

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/09/2025 - י אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/48
מספר בקשה	2023/0122.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית מלון, בית מלון, חניון ציבורי, מסחר
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש עבור בית מלון בן 5 קומות משולב מסחר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שקיראת עלי
עורך הבקשה	אדריכל עליאן באסם
מתכנן השלד	נתשה סאלח
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

א זהרה , מרכז העיר רחוב א זהרה

גוש	חלקה	בשלמות
30056	33	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
68577	תחילת תוקף	24/04/2021			
68577	תחילת תוקף	24/04/2021			
68577	תחילת תוקף	24/04/2021			
976480	תחילת תוקף	17/05/2022			

תאור הבקשה

בקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש עבור בית מלון בן 5 קומות משולב מסחר עבור 78 חדרי מלון- כתובת: א זהרה שכונת מרכז העיר- תיק רישוי: 2023/122

פירוט המוצע בבקשה:

בחלקה קיימים 3 בניינים בני 3 קומות שנבנו בשנת 1954 לפי היתר ירדני. חלק מהבניה (שפונה לרח' אזהרה) ומשמש היום כמסחר- מסומן להריסה, כמו"כ קיימות סככות ללא היתר המיועדות להריסה.

בחלקה מוצע הקמת בניין חדש בין 5 קומות על קרקעיות + 5 תת"ק וכן תוספת קומה על הבנין הקיים בצד המערבי. השימושים המוצעים בתכנית הינם מסחר, תעסוקה ומלונאות וכן חניון תת"ק. בנוסף לבינוי החדש

תכנית זו מפרישה משטחה עבור דרך מוצעת (בתיאום עם מערכת כבישים תכנית מע' מזרח 13500) ומפרישה שטח עם זיקת הנאה לציבור.

למגרש קיימים 2 תב"עות מסמכי התכנית :

תכנית 68577 א- הוראות בינוי למלון זהרה : הופקדה : 15.01.2020

מסמכי התכנית : הוראות+ תשריט מחייב, נספח אדריכלות מחייב לענין קווי בנין, מס' קומות וגובה בניה, תנועה מנחה.

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש במקומו בן 5 קומות ממפלס רח' א-זהרה

ו-5 קומות תת קרקעיות ותוספת קומה מעל בניין הקיים בצד המערבי אשר

ישמש למסחר, מלונאות, תעסוקה, משרדים וחניון תת קרקעי.

תכנית 101-0976480 שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתב"ע 68577 א-זהרה-

התכנית תואמת לתב"ע 687731- מגרש משולב תעסוקה, מסחר ומלונאות. תכנית זו מבטלת את קומת המלונאות בבנין הקיים.

התכנית אינה משנה את המצב המאושר למגרש- ניתן שימוש משולב תעסוקה, מסחר ומלונאות. תכנית זו באה לקבוע צורת בינוי חדשה בתא שטח 1 תוך שינוי זיקת הנאה. תכנית זו מבטלת את קומת המלונאות בבנין הקיים.

מובהר בהוראות התכנית לעניין שימושים :

סעיף 4.1.1.

בהתאם למאושר בתכנית 68577 למעט ביטול קומה 3 בבנין הקיים למלונאות בהתאם למפורט :

בנין חדש :

תת"ק

2-5- חניון

מינוס 1 חניה ואולם רב שימושי

קומת קרקע+ מסחר ומלונאות (לובי מלון בלבד)

קומה 1-4 מיועדת למלון (אירוח, הלנה והסעדה)

בנין קיים :

קומת קרקע : מסחר ופנאי (בית קולנוע ותיאטרון)

קומה 1-2 משרדים ותעסוקה

בכל הקומות יותרו אחסנה ומתקנים טכניים הדרושים לתפקודו השוטף של בית המלון.

חניה

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

הריסות ופינויים: הבנין/הגדר/המבנה/המדרגות המסומנים בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

עיצוב אדריכלי:

מעקה, סוג אבן, חלונות- יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"י היתר בניה ראשון שינתן.

הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות.

מודגש בזאת כי גובה הגדרות סביב תא שטח 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות ביחס למפלסי קק"ט.

מסחר

החזיתות הבנין המסומנות בקו סגול בתשריט הן חזיתות מסחריות וחלות עליהן ההוראות הבאות: 1. השימושים שיוותרו יהיו בזיקת לתיירות/מלונאות. 2. השימושים שיוותרו יהיו בכפוף לאישור איכות הסביבה. 3. מסעדות אשר יוקמו יתוכננו עם מיקום מפורט עבור תוספת פילטרים ומנדפים למערכת. 4. לא יבצעו שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות עזר חוק בינעירוני.

עוד מצוין בתנאים מיוחדים:

סעיף 6.10.5: "לא יותר ניוד או שינוי זכויות בניה שנקבעו למלונות והמרתן לשימושים אחרים וכי לא יותר ניוד של שטחי המלונאות לקומות אחרות או לאגפים אחרים בבנין.

סעיף 6.10.6: "להיתר בניה ראשון (לא כולל חפירה) בשטח התכנית יהיה בהכללת המלון באופן שמלוא זכויות הבניה למלון ימוצו"

סעיף 6.10.16 התכנית מציעה חניון ציהורי לצורך מתן פתרון חניה למגרשים הסמוכים בהתאם להוראות תכנית מער"ר מזרח.

כמו"כ מצוין לעניין מי נגר:

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן למי נגר וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.

מצוין בתב"ע כי תותר חלופה לחלחול טבעי.

רישום זיקת הנאה:

השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה – עבור הציבור ללא מגבלה כלשהיא. תירשם על כך הערת אזהרה וכן

פיתוח שטח זיקת ההנאה ואחזקתו תהא באחריות מגיש התכנית.

מימוש התכנית :

תקופה של 10 שנים מיום אישורה מיום 09.04.21 ועד 09.04.2031.

מודגש בזאת כי ככל ותבוטל תכנית 68577 בהתאם למפורט בסעיף 7.2.

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית 101-0976480 אשר הופקדה מיום 14.07.2020 ותחילת תוקפה הינו מיום 09.04.2021.

סטיה ניכרת :

גובה בנין מירבי ומספר קומות בהתאם למצוין בנספח 1, קוי בנין, סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה, גריעה מהזכויות שהוקצו למלונות לשימושים אחרים, השימוש בקומות מעל המסחר יהיו למלון, שינוי השימושים בקומה 1-4 רק לשימוש זה.

פירוט המוצע בבקשה :

תת קרקעי :

מוצע 5 מפלסי חניה תת"ק- כמתאפשר

מפלסים : 19-, 15.80-, 12.60-, 9.00-, 3.50- כמתאפשר מוצעות חלוקת חניות לפי שימושים : מסחר, משרדים, אולם שמחות, בית קולנוע, מלון, חניה ציבורית, תפעולית ונכים.

מעל הקרקע- מוצע 5 קומות עבור חדרי המלון, אולם שמחות ויחידות מסחריות. השימושים מותרים למתאפשר.

מעל הקרקע מוצע 5 קומות עבור חדרי המלון + גג משותף לא מקורה.

מספר יח"ד/ תמהיל דירות : מוצעים 78 חדרי מלון + 6 יחידות מסחריות.

חניה-

החניון המוצע מאושר הסדרי תנועה וכן חיבור לדרכים. סה"כ מוצע 1555 מקומות חניה פרטיות- בחלוקה כמות מקומות חניה : מלון- 13 מק"ת, מסחר- 5, משרדים- 3, אולם שמחות- 28, בית קולנוע- 15, חניון ציבורי- 91.

סטיה ניכרת :

גובה בנין מירבי ומספר קומות בהתאם למצוין בנספח 1, קוי בנין, סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה, גריעה מהזכויות שהוקצו למלונות לשימושים אחרים, השימוש בקומות מעל המסחר יהיו למלון, שינוי השימושים בקומה 1-4 רק לשימוש זה.

רישום זיקת הנאה :

השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה – עבור הציבור ללא מגבלה כלשהיא. תירשם על כך הערת אזהרה וכן פיתוח שטח זיקת ההנאה ואחזקתו תהא באחריות מגיש התכנית.

גובה הבניה

גובה מקסימאלי הינו 22.9 מ' סעיף קטן 2 לטבלה 5 מצוין: מעל גובה זה יותר מעקה תיקני עד לגובה 24.9 מ'.

מיקום / קווי בניין

קווי בניין תת קרקעיים: הקומות הת"ק - מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין: הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים למעט סטיות קטנות שיתוקנו ע"י עורך הבקשה במסגרת תכנית מתוקנת אחרי דיון.

קווי בניין עליים: מוצע במסגרת המותר.

מס' הקומות-

עפ"י טבלה 5 מותרת 5 קומות מעל הקרקע ו- 5 קומות מעל הקרקע- מוצע כמתאפשר אין מניעה לאשר.

שלבי ביצוע:

ביצוע בניה- הבניה בכל תחום התכנית תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

תעודת גמר עבודה: סיום פיתוח שטח זיקת ההנאה לשביעות רצון מהנדס העיר ואו מי טעמו.

מרפסות:

מוצעות מרפסות מקורות במסגרת קוי הבנין ובהתאם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר.

אתסנה

מוצעים מחסנים בתת"ק- אין מניעה לאשר

שטחי בניה :

x200f#x200f#x200f#מסחרx200f# עיקרי מעל 790.96 מוצע: 248.61

שירות מעל 80.05 מוצע: 503.12

x200f#תעסוקהx200f#x200f#עיקרי מעל 868.73

מלונאותעיקרי מעל 6259.23 מוצע: 4874.69

שירות מעל 31.092 מוצע: 8732.15

עיקרי מתחת 1711.11 מוצע: 476.74

שירות מתחת 10016.04- בהתאם לתקן חניה עדכני- חניה מוצע 7493.16 מ"ר

סה"כ עיקרי מוצע 5123.3 מ"ר

סה"כ שירות מוצע 9235.27 מ"ר

מוצע כמתאפשר שימוש בשטח עיקרי עבור שירות. אין מניעה לאשר

מי נגר: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן למי נגר וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. התקבל אישור איכות הסביבה וכן בור חלחול- סה"כ 11% חילחול. אין מניעה לאשר לא פורסמו הקלות מצוין בתב"ע פיתרון מלאכותי.

מסחר תעסוקה ותיירות:

מצוין בהנחיות מסחר תעסוקה ותיירות: 1. מס' קומות מירבי 5 מעל מפלס רחוב א זהרה ו- 5 תת"ק, 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, 3. לא יותר ניוד או שינוי זכויות הבינוי שנקבעו למלונאות לשימושים אחרים ולא יותר ניוד של שטח מלונאות לקומות אחרות או אגפים אחרים. גריעה של זכויות ממלונאות לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת. 4. ניתן יהיה להמיר שטחים של שימושים אחרים למלונאות. 5. המלון יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור התאמה לתקנים פיזיים. 5. הכניסה למלון תהיה נפרדת מהכניסה למסחר. 6. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. 7. מס' חדרי מלון לא יקטן מ 50 חדרים, מובהר כי אין הגבלה למספר חדרים מקסימאלי בכפוף לתקני משרד התיירות.

הבקשה המוצעת בהתאם לשימושים המותרים- אין מניעה לאשר

מימוש התכנית:

תוקף זכויות הבניה המוקנות למשך 7 שנים מיום כניסת התכנית לתקוף.

במידה ותוך 7 שנים לא יאושר היתר בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית בדיון. במידה ויופקע תוקף זכויות המוקנות, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית ובתהאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה.

מוצע כנדרש אין מניעה לאשר

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים שקיראת עלי

התנגדויות:

התקבלו 4 בהתנגדויות לבקשה- לעניין בעלויות. יש להמציא אישורים והתייחסות להוכחת עמידה כנדרש בהוראות החוק.

התקבלה התייחסות המחלקה המשפטית מיום 18.11.24 כדלקמן:

י"הבקשה תואמת תב"ע.

ההתנגדויות הקניניות שהוגשו במסגרת התב"ע נדחו.

ניתן לקיים דיון פנימי מבלי לזמן את המתנגדים לשמיעה חוזרת של אותן טענות קניניות.

לכן מציעה לשבץ את הבקשה לדיון פנימי."

אישורים שהתקבלו:

חוות דעת מח' איכות הסביבה: התקבל בתאריך 10.09.24 בפירוט:

תנאים לטופס 4

מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה

הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל

מהצרה לדלק תקנית ג. ארובה – יציאה על גג הבניין בגובה לא פחות מ-1 מ

אישור יועץ אקוסטי שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל

ביצוע מדידות קרינה שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

תנאים מיוחדים

הצגת אישור יועץ חשמל שהגנרטור בפרויקט הוא בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות.

מיקום פתח אגוז גנרטור בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות.

הצגת אישור יועץ אוורור לביצוע בהתאם לתכנון שאושר ע"י הרשות ולעמידה בתקן 6210.

מיקום פתחי אוויר צח בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות.

אישור מח' שפ"ע: התקבל בתאריך 23.09.24: ממחלקת אחזקה נמסר: ככל ותכניות הפיתוח אושרו ע"י אדריכל העיר, אין לנו התנגדות לאישור הנ"ל בכפוף להעברת 15% מהריצופים ושאר האלמנטים המבוצעים בפרויקט בשטח המדרכה / כביש לאחר תום הבניה.

אישור מחלקת תברואה: התקבל בתאריך 09.09.24 ובפירוט: מלון 80 חדרים יש לתכנן דחסנית 10 קו"ב ומכבש קרטונים

אישור מחלקת הסדרי תנועה: התקבל בתאריך 04.03.24 ובפירוט אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד. עבור בית מלון ושטחי מסחר דרוש 64 מ"ח עפ"י תקן המע"ר.

מוצע 155 מ"ח + 3 מ"ח פריקה וטעינה בחניון התת"ק מתוכם 91 מ"ח ציבוריות על פי תבי"ע 68577 סעיף חניה. כמו כן מוצע מפרץ הורדת תיירים בזכות הדרך.

תנאי מוקדם להיתר בניה: הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה לתכנון הכביש.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

אישור מחלקת אדריכל העיר: התקבל בתאריך 14.03.24 בפירוט:

אשר את הבקשה לדיון בכפוף לתנאים הבאים:

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור סופי של אדריכל העיר ושפ"ע לנספת עיצוב אדריכלי ופיתוח.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר להרמוניקה סופית ומתואמת לעניין העיצוב האדריכלי, החזיתות, התוכנית ותוכנית הפיתוח.

אישור זה לא כולל תיאום לעניין החזיתות, הופעת החזיתות ייבחנו ויתואמו עם אדריכל העיר.

על עורך הבקשה להשלים את המסמכים החסרים כדלקמן:

פריסת גדרות מלאה, כולל מיקומי גדרות קלות סביב למגרש תיאור הגדרות הגובלים במבנה התיאטרון הסמוך.

חזית מערבית

יש להטמיע בהרמוניקה הדמיות מלפחות 3 כיוונים הכוללים את הסביבה המיידית.

סכמה לניהול מי נגר

תוכנית פיתוח מפורטת בקנה מידה 1:100 כולל מיקומי עצים לשימור, ושטילות חדשות, מפלסי ריצוף אבני עלייה לרכב, מיקום תשתיות קיימות וחדשות, מיקום צמחייה קיימת ושטילות ונטיעות חדשות, כל רכיבי התנועה לרבות אבני שפה בולרדים, שילוב לבאי המלון כניסת אורחים (drop off) על פי נספח התנועה וכיוצא באלה.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תיאום נטיעת עצים בוגרים/שימור עצים קיימים בשטח התוכנית בשטח המגרש בתיאום של אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

עיצוב גדרות, מיקום מערכות טכניות, כמות ומיקום נטיעות בשטחים פרטים וכד' ובכפוף להערות שניתנו כדלקמן

תנאים לאכלוס/טופס 4

הערות תכנוניות: בינוי:

חזית אחידה ובעלת נפח בינוי אחיד ללא קפיצות ושינויים מרובים בסוגי האבן ובסוגי הפתחים והגמרים ובדומה לאופן שהוצגה בנספח הבינוי המנחה שבתב"ע התקפה עשויה להיות חזית מתאימה יותר ואופיינית לסביבה.

על המתכנן להציג חלופה בה אופן פתחי החזית שומר על אחיזות ויזואלית וקצב דומה ושווה.

על המתכנן להציג חזית בה האזור המחופה אבן בא לידי ביטוי באופן רציף יותר באזור המסד של הרחוב התחתון. לדוגמה: ניתן לבחון מחדש מיקום חלונות מלבניים עבור חדרים זוגיים בחזית דרומית, וישור באמצעו "סינר" לזיגוג אולם חדר ארוחת הבוקר.

החזית המסחרית במעבר הפנימי מורכבת ממה שנראה כדלתות שירות, יש להציג אזור זה מזוגג שלא יהפוך את המעבר למן חצר משק משנית בפועל.

מפגש עם הקרקע/פיתוח

יש להתייחס לחיבור מערכות עירוניות והשקתן לרחוב (פינוי אשפה, חח"י, תקשורת, מים, גז וכו'), יש לתכנן את המערכות באופן שהעמדתן לא פונה ישירות לרחוב, יש לשלב את המערכות בפריסות הגדר הפנימיות והחיצוניות או באופן הופעתם ברחבה הראשית המתוכננת.

יש לתכנן יותר גיטון ברחבה, יש לתכנן אדנית בנויה בגובה ישיבה או לחילופין ערוגה בנויה למילוי אדמת שתילה בחזיתות המבנה.

יש להציג אלמנטים המתייחסים לפיתוח ובשפת רחוב מתואמת עם צוות אדריכל העיר, לצורך כך טוב יהיה לצרף תוכנית מאושרת על ידי אדריכל העיר לעניין הפיתוח.

יש לציין אחוזי שיפוע גם על המדרגות המשופעות ועל אופן הטמעתם בריצוף.

יש לציין מעקות קלים וגבהי מעקות היכן שהתקן דורש זאת ממניעים בטיחותיים.

בתוכנית המודברת משולב מקום עבור תחנת שנאים וחדרים טכניים בקומה (1-) שככל הנראה יזדקקו לאיורור טבעי או מאולץ, פתחי ירידת ציוד, דרכי גישה וכיוצא באלה. יש לתכנן ולתאם את מיקום רפפות האיוורור הללו ואת האלמנטים השונים ולא להשאירם ללא תכנון מתואם יחד עם הצרכים ההנדסיים שעלולים להתגלות בעת אישור היתר הבנייה, כמו כן על המתכנן להציג אישור חברת החשמל המזרחית לצרכי החשמל במגרש ותיאום מפורט של המבנה הנדון.

יש לסמן את העצים על גבי מפלס הקרקע ובתוכנית העמדה יש לציין את אופן שילובם על גבי מצע הפיתוח (ערוגת גינון, משטח לא מרוצף, גריעה בריצוף וכו')

כלוב הגז שנמצא משיק לשביל סטטורי לא ברור גרפית, לא נמצאו מערכות חיבור כמו מים וחשמל וגישות טכניות פרט לגז, יש לתכנן אלמנטים אלו או לציין בתגובה היכן נמצאים על גבי התוכנית והחזיתות המתכונות.

הוראות כלליות לעניין הפיתוח:

ע"פ ההנחיות המרחביות חובה להציע נטיעות חדשות בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבינוי בתחום המגרש גם בחצרות פרטיות, עדיפות כלפי רחוב. יש להציג סכמה המחשבת שטח זה (דהיינו כל השטח החשוף לשמים בתחום המגרש הפרטי, לא כולל שטחי ארקדה/פסאז' וכד'). יש להציג היקף נטיעות חדשות בהתאם להנחיה זאת ולחישוב שיוצג.

הכניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב באבן השפה ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית רכבים (עמודים/שינוי בריצוף)- הכל בהתאם להנחיות המרחביות ומדריך תכנון רחובות.

פרטי חזית

יש לציין חומרי גמר וסוג סיתות אבן ע"ג שרטוט חזיתות המבנה והגדרות בחלקה.

יש לציין גווני חומרי גמר, מסגרות מוצעת וכיוצא באלה.

האבן האפורה המצוייה בחזית ההדמיה לא ברורה, יש לעבד את ההדמיה או לחילופין לשנות לאבן מתאימה יותר.

ראה הערה לעניין חלונות מלבניים בסעיף 1 בינוי

ראה הערה לעניין חזית מזוגגת לכיוון רחבת כניסה בסעיף 1 בינוי

גג המבנה

הוראות כלליות

יש לפרט מתקנים טכניים מוצעים, ואופן הסתרתם באמצעות מעקה אינטגרלי או אחר בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות

חומרים:

הוראות כלליות:

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותת בעיבוד תלטיש, מסמסס או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

מעבר אור (tl) - מינימום 50%, רפלקטיביות (rle) - מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום (te) - מקסימום 25%

גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים

ניתן לשלב הדפסים קרמיים/פוטוולטאים/אחר על משטחי זכוכית לטובת הפחתת אור ואנרגיה. ככל שמשולבים הדפסים שכאלה מומלץ למקמם מעל גובה עין של המשתמשים בכל קומה

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע.

יש להציג פרטים עקרוניים.

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

הצגת חתך ד-ד כחתך שבור לא ברורה.

חזית משיקה לשביל סטוטרי לא ברורה, יש להציג חתך רלוונטי או חזית צמודה למיקום יציאת מערכות כמו כלוב בלוני גז וכיוצא באלה

יש לסדר את ההגשה כך ששרטוטי החזיתות יהיו מוצפנות ומיושרות בהתאם לתוכנית, כך למשל החזית הדרומית ותוכנית מפלס הכניסה נראות לא תואמות וללא השלכת קווים ישירה על האלמנטים בחזית.

הערות למח' רישוי

תוכנית זו מתבססת על מימוש תב"ע המהווה תיקון לתב"ע ותיקה יותר, תשומת הלב לעניין הסעיפים שמתקנים ולא מחליפים את הקבוע בתב"ע הוותיקה.

חוות דעת מח' דרכים : התקבל בתאריך 27.05.24 בפירוט :

אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

האישור הינו על סמך תכנון מוקדם סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 27.05.2024

תנאי להיתר בניה -

קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה

קבלת תכנון פיזי תואם לתכנית תנועה מאושרת

תנאי לטופס 4 -

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית

אישור מחלקת מאור שפי"ע- התקבל בתאריך 21.01.24 ובפירוט: יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה היא להריסת בנין קיים והקמת בניין חדש בן 5 עמוד בית מלון בשילוב מסחר ותעסוקה. הבקשה תואמת תב"ע לחלוטין. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים . ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה. לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבניה המבוקשת אושרה בתב"ע אשר במסגרתה נשמעו המתנגדים. ההתנגדויות כללו טענות קנייניות בלבד, ונטען בהן לזכויות של דיירים מוגנים. הועדה אינה דנה בטענות קנייניות והועדה אינה מכריעה בזכויות קנייניות. על הטענות הקנייניות להתברר בפני הערכאות המוסמכות. לאור האמור הועדה דוחה את ההתנגדויות. הועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a .
21/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים בהתאם להחלטת הועדה לענין התנגדויות, אין מניעה לאשר הריסת מבנה והקמת בנין חדש עמוד מלון זהרה ושילוב מסחר ותעסוקה, הבקשה תואמת תב"ע בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a .
21/11/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 976480 תחילת תוקף: 17/05/2022 ייעוד הקרקע: בקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש עבור בית מלון בן 5 קומות מעל 5 קומות ת"ק משולב מסחר עבור 78 חדרי מלון- כתובת: א זהרה שכונת מרכז העיר- תיק רישוי: 2023/122 בחלקה מוצע הקמת בניין חדש בין 5 קומות על קרקעיות + 5 תת"ק וכן תוספת קומה על הבנין הקיים בצד המערבי. השימושים המוצעים בתכנית הינם מסחר, תעסוקה ומלונאות וכן חניון תת"ק. בנוסף לבינוי החדש תכנית זו מפרישה משטח עבור דרך מוצעת (בתיאום עם מערכת כבישים תכנית מע' מזרח 13500) ומפרישה שטח עם זיקת הנאה לציבור- שביל הולכי רגל וכן שדרת מסחר על רחוב זהרה. רישום זיקת הנאה- יש להשלים כנדרש ולסמן ע"ג הבקשה וכן להציג חישוב נפח החפירה ופרטים להשלמת חפירה לאחר הריסה. התקבלו 4 בהתנגדויות לבקשה- לעניין בעלויות. יש להמציא אישורים והתייחסות להוכחת עמידה כנדרש בהוראות החוק. התייחסות היעוץ המשפטי כדלקמן: הבקשה תואמת תב"ע. ההתנגדויות הקניניות שהוגשו במסגרת התב"ע נדחו. ניתן לקיים דיון פנימי מבלי לזמן את המתנגדים לשמיעה חוזרת של אותן טענות קניניות. לכן מציעה לשבץ את הבקשה לדיון פנימי. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים היות והבקשה תואמת תכנית וההתנגדויות הינן קניניות.		
	06/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	אישור משרד הבריאות	5
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תנאים איכות הסביבה: הצגת אישור יועץ חשמל שהגנרטור בפרויקט הוא בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות. מיקום פתח אגוז גנרטור בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות. הצגת אישור יועץ איוורור לביצוע בהתאם לתכנון שאושר ע"י הרשות ולעמידה בתקן 6210. מיקום פתחי אוויר צח בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות.	15
	אישור סופי אדריכל העיר- לאחר תיקוני הערות הגורמים והטמעת הערות החוו"ד	16
	דרכים: קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה קבלת תכנון פיזי תואם לתכנית תנועה מאושרת	17
	הסדרי תנועה: תנאי מוקדם להיתר בניה: הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תוש"ה לתכנון הכביש.	18
	הבנין/הגדר/המבנה/המדרגות המסומנים בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.	19
כן	יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן למי נגר וחי	20
	השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה – עבור הציבור ללא מגבלה כלשהיא. תירשם על כך הערת אזהרה וכן פיתוח שטח זיקת ההנאה ואחזקתו תהא באחריות מגיש התכנית.	21
	יש להוסיף טופס 21 בהרמוניקה עם 4 בעלים שחתמו בטופס 21 המצורף וכן להוסיף את קאמל ברכאת הבעלים הראשון	22
	יש לצרף טופס 19 הכולל את כל הבעלים ולא כפי שמופיע טופס 19 מחולק ל 2 באופטי	23

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בהתאם להחלטת הועדה לענין התנגדויות, אין מניעה לאשר הריסת מבנה והקמת בנין חדש עבור מלון זהרה ושילוב מסחר ותעסוקה, הבקשה תואמת תביע בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.

30-6-2023

הנידון : התנגדות על הבקשה מספר 0122.00 - 2023

המגישים \ המתנגדים :

1- חנאן ברכאת ת"ז: 080723687

2- חליל מוחמד פאוזי ברכאת ת"ז: 080723752

3- חלק מיורשי מוחמד פאוזי ברכאת הנמצאים בארץ ובחו"ל (יפורט פרטיהם בהקדם)

בשם מרשיי שבנידון (להלן המתנגדים), הנני פונה אליכם בהתנגדותי זו והכל כפי שיפורט להלן :

הבעלות של הנכס

- 1- בתחילת דבריי אתייחס לכך שהתוכנית הוגשה בניגוד לחוקים והנהלים , במיוחד כשמדובר במי שמגיש את התוכנית ואף לא קיבל את הסכמתם של שאר הבעלים אשר אין מחלוקת על בעלותות. להלן יודגש כי יודגש בבעלים המקורים של הנכס שנבנה משנות החמישים מהמאה שעברה.
- 2- יצויין קודם כי הפרסום היה בניגוד לחוק וללא ההסכמה מצדם.
- 3- עיקרון התוכנית הינו הריסת הבנייה הכוללת לפחות 24 חניות והקמת בניין בן 5 קומות אשר כולל חניונות ומילון.
- 4- כאמור המבקשים הינם שותפים ביחד עם מר עלי שקיראת (מגיש התוכנית) באותו נכס למשך שנים הם מקבלים דמי שכירות מהשוכרים\הדיירים בנכס (בין היתר בנק הפועלים) . התוכנית נשעה בלי הסכמת השותפים במיוחד המגשים ואף ללא הודעתם. ומיזומתו היחידה (מר עלי שקיראת – להלן המגיש).
- 5- מדובר בתוכנית שעלול לשנות את גורלו של הבניין. ואף אחד לא יודע אם כן הוא יכול להמשיך בתכנית או לא, במודבר שמדובר בתוכנית שכוללת את הריסת הביתים
- 6- יצוין כי עד היום יש מחלוקת על החלוקה של הנכס. להלן מבקשים השותפים לעיכוב את התוכנית עד שיחולק הנכס בין הצדדים ויירשם בשם הנכס.
- 7- כידוע, על פי חוק, הריסת הבנייה דורש הסכמתם של כל הבעלים של הנכס. הואיל והם בעלי זכות בבית שאמור על פי התוכנית להרוס. מובן מאליו כי ,

משרד עורכי דין

Mohammed Shihabi - Adv.

מוחמד שהאשבי - עו"ד

المحامي محمد شهابي

Radi Darwish -- Adv.

ראדי דרוויש, עו"ד

المحامي راضي درويش

רחוב אלואהרה 14, ת"ד 21945, ירושלים, טלפון: 0548837504 - פקס: 02-6644145
عنترة بن شداد 9 ص.ب. 21945، القدس - هاتف: 0548837504 - فاكس: 02-6644145, P.O. Box. 21945, Antara Bin Shadah St. 14, Jerusalem, Tel: 02-6565509, Fax: 02-6644145
דואר"ל: mohdshihabi@gmail.com E-mail:

- במידה וברצונו של מגיש התוכנית להרוס את הנכס קיים, עליו לקבל את הסכמתם של כל הצדדים לצורך ההריסה (ראו סעיף 2-1 לתקנות בעל דירה) 8- התוכנית גם משפיעה על כל אחד ואחת מהבעלים, כך שהריסת הבניינים גם משפיעה על כל השותפים.
- 9- כך למשל, הצדדים היום מרוויחים מדמי השכירות שמקבלים מהשוכרים בנכס. במידה ופרויקט של המבקש לא יימשך, המבקשים עלולים להפסיד באופן משמעותי.
- 10- יצויין כי הפרסום נעשה בשונה מחוק, והוא חוסר מייד אחר שנדבק. דבר שעיקב בהודעתם של המבקשים

שמירת זכויות

- 11- ההתנגדות הוגשה במהירות ובתוך חג הקורבן לצורך עמידה במועדים הקבועים. המתנגדים שומרים על זכותם אפוא לתקן או להוסיף על ההתנגדות דן.
- 12- ייפוי כח ותצהירים מטעם שאר המתנגדים גם יוגשו בהקדם. ולרגל חג הקורבן לא עלה בידיהם של המתנגדים לחתום על ייפוי כח והתצהירים.
- 13- המבקשים שומרים על זכויותיהם לנקוט את כל החליכים המשפטיים העירייה או כל גוף מוסמך בכל הפיצויים על הגיעות הנגרמות עקב ההריסה ואישור התוכנית (במידה וחלילה התוכנית אושרה).
- 14- לסיכום אינו רשאי להגיש את התוכנית הואיל ואין לו את החלק הנקבע בכדי להגיש.
- 15- לטיפולכם אודה,
- 16- רצ"ב :
- א- ייפוי כח
- ב- תצהירים מטעם המבקשים המתנגדים.
- ג- הוכחות על הבעלות

בכבוד רב ובברכה,

מוחמד שהאבי, עו"ד

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

תיק: 2023/0122.00
מספר

תאריך: 19/06/2023
הגשה 16:56:19

פרטי המתנגד
זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	26151209	חנויות סמום

תואר	שם פרטי	שם משפחה
חברה	רמזי	סמום

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		א זהרה

מספר בית	דירה	ת.ד.
21		19507

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6272805	052-3885304	smoomiyad@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9720949	ירושלים שער הפרחים רחוב א זהרה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
39740170	איאד סמום

תואר	דואר אלקטרוני
חברה	smoomiyad@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	052-3885304

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9711062	דואר הורדוס סלאח אלדין 19507

נתונים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת המיקום שלנו באותו מיקום/אתר של הבנייה המבוקשת
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☒ בדמי מפתח ☐ בתכירה

נימוקי ההתנגדות

החברה שלנו קיימת מאז שנת 1972 . בחברה הזו מורכבת משני דלתות בעל הבקשה הגיש בקשות להריסה ובנייה מחדש מקודם ויש לנו החלטה של בית המשפט המרכזי נגד בקשתו ונדחתה הבקשה שלו . וזכינו בהחלטה בשנת 2020 שאנחנו נשאר בחנות הזו למאה שנה וההחלטה נמצאת בידינו . אז אנחנו בחנות הזו בהחלטת בית משפט ואין מקום אחר שנעבור אליו ואיננו מעוניינים לעבור במיוחד שאנחנו נמצאים בכתובת הזו מאז 50 שנה וכח הלקוחות שלנו מכירים את הכתובת הזו שבה אנחנו מפרנסים מספר נפשות ומשפחות . האדון שהגיש היתר בנייה לא פנה אלינו ולא הודיע לנו ולא הגיע לשום הסכם איתנו ואין לו כל זכות לפגוע בבתי עסק של אנשים שאינם מסכימים לבנייה שלו ואנחנו לא נעזוב את העסק שלנו ונשב בלי פרנסה ומקום עבודה . לאור כל זה אנחנו מעוניינים להגיש התנגדות להיתר בנייה שאדון שקיראת עלי הגיש

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

תיק: 2023/0122.00
מספר

תאריך: 26/06/2023
הגשה: 17:34:37

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	80046261	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	חוסני	אבו מיאלה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	באב א-זהרה	א זהרה

מספר בית	דירה	ת.ד.
10		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2272384	rabeesalama@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

אני דייר מוגן, ורוצים להרוס לי את הנכס מבלי להסדיר לי את
זכויותי ומבלי לפנות אלי

יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ **סוהיל ברכאת ת.ז. 080723695**, **ברכאת בריניסה ת.ז. 208349241**, **פוזי ברכאת דרכון אמריקאי 506173462**, ממנים ומיפים בזה את כוחם של עוה"ד יעקב אלקובי, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר לנכס הידוע כחלקה מס' 33 גוש 30056 והידוע כספר: ירושלים (ח.ע.) מס' 300 כחלקה דף מס' 316 מאדמות ירושלים וספר: ירושלים (ח.ע.) מס' 3000 דף מס' 32, **ברחוב אזהרה בירושלים (לחלן - "הנכס")**.

1. להפיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה הן בתמורה והן ללא תמורה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולמועיל.
2. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישורין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
3. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
4. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
5. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
6. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
7. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.
8. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה ל/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, וחוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבוננו.
9. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם המוכרים ביחד.

ולראית באנו על החתום בירושלים היום: 29/6/23

פוזי ברכאת
59/16

סוהיל ברכאת
ברכאת בריניסה

יעקב אלקובי, עו"ד

מ.ר. 70251

אני יעקב אלקובי, עו"ד מאשר כי מרשיי הנ"ל חתמו על יפוי כוח זה היום 29/6/23. רח' בן יחזקאל 34 מגדל העיר קומה 16
נייד 050-4270270 פקס 077-4447832
4270270@gmail.com

יעקב אלקובי, עו"ד

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

תיק: 2023/0122.00
מספר

תאריך: 29/06/2023
הגשה: 20:19:44

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	80723695	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	סוהייל	ברכאת

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		המפקד

מספר בית	דירה	ת.ד.
19		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-4270270	4270270@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9654801	בן יהודה 34

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
31923964	יעקב אלקובי

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	4270270@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
077-4447823	

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9654801	בן יהודה 34, מגדל העיר קומה 16

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מצורף בזה קובץ המפרט את ההתנגדות, עיקר ההתנגדות היא, אי
עמידה בתנאי הבסיסי והמהותי לקבלת היתר בניה יות והוא
מחזיק 2.5 אחוז מכלל הזכויות בחלקה. קיים חשש ממשי
לפגיעה מהותית בקנין

הנדון: כתב התנגדות למתן היתר בניה בהתאם בקשה להיתר 2023/0122.00

1. מרשי אשר הינם בעלי זכויות בנכס /או הזכאים להירשם כבעלים בחלקת המקרקעין הידועה כחלקה מס' 33 גוש 30056 והידועה כספר: ירושלים (ח.ע.) מס' 300 כחלקה דף מס' (31.6) מאדמות ירושלים וספר: ירושלים (ח.ע.) מס' 3000 דף מס' 32, ובבנין הקיים עליה מזה שנים רבות המצוי ברחוב א זהרה בירושלים, קרקע רשומה לא מוסדרת, ואשר בעניינו הוגשה הבקשה להיתר בניה אשר בנדון מלאו את ידי להגיש את כתבי ההתנגדויות המצ"ב למכתבי זה בעניין הבקשה להיתר כאמור.

2. הטיפול בתיק הגיע אלי רק היום והמועד להגשת ההתנגדויות מסתיים מחר 30.6.23. אשר על כן טרם למדתי את התיק לעומקו אך כבר בבדיקה ראשונית עולה כי מגיש הבקשה מחזיק ב- 2.5% מכלל הזכויות בחלקה, וכי קיים חשש ממשי לפגיעה מהותית בקנין.

3. להלן פרטי המתנגדים:

שם המתנגד/ת	מס' העדות זהות
ד"ר סוהיל ברכאת	080723695
מר פוזי ברכאת	ד. אמריקאי 506173462
גב' ברכאת בריניסה	208349241

4. משכך, יש לדחות על הסף את התוכנית המוצעת במתכונתה קיום.

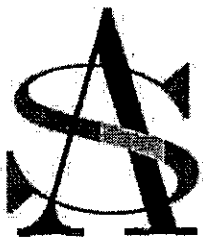
נימוקי ההתנגדות:

אי עמידה בתנאי הבסיסי והמהותי לקבלת היתר הבניה

1. כאמור המגיש מחזיק ב 2.5% מכלל הזכויות בחלקה. כיצד אדם המחזיק בחלק יחסי של 2.5% משטח החלקה (מכלל הזכויות בקרקע) יכול להגיש בקשה להיתר לבנות על כל החלקה מלון, מסחר ב- 5 קומות וכו'?
2. אדם כזה אינו זכאי לקבל היתר בניה על זכויות בחלקה שאינם בבעלותו ואינם בחזקתו. לפי מיטב ידיעתי על מנת להגיש בקשה להיתר על מגיש הבקשה להחזיק במלוא הזכויות בחלקה או לכל היותר להחזיק במרבית הזכויות החלקה. ועל כן אני מגיש את התנגדותי לבקשה בשם המתנגדים, המחזיקים ב- 30% משטח החלקה.
3. מצורף תנאים להיתר מתוך אתר עיריית ירושלים ממנו עולה כי לכאורה מגיש הבקשה עבר את שלב הוכחת הבעלות, הכיצד? הוא מחזיק ב- 2.5% משטח החלקה בלבד?
4. לא זו אף זו על חלקו היחסי בחלקה של מגיש הבקשה יש צו עיקול (המופיע בנסח הרישום), האם ניתן לבקש היתר בניה כאשר חלקו היחסי של מגיש הבקשה מעוקל?
5. בשלב לוח הזמנים הקצר גם כדי לבקש הארכת מועד הגשת התנגדות (בימים הקרובים אצרף נימוקים מפורטים) ההתנגדות כרגע הינה על ליבת הבקשה הזכויות בחלקה, אין בהתנגדות זאת למצות את מלוא הטענות שיש לנו לבקשה, אך נכון למועד זה התנגדותנו נוגעת לליבת הבקשה הזכויות בחלקה, לא ברור כיצד מגיש הבקשה עבר בכלל את תנאי הסף לפתוח לתיק בקשה היתר?

יעקב אלקובי, עו"ד
יעקב אלקובי, עו"ד

מ.ר. 70251
רח' בן יהודה 34 מגדל העיר קומה 16
נייד 050-4270270 / פקס 077-4447832
4270270@gmail.com



סאהר עלי, משרד עורכי דין ונוטריון SAHER ALI, LAW FIRM & NOTARY

רח' החבצלת 9, ירושלים 9422409 Havazelet st., Jerusalem
טל: 02-6241506 • פקס: 02-6247317 • Email: saharal@zahav.net.il

ירושלים 27/06/2023
מבלי לפגוע בזכויות

סאהר עלי, עו"ד ונוטריון
האדי מחמוד, עו"ד
אמיר מיסק, עו"ד
יעקב שלמוב, עו"ד
מאנה סנדורני

Saher Ali, Adv. & Notary
Hadi Mahmoud, Adv.
Amir Misk, Adv.
Yaacov Shalmov, Adv.
Manet Sandroni, Adv.

לכבוד,
המחלקה לרישוי ובניה – מחלקת ההתנגדויות
עיריית ירושלים
כבר ספרא 1 ירושלים

מקוון + מסירה אישית

א.ג.נ.,

הנדון: כתב התנגדות תיק רישוי מס' 122/2023

בשם מרשי ד"ר סוהיל ברכאת ת"ז 080723695 ומר פוזי ברכאת דרכון אמריקאי מס' 506173462 מוגש בזה כתב התנגדות לבקשת הרישוי מס' 122/2023, ואלה נימוקי ההתנגדות:

1. ביום 20.06.2023 התקבלה אצל מרשיי הודעה על הגשת בקשה להיתר בניה מספר 122/2023 ע"י מבקש ההיתר עלי שקיראת, לפיה מבקש ההיתר מבקש להרוס בניין קיים מזה שנים רבות ולהקים בניין חדש בן 5 קומות בחלקת המקרקעין הידועה כחלקה מס' 33 בגוש 30056 והידועה כחלקה דף מס' (316) ספר ירושלים (ח.ע) מס' 300 מאדמות ירושלים, רחוב אזהרה - קרקע רשומה לא מוסדרת (להלן: "בקשת הרישוי/ חלקת המקרקעין").

2. כבר בפתח התנגדות זו ייאמר, כי מרשיי הינם חלק מהבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בחלקת המקרקעין המתוארת לעיל ובבניין הקיים עליה מזה שנים רבות, וזאת בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר לפיו העביר המנוח עבד אל גני ברכאת אחד השותפים בקרקע את מחצית זכויותיו בקרקע למרשיי, יצוין, כי חלקם של מרשיי הינו 30% משטח המקרקעין ע"פ ייפוי כוח זה ועל זה אין כל מחלוקת, כאשר חלק מזכויות הבעלות של מרשיי חוסדרו בהסכם חלוקה שנערך בין מרשיי ובני משפחתם לבין שותפיהם בחלקה עוד בשנת 1985 (להלן: "הסכם החלוקה").

3. זאת ועוד, באותו הסכם חוסדר והוגדר חלקם של מרשיי בחלקת המקרקעין שלעיל ובבניין הבנוי עליה, כאן המקום לציין כי מרשיי מחזיקים במקרקעין ובבניין הבנוי עליה ואשר חלקו משוכר לשוכרים שונים.

מצ"ב העתק ייפוי כוח בלתי חוזר חתום ע"י המנוח עבד אל גני ברכאת משנת 1994 ומסומן כנספח (1)

מצ"ב העתק הסכם חלוקה בין שותפים משנת 1985 ומסומן כנספח (2)

התנגדות סוהיל ברכאת תיק רישוי 122/2023 אזהרה

4. כאמור לעיל, וע"פ הסכם החלוקה בין השותפים שלעיל, מרשיי קיבלו לבעלותם את מגרש מס' 2 כפי שהוגדר במפת המדידה שצורפה להסכם ואשר שטחו הינו 676 מ"ר לרבות הבניין הבנוי עליו, בנוסף, לבעלות במושע הן במגרש מס' 4 אשר סוכם בין השותפים שהינו דרך ואת מגרש מס' 5. הערת אזהרה בעניין העברת זכויותיו של המנוח עבד אלגני ברכאת נרשמה בפנקס השטרות ביום 22.4.1999 על שם מרשיי די"ר סוהיל ברכאת.

מצ"ב העתק נסח רישום של חלקת המקרקעין, ומסומן כנספח (3)

5. חשוב להבהיר בפני כבוד וועדה זו, כי בפועל מרשיי הם הבעלים /או הזכאים להירשם כבעלים של 50% מהזכויות בחלקה כאשר היום הם עובדים על הסדרת זכויותיהם במלואן בפני הגורמים הרלוונטיים ומתכוונים לפנות לערכאות המשפטיות הרלוונטיות בעניין יתרת זכויותיהם בחלקה ה- 20% מהזכויות בחלקה.

6. כאן המקום לציין, כי מעולם לא התקבלה הסכמתם של מרשיי לפתיחת תיק הרישוי בחלקת המקרקעין שלעיל ואף הם לא מעוניינים בשלב זה לבנות או להרוס או לשנות את המצב הקיים כיום בחלקת המקרקעין, בנוסף, מרשיי יטענו כי תיק הרישוי נפתח ע"י מבקש ההיתר מאחורי גבם וללא הסכמתם תוך התעלמות מוחלטת מזכויותיהם בחלקת המקרקעין ומהפגיעה הקשה שעלולה להיגרם להם מההריסה ומהבניה המתוכננת.

7. עיון בנתוני תיק הרישוי מעלה כי תיק הרישוי נפתח מכוח תבי"ע 976480 אשר עד כה לא ברור מדוע אושרה ומדוע לא פורסמה ומדוע לא ניתנה למרשיי זכות להתנגד לקידומה; הרי עוד לפני אישור התכנית 976480 אותו מבקש קידם תבי"ע שמספרה 68577 וכנגד תבי"ע זו הוגשה התנגדות מטעם מרשיי והעניין אף הגיע לפתחו של בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים והתיק התנהל במסגרת עתי"מ מס' 129647-10-16, ובסופו של יום כבי' סגן הנשיא יורם נועם דחה את התכנית של מבקש ההיתר והחזיר את התכנית לוועדת ההתנגדויות.

8. בכל מקרה, מרשיי יטענו כי בקשת הרישוי מהווה פגיעה קשה בזכויותיהם בבניין הקיים ובחלקת המקרקעין כאשר מבקש ההיתר בעזות המצח שאינה יודעת גבולות מבקש להרוס את הבניין על ראשם של מרשיי!! הבניין שבו מנוהלים העסקים של מרשיי שמהווים מקור פרנסתם היחידה, ובאותו מקום מועסקים יותר מ-30 עובדים והמשמעות של אישור תיק רישוי היא למעשה להרוס את העסקים של מרשיי ולפגוע להם בעיסוק ולהותיר יותר מ-30 משפחות ירושלמיות ללא כל פרנסה!

9. מבקש ההיתר החליט על דעת עצמו ומבלי לקבל את הסכמתם של מרשיי להרוס את הבניין הקיים מזה שנים רבות ולהקים במקומו בניין בן 5 קומות על כל שטח הקרקע, פשוט מאוד מבקש ההיתר התעלם מזכויותיהם של כל השותפים בחלקת המקרקעין ופעל על דעת עצמו כאילו אין כל אדם אחר בנכס.

10. מרשיי יטענו כי מבקש ההיתר אינו זכאי לפתוח תיק רישוי בחלקת המקרקעין המתוארת לעיל מאחר והוא לא השיג את הסכמת כל הבעלים במקרקעין, וזכויותיו לא מגיעות ל 75% מהזכויות בחלקה ואף לא ל-11%, שכן מבקש ההיתר וככל הידוע למרשיי רכש כ-10% מהזכויות בחלקה בלבד על כן אין הוא רשאי לפתוח את תיק הרישוי בחלקה.

11. כאמור לעיל, מבקש ההיתר לא עמד בתנאי הבסיסי והמהותי לקבלת היתר בניה שהוא להשיג את הסכמת רוב רובם של הבעלים בקרקע, בעניין זה, ראוי להזכיר את פסק דינו של כבי' בית המשפט העליון שניתן ביום 27.5.2015 (עמ' 6469/14 מירב צדיקרינו נ' וועדת ערר מחוזית מרכז) שבו קיבל בית המשפט העליון ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים אשר אימץ את עמדת ועדת הערר לפיה הותר לאחד השותפים שלזכויותיו 75% (ולא 10% כמו המקרה שלנו) וקבע בין היתר כי:

" ועדת הערר המחוזית מרכז קיבלה את הערר על קביעתה זו של הוועדה המקומית בקובעה, בהחלטת ביניים, כי ככל שקיימת במקרה זה למאן דהוא, לכאורה, זכויות קנייניות במקרקעין, אין זה נכון כי מוסדות התכנון ישהו את החלטתם עד לקבלת גושפנקה חתומה של בית המשפט בסוגיה הקניינית. ועדת הערר קבעה כי ככל שתובאנה ראיות לפני הוועדה המקומית בנוגע לבעלות המשיב 2 על 75% מהחלקה (יצוין כי בינתיים נרשמו זכויות המשיב 2 [75%] בחלקה במלואן), וכן תשריט ובו החלוקה התכנונית

התקפות במקרקעין והסכם השיתוף על התשריט שבו, הרי שעל הוועדה המקומית לדון בבקשה מבחינה תכנונית.

מעיון בכתבי בי-דין ולאחר ששמענו את טיעוני באי כוח הצדדים התרשמנו שקיימת מחלוקת בין המערערות לבין המשיב 2 באשר לאמיתותם ואמינותם של הסכם השיתוף ושל התשריט.

במצב כגון דא, בשים לב לסוג הטענות שעלו, מן הראוי שערכאה שיפוטית היא זו שתכריע בסוגיות אלה וכפועל יוצא בזכויות-הקנייניות של הצדדים במקרקעין שלגביהן התבקש היתר הבנייה, ואין להותיר את ההכרעה בסוגיות אלה לוועדות התכנון.

אשר על כן הערעור מתקבל." (הדגשה : ס.ע.)

12. בנוסף לתוצאות הדרסטיות של אישור בקשת הרישוי והפגיעה הקשה בזכויותיהם של מרשי, ועיון בפסיקה שלעיל, מלמד כי במידה ויש מחלוקת קניינית בין המתנגדים לבין מבקש ההיתר ואף אם זכויותיו של מבקש ההיתר מגיעות ל 75 % מהזכויות בחלקה הוועדה לא תאשר את תיק הרישוי עד להסדרת כל המחלוקות הקנייניות, ובמקרה שלנו ממילא זכויותיו של מבקש ההיתר אף לא מגיעות ל 11 % מהזכויות בחלקה אם בכלל לכן אין ספק כי במצב דברים זה אין מקום לאשר את בקשת הרישוי שלו.

13. יצוין, כי גם אם נניח שהסכם השיתוף שלעיל אינו קיים הרי הדבר לא יועיל למבקש ההיתר מאחר ומרשיי יהיו בעלים במושע ולהם יהיה 30 % מהזכויות בחלקת המקרקעין וברכוש המשותף, וגם אז יישאר מבקש ההיתר נעדר כל "תימוכין קנייניים" דברים אלה קיבלו התייחסות מורחבת בפרשת אליעז (עמ' 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד בני אלעזי רבע"מ) שלהלן, שבה קבע בית המשפט העליון כי מבקש ההיתר נעדר תימוכין קנייניים מאחר והוא מבקש לבנות ברכוש המשותף, מעבר לאומר לעיל הרי בקשת הרישוי עומדת בניגוד מוחלט להוראות חוק המקרקעין בעניין זכויותיו של שותף במקרקעין, לפיהן בעלי רוב הזכויות רשאים לנהל ולהשתמש במקרקעין ניהול רגיל, ברור שבעניינו אין ספק שמבקש ההיתר לא עונה להגדרת "בעל רוב הזכויות" וכי פעולת "בניה" איננה נכללת בהגדרת שימוש רגיל, אלא דבר החורג מהשימוש וניהול רגילים הטעון הסכמת כל הבעלים ראו סעיפים 30 ג ו-46 לחוק המקרקעין.

" מן האמור עולה, כי מקום בו הוועדה סבורה, שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה לבניה ברכוש המשותף), תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית. גישה זו נובעת הן מן הרצון למנוע דיוני סרק בהיבטים תכנוניים של הבקשה, שאפשר שכלל לא יהיו נתונים למימוש (ראו גם רע"א 4138/10 קלצוק נ' אורון (לא פורסם) פסקה ח'), והן מן השאיפה להימנע ממצבים בהם מוסדות התכנון יהיו מעורבים בשאלות קנייניות, שבהן - כאמור - אינם מוסמכים לדון. ההבחנה היא איפוא בין מקום שבו אין שאלה באשר לזכויות קנייניות, למקום שבו זכויות אלה לא הובהרו כנחוץ." (הדגשה שלי ס.ע.)

14. מרשיי יטענו כי בקשת הרישוי מהווה אסון עליהם ומביאה עמה תוצאות דרסטיות ופגיעה בלתי הפיכה, שכן הבניינים המבוקש את הריסתם מאוכלסים ומתנהלים בהם מספר רב של עסקים, לא זו אף זו אישור בקשת הרישוי עלול לחשוף את המתנגדים להליכים משפטיים מיותרים על ידי השוכרים ועוד צדדי ג'.

15. בנוסף לאמור לעיל, אישור בקשת הרישוי עלול לפגוע בזכויותיהם של מרשיי לקניין, זכות הקניין הינה זכות חוקתית על חוקית לפי סעיף 3 לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו. אף בטרם חוקק סעי' 3 הנ"ל זכות הקניין הוכרה כזכות בעלת חשיבות ממדרגה ראשונה והפסיקה ראתה חשיבות רבה בחגנה על זכות זו. בעניין זה ראוי להפנות לדברים אשר נאמרו בע"א 109/87 חוות מקורה בע"מ נ. עלי יונס חסן ואח', (פורסם ב-Lawdata) לפיהן הפסיקה הכירה:

" במעמדן המיוחד של זכויות הקניין תוך הדגשת החשיבות המיוחדת של ההגנה עליהן. עם זאת, הכירה הפסיקה בקיומו של שיקול זעת מוגבל ומצומצם, במקרים נדירים, שלא להושיט סעד למי שזכותו הקניינית נפגעה".

16. בענייננו יפים דבריו של המלומד מ' דויטש בסמפרו " קניין" כרך א' הוצאות בורסי, תשנ"ז – 1997 בעמ' 287 :

" ברי, תחילה, כי גם בתחום דיני התגונן ובניה ודיני ההפקעות יחול הכלל הבסיסי, שאותו ראינו לעיל, ואשר חל על הגנת הקניין בכלל, יש יש להעדיף את פרשנות אשר מקטינה את הפגיעה על פני זו שאינה עושה כן " (הדגשה : ס.ע.).

17. מרשיי יטענו עוד כי עיון בתיק הרישוי דנן מראה כי מבקש ההיתר צירף נסח הרישום של חלקת המקרקעין (דף 316 ספר ירושלים ח.ע מס' 3000) בשטח 5,052 מ"ר תוך הסתרת העובדה כי לחלקה הספציפית זאת קיים רישום נוסף שהינו דף 32 ספר ח.ע 3000) בשטח של 1,838.60 מ"ר (**ראו עמוד 3 לנסח הרישום שצורף ע"י מבקש ההיתר דף 316 ספר ח.ע מס' 3000**) הדבר המלמד על חוסר תום לב מובהק בכך שמבקש ההיתר מנסה " לשחק " בעניין האחוזים בייחס לשטח החלקה ולהטעות את מחלקת הרישוי .

18. מכל מקום - מרשיי תוהים בינם לבינם מדוע לא רעדו ידיו של מבקש ההיתר עת סימן את הבניין שלהם להריסה, מדוע לא התחשב בעובדה שבאותו בניין קיימים מספר רב של עסקים ובתוכם מרפאה פעילה !! מדוע הסתיר את נתונים אלה מעייני וועדות התכנון ומעייני מחלקת הרישוי !

19. לסיכום, אין צורך להרחיב בעניין הפגיעה הקשה שעלולה להיגרם למרשיי (שהינם הבעלים של 50 % מהזכויות בחלקת המקרקעין) כתוצאה מאישור בקשת הרישוי שאינה עומדת בתנאים הקבועים בחוק. נוכח האמור לעיל, מרשיי מבקשים מכבוד הוועדה לדון בהתנגדות זו ולדחות את בקשת הרישוי שבנדון .

20. המבקשים שומרים על זכויותיהם לתקן ולהוסיף על הנטען בכתב התנגדות זה הן בדיון אשר ייקבע בעניין והן בכל שלב אחר.

21. יהא מן הדין ומן הצדק להיעתר להתנגדות זו.

מצ"ב תצהיר של ד"ר סוהיל ברכאת , ומסומן כנספח (4)

בכבוד רב,

סאהר עלי, עו"ד

נספח (1)

الرقم ن / ٢٦٠ ب / ٩٢

מס' נ / 360/94 ב'

تصديق توثيق

אלימות חתימה

أنا الموقع أدناه ، سلمان حوريش ،
محام - كاتب عدل في شارع بن يهودا
القدس في دارة في ابو طيور القدس
في مكتبي ماعلا
أصادق بهذا بأنه حضرا مامي

אני הח"מ, שלמה חורש, עו"ד - נוטריון
ברחוב בן יהודה 3, ירושלים

במסגרת שלי בביתו באבו טור, י"ס

נואשר בזה כי בפני, ניצב -

الاسم - بركات عبد العني علي عبد العني

השם: ברקאת עבד אלגני עלי עבד אלגני

هوية / جواز سفر هوية ٦-٨٠٣٢١٠٨-٠

ח.ז. / דרכון ת.ז. 0-8032108-6

صادر في ١٠ / ٦ / ٩٠ في القدس
صادر في / بتاريخ صادره في ١٠ / ٦ / ٩٠ في القدس

ניתן ב- / בתאריך ניתנה בירושלים ב- 10/6/90

وقع بمحض اختياره على المستند المرفق
والموسم بالحرف "أ" المنظم باللغة
العربية

וחתם מרצונו החפשי על המסך המצורף
והמסומן באות "א" הערוך בשפה -

הערבית

ולראיה הנבי מאמת התמימות הנ"ל,
בתמימת ידי ובחותמי

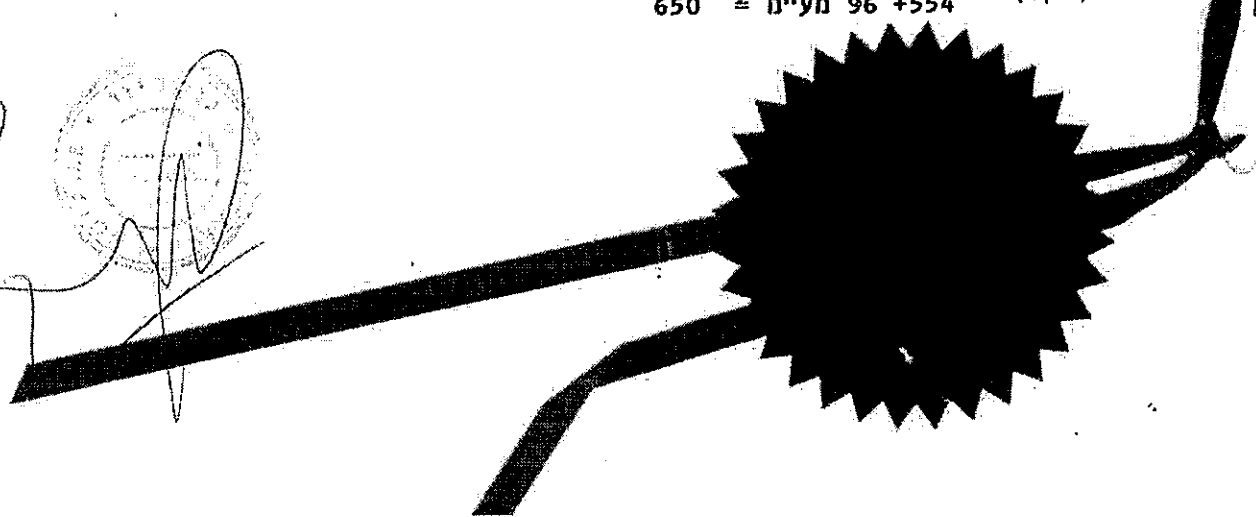
وللهيان أصادق على توثيق المذكور
بتوقيعي وبختمي

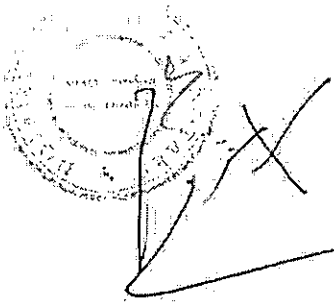
اليوم - ١٩٩٤ / ٩ / ١٧

היום - 22/9/1994

الاتعاب (شاقل) ٦٦ + ٥٥٢ = ٦٥٠

שכ"ט (שקל) - 96 + 554 = 650 מע"מ





وكالة دورية غير قابلة للعزل

أنا الموقع أدناه -

عبد الغنى على عبد الغنى بركات من القدس

حامل بطاقة هوية ٦-٨-٣٢١٠٨-٨٠-

وأنا بكامل الصفات المعبرة شرعا وقانونا ،

بصفتى -

المالك المسجل والمتصرف بدون منازع او مخاصم فى القطع التالية -

(١) قطعة أرض وما عليها من بناء مسجلة فى سجل ٣٠٠٠ صفحة ٤٤

مساحتها ١٨٣٩ دونم فى موقع كرم الغرس وحصتى فيها

١٦٩٧٥٨٧٢/٤٨٦٧٢٥

(٢) قطعة أرض وما عليها من بناء مسجلة فى سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٢٢

مساحتها ٣٥٩١ دونم فى موقع باب العامود وحصتى فيها

٧٣٧٢٨/٧٢٠

(٣) قطعة أرض وما عليها من بناء مسجلة فى سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٢٣

مساحتها ٢٧٧٥ دونم فى موقع باب العامود وحصتى فيها ١٥٣٦/٣٠

(٤) قطعة أرض وما عليها من بناء مسجلة فى سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٥٧

مساحتها ٩١٩٣٠ مترا مربعا فى موقع كرم الغرس وحصتى فيها -

٧٦٤٤٠١١٩٠٤ / ٢٨٠١٩٦٥٦

(٥) قطعة أرض وما عليها من بناء مسجلة فى سجل ٣٠٠٠ صفحة ٣٢

محمد محمد محمد

مساحتها ١٨٣٨٦٠ ر١٠٨٣٨٦٠ دونم فى موقع غرس بدران وحصى فيها

٤١٤٧٢٠/٤١٠٨٥

وكذلك جميع ما يؤول لى ويتحقق لى فى الاراضى التالية وما عليها من بناء فى
القطع التالية -

(١) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٦٢

(٢) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٥٩

(٣) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٥٨

(٤) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٦٠

(٥) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٢٤

(٦) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٣١٦

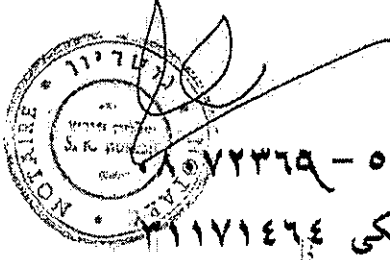
جميع الاراضى المذكورة أعلاه وما عليها من بناء ، فيما يلي "أملاكى"

لقد قررت وانا بكامل الصفات المعبرة قانونا وشرعا نقل وبيع وافراغ والتنازل وتسجيل
نصف أملاكى المذكورة الى اولاد اخى المرحوم محمد على عبد الغنى بركات الذى كان
شريكى بالتساوى فى جميع القطع المذكورة أعلاه والذى كان يحمل فى حياته هوية رقم
٨٠٧٢٣٧١ ، وذلك بدون مقابل

وقد عيّنت ونصبت ووكلت باسمى وعوضا عنى -

محمد موفق جميل الخطيب حامل هوية رقم ٨٠٢٥٧٤ -
فيما يلي "الوكيل" ليقوم بكل ما يلزم ويقتضى لإتمام وتنفيذ كافة تعهداتى والتزاماتى
تجاه اولاد اخى المذكورين

وفيما يلي اسماء وهويات اولاد اخي الذين بعثهم بدون مقابل نصف املاكى المذكورة
بالتساوى بينهم -



- (١) الدكتور سهيل محمد فوزي على بركات ، هوية ٥ - ٨٠٧٢٣٦٩
- (٢) فوزي محمد فوزي على بركات ، جواز سفر أمريكي ٣١١٧١٤٦٤
صادر في لوس انجليس في ١٩٨٥/١/٢٣ بواسطة وكيله ، اخوه
خليل محمد فوزي على بركات حامل هوية رقم ٢ - ٨٠٢٣٧٥ -
بموجب وكالة عامة صادرة في اركنساو الولايات المتحدة في ١٩٩٣/١/٢١
- (٣) معاوية محمد فوزي على بركات هوية ٨٠٧٢١٧٤
- (٤) خليل محمد فوزي على بركات ، هوية ٢ - ٨٠٧٢٣٧٥

بالتساوى بينهم بدون مقابل ، فيما يلي "المشترون"

وان الوكيل مخول وله صلاحية كاملة للقيام باسمى وعوضا عنى باى عمل او اجراء
استطيع القيام به بكل ما يتعلق بموضوع هذه الوكالة الدورية

وبدون المس بعمومية هذه الوكالة الدورية من حيث السلطات والصلاحيات الممنوحة
للكيل ، فان للوكيل القيام بكافة الاجراءات والتصرفات والاعمال والصلاحيات التالية

- (١) الاقرار بالبيع بدون مقابل وانقل والافراغ والتسجيل
- (٢) الاقرار بالتنازل للمشتريين بدون مقابل
- (٣) تمثيل النيابة عنى امام اية دائرة بما فى ذلك دائرة تسجيل الاراضى والتسوية
والمساحة والمالية وغيرها من الدوائر الحكومية والبلدية وخلاف ذلك من الدوائر
والاشخاص والهيئات

محمد فوزي

٤) تمثيلي امام المحاكم على اختلاف درجاتها واختصاصاتها وباية صفة كانت كمدعي او مدعى عليه او شخص ثالث او خلاف ذلك

٥) التوقيع على اى مستند له صلة او علاقة بموضوع هذه الوكالة الدورية

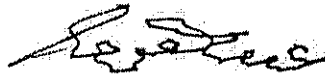
٦) القيام باى عمل او اجراء آخر يميزه القانون بما فى ذلك البيع والرهن والايجار او اية

معاملة اخرى والتوقيع على كافة المستندات بما فى ذلك الوكالات على انواعها

٧) نقل صلاحياته لآخر او آخرين كلياً او جزئياً وعزل من وكل وتعيين آخر او آخرين المرة بعد المرة

٨) ولما كانت هذه الوكالة دورية لتعلق حق المشرّين بها فليس لى الرجوع عنها او الغائها او تعديلها كما ليس لمن يقوم قامى الحق فى تعديلها او الغائها

وللبيان وقعت فى القدس اليوم الموافق ١٩٩٤/٩/



عبد الغنى على عبد الغنى بركات

נספח (2)

מס' 1433/03

הרצם ٠٣/١٤٣٣

אישור העתק

תצדיק صورة

אני הח"ם עבדאללה עודה עו"ד
נוטריון בשער שכס מס' 1 ירושלים

אنا الموقع ادناه المحامي عبدالله عودة
الكاتب العدل في القدس

اصرح بان المستند المرفق والمؤشر عليه بالحرف أ
هو صورة طبق الاصل عن المستند المبرز لدي
والمحرر باللغة العربية.

מאשר כי המסמך המצורף והמוסמן באות
"א" שמעבר לדף הוא העתק מדויק של
המסמך שנועד בשפה ערבית ושהוצג בפני.

ولليان اصادق على صحة الصورة اعلاه.

بتوقيعي وخاتمي اليوم ٢٠٠٣/١١/١٢

ולראיה הנני מאשר את דיוק ההעתק
הנ"ל.
בחתימת ידי ובחותמי.
היום 12 נוב 2003

التصديق على صحة الصورة فقط دون المسؤولية عن مضمون
المستند المرفق .

האישור הוא על נכונות ההצגה בלבד - ללא כל אחריות
על תוכנו של המסמך.



By virtue of my appointment under
Section 45 (a) of the Notaries Law,
5736 - 1976, I hereby authenticate
the seal and signature

בתוקף מינוי לפי סעיף 45 (א)
לחוק הנטריונים התשל"ו - 1976
אני מאמת בזה את החותם והחתימה

of Abdullah Ad Notary, נוטריון של עבדוללה אד
affixed to the instrument appearing
above / overleaf / attached hereto. שנתתמו במסמך המופיע לעיל / מעבר
לדף / המצורף לזה

Yael
Jerusalem



Yael
ירושלים

20-11-2003

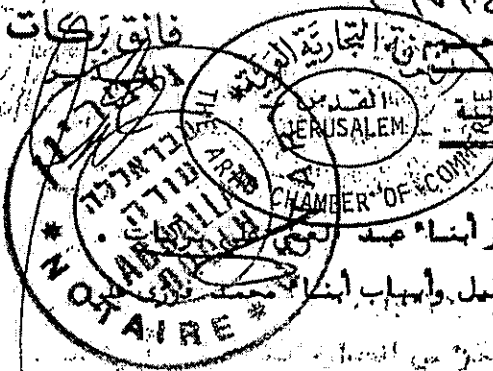
טור -
יעל דור

Yael
טור -
יעל דור

١٤٨٥/١٢/١٢

٢٦٧١٤

فائق بركات



بسم الله الرحمن الرحيم

اتفاقية قسمة عقار

فريق اول

فريق ثاني

علي وحبرة وحازم وشير أبناء عبد

سهييل وفوزي ومعاوية وخليل وابيحاب أبناء محمد

بركات

فريق ثالث

عبد الستار كامل بركات وأخوانه وشركاهم

الموضوع

قسمة الجزء الشرقي من قطعة الأرض رقم ٢٢٣ من الخوض رقم ٥٦١ من أراضي القدس والبناء المقام عليها بصورة رضائية بين الشركاء

مقدمة العقد



حيث أن فرقاً هذا العقد يملكون بالاشتراك فيما بينهم وعلى سهيل الشيوخ

كامل الجزء الشرقي من قطعة الأرض رقم ٢٢٣ من الخوض رقم ٥٦١ والبالغ مساحته

٢٩١٩ د ونم (د وثمان وتسعمائة وتسعة عشر متراً مربعاً) وهذا الجزء مبين ومحدد

بالمخطط المخطط من قبل الساح المرخص هاشم ابو هلال ، ومحدداً من جهة الغرب سينما القدس

(وهي مقامة على جزء من قطعة الأرض رقم ٢٢٣ والذي تم أنفازه لدى مأمور التسوية قبل

عام ١٩٦٢ . ومن جهة الشرق : قطعة الأرض التي يملكها السيد مصطفى الطيزي . ومن

جهة الشمال : شارع الزهراء . ومن جهة الجنوب : شارع السعدوي وقطعة الأرض

التي يملكها السيد نعمان الكالوتي .

وحيث أنهم يتصرفون بهذا العقار تصرف المالك بدون منازع او معارض ، ويرغبون

في قسمة هذه الأرض والبناء المقام عليها والمكون من طابقين ، يحتوي الطابق الأرضي

على ١١ مخزن تطيل على شارع الزهراء . وطابق تسوية يحتوي على ٩ مخازن تطيل

واجبته على الأرض المشار اليها وذلك بصورة رضائية ، وقد جرى الاتفاق بين الفرقاء الثلاثة

بأيجاب وقبول تامين على ما يلي :-

(١) قام الفرقاء بتكليف الساح المرخص السيد هاشم ابو هلال بسحب الأرض وأنفازها

الى ثلاثة أقسام متعادلة ، وذلك كما هو مبين في المخطط المرفق والذي يعتبر

جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد .

(٢) بعد أن أطلع الفرقاء الثلاثة على خريطة التقسيم المرفقة ، وتدارسوها من كل

جوانبها ، وبعد أن وضعوا نصب أعينهم جميع الاعتبارات اللازمة لتقسيم كل قسيمة

والبناء المقام عليها ، واستقر الرأي من جميع الفرقاء على تقسيمها الى الأجزاء الثلاثة

المتعادلة والمبينة في خريطة التقسيم والمهزاة بالأرقام التالية :-

١ - قسيمة رقم ١ - بمساحة ٢٢٠ ٧٢٠ ر ٦١٢ ٢م (ستمائة وثلاث عشرة

٢/٠٠٠

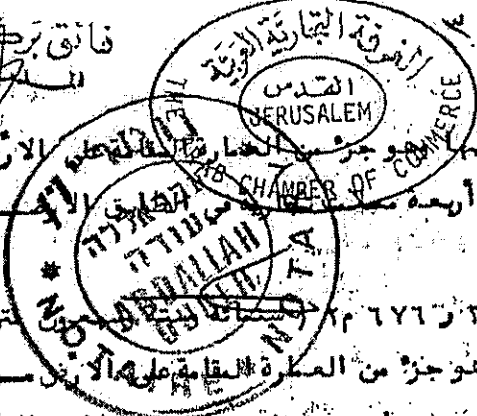
لشركة
دعوى

الرقم ١٤٨٥١١٤١٣

٢٧١٤

٢ -

فائق برصقات



مترا مربعا و ٢٣ سم) والبناء المقام عليها وهو جزء من المخطط على الأرض من جهتها الشمالية والذي يحتوي على أربعة مساكن تجارية في الطابق الأرضي وثلاث في طابق التسوية .

٢ - قسيمة رقم ٢ - موقت - وساحتها ٢٨ و ٦٢٦ م^٢ (مساحتها ٢٨ و ٦٢٦ م^٢) مترا مربعا و ٢٨ سم) والبناء المقام عليها وهو جزء من المخطط على الأرض من جهتها الشمالية والذي يحتوي على محلين تجاريين ومنزل في الطابق الأرضي ومثلها في طابق التسوية . على أن يكون بيت الدرج جزء لا يتجزأ من هذه القسيمة ولا يبقى أي تعلق أو حق لباقي البناء في بيت الدرج كما لا يبقى فيه أي حق أو تعلق لأي من الشركاء الآخرين .

٣ - قسيمة رقم ٣ - موقت - وساحتها ٦٨ و ٦٢٥ م^٢ (ستماية وخمسة وثلاثون مترا مربعا و ٦٨ سم) والبناء المقام عليها والذي يحتوي على خمسة محلات تجارية في الطابق الأرضي وثلاثة محلات تجارية في طابق التسوية .

٢) أقتطع من هذه الأرض شارع سبوز بالقسيمة رقم ٤ .

٤) بقيت من هذه الأرض قطعة مساحتها ٣٢٧ م^٢ (مائة وسبعة وثلاثون مترا مربعا) في جهتها الجنوبية وميزت بالقسيمة رقم ٥ .

٥) اتفق جميع الفرقاء على توزيع هذه القسائم بين الشركاء بصورة رضائية ونهائية بالصورة التالية :-

١) اتفق جميع الفرقاء على تخصيص القسيمة رقم ٣ موقت والبناء المقام عليها كما هو مبين بالبند السابق للفرق الأول بحيث يستقل هذا الفريق بملكيتها بصورة تامة ونهائية ومستقلة ، بحيث لا يبقى لأي من الشركات الآخرين أي حق أو تعلق بهذه القسيمة .

٢) اتفق جميع الفرقاء على تخصيص القسيمة رقم ٢ موقت والبناء المقام عليها كما هو مبين بالبند السابق للفرق الثاني بحيث يستقل هذا الفريق بملكيتها بصورة تامة ونهائية ومستقلة ، بحيث لا يبقى لأي من الشركاء الآخرين أي حق أو تعلق بهذه القسيمة .

٣) اتفق جميع الفرقاء على تخصيص القسيمة رقم ١ موقت والبناء المقام عليها كما هو مبين بالبند السابق للفرق الثالث بحيث يستقل هذا الفريق بملكيتها بصورة تامة ونهائية ومستقلة ، بحيث لا يبقى لأي من الشركاء الآخرين أي حق أو تعلق بهذه القسيمة .

٦) تبقى قطعة القسيمة المميزة بالمخطط العرفي رقم ٥ موقت ، ملكا مشتركا للفرقاء الثلاثة بنسبة الثلث لكل فريق .

يتبع ص ٣/٠٠٠

د. ح. د.

ر. ك. د.

ر. ك. د.

الرقم ١٩٨٥/١٠١٣

الرقم ٣٦٧١٤

- ٣ -

(٧) يلتزم جميع الفرقاء بالقيام بكافة الاجراءات اللازمة لتسجيل هذه القسمة لدى دائرة التسجيل والتوثيق في أقرب وقت ممكن
(٨) يتعهد جميع الفرقاء بالشول أمام أية دائرة رسمية عند طلبها لتسجيل القسمة، والتوقيع على الطلبات والعقود اللازمة لتسجيل هذه القسمة لدى الدوائر المختصة ولتصديق مخططات الاقراز لدى دائرة التنظيم.

(٩) اذا ما اشهرت أي معارضة معقبة ضد أي من الفرقاء في حصصه بهذا العقار من وارت او استحق بهذه الحصص، فإنه يلتزم وحده بتصفية هذا النزاع في حد ذاته ما استقل به من هذا العقار. وأما اذا كانت المعارضة المعقبة من الغير لحصص الفرقاء الثلاثة بالعقار فيكون رفع هذا النزاع او المعارضة التزام مشترك بين فرقاء هذا العقد ويتعلق بجميع العقار.

(١٠) أن مصاريف ورسوم الانتقال وضرورة الشركات المستحقة واللازمة لتسجيل أسم أي من الشركاء لدى دائرة التسجيل يلتزم بها ذلك الفريق وحده.

بـ أن المصاريف والرسوم والضرائب اللازمة لتسجيل هذه القسمة لدى الدوائر المختصة تقع على عاتق الشركاء بنسبة الثلث لكل فريق.

(١١) يتعهد كل فريق بالتوقيع على وكالات ذرية للفريقين الآخرين تمنحهم صلاحية نقل وفراغ وتسجيل ما يختص به كل فريق من قسائم الأرض والبناء المقام عليها.

(١٢) يفوض كل فريق الفرقاء الآخرين بالتصرف فيما استقل به من العقار تصرف المالك في ملكه بصورة مستقلة بكافة أنواع التصرفات القانونية بما في ذلك البناء، وتحويل الأيجارات من المستأجرين في البناء الذي اختص به، وتخليه المستأجرين وتأجير غيرهم بصفة المالك الوحيد لما استقل به.

(١٣) يتعهد الفرقاء الثلاثة باحترام التزاماتهم بموجب هذا العقد، وكل فريق يتراجع عن تنفيذ التزاماته أو أي منها بموجب هذا العقد ملزم بدفع قيمة كل عطيل وضرر يلحق بالشركاء الآخرين حسب تقدير أهل الخبرة بالغة قيمته ما بلغت على ان لا يقل الجلع المتوجب دفعه للشركاء الآخرين كعطل وضرر من عشرة الاق د بنسار أدني.

(١٤) لما كان الفريق الثاني مستأجر أحدى الدكاكين التي أصبحت من نصيب الفريق الثالث بموجب هذه الاتفاقية فقد وافق (الفريق الثاني) بمحض إرادته على ان يعقد اتفاقية أيجارة مع الفريق الثالث تتضمن الحماية من التخليه ولا تتضمن أي حق في تأجير الدكان للغير أو اشغالها من آخرين.

(١٥) لما كان هنالك مخازن لم يسد د شاغلوها بدلات الأيجارات المستحقة عليهم حتى تاريخ هذه الاتفاقية فإن الفرقاء الثلاثة يقرون ويعترفون بأن بدلات الأيجارات

موقع من ١٠٠٠



هذه تقسم عليهم جميعا بالتساوي فيور تحصيلها من الخط الذي
أذا رغب أحد الفرقاء الثلاثة في بيع حصته التي
فيه البناء والأرض) بموجب هذه الاتفاقية، فإن عليه ان يعرض حصته للبيع أولا على

(١٦)

الفريقين الآخرين وفي حالة نشوب خلاف أو عدم اتفاق من قبله الحصة للجامعة
يكون الفرقاء الثلاثة بالتساوي وأما ما يخص خلاف من قبله الحصة للجامعة
التي هي مبرومة للمبيع على الفرقاء الثلاثة بالتساوي وفي حالة استئناف أي
الخصم وذلك خلال أسبوع من تاريخ صدور تقرير الخصم، وفي حالة استئناف أي
من الفرقاء عن الشراء وبعد ذلك التاريخ، فإن للفريق الباقي بعد ذلك الحين
في أن يعرض حصته للبيع على الأشخاص الآخرين، ومن أن يكون للفريقين الآخرين
الحق في الاعتراض على عملية البيع.

Handwritten signature and notes on the right margin.

في حالة نشوب أي نزاع بين فرقاء هذا العقد يحال للتحكيم وبحيث يختار
كل من الفرقاء محكما من ذوي السعة الجيدة والألأم الكافي بأحكام الشريعة
الإسلامية. على أن تكون الشريعة الإسلامية هي المرجع في تفسير أي بند
من بنود هذه الاتفاقية، وفي معالجة أي أمر لم يرد عليه نص في هذا العقد
وعلى المحكمين أن يتقيدوا بأحكام الشريعة الإسلامية في قراراتهم، وأن الفرقاء
بموجب هذا العقد يعفون المحكمين من ضرورة التقيد بالإجراءات الشكلية
التي نص عليها القانون. وأن قرار المحكمين يكون ملزما لجميع الفرقاء وغير قابل
للطعن، وعلى أن يصدر المحكمين قرارهم خلال ثلاثة شهور من تاريخ أحالة
النزاع لهم.



كل الشروط المذكورة أعلاه جرى الاتفاق عليها بين الفرقاء الثلاثة بأيجاب وقبول
تامين وتلبيت عليهم هذه الاتفاقية وتضمنوا كل ما جاء فيها، ووقعوا عليها
بمحض أرائهم، واختيارهم بعد أن أفهموا أنها مقدمة لتسجيل هذا التقسيم
لدى الدوائر المختصة حسب الأصول.

(١٨)

تحريرا بتاريخ : ١٩٨٥/١٢/١

فريق ثالث

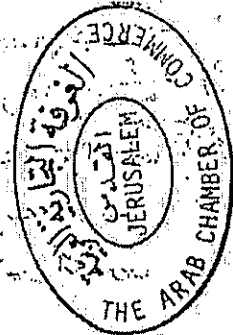
فريق ثاني

فريق أول

Handwritten signature and name: شاهر

Handwritten signature and name: عبد القوي بركات

Handwritten signature and name: شاهر



اساتذہ شریف عبد الغنی رکا تے وکٹور عزمہ عبد الغنی
 وکٹور عزمہ رکا تے وکٹور عزمہ رکا تے وکٹور عزمہ
 وکٹور عزمہ رکا تے وکٹور عزمہ رکا تے وکٹور عزمہ
 وکٹور عزمہ رکا تے وکٹور عزمہ رکا تے وکٹور عزمہ
 وکٹور عزمہ رکا تے وکٹور عزمہ رکا تے وکٹور عزمہ

[illegible]

سید محمد علی

تصديق العروة الخيرية الصالحة العربية الشريفة على صحة توقيع
السيد فائق عبد الباقي بركات المبيح اعلمه واظهره غير منشور له عن محمود بن محمد الوائلي
القدس في ١٨/٩/١٣٠٤

~~عمرام قوتی ابو السعود~~



تاریخ : ۱۲/۱۰/۹۶

10-10-10

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

1. *Chlorophyll a* (Chl a) is the primary photosynthetic pigment in most plants and algae. It is a green pigment that absorbs light energy in the blue and red regions of the visible spectrum.

נספח (3)

26/06/2023
ז' תמוז תשפ"ג
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



147281

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
ספר: ירושלים (ח.ע.) מס': 3000 דף: 316

תיאור הנכס

סוג המקרקעין

שטח במ"ר

רשויות

מולק

5,052.00

עיריית ירושלים

גבולות

צפון דרך ציבורית

דרום נעמאן אלקאלותי חלקה 18 וחלקה 21 ודרך

מזרח יורשי אלחאג' מוסטפה קדורה אלטד"ד חלקה 43

מערב סובחי עלי אל חלאק ואחיו חלקה 31 ועיסה אלנבאלי ואחמד ברכאת חלקה 32

יישוב

ירושלים

שטרי תיקון

סוג תיק/שטר

תיק/שטר

רישום שוטף

2608/1999/1

הערות רשם המקרקעין

באב אלסאהרה

כפוף לבדיקת הרישום בפנקסי-הביניים בהתאם להוראות "תקנות המקרקעין
עין הוראות-שעה, תשכ"ז-1967".

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (ע) 3 דף 155

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
219/1954 שיטה ישנה ירדני תיק בקשה: 175/1954	24/06/1954	מכר	קאמל סלימאן ברכאת	החלק בנכס 12012 / 505200
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
5126/2006/1	01/03/2006	תיקון טעות סופר	הבעלות טעונה בדיקה	החלק בנכס 469165 / 505200

26/06/2023
ז' תמוז תשפ"ג
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



147281 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.ע.) מס': 3000 דף: 316

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי
16039/2009/4	22/07/2009	עודף	עבד אלעזי עלי ברכאת		
החלק בנכס 24023 / 1010400					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי
21824/2015/2	31/08/2015	מכר	שקיראת חמדי	024707994	ת.ז.
החלק בנכס 24023 / 4041600					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי
21824/2015/2	31/08/2015	מכר	שקיראת עלי	080651821	ת.ז.
החלק בנכס 24023 / 4041600					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי
3751/2016/1	14/02/2016	מכר	שקיראת חמדי	024707994	ת.ז.
החלק בנכס 24023 / 4041600					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי
3751/2016/1	14/02/2016	מכר	שקיראת עלי	080651821	ת.ז.
החלק בנכס 24023 / 4041600					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	מס' זיהוי	סוג זיהוי
10541/2016/6	03/05/2016	משכנתה דרגה ראשונה הערות:	ווטן ללאסתת'מאר בע"מ סכום ללא הגבלת סכום כולל חלקות 44,222,223,257,262,316	515244424	חברה
החלק בנכס 96092 / 4041600					
על הבעלות של:					
שקיראת חמדי					
שקיראת עלי					
שקיראת חמדי					
שקיראת עלי					

הערות

26/06/2023
ז' תמוז תשפ"ג
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



147281

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
ספר: ירושלים (ח.ע.) מס': 3000 דף: 316

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
102084/1991	23/06/1991	הערה	זיהוי נוסף לנכס - גוש 30056 שומה ירדני חלק מחלקה 33.
2706/1992/11	06/03/1992	תיקונים שונים בהערה	הערות: קיים רישום נוסף בספר 3000 דף 223,222,257,258,259,260,262,224 הערה 44,32.
2608/1999/2	16/02/1999	הערה	בהתאם לאישור המודד המחוזי הנכס נמצא בתחום שיפוט ירושלים
16039/2009/2	22/07/2009	הערת אזהרה סעיף 126	הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר שטר פעולה מקורי 5042/6/1999 על הבעלות של: עבד אלעזי עלי ברכאת
11305/2016/1	11/05/2016	צו עקול	הערות: תיק בימ"ש, תמ"ש 40583-02-16, מיום 05.05.2016 על הבעלות של: שקיראת עלי שקיראת עלי

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

26/06/2023
ז' תמוז תשפ"ג
שעה: 11:06

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل



147272 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.ע.) מס': 3000 דף: 32

זיהויים נוספים

גוש שומה 30056 חלקה 33

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	1,838.60	מולק
גבולות		
צפון	דרך	
דרום	מחמד עלי שתאדה ושות'	
מזרח	כרם אלשריף	
מערב	מחמד עלי שתאדה ושות'	
יישוב		
ירושלים		

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
7112/2016/2	רישום שוטף

הערות רשם המקרקעין

ע"ס בדראן
כפוף לבדיקת הרישום בפנקס-הביניים בהתאם להוראות "תקנות המקרקע
עין הוראת-שעה, תשכ"ז-1967".

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (ע) 1 דף 37, ספר ירושלים (ע) 3 דף 44

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
170/1953 שיטה ישנה ירדני תיק בקשה: 22/1953	26/04/1953	מכר	חברת קולנוע אלקודס בע"מ
החלק בכנס 80652 / 414720			

26/06/2023
ד' תמוז תשפ"ג
שעה: 11:06

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



147272

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.ע.) מס': 3000 דף: 32

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
463/1953 שיטה ישנה ירדני תיק בקשה: 290/1953	15/10/1953	מכר	קאמל סלימאן ברכאת			
החלק בנכס 20543 / 414720						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15498/2006/1	27/07/2006	תיקון טעות סופר	הבעלות טעונה בדיוקה			
החלק בנכס 6811 / 10368						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14882/2009/2	08/07/2009	עודף	עבד אלע' עלי ברכאת			
החלק בנכס 913 / 18432						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7112/2016/4	20/03/2016	מכר	שקיראת חמדי		ת.ז.	024707994
החלק בנכס 913 / 73728						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7112/2016/4	20/03/2016	מכר	שקיראת עלי		ת.ז.	080651821
החלק בנכס 913 / 73728						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10435/2016/1	02/05/2016	מכר	שקיראת עלי		ת.ז.	080651821
החלק בנכס 913 / 73728						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10435/2016/1	02/05/2016	מכר	שקיראת חמדי		ת.ז.	024707994
החלק בנכס 913 / 73728						

26/06/2023
ז' תמוז תשפ"ג
שעה: 11:06

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



147272 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
ספר: ירושלים (ח.ע.) מס': 3000 דף: 32

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10493/2016/1	02/05/2016	משכנתה	ווטן ללאסת'מאר בע"מ	חברה	515244424
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		3652 / 73728
על הבעלות של: שקיראת חמדי					
שקיראת עלי					
שקיראת עלי					
שקיראת חמדי					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
102069/1952/1	15/10/1952	הערה
הערות: רישום טורקי קודם: 165 אוקטובר 1306		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2706/1992/1	06/03/1992	תיקונים שונים בהערה
הערות: קיים רישום נוסף בספר 3000 דף 316,262,260,259,258,257,224,223 דף 222,44,		
בבטני שטר מקורי		
הערה		
102084/1991/1		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
2706/1992/2	06/03/1992	הערה
הערות: זיהוי נוסף לנכס: גוש 30056 שומה ירדני חלק מחלקה 33.		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
5042/1999/7	22/04/1999	הערת אזהרה סעיף 126	סהיל מחמד פוזי עלי ברכאת
הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר			
על הבעלות של: עבד אלע'ני עלי ברכאת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
7112/2016/1	20/03/2016	הערה
הערות: בהתאם לאישור המודד המחוזי הנכס נמצא בתחום שיפוט ירושלים יש לשים לב כי חלקה 33 רשומה עפ"י מפה בשטח 5052 מ"ר בספר ירושלים (ע) 3 דף 155		

26/06/2023
ז' תמוז תשפ"ג
שעה: 11:06

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



147272

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
ספר: ירושלים (ח.ע.) מס': 3000 דף: 32

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
14218/2016/1	16/06/2016	צו עקול	בית משפט לענייני משפחה ירושלים
הערות: תיק בימ"ש, תמ"ש 40583-02-16, מיום 05.05.2016			
על הבעלות של: שקראת עלי			
שקראת עלי			

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

נספח (4)

תצהיר

אני הח"מ **סוהיל ברכאת ת"ז 08723695**, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני נותן את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת מטעמי בפני מחלקת רישוי ובניה בעיריית ירושלים בעניין בקשת רישוי מס' 122/2023 (להלן: "ההתנגדות").
2. הנני להצהיר כי כל העובדות הנטענות בהתנגדות המוגשת מטעמי בתיק הרישוי הנ"ל הינן עובדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני להצהיר כי כל הטענות המשפטיות שיש בהתנגדות הן לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי.

זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.



המצהיר

26/6/2023
תאריך

אישור

אני הח"מ **סאהר עלי עו"ד**, מאשר כי ביום 26.06.2023 הופיע בפני במשרדי ברח' החבצלת 9 ירושלים, **סוהיל ברכאת ת"ז 08723695**, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה לאחר שתרגמתי לו את תוכנה לשפה הערבית.



חתימה

משרד הפנים
מדינת ישראל
הרשיון לביטוח לאומי

שם המשפחה: **האג**
ביתא

שם הפרט: **אסמא**
סוחרל

מספר הידח: **05.04.1950**
ת"ח: **05.04.1950**

מספר הזהב: **08072369 5**

תאריך תפוקת ט"ע: **24.1.2018**
ת"ח: **24.1.2018**

מספר זהב: **08072369 5**

מספר זהב: **08072369 5**

סאהר עלי, עו"ד ונוטריון

חאדי מחמוד, עו"ד

אמיר מיסק, עו"ד

יעקב שלמוב, עו"ד

סאהר עלי, משרד עורכי דין ונוטריון SAHER ALI, LAW FIRM & NOTARY



Saher Ali, Adv. & Notary

Hadi Mahmoud, Adv.

Amir Misk, Adv.

Yaacov Shalmov, Adv.

רח' החבצלת 9, ירושלים 9422409
טל: 02-6241506 • פקס: 02-6247317 • saharal@zahav.net.il

ייפוי כוח והרשאה

אני הח"מ מרת סאהר עלי ת.ז. 080793695 ממנה/ים בזה את ב"כ עו"ד סאהר עלי ואו עו"ד אחר משרדו, מרחוב החבצלת 9, ירושלים להלית באי כחי/נו ולפעול עבורי/נו בפני בנוגע ל התקנת צו 12/23 10/99
ובכל הערעורים, ערעורים שכנגד, דיון מחדש, דיון נוסף, התנגדויות ואו משפט חוזר בענין זה, עם זכות ורשות לתתם ולהגיש בשמי/נו כל מיני תביעות, עתירות, בקשות, לרבות בקשות לבית המשפט הגבוה לצדק, הזמנות, התראות נוטריוניות, קובלנות פליליות, התנגדויות, כתבי הגנה, תביעות נגדיות, כתבי ערעור וערעור נגדי, בכל הדרגות עד הדרגה האחרונה ועד בכלל, ולהופיע בשמי/נו לשם כך בפני כל בתי המשפט ואו בתי הדין ואו טריבונלים שיפוטיים ואו טריבונלים מעין שיפוטיים, ואו שופט ואו בתי דין ואו שופט חוקר/ ואו וועדות חקירה, ואו וועדות בסמכות של וועדות חקירה ואו משרדי הוצאה לפועל ואו כל בורר או בוררים, ואו מוסדות ממשלתיים ואו עירוניים, ואו ציבוריים, ואו פרטים: באי כוחי/נו יהיה/ו רשאים/ם לפי ראות עיני/הם בשמי/נו להגן, להצטרף כצד שלישי, לצרף צדדים שלישיים, לשמוע עדים, לקבל תצהירים ולהגישם, לתכחיש כתבים, חתימות וחותמות, להתפשר בענין הנייל על דעת עצמו/ם, לקזז, להפסיק לגמרי או זמנית את החליק המשפט או לוותר עלי, כולו או מקצתו, לנהל את הענין לפי ראות עיני/הם, למסור את הענין לבוררות, למנות בורר, לחזמן עדים, למנות מומחה/ים, לדרוש עיקולים זמניים וסופיים או אחרים, להגיש המרצות, להשיב לשאלות, ליתן פרטים נוספים ולבקשם, להגיש ולחתום על כתבי טענות, קבלת כתבי בית דין וכל מסמך משפטי אחר, לעשות את כל הפעולות ולנקוט בכל ההליכים לפי חוק ההוצאה לפועל והתקנות שחוקתנו על פיו, לגבות ולקבל כספים המגיעים לי/לנו או שיגיעו לי/לנו בעתיד בקשר לנייל, לעשות כל דבר ולנקוט בכל הליך על פי חוק סדר הדין הפלילי ותקנותיו, ותקנות סדר הדין האזרחי וכל תקנות סדרי דין בבתי משפט ובבתי דין ובטריבונלים שיפוטיים, לעיין בפרטיכלים, עדויות, מסמכים רפואיים ומסמכים בבתי משפט אחרים ולהעתיקם ואו לצלמם, לעשות את כל אותן ההוצאות בקשר לענין הנייל שימצאו לנוכח ולמועיל בקשר לענין הנייל, והחייב לא יערערו על מעשי/הם על מורשמי/נו הנייל או נעשי ממלאי מקומם/ם ואו הבא מכוח/ם בתוקף יפוי כח והרשאה זה ומכותו. הנני/נו מוסרים בזה לבאי כוחנו/נו הנייל את כל הסמכויות חניתנות למסירה על פי החוק לבא כחי הנייל. בא כוחנו/נו הנייל יהיו מוסמכים להתפשר בכל תיק ואו לבטלו לפי שיקול דעתו/ם בלבד ומבלי לקבל את הסכמתנו/נו.

לבאי כוחנו/נו תהיה הזכות לקזז מכל סכום כספי המגיע ושיגיע לי/נו. לרבות מהוצאות משפט שייפסקו לטובתנו, את שכר טרחת/תם והוצאותיהם/ם וכן לעבד תחת ידו/יהם כל סכום כסף המגיע ושיגיע לי/לנו כאמור וכן ניירות, מסמכים ותעודות שלמי/נו ואו המגיעים ושיגיעו לי/לנו הנמצאים או שיימצאו תחת ידו/יהם, עד לסילוק כל תביעה או תביעות שלהם/ם כלפיו/נו מכל סוג שהוא.

באי כוחנו/נו יהיו רשאים/ם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורך דין או עורכי דין, לפי ראות עיני/הם ומבלי לקבל את הסכמתנו/נו לפטור/ם מפעם לפעם ולמנות אחרים תחתיהם/ם.

ולראיה באתי/נו על החתום היום, יום 26 לחודש 06 שנה 2023

חתימה

הנני מסכים לייצוג ולהרשאה הנייל.

עורך דין

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תיק: 2023/0122.00 מספר

תאריך: 30/06/2023
הגשה: 22:21:17

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	80723687	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	חגאן	ברכאת

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		המפקד

מספר בית	דירה	ת.ד.
3		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8837504	mohdshihabi@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	ח"ד: 21945 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
43130004	מוחמד שהאבי

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	mohdshihabi@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6565009	054-8837504

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	אבו מאדי 17 ירושלים ת"ד: 21945 ירוש

נתונים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מדובר באותו בניין (מרחק : 0)
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בתכירה

נימוקי ההתנגדות

קודם כל , התוכנית מוגשת ללא הסכמתם של שאר בעלים של
הגבס כמו כן הפרסום לא היה על פי החוק . אוסיף כי מדובר
בתוכנית אשר כוללת הריסת כל הבניין הקיים ובנייה מחדש
(למילון וחניון) . אף אחד לא יודע מה גורלו של התוכנית ואין
הסכמה בין הצדדים

CS CamScanner

١٥٥٣ - توکيل عام

אנו החיים
ת.ז. 08072325

ממנה בזה את עו"ד מוחמד שהאני ואו עו"ד ראדי דרוש

להיות באי כחי בעניין: 88 23280

מכלי למנוע דברלינים המיונים בוייל ופיה בא באר בשא

מבלי למנוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הנאות, כולן או מקצתן כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל הליך הנוגע או הנובע מהנושא הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.

2. לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על ההליך הנ"ל.

לבקש ולקבל חוות דעת רפואית על מצב בריאותי
והוא שיקומי מכל רופא או מוסד שבדק אותי או כל
חוות דעת אחרת חנוגעת לענין הנ"ל.

4. לחופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בית דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אזרחיים, עד לדרגתם האחרונה, כולל משרד רישום המקרקעין, בתי משפט ורשויות המס.

5. למסור כל עניין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבה כחי גמאצא לנכון ולמועיל. להתפטר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית, המשפט או מחוצה לו.

6. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה ולעשות לשם כך את כל הפעולות המותרות על פי דין.

7. לוקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל כפי שבא כחי ימצא לנכון בכל ענין הטבע מהענין הנ"ל.

8. להעביר את הסמכויות שביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים. למטת ולפטר עו"ד ולמנות אחרים במקומם.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על חתום, היום: 29.06.23
 لبيان أوقع اليوم

لبيان اوقع اليوم

[illegible]

مجلس و مقررین کے موضوع: اعتراضات علیٰ حدیث

دون المسبب مشمولية الوكالة يكون أو كيلي المسبب في التصرف بمسبب وكالة
العمليات التالية كلها أو قلها:

۱. لامضاء و تقدیم کل اجزاء بر مابقی مبنی بر موضوع دوم استثناء

2. تنفيذ كل فعايلة حسبما القانون او اي امر يخص الملمو صمغ

المذكور

3. الطلب والحصول على أي تقرير أو ملف طبي

4. الامتثال عني أمام جميع المحاكم والديوان والمجتمعات والمحاكم

القضائية على اختلاف مسجلاتها وأنواعها ودرجاتها

5. يكون لوكيلتي حد الإقرار والإمضاء والإنكار والصلح، يكون

لوكيلى حق والإسقاط والتحكيم والاستلام والتسليم سواء في

المحكمة أو خارجها

6. طلب تنفيذ أي حكم أو قرار ولذلك القيام بكل الفعليات

المسموحة بما حسبما القانون

7. التوقع علمي، كل ما يلزمه التوقع عليه لدى الجهات المذكورة

أعلاه

8. يكون لو كمل حقه تو كمل الغد مثلاً أو بعض ما وكلوا به ونحوهم

وكالة خاصة فيما ذكر

المكتوب بالمفرد يضم الجميع والمكوب بالذك يضم المأنث والعكس

صحيح

חתימה / תوقيع

מוחמד ש. ח' חותם
מ.ד. 53356

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל/אסאדק עליו תוקיע מוקלי

מצהיר

אני, חנאן מנא נושא/ת.ז. 580723687 לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלהלן:

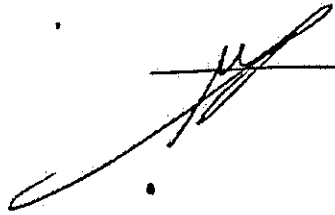
1. שמי, ת"ז שלי הם כנ"ל.
2. הנני מגיש תצהירי זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 2023/0122...
3. כל העובדות המפיעות בהתגדותי ידועות לי מידיעה אישית ולא למיטב ידיעתי ולא על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדותי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

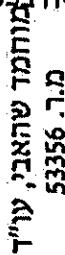
Hanan Hasan
חתימה

29.06.23
תאריך

אישור

אני, מוחמד שהאבי עו"ד מאשר/ת בזה כי ביום הופיע/ה בפניי חנאן מנא כר"כ א נושא/ת.ז. 580723687 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת וכי יתהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.


חתימה


חותמת
מוחמד שהאבי, עו"ד
מ.ר. 53356

תצהיר

אני, חנאן מוסא נושא/ת ת.ז. 80723687 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. שמי, ת"ז שלי הם כנ"ל.
2. הנני מגיש תצהירי זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 2023/0122
3. כל העובדות המפיעות בהתגדותי ידועות לי מידיעה אישית ולא למיטב ידיעתי ולא על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדותי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

Hamoun Hasan
חתימה

29.06.23
תאריך

אישור

אני, מוחמד שהאבי עו"ד מאשר/ת בזה כי ביום הופיע/ה בפניי חנאן מוסא נושא/ת ת.ז. 80723687 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק. באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

[Signature]
חתימה

מוחמד שהאבי עו"ד
מ.ר. 53356
חותמת

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/09/2025 - י אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/48
מספר בקשה	2023/0369.00
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, בניית גדר, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי
מהות בקשה	הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לביא בטשרניחובסקי 32 בע"מ חגי
עורך הבקשה	אדריכל ביטמן בעז
מתכנן השלד	נסים שלמה
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

ש. טשרניחובסקי 32, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	17	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1165	תחילת תוקף	13/05/1965		
1165א	תחילת תוקף	31/12/1970		
30121ג	תחילת תוקף	16/07/1959		
870865	תחילת תוקף	22/02/2025		
870865	תחילת תוקף	22/02/2025	מגורים ד	849

תאור הבקשה

דיון חוזר לאחר פירסום

ברחוב טשרניחובסקי שבשכונת רסקו במגרש 2 עפ"י תביע 870865 מבקשים הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 9 קומות מעל 3 קומות חניון ת"ק, הכולל 34 יחיד ושטח למבני ציבור

מסמכי התכנית :

במקום חלה תביע מס' 870865 אשר הופקדה בתאריך 02.09.2022 ותחילת תוקפה בתאריך 24.11.2022

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים נספח הבינוי מחייב לעניין גובה בניין, מס' קומות ומיקום השטח

הציבורי

פרסום

במסגרת הבקשה בוצע יידוע הציבור בדבר הריסת מבנה קיים בן 3 והקמת מבנה חדש בעל 7 קומות מרחוב טשרניחובסקי, 34 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה- תום מועד להגשת התנגדויות- 15.12.2024

– וכן, בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחלקות צמודות על החדרת עוגנים לשטחם- התקבלו 2 התנגדויות

בתאריך 05.05.2025 בוצע פירסום נוסף לעניין חדר השנאים בו פורסמה ההקלה הבאה :
" הקלה מתוכנית 4114 סעיף 7.א. בדבר מיקום חדר הטרפו בתחום הדרך ללא שמירת מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש השכן ובגובה של מעל 3.70 מ'."-

תום מועד להגשת התנגדויות- 06.06.2025- הוגשו 2 התנגדויות

פירוט הבניה המוצעת :

חניון קומות 3-5- :

מוצעות 3 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ת, מחסנים וחדרים טכניים, הגישה לקומה מגרם מדרגות פנימי ומעליות

כניסה לחניון : הכניסה לחניון מתוכננת מתזית מזרחית מכיוון רח' טשרניחובסקי אל מעלית רכב שבקומת הקרקע.

קומות 2-1-

קומות אלו מוצעים קבורים בחלקם המזרחי שם מוצע חדר שנאים ושטח למבני ציבור עבור מרכז קהילתי לקשיש.

בחלקו המערבי של הקומות מוצעות 3 יח"ד בכל קומה.

קומת כניסה- מפלס 0.00

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניין מרחוב טשרניחובסקי אל לובי ראשי הכולל חדר מדרגות משותף עם מעלית ו-2 יח"ד.

בקומה זו אף מוצעת הכניסה למרכז קהילתי לקשיש.

קומות 1-6 :

בקומות אלו מוצעות 4 יח"ד בקומה כאשר לכל דירה מתוכן ממ"ד ומרפסת

סה"כ : 34 יח"ד בבניין.

קומת גג:

מוצעת יציאה מחדר המדרגות לגג בטון שטוח בו מוצגים קולטי שמש וגנרטור.

חניון / אישור מח' חניה:

סעיף 4.1.2 ב. קובע הוראות לעניין חניה:

1. מקומות החניה יהיו עפ"י תקן חניה לעת מתן קבלת היתר בנייה

2. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה

מוצעות 3 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים, הגישה לקומה מגרם מדרגות פנימי ומעליות

כניסה לחניון: הכניסה לחניון מתוכננת מתזית מזרחית מכיוון רח' טשרניחובסקי אל מעלית רכב שבקומת הקרקע

התקבל אישור חניה מתאריך 04.03.2024 לפיו: "אין התנגדות לתוכנית, עבור 34 יח"ד ומרכז יום לקשיש דרוש 47 מ"ח עפ"י התקן, מוצע 51 מ"ח מתוכם 4 מ"ח עבור אורחים ו-2 חניות נכים מוצע מפרץ הורדה בזכות הדרך עבור מרכז קשיש, תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י, תנאי לתופס 4- אישור רשות תמרור"

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ה. קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין:

1. קווי בניין

2. גובה בניה

3. מס' קומות

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

1. קווי בניין- סטייה ניכרת:

התקבל תיק מידע מס' 2023/5510 בו סומנו קווי בניין כאשר קו הבניין סומן באדום, קו הבניין הת"ק סומן בכחול וקו הבניין העילי סומן בירוק

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין

למעט קלונסאות בקומות המרתף וחדר שנאים החורג למגרש 1- יש לצמצם

2. גובה מבנים- סטיה נכרת:

מותר: 22 מ'

מוצע: 22 מ'- כמותר

3. מס' קומות- סטיה נכרת:

מותר- 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 מתחת

מוצע: 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 מתחת- כמותר

מס' יח"ד:

מותר: 34 יח"ד

מוצע: 34 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.5: "20% מסך כל יח"ד החדשות יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי וממ"ד"- יש להציג תמחיל המוכיח עמידה בסעיף זה

מפלסי הפיתוח:

עפ"י סעיף 4.1.2.ג "מפלס הכניסה למבנה יהיה בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של 50 ס"מ".

מפלס המדרכה הסמוכה הינו- 753.47

מפלס הכניסה הינו- 753.80- במסגרת המותר

שטחי בניה

מגורים:

עיקרי ע"ק- מותר: 2308 מ"ר מוצע: 2138.66 מ"ר- נותרו: 169.34 מ"ר

עיקרי ת"ק- מותר: 500 מ"ר מוצע: 476.06 מ"ר- נותרו: 23.94 מ"ר

שרות ע"ק- מותר: 665 מ"ר מוצע: 637.01 מ"ר- נותרו: 27.99 מ"ר

שרות ת"ק- מותר: 2725 מ"ר מוצע: 2587.54 מ"ר- נותרו: 137.46 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור:

עיקרי ע"ק- מותר: 160 מ"ר מוצע: 160.19 מ"ר- כמותר

מרפסות:

מותר: 204 מ"ר מוצע: 294.92 מ"ר- חריגה של 90 מ"ר- יש לצמצם

מבני ציבור

עפ"י סעיף 1.2.4.1.2. ד. : "

1. מיקום ההפרשה הציבורית המבונה יסומן בנספח הבינוי בצבע חום, הפונה לחזית רחוב

טשרניחובסקי.

2. השטח המסומן בצבע חום בקומת הקרקע ובקומה 1 יהיה בהיקף שלא יפחת מ 150- מ"ר עבור

קהילה ורווחה כגון: בית קפה קהילתי, מרכז פעילות שכונתי (הכוללת מבואה 9.5 מ"ר ומחסן

11.6 מ"ר)

בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.

4. שטחי הציבור בתחום התכנית ירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר

ואבן וימסרו עד רמת הגמר.

. החלל המרכזי יכלול מטבחון ותא שירותים לפי שביעות רצון אגף מבני ציבור 5

. שטח זה יתוכנן ויאושר ע"י מחלקת מבני ציבור ויתואם לשביעת רצונם 6

7. יש לבצע תאום מול מחלקת נכסים. -"

בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום מוצע מרכז קהילתי לקשיש בשטח של כ-150 מ"ר

התקבל אישור עקרוני מאגף מבני ציבור לתוכנית לדיון בוועדה, יש לחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאי להיתר.

מרפסות

בסעיף 1.2.4.1.2. מציין הוראות לעניין מרפסות כדלהלן:

1. שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5

2. תותר בניית מרפסות, כולל זו מעל זו או בהסטה הצידה עבור מרפסות סוכה, זיזיות או שקועות בנפח המבנה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין

3. תאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין

4. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא יותר שימוש בשטחים אלו לשם כך"

מוצעות מרפסות מקורות בשטח של מעל 204 מ"ר- יש לצמצם למותר

מחסנים :

מוצעים 33 מחסנים בקומות המרתף עבור 34 יח"ד- ככלל יש לתכנן מחסן לכל יח"ד ככל הניתן.

גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'- אושרו מחסנים ע"י ע"י ר"צ- (מייל מתויק בארכיב)

הוראות פיתוח שונות :

סעיף 4.1.2. ג. קובע הוראות לעניין פיתוח השטח כדלהלן :

1. לא יותר גידור כלפי רחוב טשרניחובסקי וכן סגירת חורף לאורך המדרכה

2. גובה גדרות הפונות לחלקות המצרניות לא יעלו על 3-4 שורות אבן ומעליהן גינן

3. גובה גג החניון לאפשר נטיעת 3 עצים לפחות מעליו, ככל שיידרש יונמד מפלס החניון באופן מלא או נקודתי ע"מ לאפשר נטיעת עצים אלו

4. התחום בין קו הבניין הקדמי ובין קו המגרש יהווה הרחבה של הדרך ויפותח כחלק בלתי נפרד מהדרכה לאורך המגרש. - מוצע כנדרש, התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 : "התכנית תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים"- בבקשה זו מבקשים לממש את כל הזכויות בתב"ע.

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י "לביא בטרשרניחובסקי 32 בע"מ" המבקשים ומיפה כוח בעלי הנכס.

אישורים שהתקבלו :

אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 15.02.2024

אגף מבני ציבור :

התקבל אישור אגף מבני ציבור בתאריך: 24.01.2024 לפיו: מאושר לדיון, יש לתת את כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאי להיתר

מחלקת הסדרי תנועה:

התקבל אישור חניה מתאריך 12.03.2024 לפיו: " אין התנגדות לתוכנית, עבור 34 יח"ד ומרכז יום לקשיש דרוש 47 מ"ח עפ"י התקן, מוצע 51 מ"ח מתוכם 4 מ"ח עבור אורחים ו-2 חניות נכים מוצע מפרץ הורדה בזכות הדרך עבור מרכז קשיש, תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י, תנאי לתופס 4- אישור רשות תמרור"

איכות הסביבה:

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך: 09.07.2024, נרשמו תנאים בהיתר

מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך: 01.08.2024

מחלקת תברואה:

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך: 07.09.2023

מחלקת שפייע:

התקבל אישור מחלקת שפייע בתאריך: 23.10.2023

מימוש התכנית:

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה,

אישורה של התוכנית ביום- 24.11.2022- עד לתאריך: 24.11.2032

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
17/07/2025	חוות דעת תכנונית
בתאריך 15.01.2025 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן	חוות דעת תכנונית

מבקשים ומתנגדים היות והוסרו העוגנים והשתנתה שיטת הדיפון, לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות החליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, מבלי לזמן את הצדדים. בתאריך: 02.07.2025 הובא התיק לדיון בשנית לאחר פרסום נוסף בו פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מתוכנית 4114 סעיף 7.א. בדבר מיקום חדר הטרפו בתחום הדרך ללא שמירת מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש השכן ובגובה של מעל 3.70 מ." כאשר תום מועד להגשת התנגדויות: 06.06.2025 והוגשו 2 התנגדויות. הוועדה בהחלטתה קבעה כי יש לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות לשמיעת הטענות, ודרשה כי תנאי להבאת הבקשה לדיון יהיה אישור איכות הסביבה על מיקומו של חדר הטרפו ומידותיו. בתאריך 16.07.2025 התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה למיקום חדר הטרפו ע"י בוחן אקוסטיקה וקרינה על כן מובא התיק לדיון עם זימון מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדותם.		
מדובר בבקשה להריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038 ברחוב טשרניחובסקי שבשכונת רסקו במגרש 2 עפ"י תב"ע 870865. הבניין חדש מוצע בן 9 קומות מעל 3 קומות חניון ת"ק, הכולל 34 יח"ד ושטח למבני ציבור. בתאריך 15.01.2025 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים היות והוסרו העוגנים והשתנתה שיטת הדיפון, לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות החליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, מבלי לזמן את הצדדים. לאחר מיכן פורסמה הקלה לחדר טרפו שבתחום דרך - הקלה לגובה החדר ומידותיו והתקבלו 2 התנגדויות. הבקשה הובאה לדיון חוזר לצורך הכרעה באם לזמן המתנגדים והוחלט לזמן המבקשים והמתנגדים בפני הועדה להתנגדויות. כמו"כ אישור איכות הסביבה התקבל לפני כשנה כנראה לתכנון הקודם, תנאי לדיון בהתנגדויות הינו אישור איכות הסביבה על המיקום הנוכחי והמידות המבוקשות- לחדר הטרפו. על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש.	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	15/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא

להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים		מובא להכרעת ועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים במידה ויוחלט שלא לזמן מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בתנאים.
חוות דעת תכנונית	11/06/2025	חוות דעת תכנונית בתאריך 15.01.2025 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים היות והוסרו העוגנים והשתנתה שיטת הדיפון, לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות החליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, מבלי לזמן את הצדדים. כעת, מובא התיק לדיון חוזר לאחר פרסום נוסף בו פורסמה החקלה הבאה: "הקלה מתוכנית 4114 סעיף 7.א. בדבר מיקום חדר הטרפו בתחום הדרך ללא שמירת מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש השכן ובגובה של מעל 3.70 מ'." תום מועד להגשת התנגדויות: 06.06.2025 - הוגשו 2 התנגדויות. המתנגדים טוענים כי הקרבה לחדר השנאים עלולה לפגוע בבריאותם ולהורדת ערך הדירה מובא להכרעת ועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים במידה ויוחלט שלא לזמן מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בתנאים.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/05/2025	הקלה מתוכנית 4114 סעיף 7.א. בדבר מיקום חדר הטרפו בתחום הדרך ללא שמירת מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש השכן ובגובה של מעל 3.70 מ'.
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	15/01/2025	לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה. לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת המתנגדים לעניין העוגנים ודוחה את יתר הטענות. הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לעניין העוגנים - העוגנים הוסרו מהבקשה והוצג בה פתרון דיפון ללא חדירת עוגנים. לטענות נגד הבינוי ולטענות לעומס על התשתיות - הבקשה תואמת תכנית והמקום לדון בטענות אלה היה במסגרת ההתנגדויות לת"בע. הבקשה אושרה ע"י כלל הגורמים בשלב הבקרה המרחבית . הוועדה קובעת כי הבקשה על פי סעיף 14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038. יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a וכן בהתאם לאמור בתיאור הבקשה, בתאום עם בוחנת הרישוי.		
חוות דעת תכנונית ברחוב טשרניחובסקי שבשכונת רסקו במגרש 2 עפ"י תב"ע 870865 מבקשים הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 9 קומות מעל 3 קומות חניון ת"ק, הכולל 34 יח"ד ושטח למבני ציבור במסגרת הבקשה בוצע יידוע הציבור בדבר הריסת מבנה קיים בן 3 והקמת מבנה חדש בעל 7 קומות מרחוב טשרניחובסקי, 34 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה- תום מועד להגשת התנגדויות- 15.12.2024 - וכן, בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחלקות צמודות על החדרת עוגנים לשטחם- התקבלו 2 התנגדויות ההתנגדויות מתייחסות להחדרת העוגנים, עומס תשתיות, פגיעה בפרטיות, עקירת עצים במגרש המתנגנים ועוד.... לאחר קבלת ההתנגדויות על העוגנים השתנתה שיטת הדיפון והוסרו העוגנים החודרים לחלקה 18 (שמעוני 3) מהבקשה, לעניין עקירת העצים- לא מוצעת עקירה בחלקה גובלת, לעניין עומס תשתיות, פגיעה ופרטיות וכדו"- הבקשה תואמת תב"ע ואושרה ע"י כלל הגורמים בשלב הבקרה המרחבית בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה, אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתיאור הבקשה	08/01/2025	חוות דעת תכנונית

מובא להכרעת ועדה באם להכיר בקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38, מבחינתנו, מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים במפורט בתאור הבקשה, יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a יש להציג עוגנים זמניים בתוכנית	08/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
יידוע הציבור הריסת מבנה קיים בן 3 והקמת מבנה חדש בעל 7 קומות מרחוב טשרנחובסקי, 34 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה	13/11/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור משרד הבריאות	6
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	תת חלקה 6 בבעלות רמ"י באם יוחלט שיהא צורך באישור רמ"י יש לקבל חתימה	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	באם ישנם תתי חלקות או חלקות בבעלות רמ"י יש לקבל אישור רמ"י	15
	100% חתימות	16
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י	17
	יש לחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאי להיתר	18
	1. הגשת ערבות בנקאית על סך 29,661 ש"ח בעבורשימור העצים. 2. תשלום היטל כספי על סך 13,657 ש"ח	19
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	20
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	21
	אישור גז ...	22

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

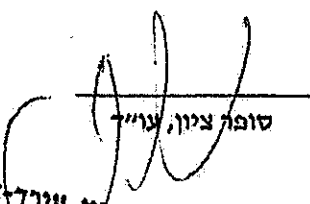
יש לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדותם

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2023/0369.00

אני הח"מ עו"ד ציון סופר מתכבד להגיש בשמי ובשם רעייתי דלית סופר את התנגדותנו לבקשה להיתר בניה שבנדון, וזאת בהתאם לסעי' 100 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), מן הטעמים אשר יפורטו לקמן:

1. רח' טשרניחובסקי מהווה גבול לשלוש שכונות חשובות בירושלים: רחביה, גבעת הוורדים וקטמון הישנה ומהווה ערך ראשי מדרום לצפון העיר ולהיפך כך שבשעות העומס הרח' פקוק באופן קבוע.
2. למעלה מעשרים שנה אנו מתגוררים בביתנו ברח' טשרניחובסקי 30, בירושלים.
3. בהתאם לתוכניות שפורסמו ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, נראה כי ברח' טשרניחובסקי הוכרז מתחם פינוי בינוי, ובנוסף עומדות שתי בקשות נוספות להכרזה (טשרניחובסקי 51-53 וטשרניחובסקי דב קמחי).
4. בנוסף לתוכניות הנ"ל קיימות ברחוב טשרניחובסקי וברחובות הסמוכים לו מספר רב של התארגנויות דיירים נוספות לתכנון ולביצוע תוכניות פינוי בינוי (התחדשות עירונית) נוספות, כגון: רח' יעקב פייכמן עד רח' טשרניחובסקי (חמישה בניינים), טשרניחובסקי 27-29 ועוד רבות.
5. אי לכך, ומטעם זה בלבד, לא ניתן כעת לאשר הליך תמ"א כאשר באותו האזור מקדמים הליכי פינוי בינוי.
6. זאת ועוד, בתכנית שבנדון מתוכנן חניון בעל שלש קומות תת קרקעיות. דא עקא, ידוע לכל מי שעובר ברח' טשרניחובסקי כי לצאת עם רכב מחניה רגילה, שאינה חניון, לכיוון הכביש הראשי הינה פעולה מסובכת לכשעצמה ואשר לוקחת לעיתים זמן רב, קל וחומר לצאת מחניון אשר בשעות מסוימות הדבר יהיה בלתי אפשרי לחלוטין.
7. משמעות הדברים, כי דיירי הבניין החדש במקום לחנות בחניון הבניין יחנו בחניות החיצוניות אשר יבואו על חשבון חניית התושבים, ובכך תיגרם פגיעה אנושה לתושבי הרח' ותושבי ברחובות הסמוכים.
8. בנוסף, הבניין המתוכנן יהיה בגובה רב מה שיגרום פגיעה משמעותית באור השמש אשר יכנס לביתנו, ויוצר מכך נזק כפול: ראשית, הפגיעה מאי כניסת אור השמש עצמו לבית; שנית, וכפועל יוצא, שווי דירתנו יקטן.
9. כך גם, לא הובא לידיעתי אישור התביע.
10. נוכח האמור, מתבקשת הועדה הנכבדה שלא לאשר את התכנית.
11. להתנגדות זו מצורף תצהיר, לשם אימות העובדות שבסודו.


סופר ציון, עו"ד
סופר ציון, עורך דין
TSION SOFER, Advocate
רשיון מס' 14422

מספר הטלפון של מגיש הבקשה: 050-5540658
כתובתנו למשלוח הודעות: טשרניחובסקי 30/2, ירושלים
כתובת דוא"ל: rmryrb@gmail.com

תצהיר

אני הח.מ. דלית סופר ת.ז. 057782575, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק מצהירה בזאת:

1. אני מגישה תצהירי זה לאימות העובדות שביסודה של ההתנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2023/0369.00.

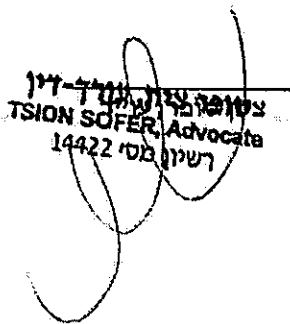
2. העובדות המפורטות בהתנגדות זו, הינן בידיעתי האישית.

3. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

אישור

אני הח.מ. עו"ד ציון סופר מ.ר. 14422 מאשר בזה כי ביום 24 בדצמבר 2024 התייצבה בפני גבי דלית סופר ת.ז. 057782575 המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה וחתמה עליה בפני.


ציון סופר, עו"ד
TSION SOFER, Advocate
רשיון מס' 14422



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דינה ראובינוף / תאריך: 11/03/2024 19:32 / מספר בקשה: 2447447
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ראובינוף
שם פרטי:	דינה
דואר אלקטרוני:	ypass@bezeqint.net
תעודת זהות:	43684000
מספר תיק רישוי:	2023/0369.00

סטטוס טיפול	
09:07 12/03/2024 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
19:32 11/03/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆
19:42 10/03/2024 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0369.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	דינה

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	43684000
טלפון נייד:	7607416
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	5665267
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	ypass@bezeqint.net

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בניין סמוך

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701405
מס' בית:	34
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגדת לתוכנית המוצעת מהסיבות הבאות: - את מכתבכם קיבלתי בדואר רשום אתמול ולכן לא היה בידי די זמן לבחון את ההיבט התכנוני של ההצעה - הפרויקט המוצע צמוד לדירה שלי וגבוה בהרבה מהבניין הקיים ולכן יחסום את האור לדירה שלי - הוספת יחידות דיור ומבנה ציבור לבניין בפרויקט שמוצע, בנוסף לפרויקטים נוספים סמוכים שכבר מאושרים ונבנים, תגדיל מאוד את הצפיפות בשכונה - אישור התוכנית יכביד מאוד על התשתיות הקיימות. הכביש ברחוב טשרניחובסקי מאוד סואן גם ללא התוספות המתוכננות וגבה קורבנות בנפש - השינוי המוצע יכביד על מצוקת החנייה שכבר קיימת. בנוסף, לא ברור אם קומות החנייה בתכנון ישמשו את כל צרכי מבנה הציבור או שאורחי המבנה יצמצמו עוד את ההיצע החנייה הדליל גם כך. - הצמידות לבניין המוצע תוריד את ערך הדירה שלי - תוספת הקומות המוצעת והוספת מבנה ציבור מהווה פגיעה בפרטיות שלי ובאיכות חיי. התוכנית כוללת בניין סמוך גבוהה ומשקיף, וכן הרבה יותר תנועה של זרים למבנה הציבור שישתובבו סמוך מאוד לדירה שלי. - אני אזרחית וותיקה, נכה וחולה במחלות נשימתיות (אסטמה ועוד) שעלולות להחמיר בגלל אבק ולכלוך בזמן הבנייה



Roni Dover, Advocate
Orit Kamhi-Krieger, Advocate
Moshe Edry, Advocate
Maya Weiss, Advocate
Yonatan Dover, Advocate

רוני דובר, עורך דין
אורית קמחי-קריגר, עורכת דין
משה אדרי, עורך דין
מיה וייס, עורכת דין
יונתן דובר, עורך דין

14.3.2024

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הגשה מקוונת דרך אתר האינטרנט

הנדון: התנגדות לבקשה 2023/0369.00
רח' טשרניחובסקי 32 גבעת הורדים

א.ג.נ.,

בשם מרשיי, ועד הבנין ברח' שמעוני 3, הנני להודיעכם על התנגדות מרשיי לבקשה שבנדון מהטעמים המפורטים להלן:

1. מדובר ביזמית אשר התקשרה עם דיירי בנין ברח' טשרניחובסקי 32 בירושלים, לביצוע פרויקט תמ"א 38.
2. המתנגדים הינם דיירי הבנין ברח' שמעוני 3 באמצעות ועד הבית, בנין על חלקה אשר גובלת בחלקת המתנגדים.
3. התנגדות זו נוגעת לשני נושאים מרכזיים:
 - 3.1. בקשת היזמית לאפשר לה הכנסת עוגנים לתוך השטח שבבעלות המתנגדים (שמעוני 3).
 - 3.2. כוונת היזמית לעקור עצים בשטח שבבעלות המתנגדים ולחלופין לעקור שורשים אשר לטענת היזמית חוזרים מתוך עצים שבחצר שמעוני 3 ואשר לטענת היזמית חדרו לחצר רח' טשרניחובסקי 32, ומכאן, כך לטענת היזמית, זכותה לעקור את אותם השורשים.
4. ובכן ראשית יצוין כי הן מבחינת דיני הקנין והן ע"פ דיני התכנון והבניה אין לאפשר ליזמית להשיג את גבול החלקה ברח' שמעוני 3 ושנית ע"פ החוק אין לאפשר ליזמית להקים עצים ולפגוע בשורשי עצים, גם אם הללו חדרו לשטח טשרניחובסקי 32. הכל כפי שיפורט להלן.

סניף מרכז (וכתובת לשליחת דואר): צבי 5, רמת גן 5250422 טלפון: 02-6240242, 03-7515700 פקס: 03-7515800
סניף ירושלים: הרטום 16, מגדל רד, קומה 10, ירושלים טלפון: 02-6224512
5 Zvi St. Ramat Gan Tel: 972-2-6240242, 972-37515700 Fax: 972-3-7515800
16 Hartom st. Red Tower, (10 floor) Jerusalem Tel: 972-2-6224512
דואר אלקטרוני: e-mail: office@doverlaw.co.il

6241/3/3

5. הכנסת עוגנים לחלקה גובלת

5.1. בפתח הדברים ראוי לציין כי הבקשות נשוא התנגדות זו אין בהם כדי למנוע את פרויקט התמ"א, אלא שהיזמית החליטה לבנות חניון על קו הגבול עם שמעוני 3, ולצורך זה היא ינאלצת להכניס עוגנים ולעקור עצים.

5.2. נושא החדרת עוגנים למגרש סמוך לצורכי ביסוס ובניה נדון הן בהקשר לדיני התכנון והבניה והן בהקשר לדיני הקניין.

בת.א. 19-11-64914 שמואל בראודר נ. התחדשות אורבנית – ייזום ונדל"ן בע"מ נעתר ביהמ"ש ונתן צו מניעה זמני האוסר על התכרה היזמית להכניס עוגנים, וכך קבע ביהמ"ש:

16. "אקדים ואציין, כי זכות הקניין, היא זכות יסוד וככזו היא זוכה להגנה מוגברת. אחד מיסודותיה של זכות הקניין היא הרשות הניתנת לבעל הזכות למנוע מצדדים שלישיים לפגוע בקניינו ולעשות שימוש בקניינו ללא רשותו והסכמתו. לפיכך סעד המניעה הוכר כסעד הראשון והמתבקש במקרים של הפרת זכות קניינית. עוד נפסק, כי במקרה של תביעה מצד בעל זכות קניין, שיקול-הדעת של בית-המשפט להביא בחשבון שיקולים של תום לב (שימוש לרעה בזכות) והגינות אומנם קיים, אך הוא מצומצם בהרבה מזה הקיים במקרים אחרים. (ע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון [פורסם בנבו] (23.12.99)).

17. בעבר, הפסיקה הכירה בזכותו של בעל זכות הקניין לנהוג בקניינו ב"שרירות בעלים" – הזכות למנוע מכל אדם עשיית שימוש בקניינו אף אם שימוש זה אינו גורע מאומה מבעליה (ראו: פסק דינו של כבוד השופט מ. חשין ברע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף [פורסם בנבו] (5.12.94); ע"א 281/61 משה שלוסר נ' יעקב כ"ץ [פורסם בנבו] (30.11.61)).

18. במהלך השנים ניתן להבחין במגמת של שינוי בעניין זה. התפיסה הקלאסית המכירה בזכותו של בעל זכות קניינית לנהוג בה ב"שרירות בעלים" רוככה ואינה כפי שהייתה בעבר. הפסיקה אף הכירה בכך שגם מקום בו בעל דין טוען לזכות קניינית, במסגרת השיקולים האם ליתן צו מניעה לטובתו, יש לשקול גם שיקולים של תום לב, צדק ויושר, כשיקולים שיגבילו את זכותו של בעל הזכות הקניינית (ע"א 10717/05 פלוריסט דה קוואקל ב.ו. נ' ברוך חג' [פורסם בנבו] (3.9.2013) וכן עניין רוקר לעיל).

19. דומה, כי "משטר האחריות החמורה" שחל על דיני הקניין השתנה ורויך והמגמה הליברלית המבקשת לעבור מ"כלל הקניין" ל"כלל האחריות" התחזקה, תוך שקילת שיקולים של אחריות חברתית, התועלת המצרפית של הציבור כולו ושיקולי הגינות ותום לב (ראו: ע"א 3901/96 הועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' הורוויץ [פורסם בנבו] (28.1.02); כן ראו: אורית פישמן-אפורי, "שיקול דעת שיפוטי במתן סעד המניעה: המהפכה השקטה", יוצרים זכויות – קריאות בחוק זכות יוצרים, 529 (תשס"ט) וההפניות שם).

20. על אף האמור, הכוח למנוע את השימוש בקניין על ידי צדדים שלישיים, נותר בליבה של הזכות הקניינית, ולא על נקלה ימנע בית המשפט מבעל זכות הקניין את הכוח לעשות שימוש בזכות זו.

21. המשיבות מבקשות להסתמך על הוראות תיקון 45 לסעיף 63(8) לחוק התכנון והבנייה, לפיו:

"מגיש תכנית רשאי לקבוע בתכנית מיתאר מקומית... הוראה בכל עניין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת וכן בעניינים אלה:

(8) חיוב בעלי קרקע או בנין, או בעלי זכות בהם, להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בנין גובלים, או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, או לרשות הפועלת על פי דין, זכות מעבר או הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשות ומיתקנים להספקת חשמל, נפט, דלק, גז, ותקשורת ולהתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור."

22. כן מבקשות המשיבות להסתמך על כך שהתב"ע החלה על המקרקעין מאשרת להם להתקין עוגנים זמניים במקרקעין הגובלים לפרויקט. לטענתם הוראות אלו גוברות על זכות הקניין של המבקשים ומגבילה אותה. לא מצאתי כי טענה זו (עליה מבססות המשיבות את טענותיהן) חזקה דיה.

23. אני סבור, כי יש להבחין בין הסוגיה הקניינית לסוגיה התכנונית. אין בכך שחוק התכנון והבניה מתיר להגיש תכנית הכוללת החדרת "עוגנים זמניים" או שהתב"ע מתירה למשיבות, בהיבט התכנוני, להחדיר עוגנים לשטחם של המבקשים כדי לקבוע שמבחינה קניינית היא רשאית לעשות כן, ללא רשות המבקשים.

24. גם אישור הוועדה שדנה בבקשת ההיתר, אינו מסייע למשיבות. העובדה שהוועדה מצאה לגבן לפנות למבקשים (גם אם צוין שהפניה היא "לפנים משורת הדין") ולהודיע להם על החדרת העוגנים הזמניים לשטחם ועל זכותם לפנות לבית המשפט ככל שהם מתנגדים לכך, מעידה שגם הוועדה אינה סבורה שהתב"ע או ההיתר שוללים את זכותם הקניינית של המבקשים למנוע החדרת העוגנים.

25. כאמור, זכות המבקשים למנוע שימוש במקרקעין שלהם היא ליבת הזכות הקניינית, ואין בכך שניתן חיתר תכנוני כדי להתיר למשיבות לכפות עליהם החדרת עוגנים לשטחם, ללא הסכמתם לכך ותוך סיכון שיפגעו מכך."

5.3. פרשת החדרת עוגנים למגרש סמוך נדונה גם בבית דין העליון בתיק רע"א 4657/21 ישראל מאיר כהן ואח' נ. משה"ב חברה לבנין ופיתוח. שם משה"ב עשתה דין עצמי והחזירה עוגנים לתוך חלקה סמוכה מבלי לקבל רשות בעלי החלקה והתביעה היתה בקשר לפיצויים להם זכאים בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה. במסגרת ההליך היתה התייחסות לזכות בעלי הקנין למנוע חדירה לשטחם לצורך החדרת עוגנים, ונצטט מתוך פסק דינו של כב' השופט סולברג:

"משה"ב תומכת יתדותיה בפסק הדין בעניין רוקר, וטוענת כי העוגנים שנוותרו במקרקעי הדיירים אינם מפריעים לאיש. משכך, בהינתן שעלות הוצאתם עומדת על סך שלמעלה מ-6.5 מיליון ₪, אין להורות על סילוק ידה. בחינה של טענות אלו אל מול עובדות המקרה

– מייתרת את ההתלבטות. אין ספק; כעיקרון היה מקום להורות על סילוק ידה של משה"ב. גם במקרים שבהם פעל הפולש בתום לב מוחלט, ואף אם לבעל המקרקעין לא נגרם כל נזק, הרי שנקודת המוצא, ובדרך כלל גם נקודת הסיום, תהא סילוק יד. בפגיעה בזכות קניינית עסקינן, והנטל שעל הפולש לשאת בו, כדי למנוע את סילוק ידו – גדול, עצום ורב".

ובחמשך:

"משה"ב, בכתב ההגנה המתוקן שהוגש לבית משפט השלום, ביקשה להסתמך על סעיף 63 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה), הקובע כי "מגיש תכנית רשאי לקבוע בתכנית מיתאר מקומית, [...] הוראה בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת וכן בענינים אלה: [...] חיוב בעלי קרקע או בנין, או בעלי זכות בהם, להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בנין גובלים, או לבעלי זכות בהם, [...] זכות מעבר או הזכות [...] להתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור". מתוקף סעיף זה טענה משה"ב, כי תכנית המתאר המקומית החלה על המקרקעין, התירה לה להחדיר עוגנים למקרקעין הסמוכים, אף מבלי לקבל את הסכמת הדיירים. לתמיכה בטענתה, הפנתה משה"ב לתכנית מתאר מקומית 1/ע, החלה בתחומי העיר תל אביב-יפו, שבה נקבע, כי "בהתאם לסעיף 63(8) לחוק [התכנון והבניה], תותר התקנת עוגני קרקע זמניים, לצורך ובמהלך ביצוע חפירה ודיפון אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה".

משה"ב הרחיקה עדותה עד לתל אביב-יפו; ולא בכדי. עיון בתכנית המתאר המקומית רג/340, החלה בתחומי העיר רמת גן, שהיא הרלבנטית לענייננו, מלמדת כי זו אינה מתירה החדרת עוגנים למקרקעין סמוכים ללא הסכמת הבעלים. משה"ב עצמה, מצטטת מיד בסמוך, את האמור בסעיף 143 לתכנית המתאר האמורה, הקובע כי "הוועדה המקומית תהיה רשאית לחייב בעלי קרקע או בנין [...] גובלים, או לבעלי זכות בהם [...] את הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צנורות לאספקת ולהסדרת הביוב, התיעול, המים, החשמל, הטלפון וכיוצא בזה כל שירות הנדסי ציבורי אחר". מכלל הן אותה שומע לאו; ביוב, תיעול, מים, חשמל, טלפון, ושירות ציבורי הנדסי אחר – כן. החדרת עוגנים – לא ולא. גם בסעיף 99 לתכנית המתאר, לא נקבעה כל הוראה המתירה החדרת עוגנים. לסיכום ניתן לקבוע, כי אין בנמצא בתכנית המתאר רג/340, כל הוראה המתירה החדרת עוגנים ללא הסכמה. לכך אוסיף, כי גם לו היתה הוראה כזו, ספק אם היתה לה נפקות בענייננו, מקום שבו בניין הדיירים אינו מצוי בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, אלא בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק. בתשובתה לבקשת הרשות לערער, למעט התייחסות אגבית וצדדית (בפסקה 110 לתשובה), בהקשר של עשיית עושר, זנחה משה"ב את טענתה האמורה; וטוב שכך".

5.4. נציין כי במקרה בפנינו היזמית טרחה ואישרה תביעה לצורך היזמות. מדובר בתכנית 101-0870865

אשר אושרה ביום 21.11.2022.

רצ"ב העתק הוראות התב"ע, מסומן 1.

5.5. ובכך עיון בהוראות התכנית מעלה כי אין כל הוראה לענין הכנסת עוגנים זמניים למקרקעין סמוכים.

ובמילים פשוטות לא רק בהיבט הקנייני אין מקום לאפשר את החדרת העוגנים אלא גם בהיבט התכנוני. אין בפנינו תכנית המאפשרת ליזמית לפלוש למקרקעין סמוכין ובהעדר הסמכה בתכנית גם לא ניתן ליתן לקבל היתר לכך, שלא לדבר על הפגיעה בזכות הקניינית.

5.6. לא זו אף זו בתאריך 24.11.2022 אישרה הועדה המחוזית תכנית מיתארית מסי 101-1207158 שעניינה 'קביעת הוראות בינוי לגבי עוגנים, הריסות והשלמת קומה'.

תכנית זה אושרה כאמור (אם כי טרם פורסמה ברשומות) ועל פי הפסיקה מרגע אישור התכנית על רשויות התכנון לפעול על פיה כגורם מנחה גם אם טרם פורסמה ברשומות.

הבקשה שבפנינו לא עומדת בתנאים שנקבעו בתכנית. ראשית מדובר בתכנית אך ורק לעוגני קרקע זמניים (דהיינו עוגנים שליפים) שנית הוראות הבינוי בתכנית קובעות שיתן יהיה להתיר עוגני קרקע זמניים "ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין הגובלים אליהם הוחדרו". זאת ועוד הוראות הבינוי קובעות:

"היתר בניה כאמור יכלול פירוט של כל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים בעת התקנת העוגנים כאמור".

כמו כן קובעת התכנית כי על המבקש להפקיד בידי הועדה המקומית כתב שיפור.

5.7. סעיף 6.1 לתכנית קובע תנאים למתן היתר בניה להתקנת עוגני קרקע זמניים, וכך הוא קובע:

א. "אישור קונסטרוקטור מטעם מבקש ההיתר, לענין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות המיועדות להקמת העוגנים ולמניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

ב. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להגרם.

ג. תכלול תכנון הכלונסאות של המרתף המבוקש בבקשה להיתר.

בתכנית יסומנו וימוספרו כל העוגנים המבוקשים להחדרה לחלקות הגובלות ויצורף חתך המציין אורך העוגן המבוקש להחדרה.

ד. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וקבלת אישורה לענין העדר פגיעה בתשתיות עירוניות בחלקות המיועדות להחדרת עוגנים.

ה. בתכניות הצמודות לציר רק"ל, נדרש תאום ואישור צתא"ל.

ו. במגרשים הגובלים עם מגרשים בייעוד ציבורי, נדרש תאום ואישור אגף נכסים.

ז. במגרשים אשר גובלים עם מגרשים ציבוריים, נדרש לקבל את אישור מהנדס הוועדה המקומית, לסוג העוגנים ולתכנית הדיפון והעוגנים, אשר מפרטת את מיקום העוגנים בשלושה מימדים.

ח. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת.

ט. התכנית לא תחול בתחום דרכים ארציות בהתאם לקבוע בתמ"א 3 על שינויה.

סניף מרכז (וכתובת לשליחת דואר): צבי 5, רמת גן 5250422 טלפון: 02-6240242, 03-7515700 פקס: 03-7515800

סניף ירושלים: הרטום 16, מגדל דד, קומה 10, ירושלים טלפון: 02-6224512

5 Zvi St. Ramat Gan Tel: 972-2-6240242, 972-37515700 Fax: 972-3-7515800

16 Hartom st. Red Tower, (10 floor) Jerusalem Tel: 972-2-6224512

דואר אלקטרוני: office@doverlaw.co.il

י. ככל שתבוקש בקשה להיתר מתוקף תכנית זו בתחום מגבלות הבניה של תשתיות, יידרש

אישור מהנדס העיר או מי מטעמו".

רצ"ב העתק תכנית 101-1207158, מסומנת 2.

5.8. הבקשה שבפני הוועדה לא עומדת בתנאים המפורטים בתכנית וזאת מבלי לפגוע בטענות שבכל מקרה בהיבט הקנייני גם אם היתה היזמית עומדת בכל תנאי התכנית עדיין אין לה רשות לחדור למקרקעי שמעוני 3 ללא אישור בעלי הזכויות בשמעוני 3.

5.9. עוד יצוין כי ליזמית יש אלטרנטיבות אחרות וזאת פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים כגון הקטנת שטח החניון ע"י בנית קומה נוספת של חניון או ע"י הקמתו מתחת ל"דרך" ליד חדר הטרפו וכך לא יהיה שום צורך בעוגנים.

6. פגיעה בעצמים במגרש שמעוני 3

6.1. במהלך השבועות האחרונים פנו נציגי היזמית לבעלי דירות בשמעוני 3 וביקשו את הסכמתם בין אם להורדת עצים ברח' שמעוני 3 ובין אם לכריתת שורשי עצים אשר י'פלו' (כך לטענת היזמית) לתוך מגרש טשרניחובסקי 32.

6.2. בנושא זה אף התנהלו חילופי מכתבים בין עורכי הדין של הצדדים.

רצ"ב מכתב עוה"ד בני גנוניאן מטעם היזמית מיום 1.1.2024, מסומן 3.

רצ"ב מכתב תשובה של עו"ד גיא קולן מטעם דיירי שמעוני 3, מסומן 4.

6.3. העובדות הינן שהיזמית, לצורך בניית חניון, מבקשת לכרות עצים לשימור או להביא לקריסתם, עצים לשימור הנטועים מעל 60 שנה בשטח שמעוני 3.

בענין זה נציין כי אין ולא היתה כל מניעה לבצע את התמ"א ללא חניון, כפי שאירע ברח' שמעוני 3 שגם בו בוצע פרויקט תמ"א ואולם היזמית בשמעוני 3 השכילה להבין מבעוד מועד כי הקמת חניון אינה אפשרות והיא לא העלתה על דעתה לפלוש לחלקות סמוכות כדי שתוכל להקים את החניון. במילים פשוטות אין בפנינו מצב בו בעלי בנין מונעים ממגרש שכן לבצע תכנית שהם עצמם ביצעו (כפי שהיה בערר 95193/07 חוה אקירוב נ. ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א) אלא בדיוק להיפך. היזמית בשמעוני 3 ויתרה על חניון עקב אילוצים תכנוניים. דיירי שמעוני 3 אינם מתנגדים לתמ"א בטשרניחובסקי 32 (ועקב כך גם לא הגישו התנגדות לתב"ע מס' 101-0870865) ואולם הם מתנגדים לכל פגיעה בקניינם לרבות בעצים הנטועים בשטח שמעוני 3 עשרות שנים.

6.4. לענין כריתת עצים לשימור תופנה הועדה הנכבדה לפקודת היערות על בסיסה נקבעו הנחיות לעבודה בקרבת עצים, מהשנים 2013 ו- 2015 ושם נקבע במפורש כי יש להתרחק למרחק של פי 10 מקוטר הגזע שבבסיס העץ, דחינו כאשר לדוגמא קוטר הגזע הוא 30 ס"מ או אז יש להתרחק 3 מטר לכל כיוון.

יצוין כי ברקע הנוהלים של פקיד היערות משנת 2015 מובהר כי כריתה הינה גם כאשר יש פגיעה במע' השורשים של העץ, ונצטט את הדברים:

"בכל רחבי הארץ מתבצעות כבשגרה עבודות פיתוח בסמוך לעצים. מניסיוננו, עבודות אלו הינן גורם מרכזי בתמותת עצים בתחום העירוני. בחלק מהמקרים לא נראית כל פגיעה בחלקי העץ העליונים, אך ישנה פגיעה במערכת השורשים הגורמת לתמותת העץ. פעולה

זו של פגיעה במערכת השורשים של העץ אף נחשבת לכריתה, כהגדרתה בחוק (ראה להלן).

"כריתה" – חיתוך הגזע המרכזי של אילן מוגן או עץ בוגר בלא הותרת בדים, וכן כל פעולה הגורמת או העלולה לגרום למותו של אילן מוגן או עץ בוגר, לרבות ריסוס, הרעלה, הסרת קליפת העץ, שרפת העץ, חיתוך שורשי, בנייה בתוך תחום קוטר צמרתו או עקירה, למעט עקירה במהלך העתקה".

רצ"ב ההנחיות שהוצאו ע"י משרד החקלאות, מסומנות 5.

6.5. צא ולמד, היזמית אינה רשאית ע"פ החוק לפגוע בשורשי העצים אשר לטענתה פולשים לשטח טשרניחובסקי 32 שכן עצם הפגיעה בשורשים הינה למעשה כריתה אשר אסורה ע"פ החוק.

6.6. זאת ועוד, היזמית צירפה לתב"ע סקר עצים ערוך ע"י חב' אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ ואין בכותרת הסקר כל התייחסות לשורשי עצים אשר מצויים בשמעוני 3 ולטענת היזמית פולשים לטשרניחובסקי 32.

בסקר מצויינים עצים שכולם לכאורה נמצאים בתוך שטח חלקה 17 (טשרניחובסקי) ואולם אם מעיינים בתשריט אשר צורף לסקר רואים כי סומנו שם עצים שמצויים בשמעוני 3 ומבלי לציין

זאת.

זאת ועוד, בסעיף ההערות של עורכי הסקר (שהינו כוכור מטעם היזמית) נקבע בסעיף 4 כדלהלן:

"כל פעולה העלולה לגרום מוות לעץ (כולל פגיעה/חיתוך שורשיו) – נחשבות ע"פ החוק ככריתה ללא היתר".

7. לסיכום לאור המפורט לעיל יש לדחות על הסף את בקשת היזמית להחדיר עוגנים לחלקת שמעוני 3 וכן לקבוע בתנאי ההיתר כי נאסר על היזמית לפגוע בשורשי עצים שמצויים בחלקת שמעוני 3 גם אם שורשיהם חדרו לתוך שטח טשרניחובסקי 32.

8. נבקשכם להזמין אותנו לכל דיון שייקבע בנושא שבנדון.

בכבוד רב,
דוני דוברוביץ

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0870865

התחדשות עירונית - טשרניחובסקי 32

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/11/2022

לאשר את התוכנית

24/11/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

להפקיד את התכנית

28/08/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית 101-0870865 להתחדשות עירונית ממוקמת במרכז של שכונת רסקו, על רחוב טשרניחובסקי (מזרחי). התכנית גובלת מדרום, ממערב ומצפון בבתים שכנים (ללא רחוב מפרד) וממזרח ברחוב טשרניחובסקי. בחלקה מצרנית מערבית מוצא בימים אלה היתר לתמ"א 38. התכנית מציעה בניית מבנה חדש בבנייה רוויה על מגרש ביעוד מגורים, שטח לצרכי ציבור והפקעה לדרך.

רקע סטטוטורי:
בתחום התכנית חלה תכנית 62 המייעדת את שטח המגרש לאזור מגורים 1.
מדיניות רסקו מתווה באזור זה מבנים עד 7 קומות.

מצב קיים:
בתחום התכנית קיים מבנה בן 2 קומות, משנות ה-60-70, המוצע להריסה בתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
התחדשות עירונית- טשרניחובסקי 32

מספר התכנית 101-0870865

1.2 שטח התכנית 0.998 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מכורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219600

קואורדינטה Y 630475

1.5.2 תיאור מקום רחוב טשרניחובסקי 32, בשכונת רסקו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	טשרניחובסקי	32	

שכונה גבעת הורדים- רסקו

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30121	מוסדר	חלק	17	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1165	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1165 בשטח התכנית בלבד. כל יתר הוראות תכנית 1165 מחוץ לגבולות התכנית ממשיכות לחול.	1180	1843		13/05/1965
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 62 לרבות הוראות התכנית וכל מסמכיה.	687	1586		16/07/1959
1165 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1165 בשטח התכנית בלבד. כל יתר הוראות תכנית 1165 מחוץ לגבולות התכנית ממשיכות לחול.	1686	651		31/12/1970

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכת	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים - מסמך כתוב	07:59 19/08/2020	אדיר אלווס	09/08/2020	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי מחייב לכנין גובה בניין, מסי מקומות, מיקום שטח ציבורי.	14:08 07/07/2022	בועז ביטמן	27/06/2022	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים ע"י תכנון מוצע	07:59 19/08/2020	אדיר אלווס	09/08/2020	1	1:250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים-ע"י מדידה	08:00 19/08/2020	אדיר אלווס	09/08/2020	1	1:250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	14:09 07/07/2022	משה אלבוחר	07/07/2022	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	15:57 20/06/2022	מאיר לוי	19/06/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגבזו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חגי גלקופ		לביא בטשרניחובסקי 32 בע"מ	ירושלים	טשרניחוב סקי	32	02-5863850		haggai@gal nach.co.il
עורך דין	פרטי	איתמר שלום רואי	19171		ירושלים	ביל"ו	13	050-3885970		eyeznion1 @gmail.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יפי דויטש		לביא בטשרניחובסקי 32 בע"מ	ירושלים	פרישמן דוד	6	02-5863850		yaffi@lavi- nadian.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בועז ביטמן	38570	ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman -bentzur.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Office@albo-cher-eng.co.il		02-6795581	24	האומן (1)	ירושלים	משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ		משה אלבוחר	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
office@adir-nof.co.il		03-9032190		(2)	חגור	אדיר יעוץ ומיקוח נזמי בע"מ		אדיר אלום	אגרונום	אגרונום
medmlv@gm ail.com		02-5816818	ב 60	עד לוי אשכול	ירושלים	מאיר לוי	586	מאיר לוי	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: תלפיות.

(2) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הריסת מבנה קיים, ובניית מבנה חדש בן 7 קומות מעל מפלס רחוב טשרניחובסקי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 למגורים די.
2. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
3. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.
3. קביעת קווי הבניין המירביים.
5. קביעת הוראות בינוי, לרבות תוספת יחיד ותוספת שטחי בניה.
6. קביעת הנחיות לקבלת היתר בניה.
7. קביעת הוראות בינוי לצורכי ציבור.
8. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
9. קביעת בינוי בגובה 7 קומות מעל מפלס טשרניחובסקי.
10. קביעת מספר יחיד.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.
12. הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2
להריסה	מגורים ד'	2
קו בנק עילי	מגורים ד'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	849.42	85.38
דרך מאושרת	145.47	14.62
סה"כ	994.89	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	150.11	15.03
מגורים ד'	848.65	84.97
סה"כ	998.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, מחסנים, שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים. בקומת הקרקע יותרו שטחים לצורכי ציבור על רחוב טשרניחובסקי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין
	1. מספר הקומות, מספר יחיד ושטחים ע"פ המסומן בטבלה 5. תותר בניית מרפסות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז, במסגרת כוללנית ואחידה לבנין ובהתאם למסומן בטבלה 5. 2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמת זכוכית, ברזל, בטון, אלומיניום ועץ. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, (שילוט), התשי"מ-1980. 4. תותר בניית מרפסות עד קו בנין עילי. 5. 20% מסך כל יחידות הדיור החדשות יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי וממ"ד. 6. גגות-תותר הצבת קולטים לדודי שמש על גג הבנין כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה תיאום תכנון של הפתרון טעון אישור מהנדס העיר. 7. יתוכנן מתקן אשפה לעגלות 1000 ליטר (לכל 6 יחיד עגלה 1).
ב	חניה
	1. תקן החניה יהא התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. 2. ניתן להתקין מעליות/מכפיל חניה.
ג	הוראות פיתוח
	1. תותר הצבת פילרים, צוברי גז ואלמנטים טכניים אחרים כחלק מפיתוח סביבת הבנין. 2. מפלס הכניסה למבנה יהיה בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של 50 ס"מ. לא יותר גידור כלפי רחוב טשרניחובסקי וכן סגירות חורף לאורך המדרכה. 3. גובה גדרות הפונות לחלקות המצרניות לא יעלו על 3-4 שורות אבן ומעליהן גיטון. 4. גובה גג החניון יאפשר נטיעת 3 עצים לפחות מעליו. ככל שידרש יונמך מפלס החניון באופן מלא או נקודתי על מנת לאפשר נטיעת עצים אלו. 5. התחום בין קו הבנין הקדמי ובין קו המגרש יהווה הרחבה של הדרך ויפותח כחלק בלתי נפרד מהמדרכה לאורך המגרש.
ד	הפקעות לצרכי ציבור
	שטחי ציבור:

19

4.1	מגורים ד'
	לסגירה, לא יותר שימוש בשטחים אלו לשם כך.
ח	חיזוק מבנים, תמ"א/38 1. הבניין יבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצוין בתשריט. 2. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תושבי"ה בעיריית ירושלים. 3. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של המגרשים בתכנון המפורט, יעשה לאחר השלמת תכנון גבחי המבנים ע"י אדריכל ואישור הגבהים ע"י מהנדס הועדה המקומית. 4. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מרח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מרחק לבניסה הקובעת	עיקרי שירות	עיקרי שירות	מעל הבניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט				
(3)	(3)	(3)	5	7	34	85	(1) 350	6395	2725	550	665	2308	849.42	2		מגורים ד'	
(3)	(3)	(3)						160				160		2		מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרחב-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תא שטח	שימוש	יעוד	מגורים ד'	מגורים ד'
(4) 204	קדמי	2	2		מגורים ד'	מבנים ומסדות ציבור
	(3)					
	(3)		2			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת ההוראה מפורטת על ההוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיועדים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה בדמות הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
לא יותר נייד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל הקרקע בלבד וללא תוספת 6 מ"ר למרפסות.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מדרגות, חדר מכוניות, מעלית ומעקה תקני..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטחי מרפסות נוספים (6 מ"ר) שאינם נכללים בזכויות הבניה לכל יחיד בהתאם למסמך מתאריך 21.06.21.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מחצורך לשמר את העתיקות.
6.2	ביו, ניקוז, מים, תברואה א. תכניות הביו והניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות מקומית. ב. סידורים לפינוי אשפה יתוכננו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או נציג הרשות לעניין זה.
6.3	ניהול מי נגר יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.
6.4	שמירה על עצים בוגרים א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
6.5	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה להגנת הסביבה. 5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר. 6. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, כאשר במקרה הצורך יוגשו מסמכים נוספים בהתאם לנדרש. 7. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש תמועד לבניה אל המרתב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משותמי התברורה הציבורית והנהגים. 8. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו, ואישורן ע"י מחלקת כבאות. 9. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס לפני אישור תכניות הבנין ו/או הפיתוח.

6.5	תנאים בהליך הרישוי
	10. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת וטיפול אדריכלי נאות בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 11. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה (בהתאם לתקנה 27) בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתום בנין המגורים לצרכי ציבור, והדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומות קרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. 12. בשלב הוצאת היתר בניה יינתן מענה בתחום המגרש ככל שיתאפשר וההשלמה תיחיה בקרן חניה או בפתרון אחר שיתאפשר באותה העת.

6.6	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

6.8	הנחיות מיוחדות
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. יותר מתן פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק ועל פי כללי עיריית ירושלים.

7	ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותרבניה בשלבים

7.2	מימוש התכנית

	מימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

2

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1207158

קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים, הריסות והשלמת קומה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

התכנית מבקשת להסדיר ולהתיר שימוש בעוגני קרקע זמניים, על סוגיהם בכל רחבי העיר, לצורך הקמתם במקרקעין הגובלים במגרש בו מתבצעת חפירה ודיפון מתחת לפני הקרקע.

כמו כן, התכנית מבקשת להסדיר מועדי ביצוע הריסות המתחייבות בתכנית תקפה בשלב תחילת עבודות הבניה ולא כתנאי להיתר בניה.

כמו כן, התכנית מבקשת לעדכן את החוראות לענין השלמת קומת גג בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים, הריסות והשלמת קומה, ירושלים

מספר התכנית 101-1207158

1.2 שטח התכנית 125,942 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (19), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219000

קואורדינטה Y 362300

1.5.2 תיאור מקום כל מרחב התכנון של ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל תחום העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הראל, מטה יהודה, שומרון

1.6

29

21

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחיילים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים			02-6295278		bchila@jeru saalem.muni. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חלה בכר		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6295278		bchila@jeru saalem.muni.il

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת הוראות בינוי להקמת עוגני קרקע זמניים ושינוי הוראות לגבי מועדי ביצוע הריסות בתכניות תקפות ולגביי השלמת קומת גג, בכל מרחב תכנון ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בינוי להקמת עוגני קרקע זמניים במקרקעין, הגובלים במגרש בו יבוצעו עבודות חפירה ודיפון מתחת לפני הקרקע, וקביעת תנאים להקמתם.
2. שינוי הוראות בתכניות תקפות לגבי מועד ביצוע הריסה נדרשת, וקביעתו לעת תחילת ביצוע עבודות הבניה בשטח, במקום כתנאי למתן חיתר הבניה.
3. עדכון ההוראות שבתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 לעניין השלמת דירה קיימת, בקומת הגג.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	125,942,100.13	100
סה"כ	125,942,100.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	על פי הקבוע בתכניות מאושרות
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. עוגני קרקע זמניים: א. תותר הקמת עוגני קרקע זמניים, על סוגיהם, במקרקעין הגובלים במגרש בו יתבצעו עבודות חפירה ודיפון מתחת לפני הקרקע, ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין הגובלים אליהם הוחדרו. ב. עוגנים אלו יכללו ויסומנו בבקשה להיתר בניה למגרש הבניה כאמור, ובחישובים הסטטיים המוגשים לאישור במסגרת אותה בקשה להיתר. ג. היתר הבניה כאמור יכלול פירוט של כל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה בתשתיות ות קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים, בעת התקנת העוגנים כאמור. ד. מגיש הבקשה להיתר יהא אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים להנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות הקרקע, המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת עוגני הקרקע הזמניים שיוקנו בשטח. ה. מגיש הבקשה להיתר יפקיד בידי הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה, כתב שיפוי לכיסוי כל נזק שעלול להגרם ולהחזרת המצב לקדמותו עם סיום השימוש בעוגנים הזמניים כאמור. ו. עותק מהבקשה להיתר בניה יישלח לבעלי המקרקעין הגובלים ויהווה יידוע. ז. ראה סעיף 6.1 להלן. 2. שינוי מועד ביצוע הריסה בתכנית התקפה: בכל תכנית תקפה שבה נקבעה הוראה לפיה תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה בפועל של מבנה/ חלקי מבנה/ גדר/ עבירת בניה וכדומה, יותר שינוי בהוראה זו באופן שביצוע בפועל של ההריסה יכול שיתקיים בעת תחילת ביצוע עבודות הבניה במגרש ולא כתנאי למתן היתר בניה ובתנאי שיתקבל על כך אישור ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו, כתנאי להיתר הבניה. 3. שינוי הוראות בינוי לעניין השלמת קומת גג: סעיף 15 שברשימת התנאים בפרק ו' חלק (ה) שבהוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62- מבוטל בזאת. במקומו תחולנה ההוראות הבאות- 15. על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים, יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבניין כתוצאה ממתן היתר תבנית כאמור. היתר הבניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול שיינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שתבניה כולה על הגג הבניין תאושר בפעימה אחת.

35

6.1

תנאים למתן היתר בניה

תנאים למתן היתר בניה לחתקנת עונני קרקע ומנייים :

- א. אישור קונסטרוקטור מטעם מבקש ההיתר, לעניין בדיקת המבנים חקיימים בחלקות המיועדות להקמת העוגנים ולמניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- ב. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להגרם.
- ג. הכללת תכנון הכלונסאות של המרתף המבוקש בבקשה להיתר.
- בתכנית יסומנו וימוספרו כל העוגנים המבוקשים להחזרה לחלקות הגובלות ויצורף חתך המציין אורך העוגן המבוקש להחזרה.
- ד. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וקבלת אישורה לעניין העדר פגיעה בתשתיות עירוניות בחלקות המיועדות להחזרת עוגנים.
- ה. בתכניות הצמודות לציר רק"ל, נדרש תאום ואישור צתא"ל.
- ו. במגרשים הגובלים עם מגרשים ביעוד ציבורי, נדרש תאום ואישור אגף נכסים.
- ז. במגרשים אשר גובלים עם מגרשים ציבוריים, נדרש לקבל את אישור מהנדס הוועדה המקומית, לסוג העוגנים ולתכנית הדיפון והעוגנים, אשר מפרטת את מיקום העוגנים בשלושה מימדים.
- ח. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת.
- ט. התכנית לא תחול בתחום דרכים ארציות בהתאם לקבוע בתמ"א 3 על שינוייה.
- י. ככל שתבוקש בקשה להיתר מתוקף תכנית זו בתחום מגבלות הבניה של תשתיות, יידרש אישור מהנדס העיר או מי מטעמו

יא. עתיקות :

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או תגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3

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

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)

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

URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
YULIA GUTNIK ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
GUY YIZHAK HALALY ADV.
SHIR PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
LIOR ZLATIN ADV.
AMIT SIMAN TOV ADV.

Kiryat hamada 5

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

ירושלים, 01/01/2024, Jerusalem,

אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
יוליה גוטניק, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
גיא יצחק הללי, עו"ד
שיר פורט, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
ליאור זלטין, עו"ד
עמית סימן טוב, עו"ד

רחוב קרית המדע 5
ירושלים 9247703
טל: 5669629 (972-2)
פקס: 5662462 (972-2)
התכתבות: ת.ד. 7800
ירושלים 9107702

Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד

עו"ד גיא קולן

רח' הירקון 2

בני ברק 5126012

-במייל-

א.ג.ג.

הנדון: רח' טשרניחובסקי 32 ירושלים - שמעוני 3 ירושלים

בשם מרשתי, לביא התחדשות עירונית בע"מ, ובהמשך למכתבך מיום 17.12.2023, אתכבד להשיבך כדלקמן:

- מרשיך ו/או מי מטעמם ו/או קודמיהם (ואין זה משנה כלל), נטעו עצים בגבול החלקות שבין חלקותם לבין החלקה בה מקדמת מרשתי פרויקט תמ"א 38.
- נטיעת העצים כאמור ו/או אי עקירת השורשים ו/או הענפים החורגים לתוך החלקה נשוא הפרויקט, מהווים מעשה ו/או מחדל שבניגוד לחוק ו/או לתקנות, תוך חסגת גבול החלקה נשוא הפרויקט.
- בכוונת מרשתי לבצע עבודות חפירה ו/או בנייה בחלקה נשוא הפרויקט, וזאת בהתאם לזכויותיהם הקנייניות של בעלי החלקה, ובין חיתר בחתאם לסעי' 51 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, שכן אין ולא יכול להיות חולק כי תדירת השורשים ו/או הענפים של העצים לחלקה מונע מבעלי החלקה את "ההנאה" (כאמור בסעיף 51 הנ"ל) ממקרקעיהם, אך חמור מכך- את יכולת הניצול ו/או הבנייה בחלקתם ובפרט לבנות במקרקעין פרויקט תמ"א 38 לצורך בניית דירות ממוגנות !!!
- מרשתי פנתה למרשיך מתוך יחסי שכנות טובים, בכדי לנסות ולהגיע להסכמות, ובין חיתר הציעה כי במקום עצים חקיימים בגבול שבין החלקות, יינטעו עצים בוגרים (ניתן גם עצי ברוש), וזאת על מנת לשמור על "הגבול" הירוק בין שתי החלקות.
- מרשיך סירבו להצעות אלו אשר ניתנו לפניו משורת הדין. מעשיהם ו/או מחדליהם של מרשיך, מלבד היותם נגועים בחוסר חוקיות, הרי שהם אף נגועים בחוסר תום לב מוחלט, שכן כ"שך ביצעו כבר בחלקתם פרויקט

- תמ"א 38 ונהנים מדירות ממוגנות, חדישות, מורחבות, עם חניית ומחסנים, בה בעת שהם מנסים למנוע הקמת פרויקט דומה בחלקה נשוא המכתב, ומנסים למנוע ממרשיי את שדרוג איכות חייהם וביטחונם, כפי שהם זכו.
6. על שכנים "טובים" המנסים למנוע את אותה ההנאה לה הם זכו, משכניהם ראה ערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו): "שוב לפנינו מקרה בו בעלי זכויות במקרקעין מנסים למנוע מבעלי זכויות במקרקעין סמוכים להם את מימושם ואת פיתוחם ואת מלוא ההנאה מהם, בדיוק כפי שהם עצמם קיבלו ונהנו בזמנו. עמדת ועדת ערר זו בענין זה ידועה. די אם נחזור על כמה דברים שאמרנו לאחרונה בערר תא 95065/07 אבי אדרי.נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', אשר יפים הם גם בענייננו: "זהו ערר מסוג העררים שטוב היה לו לא הוגש. הערר שבפנינו הינו מקרה קלאסי של מי שמבקש כי פיתוח העיר ייעצר על מפתן ביתו. "
7. אשר על כן, אבקש כי תורה את מרשיך לסלק ולעקור את כל השורשים ו/או הענפים החורגים לחלקה נשוא המכתב, ובמידה ויחפצו בכך, להגיע להסדר עם מרשתי, לגבי החלפת העצים הקיימים בעצים חדשים בוגרים, וכל זאת בתוך 7 ימים מיום מכתבי זה.
8. היה ולא ייעשה כן יאלצו מרשיי לנקוט בכל התליכים החוקיים ו/או המשפטיים על מנת לעמוד על זכויותיהם.
9. אין באמור ו/או במה שלא נאמר כדי לגרוע ו/או למצות ו/או לפגוע בטענות ו/או בזכויות מרשתי, וטענותיה ו/או זכויותיה שמורות אפוא במלואן.

בכבוד רב ובברכה

בני גאנוניאן, עו"ד

י. לומברוזו ושות' עורכי דין

Guy Colen, Adv.
Rafael Navon, Adv.
Adi Galis Turgeman, Adv.
Lior Hod, Adv.*
Ganit Neriya, Adv.
Keren Naor, Adv.

ק ל-נבין COLEN-NAVON
משרד עורכי דין LAW OFFICE

גיא קולן, ע"ד
רפאל נבון, ע"ד
עדי גאליס תורגמן, ע"ד
ליאור הוד, ע"ד*
גנית נריה, ע"ד
קרן נאור, ע"ד

Liat Galily Perel, Adv.**
*Notary
**Advisor

ליאת גלילי פרל, ע"ד**
*נוטריון
**יועצת

2023
אשרור: 2023.01.01

15 בפברואר 2024

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד

בדוא"ל:

עו"ד בני גאנוניאן

benigan@lombrozo-adv.co.il

ח.נ.

הנדון: טשרניחובסקי 32 – שמעוני 3, ירושלים

סימוכין: מכתבך מיום 01.01.2024

1. הנני פונה אליך בשמם של דיירי חבנין שברח' שמעוני 3, ירושלים ("מרשיי") בנוגע למכתבך שבנדון. מרשיי דוחים את הטענות והדרישות של מרשתך, וחוזרים על האמור במכתבנו בקודם.
2. מרשתך, יזמית נדל"ן, פונה למרשתי "מתוך יחסי שכנות טובה", ומעלה טענות על "זכויות במקרקעין" ועל "פגיעה בהנאה ממקרקעין";
ואולם מרשתך כלל אינה שכנה של מרשיי, אין לה שום זכויות במקרקעין הסמוכים, והדבר האחרון שמעניין אותה הם התקיימות יחסי שכנות טובה; היא כאן כדי להאדיר את רווחיה (מעשה לגיטימי כשלעצמו, כל עוד הוא נעשה כדין ולא על חשבון מרשיי).
3. בהיעדר יריבות, ולמרות שהאמור לעיל מייתר למעשה את הצורך במתן מענה לגופם של דברים, הרי שלמעלה מן הצורך נתייחס בקצרה לטענות הנוספות שעלו:
(א) מרשתך מעוניינת לעקור את העצים שבחלקתה של מרשיי, בטענה שזו הדרך היחידה לבנות חניון. כלומר, גם לשיטתה של מרשתך, אין כל מניעה לבצע את פרויקט התמ"א כשלעצמו, להנאתם ורווחתם של דיירי טשרניחובסקי.
(ב) לטענת מרשתך, מרשיי בנו פרויקט תמ"א עם חניות, ולפיכך מן הראוי לאפשר גם לדיירי טשרניחובסקי לחנות מהקמת חניון. להעמיד דברים על זיוקם – הפרויקט של מרשיי אינו כולל חניון; כבר בשלב התכנון הבינו מרשיי שהדבר אינו אפשרי וקיבלו זאת בהכנעה. הם בוודאי שלא העלו על דעתם לפלוש לחלקות סמוכות כדי להקים חניון.
(ג) בעת בדיקת כדאיות הפרויקט, הביאה מרשתך בחשבון (או שהיה עליה להביא בחשבון) את המצב המשפטי, העובדתי והכלכלי לאשורו; שיטת המצליח בה היא נוהגת כעת, תוך ניסיון להפעיל לחצים ולהלך אימים, אינה לגיטימית ואינה מקובלת.
(ד) עסקינן בעצים בוגרים המוגנים על פי דין, אשר ניטעו לפני כ- 60 שנים, וגובהם מתנשא אל כ- 4 קומות.
(ה) העצים המדוברים לא ניטעו "בגבול" החלקות כנטען, אלא בתוך חלקתם של מרשיי, ועד היום נהנו מהם דיירי שני חבנינים, כחיץ טבעי, מצל ואסתטי.

Guy Colen, Adv.
Rafael Navon, Adv.
Adi Galis Turgeman, Adv.
Lior Hod, Adv.*
Ganit Neriya, Adv.
Keren Naor, Adv.

קולן-נבון COLLEN-NAVON

משרד עורכי-דין LAW OFFICE

2023

Erhaltung des Eigentums in der Ehe

Liat Galily Perel, Adv.**

*Notary

**Advisor

גיא קולן, עו"ד
רפאל נבון, עו"ד
עדי גאליס תורג'מן, עו"ד
ליאור הוד, עו"ד*
גנית נריה, עו"ד
קרן נאור, עו"ד

ליאת גלילי פרל, עו"ד**

*נוטריון

**יועצת

(ו) הטענות הייצוריות על 'הסגת גבול', 'אי עקירת שורשים', 'ענפים תורג'מים' וכיוצא בזה, לא נטענו במהלך 60 השנים האחרונות, ולמעשה הן "נולדו" רק לאחרונה, ולא על ידי דיירים עצמם, אלא על ידי מרשתת, יזמית הנדל"ן, בקשר עם מיקסוס פרויקט התמ"א.

(ז) העצים אינם מפריעים לחלקה הסמוכה, אינם מהווים מטרד, ובוודאי שאינם חודרים אל החלקה הסמוכה. מדובר בעצים צרים הצומחים לגובה, ואינם מתפשטים כלל לצדדים. אף אילו הייתה חזירה כלשהי (למשל של שורשים) - עובדה המוכחת - הרי שלא נגרמת כל הפרעה, בוודאי שלא ברמה בלתי סבירה, ולא התקבלה בעבר כל תלונה על כך.

4. לסיכום, אין כל בסיס לטענות מרשתת והן נדחת.

5. בהזדמנות זו מרשתת מתבקשת למסור לדיירי טשרניחובסקי הצלחה בפרויקט התמ"א, וחבטחה כי דיירי שמעוני 3 ימשיכו לטפח את פנינת הטבע הקטנה והקסומה, לטובת שני הבניינים.

6. מובהר כי אין באמור, כמו גם במה שלא נאמר, כדי לגרוע מכל טענה ואן דרישה.

בברכה,
גיא קולן, עו"ד



מדינת ישראל משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות



תחום	עבודות תשתית בקרבת עצים	תכנון ובנייה
שם תחנה	עדכון אחרון: אפריל 2013	

הנחיות לעבודה בקרבת עצים

רקע

בכל רחבי הארץ מתבצעות כבשגרה עבודות פיתוח בסמוך לעצים. מניסיוננו, עבודות אלו הינן גורם מרכזי בתמותת עצים בתחום העירוני. בחלק מהמקרים לא נראית כל פגיעה בחלקי העץ העליונים, אך ישנה פגיעה במערכת השורשים הגורמת לתמותת העץ. פעולה זו של פגיעה במערכת השורשים של העץ אף נחשבת לכריתה, כהגדרתה בחוק (ראה להלן).

"כריתה" - חיתוך הגזע המרכזי של אילן מוגן או עץ בוגר בלא הותרת בדים, וכן כל פעולה הגורמת או העלולה לגרום למותו של אילן מוגן או עץ בוגר, לרבות ריסוס, הרעלה, הסרת קליפת העץ, שרפת העץ, חיתוך שורשיו, בנייה בתוך תחום קוטר צמרתו או עקירה, למעט עקירה במהלך העתקה.

בעטין של עבודות פיתוח אלו, אנו עדים לתמותה מאוחרת של עצים בעקבות אילוח אזור בית השורשים המביא לחדירת מזיקים ופטירות ולהיווצרות ריקבנות. כבר היום אנו מבחינים בהופעת פטריות "מדף" בעצים שונים, לרבות עצי פיקוס שבהם נגרם אילוח בשל פגיעה באזור בית השורשים או בגזע, המתבטא רק לאחר כמה שנים.

בחלק מהמקרים עלולה להיגרם קריסה של עצים עקב שינוי דרסטי בשיווי משקלו של העץ וביחס שבין גודל העץ ועלוותו לבין הגודל והחוזק של בית השורשים; יחס נוף-שורש משתנה לרעת השורש ופוגע ביציבות העץ, בחוזקו ובתפקודו.

יש לזכור כי בית גידולו של העץ באזור האורבני בתחום המדרכה העירונית לקוי מראש ואינו מהווה בית גידול אופטימלי לעצים בשל בית שורשים שטחי ומצומצם, מחסור באוויר קרקע ובחמצן, הידוק יתר של הקרקע, חוסר בקרקע ראוייה, מרחב גידול מוגבל לבית השורשים, גידול לא סימטרי של מערכת השורשים, אזור קליטת מים מוגבל, ונדליזם, זיהום אוויר וכו', ואלה מגבירים את רגישות העצים במרחב זה לעבודות פיתוח. נוכח האמור לעיל, אנו רואים חשיבות רבה בכתיבת נהלים לעבודות בקרבת עצים, לליווי העבודות ופיקוח ע"י גורם מקצועי וכן לנקיטת פעולות משלימות כמפורט בהמשך.

את כתיבת החומר ריכזו חנוך בורגר ונעמה לוריא בשיתוף עם ישראל גלון.





מדינת ישראל משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות



תחום	תכנון ובניה	שם תחום
עבודות תשתית בקרבת עצים	עדכון אחרון: אפריל 2013	

הגדרות

1. אזור שורשים מוגן* (ראה סכמה א' להלן)

האזור שבו מתרכזת ברובה מערכת השורשים של העץ. באזור זה לא תותר עבודת פיתוח כלשהי, הן מעל פני הקרקע והן מתחת לפני הקרקע** הקיימת.

רדיוס אזור זה ייקבע לפי אחת משתי השיטות שלהלן:

שיטה א': בהתאם להיטל צמרת העץ על פני הקרקע ("Dripline"), בעצים צריפיים מובהקים (כדוגמת עצי ברוש) ייקבע הרדיוס לפי מחצית גובה העץ (ראה סכמה ב' להלן).

שיטה ב': חישוב מכפלת קוטר גזע העץ*** במקדם שערכו 12.

דוגמה לחישוב שיטה ב': 30 ס"מ = מ' 0.3 גזע

$$30 \times 12 = 360$$

$$R = 3.6 \text{ מ'}$$

יודגש כי בכל מקרה, הערך הגבוה מבין שתי שיטות חישוב הרדיוס הנ"ל ייחשב כרדיוס הקובע.

הערות:

* באזורים פתוחים שבהם העץ גדל ללא הפרעות, הרדיוס יחושב עפ"י שיטה ב' בלבד, כאשר ערך המקדם לחישוב הרדיוס יהיה 15.

** מתחת לפני הקרקע תותר עבודה בעומק העולה על 1.5 מ' באמצעות קידוח אופקי בלבד, כמפורט בהמשך המסמך.

*** קוטר הגזע ימדד בס"מ בגובה 1.3 מ' מפני הקרקע (קוטר בגובה חזה - קג"ח, שיטה סטנדרטית להבעת קוטר גזעו של עץ עומד). בעץ רב-גזעי ייקבע קוטר העץ כסכום קוטר הגזע המרכזי בתוספת מחצית מסכום קוטר הגזעים הנוספים.

2. קג"ח

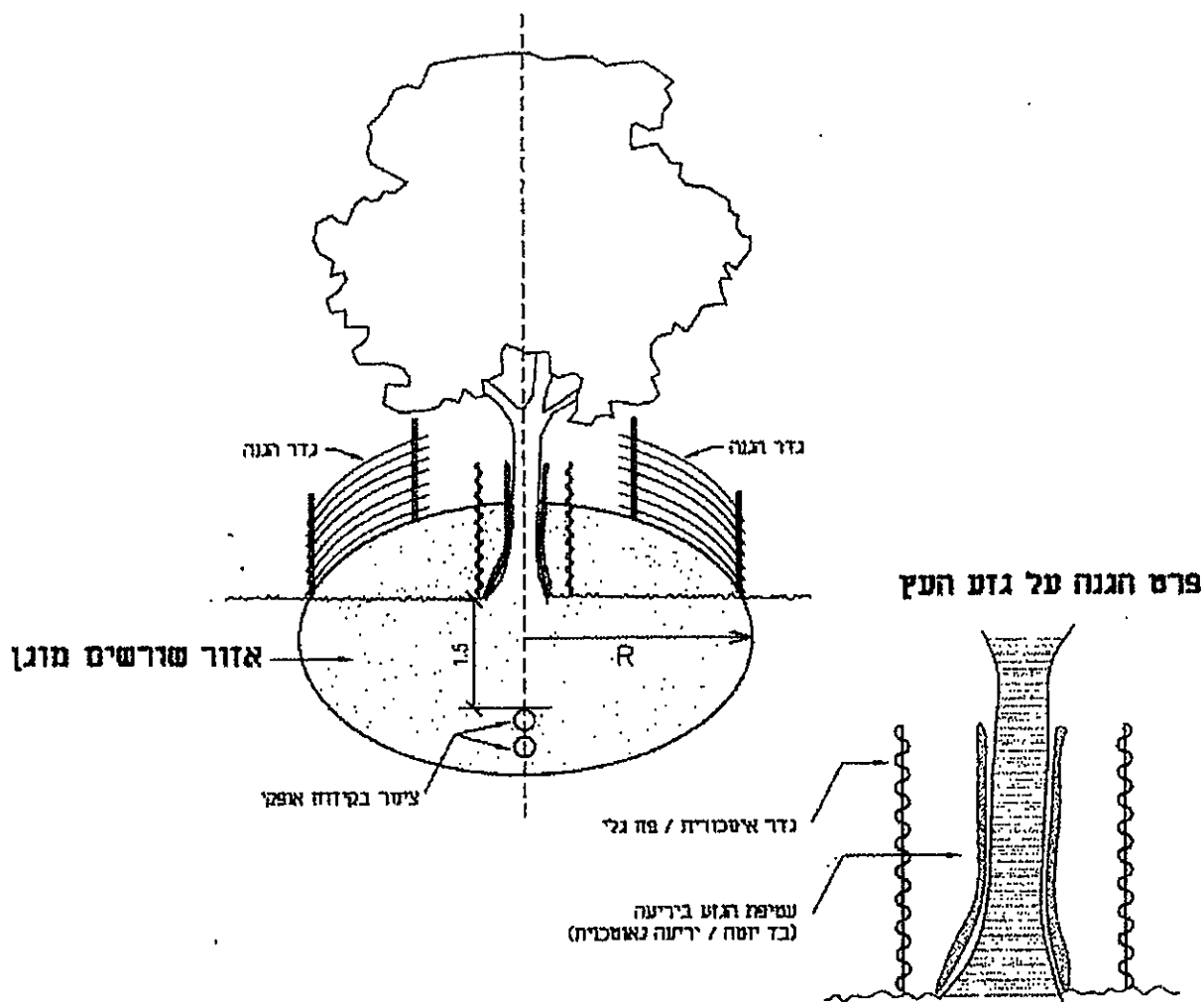
קוטר העץ הנמדד בגובה החזה של אדם בוגר (1.3 מ'). המינוח הלועזי המקובל הינו

D.B.H - Diameter at Breast Height



תחום	עבודות תשתית בקרבת עצים	תכנון ובנייה
שם הנוהל	עדכון אחרון: אפריל 2013	

סכמה א' – אזור שורשים מוגן



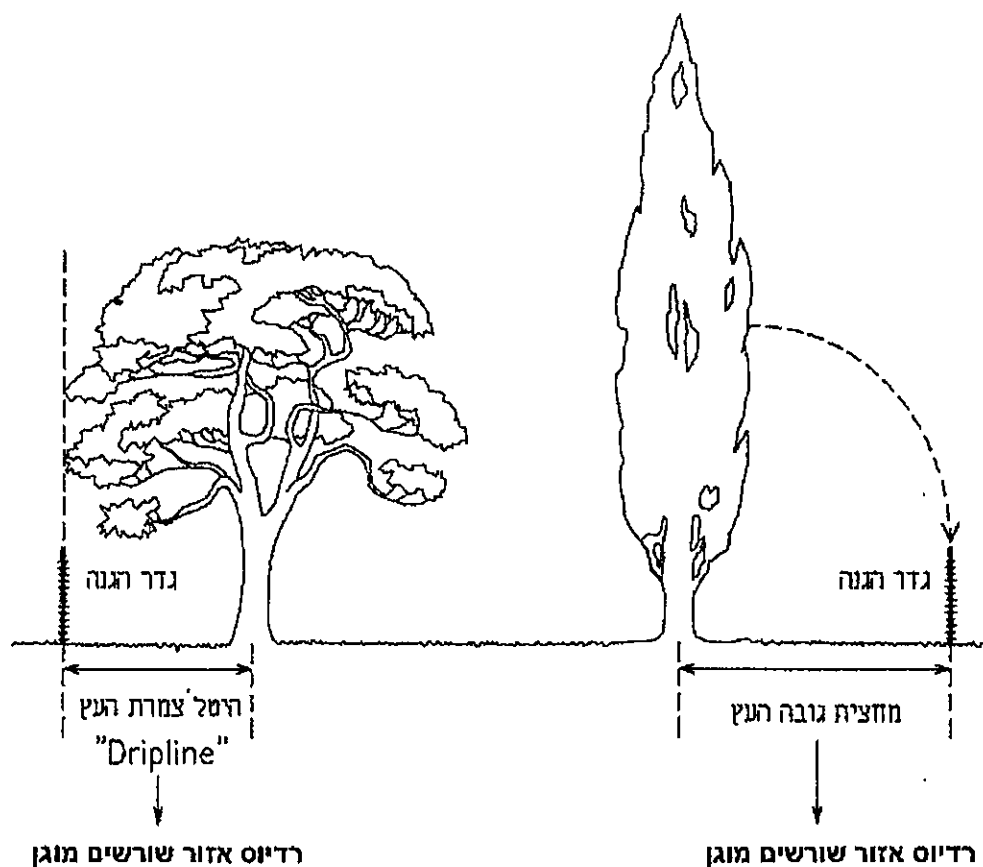


מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר
פקיד היערות



תחום	תכנון ובניה
שם הנוהל	עבודות תשתית בקרבת עצים
עדכון אחרון: אפריל 2013	

סכמה ב' - סכמת חישוב רדיוס אזור שורשים מוגן בעצים צריפיים ומעוגלים





מדינת ישראל משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות



תחום	תכנון ובניה	שם הנוהל
עבודות תשתית בקרבת עצים	עדכון אחרון: אפריל 2013	

רקע תיאורטי והנחיות

פגיעה בעץ, שתוצאותיה עצירת צימוח, עיכוב גדילה, קריסה או תמונתה, עלולה להיגרם עקב פגיעה בכל אחד מחלקי העץ השונים כמפורט:

א. פגיעה בענפי השלד ובענפי משנה

- פגיעה בקליפת הגזע והענפים כתוצאה מעבודה לא זהירה של מפעיל הכלי המכני.
 - שימוש בשלד העץ לעיגון אביזרים שונים, אביזרי בטיחות, שילוט וכו'.
 - גיזום לא מקצועי וללא כלים מתאימים של ענפים המפריעים לעבודת הפיתוח.
- משמעות פגיעות אלו היא נזק למערכות ההובלה של העץ, לרבות שכבת הקמביום, מקור ודאי לאילוח אזור הפגיעה, חדירת פגעים (מזיקים ומחלות), נזק למבנה שלד העץ לטווח ארוך, ולעתים אף תמונת העץ.

הנחיות

1. כללי: כל עבודת פיתוח, לרבות: חפירה, חציבה ושינוי מפלסי קרקע קיימים באזור השורשים המוגן, תלווה ע"י יועץ אגרונומי בעל ניסיון בתחום (רשימת יועצים מאושרת מופיעה באתר יחידת פקיד היערות, משרד החקלאות ופיתוח הכפר) אשר יכין חוות דעת ומפרט לעבודות השימור וההגנה על העצים, וזאת בהתחשב בכל הגורמים המפורטים להלן, העלולים להשפיע על בריאות העץ. תכנית זו תאושר ע"י פקיד היערות לפני הכניסה לעבודות באתר.
2. כללי: הנחיות היועץ האגרונומי לעבודות פיתוח וחפירה באזור השורשים המוגן יתייחסו לשטח המותר לחפירה, לעומק החפירה, להכנה הנדרשת לצורך ביסוס מערכת שורשים חדשה לייצוב העץ ולגידולו (השקיה ודישון נקודתיים) ולמועד הנכון לכל עבודות ההכנה ועבודות הקרקע, כמו כן, יינתנו הנחיות להגנה על הגזע והשורשים באזור העבודה. ההנחיות יכללו תכנית אחזקה של 12 חודשים לפחות.
3. אזור השורשים המוגן בשטח שבו מתבצעת העבודה יגודר באמצעים זמניים קשיחים למניעת כניסת כלי עבודה כבדים והשלכת פסולת עבודות פיתוח ובניין, העלולים לגרום להידוק השטח או לפגיעה מכנית באחד או יותר מחלקי העץ (ראה סכמה א' לעיל). האופן שבו השטח יגודר ייקבע ע"י היועץ במסגרת תכנית העבודה שיכין, כאמור לעיל.
4. באזור השורשים המוגן לא תותר הקמת שטח התארגנות, עירום פסולת ואחסנת חומרים למיניהם או דלק.
5. אם לא מתאפשר גידור בתחום אזור השורשים המוגן כאמור לעיל, גזע העץ יוגן מפגיעה מכנית בשתי שכבות: הראשונה (על הגזע) - עטיפת הגזע ביריעה זמנית כמו: בד יוטה, יריעה גאוטכנית, צינורות שרשריים, צמיגי מכונית וכד'; השנייה (על היריעה) - הצבת גדר כמו איסכורית, פח גלי וכד' (ראה פרט עקרוני בסכמה א' לעיל), והכול בהתאם להנחיות היועץ האגרונומי, כפי שיוגדרו בתכנית העבודה שיכין.



תחום	תכנון ובניה	
שם תוהל	עבודות תשתית בקרבת עצים	עדכון אחרון : אפריל 2013

6. באזור העבודה (כאמור בסעיף 2 ו-3 לעיל) יוצב באופן בולט שלט אזהרה המתריע מפני פגיעה בעצים. ראה דוגמת שלט להלן.

דוגמת שלט



בתחתית השלט מומלץ לציין את פרטי היזם והחברה המבצעת וכן כי העברייני צפוי לעונש.

7. כל עבודות פיתוח אשר תבוצע בקרבת עצים בתחום היטל העץ תלויה בגזם מומחה בעל ניסיון מוכח בתחום שימור עצים, אשר יטפל בכל נושאי הגיזום וחיתוך השורשים, בהתאם להנחיות היועץ האגרונומי.

ב. פגיעה בגזע המרכזי של העץ

במהלך העבודות בקרבת העץ עלולה להיגרם פגיעה בגזע, כמו:

- פגיעה בקליפת הגזע או בחלקה ואף בשכבות עמוקות יותר כתוצאה מעבודה לא זהירה של מפעיל הכלי המכני או מפריקת ציוד וחומרים בקרבת העץ.
- שימוש בגזע לעיגון אביזרים שונים, אביזרי בטיחות, שילוט וכו'.
- ערעור יציבות הגזע באזור צוואר השורש כתוצאה מחבלה מכנית.

כאמור, לפגיעות אלו משמעות בגרימת נזק קשה למערכות ההובלה של העץ, לרבות שכבת הקמביום, מקור ודאי לאילוח אזור הפגיעה, חדירת פגעים (מזיקים ומחלות), פגיעה במבנה שלד העץ וסכנה ליציבות העץ.

הנחיות

בהתאם לאמור מעלה ובהמשך להנחיות 1-7:



מדינת ישראל משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות



תחום	תכנון ובניה	שם חנות
עבודות תשתית בקרבת עצים	עדכון אחרון: אפריל 2013	

8. כל פגיעה שתיגרם לעץ על כל חלקיו, לרבות פגיעה בלתי הפיכה אשר תגרום לעיכוב בגידול ולצמיחה לקויה של העץ, תחשב ככריתה, כהגדרתה בחוק.
9. כל פגיעה בגזע העץ או באחד מענפי השלד, תטופל מיד באמצעות גיזום מקצועי וטיפול בפגיעה, זאת במטרה למנוע נזק בלתי הפיך לעץ.

ג. פגיעה במערכת השורשים

אחד האזורים הרגישים לפגיעה בעץ הינו מערכת השורשים, במיוחד בעצי רחוב אשר מראש מערכת השורשים בהם היא מוגבלת.

- קיימת שונות בגודל, בפריסה ובעומק של מערכות השורשים בין מינים שונים.
 - קיימת שונות בכושר אחיזת הקרקע של מיני עצים שונים.
 - קיימת שונות ברגישות המינים השונים לשינויים במשטר השקיה.
 - קיימת שונות ברגישות מינים שונים לחדירת פגעים (מזיקים ומחלות) למערכות השורשים.
 - קיימת שונות רבה בכושר התחדשות מערכת השורשים של מיני עצים שונים.
 - קיימת שונות בגודל, בפריסה ובעומק של מערכות השורשים של מינים זהים; שונות הגובעת מזמינות החמצן, סוג הקרקע, זמינות מים, מכשולים פיזיים תת קרקעיים (תנאי בית הגידול).
- יש חשיבות גדולה לבדיקת היחס בין גובה העץ (הנמדד בס"מ מגובה מפני הקרקע עד קצה גוף העץ) לבין קוטר גזעו (הנמדד בס"מ בגובה החזה - ק"ח 1.30 מ' מפני הקרקע). יחס זה מצביע במרבית המקרים על תקינות הגידול של העץ, כולל תקינות מערכת שורשיו וחוזקו המכני. היחס התקין (במרבית העצים, מלבד הדקליים) הוא 20-40 (יחס אופטימלי = 30). ביחסים נמוכים או גבוהים יחס זה ישנה סבירות גבוהה לקיום בעיה בבית השורשים ואף סכנה לקריסת העץ. על היועץ האגרונומי להתייחס בהנחיותיו גם למושא זה, לרבות הנחיות לגיזום מקצועי לצורך שיפור היחס או לתמיכת העץ במהלך הפיתוח.

דוגמאות לפגיעה במערכת השורשים:

- פגיעה מכנית וקריעה גסה של חלק ממערכת השורשים ע"י כלים מכניים שונים. פגיעה מכנית וקריעה גסה של חלק הארי ממערכת השורשים (מעל 30%) או פגיעה בגזרה של יותר מ-45° מהיקף בית השורשים עלולים לגרום נזק בלתי הפיך לעץ.
- שינוי מבנה הקרקע, שיבוש הריזוספירה ופגיעה ביכולת קליטת חומרי הזנה ומים.
- עבודה באזור בית השורשים בתנאי יובש או רטיבות קרקע קיצוניים העלולים לגרום לפגיעה במערכת השורש.
- עבודה באזור בית השורשים בתנאי אקלים קיצוניים או שלא בהתאם לתקופה המתאימה לביולוגיה של





מדינת ישראל משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות



תחום	תכנון ובניה
שם הנוהל	עבדון אחרון: אפריל 2013
עבודות תשתית בקרבת עצים	

העץ.

- חלק מהפגיעה נוצרת עקב פרק זמן ממושך בביצוע העבודה.
 - פגיעה עלולה להיגרם עקב שימוש בחומר מילוי חוזר או באדמה גננית שאינם מתאימים.
- היערכות מוקדמת ומתאימה ונקיטת פעולות נדרשות טרם ביצוע עבודות הפיתוח עשויות להקטין את מידת הנזק לעץ.

הנחיות

בהתאם לאמור מעלה ובהמשך להנחיות 1-9:

10. בכל עבודת חפירה בתחום אזור השורשים המוגן תבוצע חפירת גישוש לבדיקת עומק השורשים, פריסת השורשים, בריאות השורשים וסוג הקרקע הקיימת, בליווי יועץ אגרונומי, ובהתאם לתוצאות יינתנו הנחיותיו.
11. כל העבודות יבוצעו בהתאם לעונת השנה הרצויה להקטנת הפגיעה בכומר התחדשות מערכת השורשים ולמינימום טרנספירציה מעלוות העץ, בהתאם להנחיות האגרונום.
12. לא יבוצעו עבודות בקרקע יבשה או רטובה מאוד, בהתאם להנחיות האגרונום.
13. סוג חומר המילוי החוזר לכיסוי החפירה ייקבע ע"י האגרונום, ובכל מקרה על המבצע לשמר את שכבת הקרקע העליונה לשימוש חוזר, ולקבל את הנחיות היועץ האגרונומי באשר לאדמת המילוי המובאת ולטיפובה.
14. עבודת חיתוך שורשים לצורך החפירה בתחום אזור השורשים המוגן תיעשה באמצעות טרנצ'ר, מחפר סילוני או עבודת ידיים בלבד, ובליווי צמוד של גוזם מומחה, לתיקון התכים בשורשים ולטיפול בחתכים שקוטנם מעל 3-2 ס"מ, כולל ריסוס בחומרים פונגיצידיים במידת הצורך ומריחת משחת גיזום, בהתאם להנחיות היועץ האגרונומי.
15. קידוח אופקי להעברת תשתיות, כאשר המרחקים אינם מאפשרים חפירה, יבוצע בעומק העולה על 1.5 מ' (למעט במקרים יוצאי דופן), בהתאם להנחיות האגרונום (ראה סכמה א' לעיל). אם נדרשים כמה קידוחים אופקיים, הם יבוצעו זה מתחת לזה (ולא האחד לצדו של האחר).
16. לא תותר השארת מקום החפירה או החציבה פתוח יותר מ-12 שעות. בפרק זמן זה על הקבלן לדאוג לכסות שורשים גלויים בבד יוטה או כותנה רטוב או בכל אמצעי אחר למניעת התייבשות או פגיעה אפשרית בשורשים החשופים; וכן לגידור ולשילוט האזור החפור למניעת מפגע בטיחותי לעובדי אורח, בהתאם להנחיות היועץ האגרונומי וליועץ הבטיחות בפריקט.
17. היזם והקבלן המבצע אחראיים לפחות 12 חודשים על תקינות העצים שבסמוך להם בוצעה העבודה,





מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר
פקיד היערות



תחום	תכנון ובניה	שם חנוחל
עבודות תשתית בקרבת עצים	עדכון אחרון: אפריל 2013	

לרבות פעולות אחזקה, השקיה, הזנה או כל פעולה אחרת אשר יורה עליה האגרונום.
18. בכל מקרה של בניית קירות או מבנים בסמוך לעצים ולאחר בדיקת מערכת השורשים תינתן עדיפות לביסוס הקיר או המבנה בקטע הקרוב לשורשי העץ באמצעות כלונסאות (ביסוס וחפירה אנכי), אשר יקטינו את הפגיעה בבית השורשים.



פקיד היערות, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, דרך המכבים ראשון לציון, תייד 30 בית דגן 50200
טלפון: 03-9485816; פקס: 03-9485264; דואל: pninae@moag.gov.il



מדינת ישראל משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות



תחום	עבודות תשתית בקרבת עצים	תכנון ובנייה
שם תחנה	עדכון אחרון: אפריל 2013	

ריכוז ההנחיות מתוך המסמך

1. כללי: כל עבודות פיתוח, לרבות: חפירה, חציבה ושינוי מפלסי קרקע קיימים באזור השורשים המוגן, תלווה ע"י יועץ אגרונומי בעל ניסיון בתחום (רשימת יועצים מאושרת מופיעה באתר יחידת פקיד היערות, משרד החקלאות ופיתוח הכפר) אשר יכין חוות דעת ומפרט לעבודות השימור וההגנה על העצים, בהתחשב בכל הגורמים המפורטים להלן העלולים להשפיע על בריאות העץ. תכנית זו תאושר ע"י פקיד היערות לפני הכניסה לעבודות באתר.
2. כללי: הנחיות היועץ האגרונומי לעבודות פיתוח וחפירה באזור השורשים המוגן יתייחסו לשטח המותר לחפירה, לעומק החפירה, להכנה הנדרשת לשם ביסוס מערכת שורשים חדשה לייצוב העץ ולגידולו (השקיה ודישון נקודתיים) ולמועד הנכון לכל עבודות ההכנה ועבודות הקרקע; כמו כן, יינתנו הנחיות להגנה על הגזע והשורשים באזור העבודה. ההנחיות יכללו תכנית אחזקה של 12 חודשים לפחות.
3. אזור השורשים המוגן בשטח שבו מתבצעת העבודה יגודר באמצעים זמניים קשיחים למניעת כניסת כלי עבודה כבדים והשלכת פסולת עבודות פיתוח ובניין, העלולים לגרום להידוק השטח או לפגיעה מכנית באחד או יותר מחלקי העץ (ראה סכמה א' לעיל). האופן שבו השטח יגודר ייקבע ע"י היועץ במסגרת תכנית העבודה שיכין, כאמור לעיל.
4. באזור השורשים המוגן לא תותר הקמת שטח התארגנות, עירום פסולת או אחסנת חומרים ודלק.
5. במקרה שלא יתאפשר גידור בתחום אזור השורשים המוגן, כאמור לעיל, גזע העץ יוגן מפני פגיעה מכנית בשתי שכבות: הראשונה (על גבי הגזע) – עטיפת הגזע ביריעה זמנית כמו: בד יוטה, יריעה גאוטכנית, צינורות שרשרתיים, צמיגי מכונית וכד'; השנייה (על גבי היריעה) – הצבת גדר כמו איסכורית, פח גלי וכד' (ראה פרט עקרוני בסכמה א' לעיל), והכול בהתאם להנחיות היועץ האגרונומי, כפי שיוגדרו בתכנית העבודה שיכין.
6. באזור העבודה (כאמור בסעיף 2 ו-3 לעיל) יוצב שלט אזהרה בולט המתריע מפני פגיעה בעצים.
7. כל עבודות פיתוח, אשר תבוצע בקרבת עצים בתחום היטל העץ, תלווה בגוזם מומחה בעל ניסיון מוכח בתחום שימור עצים, אשר יטפל בכל נושאי הגיזום וחיתוך השורשים, בהתאם להנחיות היועץ האגרונומי.
8. כל פגיעה שתיגרם לעץ על כל חלקיו, לרבות פגיעה בלתי הפיכה אשר תגרום לעיכוב בגידול ולצמיחה לקויה של העץ, תחשב ככריתה, כהגדרתה בחוק.





מדינת ישראל משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות



תחום	עבודות תשתית בקרבת עצים	תכנון ובנייה
שם חנוהל	עדכון אחרון: אפריל 2013	

9. כל פגיעה בגזע העץ או באחד מענפי השלד תטופל מיד גם באמצעות גיזום מקצועי כדי למנוע נזק בלתי הפיך לעץ.
10. בכל עבודות חפירה בתחום אזור השורשים המוגן תבוצע חפירת גישוש בליווי יועץ אגרונומי לבדיקת עומק השורשים, פריסת השורשים, בריאות השורשים וסוג הקרקע הקיימת; ובהתאם לבדיקה, יינתנו הנחיותיו.
11. כל העבודות יבוצעו בהתאם לעונת השנה הרצויה להקטנת הפגיעה בכומר התחדשות מערכת השורשים ולמינימום טרנספירציה מעלוות העץ, בהתאם להנחיות האגרונום.
12. לא יבוצעו עבודות בקרקע יבשה או רטובה מאוד, בהתאם להנחיות האגרונום.
13. סוג חומר המילוי החוזר לכיסוי החפירה ייקבע ע"י האגרונום. בכל מקרה, על המבצע לשמר את שכבת הקרקע העליונה לשימוש חוזר ולקבל הנחיות מהיועץ האגרונומי באשר לאדמת המילוי המזבאת ולטיפוליה.
14. עבודת חיתוך שורשים לשם החפירה בתחום אזור השורשים המוגן תיעשה באמצעות טרנצ'ר, מחפר סילוני או עבודת ידיים בלבד, ובליוי צמוד של גוזם מומחה לתיקון חתכים בשורשים ולטיפול בחתכים שקוטרם גבוה מ-2-3 ס"מ, כולל ריסוס בחומרים פונגיצידיים במידת הצורך ומריחת משחת גיזום, בהתאם להנחיות היועץ האגרונומי.
15. קידוח אופקי להעברת תשתיות, כשהמרחקים אינם מאפשרים חפירה, יבוצע עמוק מ-1.5 מ' (חוץ ממקרים יוצאי דופן), בהתאם להנחיות האגרונום (ראה סכמה א' לעיל). אם נדרשים כמה קידוחים אופקיים, הם יבוצעו זה מתחת לזה (ולא האחד לצד האחר).
16. לא תותר השארת מקום חפירה או חציבה פתוחה יותר מ-12 שעות. בפרק זמן זה על הקבלן לדאוג לכסות שורשים גלויים בבד יוטה או כותנה רטוב או בכל אמצעי אחר למניעת התייבשות ופגיעה אפשרית בשורשים החשופים. כמו כן, בפרק זמן זה על הקבלן לדאוג לגידור ולשילוט האזור החפור למניעת מפגע בטיחותי לעוברי אורח, הכול בהתאם להנחיות היועץ האגרונומי ויועץ הבטיחות בפרויקט.
17. היזם או הקבלן המבצע אחראים במשך 12 חודשים לפחות על תקינות העצים שבסמוך להם בוצעה העבודה, לרבות ביצוע פעולות אחזקה, השקיה, הזנה או כל פעולה אחרת אשר יורה עליה האגרונום.
18. בכל מקרה של בניית קירות או מבנים בסמוך לעצים ולאחר בדיקת מערכת השורשים תינתן עדיפות לביסוס הקיר או המבנה בקטע הקרוב לשורשי העץ באמצעות כלונסאות (ביסוס וחפירה אנכי), אשר יקטינו את הפגיעה בבית השורשים.



פקיד היערות, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, דרך המכבים ראשון לציון, ת"ד 30 בית דגן 50200
טלפון: 03-9485816; פקס: 03-9485264; דואל: pninae@moag.gov.il

ייפוי כח

אני החתום מטה ועד תבנית ברח' שמעוני 3 ממנה בזה את עורכי הדין רוני דובר ו/או אורית קמחי-קריגר ו/או מיה וייס ו/או יונתן דובר וכולם יחד וכל אחד מהם לחוד) לחיות באי כחי, בעניין התנגדות לבקשה 2023/0369.00.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יחיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
 2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות חקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
 4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, וחל על-פי הדין שיחול וכפי שבה כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוחרות ולחתום על שטר בוחרות כפי שבה כחי ימצא לנכון.
 7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. להוציא לפועל כל פסייד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק החוצאה לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבה כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שחנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
 12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
 13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החכרות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מתיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
 14. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 13 לחודש מרץ 2024.

ועד תבנית ברח' שמעוני 3

רוני דובר, עו"ד

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

6241/3/4

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רוני דובר / תאריך: 12:07 14/03/2024 / מספר בקשה:

2454873

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דובר

שם פרטי:

רוני

דואר אלקטרוני:

office@doverlaw.co.il

תעודת זהות:

056060932

מספר תיק רישוי:

2023/0369.00

סטטוס טיפול

12:07 14/03/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0369.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רוני

שם משפחה:

דובר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

056060932

טלפון נייד:

5232571

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

7515700

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	חלקה גבלת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36108600
תא דואר:	
מיקוד:	5250422
כתובת מלאה:	צבי 5 רמת גן

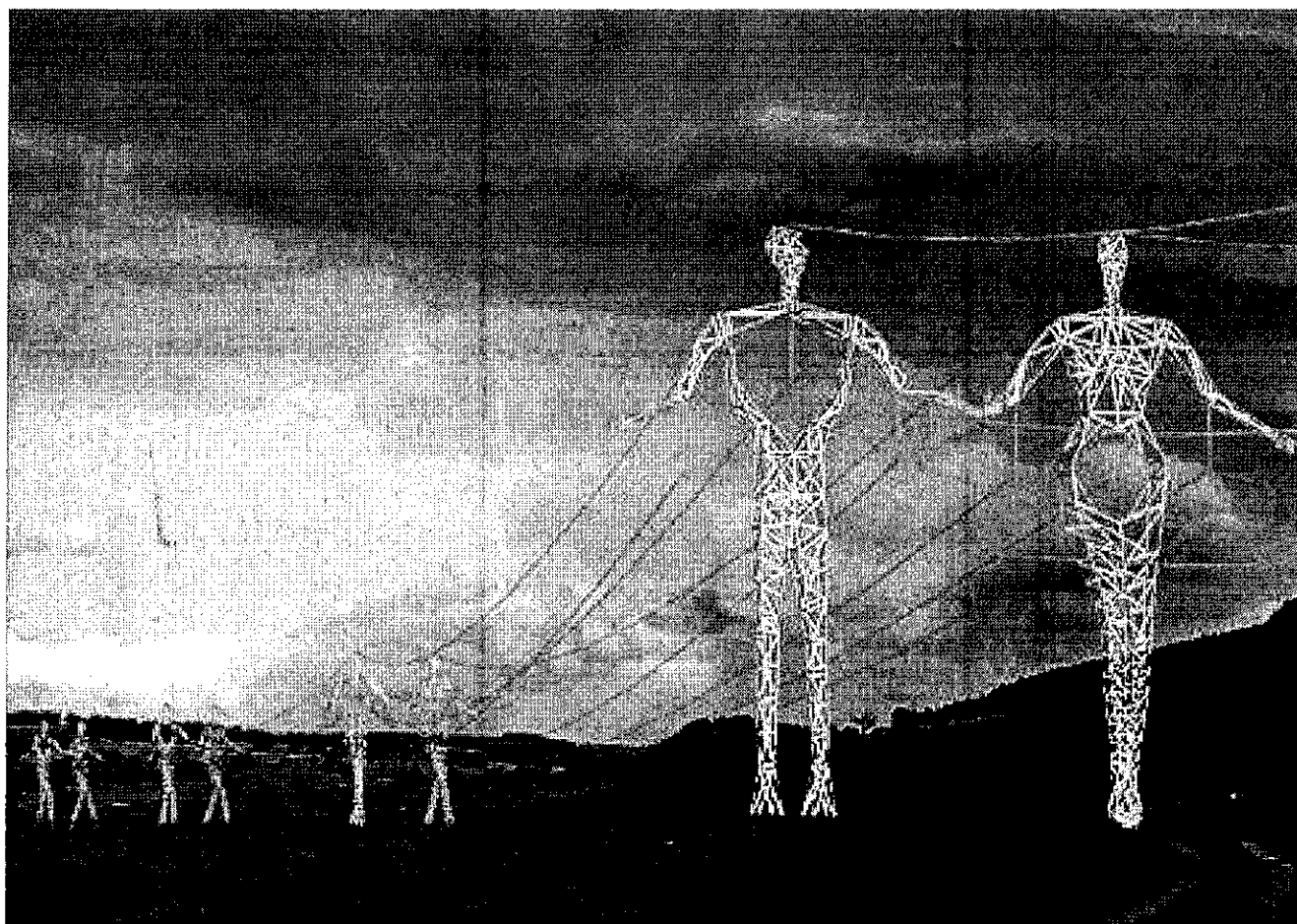
נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	התנגדות זו נוגעת לשני נושאים מרכזיים: 1. בקשת היזמית לאפשר לה הכנסת עוגנים לתוך השטח שבבעלות המתנגדים (שמעוני 3). 2. כוונת היזמית לעקור עצים בשטח שבבעלות המתנגדים ולחלופין לעקור שורשים אשר לטענת היזמית חודרים מתוך עצים שבחצר שמעוני 3 ואשר לטענת היזמית חדרו לחצר רח' טשרניחובסקי 32, ומכאן, כך לטענת היזמית, זכותה לעקור את אותם השורשים.

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	רוני
שם משפחה:	דובר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	056060932
טלפון נייד:	5232571
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	7515700
קידומת טלפון:	03
דוא"ל:	office@doverlaw.co.il

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל



המשרד להגנת הסביבה
אגף למניעת רעש וקרינה
תחום קרינה בלתי מייננת
2016

תוכן עניינים

3	1. מבוא
7	2. תכנון מתקני חיבור לבתים
8	3. מתקן פרטי של מבנה מגורים
9	4. חדרי שנאים
15	5. ביצוע האיפוס לפי סוג המבנה - TN-S, TN-C-S
17	6. מתקני הולכה וחלוקה במתח נמוך
21	7. מתקני הולכה וחלוקה במתח גבוה
25	8. מתקני הולכה - מתח עליון
28	9. קווי הולכה מטח על
29	10. תחנות ייצור חשמל
33	11. מיגון בפני קרינה בלתי מייננת - תחום רשת החשמל
35	12. כבל ירוק ולוחות חשמל מופחתים קרינה
37	13. מקורות

1. מבוא

המדריך נועד לספק ידע בסיסי על אפשרויות להפחתת החשיפה לקרינה שמקורה במתקני חשמל. זאת על ידי יישום פעולות בהתאם לעקרון הזהירות המונעת, באמצעים טכניים מקובלים ובעלות נמוכה, בשלבי תכנון מתקני חשמל או שימושי קרקע צמודים למתקני חשמל. במדריך יש המלצות לתכנון ולהקמה של מתקני חשמל, כולל חדרי שנאים חדשים, הנחיות לביצוע הארקות מערכות חשמל של המבנה ותכנון רשת החשמל בדגש על הפחתת החשיפה לשדות המגנטיים. בפרקים האחרונים מודגשות השיטות למיגון פסיבי ולמיגון אקטיבי וגם שיטות/טכנולוגיות חדשות המשמשות כיום להפחתת החשיפה לקרינה.

חשיפה - זמן

סביב מתקני חשמל נוצר שדה מגנטי. סוג זה של קרינה הוגדר על ידי ארגון הבריאות העולמי "מסרטן אפשרי". ככל שהזרם העובר במתקן גבוה, גדל השדה המגנטי הנוצר סביב המתקן. לחשיפה אקוטית, מזדמנת ולטווח קצר בלבד, המלצת המשרד להגנת הסביבה ושל משרד הבריאות היא לא לעבור את הערך של 1333 מיליגאוס. בישראל, כמו במדינות רבות אחרות, עדיין לא נקבע בחקיקה סף מחייב לחשיפה כרונית לשדות מגנטיים שמקורם במתקני חשמל. חשיפה כרונית, או חשיפה רצופה וממושכת, מוגדרת חשיפה של יותר מארבע שעות בכל יממה ויותר מחמישה ימים בשבוע. מגורים, משרדים, מוסדות חינוך, מבני מסחר ותעשייה וכדומה נחשבים מקומות שהחשיפה בקרבם היא חשיפה כרונית.

לצורך תכנון הנדסי של מערכות חשמל בסביבת שימושי קרקע לשהות ממושכת, לצורך מתן היתרי הקמה והפעלה למתקני חשמל, לצורך פרשנות של תוצאות מדידות סביב מתקני חשמל וכדומה, יש לקבוע מדד כמותי של קרינה. בהתחשב במידע הקיים, בפרקטיקה במדינות מפותחות ובסף הקרינה שחברות החשמל במדינות מפותחות מתחייבות לו באופן וולונטרי, הציעו **משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה את הערך של 4mG כסף לממוצע ביממה בתנאים של צריכת חשמל אופיינית מרבית.**

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

ערך הזה מתבסס על העדר חשש לתחלואה בחשיפה לשדה מגנטי שבממוצע שנתי אינו עולה על 2 מיליגאוס ועל סטטיסטיקה המראה שהיחס בין הזרם הממוצע ביום בשעת צריכת שיא גבוה פי 2 מהזרם בממוצע השנתי.

ביום של צריכת שיא טיפוסית יש ניצול של 60% מיכולת מערכת החשמל אם כי יש מתקנים שאחוז הניצול בהם שונה. כאשר זרם החשמל בזמן המדידה ידוע או נמדד, יש לנרמל את התוצאה של מדידת החשיפה לפי היחס בין הזרם המרבי שיכול לעבור דרך המתקן לזרם שעבר בו בזמן המדידה. לא תמיד אפשר למדוד או להעריך את הזרם העובר במתקן בזמן מדידה של החשיפה לשדה מגנטי. בהעדר נתון זה, כאשר מקור החשיפה הוא מתקן בתוך בניין, הפעלת כל צרכני החשמל העיקריים בבניין, כגון מערכת מיזוג האוויר, תשמש ייצוג מספיק לקיום התנאי של עומס מרבי בעת המדידה.

יש מקומות שהחשיפה בהם היא בהגדרה חשיפה על פני 24 שעות ביממה, כמו החשיפה בבית מגורים. עם זאת, יש מקומות שהחשיפה בהם היא מוגבלת וזמן החשיפה מוגדר, כמו מקומות עבודה, אמצעי תחבורה ציבורית ופרטית, אזורי מעבר וכו'. אף על פי שאין עדות מובהקת לסוג הקשר בין זמן החשיפה להשפעת החשיפה על הבריאות, מומלץ לנקוט זהירות ולהניח שיש קשר ישיר וליניארי בין משך החשיפה לעוצמתה. בהנחה זו ניתן להשתמש במדד של 4mG בממוצע ביממה שבה הצריכה מרבית, כדי להעריך את רמת החשיפה כתלות במשך החשיפה.

ההצעה להלן משמשת מידע מנחה, תוך הפעלת שיקול דעת של כל מי שמתכנן קרבה בין אזור מאוכלס למתקן חשמל, בכל מקרה לגופו. לדוגמה, מומלץ לא להשתמש בסוג זה של ממוצע בכל הקשור לחשיפה במוסדות חינוך שלומדים בהם ילדים מתחת לגיל 15. במקרה זה יש לתכנן כך שבכיתות הלימוד הקרינה לא תעלה בשום מקום ישיבה מעל 4 מיליגאוס.

אם אדם נמצא בסמוך למתקן חשמל זמן של T שעות מדי יום, החשיפה בסמוך למתקן החשמל היא B_w והחשיפה בשאר הזמן ביממה היא B_0 , סך כל החשיפה הממוצעת שלו לאורך כל היממה היא:

$$B_{\text{ממוצע}} = \frac{B_w T + B_0 (24 - T)}{24}$$

אף שהחשיפה של אדם שלא נמצא בסמוך למתקן חשמל אינה עולה לרוב על 3.4 מיליגאוס, יש להביא בחשבון שחשיפה זו היא 1mG בממוצע. לכן:

$$B_0 = 1mG$$

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

אם יש מדידה אמינה של קרינת הרקע וזו עולה על 1mG, יש להשתמש בתוצאת המדידה. לפי המלצה משותפת של משרדי הבריאות והגנת הסביבה, החשיפה הממוצעת ביום עם צריכת חשמל טיפוסית מרבית חייבת להיות נמוכה מ-4 מיליגאוס:

$$B_{\text{ממוצע}} \leq 4 \text{mG}$$

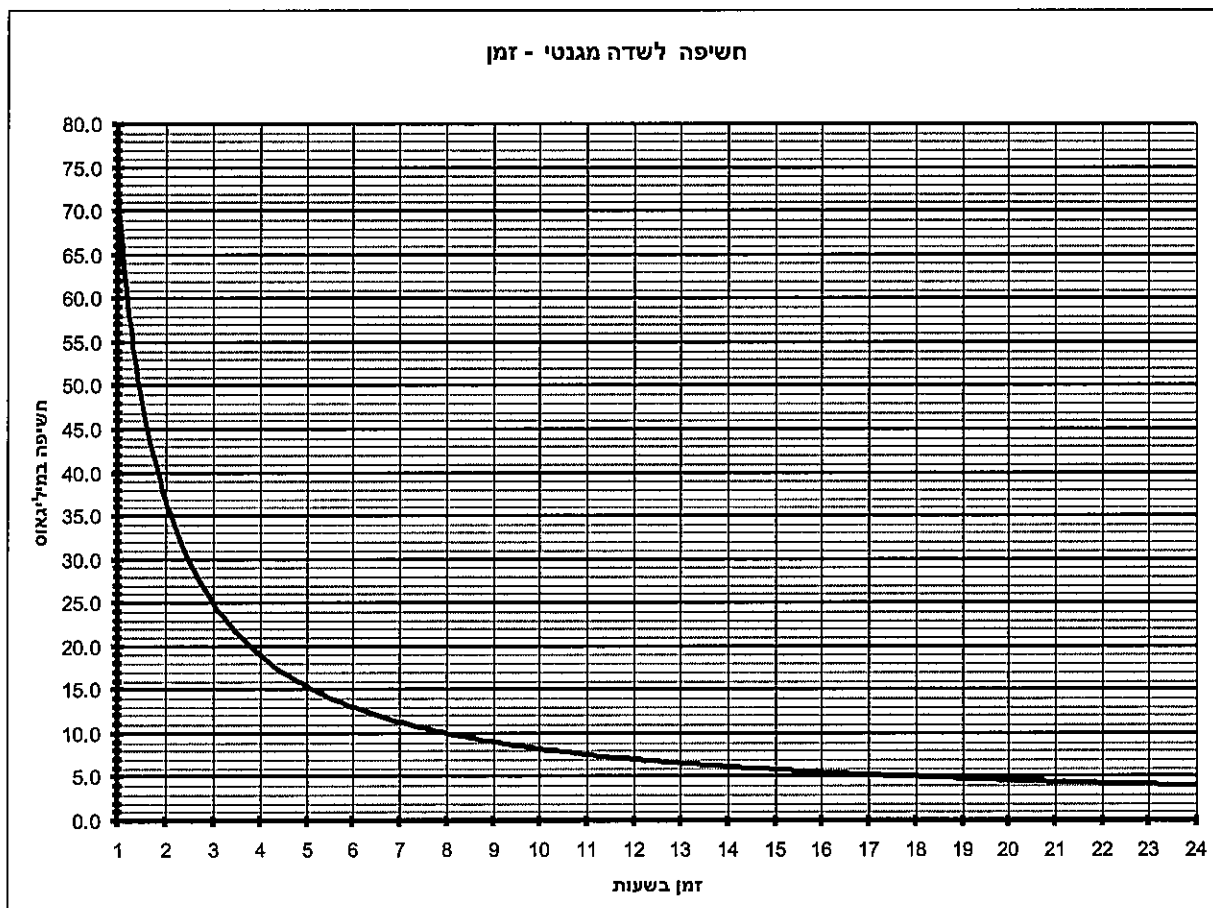
אם ידוע זמן השהייה, בשעות ביממה, בסמוך למתקן חשמל, יש להגביל את החשיפה, במיליגאוס ל:

$$B_W \leq \frac{72}{T} \text{ mG}$$

אם ידועה רמת הקרינה B_W , בעקבות חישוב או בעקבות מדידה ונרמול לזרם מרבי, יש להגביל את זמן השהייה ל:

$$T \leq \frac{72}{B_W} \text{ שעות}$$

בשיקולים אלה ההתייחסות היא לחומרה, בלי להביא בחשבון את החשיפה הנמוכה בימי המנוחה בסופי השבוע, כדי ליישם את עקרון הזהירות.



מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

ערכים אלה הם ערכי בסיס בקביעת הצורך לטפל בהפחתת החשיפה סביב מתקנים קיימים.

אזהרה: אין להשתמש בנוסחאות אלו עבור זמן שהייה נמוך משעה ביממה ועבור חשיפה של פחות מ-
1 מיליגאוס.

2. תכנון מתקני חיבור לבתים

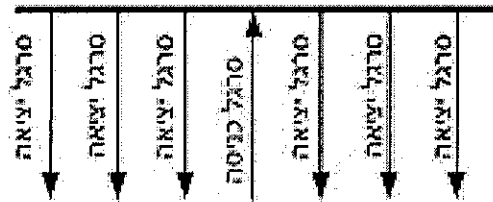
כללי יסוד של תכנון מתקני חיבור חדשים לבתים:

- 2.1. תוואי כבל ההזנה למבנה יעבור לכל אורכו בשטחים הציבוריים של המבנה בלבד, למעט מקלטים.
- 2.2. התשתיות הראשיות במבנים - כבל הזנה, ארון אבטחה ראשי וארונות מונים, לא יעברו תחת חדרי מגורים, אלא ככל הניתן תחת חדרי שירות, כגון מחסנים, שירותים, חדרי כביסה וכיו"ב, וכך גם קווי ההזנה.
- 2.3. המרחק המינימלי בין כבל לקיר של חדר מאוכלס יהיה 1 מטר.
- 2.4. החיבורים, מנקודת ההתחברות לרשת של ספק החשמל ועד לארון אבטחה ראשי למבנה, ייעשו באמצעות כבלי ארבעה גידים בלבד.
- 2.5. החיבור בין ארון אבטחה ראשי למבנה לארגז ההסתעפות הראשון בקו ההזנה, יהיה באמצעות כבל ארבעה גידים או ארבעה כבלים חד גידיים השזורים ומאוגדים בצרור.
- 2.6. החיבור מארון האבטחה הראשית למבנה עד לארון ריכוז המונים יהיה באמצעות כבל ארבעה גידים בלבד.
- 2.7. קווי ההזנה בין ארגזי ההסתעפות יהיו כבלי ארבעה גידים או כבלים חד גידיים שזורים ומאוגדים בצרור.

3. מתקן פרטי של מבנה מגורים

לוח ראשי שממנו מוזן מבנה מגורים

הלוח ימוקם כך שיהיה מרוחק לפחות 3 מ' מקיר חדר מגורים ורחוק ככל הניתן. כניסת הכבלים ללוח הראשי תהיה מלמטה ותסודר במרכז הלוח. המעגלים היוצאים מהלוח יסודרו בשני הצדדים של הכניסה, באופן סימטרי ומאוזן חשמלי, לצורך קיזוז השדות. המעגלים המועמסים יותר יותקנו בצמוד לכניסה משני צדיה (ראה שרטוט מס' 1).



שרטוט מס' 1: סידור סכמתי של לוח ראשי של חברת החשמל (שממנו מוזן מבנה מגורים)

כבלי אספקה

כבלי מתח נמוך פרטיים היוצאים מלוח ראשי של המתקן, לאחר המונה, יהיו כבלי חמישה גידים. ניתן להשתמש בכבל ארבעה גידים ומוליך הארקה חד-גידי מבודד שיונחו באותו תוואי. הכבלים יותקנו בתוואי שאינו גובל עם קיר של חדר מגורים או בתוך תעלה שבה הותקן מיגון.

4. חדרי שנאים

4.1. חדרי שנאים בבעלות ספק החשמל - תחנות השנאה (טרנספורמציה) פנימיות

יש מצבים שלא ניתן לספק חשמל לבניין אלא באמצעות הקמת חדר שנאים חדש. במקרה זה, תכנון חדר השנאים והקמתו ייעשו בהתאם לנדרש בהיתר של המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת, תשס"ו-2336.

לצורך צמצום רמות השדה המגנטי בהתאם לעקרון הזהירות המונעת, להלן סדר העדיפויות לבחירת סוג חדר השנאים:

- א. ביתן שנאים במבנה נפרד
- ב. חדר שנאים תת קרקעי מחוץ למבנה מגורים
- ג. חדר שנאים צמוד למבנה מגורים
- ד. חדר שנאים פנימי במבנה מגורים

4.2. הנחיות כלליות למיקום חדר שנאים

בכל מקרה של תכנון חדר שנאים ייעשה תיאום טכני מוקדם בין היזם לספק החשמל לצורך הבהרת הדרישות:

- הקמת חדר שנאים צמוד למבנה מגורים או בתוך מבנה מגורים תתאפשר רק אם אין אפשרות להקים ביתן שנאים במבנה נפרד או חדר שנאים תת קרקעי מחוץ למבנה מגורים.
- להלן תיאור של דרך קבלת ההחלטות:

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

עדיפויות ראשונה ושנייה – חדר שנאים בביתן נפרד או תת קרקעי מחוץ למבנה

המרחק האופקי המזערי בין מבנה מגורים לחלק כלשהו של המתקן יהיה, כתלות במספר והספק השנאים, בין 3 ל-6 מטרים. ניתן להפחית את המרחק על ידי התקנת מיגון יעיל. הקיר שעליו מותקן לוח מתח נמוך יהיה בצד המרוחק מהבניין.

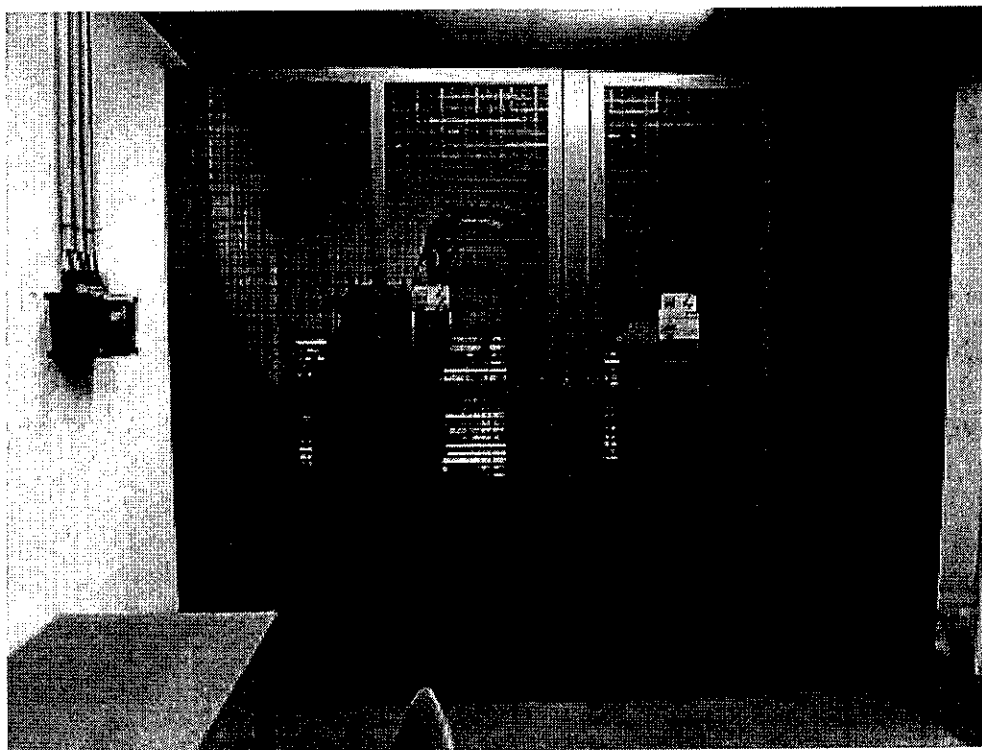
עדיפות שלישית - חדר שנאים בבניין צמוד למבנה מגורים

המרחק המזערי בין קיר חדר השנאים לקיר חדרי מגורים יהיה, כתלות במספר והספק השנאים, בין 3 ל-6 מטרים. ניתן להפחית את המרחק על ידי התקנת מיגון יעיל. הקיר שעליו מותקן לוח מתח נמוך יהיה בצד המרוחק מהבניין.

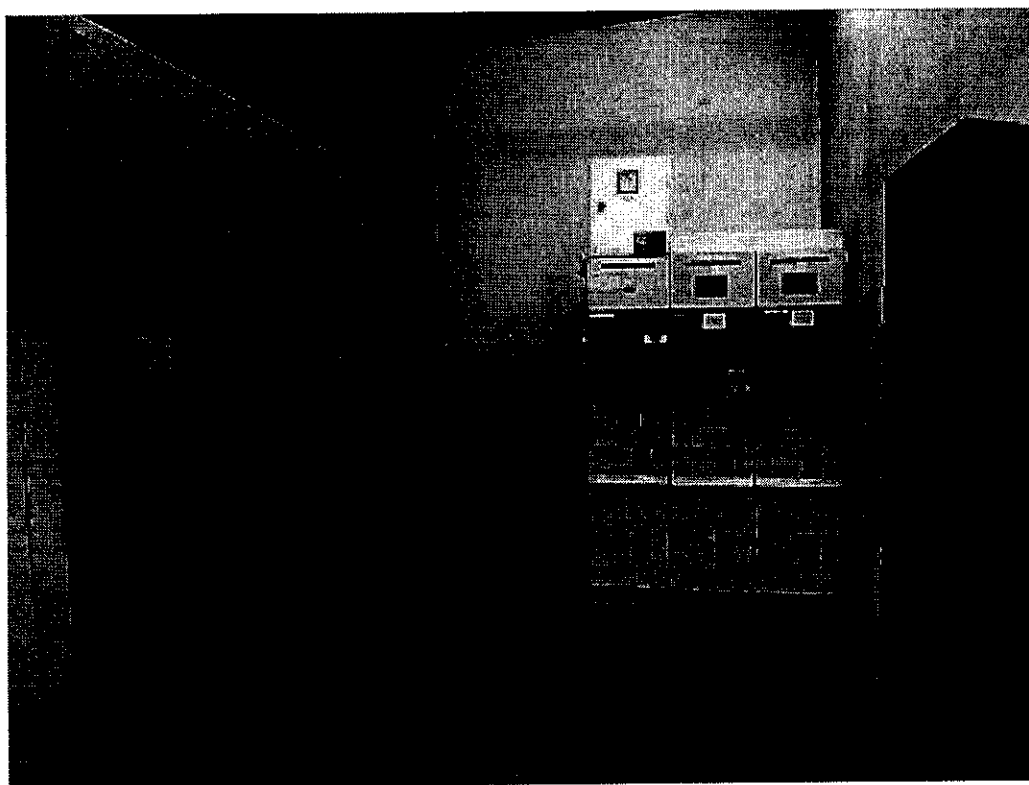
עדיפות אחרונה - חדר שנאים משולב במבנה מגורים אך לא צמוד לחדרי מגורים

אם אין אפשרות אחרת והדבר מתועד ומנומק בתיאום ראשוני בין היזם לספק החשמל, ימוקם חדר שנאים בתוך מבנה מגורים בתנאים האלה:

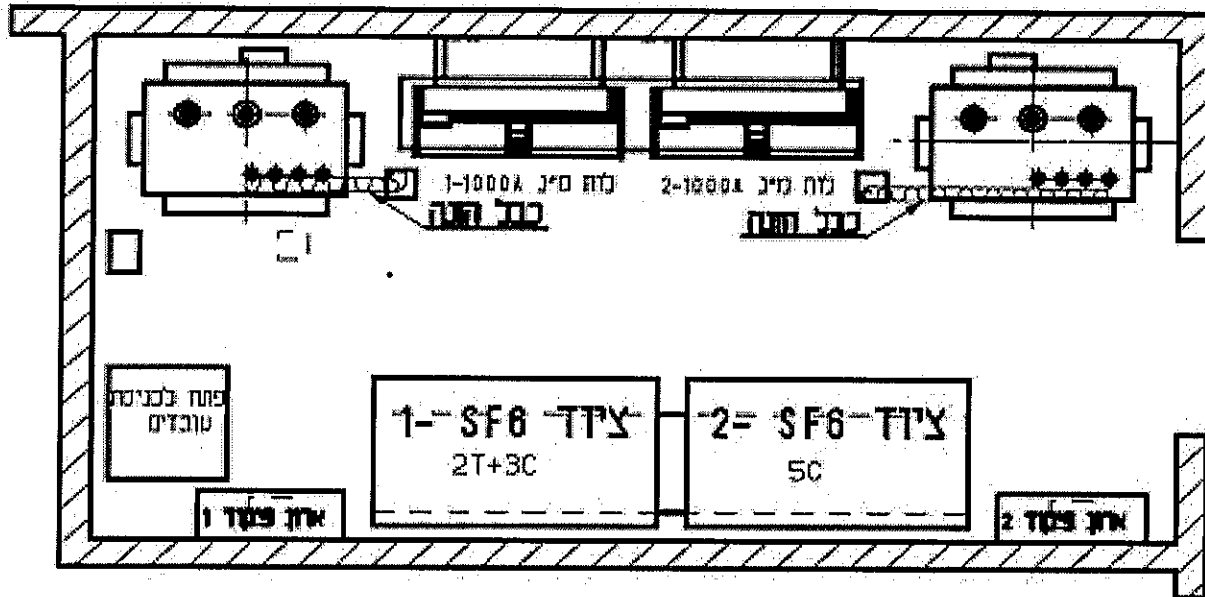
- אין למקם את התחנה כך שיש קיר, רצפה או תקרה משותפים עם חדרי מגורים.
- המרחק המזערי בין קיר חדר השנאים לקיר חדרי מגורים יהיה, כתלות במספר והספק השנאים, בין 3 ל-6 מטרים. ניתן להפחית את המרחק על ידי התקנת מיגון יעיל.
- הקיר שעליו מותקן לוח מתח נמוך יהיה הקיר המרוחק ביותר מקיר של חדר מגורים.
- הכבלים של מתח נמוך היוצאים מן השנאי יעברו דרך רצפת חדר השנאים אם חדר שנאים נמצא במרתף הבניין ודרך תקרת חדר שנאים אם חדר השנאים נמצא על הגג.



תחנה השנאה בתוך הבניין – חדר עם 2 שנאים



תחנת השנאה במבנה מאוכלס - לוח מתח גבוה ולוח מתח נמוך

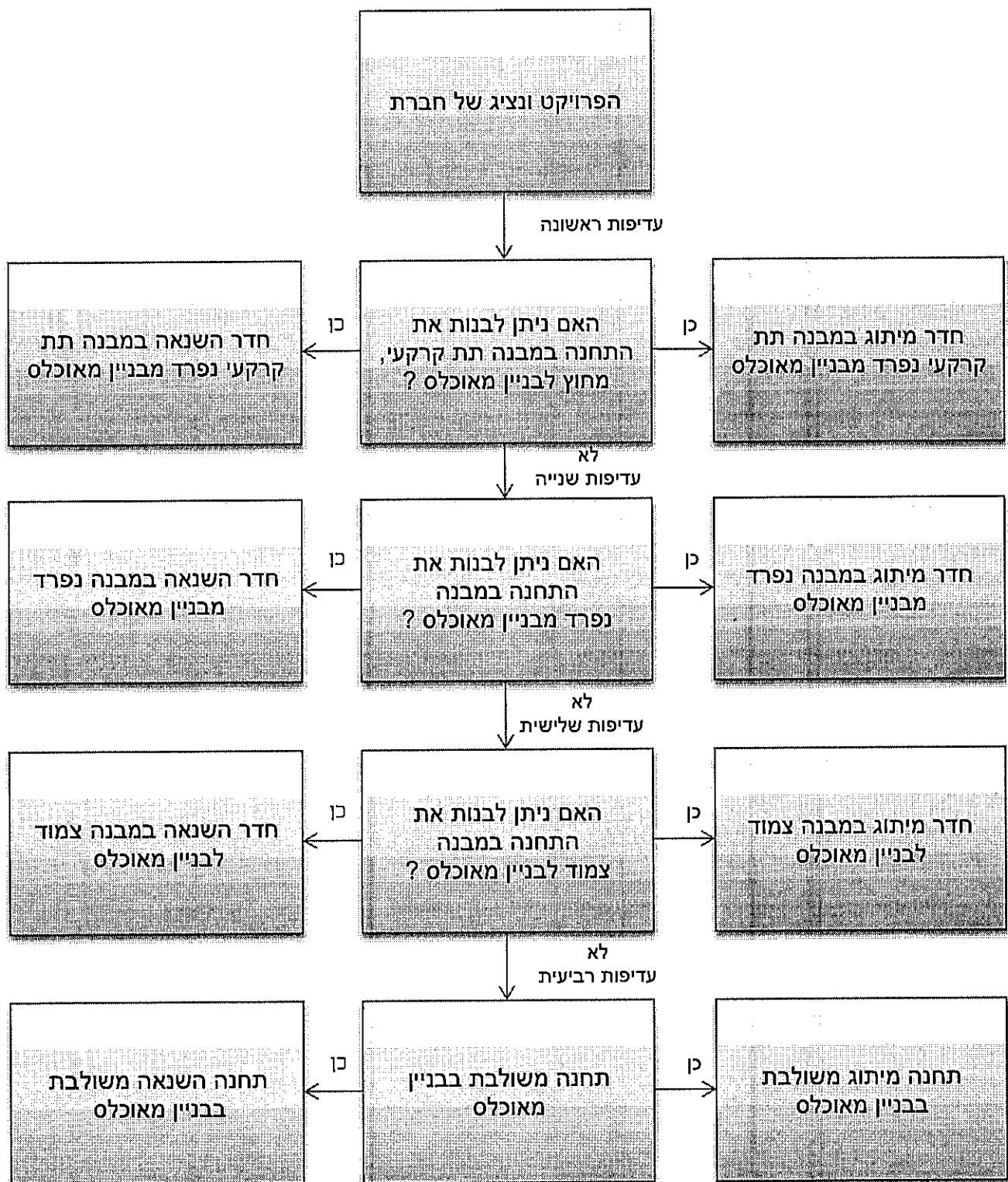


תחט"פ לשני שנאים עד 630 קו"א עם בידוד שמן עד 24 ק"ו ושתי יחידות של ציוד מדגם SF6

ערכי צפיפות השטף המגנטי, [mG]								מרחק אופקי מהדופן, (m)
בזרם אפיוני (809.2 A)				בזרם נקוב (1,445 A)				
דופן מס' 4	דופן מס' 3	דופן מס' 2	דופן מס' 1	דופן מס' 4	דופן מס' 3	דופן מס' 2	דופן מס' 1	
205	85.7	96.9	341	366	153	173	609	0
138	57.1	69.4	209	247	102	124	373	0.2
84.0	35.2	44.6	141	150	62.9	79.6	252	0.5
43.2	20.4	23.5	84.6	77.2	36.4	41.9	151	1.0
25.8	15.5	13.1	55.7	46.0	27.6	23.4	99.5	1.5
17.0	12.5	8.6	39.0	30.3	22.3	15.3	69.6	2.0
11.9	10.3	5.7	28.1	21.3	18.4	10.2	50.1	2.5
8.8	8.6	4.0	21.7	15.8	15.4	7.2	38.7	3.0

ערכי צפיפות השטף המגנטי עבור התחנה הנ"ל (mG) בגובה 1 מ'.

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל



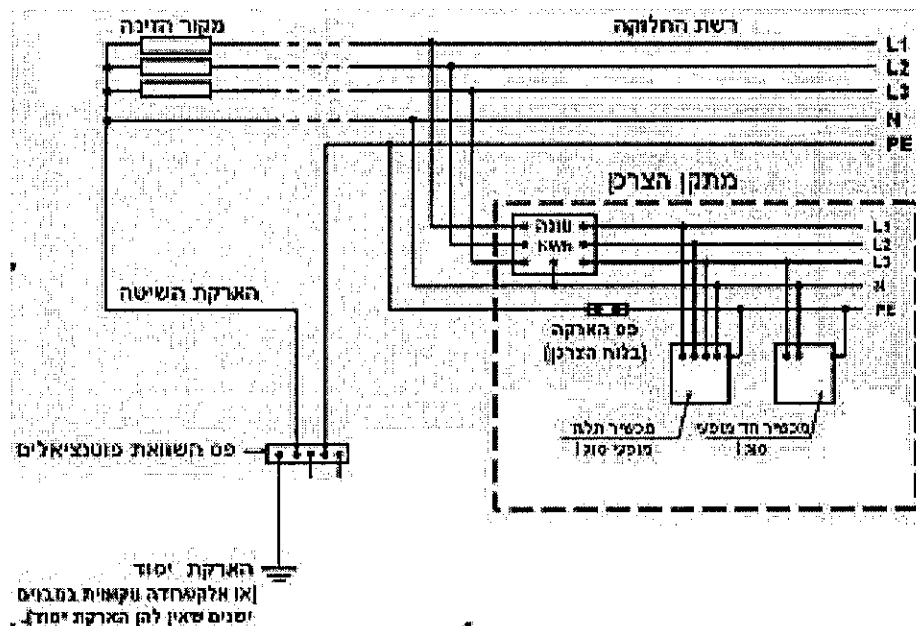
סדרי העדיפויות לבחירת סוגי חדרי שנאים וסוגי חדרי מיתוג.

5. ביצוע האיפוס לפי סוג המבנה - TN-S, TN-C-S

יש להדגיש שכל מקרה הוא ייחודי ולכן חייב להיבחן על ידי יועץ חשמל. היועץ יבחן את אופן היישום של אמצעי ההגנה בפני חשמול בכלל ואת האיפוס בפרט, תוך התייחסות גם להיבט של השדות המגנטיים. ההמלצות הניתנות כאן הן כלליות ולא בהכרח מתאימות לכל המקרים. איפוס הוא אמצעי הגנה מפני חשמול המקובל ליישום ברוב מתקני החשמל בארץ החל משנת 1984. בהתאם לתקנות החשמל (הארקות והאמצעי הגנה בפני חשמול במתח עד 1333 וולט, התשנ"א-1991), במבנה שבו מיישמים הגנה בפני חשמול באיפוס, יש לבצע איפוס יחיד בלבד. ריבוי איפוסים במבנה עלול לגרום להגדלת עוצמת השדות המגנטיים במבנה. מומלץ לבחון את יישומן של ההמלצות האלה:

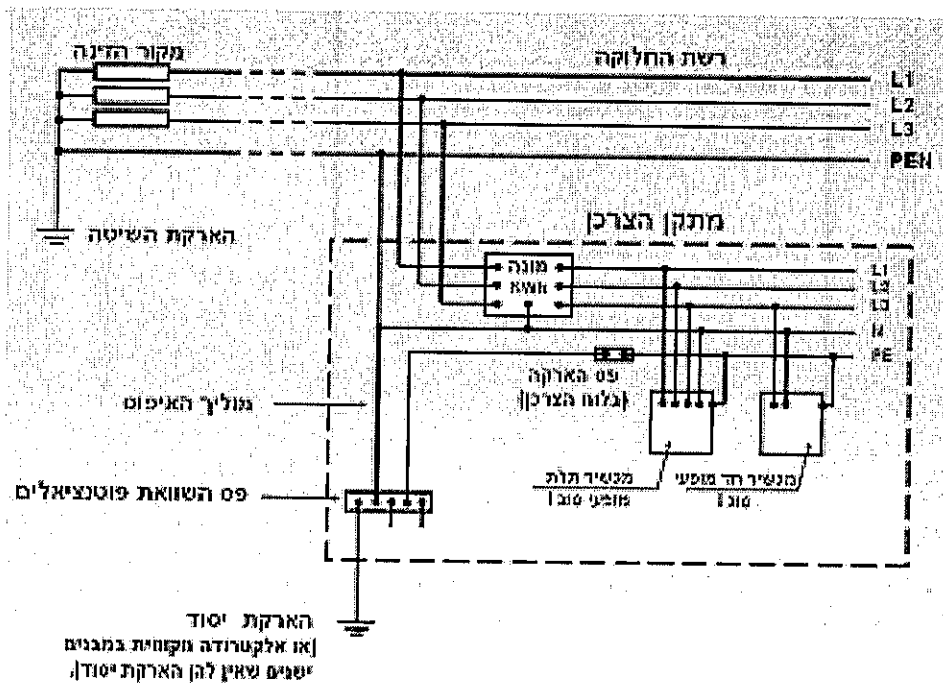
- במבנים שיש בהם מערכת הארקה אחת, יש לבצע איפוס יחיד.
- אין לחבר בין פסי השוואת הפוטנציאלים של שני מבנים המוגנים בפני חשמול באמצעות איפוס TN-C-S.
- במקרה שיש יסוד משותף לכמה מבנים או קיימים מבנים סמוכים שהארקת היסוד שלהם נמצאת בתחום ההשפעה האחד של האחר יש לבצע איפוס יחיד.
- במקרה של מבנים סמוכים המרוחקים זה מזה, שאין להם יסוד משותף, יש לבצע איפוס יחיד בכל אחד מהמבנים. האיפוס יבוצע בלוח הראשי של כל מבנה.

איפוס TN-S



איפוס TN-S) הפרדה מוחלטת בין אפס והארקה גם ברשת הזינה וגם במתקן הצריכה).

איפוס TN-C-S



איפוס TN-C-S) הפרדה בין אפס והארקה גם ברשת הזינה וגם במתקן הצריכה מוליך משותף לאפס ולהארקה בכניסה לבית).

כאשר יש במבנה אזור ציבורי שניתן לבצע בו איפוס יחיד והארקת השיטה של מקור ההזנה מרוחקת מהמבנה, יש לבצע באזור הציבורי איפוס TN-C-S יחיד ולא לבצע כל איפוס נוסף במבנה. לדוגמה, בית דירות (עם חדר מדרגות משותף) בעל הארקת יסוד, הניזון מארון ספק החשמל המותקן במבנה. במקרה זה מבוצע איפוס TN-C-S באזור הציבורי בין הפה"פ הראשי של המבנה לבין פס האפסים שבארון חברת החשמל.

6. מתקני הולכה וחלוקה במתח נמוך

6.1. ארון שכוני לחלוקה מתח נמוך - 630 א' ו 910 א

§ בארונות חלוקה יש להקפיד לחבר את ההזנה לצד הפנימי של פסי הצבירה, ואת היציאות בשני הצדדים של ההזנה, באופן שיתרום להפחתת עוצמת השדה המגנטי בסמוך לארון.

§ איזון עומסים בין היציאות שבצד שמאל לאלה שבצד ימין.

§ קרבת פס הניוטרל לפסים של הפאזות.

§ יש לבדוק רציפות הניוטרל והארקה.

§ יש לבדוק שאין בכבל ההזנה איפוס כפול.

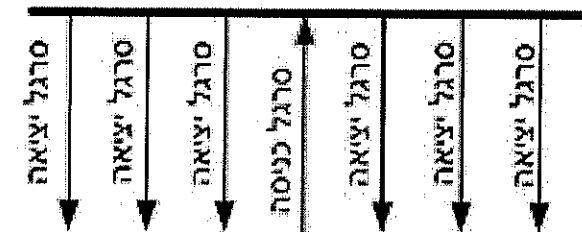
בנוסף:

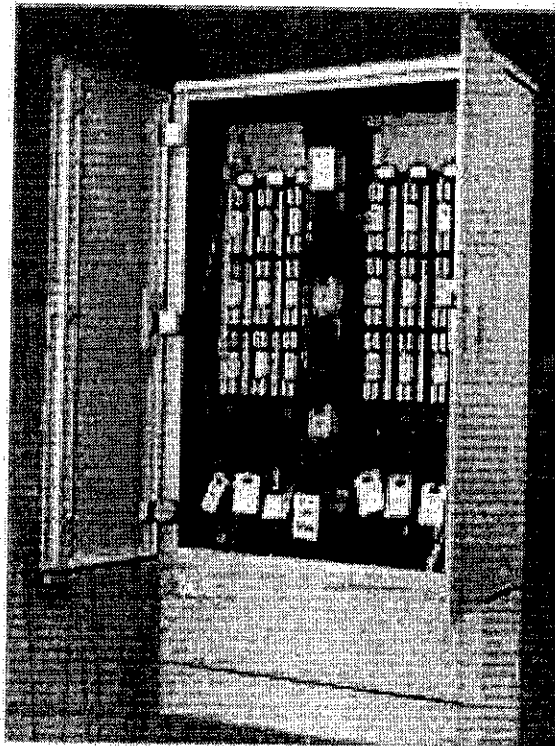
§ הרכבה של הלוח תתבצע במרחק מינימלי של מטר מקיר בניין מאוכלס

§ ניתן להקטין את המרחק בביצוע מיגון ללוח

§ הלוח חייב להיות משולט לפי דרישות

§ הלוח חייב להיות סגור ונעול





ארון חלוקה מפוליאסטר 913 א.- סידור פנימי עם הזנה באמצע

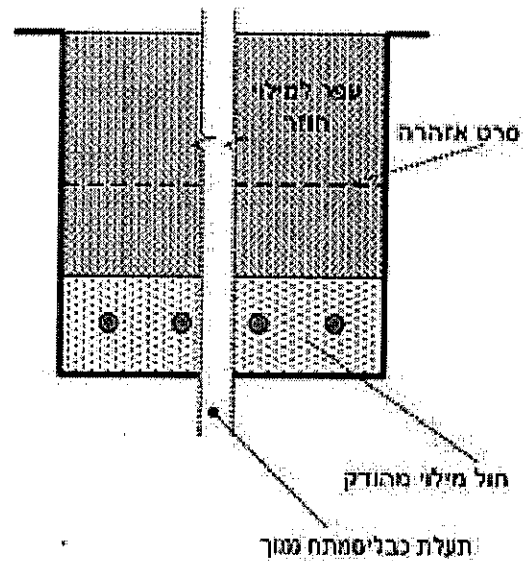
ערכי צפיפות השטף המגנטי, [mG]								מרחק אופקי מהדופן, [m]
בזרם אופייני (573 A)				בזרם נקוב (910 A)				
דופן שמאל	דופן קדמית	דופן ימין	דופן אחורית	דופן שמאל	דופן קדמית	דופן ימין	דופן אחורית	
61.2	1,676	105	2,189	97.2	2,661	166	3,474	0
14.0	189	26.5	210	22.2	300	42.1	333	0.3
6.6	67.4	13.2	71.2	10.4	107	21.0	113	0.5
1.6	10.4	3.5	10.6	2.5	16.5	5.5	16.9	1.0
0.6	2.8	1.3	2.9	0.9	4.5	2.0	4.6	1.5
0.3	1.1	0.6	1.1	0.4	1.7	0.9	1.7	2.0
0.1	0.5	0.3	0.5	0.2	0.8	0.5	0.8	2.5
0.1	0.3	0.2	0.3	0.1	0.4	0.3	0.4	3.0

ארון חלוקה 913 א. - ערכי צפיפות השטף המגנטי בקרבת המתקן

6.2. כבלי מתח נמוך תת קרקעיים

יש להרחיק ככל הניתן בין התוואי המשותף לכמה כבלי מתח נמוך ביציאה מתחנת השנאה פנימית ובין מבנים מאוכלסים.

המרחק בין כבל הקרוב למבנה ובין מבנה מאוכלס כשהכבל עובר לאורך המבנה יהיה 1 מ' לפחות. הנקודה העליונה של כבל מתח נמוך טמון בקרקע תהיה בעומק של 3.7 מטר.

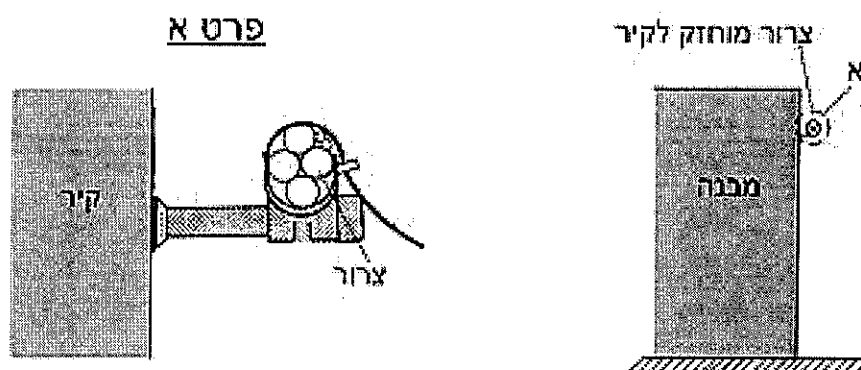


תעלת כבלים תת קרקעיים

6.3. רשת תא"מ – תיל אווירי מבודד

6.3.1. רשת אווירית מתח נמוך מבודד (תא"מ) - צמוד למבנה

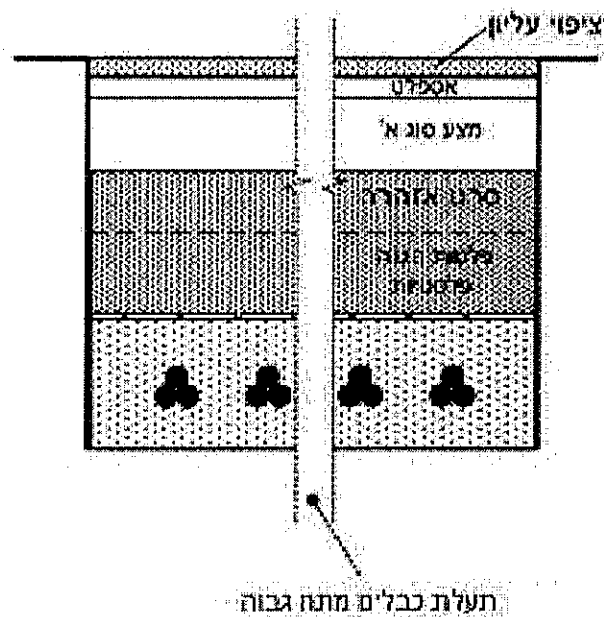
יש להרחיק ככל האפשר תוואי רשת החשמל מתח נמוך מבודדת (תא"מ) ממבנים מאוכלסים. המרחק האופקי המזערי בין מבנה מאוכלס לקו מתח נמוך המבודד בהרכבה צמודה לבניין יהיה 3.3 מ' לפחות והגובה המזערי של קו מתח נמוך המבודד במתלה מרבי מעל פני הקרקע יהיה 3 מ' לפחות.



7. מתקני הולכה וחלוקה במתח גבוה

7.1. כבלי מתח גבוה תת קרקעיים

- א. יש להרחיק תוואי משותף לכמה כבלי מתח גבוה ככל הניתן ממבנים מאוכלסים.
- ב. המרחק בין כבל הקרוב למבנה ובין מבנה מאוכלס, כשהכבל עובר לאורך המבנה, יהיה 3 מ' וניתן לקטין את המרחק בהתקנת מיגון פסיבי.
- ג. המרחק בין הנקודה העליונה של כבל מתח גבוה טמון לפני הקרקע יהיה 1 מ' לפחות, פרט למקרים חריגים, שבהם, בסיוע מיגון נגד פגיעה פיזית ונגד התפשטות הקרינה, יהיה ניתן להפחית את המרחק.
- ד. את הכבלים יש להטמין בחול, מעל החול יש להרכיב פלטות הגנה ומעליהן יש להניח סרט סימון צהוב.
- ה. יש להניח את הכבלים בהרכבה משולשת ורק כאשר הדבר בלתי אפשרי בהנחה שטוחה.

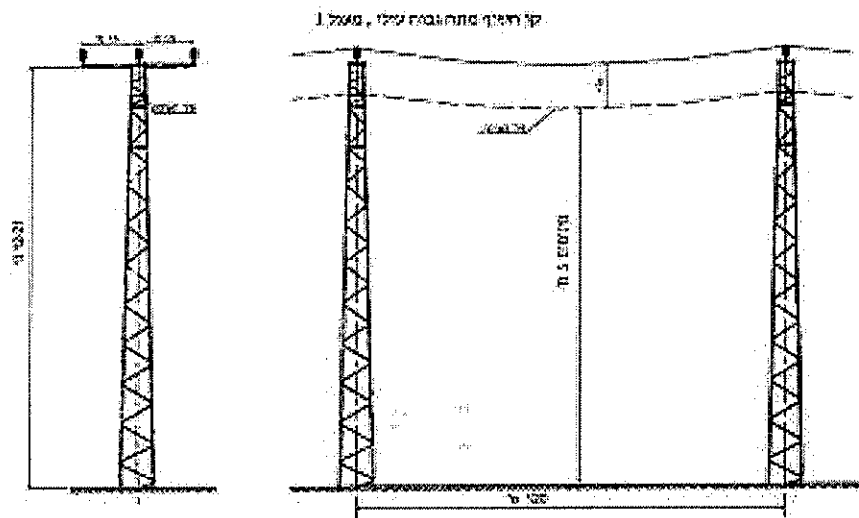


7.2. רשת עילית מתח גבוה

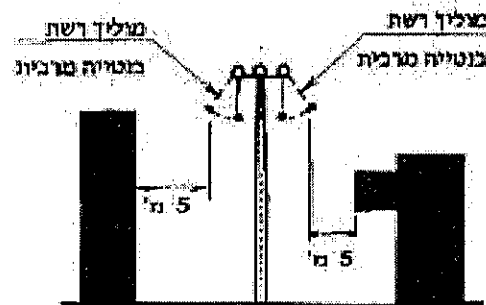
- א. מתקנים מסוג זה לא יוקמו באזורים מאוכלסים או שנועדו לאכלוס. זאת למעט במקרים שאין בהם סתירה לתוכנית מתאר ויש אישור של הרשות המקומית.
- ב. המרחק האופקי בין מבנה מאוכלס למוליך מתח גבוה קרוב, בקשת מרבית, יהיה 5 מ' לפחות. הגובה של קו מתח גבוה בעומס מרבי מעל פני הקרקע יהיה 5 מ' לפחות.
- ג. בקווים בעלי שני מעגלים או יותר יבוצע שיכול פאזות.
- ד. סדר העדיפויות להפחתת החשיפה מקו חד מעגלי הוא:
- זרוע הרחקה שתותקן על עמוד
 - עליית גובה הקו

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

- שינוי מבנה של הקו על ידי הוספת מעגל מקביל ושיכול פאזות
- הטמנת הקו



רשת הולכה מתח גבוה חשוף - מעגל 1



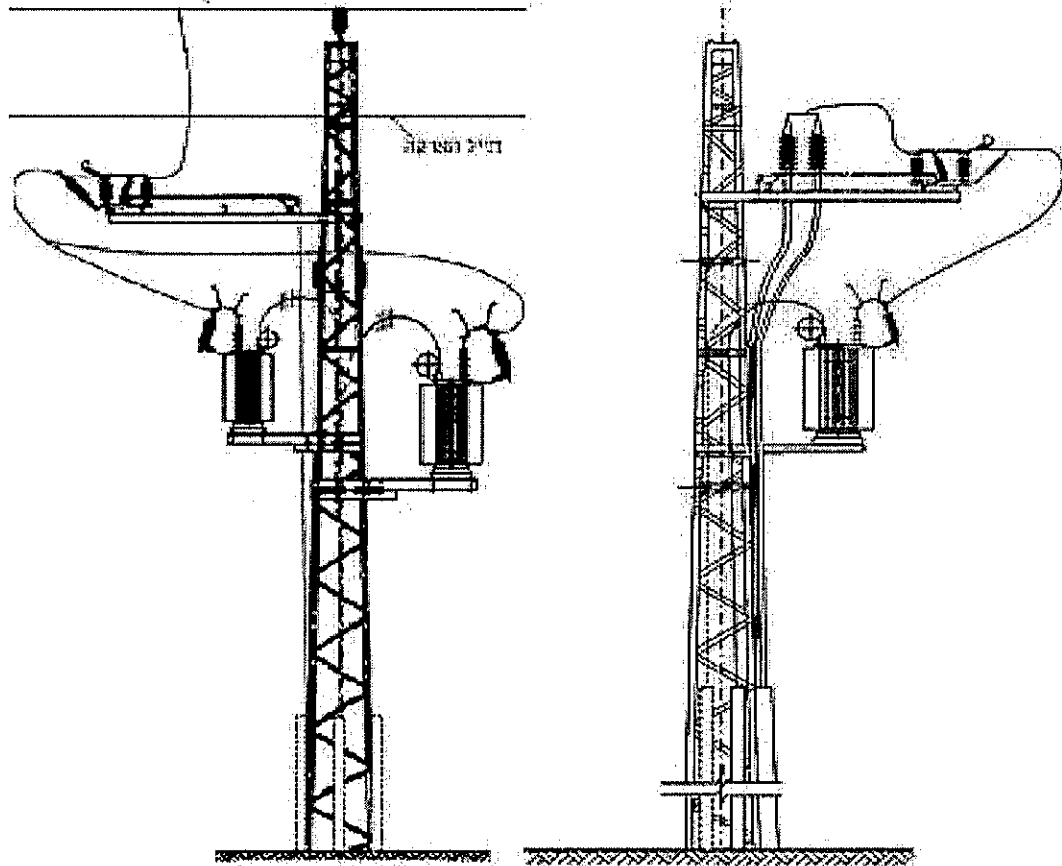
רשת הולכה מתח גבוה חשוף - מעגל 1

צפיפות השטף המגנטי, [mG]		מרחק אופקי מציר הקו, " [m]	גובה מהקרקע, [m]
גודל אפיוני (311 A)	גודל מרבי (400 A)		
58.6	75.4	0.0	1.0
58.8	75.6	0.5	
58.1	74.7	1.0	
54.4	69.9	2.0	
48.3	62.1	3.0	
41.3	53.1	4.0	
34.4	44.3	5.0	
28.5	36.6	6.0	
25.9	33.3	6.5	
43.3	55.7	6.5 "	עו" 15

רשת הולכה מתח גבוה מעגל 1 - ערכי צפיפות השטף המגנטי בקרבת המתקן

7.3 תחנות השנאה חיצונית (על עמוד מתח גבוה)

- א. מתקנים מסוג זה לא יוקמו באזורים מאוכלסים או שנועדו לאכלוס, זאת למעט מקרים שאין בהם סתירה לתוכנית מתאר ויש אישור של הרשות המקומית, או במקומות שאין בהם אפשרות להקמת תחנת השנאה על הקרקע או מתחת לקרקע.
- ב. המרחק האופקי בין מבנה מאוכלס ובין חלק כלשהו של המתקן יהיה 6 מ' לפחות. הגובה המינימלי של השנאי מעל פני הקרקע יהיה 5 מ'.
- ג. השנאי צריך להיות מורכב על זרועות בצד הרחוק מהבניין.
- ד. במקרה של 2 שנאים, ציר ההרכבה יהיה מקביל לבניין.



שני שנאים על עמוד מתח גבוה

שנאי אחד על עמוד מתח גבוה

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

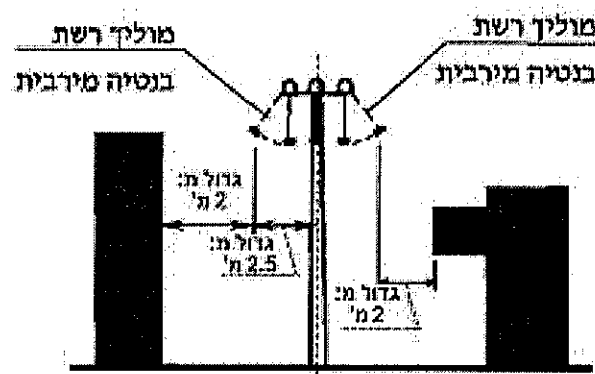
רשת אווירית מתח נמוך מבודד צמוד למבנה

6.3.2. רשת אווירית מתח נמוך מבודד (תא"מ) - על עמודים

יש להרחיק ככל האפשר תוואי רשת החשמל מ"נ מבודדת (תא"מ) ממבנים מאוכלסים.
המרחק האופקי המזערי בין מבנה מאוכלס לקו מתח נמוך המבודד בהרכבה צמודה לבניין יהיה 2 מ'
לפחות והגובה המזערי של קו מתח נמוך המבודד במתלה מרבי מעל פני הקרקע יהיה 5 מ' לפחות.

6.3.3. רשת אווירית מתח נמוך חשוף

- א. המרחק המינימלי של רשת מתח נמוך חשוף על עמודים, בקשת מרבית, לבנין מאוכלס יהיה 2 מטרים והגובה מעל פני הקרקע 5 מטרים לפחות.
- ב. רשת כזאת לא תורכב כלל באזורים מאוכלסים או מיועדים לאכלוס.
- ג. כאשר הרשת זקוקה לטיפול יסודי מומלץ להחליפה בכבלים תת קרקעיים.



רשת אווירית מתח נמוך חשוף - המרחק לבית מאוכלס.

המשרד להגנת הסביבה אגף למניעת רעש וקרינה



תחום קרינה בלתי מייננת

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

צפיפות השטף המגנטי, [mG]		מרחק אופקי * [m]	גובה מעל הקרקע, [m]
בזרם אופייני	בזרם מרבי		
5,884	7,573	0.5 **	1.0
393	507	0.9 ***	
259	335	1.0	
25.3	32.8	2.0	
7.6	10.0	3.0	
4.1	5.5	3.8	
10.3	13.3	3.8	עד 20

עמוד עם שנאי אחד 633 קו"א - ערכי צפיפות השטף המגנטי בקרבת המתקן

צפיפות השטף המגנטי, [mG]		מרחק אופקי * [m]	גובה מעל הקרקע, [m]
בזרם אופייני	בזרם מרבי		
2,318	3,682	0.49 **	1.0
148	239	0.9 ***	
88.1	142	1.0	
10.6	13.9	2.0	
9.9	12.9	3.0	
9.4	12.1	4.0	
9.0	11.6	5.0	
8.5	10.9	6.0	
8.0	10.3	7.0	
7.7	10.0	7.5	
31.6	40.7	7.5	עד 40

עמוד עם שני שנאים 633 קו"א - ערכי צפיפות השטף המגנטי בקרבת המתקן

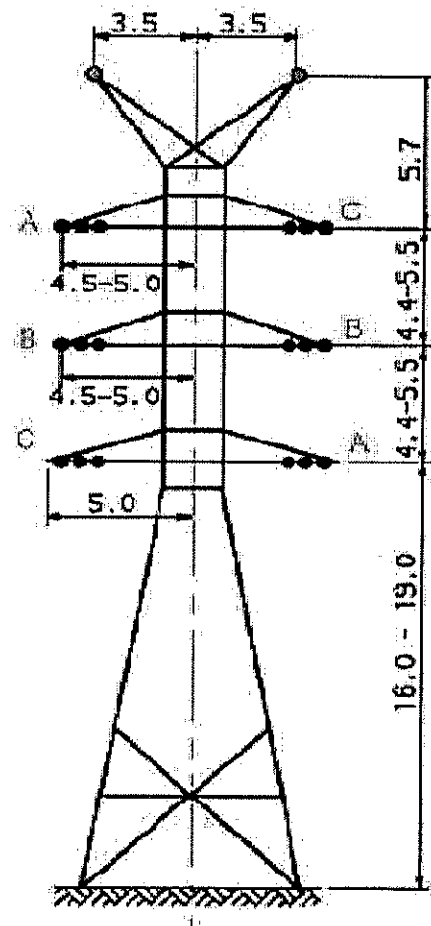
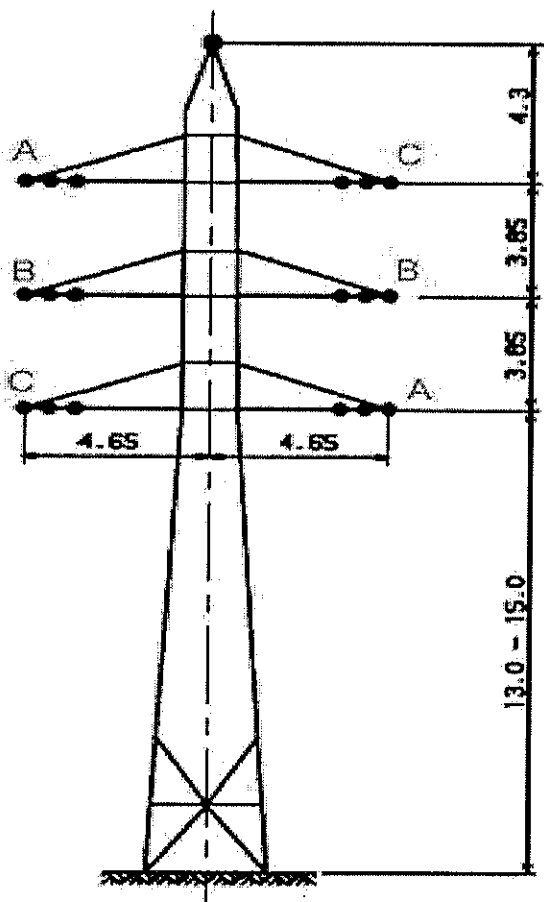
8. מתקני הולכה - מתח עליון

8.1. כבלים מתח עליון תת-קרקעיים

- יש להרחיק תוואי הכבלים מתח עליון ככל הניתן ממבנים מאוכלסים.
- המרחק בין כבל הקרוב למבנה ובין מבנה מאוכלס, כשתוואי הכבלים עובר לאורך המבנה, יהיה 23 מ' לפחות בהתקנה שטוחה ו-13 מ' לפחות בהתקנה משולשת.
- הנקודה העליונה של כבל מתח עליון טמון בקרקע תהיה בעומק של 1.7 מ'. הכבלים יורכבו בהתאם לשרטוט המצורף.

8.2. רשת עילית מתח עליון מתקנים מסוג זה לא יוקמו באזורים מאוכלסים או שנועדו לאכלוס.

- למעט מקרים שיש דרישה לכך בתוכנית מתאר ואישור של הרשות המקומית.
- בין ציר הקו ובין המבנה המאוכלס הקרוב יהיה המרחק 23-63 מ' לפחות כתלות במבנה הקו.
- גובה מינימלי מהאדמה של המוליך התחתון יהיה 11 מ' בזרם מרבי.
- בקווים בעלי כמה מעגלים יבוצע שיכול פאזות כדוגמה בשרטוט המצורף.

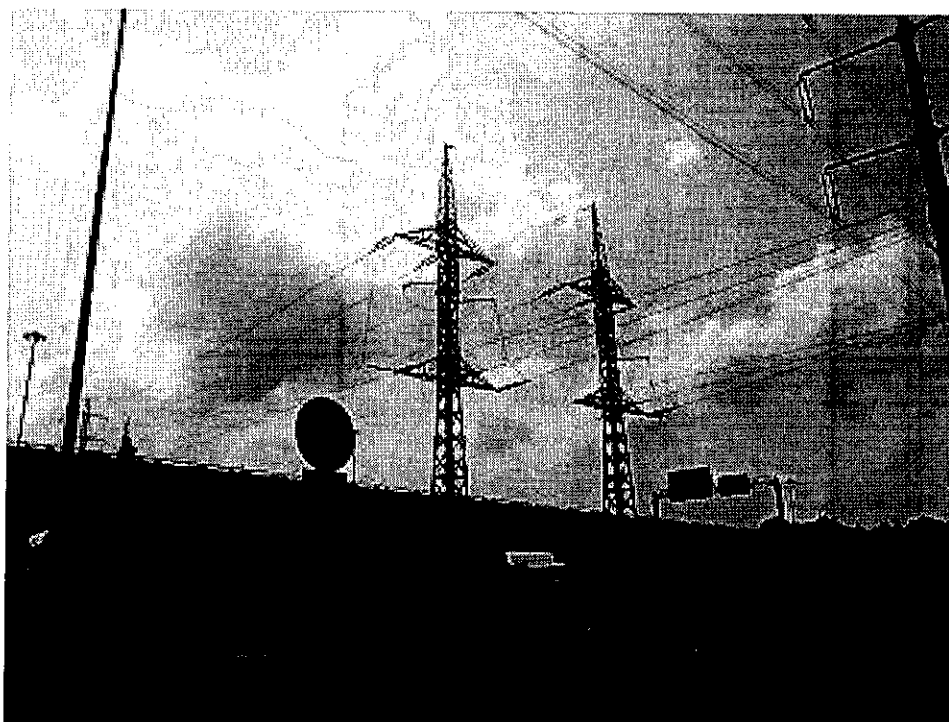


מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

רשת הולכה מתח עליון שהי מעגלים - שיכול פאזות

צפיפות השטף המגנטי, [mG]				מרחק אופקי מציר הקו * [m]
בזרם אופייני (1,680 A) (תיל תחתון בגובה 8.9 m)		בזרם מדבי (3,000 A) (תיל תחתון בגובה 7.5 m)		
עד לגובה *** 40 m	בגובה ** 1m	עד לגובה *** 40 m	בגובה ** 1m	
	256		613	0
	253		607	2
	239		579	4
	215		514	6
	183		424	8
	150		334	10
	121		258	12
	96.1		199	14
	76.6		155	16
	61.4		122	18
82.5	49.7	147	97.2	20

ערכי צפיפות השטף המגנטי ועוצמת השדה החשמלי בקרבת העמוד



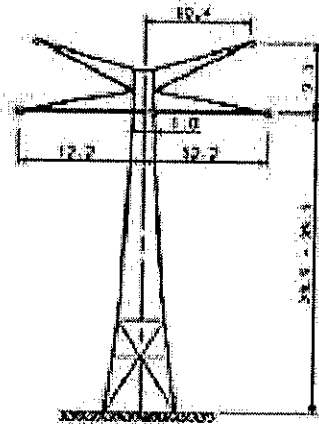
תמונה קווי מתח עליון

8.3. תחנות השנאה מתח עליון – למתח גבוה (תחמ"ש)

- א. יש למנוע גישת הציבור למתקני החשמל באמצעים פיזיים.
- ב. המרחק המינימלי בין גדר התחנה למבנה המאוכלס הקרוב יהיה 33 מ' לפחות.
- ג. ביציאה מהתחנה יש להקפיד על סידור אופטימלי של הפזות - שיכול פזות - במתח עליון ובמתח גבוה ולשמור על מרחקים מינימליים בין קווי חשמל לבניינים מאוכלסים

9. קווי הולכה מטח על

- א. מתקנים מסוג זה לא יוקמו באזורים מאוכלסים או שנועדו לאכלוס. זאת למעט מקרים שיש דרישה לכך בתוכנית מתאר ואישור של הרשות המקומית.
- ב. בין ציר הקו למבנה המאוכלס הקרוב יהיה המרחק 35-133 מ' כתלות במנה ועומס הקו. גובה המינימלי מהאדמה של המוליך התחתון יהיה 12 מ' בזרם מרבי.
- ג. בקווים בעלי 2 מעגלים או יותר יבוצע שיכול פזות.



דוגמא של קו מתח על

עוצמת השדה החשמלי, [mV]		עוצמת השדה המגנטי, [mG]				מרחק אופקי מצייר הקו [m]
		זרם אופייני (1,575 A)		זרם מרבי (3,150 A)		
קו לנובה III 98 ***	גובה III 98 **	קו לנובה III 98 ***	גובה III 98 **	קו לנובה III 98 ***	גובה III 98 **	
	3,298		243		496	0
	3,337		242		483	2
	3,288		238		475	4
	3,352		231		462	6
	3,702		222		443	8
	4,277		209		418	10
	4,657		193		386	12
	4,833		175		349	14
	4,676		155		310	16
	4,303		136		273	18
	3,816		119		238	20
	3,302		104		207	22
	2,816		90.6		181	24
	2,386		79.6		159	26
	2,015		70.2		140	28
	1,705		62.3		125	30
	1,447		55.7		111	32
	1,234		50.0		100	34
	1,142		47.5		95.0	35
1020	982	51.8	43.0	104	85.9	37

ערכי צפיפות השטף המגנטי ועוצמת השדה החשמלי בקרבת קו מתח על

10. תחנות ייצור חשמל

- א. יש למנוע גישת הציבור לתחנות ייצור חשמל באמצעים פיזיים.
- ב. המרחק המינימלי בין גדר התחנה למבנה המאוכלס הקרוב יהיה 33 מ'.
- ג. ביציאת קווי מתח מהתחנה יש להקפיד על סידור אופטימלי של הפזות - שיכול פזות, ולשמור על המרחקים המינימליים בין קווי חשמל לבניינים מאוכלסים.
- ד. מקורות הקרינה העיקריים בתחנה, פרט למקומות כניסה ויציאה של קווי המתח, יוקמו רחוק ככל האפשר מן הגדר החיצונית.

11. מיגון בפני קרינה בלתי מייננת - תחום רשת החשמל

הקדמה

המשרד להגנת הסביבה פועל על פי עקרון הזהירות המונעת שהוגדר על-ידי WHO: גם בהעדר הוכחות מדעיות מספקות כיום לנזק בריאותי מגורם מסוים ו/או במצב שאין הוכחות ממשיות לנזק שנגרם, עדיין יש להפחית ככל האפשר, באמצעות הטכנולוגיות הקיימות ובעלות סבירה, את חשיפת הציבור לשדות מגנטיים מרשת החשמל ולצמצם את השטח שבו חלות מגבלות בנייה בגלל הקרינה. כיום יש המלצה של המשרד להגנת הסביבה ושל משרד הבריאות לתכנון של מתקני חשמל לפי סף של חשיפה ממושכת של 4 מיליגאוס ממוצע ביום שבו החשיפה היא הגבוהה ביותר. יש עדיפות ברורה לתכנון נכון של המתקנים כך שהחשיפה לקרינה סביבם תהיה הנמוכה האפשרית.

בהנחה שבכל זאת נדרש להפחית את רמות השדה המגנטי בגלל תשתיות החשמל באזורים מאוישים ברציפות, אחת השיטות הנפוצות היא ביצוע מיגון קרינה פסיבי.

שתי שיטות עיקריות לעקרון המיגון

- מיגון פסיבי - הפחתת השדה המגנטי על ידי ביצוע מיסוך בין מקור השדה המגנטי ובין האזור שבו יש לצמצם את רמות השדה המגנטי. המיסוך יתבצע עם חומרים בעלי מוליכות חשמלית ו/או מגנטית גבוהה מאוד, שיותקנו בתווך בין המקור הקורן לאזור שעליו יש להגן.
- מיגון אקטיבי - הפחתת השדה המגנטי על ידי יצירת שדות מגנטיים מנוגדים לשדות הקיימים בשטח הממוגן, באמצעות תילים נושאי זרם המבוקרים דרך מערכת חישה ובקרה. שיטה זו אפקטיבית בעיקר כשמדובר על קווי מתח חיצוניים.

מתי כדאי וצריך להשתמש במיגון קרינה פסיבי?

מיגון פסיבי הוא אפקטיבי יותר ככל שמבצעים אותו קרוב למקור הקורן ויעילותו פוחתת עם ההתרחקות ממקור השדה המגנטי. מה גם שככל שנמגן קרוב יותר למקור היוצר את השדה, יקטן שטח המיגון הדרוש.

דוגמאות נפוצות למקרים שמוטב להשתמש במיגון הפסיבי בפני קרינה:

- ⌚ מיגון גומחת ארון חשמל שמאחוריו משרד.
- ⌚ מיגון גומחת ריכוז מוני חשמל בגב דירת מגורים.
- ⌚ מיגון תעלת כבלים הסמוכה לדירת מגורים.
- ⌚ מיגון תקרה ו/או קירות ו/או רצפת חדר שנאים הגובלים בדירה/משרד.

מתי לא כדאי ולא צריך להשתמש במיגון פסיבי?

יעילות המיגון הפסיבי היא מיטבית בצמוד למקור השדה המגנטי, ופוחתת ככל שמתרחקים ממנו. אחת הסיבות העיקריות לירידה ביעילות המיגון עם ההתרחקות ממקור השדה היא תופעת העקיפה המתרחשת מעבר לגבולות התקנת המיגון הפסיבי. על כן ככל שהמיגון רחוק ממקור השדה יש להתקין שטח גדול יותר של מיגון פסיבי כדי להגן על אותו תא שטח. סיבה נוספת לדעיכת יעילות המיגון הפסיבי עם ההתרחקות ממקור השדה טמונה בעקרון העבודה של המיגון הפסיבי – ככל שהמיגון הפסיבי נחשף לרמות שדה מגנטי גבוהות יותר, הפרש השדות מלפניו ומאחוריו יהיה גדול ומשמעותי יותר. דוגמה קלאסית למקרה שאין טעם לבצע מיגון פסיבי היא כאשר רמות השדה המגנטי בבניין נובעות מתשתיות הולכת חשמל המרוחקות עד עשרות מטרים מהבניין. במקרה זה מיגון פסיבי כלפי מקור הקרינה לא יהיה אפקטיבי כלל, אלא אם כן ימוגן כל הבניין. סיבה נוספת לא להשתמש במיגון פסיבי היא במקרים שרמות השדות המגנטיים הגבוהות נובעות מתקלה ברשת החשמל ו/או מתכנון/ביצוע לקוי של תשתיות החשמל. במקרים אלה עדיף לתת פתרון ברמה התשתיתית, פתרון שהוא זול ויעיל הרבה יותר.

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

עקרון העבודה של מיגון פסיבי

בניגוד לדעה הרווחת, לא ניתן למגן מפני שדות מגנטיים בתדר הרשת (50Hz) באמצעי הבנייה המקובלים, כגון בטון, גבס, ברזל בניין וכדומה. המיגון הפסיבי בפני השדות המגנטיים מתבצע רק על ידי שתי משפחות חומרים, שיכולות לעבוד כל אחת בנפרד או באופן משולב כדי לתת תוצאה מיטבית ומיגון יעיל יותר:

○ חומרים בעלי מוליכות חשמלית גבוהה, כגון נחושת ואלומיניום.

○ חומרים בעלי מוליכות מגנטית גבוהה, כגון פלדת סיליקון.

תכונת המוליכות החשמלית גורמת להתפתחות זרמים מושרים בלוח המיגון. זרמים אלה מחוללים שדה מגנטי המנוגד לשדה המקורי ובכך מנחיתים את השדות המגנטיים בסביבת לוח המיגון. תכונת המוליכות המגנטית של החומר "מאלצת" את קווי השדה המגנטי לעבור דרך הלוח במקום בתווך שסביבו/מאחוריו, על ידי מתן תווך עדיף לסגירת לולאות קווי השדה המגנטי.

כאשר משלבים במיגון פסיבי חומרים שונים, מקבלים נוסף על התכונות הייחודיות לכל חומר תופעה נוספת של גלים חוזרים במעבר בין חומרים שאינם אחידים. כך מפחיתים עוד יותר את רמות השדה המגנטי מעברו השני של המיגון הפסיבי.

בהתקנת המיגון הפסיבי יש להתקין את השכבה בעלת המוליכות החשמלית הטובה, כגון אלומיניום, בצד הקרוב למקור השדה המגנטי, ואת השכבה בעלת המוליכות המגנטית הגבוהה (פלדת סיליקון) בצד הקרוב לאזור הממוגן. הסיבה לכך היא החשיבות של היווצרות זרמים גבוהים ככל הניתן בשכבה המוליכה, כדי ליצור שדות נגדיים גדולים ככל האפשר בלי להכניס את השכבה של מוליכות מגנטית לרוויה עקב שדות מגנטיים גבוהים מדי.

יש להקפיד שלא להשאיר רווחים בין לוחות המיגון הפסיבי, כדי לא לפגוע ביעילות המיגון הפסיבי ולמנוע "בריחה" של שטף מגנטי דרך הרווחים. יש להקפיד להאריק את לוחות המיגון הפסיבי כדי למנוע התחשמלות.

חובה להתקין בידוד בין החומרים כדי למנוע תגובה שלהם זה לזה, מה שיכול לגרום לשחיקה מואצת שתסתכם בירידת יעילות המיגון לאורך זמן.

למרות כל הדרישות והמורכבות של התקנת המיגון הפסיבי, מדובר על שכבת מיגון בעובי מילימטרים ספורים, עד 5 מ"מ.

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

היעילות של מיגון פסיבי

מיגון פסיבי לא מבטל ולא "חותך" את קווי השטף של השדה המגנטי, אלא מעוות אותם ומכוון אותם לאזורים אחרים מאלה הדורשים הגנה. לפיכך יעילות המיגון הפסיבי תלויה במספר רב של גורמים:

- **עוצמת השדה המגנטי**
- **מרחק התקנת המיגון ממקור השדה המגנטי**
- **חומרי המיגון**
- **הגדרה נכונה של אזורי התקנת המיגון**
- **חומרי הבנייה בסביבה הממוגנת**
- **מספר השכבות של חומרי המיגון במיגון**
- **מקצועיות ההתקנה של המיגון**
- **מבנה החדר/המבנה שמעוניינים למגן**

מיגון פסיבי מפני שדה מגנטי מצריך במקרים רבים הרבה ניסיון וידע, בייחוד כאשר יש למגן אזורים גדולים מאוד עם ריבוי מקורות שדה מגנטי. מסיבה זו חשוב להסתמך על חברות מקצועיות בעלות ותק וניסיון רב בביצוע עבודות מיגון פסיבי ולקבוע מדד הצלחה בביצוע המיגון.

מהו מפרט מיגון קרינה פסיבי

מפרט מיגון פסיבי הוא מסמך המפרט את רמות השדה המגנטי הצפויות/הקיימות באזורים השונים בסביבת מקורות הקרינה, ומגדיר את דרכי הפעולה הנדרשות להורדת רמות אלו אל הרמות הרצויות. כותב מפרט המיגון צריך להיות מקצועי ובעל ניסיון בתכנון ומעקב אחרי התקנות דומות של מיגון, כדי שיוכל לתכנן ולהתאים את המיגון הפסיבי הנדרש לצורכי הלקוח. בסופו של דבר המיגון צריך לעמוד ביעד הנדרש ממנו להנחתת השדה המגנטי לרמה הרצויה.

מפרט המיגון מפרט את האזורים שבהם יש להתקין את המיגון, את סוגי החומרים שבהם יש להשתמש ואת העקרונות להתקנתם. בסיכום מפרט המיגון הפסיבי ירוכזו בטבלה שטח הכיסוי הכולל הנדרש בחלוקה לאזורי היישום למיניהם (תקרות, קירות, רצפות, דלתות...), כמויות ומפרטי החומרים הנדרשים לביצוע המיגון (עובי, שטח כיסוי, תכונות חשמליות ומגנטיות וכו').

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

סיכום

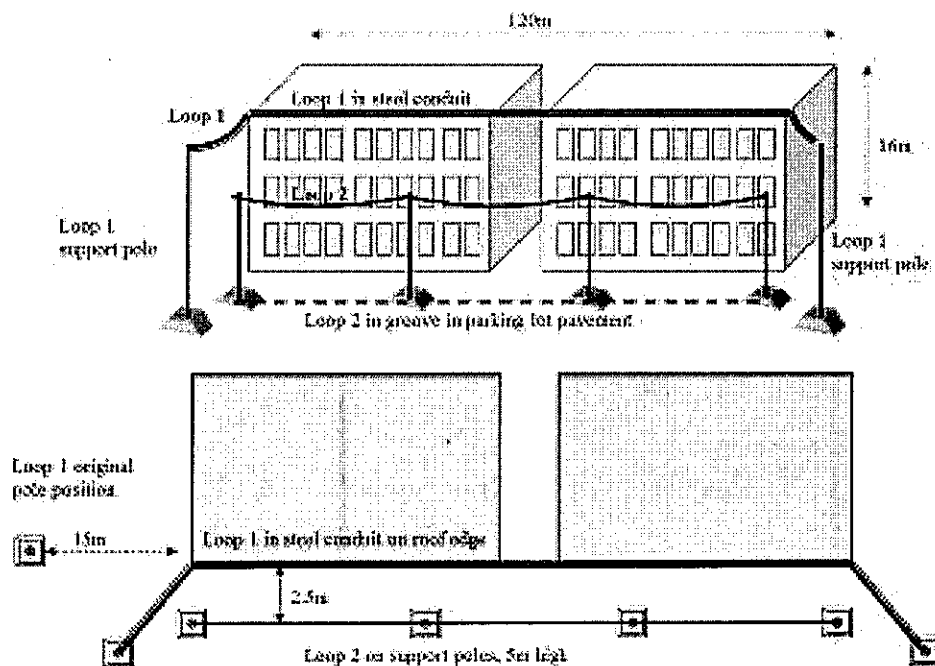
המבחן החשוב ביותר של המיגון הפסיבי הוא מבחן התוצאה, ולכן חשוב להגדיר מראש את היעדים הנדרשים מהמיגון. עמידה ביעדים חייבת להיכלל בהסכם העבודה עם קבלן המיגון ועל פיהם בין השאר תיקבע איכות העבודה ועמידתו בתנאי העבודה שהוגדרו לו.

מיגון אקטיבי להגבלת שדה מגנטי

זרמים בקווי הולכה וחלוקה מייצרים שדות מגנטיים דו-ממדיים, שכדי לבטלם צריך לייצר שדה מגנטי הפוך:

- בפזה
- בכיוון אנכי ובכיוון ואופקי
- רציף
- דרישות אלו מחייבות:
 - יותר מלולאת זרם אחת
 - ניטור קבוע של השדה הסביבתי כמשוב למערכת הביטול
 - יצירת שדה מנוגד לשדה המקורי
- הקטנה אקטיבית של השדה במקום אחד מגדילה אותו במקום אחר

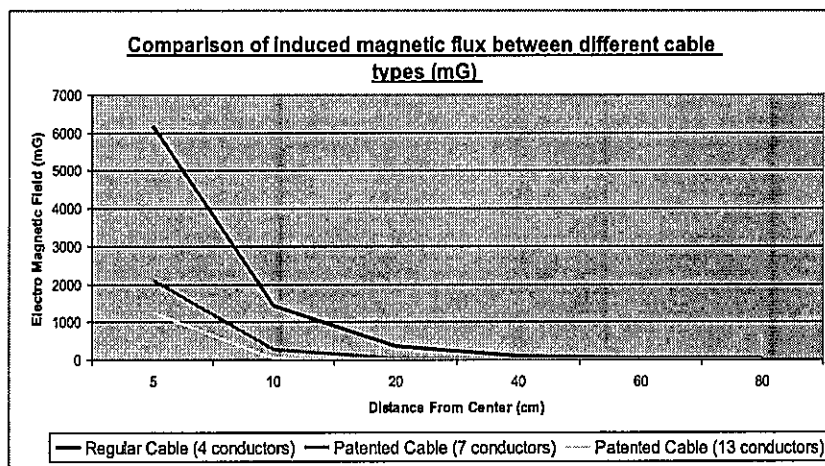
דוגמה - מיגון אקטיבי



12. כבל ירוק ולוחות חשמל מופחתים קרינה

12.1 טכנולוגיה

- הטכנולוגיה פותחה בארץ לפני כעשור על ידי פרופ' אירליצקי (ז"ל) ופרופ' גראץ והיא מוגנת בפטנטים בארץ ובחו"ל.
- בעיקרון, הטכנולוגיה מאפשרת העברת כוח בכבלים וחלוקתו בארונות חשמל, תוך מזעור השדה המגנטי הנוצר וכל זאת תוך ייתור הצורך בשימוש בטכנולוגיית סיכוך על הכבל או על ארונות החשמל.
- חשוב לציין כי יישום כולל של הטכנולוגיה גם בארונות חשמל ובאביזרי עזר בבית ובסביבת עבודה ("רב שקע", כבל מאריך וכדומה) מאפשר להציע פתרון כולל בסביבת עבודה ומגורים מרמת החיבור לשנאי ועד אחרון הכבלים המחוברים את המכשירים.



השוואת קרינה בין "כבל ירוק" לכבל רגיל

שנאים:

- הטכנולוגיה אינה יכולה להועיל במקרה של השנאי עצמו, היא חייבת להיות מיושמת ברמת החיבור בין הצרכן לשנאי. הטיפול בשנאים נעשה על ידי הרחקתם.

כבלים:

- הטכנולוגיה מיושמת בכל מגוון כבלי הכוח. מדובר בכבלים חד פזיים החל מ-1.5 מ"ר ובכבלים תלת-פזיים בכל החתכים הרלוונטיים.
- בשימוש פשוט ולא יקר ניתן לסלק עד-93% מהשדה המגנטי שנוצר סביב הכבל בעת ההולכה.

12.2 לוחות חשמל מופחתים קרינה מסוג ELMF

מדריך להפחתת החשיפה לשדה מגנטי סביב מתקני חשמל

הטכנולוגיה פותחה ויושמה בכבלי חשמל ואפשרה הורדה משמעותית של עוצמת השדה המגנטי המוקרן מכבלי חשמל. לאחרונה פותח על אותם עקרונות ארון חשמל מופחת קרינה. בדיקות שנערכו על ידי בודקים מוסמכים של המשרד להגנת הסביבה, מצביעים על הפחתה משמעותית בהשוואה לארונות חשמל רגילים.

זרם לפאזה (A)	עוצמת שדה נמדד במרחק 3.3 מטר (mGauss)	עוצמת שדה נמדד במרחק 1 מטר (mGauss)
125	3.5	2
253	7	4
433	11	6.4

עוצמת השדה המגנטי הממוצע שנמדד בסביבת הארון, המדידות בוצעו בגובה 1 מטר מבסיס הלוח.

זרם מאוזן 223 A		סוג הלוח
עוצמת שדה נמדד במרחק 3.3 מטר (mGauss)	עוצמת שדה נמדד במרחק 1 מטר (mGauss)	
31.7	6.8	סטנדרטי
13.5	3.2	ELMF
57.4%	52.9	שיפור באחוזים

טבלת מדידות השוואה בין לוח דל קרינה סטנדרטי ללוח ELMF

ניתן להבחין בהפחתת הקרינה המגנטית על ידי לוח ELMF בהשוואה ללוח דל קרינה סטנדרטי המשמש

סיכום

- הטכנולוגיה מפחיתה במידה ניכרת את עוצמת השדה בעלויות סבירות.
- יישום הטכנולוגיה פשוט יחסית כאשר מדובר במהלך התכנון והבנייה.
- בתכנון מוקדם ייתכן אף חיסכון ממשי בעלויות הבנייה, ובחשבון כולל יש להביא גם את השיקולים האלה:
- ניתן לחסוך בשטחי "הפרדה", סביב פיר מרכזי ונישות לארונות חשמל.
- עלייה בערך הנכס המסווג כנכס "ירוק".

13. מקורות

- ξ חברת החשמל – מדריך לאדריכלים
- ξ ICNIRP-Exposure guidelines
- ξ חברת החשמל - מדריך למתכנן
- ξ חברת דגש – מיגון
- ξ חברת דולב- מיגון אקטיבי
- ξ Green Cables - כבלים ולוחות מופחתים קרינה



חברת החשמל לישראל בע"מ
חטיבת משאבים אסטרטגיים
אגף תכנון, פיתוח וטכנולוגיה
לשכת מנהל אגף תפ"ט

חברת החשמל לישראל בע"מ
חטיבת לקוחות
אגף שירות לקוחות
הרשת הארצית



מדריך לתכנון תשתיות עבור מתקני חשמל במבנים חדשים לצורך צמצום שדות מגנטיים

כתבו: דוד טולדנו , נתן אגרונוב

בדקו: איל גבאי , נולדי גרינברג

אישרו: איתן שרעבי , שמעון פישר

תוכן עניינים:

4.....	מבוא.....
5.....	1. הגדרות.....
8.....	2. תכנון מתקני חשמל במבנה - כללי יסוד.....
9.....	3. תכנון והקמת חדרי שנאים.....
9.....	3.1. חדרי שנאים בבעלות חברת החשמל (חדרי טרנספורמציה פנימיות- "תחט"פ").....
13.....	3.2. חדרי שנאים ותשתיות חשמל בבעלות פרטית.....
15.....	4. המלצות לביצוע האיפוס (TN-S, TN-C-S) לפי סוג המבנה.....

רשימת איורים:

- איור מס' 1 : דוגמה לתשתיות חשמל ראשיות במבנה (להמחשה בלבד)..... 5
- איור מס' 2 : דוגמה לתשתיות חשמל במבנה בשיטת פיזור מונים (להמחשה בלבד)..... 6
- איור מס' 3 : סדרי העדיפויות לבחירת סוגי חדרי שנאים וסוגי חדרי מיתוג..... 9
- איור מס' 4 : דוגמה לחדר שנאים בביתן נפרד מחוץ למבנה מאוכלס (להמחשה בלבד)..... 10
- איור מס' 5 : דוגמה לחדר מיתוג בביתן נפרד (להמחשה בלבד)..... 11
- איור מס' 6 : דוגמה לחדר שנאים במבנה צמוד למבנה מאוכלס (להמחשה בלבד)..... 11
- איור מס' 7 : דוגמה לחדר מיתוג צמוד למבנה מאוכלס (להמחשה בלבד)..... 12
- איור מס' 8 : דוגמה לחדר שנאים בחדר משולב במבנה מאוכלס (להמחשה בלבד)..... 12
- איור מס' 9 : דוגמה לחדר מיתוג משולב במבנה מאוכלס (להמחשה בלבד)..... 13
- איור מס' 10 : איפוס TN-S (הפרדה מוחלטת בין אפס והארקה גם ברשת הזינה וגם במתקן הצריכה) (להמחשה בלבד)..... 16
- איור מס' 11 : איפוס TN-C-S (מוליך משותף לאפס ולהארקה ברשת הזינה ומוליכים נפרדים במתקן הצריכה) (להמחשה בלבד)..... 16
- איור מס' 12 : בית דו-משפחתי צמוד קרקע בעל הארקה יסוד משותפת (להמחשה בלבד)..... 17
- איור מס' 13 : בית דירות עם הארקה יסוד משותפת – פילרים מוזנים בשרשור (להמחשה בלבד)..... 17
- איור מס' 14 : בית טורי רווי עם הארקה יסוד משותפת (להמחשה בלבד)..... 18
- איור מס' 15 : מבנה עם אזור ציבורי בו ניתן לבצע איפוס יחיד (להמחשה בלבד)..... 18
- איור מס' 16 : תחט"פ עם 2 שנאים המזינה מבנה רב-צרכנים (להמחשה בלבד)..... 19
- איור מס' 17 : תחט"פ עם 2 שנאים המזין מבנה אחד בו קיים מתקן צריכה גדול (להמחשה בלבד)..... 19
- איור מס' 18 : הארקה של התחט"פ נמצאת בתחום השפעת הארקה היסוד של מבנה (להמחשה בלבד)..... 20
- איור מס' 19 : הארקה של התחט"פ נמצאת מחוץ לתחום השפעת הארקה היסוד של מבנה הצרכן (להמחשה בלבד)..... 20

1. שדות מגנטיים נמצאים בכל מקום בו קיים זרם חשמלי. השימוש הנרחב בחשמל במבנים מחייב התקנת תשתיות חשמל בתוכם, הכוללות כבלים מסוגים שונים, ארונות אבטחה, מונים ועוד. מעבר חשמל בתשתיות אלה יוצר סביבת שדות מגנטיים. רמת השדה המגנטי נקבעת בהתאם לעוצמת הזרם, המבנה הגיאומטרי של מתקן החשמל והמרחק ממנו.
 2. הוועדה הבינלאומית להגנה מקרינה בלתי מייננת (ICNIRP), הפועלת בחסות ארגון הבריאות העולמי (WHO), קבעה ערך סף של 1,000 מיליגאוס עבור ההשפעות הידועות של שדה מגנטי, שהינן קצרות טווח. ערך זה אומץ בשנת 2005 בדו"ח "ועדת מומחים לעניין שדות מגנטיים מרשת החשמל" שהוקמה ע"י המשרד להגנת הסביבה [ראה סעיף 4]. בדצמבר 2010 הועלה הסף ע"י ICNIRP ל-2,000 מיליגאוס.
 3. האפשרות לקיום השפעות בריאותיות ארוכות טווח עקב שהייה רציפה לאורך זמן בשדות מגנטיים הקיימים סביב מתקני חשמל נחקרה במשך יותר משלושים וחמש שנה. עקב העדר ודאות בקיום השפעות אלו והיקפן המצומצם, אם בכלל, אומצה בישראל, כמו גם במדינות מערביות רבות, מדיניות המבוססת על "עיקרון הזהירות". מטרת עיקרון הזהירות הינה צמצום החשיפה לשדות המגנטיים העלולים להיווצר ממתקני החשמל במקומות מאוכלסים דרך קבע, באמצעות אמצעים טכניים מקובלים ובעלויות סבירות.
 4. המלצות לאמצעים הראויים להיכלל במסגרת עקרון הזהירות פורסמו בשנת 2005 בדוח ועדת המומחים. ההמלצות קיבלו תוקף סטטוטורי בחוק הקרינה הבלתי מייננת משנת 2006. המלצות הוועדה מפורסמות באתר המשרד להגנת הסביבה בכתובת:
- http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/Radiation/Electrical_Facilities/Documents/vadat_mumchim_1.pdf
5. מרבית ההמלצות בדו"ח ועדת המומחים מכוונות למתקני רשת חשמל מחוץ למבנה, אך חלקן מתאים גם לתשתיות חשמל בתוך מבנים. כך, לדוגמה, קיימות בדו"ח המלצות פרטניות ביחס לחדרי השנאה או ארונות חשמל במבנים. העקרונות הבסיסיים לצמצום השדות המגנטיים ניתנים ליישום גם על מתקנים אחרים שלא פורטו בדוח, והם כוללים הרחקת תשתיות החשמל ממקומות בהם תיתכן שהייה ממושכת של בני אדם וכן הגברת הקיזוז ההדדי בין שדות הנוצרים סביב מוליכים סמוכים.
 6. חברת החשמל מחויבת על פי דין ועל פי מדיניותה ליישום עיקרון הזהירות. לאור זאת, החברה דורשת שתשתיות חשמל הנבנות עבורה במבנים חדשים יותקנו בהתאם לעקרון זה. מדריך זה נועד להנחות אדריכלים ויועצי חשמל לגבי אופן יישום עקרון הזהירות ביחס לתשתיות חברת החשמל בתוך מבנים חדשים, או בתוספות בנייה למבנים קיימים.
 7. בנוסף ממליצה החברה לאדריכלים וליזמי המבנה לתכנן ולהקים מתקני חשמל פרטיים בהתאם להוראות ולעקרונות בבסיס מדריך זה, תוך היוועצות, במידת הצורך, בגורם מקצועי בתחום.

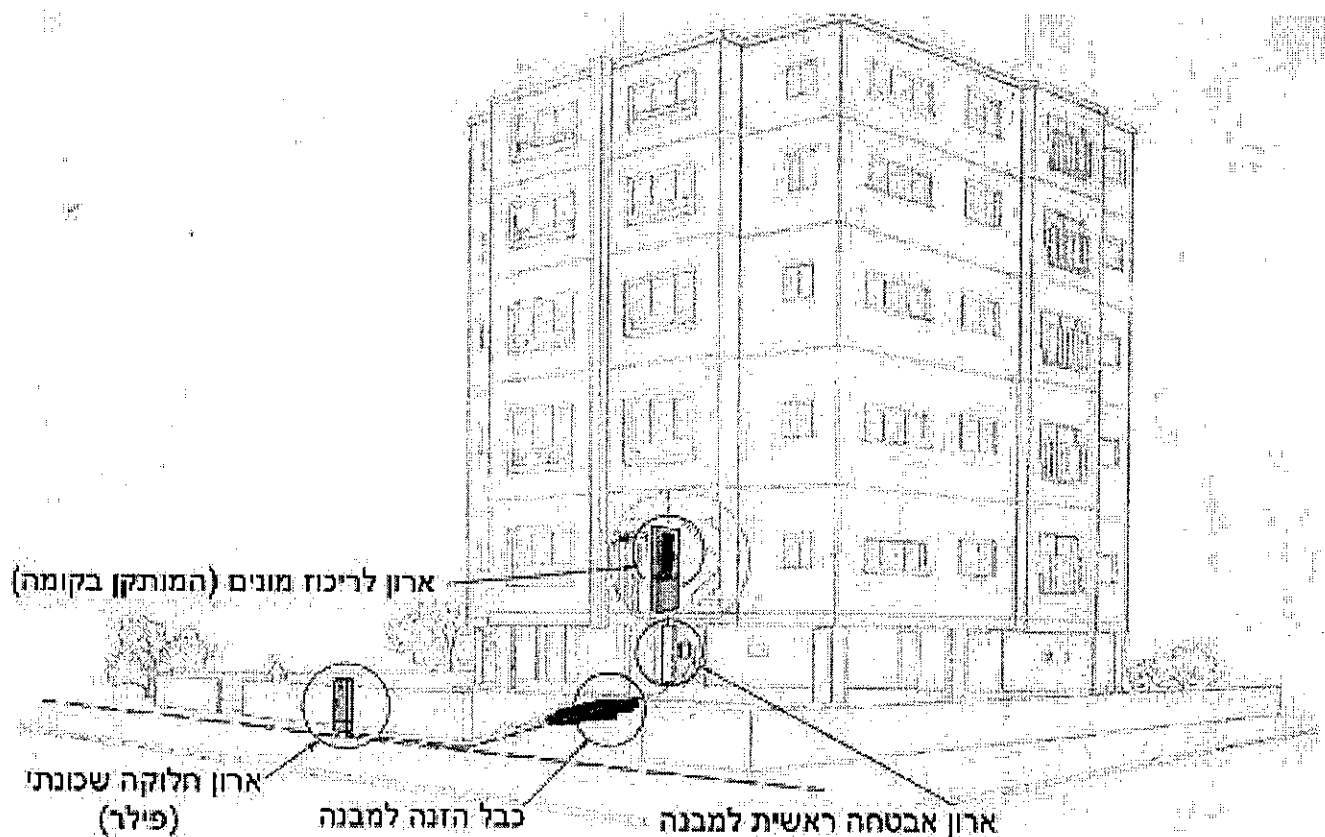
8. המדריך כולל:

א. הנחיות ודרישות של חברת החשמל כלפי מתכנן הבניין /היזם/ הקבלן בכל הקשור ליישום עיקרון הזהירות בממשק בין התכנון האדריכלי של הבניין לבין תשתיות חברת החשמל בבניין.

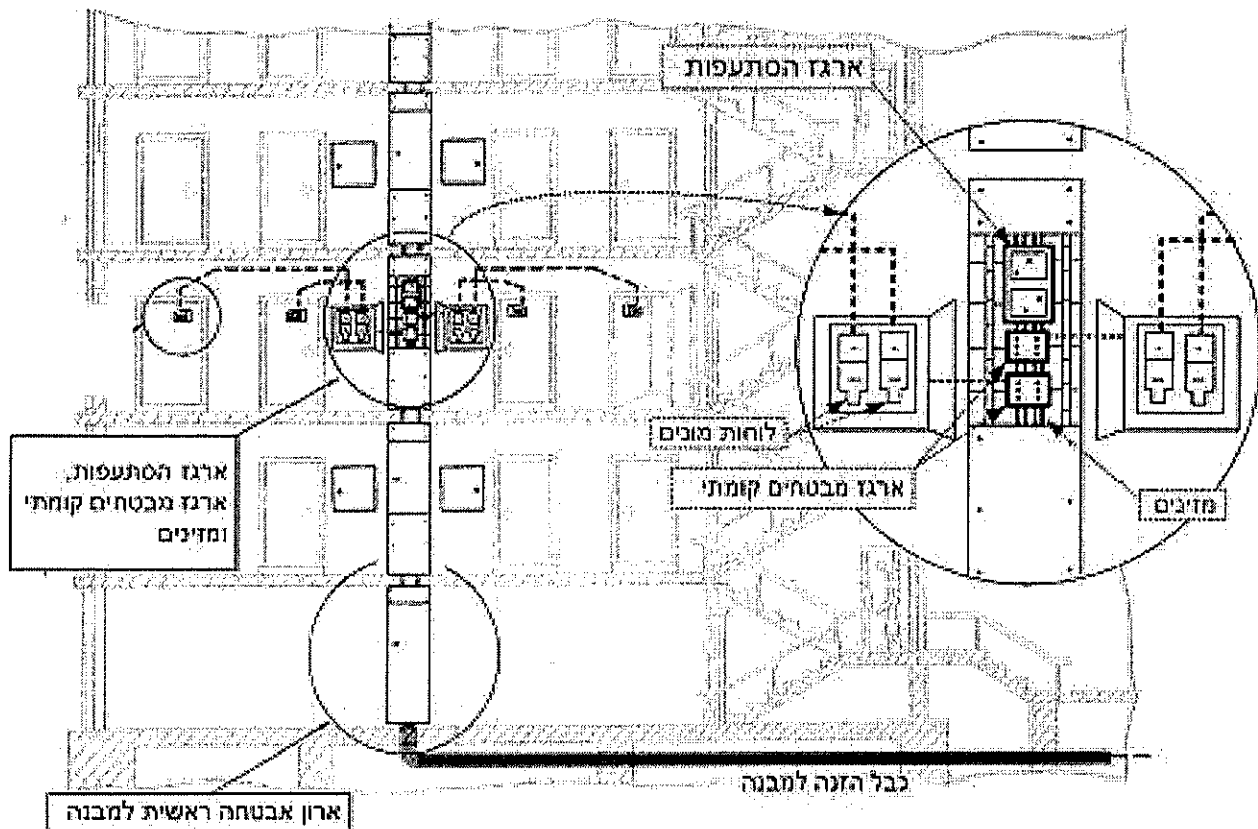
ב. המלצות לעניין יישום עיקרון הזהירות ביחס לתכנון והתקנת מתקני חשמל פרטיים.

9. יובהר, כי בכל הנוגע למתקני החשמל הפרטיים, המדריך אינו מחליף היועצות בגורם מקצועי בתחום. בכל מקרה חייב התכנון להיעשות תוך עמידה בהוראות חוק החשמל ותקנותיו ותוך שמירה על עקרונות בטיחות החשמל.

1. הגדרות



איור מס' 1: דוגמה לתשתיות חשמל ראשיות במבנה (להמחשה בלבד).



איור מס' 2: דוגמה לתשתיות חשמל במבנה בשיטת פיזור מונים (להמחשה בלבד).

ארון בו מותקנת האבטחה הראשית / משנית של המבנה.

ארון אבטחה –

(ראשית למבנה או משנית)

ארון המרכז בתוכו מספר מונים ואת המבטחים שלו.

ארון ריכוז מונים –

ארגז מבודד המכיל את מבטחי חח"י שלפני המונים.

ארגז מבטחים קומתי –

ארגז המכיל את מהדקי ההסתעפות של חח"י.

ארגז הסתעפות קומתי –

כבלים המזינים את המבנה ואת הקומות, המחברים את רשת חברת

כבלי ההזנה –

החשמל לארון אבטחה ראשית או לארון אבטחה קומתי או לארגז הסתעפות וארגז מבטחים קומתי.

כבלי הזנה למבנה והמזינים (כבלי הזנה למבנה והמזינים)

מיקום המבטחים הדירתיים ולוחות המונים במבנה באותה הקומה בה נמצאת הדירה.

פיזור מונים –

הערה: המונים יותקנו על גב הבטון של ארון החשמל אותו נדרש המזמין לבנות בהתאם לדרישות חברת החשמל.

ריכוז מונים –

התקנת המבטחים ולוחות המונים של חח"י במקום אחד או במקומות מרוכזים, באחת הדרכים הבאות:

§ בארונות פוליאסטר לריכוז מונים המסופקים ע"י חברת החשמל.

§ בריכוז הבנוי מארגזים מבודדים ותכולות על קיר חדר חשמל או בתוך נישא בנויה בתוך המבנה.

חדר מאוכלס –

חדר בו תיתכן שהייה ממושכת דרך קבע של בני אדם, כגון מטבח, פינת אוכל, סלון, חדרי שינה, ממ"ד, כיתת לימוד, משרד, חנות וכו' (מרפסת פתוחה, חדר שירות, חדר רחצה, חדר מדרגות, פרוזדור בתוך מבנה, מחסן או מבואה אינם נחשבים כחדר מאוכלס).

שטח משותף –

שטח בבניין או בחלקה, אשר אינו מהווה חלק מדיירה, משרד או חנות, והמיועד לשמש את כל בעלי הנכס. בכלל זה חדרי מדרגות, לובי, קומת עמודים, גגות, מעלית, מקלט, חדרים למתקני הסקה או מים, פיר כבלים וכיו"ב (כמופיע בתשריט החלקה).

מבנה מאוכלס –

מבנה בו תיתכן שהייה ממושכת דרך קבע של בני אדם.

2. תכנון מתקני חשמל במבנה - כללי יסוד

- 2.1 תוואי כבלי ההזנה למבנה יעברו לכל אורכם בשטח המשותף של המבנה בלבד, למעט מקלטים.
- 2.2 התשתיות הראשיות במבנים - כבלי ההזנה, ארונות אבטחה וארונות ריכוז מונים, לא יותקנו תחת חדרי מגורים, אלא ככל הניתן תחת חדרי שירות, כגון מחסנים, שירותים, חדרי כביסה וכיו"ב, וכך גם קווי ההזנה.
- 2.3 המרחק המינימלי האופקי בין תשתיות חח"י לבין חדר מאוכלס יהיה כמפורט להלן:
מינימום 1 מ' עבור ארונות אבטחה וארונות ריכוז מונים בכניסה / בקומות ופיזור מונים.
מינימום 0.5 מ' עבור כבלי ההזנה.
- 2.4 החיבורים, מנקודת ההתחברות לרשת של ספק החשמל ועד לארון אבטחה, ייעשו באמצעות כבלי ארבעה גידים בלבד.
- 2.5 החיבור בין ארון אבטחה לארגז ההסתעפות הראשון בקו ההזנה, יהיה באמצעות כבל ארבעה גידים או ארבעה כבלים חד גידיים השזורים ומאוגדים בצרור.
- 2.6 החיבור מארון האבטחה עד לארון ריכוז מונים יהיה באמצעות כבל ארבעה גידים בלבד.
- 2.7 קווי ההזנה בין ארגזי ההסתעפות יהיו כבלי ארבעה גידים או כבלים חד גידיים שזורים ומאוגדים בצרור.
- 2.8 ארון אבטחה המכיל סרגלי מבטחים (למעט תאי מדידה ואבטחה) יוקם לפי הכללים הבאים:
כניסת כבלי ההזנה לארון תבוצע מלמטה והתקנתם במרכז הארון.
המעגלים היוצאים מהארון יסודרו משני צדי הכניסה בסמוך אליה ובאופן סימטרי ככל האפשר.
- 2.9 הגדלת חיבור קיים:
הגדלת חיבור בארון חשמל קיים הכוללת החלפת נתיכים בלבד אינה מחייבת עמידה בכללים לעיל.
הגדלת חיבור המחייבת גם החלפת הארון – יש לנסות לאתר עבור הארון מיקום חדש העומד בכללים לעיל.

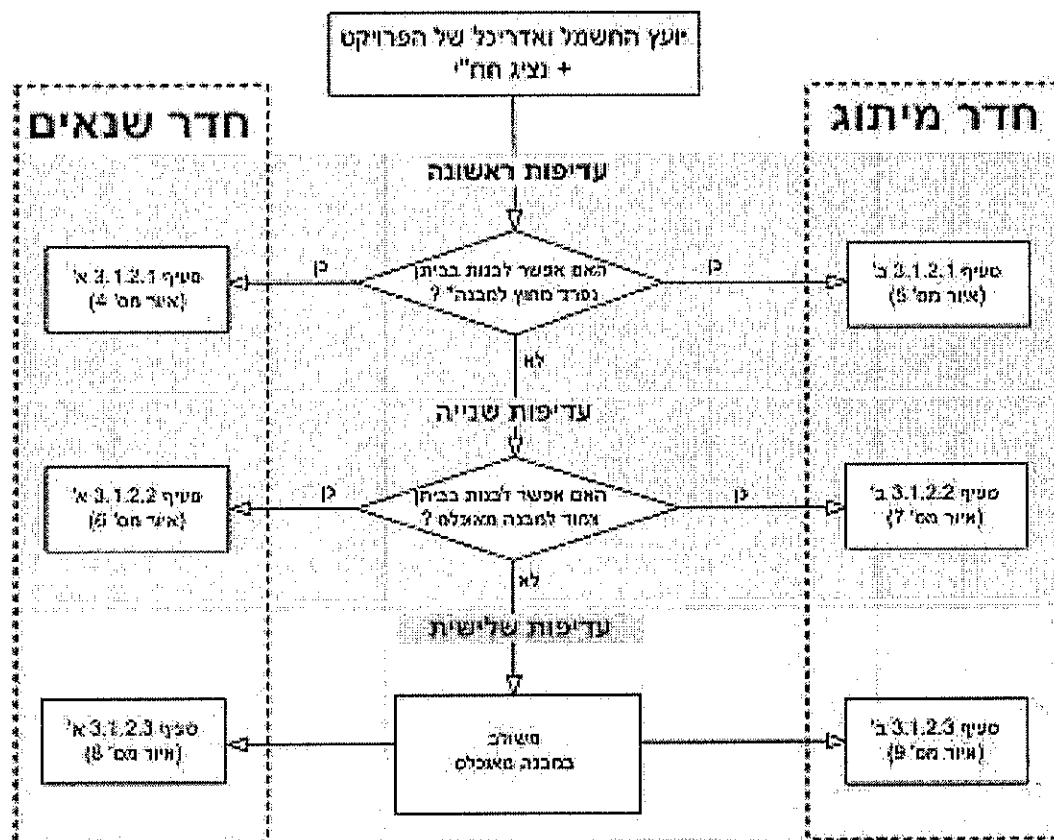
3. תכנון והקמת חדרי שנאים וחדרי מיתוג

3.1. חדרי שנאים בבעלות חברת החשמל (חדרי טרנספורמציה פנימיות - "תחט"פ")

קיימים מצבים בהם, בהתאם לקריטריוני תכנון, לא ניתן לספק חשמל לבניין אלא באמצעות הקמת חדר שנאים או חדר מיתוג בתוך הבניין. במקרים האלו, מיקום חדר השנאים/חדר מיתוג ייבחר באופן שיאפשר מילוי התנאים בחיתרי הסוג¹ שהתקבלו בחברת החשמל מהמשרד להגנת הסביבה מכוח חוק הקרינה הבלתי מייננת, תשס"ו-2006 ויישום "עקרון הזהירות".

3.1.1 הנחיות כלליות למיקום חדרי שנאים וחדרי מיתוג ומנייה למתח גבוה של חברת החשמל
בכל מקרה של תכנון חדר שנאים, יתקיים תאום טכני מוקדם בין היזם לבין חברת החשמל, לצורך קביעת המיקום של חדר ההשנאה והבהרת הדרישות של חיתרי סוג ויישום עקרון הזהירות. כל הסיכומים יתועדו בתיק המתקן. לצורך צמצום רמות השדה המגנטי בהתאם לעיקרון הזהירות, מיקום חדר השנאים או חדר מיתוג ומנייה למתח גבוה יהיה בהתאם לסדר העדיפויות הבא (ראה איור 3):

- ξ **עדיפות ראשונה:** בביתן נפרד מרוחק ממבנה מאוכלס.
- ξ **עדיפות שנייה:** בביתן נפרד וצמוד למבנה מאוכלס.
- ξ **עדיפות שלישית:** משולב במבנה מאוכלס אך לא צמוד לחדר מאוכלס.



איור מס' 3: סדרי העדיפויות לבחירת סוגי חדרי שנאים וסוגי חדרי מיתוג.

מיקום לפי עדיפויות שנייה יבחר רק אם אין כל אפשרות למיקום לפי עדיפות ראשונה בסדר העדיפויות וכן הלאה.

¹ ניתן לראות את כל חיתרי הסוג שניתנו לחברת החשמל באתר אינטרנט של המשרד להגייס.

כתנאי להסכמת חברת החשמל למיקום שנבחר, יזם יציג מסמך אדריכלי המצביע על מאמץ תכנוני ליישום אפשרות עדיפה יותר, ומדוע לא ניתן ליישמה. מסמך זה יישמר בתיק המבנה. בכל מקרה, נציג חת"י יוודא עמידת החדר המוצע בדרישות היתר הסוג החלות עליו.

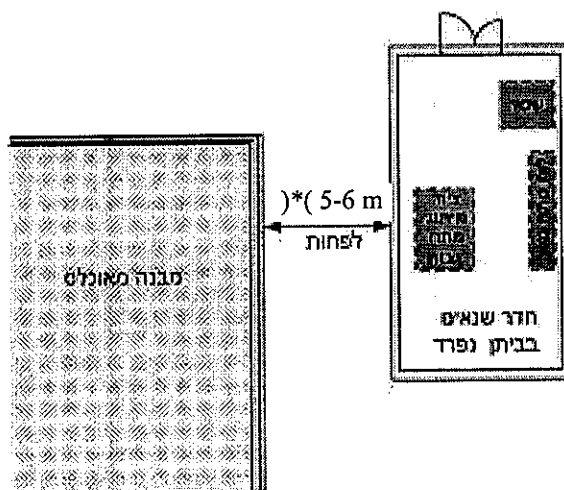
3.1.2 הנחיות פרטניות למיקום חדרי השנאה

להלן פרוט סדרי העדיפויות למיקום חדר השנאים וחדרי מיתוג. בכל מקרה יש ליישם את ההמלצות הכלליות שלעיל. על חדרים הכוללים גם שנאים וגם מתקני מיתוג חלים הכללים המחמירים יותר.

3.1.2.1 עדיפות ראשונה – בביתן נפרד במרחק ממבנה מאוכלס.

א. חדר שנאים בביתן נפרד מחוץ למבנה².

המרחק האופקי המזערי בין מבנה מאוכלס לבין דופן/קיר של חדר השנאים יהיה גבוה ככל שניתן, ובכל המקרה לא יפחת מ-5 מטר לחדר השנאה עם 1-2 שנאים ו-6 מטר לחדר השנאה עם 3 שנאים (ראה איור מס' 4). לוח המתח הנמוך יהיה בצד המרוחק מהמבנה המאוכלס.

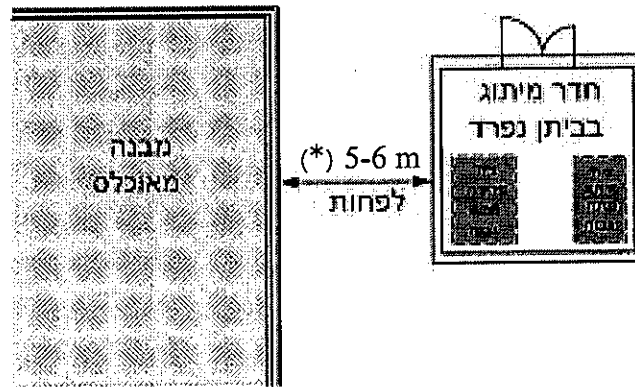


(*) המרחק בין תחט"פ בתצורות שונות לבין חדרים מאוכלסים הינו בהתאם לאמור בהיתרים העדכניים שניתנו לחברת החשמל איור מס' 4: דוגמה לחדר שנאים בביתן נפרד מחוץ למבנה מאוכלס (להמחשה בלבד).

ב. חדר מיתוג בביתן נפרד.

המרחק המזערי בין קיר חיצוני של מבנה מאוכלס לבין דופן/קיר של חדר מיתוג יהיה גדול ככל שניתן, ובכל מקרה לא יפחת מ-3.0 מטר (ראה איור מס' 5).

² קיימות אפשרות להקמת תחט"פ שקועה (חדר שנאים תת-קרקעי מחוץ למבנה מאוכלס) - מותנה בקיום שטח הגדול ודרכי גישה למשאית עם מנוף להתקנת הציוד, החלפתו או תחזוקתו לאורך חיי התחנה בכל שעות היממה.



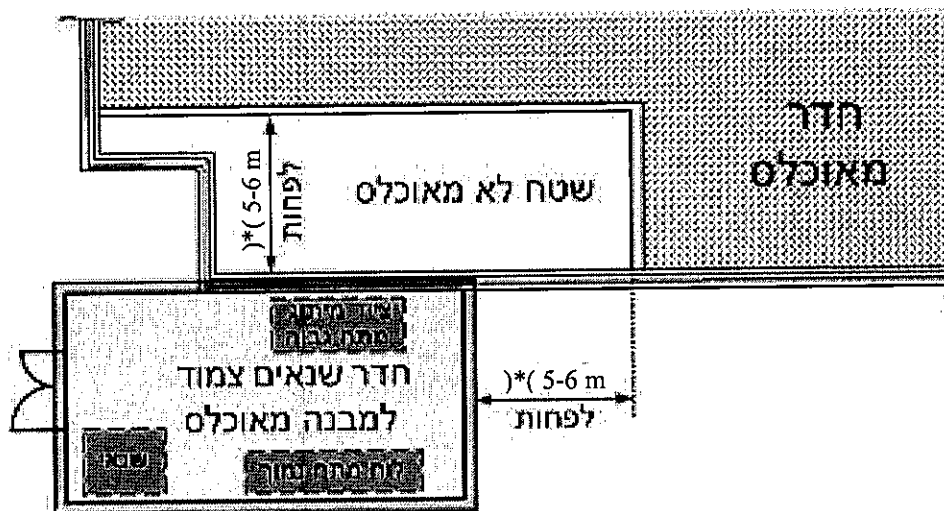
(*) המרחק בין תחט"פ בתצורות שונות לבין חדרים מאוכלסים הינו בהתאם לאמור בהיתרים העדכניים שניתנו לחברת החשמל

איור מס' 5 : דוגמה לחדר מיתוג בביתן נפרד (להמחשה בלבד).

3.1.2.2 עדיפות שנייה – בביתן נפרד וצמוד למבנה.

א. חדר שנאים בביתן נפרד וצמוד למבנה מאוכלס.

המרחק המזערי בין קיר חיצוני של חדר מאוכלס לבין חלק כל שהוא של חדר שנאים יהיה גדול ככל שניתן, ובכל מקרה לא יפחת מ-5.0 מטר לחדר השנאה עם 1-2 שנאים ו-6 מטר לחדר השנאה עם 3 שנאים (ראה איור מס' 6).

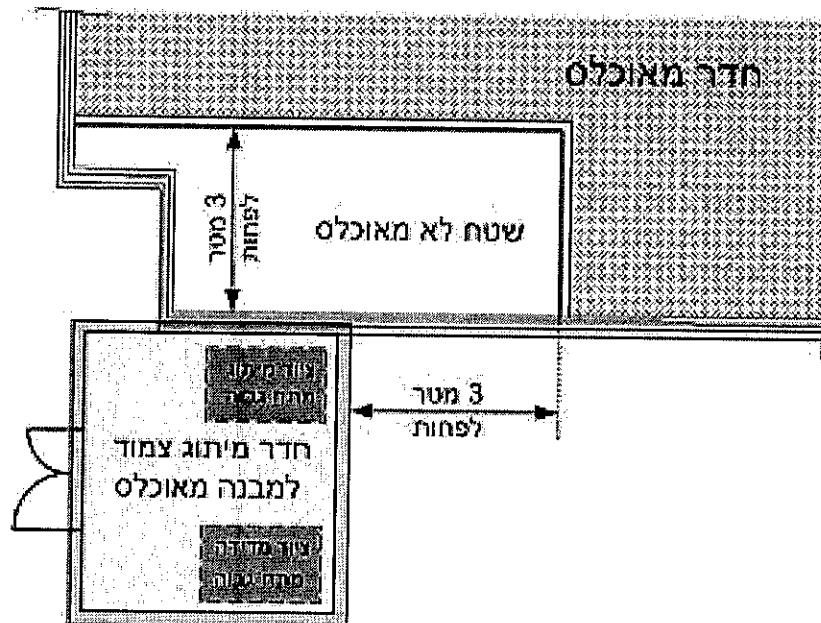


(*) המרחק בין תחט"פ בתצורות שונות לבין חדרים מאוכלסים הינו בהתאם לאמור בהיתרים העדכניים שניתנו לחברת החשמל

איור מס' 6 : דוגמה לחדר שנאים במבנה צמוד למבנה מאוכלס (להמחשה בלבד).

ב. חדר מיתוג צמוד למבנה מאוכלס.

המרחק המזערי בין קיר חיצוני של חדר מאוכלס לבין דופן/קיר של חדר מיתוג יהיה גדול ככל שניתן, ובכל מקרה לא יפחת מ-3.0 מטר (ראה איור מס' 7).

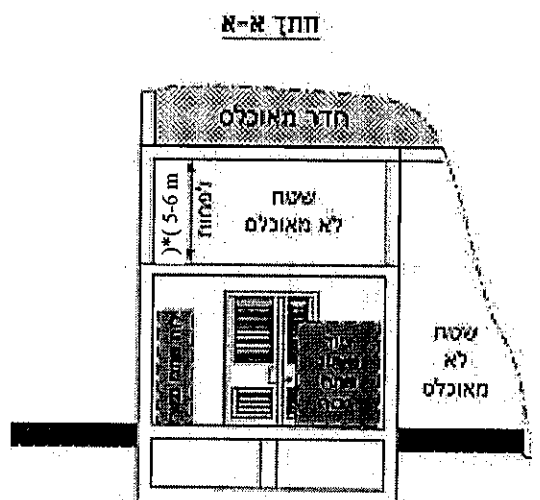
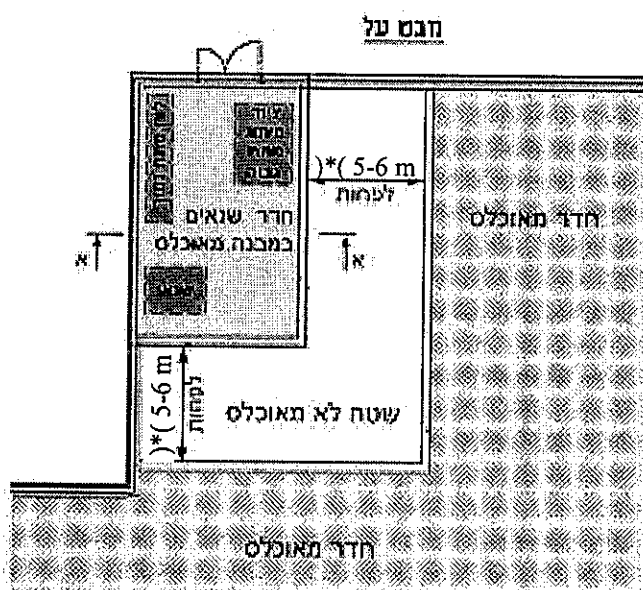


איור מס' 7: דוגמה לחדר מיתוג צמוד למבנה מאוכלס (להמחשה בלבד)

3.1.2.3 עדיפות שלישית – משולב במבנה מאוכלס

א. חדר שנאים משולב במבנה מאוכלס

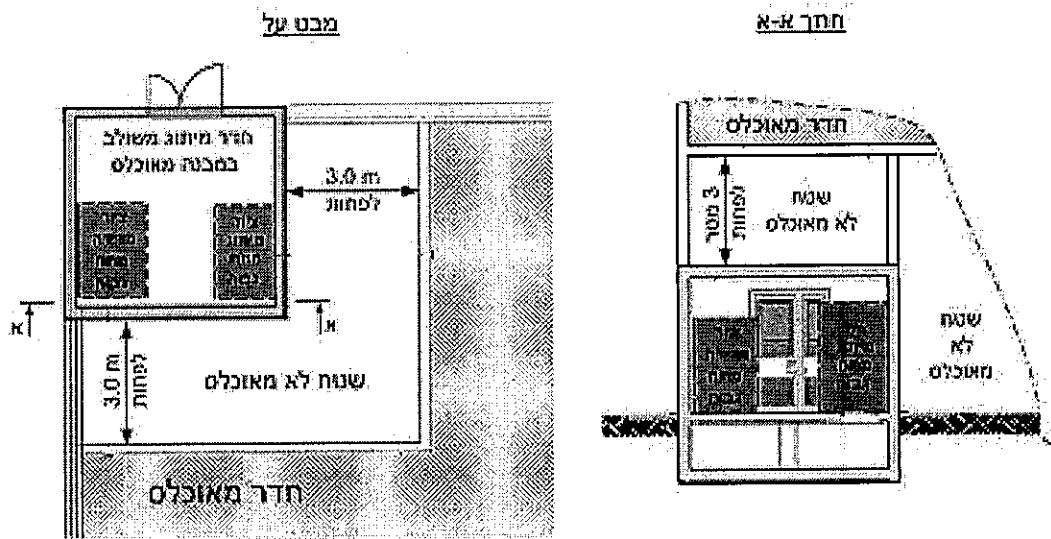
אם אין אפשרות אחרת והדבר מתועד בתאום הראשוני בין היוזם לבין חברת החשמל, ימוקם חדר השנאים בתוך מבנה מאוכלס ובלבד שלא יהיו לחדר השנאים קיר או רצפה או תקרה משותפים עם חדרים מאוכלסים. המרחק בין חדר מאוכלס לבין דופן/קיר של חדר השנאים יהיה גדול ככל שניתן, ובכל מקרה לא יפחת מ-5.0 מטר לחדר השנאה עם 1-2 שנאים ו-6 מטר לחדר השנאה עם 3 שנאים (ראה איור מס' 8).



(*) המרחק בין תחט"פ בתצורות שונות לבין חדרים מאוכלסים הינו בהתאם לאמור בהיתרים העדכניים שניתנו לחברת החשמל איור מס' 8: דוגמה לחדר שנאים בחדר משולב במבנה מאוכלס (להמחשה בלבד).

ב. חדר מיתוג משולב במבנה מאוכלס.

המרחק בין חדר מאוכלס לבין חלק כל שהוא של חדר המיתוג יהיה גדול ככל שניתן, ובכל מקרה לא יפחת מ-3.0 מטר (ראה איור מס' 9).



איור מס' 9: דוגמה לחדר מיתוג משולב במבנה מאוכלס (להמחשה בלבד).

3.1.3. הנחיות כלליות נוספות לתכנון חדר שנאים (תחט"פ) של חח"י

§ הגובה הפנימי של החדר לא יפחת מ-2.5 מ' בתחט"פ עד 22 ק"ו ולא יפחת מ-2.95 מ' בתחט"פ 33 ק"ו;
§ עובי הקירות/תקרה/רצפה עבור כל הסוגים של מבנים (למעט ביתנים טרומיים) יהיה 20 ס"מ לפחות;
§ כבלי מתח נמוך ומתח גבוה הנכנסים/יוצאים מחדר שנאים, צריכים להיות במרחק גדול ככל הניתן מחדר מאוכלס, ובכל מקרה לא פחות מ-3 מ' עבור כבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' עבור כבלי מתח נמוך, מקיר או רצפה או תקרה של חדר מאוכלס. כל הכבלים השייכים לאותו מעגל צריכים להיות מאוגדים ומוצמדים זה לזה.

3.2. חדרי שנאים ותשתיות חשמל בבעלות פרטית

3.2.1 מובא בזאת לידיעת הקבלנים ואדריכלי המבנה כי על פי דרישות חוק הקרינה הבלתי מייננת, תשס"ו-2006, אם לצורך אספקת החשמל לבניין נדרשת הקמת חדר השנאה בבעלות פרטית, הרי על היזם המעוניין לתכנן ולהקים חדר השנאה פרטי לפנות למשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר הקמה והפעלה לחדר ההשנאה, בהתאם ובכפיפות להוראות החוק כאמור.
הערה: היתרי הסוג להקמה והפעלה שחח"י קבלה מהמשרד להגנת הסביבה הינם בתוקף אך ורק עבור מתקני חברת החשמל. לא ניתן להשתמש בהיתרים האלה עבור חדרי השנאה בבעלות פרטית.

3.2.2. המלצות תכנוניות בהתאם לעקרון הזהירות:

החברה ממליצה לאדריכלים וליזמי המבנה לתכנן ולהקים מתקני חשמל פרטיים בהתאם לעקרונות המפורטים מטה תוך התייעצות במידת הצורך בגורם מקצועי בתחום. ככל שמדובר במתקנים פרטיים הטעונים היתר הקמה והפעלה בהתאם להוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-

2006 אין בהמלצות מטה כדי לגבור על ההוראות שייקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה בהיתר שיינתן למתקן.

§ יציאות מ"נ משנאי או לוח מ"נ יהיו מרוחקות ככל שניתן מחדר מאוכלס. כבלים היוצאים במקביל יוצמדו זה לזה באמצעות חבק (אזיקון).

§ כאשר חדר השנאים ממוקם מתחת לחדר מאוכלס, מומלץ ליצור מרווח גדול ככל הניתן בין תקרת חדר השנאים לבין רצפת החדר המאוכלס שמעליו וזאת בכדי להרחיק את מקורות השדות המגנטיים מחדרים המאוכלסים. החיווט בין השנאים ללוחות מתח נמוך יהיה תחת.

§ כאשר חדר השנאים ממוקם מעל חדר מאוכלס, מומלץ ליצור מרווח גדול ככל הניתן בין הרצפה התחתונה (במרתף הכבלים) של חדר השנאים לבין תקרת חדר מאוכלס שמתחתיו וזאת בכדי להרחיק את יציאות המ"נ מתקרת חדר מאוכלס שמתחת לחדר השנאים. החיווט בין השנאים ללוחות מתח נמוך יהיה עילי.

§ מומלץ שהמרחק בין שנאי לבין לוח מתח נמוך יהיה קטן ככל האפשר.

3.2.3 הקמת תשתיות חשמל אחרות, וכן הכבלים המזינים ותוואי העברתם ייעשו תוך יישום עיקרון הזהירות, אימוץ ההנחיות שפורטו עבור תשתיות חח"י [ראה פרק 2] ותוך עמידה בתנאים בהיתרים שיתקבלו מהמשרד להג"ס עבור מתקני החשמל הפרטיים.

4. המלצות לביצוע האיפוס (TN-S, TN-C-S) לפי סוג המבנה

בהתאם לתקנות החשמל (הארקות ואמצעי הגנה בפני חשמול במתח עד 1000 וולט) כל מתקן חשמלי צריך להיות מוגן בפני חשמול.

בחירתו של אמצעי ההגנה בפני חשמול המיושם בכל מתקן, מתוך כלל אמצעי ההגנה המותרים בהתאם לתקנות החשמל, למשל: איפוס, הארקה הגנה, זינה צפה וכו', תבוצע על ידי מתכנן המתקן בהתאם לשיקולים טכניים ואופי המתקן.

יישום אמצעי הגנה בפני חשמול במתקן צריך להתבצע בהתאם לעקרונות המפורטים בתקנות החשמל תוך התייחסות ליישום באופן המקטין את השדות האלקטרומגנטיים במתקן.

איפוס (TN-S או TN-C-S) הינו אמצעי ההגנה בפני חשמול המקובל ליישום ברוב מתקני החשמל שנבנו החל משנת 1984, מועד פרסומן של תקנות החשמל (הארקות ואמצעי הגנה בפני חשמול) הכוללות התייחסות לאיפוס כאמצעי אפשרי להגנה בפני חשמול.

הבחירה באיפוס כאמצעי הגנה בפני חשמול מקובל נובעת מהיתרונות של אמצעי הגנה זה.

בהתאם לנקבע בתקנות החשמל (הארקות ואמצעי הגנה בפני חשמול) מותר לבצע איפוס יחיד בלבד לכל הארקה יסוד (מבנה). ואולם, ריבוי איפוסים במבנה עלול להגביר את עוצמת השדה האלקטרומגנטי במבנה.

יועץ חשמל המעוניין ליישם איפוס כאמצעי הגנה בפני חשמול במתקן, מחויב ליישם את האיפוס בהתאם לנקבע בתקנות החשמל (הארקות ואמצעי הגנה בפני חשמול) תוך הקפדה על יישום באופן המקטין את עוצמת השדות האלקטרומגנטיים במתקן. בכדי לקיים זאת עליו לבחון את יישומן של הנחיות הבאות:

§ לכל מתקני החשמל הממוקמים במבנה אחד (מערכת הארקה אחת), מותר לבצע איפוס יחיד בלבד.

§ אסור לחבר פס השוואת פוטנציאלים (פה"פ) המחובר להארקה מבנה בו קיים מתקן המוגן בפני חשמול באמצעות איפוס (TN-C-S) אל פה"פ המחובר להארקה מבנה אחר בו קיים מתקן המוגן בפני חשמול באמצעות איפוס (TN-C-S). כמו כן, אסור לחבר פה"פ זה אל פס הארקה במבנה אחר בו מתקן החשמל מוגן בפני חשמול באמצעות הארקה הגנה (TT).

§ במבנים סמוכים בהם הארקה היסוד של מבנה אחד נמצאת בתחום ההשפעה של הארקה היסוד של המבנה האחר, מומלץ לבחון את האפשרות לבצע איפוס יחיד לשני המבנים, במקרה זה האיפוס המשותף יבוצע בשטח הנגיש משני המתקנים (יישום כאמור מחייב תאום מקדים עם חברת החשמל).

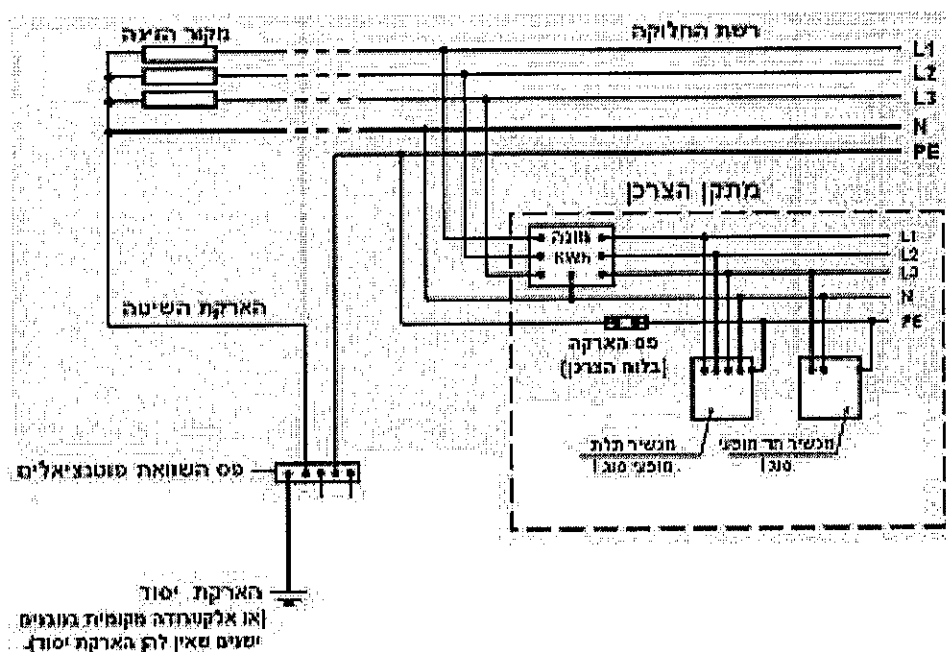
בהמשך לאמור לעיל, יזמים/מזמינים/עורכי תכניות מתבקשים למסור מידע לחברת חשמל בשלבי בקשת היתר לבנייה, לגבי קשר (או כוונה לקשר עתידי) בין יסודות מבנים סמוכים או כוונה להקים מתקן משותף (כגון חניון וכו') המקשר בין מבנים.

לאור העובדה שלקשר כאמור יש השלכה על מערך ההזנה וההגנה בפני חשמול למבנים, כמו גם על רמות השדה המגנטי, מסירת המידע טרם הבנייה תאפשר מתן הנחיות להתקנת מקשר בין פה"פ של המבנים/כניסות, להפחתת השדה המגנטי.

במקרה של תכנון מבנה מיוחד (כגון תכנון מבנה מיועד לכלול תחנת משנה או להיבנות בקרבתה וכו'), היזמים/מזמינים/עורכי תוכניות חייבים לפנות לקבלת הנחיות מיוחדות טרם הגשת בקשה להיתר בנייה.

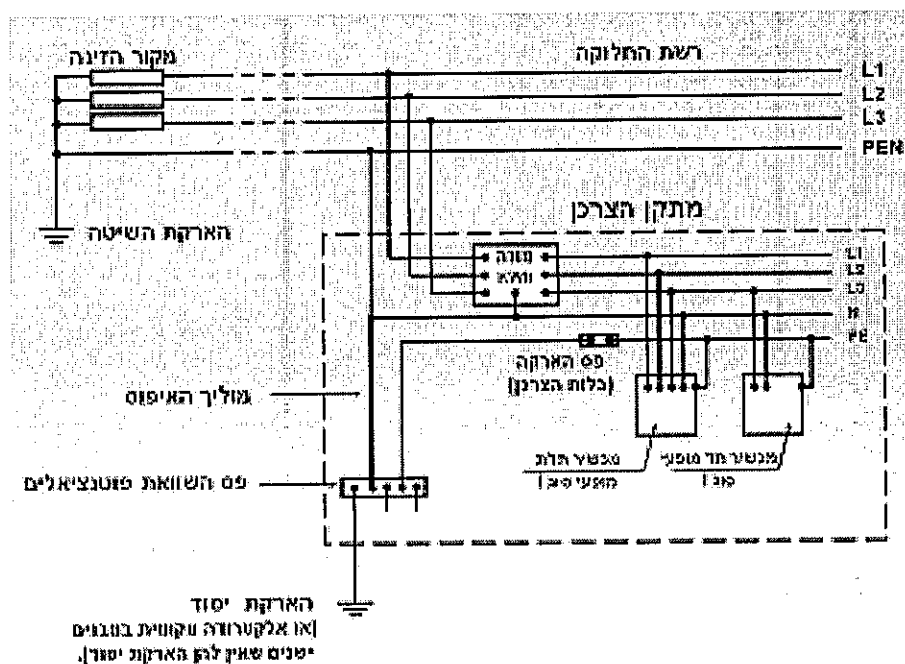
להלן תרשימים המתארים יישום עקרוני של איפוס:

איפוס TN-S



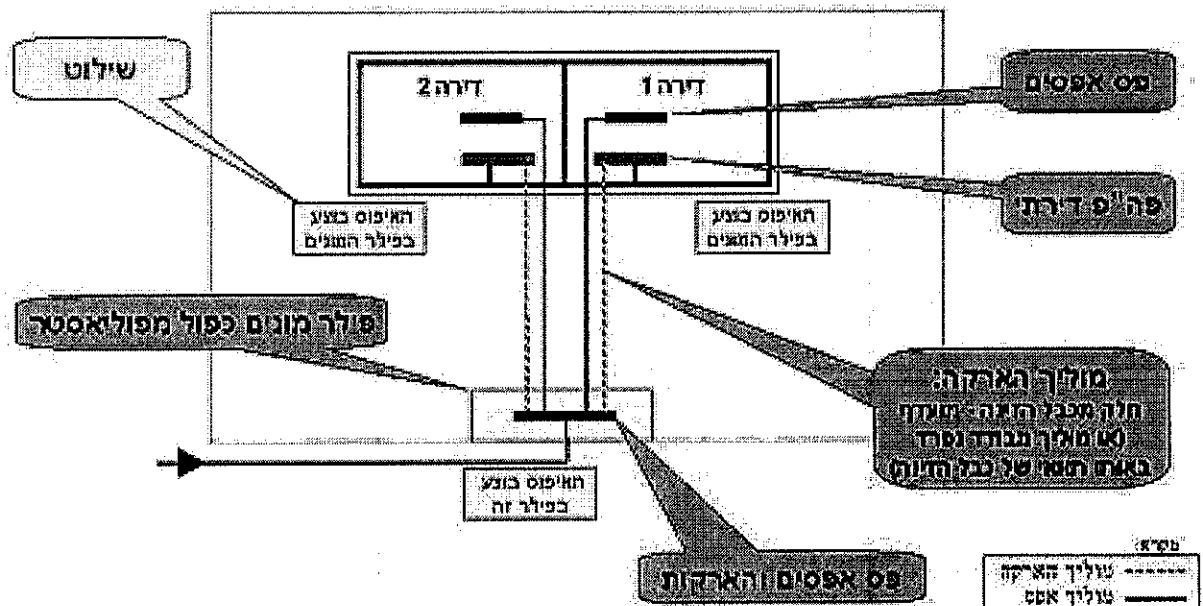
איור מס' 10: איפוס TN-S (הפרדה מוחלטת בין אפס והארקה גם ברשת הזינה וגם במתקן הצריכה) (להמחשה בלבד).

איפוס TN-C-S

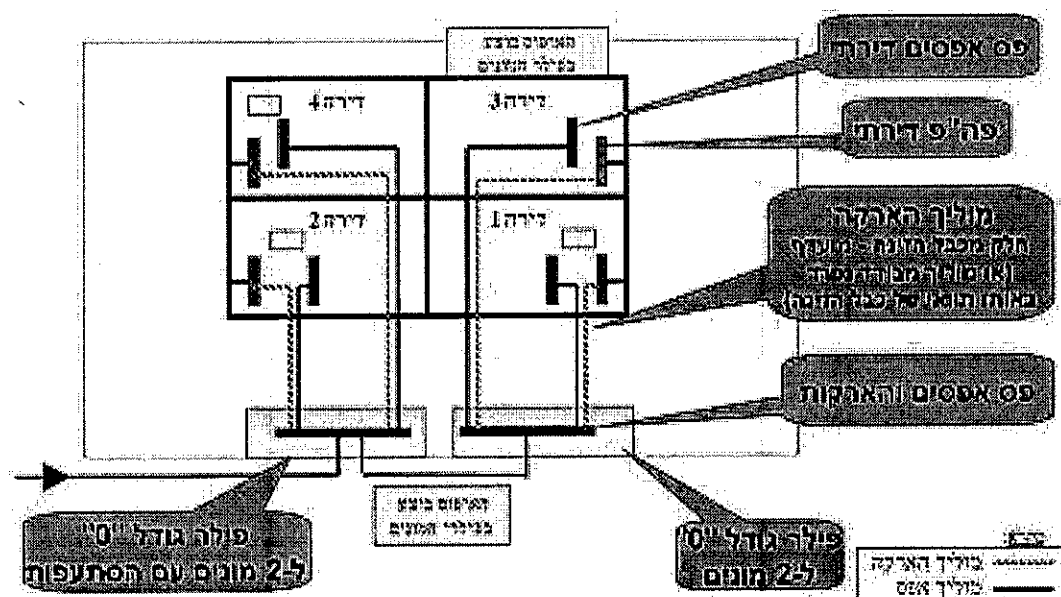


איור מס' 11: איפוס TN-C-S (מוליך משותף לאפס והארקה ברשת הזינה ומוליכים נפרדים במתקן הצריכה) (להמחשה בלבד).

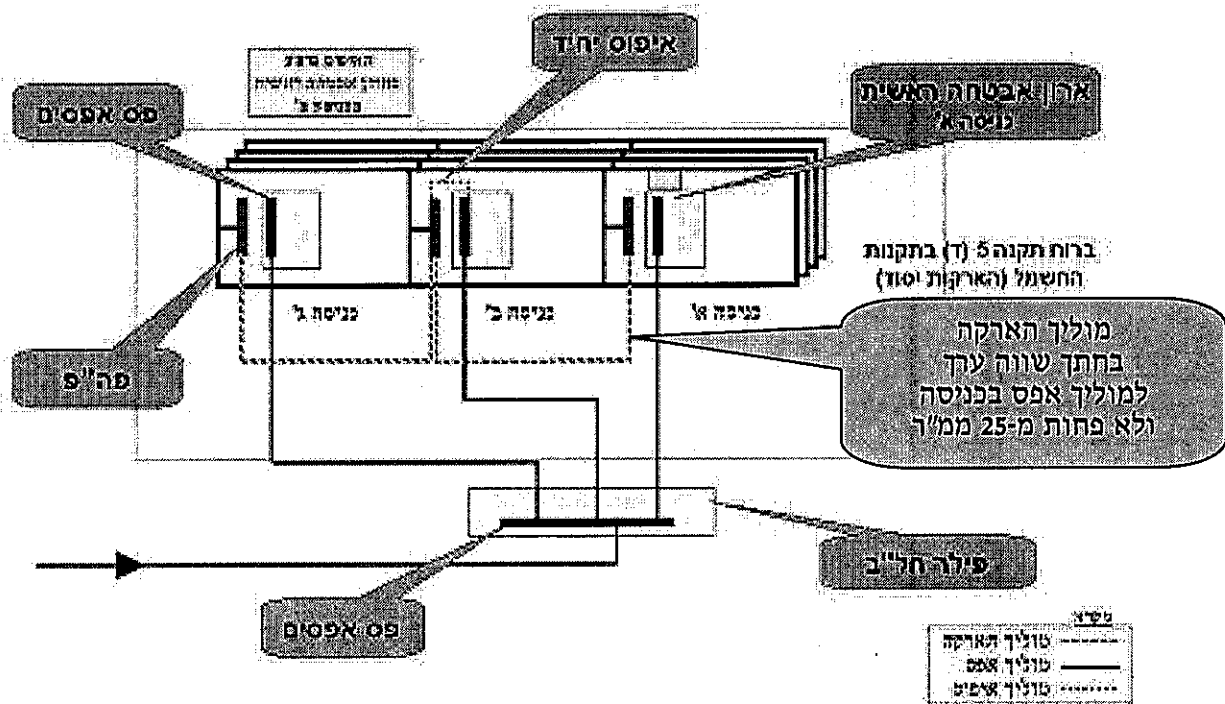
להלן דוגמאות אפשרויות לביצוע איפוס, במתקנים בהם האיפוס נבחר כאמצעי ההגנה בפני חשמול, הדוגמאות (איורים 11-18) מתארות אפשרויות לביצוע איפוס יחיד במבנים מסוגים שונים:



איור מס' 12: בית דו-משפחתי צמוד קרקע בעל הארקה יסוד משותפת (להמחשה בלבד). ניתן לבצע במקרה זה איפוס TN-C-S יחיד ע"י שימוש בפס משותף (פס אפסים והארקות) בפילר.

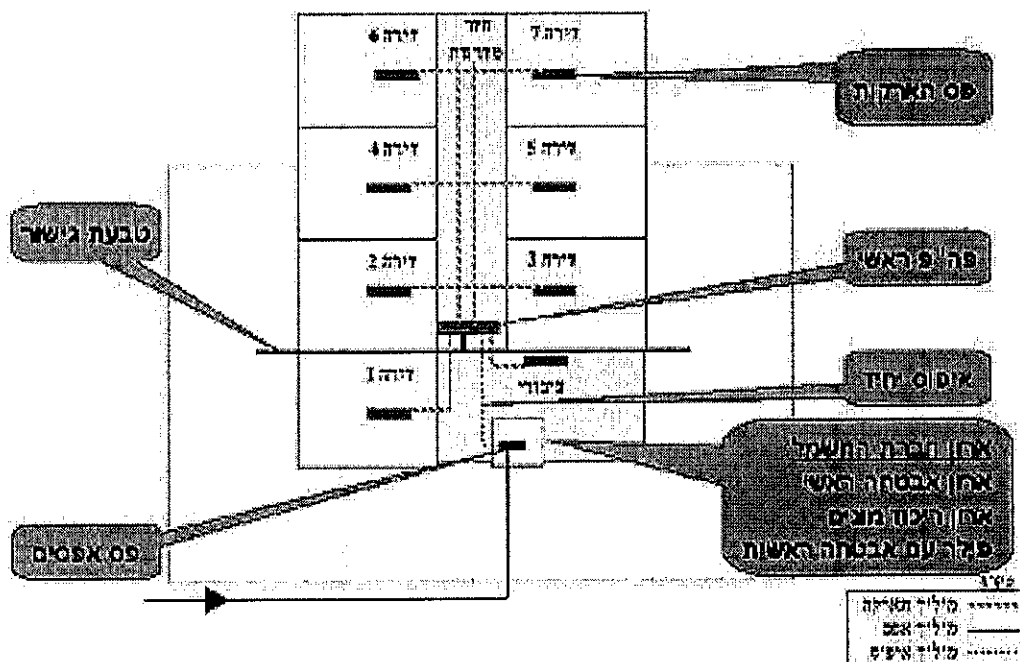


איור מס' 13: בית דירות עם הארקה יסוד משותפת – פילרים מוזנים בשרשור (להמחשה בלבד). כשהפילרים מוזנים בשרשור, יבוצע גישור בין פסי האפס של שני הפילרים. כל אחד ממוליכי ההארקה הדירתיים המהווים חלק מכבל הזינה או מותקנים בתוואי כבל הזינה, יחוברו אל פס האפסים וההארקות בפילר. הערה: אותה הסכמה תקפה גם עבור מבנה טורי צמוד קרקע או כל מבנה אחר המוזן באמצעות פילרי מונים



איור מס' 14: בית טורי רווי עם הארקה יסוד משותפת (להמחשה בלבד).

הערה: מוליכי הארקה לגישור בין הפח"פ של הכניסות, יותקן ע"י היזם/מזמין, כחלק מהכנותיו לקליטת החיבור.



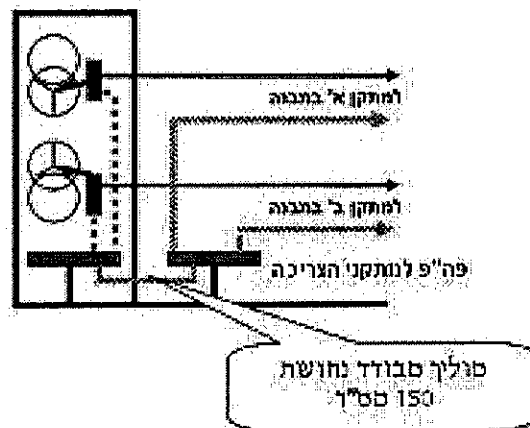
איור מס' 15: מבנה עם אזור ציבורי בו ניתן לבצע איפוס יחיד (להמחשה בלבד). כאשר יש במבנה אזור ציבורי בו ניתן לבצע איפוס יחיד והארקה השיטה של מקור הזינה מרוחקת מהמבנה, יש לבצע באזור הציבורי איפוס TN-C-S יחיד ולא לבצע כל איפוס נוסף במבנה. לדוגמה, בית דירות (עם חדר מדרגות משותף) בעל הארקה יסוד, הניזון מארון חברת החשמל המותקן במבנה. במקרה זה מבוצע איפוס TN-C-S באזור הציבורי בין הפח"פ הראשי של המבנה לבין פס האפסים שבארון חברת החשמל.

חדר שנאים במבנה או בקרבתו

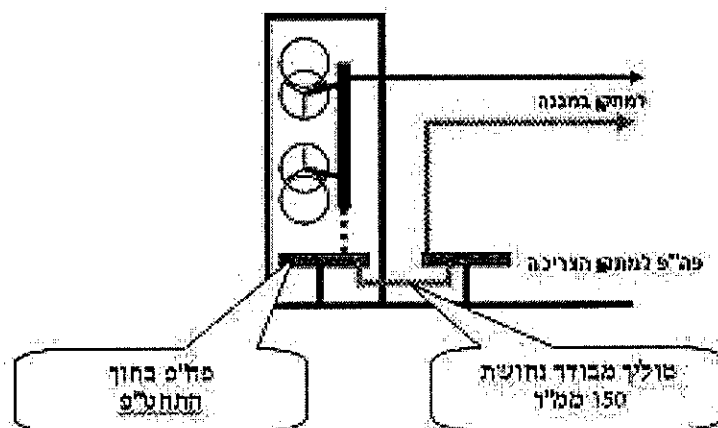
כאשר יש תחט"פ במבנה או בקרבתו (חדר השנאים נמצא בתחום ההשפעה של הארקת היסוד של המבנה) יש לבצע איפוס TN-S.

היזם/קבלן יכין גומחה מחוץ לתחט"פ בה יותקן פס השוואת פוטנציאלים, שהוא הרחבה של פס השוואת הפוטנציאלים הפנימי. חיבור פס השוואת פוטנציאלים זה אל טבעת הגישור ואל פס השוואת הפוטנציאלים שבתוך התחט"פ יבוצע באמצעות מוליך ייעודי בהתאם להוראות הבאות:

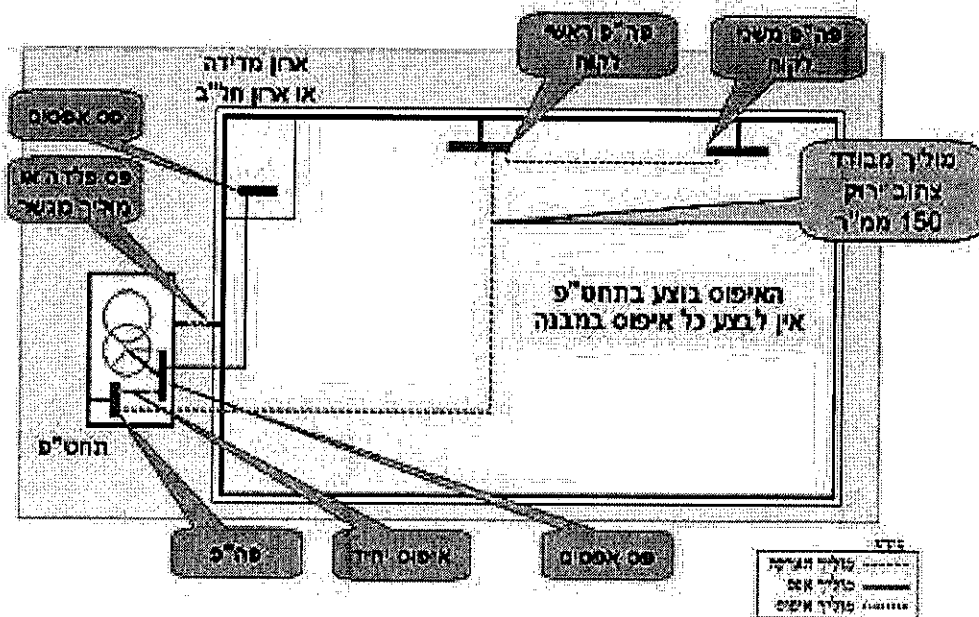
- ← הגומחה הנ"ל לפה"פ משנה תבוצע צמוד לקיר התחנה.
- ← המוליך הייעודי יירכש, יסופק ויוותקן ע"י וע"ח היזם/מזמין, כחלק מהכנותיו לקליטת החיבורים ובמסגרת העבודות המבוצעות כנגד תשלום למסירת תחנה.
- ← התקנת המוליך הייעודי האמור, תבוצע דרך צינור מתאים.



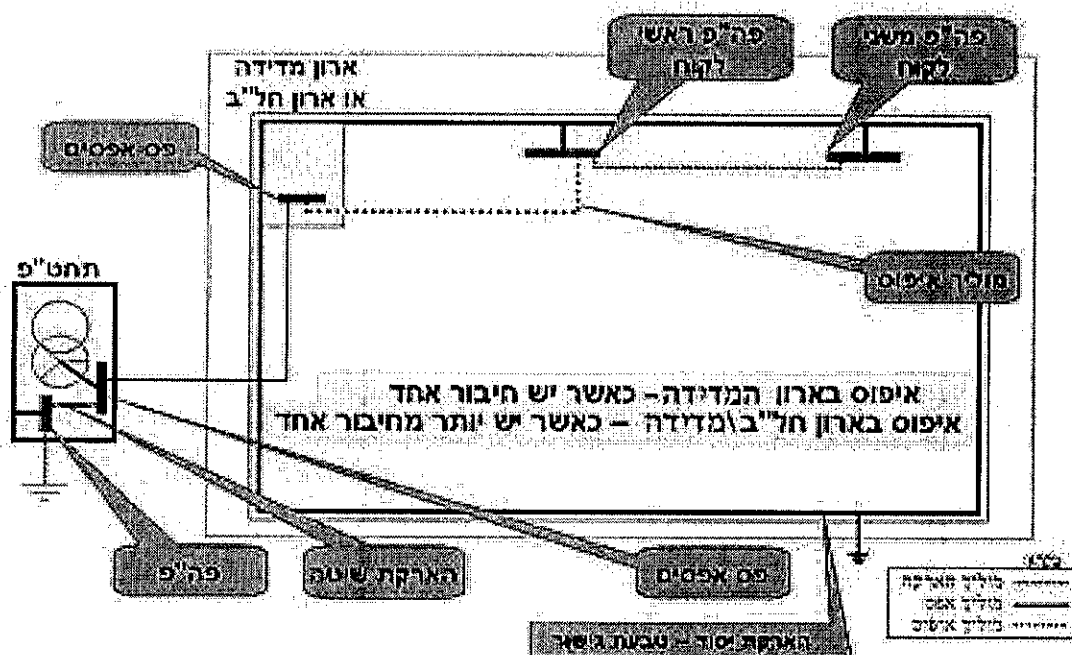
איור מס' 16: תחט"פ עם 2 שנאים המזינה מבנה רב-צרכנים (להמחשה בלבד). התחט"פ מזין מבנה בו ממוקמים מספר מתקני צריכה שחלקם מוזנים משנאי אחד וחלקם מוזנים מהשנאי השני. בתחט"פ יותקנו שני פסי אפסים, אחד לכל שנאי. בתחט"פ יבוצע איפוס TN-S על ידי חיבור כל אחד מפסי האפסים שבתחט"פ לפה"פ. במתקני הצריכה אין לחבר בין האפסים המוזנים משנאים שונים. (אין לבצע איפוס נוסף במתקני הצריכה).



איור מס' 17: תחט"פ עם 2 שנאים המזין מבנה אחד בו קיים מתקן צריכה גדול (להמחשה בלבד). במבנה בו אחד ממתקני הצריכה הוא גדול מההספק של שנאי בודד, יותקן פס האפסים משותף לשני השנאים. בתחט"פ יבוצע איפוס TN-S בתחט"פ על ידי חיבור פס האפסים לפה"פ. (אין לבצע איפוס נוסף במתקני הצריכה).



איור מס' 18: הארקה של התחט"פ נמצאת בתחום השפעת הארקות היסוד של מבנה (להמחשה בלבד). כאשר תחט"פ נמצאת בתוך מבנה, או כאשר תחט"פ נמצאת מחוץ למבנה בתוך תחום ההשפעה של הארקות היסוד של המבנה, יש לבצע איפוס TN-S. במקרה שהתחט"פ נמצא במבנה נפרד מהמבנה/המבנים בו/בהם ממוקמים מתקני הצריכה, יש לגשר בין הארקות היסוד של התחט"פ לבין הארקות היסוד של המבנה/המבנים על ידי חיבור יציאות החוץ של המבנים. יש להתקין מוליכי ההארקה בחתך מינימאלי 35 ממ"ר, המחברים בין הפח"פים, בכדי לשפר את רציפות ההארקה ואת עכבת לולאת התקלה.



איור מס' 19: הארקה של התחט"פ נמצאת מחוץ לתחום השפעת הארקות היסוד של מבנה הצרכן (להמחשה בלבד). כאשר הארקות היסוד של התחט"פ נמצאת מחוץ לתחום השפעת הארקות היסוד של מבנה או של מספר מבנים מבוצע איפוס TN-C-S. במקרה שהתחט"פ מזינה מבנה/מבנים בו/בהם יש חיבור אחד, האיפוס יבוצע בפס האפס בארון המדידה. כאשר יש יותר מחיבור אחד, האיפוס יבוצע בפס האפס בארון החל"ב/ארון מדידה. יש להתקין מוליכי ההארקה בחתך מינימאלי נח' 35 ממ"ר, המחברים בין הפח"פים, בכדי לשפר את רציפות ההארקה ואת עכבת לולאת התקלה.

עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה

ניתנת בזה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כי
הוגשה לוועדה בקשה להיתר ע"י: **חגי לביא בטשרניחובסקי 32 בע"מ**

מספר הבקשה: 2023/0369.00

מחוז הבקשה: הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף
14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038
כתובת האתר: ש. טשרניחובסקי 32 גבעת הורדים

גוש: 30121

חלקה: 17

הקלה מתוכנית 4114 סעיף 7.א. בדבר מיקום חדר הטורפ בתחום הדרך ללא
שמירת מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש השכן ובגובה של מעל 3.70 מ'

ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת:
<https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTik> התנגדויות לאישור ההקלות הנ"ל, או איזו
מה, ניתן להגיש עד יום 03/06/2025 לאחר פרק זמן זה לא תתקבלנה התנגדויות.

לתשומת לבך:

- הועדה לתכנון ובניה דנה בהיבטים התכנוניים של הבקשה להיתר ואין במתן היתר בניה משום הענקת זכויות קנייניות בנכס.
- מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעליו מחובותיו כלפי הדיירים או כלפי בעלי זכות אחרת לפי דין.
- אם לא ברורה לך משמעות המכתב ונספחיו עליך לפנות לאיש מקצוע מטעמך.
- באם תוגש התנגדות, תדון בה הוועדה המקומית. עפ"י הנסיבות יוחלט באם לקיים את הדיון במעמד הצדדים או ללא נוכחותם.
- הטרנס המקוון להגשת התנגדות נמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים בכתובת:
<https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTfasim>

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מר אליעזר ראוכברגר

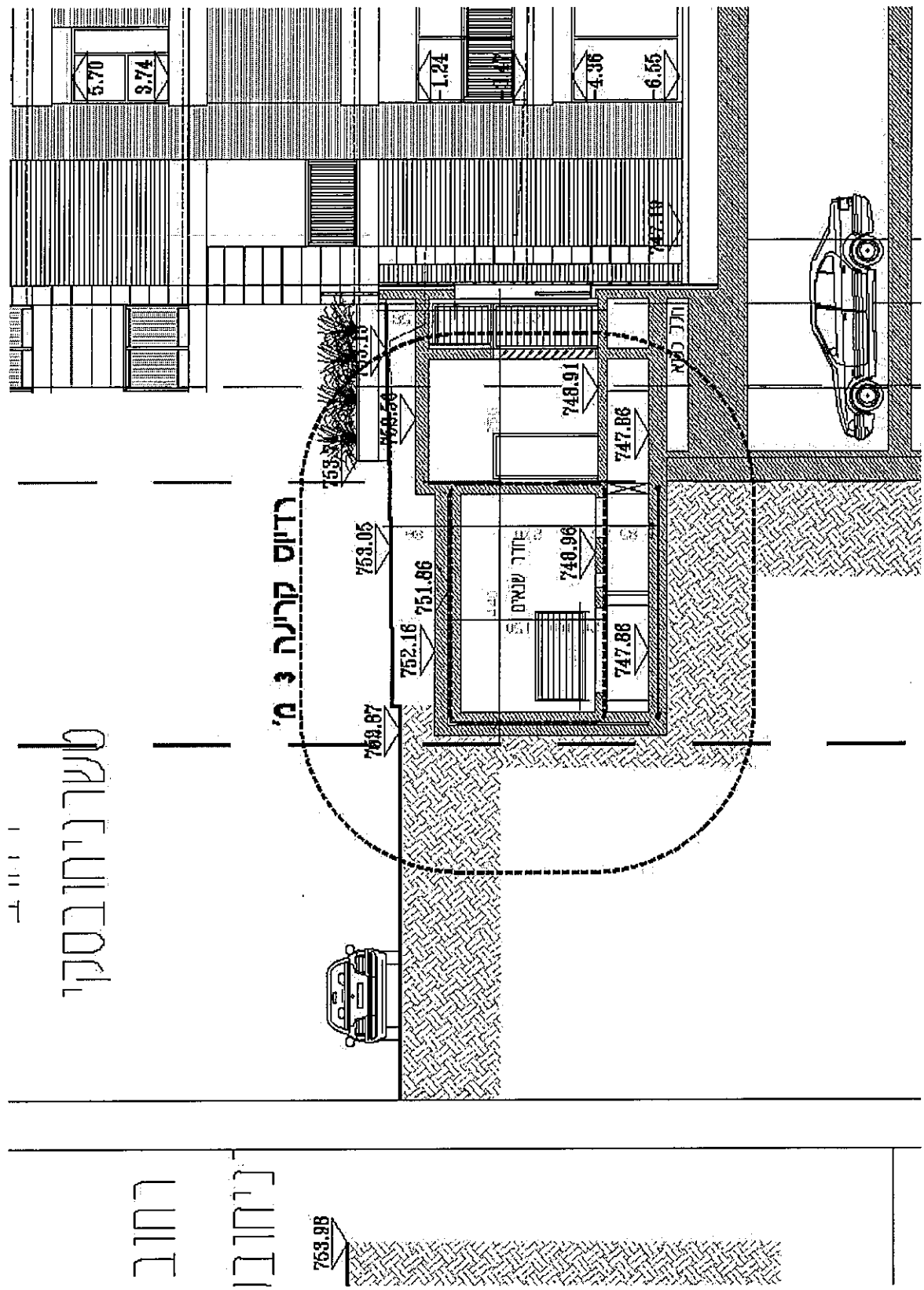
אגף רישוי בניה, קריית העירייה, כיכר ספרא 1 טלפון: 02-6295474

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

—
—
—
—
—

[illegible]

753.98



סדר יום לוועדה מתאריך - 03/09/2025 - י אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/48
מספר בקשה	2012/0500.01
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות+ החלפת שטח שירות לעיקרי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יפלא יעל
מתכנן השלד	שוורץ נתנאל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

הרב פינחס קהתי 14 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30230	106	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977	ב1	מעבר ציבורי להולכי רגל	
3450א	תחילת תוקף	01/10/1992			
3450א	תחילת תוקף	01/10/1992	ב8	אזור מגורים 2 מיוחד	1382
3450ב	תחילת תוקף	12/02/1995			
3450ב	תחילת תוקף	12/02/1995			
4955	תחילת תוקף	30/03/1996			
4955	תחילת תוקף	30/03/1996	13	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

במבנה קיים עבור דירה קיימת מוצעת המרת מרפסת שרות לשטח עיקרי בסך : 4.93 מ"ר.

כמו"כ מוצעות לדירה בחזית צפונית 2 מרפסות זיו בסך כולל של 12.00 מ"ר.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2025	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.
12/02/2025	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום הבקשה תובא לדיון הבא . ח
04/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך. בתאריך 17/07/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה לעניין המרפסות, עליהן הוגשו התנגדויות שונות. הוגשה תכנית צל שהובאה לידיעת המתנגדים אשר שלחו את תגובתם למייל של בוחנת התיק, ומצורף בארכיב האופטי. הוגשה תכנית ע"י ע"ב העומדת במותר, אולם מאחר והוגשו התנגדויות, מובא להכרעה סופית של הוועדה לעניין המרפסות האם נדרש לזמן את המתנגדים ולשמוע את טענותיהם, או שלא נדרש. להלן תקציר ההתנגדויות של השכנים כפי שסוכם בעבר בהרחבה לצורך ההכרעה : המתנגד הראשון מר ריצרד רוז :

מתנגד לתכנית מחשש לפגיעה בזכויות העתידיות שלו לבנות מרפסת. דורש התחייבות בכתב שיוכל לבנות מרפסת בעתיד כמו המבקש. מבקש שוויון במיקום ובמידות המרפסות. תגובת המחלקה : בתכנית הצל שהוגשה המתנגד קיבל את מה שביקש, אולם מאחר והוא אינו צד בתכנית הוא אינו יכול לדרוש מהמבקש התחייבות שונות. המתנגד השני מר חיים אסרף : מתנגד להיתר בגלל מגבלות בדירה מציין שיש להם רק מרפסת סוכה קטנה (0.6 מ') מבקשים זכות לבנות מרפסת מחדר ילדים מדגישים שלמבקש יש כבר 2 מרפסות. תגובת המחלקה : המתנגד מעל המבקש ולא מתחתיו. המרפסות המוצעות עומדות במותר. למתנגד ישנה מרפסת סוכה קטנה, והוא יכול להגיש בקשה למרפסות גם בדירתו בנפרד מהמבקש. מתנגד שלישי מר מוטי פלדשטיין : המתנגד הבהיר שע"ב סידרה את התכנית לשביעות רצונו, אולם ממליץ להזמין את שאר המתנגדים לוועדה. אינו מוכן לשלוח הסרת התנגדות עד לאחר שישאל רב. יודגש כי עבר זמן רב מהוועדה הקודמת מאחר והדיירים ניסו להגיע להסכמות עם המתנגדים, ואף שינו את התכנית עבורם.		

נוספה תכנית צל שהובאה ליידוע השכנים, ותוקנה מספר פעמים. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4955 תחילת תוקף: 30/03/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך. בתאריך 17/07/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה לעניין המרפסות, עליהן הוגשו התנגדויות שונות. הוגשה תכנית צל שהובאה לידיעת המתנגדים אשר שלחו את תגובתם למייל של בוחנת התיק, ומצורף בארכיב האופטי.	28/01/2025	חוות דעת תכנונית

הוגשה תכנית ע"י ע"ב העומדת במותר, אולם מאחר והוגשו התנגדויות, מובא להכרעה סופית של הוועדה לעניין המרפסות האם נדרש לזמן את המתנגדים ולשמוע את טענותיהם, או שלא נדרש. להלן תקציר ההתנגדויות של השכנים כפי שסוכם בעבר בהרחבה לצורך ההכרעה: המתנגד הראשון מר ריצ'רד רוז: מתנגד לתכנית מחשש לפגיעה בזכויות העתידיות שלו לבנות מרפסת. דורש התחייבות בכתב שיוכל לבנות מרפסת בעתיד כמו המבקש. מבקש שוויון במיקום ובמידות המרפסות. תגובת המחלקה: בתכנית הצל שהוגשה המתנגד קיבל את מה שביקש, אולם מאחר והוא אינו צד בתכנית הוא אינו יכול לדרוש מהמבקש התחייבויות שונות. המתנגד השני מר חיים אסרף: מתנגד להיתר בגלל מגבלות בדירה מציין שיש להם רק מרפסת סוכה קטנה (0.6 מ') מבקשים זכות לבנות מרפסת מחדר ילדים מדגישים שלמבקש יש כבר 2 מרפסות. תגובת המחלקה: המתנגד מעל המבקש ולא מתחתיו. המרפסות המוצעות עומדות במותר. למתנגד ישנה מרפסת סוכה קטנה, והוא יכול להגיש בקשה למרפסות גם בדירתו בנפרד מהמבקש.		

מתנגד שלישי מר מוטי פלדשטיין: המתנגד הבהיר שע"ב סידרה את התכנית לשביעות רצונו, אולם ממליץ להזמין את שאר המתנגדים לוועדה. אינו מוכן לשלוח הסרת התנגדות עד לאחר שישאל רב. יודגש כי עבר זמן רב מהוועדה הקודמת מאחר והדיירים ניסו להגיע להסכמות עם המתנגדים, ואף שינו את התכנית עבורם. נוספה תכנית צל שהובאה ליידוע השכנים, ותוקנה מספר פעמים. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון.		
לאחר הדיון הקודם כאשר התברר שיש מתנגד נוסף בשם חיים אסרף אשר בשל תקלה טכנית לא נקלטה התנגדותו, הובאה הבקשה לדיון זה הן לקריאת התנגדותו של המתנגד הנוסף והן לעניין תכנית הצל שקבעה הוועדה שתוגש לפתרון מרפסות סוכה לכלל הדיירים. הוצגה התנגדותו של המתנגד הנוסף, חיים אסרף, אשר גר מעל דירת המבקש. הוועדה דוחה את טענתו שהבניה תמנע ממנו מרפסת סוכה שכן הנו מתגורר כאמור מעל דירתו של המבקש ולעניין הבקשה להצטרפות להיתר קובעת הוועדה כי אין מקום להצטרף לבקשה בשלב זה. הוועדה מציינת כי לכולם יש אופציה למרפסת סוכה בהתאם לתכנית צל שהוגשה ע"י עורכת הבקשה, ומלבד זאת לרוב המוחלט של הדיירים קיימת מרפסת סוכה בחזית השנייה. עם זאת, לאחר שהוועדה קיימה דיון פנימי הן לעניין המתנגד הנוסף והן לעניין תכנית הצל שהוגשה, הועדה קובעת כי תכנית הצל תימסר למתנגדים וזאת לאחר שבמעמד הוועדה קוים בירור מול המתנגדים ונמצא כי הם לא ראו את תכנית הצל. באחריות מבקש ההיתר ועורכת הבקשה להעביר את תכנית הצל לעיון המתנגדים.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

לאחר שהמתנגדים יקבלו לעיונם את תכנית הצל, הבקשה תובא לוועדה נוספת לדיון פנימי לקבלת החלטה.		
בנוגע להתנגדות נוספת זו שהוגשה כדלהלן: חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך. לאחר קבלת כתב הטענות, נבדק העניין והתברר כי אכן נשלחה התנגדות אולם בשל באג במערכת לא נקלטה במערכת, ולא נדונה בפני הוועדה. ע"כ מובא כעת להכרעת הוועדה האם לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בשל התקלה. תמצית הטענות: מר רוז טוען כי הוא מעוניין גם כן לבנות מרפסת זהה לשכן ואף היה מוכן לבנות איתו אולם כעת הבקשה הזו תמנע ממנו בעתיד לממש את המרפסת שרצה. מר אסרף טוען כי: המרפסת המוצעת כהמשך למרפסת שרות, מוצעת כמרפסת סוכה ואילו למר אסרף ישנה מרפסת סוכה של כ-60 ס"מ, והוא זה שרצה לבנות שם מרפסת סוכה משלו וכעת הוא נחסם, כמו"כ התכנון בחזית אינו סימטרי ואינו נותן מענה תכנוני ועיצובי לכולם כראוי. המרפסת השניה ממוקמת במרכז החזית מה שימנע בעתיד לתת מרפסת סוכה לשאר הדיירים. מציע לתת תכנון מושכל לכולם כך שאף אחד לא יפסיד. תגובת המחלקה: מעיון בחזיתות המבנה עולה כי בחזית הקדמית ישנן מרפסות סוכה לכלל הדירות, ואילו בחזית האחורית מה שהמבקש רוצה היא מרפסת, ללא תלות בקירווי- כיוון שלא נדרשת לו מרפסת סוכה נוספת כמו לשאר הדיירים.	03/07/2024	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה

לא ברור מדוע המתנגדים חוזרים שוב ושוב על טענותיהם כי המרפסות הנוספות אל נותנות מענה לסוכה בשעה שכלל לא נדרשו לתת מענה לדירות שיש להן כבר סוכה. יתר על כן- הוועדה נתנה את דעתה לעניין מרפסות סוכה, ודרשה תכנית צל מיטיבה לכלל הדיירים, וחתימות של כולם, לאור ההתנגדויות לא נראה שיתקבלו חתימות של כולם, ולכן הוועדה ביקשה לדון בכך בדיון חוזר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4955 תחילת תוקף : 30/03/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך. לאחר קבלת כתב הטענות, נבדק העניין והתברר כי אכן נשלחה התנגדות אולם בשל באג במערכת לא נקלטה במערכת, ולא נדונה בפני הוועדה. ע"כ מובא כעת להכרעת הוועדה האם לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בשל התקלה. תמצית הטענות : מר רוז טוען כי הוא מעוניין גם כן לבנות מרפסת זהה לשכן ואף היה מוכן לבנות איתו אולם כעת הבקשה הזו תמנע ממנו בעתיד לממש את המרפסת שרצה. מר אסרף טוען כי :	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

המרפסת המוצעת כהמשך למרפסת שרות, מוצעת כמרפסת סוכה ואילו למר אסרף ישנה מרפסת סוכה של כ-60 ס"מ, והוא זה שרצה לבנות שם מרפסת סוכה משלו וכעת הוא נחסם, כמו"כ התכנון בחזית אינו סימטרי ואינו נותן מענה תכנוני ועיצובי לכולם כראוי. המרפסת השניה ממוקמת במרכז החזית מה שימנע בעתיד לתת מרפסת סוכה לשאר הדיירים. מציע לתת תכנון מושכל לכולם כך שאף אחד לא יפסיד. תגובת המחלקה: מעיון בחזיתות המבנה עולה כי בחזית הקדמית ישנן מרפסות סוכה לכלל הדירות, ואילו בחזית האחורית מה שהמבקש רוצה היא מרפסת, ללא תלות בקירוי- כיוון שלא נדרשת לו מרפסת סוכה נוספת כמו לשאר הדיירים. לא ברור מדוע המתנגדים חוזרים שוב ושוב על טענותיהם כי המרפסות הנוספות אל נותנות מענה לסוכה בשעה שכלל לא נדרשו לתת מענה לדירות שיש להן כבר סוכה. יתר על כן- הוועדה נתנה את דעתה לעניין מרפסות סוכה, ודרשה תכנית צל מיטיבה לכלל הדיירים, וחתימות של כולם, לאור ההתנגדויות לא נראה שיתקבלו חתימות של כולם, ולכן הוועדה ביקשה לדון בכך בדיון חוזר.		
כתבי ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה והתקבלו חלקית. הוועדה החליטה לאשר את המרפסת וזאת בכפוף להגשת תכנית צל מיטיבה לכלל הדיירים חתומה ע"י כל הדיירים שבחזית. כמו כן נדרש להגיש צמד מרפסות כפי הנוהל האגפי, או לחילופין מעקה דמה. במידה ולא ניתן יהיה להשיג חתימות הבקשה תובא לדיון פנימי נוסף. יצוין כי ההתנגדות הנוגעת לזכויות הבניה הוסרה.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להגיש תכנית מתוקנת כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4955 תחילת תוקף : 30/03/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 1925, 3450 א, 3450 ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת. נספח בינוי נספח מס' 1. הבניה המוצעת לא מוצעת מכח התב"ע, אלא מעבר לה, ולכן לא מוצגת בנספח הבינוי. קווי בניין השטח העיקרי מוצע בתוך הדירה, מרפסת אחת מוצעת בתוך קווי הבניין, ומרפסת שניה מוצעת מעבר לקווי הבניין.	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

המרווח הינו 5 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2.00 מ'. העומק מהווה 40% מהמרווח. אין מניעה לאשר את התריגה מקווי הבניין מאחר ומותר בחזית זו- חזית אחורית עד 40% / 2.00 מ' מהמרווח הנמוך מביניהם. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע להמיר מרפסת שרות שלטח עיקרי ע"ח שטח שנותר מהתב"ע. כבר בהיתר קודם 2012/500 בוצע חישוב של השטח שנותר		

מהתבי"ע ולא מומש, בסך: 103.58 מ"ר, לחלק לכלל הדיירים- נותר לכל דייר- 4.93 מ"ר. בהיתר קודם דייר מס' 1 ניצל את השטח וכעת דייר מס' 15 מבקש לנצל את השטח. השטח המוצע: 4.93 מ"ר- אין מניעה לאשר- עומד במותר. אולם לאחר עיון בהתנגדויות עולה כי בתקנון הבית המוסכם נכתב כי הזכויות בבניין שייכות רק לדירות הגג, ולכן עד לקבלת אישורם לא ניתן לאשר את תוספת השטח העיקרי המוצע. שטחי שרות: לא רלוונטי ממדים לא רלוונטי 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 זיז בחזית צפונית מוצעות 2 מרפסות זיז לדירה קיימת בקומה ג'. סך השטחים של 2 המרפסות יחד : 12.00 מ"ר. מרפסת אחת מוצעת מתוך מרפסת שרות כשמוצע להמיר אותה לשטח עיקרי. ומרפסת שניה בחזית הדירה. עומק המרפסות המוצעות : 2.00 מ'. רוחבן- 3.00 מ'. המרפסת המוצעת מתוך מרפסת השרות- מוצעת בנישה של הבניין- אין מניעה לאשר מרפסת בתוך נישה זו. המרפסת השניה מוצעת בחזית הדירה גם על קיר של הממ"ד. לא ניתן לאשר מרפסת על קיר ממ"ד- יש להזיז את המרפסת לתוך החזית. ע"ב מציעה ע"ג החזית תכנית צל למרפסות לשאר הדירות, אולם זו לא מוצגת ע"ג התכניות- יש להציג את תכנית הצל ע"ג התכניות. כמובן שיש להגיש תכנית צל למרפסות סוכה, אותה על ע"ב להביא לאישור הבוחן, ורק לאחר מכן ליידע את השכנים בכך. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי תנאים טרם דיון		

יוזן ע"י הבוחן התנגדויות הוגשו 3 התנגדויות, להלן תמציתן: המתנגד הראשון- מרדכי פלדשטיין- טוען כי כבר שנים שהם מבקשים להוציא מרפסות סוכה ולא יתכן שדייר אחד יוציא בלי לדבר עם שאר השכנים, ולא יתן להם אפשרות לקבל מרפסות סוכה בעתיד. המתנגד השני ריצרד רוז טוען כי השכן לא הגיש תכנית צל לשאר השכנים בבניין, ומכיוון וגם הם מעוניינים במרפסות סוכה- הם לא מוכנים שזה יעבור ללא אישורם והתייחסות אליהם. והם לא מעוניינים שהתכנית לא תוגש לאחר התייעצות והתחשבות בהם, ולא באופן שרירותי מתנגד נוסף אברהם קוסמן טוען כי בתקנון הבית המוסכם זכויות הבניה המיוחדות מוצמדות לדירות הגג ורק הם יכולים לנצלם, הוא מצטט מתקנון הבית המוסכם, וטוען כי אלו הזכויות שלו כדייר של אחת מדירות הגג, מצורף להתנגדות תקנון בית משותף בו אכן מצוין כי זכויות הבניה שייכות לדירות הגג בלבד ורק הם יכולים לנצלם. תגובת המחלקה: אכן לא ניתן לאשר את השטח העיקרי ללא אישורם של בעלי הזכויות בבניין. כמו"כ עד להגשת תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה לאישור הבוחן בתיק וליידוע השכנים לא ניתן לאשר את המרפסות. לאחר התיקונים ויידוע השכנים- באם יוותרו התנגדויות- יוזמו השכנים והמתנגדים לדיון בוועדה. חוות דעת אדריכלית לעניין השטח העיקרי- לכאורה היה נראה שניתן לאשר אולם לאור תקנון הבית המוסכם שצורף להתנגדות של אחד מבעלי הזכויות עולה כי לא ניתן לנצל זכויות בבניין ללא הסכמת אחד מדיירי דירות הגג, ע"כ לא ניתן לאשר את השטח המוצע. לעניין המרפסות- אין מניעה לאשר את המרפסות עצמן, אולם		

לא הוגשה תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה התואם את אופי השכונה ולא הובא לאישור בוחן התיק ולא לידיעת השכנים, ע"כ עד להגשת תכנית מסודרת לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות. תיקון תכנית a		
חוות דעת אדריכלית לעניין השטח העיקרי- לכאורה היה נראה שניתן לאשר אולם לאור תקנון הבית המוסכם שצורף להתנגדות של אחד מבעלי הזכויות עולה כי לא ניתן לנצל זכויות בבניין ללא הסכמת אחד מדיירי דירות הגג, ע"כ לא ניתן לאשר את השטח המוצע. לעניין המרפסות- אין מניעה לאשר את המרפסות עצמן, אולם לא הוגשה תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה התואם את אופי השכונה ולא הובא לאישור בוחן התיק ולא לידיעת השכנים, ע"כ עד להגשת תכנית מסודרת לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות. 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.	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חריגה בקו בנין לצורך בניית מרפסת עמידה ב-40% המותרים בניית מרפסת בעומק 2.00 מ"מ מעבר ל-1.5 מ"מ המותרים	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה
10	יש לקבל תכנית הכוללת תכנית צל של מרפסות מיטבית לכל דיירי הבניין לבדיקת ראש צוות

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך.

בתאריך 17/07/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה לעניין המרפסות, עליהן הוגשו התנגדויות שונות.

הוגשה תכנית צל שהובאה לידיעת המתנגדים אשר שלחו את תגובתם למייל של בוחנת התיק, ומצורף בארכיב האופטי.

הוגשה תכנית ע"י ע"ב העומדת במותר, אולם מאחר והוגשו התנגדויות, מובא להכרעה סופית של הוועדה לעניין המרפסות האם נדרש לזמן את המתנגדים ולשמוע את טענותיהם, או שלא נדרש.

להלן תקציר ההתנגדויות של השכנים כפי שסוכם בעבר בהרחבה לצורך ההכרעה:

המתנגד הראשון מר ריצרד רוז:

מתנגד לתכנית מחשש לפגיעה בזכויות העתידיות שלו לבנות מרפסת.

דורש התחייבות בכתב שיוכל לבנות מרפסת בעתיד כמו המבקש.

מבקש שוויון במיקום ובמידות המרפסות.

תגובת המחלקה:

בתכנית הצל שהוגשה המתנגד קיבל את מה שביקש, אולם מאחר והוא אינו צד בתכנית הוא אינו יכול לדרוש מהמבקש התחייבויות שונות.

המתנגד השני מר חיים אסרף:

מתנגד להיתר בגלל מגבלות בדירה

מציין שיש להם רק מרפסת סוכה קטנה (0.6 מ')

מבקשים זכות לבנות מרפסת מחדר ילדים

מדגישים שלמבקש יש כבר 2 מרפסות.

תגובת המחלקה:

המתנגד מעל המבקש ולא מתחננו.

המרפסות המוצעות עומדות במותר.

למתנגד ישנה מרפסת סוכה קטנה, והוא יכול להגיש בקשה למרפסות גם בדירתו בנפרד מהמבקש.

מתנגד שלישי מר מוטי פלדשטיין:

המתנגד הבהיר שע"ב סידרה את התכנית לשביעות רצונו, אולם ממליץ להזמין את שאר המתנגדים לוועדה.

אינו מוכן לשלוח הסרת התנגדות עד לאחר שישאל רב.

יודגש כי עבר זמן רב מהוועדה הקודמת מאחר והדיירים ניסו להגיע להסכמות עם המתנגדים, ואף שינו את התכנית עבורם.

נוספה תכנית צל שהובאה ליידוע השכנים, ותוקנה מספר פעמים.

ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרדכי פלדשטיין / תאריך: 11:35 04/12/2023 / מספר בקשה: 2231505
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פלדשטיין
שם פרטי:	מרדכי
דואר אלקטרוני:	motif@kemach.org
תעודת זהות:	057758880
מספר תיק רישוי:	2012/0500.01

סטטוס טיפול	
11:51 04/12/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
11:35 04/12/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2012/0500.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מרדכי
שם משפחה:	פלדשטיין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057758880

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6511887
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	motif@kemach.org

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	רח קהתי 14
שכונה:	16900140
רחוב:	16700943
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	14

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	כיוון שכבר שנים אנחנו מתכננים להוציא מרפסות סוכה וכיון שחשוב לנו גם יופי וסמטריה לכן אני מתנגד ששכן יוציא מרפסות בלי לסדר תוכנית מסודרת ומקובלת על השכנים שבה כל דייר יוכל לבנות מרפסות על פי תוכנית מסודרת ומוגדרת גם סימטרית ואחידה שמביאה בחשבון את שאר המרפסות שיבנו ובנוסף מכיוון שמדובר בשכנים מבוגרים יש חשיבות שהכול יעשה במרוכז בכדי למנוע בלגן מיותר וכשיזמינו אותנו נוכל לפרט ולהסביר

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים אסרף / תאריך: 04/12/2023 15:53 / מספר בקשה: 2232123
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אסרף
שם פרטי:	חיים
דואר אלקטרוני:	asaraofd@gmail.com
תעודת זהות:	061677225
מספר תיק רישוי:	2012/0500.01

סטטוס טיפול	
08:43 05/12/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
15:53 04/12/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2012/0500.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	חיים
שם משפחה:	אסרף
סוג זיהוי:	ת.ד.
מזהה:	061677225

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

6522502

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

asaraafd@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

אני דירה מעל למבקש

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

קהתי פנחס 14 ירושלים

שכונה:

16900140

רחוב:

16700943

מס' בית:

14

כניסה:

מס' דירה:

18

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בהתר זה מבקש שכני היקר 2 מרפסות סוכה. ישנם שתי בעיות בדבר. 1. מרפסת אחת שהיא המשך בניה של מרפסת שירות קיימת אצלו, והוא מבקש אותה כמרפסת סוכה, אך דא עקא, שהמרפסת סוכה שלי כיום הוא פחות מ-60 סנטימטר והאופציה היחידה שלי להרחיב את הסוכה שלי זה שם כי היא המרפסת היחידה שלי המשמשת גם כמרפסת שירות... (מכונת כביסה וכיו"ב). אין מן ההגינות למנוע מאותי בעתיד את האפשרות להרחיב את סוכתי היחידה הקטנטנה כל כך, מה גם שאצלו כיום ישנה מרפסת סוכה גדולה מסודרת במקום אחר. יש לציין שהרחבה זו נידונה בבנין מספר פעמים והשכנים מודעים לכך שזו סוכתנו היחידה ויש לנו כוונה להרחיבה יחד עם תכנון כללי לכולם. מה גם שהסימטריה בהיתר אינה עד סוף קו הבנין בשונה מתכנון כולל לשאר הדיירים הכולל סימטריה ישרה ומראה תואם לכולם וגם הוא יצא מורווח מהענין מבחינת גודל. 2. המרפסת הזיזית (השניה) שמבוקשת בהתר זה, מוקמה בשרטוט ההיתר, בדיוק במרכז הקיר שבו 4 שכנים מעוניינים לבנות מרפסת זיזית, ללא שום תכנון אדריכלי לשאר הדיירים בצד זה כיצד הם יוכלו לבנות מרפסת כזו. למותר לציין שבקשת היתר זה כבר הוגשה בבנין לשאר הדיירים ולא עלתה לכלל גמר, והאישור כעת אם יינתן, גונז דא פקטו את כל התכנונים של דיירים אחרים בצד זה לבנות מרפסת סוכה בצד זה. אוסיף: פניתי אליו על מנת לצרף אותי ואת שאר המעוניינים להתר זה, אך ללא הועיל. אדגיש: אין ברצוני למנוע מהרב ישראל כהן לבנות כרצונו, אך אבקש שיתן מענה לנקודות הנ"ל, או לחילופין יצרף את שאר הדיירים בתכנון מושכל המתחשב בכולם, והכל יבוא על מקומו בשלום לטובת הכלל תודה רבה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ריצרד רוז / תאריך: 04/12/2023 19:50 / מספר בקשה: 2232362
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	רוז
שם פרטי:	ריצרד
דואר אלקטרוני:	rrose68@gmail.com
תעודת זהות:	568119431
מספר תיק רישוי:	2012/0500.01

סטטוס טיפול	
08:42 05/12/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
19:50 04/12/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2012/0500.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ריצרד
שם משפחה:	רוז
סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	568119431

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	rrose68@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	באותה קומה ובאותה צד של הבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9546519
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900140
רחוב:	16700943
מס' בית:	14
כניסה:	
מס' דירה:	14

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מגיש התנגדות לבקשת ההיתר של שכני מכיון ששכני לא הגיש תוכנית צל של כלל המרפסות והסוכות בכל הקומות ובתיאום של כלל השכנים ובהסכמתם מראש, ובמיוחד שהדבר פוגע בדירה שלנו כי אנחנו רוצים לבקש מרפסות וסוכות גם, ואינני מוכן שמבקש הבקשה יכתיב לי איפה המרפסות העתידיות שלי ימוקמו. והרי ידוע הוא לכולם שהעיריה מעדיפה לתת היתרים למרפסות בצורה אחידה וסימטרית, ובמיוחד כשזה באותה קומה, וכעת שמבקש הבקשה מגיש תוכנית חד צדדית הרי שבעצם הוא מקבע כעובדה איפה אני יוכל לבקש מרפסות בהמשך. ומכיוון שכך, יוצא שמבקש ההיתר הגיש תוכנית חד צדדית. ובנוסף, רוב השכנים בצד זה של הבנין מעונינים להוציא מרפסות זיזיות ומרפסות סוכה גם כן, ומבקש הבקשה ידע זאת, ומעונינים שהענין יסודר בהתאמה ובהסכמה מראש, ולא לאחר מעשה. מלבד זאת, באם יתקבל בקשת ההיתר החד צדדי הרי שבניית המרפסת שלו מהמטבח פוגע ישירות בהיזק ראייה למטבח שלנו, בזה שהוא יבלוט החוצה לידינו ובסמוך אלינו בעוד 2 מטר, וגם ימעיט את שדה הראייה והאור של המטבח שלנו. טוב היה עושה מבקש ההיתר אם היה חוזר בו מבקשת היתר זו ומצרף תוכנית שמקובלת על כולם. ידוע לנו שמבקש ההיתר יכול להגיש תוכנית צל לכלל הדיירים ויחליט באופן שרירותי היכן שנראה לו לתת סוכה לכל דייר, אך אינני מעונין בכך, ומעדיף שאני זה שאחליט איפה טוב לי לבנות סוכה ומרפסת זיזית, וידוע לי ששאר השכנים בדיעה זו גם. אני מדגיש ומבאר שאין לי כל בעיה ששכני היקר יבקש היתר לשני מרפסות, אדרבה, אני שמח בזה שיבנה, אלא שאני רוצה גם לבנות ולא מעונין שיפגע בבקשה שלי חלילה.

למ. 24.25.26

04.05.24

תל אביב-יפו

המכון למחקר חקלאי ביה"ח 2012.0500.01

1502 בקשה 870463 רחוב קרית יוסף/יפו

עמית העניין להסכמות הנגזרות כי אין מסור את התוצאות

למקשה לרשות חבל כי אין מאשר למשכנתא כח שימוש במקום המפור

במסגרת אגודת קוסמן 1/01

הקשר אשר כי מר אברהם קוסמן ת"ז 058431735 יחסית את התוצאות

מטה מחוזות ע"ד
מ"ר (5691)
החוקרים 23-מ
ס"ל 0515140-02 מקד 0515140-02

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/09/2025 - י אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/48
מספר בקשה	2016/0303.02
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית מחסן/מחסנים, הוספת מרפסת זיז ל"ד בבניין פשוט, ממ"ד, עבודות הריסה, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוכנית שינויים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים תוספת שטח עיקרי רחוב גת 17 קומת מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מיזליש יאיר
עורך הבקשה	אדריכל אולשטיין גיטה
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

גת 17, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			
115ב	התקבלה תכנית בינוי	10/03/2004			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה קיים בבניין הכולל 3 כניסות

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לתת חלקה מספר 53

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פרסמו הקלות אלא ביצוע משלוח הודעות.

נדרשים לבצע פרסום עבור ההקלות הנדרשות ומפורטות בסעיף בינוי.

קיימת התנגדות אחת שעיקר הטענות כי המבקש גורם לנזק לדירת השכן מעל אשר מתנגד יובהר כי העמודה כוללת 2 דירות בלבד

וכן טוענים כי מבקשים בינוי במחסן העתידי אשר הוצג להם בת.ב 2015.636 עבור כך ניתן לראות כי שינו את מיקום המחסן ללא הסכמתם – יובהר כי המחסן עכשיו במיקום טוב יותר עם גישה ישירה מגרם המדרגות משותף ולכן לא פגעו להם בזכויות.

וכן הבינוי המוצע לא תואם למצב הקיים בשטח וכן מתנגדים בכלל לכל המוצע בבקשה.

בעלי העניין בנכס:

התוכנית כוללת הסכמת הבעלים של החלקה.

אישורים:

שפי"ע אושר מיום 26.2.2024

איכות סביבה: אושר מיום 6.8.2024

מידע קודם

מתאריך	
31/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגד הטעון כי המבקש גורם לנזק לדירת השכן מעל אשר מתנגד יובהר כי העמודה כוללת 2 דירות בלבד וכן טוענים כי מבקשים בינוי במחסן העתידי אשר הוצג להם בת.ב 2015.636 עבור כך ניתן לראות כי שינו את מיקום המחסן ללא הסכמתם – יובהר כי המחסן עכשיו במיקום טוב יותר עם גישה ישירה מגרם המדרגות משותף ולכן לא פגעו להם בזכויות. וכן הבינוי המוצע לא תואם למצב הקיים בשטח וכן מתנגדים בכלל לכל המוצע בבקשה. לאחר וועדה יש יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל חישוב בשטח עיקרי שטח ממ"ד העולה על 9 מ"ר וכן עובי קיר מוצג 30 ס"מ ולא ניתן להוריד בגינו שטח וכן יש לחשב נכון עובי קירות בשטחים החדשים המבוקשים כך שלאחר תיקון התוכנית השטח העיקרי לא יעלה על 178.65 מ"ר וכן יש לחשב את מרפסת השרות בקומת הקרקע כשטח עיקרי בשל שינוי יעוד שנעשה בפועל בהרמוניקה שטח זה הוצג כעיקרי מאושר כאשר בפועל שטח זה מהווה שטח שרות. יש להתאים את התוכנית להיתר שניתן בת.ב 2015.636 באופן שהמעבר למחסן בקומת המרתף יותאם למאושר וכן להעביר חתך במחסן כך שהגובה לא יעלה על 220 מטר וכן יש לשנות את

גרים המדרגות המקשרות בין קומת המרתף על מנת לאפשר גובה ראש תיקני מתחת למדרגות . וכן יש לבטל את הדלת הפונה לחזית מערבית אשר פונה לחלל אשר לא מוצמד למבקש וזאת כי ביטלו את הרמפה יציאה לחצר טרם היתר יידרש דות פיקוח לעניין ההריסה הנדרשת בשל עבירות הבניה הקימות בשטח ומוצגות להריסה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע: מגורים רקע לבקשה בתאריך 12.11.2024 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת בשל חריגה בשטחי הבניה ואי פרסום ההקלות כנדרש לפי המדיניות במתחם גת לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית מתוקנת כך שהבקשה נבחנה לפי תביע 3588 הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 19.6.1988 בכפפות למתאר 62 ניתן לראות כי תביע זו כוללת תכנית בינוי מספר 115ב המאפשרת תוספות בניה בכפוף לנספח המצורף וכן יש מדיניות מפורטת למתחם בו נמצאת החלקה הנקרא מתחם גת . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי המאפשר תוספת בניה בחזית דרומית כאשר עבור דירת המבקש המהווה תת חלקה מספר 52 מימשו את הבינוי מכוח נספח זה בת.ב. 2015.636 עכשיו מבקשים תוספת בניה לפי המדיניות של מתחם גת ועל מנת לנצל את השטח המותר לדירה בהיקף של 178.65 מ"ר עבור ניצול שטח זה אין נספח בינוי אך ניתן לראות התייחסות לבינוי המבוקש בסעיף בינוי .	24/03/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קונטור המבנה הקיים של התוספת המותרת מכוח תב"ע 115ב וכן הממ"ד והמחסן מבוקשים מתחת לקונטור המבנה הקיים יש להציג קו בנין כללי של החלקה וזאת לתת התייחסות טרם פרסום לתכנון בתחום קווי הבנין . מספר קומות מותר 4 קומות כאשר המבנה המקורי כולל 2 קומות ולכן ניתן לראות כי לדירת קומת הקרקע ניתן להוסיף קומה במרתף על מנת לנצל את השטח המותר ולדירה העליונה ניתן להוסיף בגג קומה בהתאם לנספח ובאופן כזה המבנה יכול ל 4 קומות כנדרש ולכן אין צורך בהקלה בעניין תוספת קומה למגורים . מספר יחידות דיור הכניסה המדוברת כוללת 4 יחידות דיור ולא מבקשים תוספת יחידות דיור בינוי קומת מרתף בקומה זו ניתן היתר בניה בת.ב. 2015.636 הכוללת ממ"ד ומחסנים מבקשים לשנות קומה זו לשטח עיקרי עבור הדירה בקומה מעל המהווה תת חלקה מספר 52 . הבינוי מבוקש בשטח בו הוצגה תוכנית צל למחסן לשכן בעמודה שכן זה מתנגד לבקשה ולכן לא חתם ניתן לראות כי ניתן לו מיקום חלופי הכולל גישה מגרם המדרגות המשותף והיכן שייתן מענה למחסן תת קרקעי בהתאם למדיניות המחלקה בנושא . עוד ניתן לראות כי לפי המדיניות של מתחם גת לכל יחידת דיור יש שטח עיקרי בהיקף של 178.65 כך ששטח דירת המבקש עומדת בשטח זה אך נדרשת לעמוד גם אחרי התיקונים שנדרשו בשטח זה הקומה כוללת מחסן + תכנון מחסן עתידי וממ"ד המחסן המבוקש מתחת לקונטור המבנה הקיים בשטח שלא עולה על 8% המותרים משטח הדירה בגובה של 220 מטר הנדרש וכן הגישה למחסן זה מגרם המדרגות המשותף אין צורך בהקלה כי התוכנית כפופה למתאר 62 – ניתן לאשר אך יש גם להעביר חתך המראה את גובה המחסן וכן להתאים להיתר בניה קודם שניתן לדירה זו . אין צורך בתוכנית צל לשכן וזאת כי לשכן אושרה תוספת הרבה יותר גדולה בת.ב. 16.303.1 הכוללת מענה לתוכנית צל למחסנים לעמודה זו .		

קומת קרקע מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית המהווה סגירת מרפסת שרות הוכח שטחים ניתן לאשר. יש לצין כי ביטלו את הרמפה והגדלת המרפסת בקומה זו בתוכנית אשר הובאה לוועדה לאישור. שינוי בפיתוח שטח לא הוצג באופן ברור ונכון לאחר הצגת הפיתוח באופן ברור יבחן האם החתימות אשר הוגשו בפתיחת תיק מספקות וכן יש לשים לב כי הפתחים יותאמו למצב הקיים להשוות מראה אחיד לפתחים. שטח בניה להלן פרוט שטח מבוקש לתת חלקה מספר 52 שטח עיקרי - מותר עפ"י מדיניות וחלוקת השטח במתחם גת 178.65 מ"ר לדירה הבקשה כוללת תוספת שטחי בניה עיקרים לתת חלקה מספר 52 בבקשה הנוכחית מבקשים שינוי פנימי בדירה הגורם לצמצום השטח ב24 מ"ר ותוספת של 4.11 מ"ר – לא ניתן לאשר את השינוי הכולל תוספת שטח ויש להיצמד לשטח אשר אושר בת.ב. 2016.303.1. שטח עיקרי מאושר לתת חלקה 52 בהתאם להיתר בניה 15.636 הינו 136.5 מ"ר ולכן נותר לניצול 42.15 מ"ר השטח המוצע לדירה זו הינו 47.46 מ"ר החורג מהשטח המותר ולכן יש לצמצם למותר יש לשים לב כי עובי קיר מוצג 30 ס"מ ולא ניתן להוריד בגינו שטח. שטח שרות התוכנית כפופה למתאר 62 ולכן ניתן לבקש בנוסף לשטח עיקרי מחסן וממ"ד ממ"ד לדירה זו קיים ממ"ד לו מבקשים מיקום חדש ניתן לאשר שינוי המיקום ויש לעמוד בשטח ממ"ד באופן שלא יעלה על 9 מ"ר + עובי קיר השטח העולה על 9 מ"ר יחושב כעיקרי. מרפסת זיו קימת מרפסת זיו בשטח של 12 מ"ר ולא מבקשים להגדיל מרפסת זו בהרמוניקה אשר הוגשה לוועדה. מחסן מותר לפי מתאר 62 8% משטח הדירה העומד על 14.3 מ"ר. מוצע שטח של 14 מ"ר כמותר תיקון תכניות		

יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית לכולל חישוב בשטח עיקרי שטח ממ"ד העולה על 9 מ"ר וכן עובי קיר מוצג 30 ס"מ ולא ניתן להוריד בגינו שטח וכן יש לחשב נכון עובי קירות בשטחים החדשים המבוקשים כך שלאחר תיקון התוכנית השטח העיקרי לא יעלה על 178.65 מ"ר וכן יש לחשב את מרפסת השרות בקומת הקרקע כשטח עיקרי בשל שינוי יעוד שנעשה בפועל בהרמוניקה שטח זה הוצג כעיקרי מאושר כאשר בפועל שטח זה מהווה שטח שרות . יש להתאים את התוכנית להיתר שניתן בת.ב. 2015.636 באופן שהמעבר למחסן בקומת המרתף יותאם למאושר וכן להעביר חתך במחסן כך שהגובה לא יעלה על 220 מטר וכן יש לשנות את גרם המדרגות המקשרות בין קומת המרתף על מנת לאפשר גובה ראש תיקני מתחת למדרגות . וכן יש לבטל את הדלת הפונה לחזית מערבית אשר פונה לחלל אשר לא מוצמד למבקש וזאת כי ביטלו את הרמפה יציאה לחצר . טרם היתר יידרש דוח פיקוח לעניין ההריסה הנדרשת בשל עבירות הבניה הקימות בשטח ומוצגות להריסה שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית התנגדויות : קיימת התנגדות אחת שעיקר הטענות כי המבקש גורם לנזק לדירת השכן מעל אשר מתנגד יובהר כי העמודה כוללת 2 דירות בלבד וכן טוענים כי מבקשים בינוי במחסן העתידי אשר הוצג להם בת.ב. 2015.636 עבור כך ניתן לראות כי שינו את מיקום המחסן ללא הסכמתם – יובהר כי המחסן עכשיו במיקום טוב יותר עם גישה ישירה מגרם המדרגות משותף ולכן לא פגעו להם בזכויות . וכן הבינוי המוצע לא תואם למצב הקיים בשטח וכן מתנגדים בכלל לכל המוצע בבקשה.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : קיימת חריגה שטחי הבניה וזאת כי לפי המדיניות של מתחם גת שטח הדירה לא תעלה על 178.65.	12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

לא פרסמו הקלות לעניין חריגה מקו בנין עבור מרפסת הזיו אשר ביקשו. לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוגות על גבי תוכנית a כולל צמצום שטח הבינוי למותר לפי המדיניות ובשטח עיקרי שלא יעלה על 178.65 מ"ר וכן יש להוסיף בטבלת ההקלות את ההקלות הנדרשות וכן מבקשים שינוי בפיתוח שטח אשר לא הוצג באופן ברור יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה באופן ברור כך שהגידור לא יעלה על הגובה המותר בתקנות החוק וכן יש לבטל את גרם המדרגות המובילו למרפסת בחזית דרומית וזאת כי לא ניתן לאשרן וכן יש להעביר חתך דרך המחסן המוצע ולהוסיף פרט + חתך לחצר אנגלית המבוקשת שהבקשה תובא לדיון יוזמנו המתנגדים 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 הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3588 הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 19.6.1988 בכפיפות למתאר 62 כאשר תב"ע זו כוללת תכנית בינוי מספר 115 המאפשרת תוספות בניה בכפוף לנספח המצורף וכן יש מדיניות מפורטת למתחם בו נמצאת החלקה הנקרא מתחם גת . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי המאפשר תוספת בניה בחזית דרומית כאשר עבור דירת המבקש המהווה תת חלקה מספר 52 מימשו את הבינוי מכוח נספח זה בת.ב 2015.636. עכשיו מבקשים תוספת בניה לפי המדיניות של מתחם גת ועל מנת לנצל את השטח המותר לדירה בהיקף של 178.65 מ"ר . עבור ניצול שטח זה אין נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בשטח העולה ל שטח זה ולכן נדרשו לצמצם את הבינוי לשטח המותר ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קונטור המבנה הקיים אך המרפסת זיז והמדרגות לקומה א חורגים מקו ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי. מספר קומות מותר 4 קומות כאשר המבנה המקורי כולל 2 קומות ולכן ניתן לראות כי לדירת קומת הקרקע ניתן להוסיף קומה המרתף על מנת לנצל את השטח המותר ולדירה העליונה ניתן להוסיף בגג קומה בהתאם לנספח ובאופן כזה המבנה יכול ל 4 קומות כנדרש ולכן אין צורך בהקלה בעניין תוספת קומה למגורים. מספר יחידות דיור הכניסה המדוברת כוללת 4 יחידות דיור ולא מבקשים תוספת יחידות דיור. בינוי קומת מרתף בקומה זו ניתן היתר בניה בעבר מת.ב 2015.636 הכוללת ממ"ד ומחסנים מבקשים לשנות קומה זו ולבקש את השטח לדירה בקומה מעל המהווה תת חלקה מספר 52. השטח המבוקש חורג מהמותר ולכן נדרשו לצמצם את השטח למותר – לאחר צמצום השטח יבחן נושא התכנון שוב יובהר כי הקומה כוללת מחסן + תכנון מחסן עתידי וממ"ד המחסן המבוקש עומד ב%8 המותרים משטח הדירה אך לא נבחן הגובה באם עומד ב220 ולכן יש להעביר חתך דרך המחסן המוצע עוד יודגש כי מבקשים חצר אנגלית בחזית מערבית יש לתכננה לפי תקנות החוק + פרט + חתך. וכן מבקשים לשנות את הפתחים בחזית זו ל2 הדירות הקימות בחלקה יבחן לאחר הגשת תוכנית מתוקנת. קומת קרקע מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית המהווה סגירת נישה קיימת – יאושר רק לאחר הוכחת ייתרת שטחים. מבקשים רמפה נגישות בחזית מערבית ברוחב של 2 מטר – לפי תקנות החוק בניה במרווחים ניתן לאפשר רמפה לנגישות בתנאים הבאים: 1. הרמפה תמוקם תוך מזעור הפרעה למשתמשי הבניין		

2. רוחב המעבר לפי התקן הנדרש ועבור כך יידרש אישור מורשה נגישות 3. הבדלי הגובה ממפלס הכניסה לא יעל על 75 ס"מ וזאת מכוח תקנה של סטיה ניכרת המתייחסת להקמת כבש . כך שלאחר הצגת הרמפה באופן ברור כולל חתך יבחן הנושא שוב. מבקשים גרם מדרגות המוביל מפיתוח השטח למרפסת בקומה א' ברוחב של 60 ס"מ - לא ניתן לאשר גרם מדרגות זה היות ואינו ברוחב תיקני וכן עולה על 1.5 מטר הנוגד את תקנות החוק וכן הוספת גרם מדרגות חיצוני כגישה מפיתוח שטח מהווה תקדים לפיצול יחידת דיור ולכן יש לבטלו מבקשים להגדיל את המרפסת בחזית הדרומית לכיוון חזית מערבית לא ניתן לאשר הגדלה זו מהסיבות הבאות : לא פורסמה הקלה להריגה מקו בנין לא העבירו חתך בו ניתן לראות האם גובה המרפסת עולה על 2.5 כנדרש בתקנות החוק . וכן הגדלת המרפסת לא תואמת למראה חזותי אחיד ומהווה פגישה חזותית חמורה . שינוי בפיתוח שטח לא הוצג באופן ברור ונכון לאחר הצגת הפיתוח באופן ברור יבחן האם החתימות אשר הוגשו בפתיחת תיק מספקות . שטח בניה : עיקרי - מותר עפ"י מדיניות וחלוקת השטח במתחם גת 178.65 מ"ר לדירה . הבקשה כוללת תוספת שטחי בניה עיקריים לתת חלקה מספא 52 ותת חלקה מספר 53 שטח עיקרי מאושר לתת חלקה 53 בהתאם להיתר בניה 16.303.1 הינו 240.42 מ"ר יש לצין כי שטח הדירה אושר טרם יציאת המדיניות של מתחם גת והתייחסות לכל הדירות . בבקשה הנוכחית מבקשים שינוי פנימי בדירה הגורם לצמצום השטח ב24 מ"ר ותוספת של 4.11 מ"ר – לא ניתן לאשר את השינוי הכולל תוספת שטח ויש להיצמד לשטח אשר אושר בת.ב. 2016.303.1. שטח עיקרי מאושר לתת חלקה 52 בהתאם להיתר בניה 15.636 הינו 136.5 מ"ר ולכן נותר לניצול 42.15 מ"ר, השטח המוצע לדירה זו הינו 81.45 מ"ר וכן קיים שטח נוסף אשר מבקשים להצמיד מתת חלקה 53 בהיקף של 24 מ"ר ולכן		

השטח העיקרי המבוקש לדירה זו הינו 105.45 החורג מהשטח הנותן ויש לצמצמו . השטח אשר הוצג ע"י עורכת הבקשה מתייחס לחלק היחסי ברכשו המשותף ולא בהתאם למדיניות ולכן יש להציג חישוב נכון . שטח שרות התוכנית כפופה למתאר 62 ולכן ניתן לבקש בנוסף לשטח עיקרי מחסן , ממ"ד תת חלקה מספר 53 קימת מרפסת זיז בשטח של 18 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים לצמצם לשטח של 12 מ"ר – ניתן לאפשר את הצמצום . מחסן לדירה זו אין מחסן ולא מבקשים עבורם מחסן אך הוצגה תוכנית צל לשכן מעל דירה זו תת חלקה מספר 52 קימת מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים להגדיל לשטח של 18 מ"ר על חשבון צמצום המרפסת של תת חלקה צמודה וכן מבקשים מרפסת נוספת בהיקף של 2.5 מ"ר ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . יובהר כי יש להציג את הקומות מעל על מנת לבחון את שטח מרפסות ולראות מה מהמרפסת מקורה ומוגבלת ל12 מ"ר ומה לא מקורה כך שהנושא יבחן שוב לאחר תיקון התוכנית מחסן מותר לפי מתאר 62 8% משטח הדירה העומד על 14.3 מ"ר מוצע שטח של 12.44 מ"ר כמותר תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צמצום שטח הבינוי למותר לפי המדיניות ובשטח עיקרי שלא יעלה על 178.65 מ"ר וכן יש להוסיף בטבלת ההקלות את ההקלות הנדרשות וכן מבקשים שינוי בפיתוח שטח אשר לא הוצג באופן ברור יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה באופן ברור כך שהגידור לא יעלה על הגובה המותר בתקנות החוק וכן יש לבטל את גרם המדרגות המובילו למרפסת בחזית דרומית וזאת כי לא ניתן לאשרן וכן יש להעביר חתך דרך המחסן המוצע ולהוסיף פרט + חתך לחצר אנגלית המבוקשת שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית התנגדויות : קיימת התנגדות אחת שעיקר הטענות כי המבקש גורם לנזק לדירת השכן מעל אשר מתנגד יובהר כי העמודה		

כוללת 2 דירות בלבד וכן טוענים כי מבקשים בינוי במחסן העתידי אשר הוצג להם בת.ב.636.2015 עבור כך ניתן לראות כי שינו את מיקום המחסן ללא הסכמתם – יובהר כי המחסן עכשיו במיקום טוב יותר עם גישה ישירה מגרם המדרגות משותף ולכן לא פגעו להם בזכויות וכן הבינוי המוצע לא תואם למצב הקיים בשטח וכן מתנגדים בכלל לכל המוצע בבקשה .		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : קיימת חריגה שטחי הבניה וזאת כי לפי המדיניות של מתחם גת שטח הדירה לא תעלה על 178.65. לא פרסמו הקלות לעניין חריגה מקו בנין עבור מרפסת הזיו אשר ביקשו . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוגות על גבי תוכנית a כולל צמצום שטח הבינוי למותר לפי המדיניות ובשטח עיקרי שלא יעלה על 178.65 מ"ר וכן יש להוסיף בטבלת ההקלות את ההקלות הנדרשות וכן מבקשים שינוי בפיתוח שטח אשר לא הוצג באופן ברור יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה באופן ברור כך שהגידור לא יעלה על הגובה המותר בתקנות החוק וכן יש לבטל את גרם המדרגות המובילו למרפסת בחזית דרומית וזאת כי לא ניתן לאשרן וכן יש להעביר חתך דרך המחסן המוצע ולהוסיף פרט + חתך לחצר אנגלית המבוקשת שהבקשה תובא לדיון יזומנו המתנגדים 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.	04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	3

	הגורמים המאשרים	
4	אישור מכון התקנים	
5	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
6	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
7	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
8	תשלום אגרת בניה	
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
11	אישור פיקוד העורף הג"א	
12	אישור שירותי הכבאות	
13	אישור משרד הבריאות	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגד הטעון כי המבקש גורם לנזק לדירת השכן מעל אשר מתנגד יובהר כי העמודה כוללת 2 דירות בלבד וכן טוענים כי מבקשים בינוי במחסן העתידי אשר הוצג להם בת.ב. 2015.636 עבור כך ניתן לראות כי שינו את מיקום המחסן ללא הסכמתם – יובהר כי המחסן עכשיו במיקום טוב יותר עם גישה ישירה מגרם המדרגות משותף ולכן לא פגעו להם בזכויות. וכן הבינוי המוצע לא תואם למצב הקיים בשטח וכן מתנגדים בכלל לכל המוצע בבקשה.

לאחר וועדה יש יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל חישוב בשטח עיקרי שטח ממ"ד העולה על 9 מ"ר וכן עובי קיר מוצג 30 ס"מ ולא ניתן להוריד בגינו שטח וכן יש לחשב נכון עובי קירות בשטחים החדשים המבוקשים כך שלאחר תיקון התוכנית השטח העיקרי לא יעלה על 178.65 מ"ר וכן יש לחשב את מרפסת השרות בקומת הקרקע כשטח עיקרי בשל שינוי יעוד שנעשה בפועל בהרמוניקה שטח זה הוצג כעיקרי מאושר כאשר בפועל שטח זה מהווה שטח שרות.

יש להתאים את התוכנית להיתר שניתן בת.ב. 2015.636 באופן שהמעבר למחסן בקומת המרתף יותאם למאושר וכן להעביר חתך במחסן כך שהגובה לא יעלה על 220 מטר וכן יש לשנות את גרם המדרגות המקשרות בין קומת המרתף על מנת לאפשר גובה ראש תיקני מתחת למדרגות.

וכן יש לבטל את הדלת הפונה לחזית מערבית אשר פונה לחלל אשר לא מוצמד למבקש וזאת כי ביטלו את הרמפה יציאה לחצר.

טרם היתר יידרש דוח פיקוח לעניין ההריסה הנדרשת בשל עבירות הבניה הקימות בשטח ומוצגות להריסה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

*תיק מספר 2016/030202

פרטי המתנגד

שם המתנגד / הגוף	מספר הזהות*	סוג הזהות
טלנוקס רחוק יצחק	2685415-8 7156103-9	58, 53, (5) ים
שם משפחה	שם פרטי	תואר
כינוי / טלנוקס	רחוק יצחק	אזרחי, ותיק
כתובת המתנגד		

רחוב	שכונה	*ישוב
רח' א' 17	קריית משה, אמת	ירושלים
ת.ד.	דירה	מספר בית
קריית א' 17	58	17
*דואר אלקטרוני	טלפון נוסף	*טלפון עיקרי
	02-550502	052-338 6630

מיקוד	כתובת מלאה למשלוח דואר, כולל עיר ומיקוד
96103	רח' א' 17, ירושלים 96103

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות
יצחק יצחק	2685415-8 7156103-9
דואר אלקטרוני	תואר
טלפון נייד	טלפון בבית
052-338 66 30	02-6520562
מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
96103	רח' א' 17, קריית משה, ירושלים

נתונים

ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

באלמנט - מרחק - קוואר - גתחת

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

בימוקי ההתנגדות - מצב

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

12.10.23

حرف

אשר

الحمد لله رب العالمين

N. J.

[illegible]

אמין המלכות והנצחיות!

1. מילואי הדיוויה השנייה, 2 קילומטר בלבד (דיוויה המילואים הם 52 למימנים ו-58)

2. 14-12/2012 הועברו בידי הנהלת המוסד תיקי חקירה נגדו חשבו להעביר את המידע לרשות המבחין.

3. גולדמן תלמד העירייה סוכנו לרבי'ל נאדם ברה אלוהים, כחמישים חבילות על הכסף.

4. כח נואר ה'תרס"ה 15/636/ לענין תעודת הולדת, וכתבתי אל מנהל ר.א. 115...

בין היום הראשון לבין היום השני, בצהריים אלו מן המסמך

במסגרת צו המעורבות (אחד חכם עם חתן בן 70) - 15/9/88 (הכנסה למשק ביתי)

[illegible]

ומהמ"ד ביצור סגורם חסר שנה 1950 הולך ביצור עליו חסר חסר חסר

תמונה להפחית מקובל 1. 636/15. בלשון התפוצה ג'צא ון אהלא יאזה בלאה יאמו אהא

לאחר אספי דה. להמל'ת וצקימ כחצום להוצ' שטיחמן ארבעתן ומהצ'ן.

סוד לביטול ביטול ברית חתם מוקדם והתחיל לכתוב - ולבטל קודם לכתוב יתרה אחרים

(בגלבר. ילמי) בשנת 80א' - 100א' נטמן עיקר' וסוף לפרשתה, כולל וצידו ויציבה

השאלה + קובלות ולכן... השאלה מתקנה בעצמה, שכן היא עצמה, והיא עצמה ולכן...

הכלל השני: תאריך הלידה: 15/6/36. השם: רחל ורעל. השם: רחל ורעל.

מקור העניין והסכמה להסכמה ותשלום לזמן קצר. סעיף 5/28

7. נק' התוצאה/התקלה - שינוי מקום (בצד 1) - בד"ס נחלסון (בצד 2) - 30 ק"מ עליונות

אברהם קינור, רב, שאל, והמכתב מלצא, פניציה, ספרים משון ציוני קינור

במלך חיות וצפון ולוה יוצא בפניה בעדו במענה שמו ואמר אלה

8. בראשית מתחיל וכל ספרי חכמינו - נאמרו פירושם הדרושה שתקנה להם כל חסדיו ייבנה

החברים שלנו שרבונו - בן אמוצו יוצבם בקונו אמוצו אלו ובחברתם...

9. נגזרת - שאל על בעל עבדייך הבכור - פלוני חנן וחסידים רבו אצבע משה' והוא ליהודים

מחלקת המחקר 16/303.2 על דף ג' א"י א"י ישרה - צורה תבנית (העמוד) א"י

מסכת הילכות... אהל קטלוק הבבלי "הציון שבני הוי"ש" אבן 111 וכו' - ביום 111

מחנכים. הלכה להם רוב אחרים."

10. יחזיקו ראשי-הממשלה - לשלם הממשלה נזקם ודאיתם.

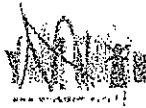
ובתוך ארבעה ימים, חנה אר

16/308. 2nd year 1st sem

121121 2000 2000

2014/0595.00	גת 14	24/07/2014	שימוש חורג	הבקשה נסגרה	09/02/2023	אגף חינוך חרדי עיריית ירושלים
2014/0782.00	הרב צבי יהודה 5	30/09/2014	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	הופק-הוצא היתר בניה	18/07/2016	עבדיה ועקנין
2015/0092.00	הרב צבי יהודה 7	01/02/2015	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	הופק-הוצא היתר בניה	21/02/2016	יגאל טוויל
2015/0433.00	גת 25	21/05/2015	בניית מרפסת	הופק-הוצא היתר בניה	06/07/2016	מרדכי ברונר
2015/0433.01	גת 25	06/02/2018	חידוש היתר	הבקשה נסגרה	10/07/2022	מרדכי ברונר
2015/0609.00	גת 19	23/07/2015	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	הופק-הוצא היתר בניה	20/03/2017	יונתן לוי
2015/0636.00	גת 17	06/08/2015	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	הופק-הוצא היתר בניה	01/10/2017	בן חמו רות וויל יהודה
2015/0636.01	גת 17	07/01/2021	חידוש היתר	הופק-הוצא היתר בניה	12/09/2021	בן חמו רות וויל יהודה
2015/0728.00	גת 17	07/10/2015	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	הבקשה נסגרה	09/02/2023	אלרן ראניה

מספר תיק	כתובת	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס רישוי	תאריך סטטוס	מבקש
2015/0876.00	הרב צבי יהודה 3	01/12/2015	שימוש חורג	הבקשה נסגרה	09/02/2023	אגף חינוך חרדי עיריית ירושלים
2016/0303.00	בן ציון 17	03/03/2016	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	הגשה מקוונת הושלמה	03/03/2016	יאיר מייזליש
2016/0303.01	גת 17	25/06/2017	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	הופק-הוצא היתר בניה	07/12/2021	יאיר מייזליש
2016/0303.02	גת 17	16/08/2023	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית מחסן/מחסנים, הוספת מרפסת זיז ל"ד	שולמה מקדמה	17/08/2023	יאיר מייזליש



הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ירושלים, כ"ח אלול תשפ"ג

14 ספטמבר 2023

אל:

שם	מ.ז.	כתובת
מיזליש יאיר	58064411	גת 17, קרית משה, ירושלים

שלום רב,

הנדון: צו מנהלי להפסקת עבודה

מס' תיק בנין 2015/0636.00

מאחר ומצאתי על יסוד ביקור שנערך במקום ודין וחשבון בכתב שהוגש לי על-ידי מפקח/ת הוועדה המקומית, המפקח/ת מר / גבי דהאן דוד, כי יש יסוד סביר להניח כי במקרקעין המפורטים להלן מתבצעת עבודה אסורה, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") ולאחר שהתייעצתי עם תובעת/ת מטעם הוועדה המקומית עו"ד ד"ר אילנה פלג ותמצית הנתונים הרלבנטיים מתיק הבניין שהוצג בפניי, הואיל ואתה נמנה עם אחד הגורמים המנויים בסעיף 243(ג) לחוק בקשר לאותה עבודה או מועסק בשירותם, בתוקף סמכותי לפי סעיף 216 לחוק הרניני מצווה עליך ועל כל המועסק בשירותך להפסיק באופן מיידי את כל העבודה במקרקעין.

מיקום המקרקעין:

ישוב	כתובת	גוש-חלקה	נ"צ (קורדינטות)
ירושלים	גת 17, קרית משה	גוש 30138 חלקה 35	קורדינטות: 218750:632700

(להלן: "המקרקעין").

תיאור העובדות שעל פיהן הוחלט לתת את הצו:

בקומת המרתף בנו בסטייה מהיתר 15/636.01 כדלקמן:

1. בנו ממ"ד בשינוי מיקום במקום כמסומן בתרשים בצבע צהוב וצהוב מקווקו ובמספרים 1-2-3-4, ובנו את הממ"ד כמסומן בתרשים בצבע כחול ובמספרים 5-6-7-8-9.
2. בנו מהלך מדרגות בשינוי מיקום במקום כמסומן בתרשים בצבע צהוב ובאות מ"י, בנו את מהלך המדרגות כמסומן בתרשים בצבע צהוב ובאות מ"י.
3. בנו חצר אנגלית עם קירות כמסומן בתרשים בצבע כחול ובמספרים 9-10-11-12.
4. עיי' עבודות חפירה נוצר חלל בשטח של כ- 12 מ"ר כמסומן בתרשים בצבע צהוב מקווקו ובמספרים 13-14-15-16-17.
5. טרם פרצו פתח כניסה לקומת המרתף כמסומן בתרשים בצבע שחור ובאות פ"י.
6. הצו יצומצם מראש לצורך המשך עבודות פנים בקומה נועל קומת המרתף, קומת הקרקע. מצ"ב לצו תרשים סכימה ותשריט

כיכר ספרא 1 קומה 4, ירושלים מיקוד: 91007. טלפון: 02-6297646. פקס: 02-6296039



הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

דין וחשבון מאת המפקח

מיקום הנכס:

ישוב	כתובת	גוש-חלקה	נ"צ (קורדינטות)
ירושלים	גת 17, קרית משה	גוש 30138 חלקה 35	קורדינטות: 218750:632700

מועדי ביקורי הנכס:

מועד ביקור אחרון: 06/09/2023

פירוט העבודה האסורה / השימוש האסור שאיתרתי בנכס:

בקומות המרתף בנו בסטייה מהיתר 15/636.01 כדלקמן:

1. בנו ממ"ד בשינוי מיקום במקום כמסומן בתרשים בצבע צהוב וצהוב מקווקו ובמספרים 1-2-3-4, ובנו את הממ"ד כמסומן בתרשים בצבע כחול ובמספרים 5-6-7-8-9-10-11-12.
2. בנו מהלך מדרגות בשינוי מיקום במקום כמסומן בתרשים בצבע צהוב ובאות מ', בנו את מהלך המדרגות כמסומן בתרשים בצבע צהוב ובאות מ'.
3. בנו חצר אנגלית עם קירות כמסומן בתרשים בצבע כחול ובמספרים 9-10-11-12.
4. עיי' עבודות חפירה נוצר חלל בשטח של כ- 12 מ"ר כמסומן בתרשים בצבע צהוב מקווקו ובמספרים 13-14-15-16-17.
5. טרם פרצו פתח כניסה לקומת המרתף כמסומן בתרשים בצבע שחור ובאות פ'.
6. הצו יצומצם מראש לצורך המשך עבודות פנים בקומה מעל קומת המרתף, קומת הקרקע. מס' תיק בניין: 2015/0636.00

דהאן דוד

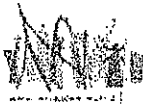
חתימה

שם המפקח/ת

דוד דהאן

תאריך

14/7/23



הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ירושלים, כ"ח אלול תשפ"ג

14 ספטמבר 2023

לכבוד

מר משה ליאון

ראש העיר

ירושלים

א.נ.,

הנדון: הודעה על מתן צו מנהלי

על-פי סעיף 227 לחוק התכנון והבניה, אבקש להודיעך כי בתאריך _____ ניתן צו מנהלי להפסקת עבודה לפי סעיף 216 לחוק.

ישוב	כתובת	גוש-חלקה	נ"צ (קורדינטות)
ירושלים	גת 17, קרית משה	גוש 30138 חלקה 35	קורדינטות: 218750:632700

הצו מתייחס לעבודה אסורה / שימוש אסור במקרקעין המצויים ברשות המקומית שאתה נכיהן כראשה ב

פירוט העבודה האסורה / השימוש האסור:

בקומת המרתף בנו בסטייה מהיתר 15/636.01 כדלקמן:

1. בנו מ"ד בשינוי מיקום במקום כמסומן בתרשים בצבע צהוב וצהוב מקוקו ובמספרים 1-2-3-4, ובנו את המ"ד כמסומן בתרשים בצבע כחול ובמספרים 5-6-7-8-5.
2. בנו מהלך מדרגות בשינוי מיקום במקום כמסומן בתרשים בצבע צהוב ובאות מ', בנו את מהלך המדרגות כמסומן בתרשים בצבע צהוב ובאות מ'.
3. בנו חצר אנגלית עם קירות כמסומן בתרשים בצבע כחול ובמספרים 9-10-11-12.
4. ע"י עבודות חפירה נוצר חלל בשטח של כ- 12 מ"ר כמסומן בתרשים בצבע צהוב מקוקו ובמספרים 13-14-15-16-13.
5. טרם פרצו פתח כניסה לקומת המרתף כמסומן בתרשים בצבע שחור ובאות פ'.
6. הצו יצומצם מראש לצורך המשך עבודות פנים בקומה מעל קומת המרתף, קומת הקרקע. מספר תיק בניין: 2015/0636.00

בברכה,

מהנדס הועדה

כיכר ספרא 1 קומה 4, ירושלים מיקוד: 91007. טלפון: 02-6297646, פקס: 02-6296039



הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

- בהתאם לסעיף 228 לחוק, הרואה עצמו נפגע מצו מנהלי רשאי להגיש בקשה לביטול הצו לבית המשפט המוסמך בתוך 15 ימים מיום המצאת הצו, ואולם לא יהיה בהגשת הבקשה כשלעצמה כדי לעכב את ביצוע הצו.
- צו זה יעמוד בתוקף כל עוד לא בוטל על ידי נותן הצו או בית משפט מוסמך.
- בהתאם לסעיף 217 (א) לחוק, אם תימשך העבודה, לאחר שהומצא הצו ובניגוד להוראותיו, רשאי נותן הצו לצוות על הגורמים המנויים בסעיף 243(ג) לחוק להרוס את העבודה שבוצעה לאחר המצאת הצו המנהלי ובלבד שלא חלפה שנה ממועד מתן הצו.
- בהתאם לסעיף 246 לחוק, מי שאינו מקיים צו שהוטל עליו דינו מאסר שנתיים או קנס.
- ניתן ליצור קשר עם נותן הצו באמצעות המחלקה לפיקוח על הבניה בכיכר ספרא 1, קומה 4, ירושלים, מיקוד 91007, בפקס 02-6296039.

ניתן ביום: 14.9.23

י"ר, מהנדס הוועדה המקומית

מס' תיק בניין: 2015/0636.00

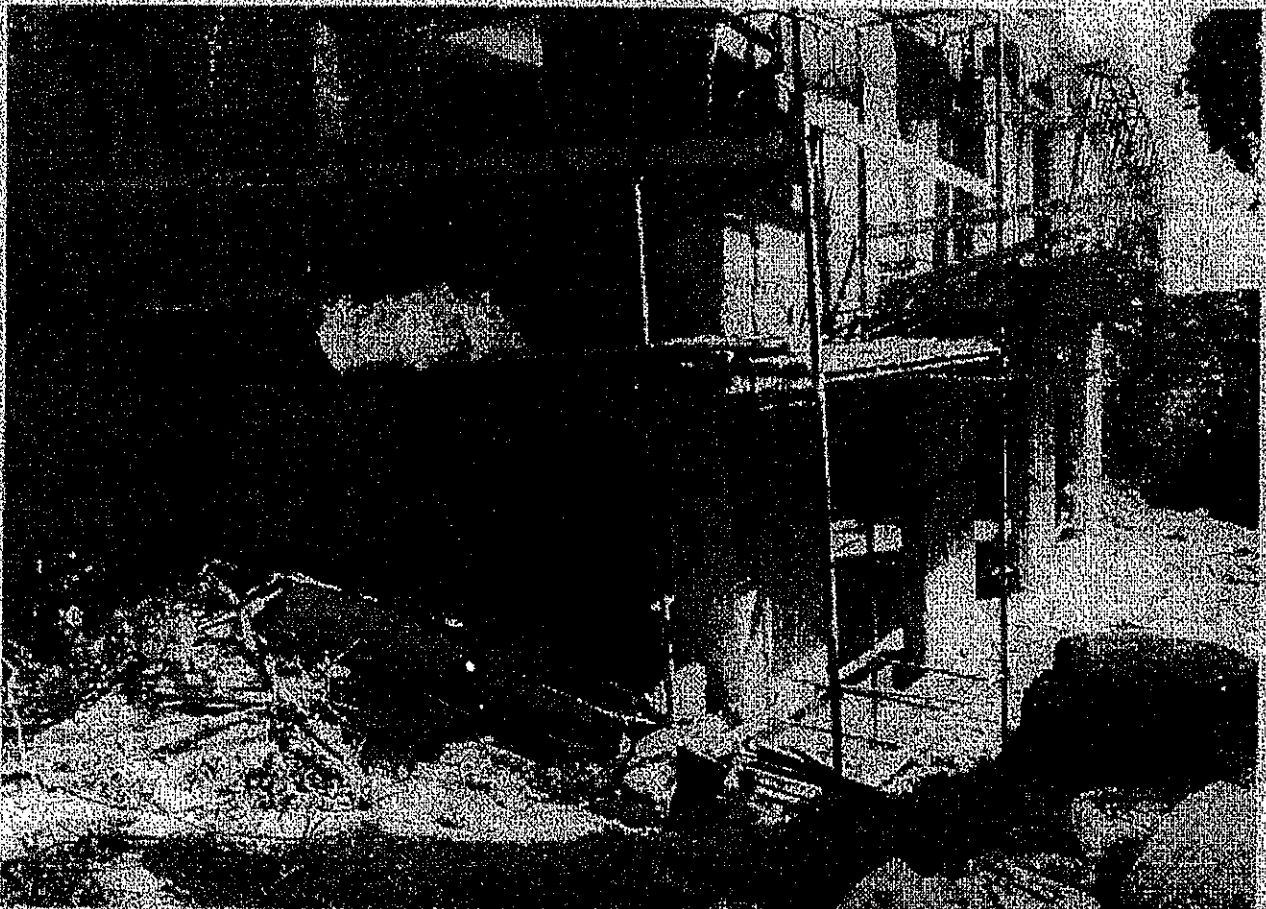
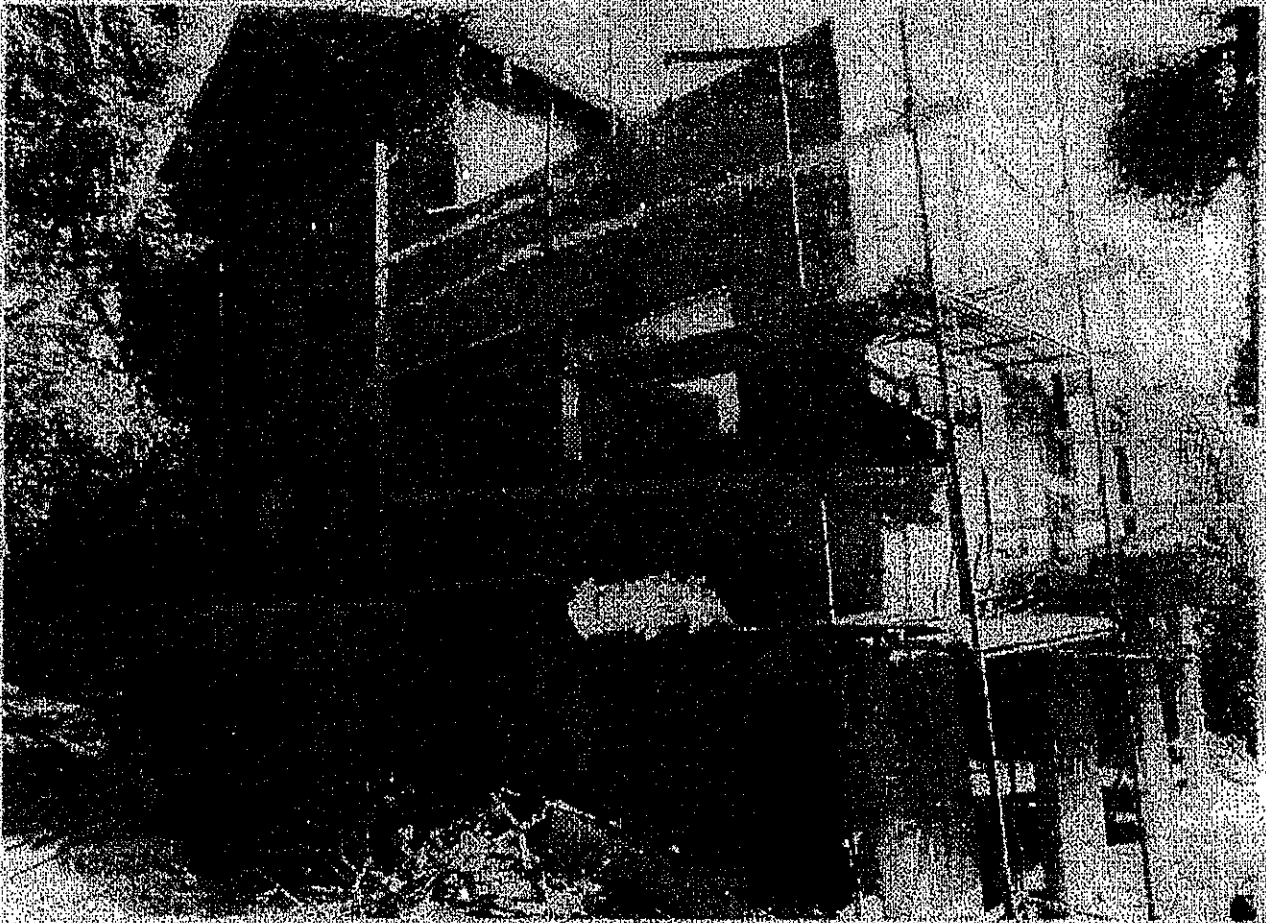
אישור המצאת הצו:

אני הח"מ _____, מאשר/ת בזאת כי ביום: _____, בשעה: _____ מסרתי צו זה למר / גבי _____ לאחר שזיהיתיו/ה לפי ת.ז. _____ וחתם/ה על קבלתו בפני.

חתימה: _____ חתימת המקבל/ת: _____

או הדבקתי את הצו על קיר חיצוני או דלת הבניין שבו בוצעה העבודה האסורה או השימוש האסור או במקום אחר בולט לעין במקרקעין

שם ממציא הצו: _____ חתימה: _____



6/9/23/K

ENCLOSURE
155-1

2016/303:2 ש"ס

השלמת התהליך וברישור עם גורם החוק א"פ 303/2006 מ"צ"ל גאור ושרה, ח"א 17.

1. כריעה לסטיל תיק זה בצמ"ב 3/16/20 (הקצה תמונות). הפקודה אינה משלמת תוכנית הינוי ב/115, שקיעה בחיוב למעלה, ולא תיקין, והנשאל אחרתיות, ולא פרסום בהוצאה לפי סמ"ל 149 אחרי המבין והפנייה - אלול תיק זה אסורה ולא כיון.

2. הדפדפנה (מגן) ופלטפורמה כדי ניתן למצוא את כל הכלים הנדרשים, כולל כלים למעקב אחר המצב הכלכלי והחשבונאי של החברה: הדפדפנה
 כלל העתק זה: א. 2016/303.0, ב. 2016/303.1, ג. 2015/636.0, ד. 2015/636.1, ה. 2015/636.2, ו. 2015/636.3, ז. 2015/636.4, ח. 2015/636.5, ט. 2015/636.6, י. 2015/636.7, יא. 2015/636.8, יב. 2015/636.9, יג. 2015/636.10, יד. 2015/636.11, טו. 2015/636.12, טז. 2015/636.13, יז. 2015/636.14, יח. 2015/636.15, יט. 2015/636.16, כ. 2015/636.17, כא. 2015/636.18, כב. 2015/636.19, כג. 2015/636.20, כד. 2015/636.21, כה. 2015/636.22, כו. 2015/636.23, כז. 2015/636.24, כח. 2015/636.25, כט. 2015/636.26, ל. 2015/636.27, לא. 2015/636.28, לב. 2015/636.29, לג. 2015/636.30, לד. 2015/636.31, לה. 2015/636.32, לו. 2015/636.33, לז. 2015/636.34, לח. 2015/636.35, לט. 2015/636.36, לך. 2015/636.37, לם. 2015/636.38, לנ. 2015/636.39, לו. 2015/636.40, לז. 2015/636.41, לח. 2015/636.42, לט. 2015/636.43, לכ. 2015/636.44, למ. 2015/636.45, לנ. 2015/636.46, לו. 2015/636.47, לז. 2015/636.48, לח. 2015/636.49, לט. 2015/636.50, לכ. 2015/636.51, למ. 2015/636.52, לנ. 2015/636.53, לו. 2015/636.54, לז. 2015/636.55, לח. 2015/636.56, לט. 2015/636.57, לכ. 2015/636.58, למ. 2015/636.59, לנ. 2015/636.60, לו. 2015/636.61, לז. 2015/636.62, לח. 2015/636.63, לט. 2015/636.64, לכ. 2015/636.65, למ. 2015/636.66, לנ. 2015/636.67, לו. 2015/636.68, לז. 2015/636.69, לח. 2015/636.70, לט. 2015/636.71, לכ. 2015/636.72, למ. 2015/636.73, לנ. 2015/636.74, לו. 2015/636.75, לז. 2015/636.76, לח. 2015/636.77, לט. 2015/636.78, לכ. 2015/636.79, למ. 2015/636.80, לנ. 2015/636.81, לו. 2015/636.82, לז. 2015/636.83, לח. 2015/636.84, לט. 2015/636.85, לכ. 2015/636.86, למ. 2015/636.87, לנ. 2015/636.88, לו. 2015/636.89, לז. 2015/636.90, לח. 2015/636.91, לט. 2015/636.92, לכ. 2015/636.93, למ. 2015/636.94, לנ. 2015/636.95, לו. 2015/636.96, לז. 2015/636.97, לח. 2015/636.98, לט. 2015/636.99, לכ. 2015/636.100, למ. 2015/636.101, לנ. 2015/636.102, לו. 2015/636.103, לז. 2015/636.104, לח. 2015/636.105, לט. 2015/636.106, לכ. 2015/636.107, למ. 2015/636.108, לנ. 2015/636.109, לו. 2015/636.110, לז. 2015/636.111, לח. 2015/636.112, לט. 2015/636.113, לכ. 2015/636.114, למ. 2015/636.115, לנ. 2015/636.116, לו. 2015/636.117, לז. 2015/636.118, לח. 2015/636.119, לט. 2015/636.120, לכ. 2015/636.121, למ. 2015/636.122, לנ. 2015/636.123, לו. 2015/636.124, לז. 2015/636.125, לח. 2015/636.126, לט. 2015/636.127, לכ. 2015/636.128, למ. 2015/636.129, לנ. 2015/636.130, לו. 2015/636.131, לז. 2015/636.132, לח. 2015/636.133, לט. 2015/636.134, לכ. 2015/636.135, למ. 2015/636.136, לנ. 2015/636.137, לו. 2015/636.138, לז. 2015/636.139, לח. 2015/636.140, לט. 2015/636.141, לכ. 2015/636.142, למ. 2015/636.143, לנ. 2015/636.144, לו. 2015/636.145, לז. 2015/636.146, לח. 2015/636.147, לט. 2015/636.148, לכ. 2015/636.149, למ. 2015/636.150, לנ. 2015/636.151, לו. 2015/636.152, לז. 2015/636.153, לח. 2015/636.154, לט. 2015/636.155, לכ. 2015/636.156, למ. 2015/636.157, לנ. 2015/636.158, לו. 2015/636.159, לז. 2015/636.160, לח. 2015/636.161, לט. 2015/636.162, לכ. 2015/636.163, למ. 2015/636.164, לנ. 2015/636.165, לו. 2015/636.166, לז. 2015/636.167, לח. 2015/636.168, לט. 2015/636.169, לכ. 2015/636.170, למ. 2015/636.171, לנ. 2015/636.172, לו. 2015/636.173, לז. 2015/636.174, לח. 2015/636.175, לט. 2015/636.176, לכ. 2015/636.177, למ. 2015/636.178, לנ. 2015/636.179, לו. 2015/636.180, לז. 2015/636.181, לח. 2015/636.182, לט. 2015/636.183, לכ. 2015/636.184, למ. 2015/636.185, לנ. 2015/636.186, לו. 2015/636.187, לז. 2015/636.188, לח. 2015/636.189, לט. 2015/636.190, לכ. 2015/636.191, למ. 2015/636.192, לנ. 2015/636.193, לו. 2015/636.194, לז. 2015/636.195, לח. 2015/636.196, לט. 2015/636.197, לכ. 2015/636.198, למ. 2015/636.199, לנ. 2015/636.200, לו. 2015/636.201, לז. 2015/636.202, לח. 2015/636.203, לט. 2015/636.204, לכ. 2015/636.205, למ. 2015/636.206, לנ. 2015/636.207, לו. 2015/636.208, לז. 2015/636.209, לח. 2015/636.210, לט. 2015/636.211, לכ. 2015/636.212, למ. 2015/636.213, לנ. 2015/636.214, לו. 2015/636.215, לז. 2015/636.216, לח. 2015/636.217, לט. 2015/636.218, לכ. 2015/636.219, למ. 2015/636.220, לנ. 2015/636.221, לו. 2015/636.222, לז. 2015/636.223, לח. 2015/636.224, לט. 2015/636.225, לכ. 2015/636.226, למ. 2015/636.227, לנ. 2015/636.228, לו. 2015/636.229, לז. 2015/636.230, לח. 2015/636.231, לט. 2015/636.232, לכ. 2015/636.233, למ. 2015/636.234, לנ. 2015/636.235, לו. 2015/636.236, לז. 2015/636.237, לח. 2015/636.238, לט. 2015/636.239, לכ. 2015/636.240, למ. 2015/636.241, לנ. 2015/636.242, לו. 2015/636.243, לז. 2015/636.244, לח. 2015/636.245, לט. 2015/636.246, לכ. 2015/636.247, למ. 2015/636.248, לנ

3. הוֹבֵקֵם הַשְׁתִּיטָה עַל קִדְמָה מִחֲדָה, שֶׁהֵינָה רַבִּיחַ מִשְׁלֹם וְהִנֵּחַ תְּלִיקָה שְׁלִיכִינָה עַל מִלְּפָם כִּי מִלְּפָם כִּי -
בֵּין כִּי הַתְּנִיחָה (כִּי) כִּשְׁמִיטָה קִבֵּץ עֲלֵיכֶם מִשְׁמִיטָה, עַל מִיכָה בְּלִי מִיכָה וְהִנֵּחַ מִלְּפָם 15/636 ...

4. בתוס' הוא סימן אחרון לאלוה המליצ' אצמני' (מצי), לקח ביעל' את הנש' שהיו מילד' ואמרו לזמ' אחרון
אצמני' נולד נש' אצמ' מקרה אצמני' - באה תיכונה צ' ל' אצמני' כי יסמיו והיו אצמני' בתק'
15/636 יבן בתק' ס' 15/728. סמני' הסמיון המצ' ש'ו. (מצ'ו) א' ס'ל' ש'ל'ו הצ'ו' אצמני' בו.
וה' יומן אצמני' בו.

- [illegible]

6. פולס, מתגלים לכל התלפזז על השניות המסתובבות בקצרה לא (5) חזק. 2. 16/16 המידע נא
 בא תלפזז של עלו שטחים עקריים, - בתלפזז קלמא מסד תדבב אמורים השלם שבת 100/1 - 120/1
 לחלו שילוי חוקלם המתחננים ונחמא גלם חקרב לא 2 המתחננים, והמחמם השלם עקרי נלס לזיו
 המבקש. כאלר הוא לוקח אה השלם המתחנן נלני שמה שרלו מסמך ואלר לזיותו כי שמשע בתקלם
 15/636 וכן 15/728. וכן נחמא חממל שאלר להחלק באלר שילוי בין השלםם בבנלם (א) חממל
 לא נמנו הסכמנו לשילוי חקלם המתחננים, ההפך המצדנו אלר כה הדב.

7. תנאים לרשום לז' בשל 23 מ' מהייה בפועל את מקרה לרשום לרשום תנאי למחלקה ז' 23
הם מחלקה, לז' של 23 מ' בשל 23 מ' תנאי לרשום תנאי למחלקה ז' 23
בפועל פועל של 23 מ' בשל 23 מ' תנאי לרשום תנאי למחלקה ז' 23
ז' 23 מ' בשל 23 מ' תנאי לרשום תנאי למחלקה ז' 23

- [illegible]

סעיף התקן, כללי ביון.

השאלה התעוררה

15. המבקש - השכן, מנסה "לשלו על השל" בבחינת - "הרצתו וסמך ורשע".

השכן המליץ שגם 22/2222 היבצ תבעור בשטח חלף תכיר, ופצול סלעם בחולמים, בקומה אחת וכל השל, הם אלע הער למאים, והססיה מהוגר 15/636, קשטה, רח כפי זקבוע עומטר בשטח, היבצ עכער קנה וקלעז אומר.

העצבה: בת גמ אלעקום רכדים הם וחונכן אונחני, סדק'ים הם קיגור הדירה, מהפנים ומבחוץ. השפסקים לשני צידי הקורה לעונך אונח, סדקום חבים המשקלים, חלונים בלתי אסורים, הוסף היבצ הסבוע מלפס התקרה של היסע - החברה תעשע פל חבצ המכר, נק פלס הוגר מקום וזבוע ארצול המרפס - פלן, דבר המי"ה אורז אונח'ז שיק"מ ונילעג מהלע.

16. רצ"ה אומר דמ המכרס ארעלי המלוגר אר המכרס של השכן (מיכלל שמחתנו) הוצא על כל הנקום שגמר אונחני ואוק"מ במכרס המנע יבול מכלל. כלל חלוקים חלל סרס תקן ונן זהים. באר אר' שרסו אל' אר המכרס שהימ סאור מלעס ומקורה בלס, ומתק רבין אטונה סער, כפי למיע ענול המעל אהחבה התעסג שלס תקן שומקל הע כה שדמל אונח ארסום למ בקלן פלן, היום 22/15 בלסאר בין הוגר "בקלן וכל אר הע, כל הע המלס" ועז... הסבס פלס קים ונן זהים.

17. אסיל

המבקש קדם כל צדק אהחייג ולסלס כל המלוגר פלן: תצוק לסלע המכרס קומה אחת שלסר הם התפולס ופצול המלוגר בחולמים, בשטח חלף תכיר, וללס הוגר למלס. הוסף אלס כל המלוגר פלן כל הנקום המכרס, שסום אונחני, וללס חלוק"מ שסום חבצן ל' חבבה התקרה פלן, החברה תעסג, ורצוע למכרס פלן, במסור במכרס המכרס פלן המלוגר המכרס של מיכלל, חצוק מרזי אונחני הע נסר משנ 1999 כפי למיע קססס, חמב המבקש במלסלס כל הפער בבוץ, אונחני המכרס תקן 15/636, 16/3032 בולסן דצו"ק.

- הוסף אלס אר כל המכרס פלן, אלס הוגר, במכרס למכרס ופצול המלוגר, הן בלסס (קרקע) וכן במלסס - (מל) המלוגר בבוץ סכור שסח תכר מלסלס וסנע מלסלס, הכנה ארצול חילס למכרס תעול ופסלס, למכרס פכרל, וכן חמב פכרל תכר ארעלי למע מלסלס מלסלס אלסלס.

- המבקש יחייג פלס אלסר מרפס תכר מלסלס, שסח'ר בולס, המקורה ל' למכרס כלל למלסלס המלסלס של צב מ', סאור מלוגר עז מלסלס פלס למכרס של צב מ', ופכרס פלס וסלס חכר מלסלס.

הם רח אהחניו בליליו אלס צדק, בקיגום פלס פלן ביוני, במלסלס.

- חמב המבקש אהחייג מרזי חכר וסנע מלסלס, ארצול כלל למכרס פלס פלן, פלסלס רצ"ה למכרס כלל מרזי חכר פלסלס שסח'ר פלסלס מלסלס חלף פלסלס.

למכרס כלל אלס ומלסלס התקרה כלל קססלס מלס המבקש מלס בקיגום בקרס חמביל על חכר ופסלס בליליו, אלס גמ וקום חמב יכרס. אלסר בקרסלס 16/3032 בולסן אלס סלס רכר ורצוע מלסלס, במלסן ומכרס אכר, ומלסלס ארצום אלסר המכרס פלס למכרס ארצום היום 28/788 15 המלוגר...

המכרס: יצחק ערקר חכר בליליו חכר 28 17.

יום שני 27 נובמבר 2023

בס"ד

לכבוד
כל המעוניין

הנדון: מצב דירה ברח' גת 17.

בדקתי את המצב הדירה בכתובת הנ"ל -
בכל דירה בחיבורים בין בלוקים ותקרת בטון יש סדקים. בתוך כל המחיצות יש סדקים בשתי צדדים לאורך ולרוחב. יש סדקים מסביב למשקופים בחלונות ובדלתות. יש סדקים בקירות בלוקים בקיר חיצוני. הסדקים הם כתוצאה מהריסות אלמנטים מבלוקים ובטון בדירה התחתונה. חייבים לעשות תיקוני טיח וצבע. חייבים לבדוק את מפלסה תקרה של תוספות בצד מזרח. אין גובה לרצוף. לפי ההסבר של המפקח אילן דרוקר הבטון של התוספות בחלק העליון בוצע באותו מפלס של הבטון בבניין המקורי. על תקרת התוספת בוצע שכבת אטום + ושיפויים מבטון. בגלל זה אין מקום לרצוף שמשאפשר לעשות יציאה למרפסת בלי צף. במקרה שבונים תוספת על המבנה של התוספת שבוצעה חייבים להוריד שיפויים ויריעות מהגג. במקרה הזה יהיה מעבר בין תוספת בבית המקורי ללא שינוי גבהים. הטיח בקירות החיצוניות אינו גמור המרזבות בתוך הקירות לא סודר.

ממליץ -
לבנות תוספת חדשה כולל חדר מחוץ בדירה של משפ' ראינה על -
התוספת החדשה שבנויה.

בורושנסקי אנטוני
מהנדס בנין
מ.ר. 10193

בכרזה ובכבוד רב

אנטוני בורושנסקי
מהנדס בנין

רשיון 49311

נא לת-המלך (שאל) - 31.1.24
מנהל הכרטיס

יואל שלום,

מה שלומך?

פנו אליי תושבים מבניין ברחוב גת 17 בעניין בקשה להיתר של שכנים, יאיר ושרה מייזליש. תיק מספר 2016/0303.02. הם טוענים שהבקשה להיתר לא חוקית ומקודמת בהליך לא תקין. יש לדחות את הבקשה באופן מקדמי ולסגור את התיק ללא דיון. אני מצרף לך את הטענות שלהם כפי שהעבירו אליי. בבדיקה ראשונית שעשיתי, נראה, על פניו, שהם צודקים ויש חשש למחטף לא חוקי ולא הוגן.

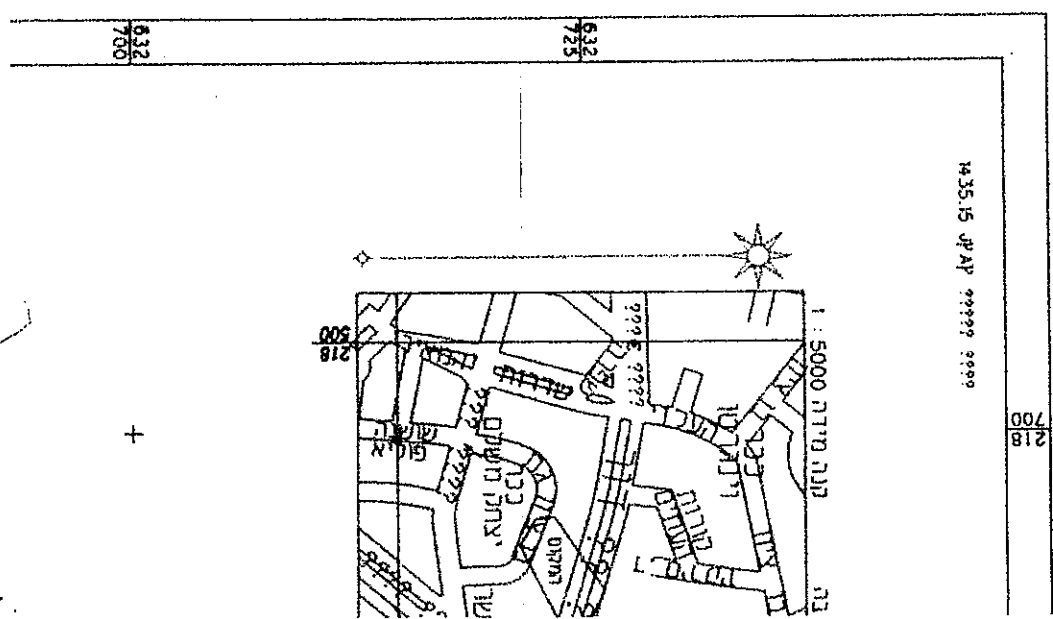
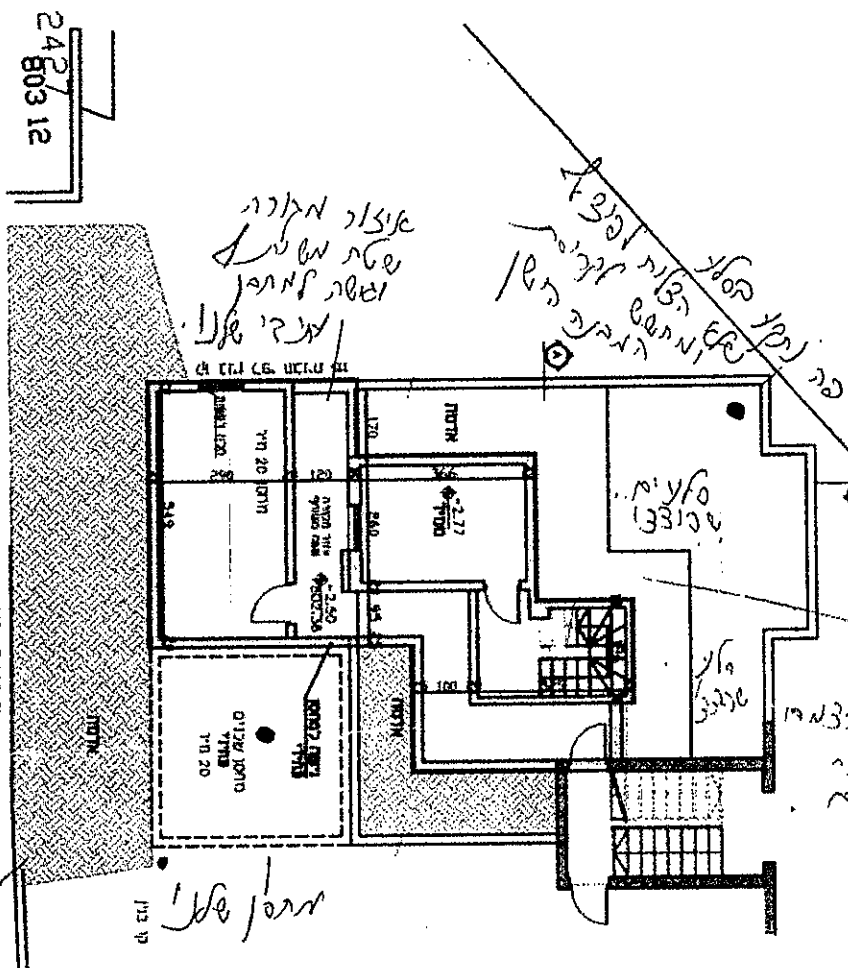
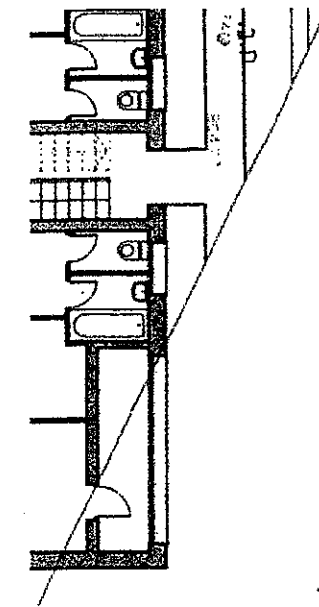
עיקרי הדברים שלהם הם:

1. השכן, למעשה, כבר ניצל ומיצה את כל זכויות הבניה שלו ומעבר לכך, ראה תיקים
2016/303.00
2016/303.01
2015/636.00
2015/636.01
2. השכן כרגע מגיש תכנית חדשה (בקשה חמישית) לניצול עוד 100 מטר שטחים עיקריים ושינוי מיקום המחסנים, כאשר השכן לוקח בפועל את שטח המחסן שמסומן עבור משפחת רניה (משפחת הפונים) וכן שטח משותף שאמור להתחלק בין ארבעה שכנים.
3. בנוסף, הוא סימן מחסן, לכאורה עבור השכנים מהם הוא לוקח את השטח המיועד למחסן שלהם, כאשר הסימון שלו נמצא על סלע שלא הצליח בכלל לחפור בו ולא ניתן לחפור בו.
4. בתמצית: השכן מיצה את זכויותיו ולא יכול לקבל זכויות נוספים, ובשלב הזה מנסה לקחת שטחים המיועדים לשכנים האחרים בכניסה (ג).
5. הזכויות במרתף הבניין אמורות להתחלק בין השכנים באופן שווה ואסור לאפשר לשכן אחד לקדם תכנית ולגזול את הזכויות של השכנים האחרים. השכנים הציעו למייזליש לעשות תכנית ביחד, הוא סירב, הגיש תכנית כדי לבצע מחטף, בליט ברירה הגישו השכנים גם הם תכנית חדשה. כרגע מעכבים את התכנית שלהם (מספר תכנית 2015/728.00) ומקדמים של התכנית שלו, שלוקחת את הזכויות שלהם.
6. השכן כבר בנה בפועל את החלק שלו בהיתר ומימש את זכויותיו. אחר כך, ביצע עבירות בניה ובנה תוך ניצול הזכויות של השכנים. עכשיו הוא מנסה להכשיר את העבירה ולבנות עוד. השכנים עוד לא בנו ולא מימשו את הזכויות שלהם בכלל. לכן, כרגע, חובה לעצור את הבקשה הזו, לסגור את התיק ולאפשר לשכנים לממש את הזכויות שלהם.
7. אני לא יכול להיכנס לפרטים אבל אבקש ממך מאוד לבדוק את הנושא באופן מדויק כי התחושה שלי והבדיקה הראשונית שלי היא שכנראה מדובר במחטף והליך לא תקין תוך גזלה וקיפוח של השכנים. מבחינת "רשע וטוב לו, צדיק ורע לו".
8. לסיכום, אנא בדוק הנושא באופן יסודי. אני מבקש לעצור את התכנית של המבקשים שמיצו כאמור את זכויותיהם במלואן ולקדם את הקשה להיתר של השכנים האחרים.

עדכן אותי בתוצאות הבדיקה.
תודה על המאמץ וסליחה על הטרדה,
בשורות טובות,
יוסי תביליו

סולם

דלת



מספר בקשה 2016/0303.01
סטטוס תום תקופת פרסום מתאריך 19/09/2017

נתונים כלליים

סוג בקשה	
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
המבקש	מייזליש יאיר
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	15
מצב בניה	טרם הוחל בבניה

כתובת האתר

גת 17, קרית משה	קורדינטות: 218770:632694

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	to57		
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	zn38		

בעלי ענין

שם	סוג	כתובת
מייזליש יאיר	בעל הנכס/חוכר	גת 17
מייזליש יאיר	מבקש/מגיש	תת חלקה 53
ספקטור יוסף	עורך בקשה	הרב עוזיאל 34-1
הילו משה	מתכנן השלד	חפץ חיים 53-1
וויל יהודה	מתנגד	המשוררת רחל 12 ירושלים
יאיר מייזליש	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
אלחנן יעקובוביץ	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
יצחק שלו	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
יעקב פיטוסי	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
דוד זמיר	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
אלרן רמניה	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
אורית וויל	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
משה קנטמן	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
יעקב וולך	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
נדב כהן	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
בת ציון מזוז	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
חנה טוויל	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים

אין צורך להגיש את הבקשה, אלא להגיש את התביעה, אלא אם כן יש צורך להגיש תביעה

יכרך בק	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
יצחק כהן פור	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים
ראובן דורי	שכן שלא חתם	גת 17 ירושלים

תאור הבקשה

1. תאור הבניה הקיימת בחלקה:
במגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות עבור 16 יח"ד.

2. תאור הבניה המבוקשת:

קומת מרתף (מפלס -2,80):

- תוספת שטח עיקרי בסך כ 98 מ"ר להרחבת דירה קיימת במפלס 0,00.
- ממ"ד במידות 4,134,65 x מ. בחזית צפונית.
- מרפסת קרקע בחזית דרומית.
- שינויים בפיתוח חצר בחזית צפונית.

קומת קרקע (מפלס 0,00):

- תוספת חדרים במידות 7,34,8 x מ. להרחבת דירה קיימת בחזית דרומית.
- מרפסת זיז במידות 1,710 x מ. בחזית דרומית.
- מרפסת במידות 2,84,8 x מ. בחזית דרומית.
- סגירה וצירוף מרפסת קיימת במידות 4,51,25 x מ לשטח פנים הדירה בחזית צפונית.

לבקשת עורך הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

- הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית, בעומק 1.70 מ במקום 1.50 מ המותרים.
- הקלה מתכנית ב/115 לתוספת קומה התקבלה התנגדות אחת.

3. בעלי עניין בנכס:

- הנכס בבעלות המבקש.

הערה		
	לא	בקשה תואמת תבע
	לא	הכשרת עבירה
	לא	קיימים שכנים שלא חתמו
	לא	האם נדרשת תכנית חיזוקים לפי תקן 413
	לא	האם נדרש נוהל ביצוע בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38
	כן	אתר לשימור
	כן	נדרש תיק קווי בניין
	כן	יש מתנגדים לבקשה

מרכיבים הכלולים באגרה

תיאור	קיים	תוספת	סך הכל
שטח עיקרי. ובשימוש מעורב - מגורים	92.31	135.03	227.34
שטח עזר	0.00	13.91	13.91
שטח מרפסות	0.00	30.01	30.01

מידע קודם

מתאריך	בדיקת המלצה תכנונית לדחות במתכונת המוצעת
	1. התקבלה התנגדות של שכן אחד שטוען כי המבקש משתלט על קומת מרתף שהינה רכוש משותף ודורש חלוקה שוויונית של מפלס זה בין כל דיירי הכניסה. ההתנגדות מוצדקת, יש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. 2. המלצת המחלקה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת כי קומת מרתף (מפלס -2,80): - תוספת שטח עיקרי בסך כ 98 מ"ר וממ"ד להרחבת דירה קיימת במפלס 0,00 ע"י תוספת קומה למימוש זכויות בנייה של המבקש. לא הוצג חישוב זכויות המבקש והתאמת הבנייה המוצעת לסך הזכויות. - מרפסת קרקע בחזית דרומית מהווה בפועל סיפוח שטח חצר משותפת לדירת המבקש. קומת קרקע (מפלס 0,00): - התכנית לא אופטימלית ובזבוזנית בנוגע למימוש זכויות בנייה. תוספת חדרים בחזית דרומית מוצעת במידות קטנות מזכויות להרחבת הדירה לפי נספח 115 ב. יחד עם זאת המבקש מנסה לממש זכויות הבנייה שלו ע"י הקלה להוספת קומת מרתף, שזכה להתנגדות השכן. - מרפסת זיז במידות 1,710 x מ. בחזית דרומית מוצעת בשטח גדול מהמרבי המותר לפי תקנות התכנון והבנייה. - לא ברור האם חלק מהמרפסת המוצעת במידות 2,84,8 x מ. בחזית דרומית הינה מרפסת גג או זיז, אופן ביצועה מבחינה קונסטרוקטיבית. נוגדת הוראות נספח 115 ב. - לציין כי בדירה הנדונה מבוקשת תוספת שטח המרפסות בסך שמגיע ליותר מ 30 מ"ר. - תכנית הבקשה כוללת לקויים גרפיים בסימון מפלסים, התאמה בין תכניות מפלסים וחזיתות, לא מספקת מלא המידע הנדרש לבדיקתה.
10/01/2018	1. התקבלה התנגדות של שכן אחד שטוען כי המבקש משתלט על קומת מרתף שהינה רכוש משותף ודורש חלוקה שוויונית של מפלס זה בין כל דיירי הכניסה. ההתנגדות מוצדקת, יש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. 2. המלצת המחלקה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת כי קומת מרתף (מפלס -2,80): - תוספת שטח עיקרי בסך כ 98 מ"ר וממ"ד להרחבת דירה קיימת במפלס 0,00 ע"י תוספת קומה למימוש זכויות בנייה של המבקש. לא הוצג חישוב זכויות המבקש והתאמת הבנייה המוצעת לסך הזכויות. - מרפסת קרקע בחזית דרומית מהווה בפועל סיפוח שטח חצר משותפת לדירת המבקש. קומת קרקע (מפלס 0,00):

למנהל תכנון
יבוא 88,89
מנהל

- התכנית לא אופטימלית ובזבזנית בנוגע למימוש זכויות בנייה. תוספת חדרים בחזית דרומית מוצעת במידות קטנות מזכויות להרחבת הדירה לפי נספח 115 ב. יחד עם זאת המבקש מנסה לממש זכויות הבנייה שלו ע"י הקלה להוספת קומת מרתף, שזכה להתנגדות השכן. - מרפסת זיז במידות 1,710 x מ. בחזית דרומית מוצעת בשטח גדול מהמרבי המותר לפי תקנות התכנון והבנייה. - לא ברור האם חלק מהמרפסת המוצעת במידות 2,84,8 x מ. בחזית דרומית הינה מרפסת גג או זיז, אופן ביצועה מבחינה קונסטרוקטיבית. נוגדת הוראות נספח 115 ב. - לציין כי בדירה הנדונה מבוקשת תוספת שטח המרפסות בסך שמגיע ליותר מ"ר 30. - תכנית הבקשה כוללת לקויים גרפיים בסימון מפלסים, התאמה בין תכניות מפלסים וחזיתות, לא מספקת מלא המידע הנדרש לבדיקתה.		
1. התקבלה התנגדות של שכן אחד שטוען כי המבקש משתלט על קומת מרתף שהינה רכוש משותף ודורש חלוקה שוויונית של מפלס זה בין כל דיירי הכניסה. ההתנגדות מוצדקת, יש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. 2. המלצת המחלקה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת כי קומת מרתף (מפלס 2,80 -): - תוספת שטח עיקרי בסך כ 98 מ"ר וממ"ד להרחבת דירה קיימת במפלס 0,00 ע"י תוספת קומה למימוש זכויות בנייה של המבקש. לא הוצג חישוב זכויות המבקש והתאמת הבנייה המוצעת לסך הזכויות. - מרפסת קרקע בחזית דרומית מהווה בפועל סיפוח שטח חצר משותפת לדירת המבקש. קומת קרקע (מפלס 0,00): - התכנית לא אופטימלית ובזבזנית בנוגע למימוש זכויות בנייה. תוספת חדרים בחזית דרומית מוצעת במידות קטנות מזכויות להרחבת הדירה לפי נספח 115 ב. יחד עם זאת המבקש מנסה לממש זכויות הבנייה שלו ע"י הקלה להוספת קומת מרתף, שזכה להתנגדות השכן. - מרפסת זיז במידות 1,710 x מ. בחזית דרומית מוצעת בשטח גדול מהמרבי המותר לפי תקנות התכנון והבנייה. - לא ברור האם חלק מהמרפסת המוצעת במידות 2,84,8 x מ. בחזית דרומית הינה מרפסת גג או זיז, אופן ביצועה מבחינה קונסטרוקטיבית. נוגדת הוראות נספח 115 ב. - לציין כי בדירה הנדונה מבוקשת תוספת שטח המרפסות בסך שמגיע ליותר מ"ר 30. - תכנית הבקשה כוללת לקויים גרפיים בסימון מפלסים, התאמה בין תכניות מפלסים וחזיתות, לא מספקת מלא המידע הנדרש לבדיקתה.	11/01/2018	הכנת המלצה תכנונית לדחות במתכונת המוצעת

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף	3

4	חזרה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	אישור מחלקת הגננות
6	אישור רשות העתיקות
7	הגשת 3 תכניות סופיות- צבועות, חתומות ומתוקנות, ללא מחיקות
8	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
9	תשלום אגרת בניה
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	אישור היחידה לאיכות הסביבה
12	אישור חברת הגיחון
13	אישור המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור ראש צוות לעיצוב אדריכלי
15	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
16	הצהרת מהנדס / הנדסאי בניין וחישובים סטטיים
17	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413

	תנאים שיירשמו בהיתר
1	העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים
2	הדודים ישולבו בתוך גג הרעפים והקולטים יהיו צמודים לגג
3	המבנה המיועד להריסה, ייהרס לפני התחלת הבניה בשטח
4	לא יוחל בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד
5	במקרה גילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות
6	היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד
7	לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
8	הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
9	היתר זה כפוף לתנאי המחלקה לאיכות הסביבה
10	דף התנאים המצורף הוא חלק בלתי נפרד מהיתר זה
11	הבניין יבנה מטיח כבניין הקיים, גוון וצבע
12	טופס ב'- דווח אחראי לביקורת לשלב הבנייה

6.

024444523 S.A. SSN 011. 7R

מבין כל המדינות המערביות, ישראל היא המדינה

2016/0303.02 2550 60

اسماء احمد حماد لؤی محمد دریس



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוסף מזוז / תאריך: 19:16 05/02/2024 / מספר בקשה: 2393601
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	מזוז
שם פרטי:	יוסף
דואר אלקטרוני:	y0587979359y@gmail.com
תעודת זהות:	024444523
מספר תיק רישוי:	2016/0303.02

סטטוס טיפול

08:45 06/02/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

19:16 05/02/2024
ממתין לבדיקת האגף |

19:15 05/02/2024
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2016/0303.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

יוסף

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	024444523
טלפון נייד:	7078082
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	y0587979359y@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900588
רחוב:	16709377
מס' בית:	7
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	אני בתהליך עם אדריכל שבבדיקה שלו בעיריה אני ושכני יכולים להגיש בקשה להרחבה של 70 מ"ר. במידה ותאושר הבקשה של משפחת מייזליש אזי אני אפגע בזכויות הבניה שלי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/09/2025 - י אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/48
מספר בקשה	2023/0478.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 - שדרוג הנדסי מלא לפי תכנית 10038 תוספת ממ"דים ומרפסות ו-2 קומות חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינברג נח
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקרן עמית
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

צפניה 11, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	56	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
203588	תחילת תוקף	23/01/2016			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/478 רחוב צפניה 11 – תמ"א 38

גוש: 30084

חלקה: 56

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות וגג רעפים. המבנה המקורי הינו בן 2 קומות. הקומה השלישית נוספה בשנות ה-80. קיימות 5 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו 2 יח"ד. סה"כ 7 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקש לבנות מערכת קירות היקפית חלקית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מרתף מפלס -2.89 - במפלס זה מוצעת חפירה עבור הרחבה ליח"ד 1 בקומת הקרקע. מוצעות מדרגות פנימיות מתוך היח"ד. ההרחבה כוללת חדר ממ"ד.

קומת קרקע מפלס 0.00 - קומה קיימת ובה 2 יח"ד. מוצעת הרחבה ללובי ובניית מעלית חדשה. מוצע חדר ממ"ד בלבד ללא הרחבה נוספת ליח"ד צפונית מספר 2. כמו כן, מוצע ליח"ד הנ"ל חצרות מרוצפות.

קומה א מפלס +3.43 - קיימות 2 יח"ד. מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר הכוללת חדר ממ"ד בלבד ליח"ד צפונית. מוצעות מרפסות זיו עבור כל יח"ד. מוצע חדר מדרגות חדר ושטח מעבר חדש.

קומה ב מפלס +6.86 - יח"ד קיימת לה מוצעים שטחי הרחבה במסגרת 25 מ"ר המותרים, כולל ממ"ד. מוצעת מרפסת זיו ליח"ד הנ"ל.

קומה ג מפלס +10.31 - מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד. מוצעת מרפסת זיו. מוצעים מעברים וחדר מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

קומה ד מפלס +13.46 - מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד. מוצעות מרפסות זיו. מוצעים מעברים וחדר מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

x200f#קומת גג רעפים מפלס 16.00 - x200f#חלל גג רעפים ממנו מוצעת יציאה למרפסות גג.x200f#

לא נמצא היתר להקמת הבניין. ע"פ תיק תיעוד משוער כי המבנה המקורי הוקם בשנות ה-20.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 203588 משנת 2016 המייעדת את המקום לאזור מגורים ג.

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

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

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

קווי בניין

ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי.

בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות:

בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022.

בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38.

בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א.

בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א.

חישוב שטחים

הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים.

ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליחיד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליחיד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליחיד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו 5 מ"ר מכוח תב"ע 203588.

שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588.

יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל.

מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחובר ללובי ושטח זז נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, תשמל, מים ותקשורת		

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 203588 תחילת תוקף : 23/01/2016 ייעוד הקרקע: חוי"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022. חוי"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36.	10/03/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה. התאמה למדיניות – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד. תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית. תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1. בניית מרפסות זיז אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'. שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים.		

קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו 5 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות		

מוצעות מרפסות זיו חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זה נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור/במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב.		

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד. פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים ויוצרת מטרד. החיזוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		

דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, הסדרי תנועה, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לוועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. 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.	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, הסדרי תנועה, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לוועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. 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.	11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 203588 תחילת תוקף :	06/10/2024	חוות דעת תכנונית

23/01/2016 ייעוד הקרקע: חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022. חוו"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה. התאמה למדיניות – חוו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות		

תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד. תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית. תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1. בניית מרפסות זיו אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש. בניית מרפסות זיו בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'. שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת. תבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים.		

ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, 51 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיו חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארוכה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זז נכנס לתוך תלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים		

יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד.		

פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים ויוצרת מטרד. החיוזוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		
דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. 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 לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.	04/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, תבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 203588 תחילת תוקף: 23/01/2016 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022. חו"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה	16/06/2024	חוות דעת תכנונית

עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה. התאמה למדיניות – תו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד. תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית. תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1. בניית מרפסות זיו אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש. בניית מרפסות זיו בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'. שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה		

לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו 51 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספת הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור.	

מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאושר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחובר ללובי ושטח זה נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית		

מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד. פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים ויוצרת מטרד. החיזוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		
תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ" מגבול מגרש- לצורך בניית חדר מדרגות תקני חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ" מגבול מגרש- לצורך בניית מעלית תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מספר 1 בניית מרפסות זיז אחוריות, עוקבות לקיים בעומק 2 מ", ובמרחק 2.50 מ" מגבול מגרש	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בניית מרפסות זיו בחזית צידית בעומק 1.90 מ" בתחום קו בניית תמ"א. מרוחקות מגבול מגרש צידי 2.00 מ"		
שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	16
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	17
	אישור מחלקת השימור בכתב	18
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	19
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	20
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	21
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 844.03 ₪	22

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

קווי בניין

ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה
לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי.

בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התביעה החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תביעה הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותביעה למעט החריגות הבאות:

בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022.

בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38.

בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א.

בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א.

חישוב שטחים

הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התביעה המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים.

ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, 50 מ"ר מכוח תביעה 203588.

שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנוותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588.

יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיו חדשות בכל החזיתות.

מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תביעה/תמ"א.

מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תביעה ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתביעה, לא ניתן לתרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א.

מאחר ונספת הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור.

המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים:

עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה".

התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית.

מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זה נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים.

עצים

יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה.

הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור (במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור.

יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית.

נגישות

הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד.

תברואה

יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב.

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a



ד' אדר א, תשפ"ד

13 פברואר, 2024

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ככר ספרא 1

ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/478, רחוב צפניה 11, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/478 ולבקשות להקלות הכלולות בבקשה.

נימוקי ההתנגדות:

1. הבקשה נשוא ההתנגדות הינה לבינוי מכח תמ"א 38 ותכנית 10038 ברחוב צפניה 11 בירושלים, אשר על פי הידוע מיועד בחלקו לשימור.
2. הבקשה כוללת, בין השאר, תוספות בנויות לדירות בבניין הקיים, למעט לדירת המתנגדים, וכן תוספת 2 קומות ויחידות דיור.
3. כמו כן במסגרת הבקשה גם מבוקשות הקלות שונות.
4. עקב קוצר הזמן להגשת ההתנגדות מוצגים בהתנגדות זו עיקרי הטענות, והמתנגדים שומרים על זכותם לפרט את טענותיהם ולהוסיף טענות וכן להגיש חוות דעת ומסמכים נוספים ככל שיידרש.

רקע:

5. ההתנגדות מוגשת בשם הינדא רייזל אנשין המתגוררת בדירה בקומה א' של הבנין (מעל קומת קרקע) ורשומה בטאבו כבעלת הזכויות יחד עם בעלה המנוח, יצחק אנשין ז"ל, וכן על ידי שמואל משה נפתלי אנשין וחייה שרה רוזנפלד שהם שניים מילדיהם של הינדא רייזל ויצחק אנשין, ושנים מיורשיו של יצחק אנשין (טרם הוצא צו ירושה).

העתק נסח מרוכז של הבניין מצ"ב כנספח 1.



6. מבקשי הבקשה הם בעלי זכויות בבניין, כולל בתת חלקה 1, אשר על פי תקנון הבית המשותף המוסכם צמודים לה גג הבניין וחלק מהחצר, וכן צמודות לה זכויות בנייה. העתק תקנון הבית המשותף מצ"ב כנספח 2.
 - העתק תשריט הבית המשותף מצ"ב כנספח 3.
 7. המבקשים פנו לגברת אנשין המתגוררת בדירה, שהינה אישה מבוגרת שאינה מתמצת כלל בנושאים אלו, וביקשו שתסכים לבקשה תוך שהם טוענים כי אם לא תסכים יש חשש למרפסת בדירתה שכביכול חלק ממנה אינו בנוי כדיון, וכן פנו לבני משפחתה.
 8. לפני מספר חודשים, בעת שבעלה המנוח של גברת אנשין היה מאושפז בטיפול נמרץ, פנו אליה המבקשים והחתימו אותה על מסמך בכתב יד בו "מובטחים" לה מספר דברים שהם בבחינת לעג לרש תמורת הסכמתה.
 9. הגברת אנשין, שכאמור אינה צעירה ואין לה כל הבנה בנושאים אלו, חתמה על המסמך עקב לחץ המבקשים, אף כי כמובן שלא יכלה לחתום בשם בעלה שהיה מאושפז באותה עת במצב קריטי או בשם יורשיו, ולאור האמור לעיל, גם חתימתה היא משוללת ערך. העתק המסמך מצ"ב כנספח 4.
 10. מכל מקום בסופו של דבר הודיעו המבקשים כי אפילו אותן התחייבויות זניחות שהן, כאמור, בבחינת לעג לרש, שניתנו כביכול לגברת אנשין במסמך הנ"ל, הן בטלות ומבוטלות, לאור זאת שהמבקשים לא הסתמכו על חתימתה של גברת אנשין בהגשת ההיתר, כיוון שלא הביאה צילום של תעודת הזהות שלה, וההתחייבות היחידה שלהם כלפיה היא שהם יתקנו נזקים שיגרמו במהלך הבניה.
 - העתק הפניה הנ"ל מצ"ב כנספח 5.
 11. נסיונות של בני המשפחה לקבל מידע נוסף על הבניה המתוכננת לא צלחו ונתקלו בלך ושוב.
- טענות המתנגדים:**
12. המתנגדים טוענים כי הבקשה להיתר על ההקלות הכלולות בה היא פגומה ואין לאשרה, הן מבחינה התכנונית והן מבחינה קניינית.
 13. הבקשה להיתר גם אינה עומדת בתנאים של התכנון החל במקום, לרבות בעניין השימור, וכן אינה עומדת בתנאי תמ"א 38 ובתנאי תכנית 10038.



14. במסגרת הבניה המבוקשת, למתנגדים ולדירתם לא ניתנת תמורה או הטבה של ממש. הדירה אינה מקבלת תוספת בינוי ואפילו ממ"ד לא נבנה לה.
15. בכך, בין השאר, הבניה אינה תואמת את מטרת תמ"א 38 ותכנית 10038 ואינה עומדת בהוראות תכניות אלו.
16. יודגש כי שאר הדירות בבניין מורחבות ומקבלות ממ"ד והדירה היחידה שלא היא דירת המתנגדים.
17. אך המצב עוד פגום הרבה יותר, כיוון שלא רק שדירת המתנגדים לא מקבלת כל תוספת בניה או ממ"ד, אלא שהבקשה להיתר כוללת פגיעות קשות בדירה, ובין השאר את הפגיעות המפורטות להלן.
18. המעלית שמבוקשת בנייתה עתידה להיבנות סמוך לחלונות האמבטיה והמטבח בדירת המתנגדים ומיקומה יגרום לחסימת האור והאוויר לחדרים אלו ולדירה וכן למטרדים נוספים. כן עלולה להיווצר פגיעה בנגישות ובכניסה לדירה.
19. מעבר לדרוש יצויין כי המעלית גם ככל הנראה ממוקמת בחלקה בשטח המשותף לכל השכנים.
20. זאת ועוד, חיזוקי הקירות לצורך הפרוייקט המבוקש שייטיב עם כל השכנים ויפגע בדירת המתנגדים, מבוקשים להיות מוקמים בתוך דירת המתנגדים באופן שעצם בנייתם תפגע בדירה, והם גם יצמצמו את שטח הדירה ויפגעו בחלונות בדירה, וזאת בנוסף לפגיעה מהמעלית המתוכננת.
21. דהיינו - דירת המתנגדים לא רק שלא מקבלת ממ"ד או תוספת בניה אחרת, אלא ששטחה הולך להיגרע והיא הולכת להיפגע.
22. המתנגדים טוענים עוד כי התכנון ההנדסי של הבינוי המתוכנן נראה לקוי ועלול לגרום לנזקים חמורים ולפגיעה ביציבות הבניין, לרבות מבחינת עמודי החיזוק המתוכננים והבניה מתחת לבניין.
23. הבניה המבוקשת תפגע במתנגדים גם בכך שתפריע לשימוש של המתנגדים בדירה ותעמיס על התשתיות הישנות של הבניין.



24. המתנגדים טוענים כי הזכויות הנתונות למבקשים אינם מאפשרים להם את הבניה המבוקשת והפגיעות הכלולות בה במתנגדים ובדירתם.

25. הבניה גם תיפגע קשות בגברת אנשין שתיאלץ בגילה המבוגר לגור בתוך אתר בנייה, מה גם שבינוי קודם שביצעו מי מהמבקשים בבניין בעבר כבר גרם לסבל רב לגברת אנשין, לנוזלות ולנוקים קשים, וכל פניותיהם לטיפול בעניין לא נענו.

26. עוד טוענים המתנגדים כי אם כבר מבוצע פרויקט התחדשות עירונית בבניין יש עדיפות לביצוע פרויקט של הריסה ובניה, במסגרתו יש לתת לדירת המתנגדים את התנאים המגיעים להם, לרבות הרחבת הדירה והוספת ממ"ד.

27. המתנגדים מבקשים להיות מוזמנים לדיון בהתנגדויות, ושומרים על זכותם לפרט ולהרחיב את נימוקי התנגדותם לבקשה ולחוסף להם לעת הדיון בהתנגדויות, וכן להגיש חוות דעת ככל שיידרש.

28. כן שומרים המתנגדים על זכותם להציג בפני הוועדה, לעת הדיון בהתנגדויות, תמונות, תשריטים, חוות דעת, מסמכים נוספים וכל אמצעי עזר אחר לתמיכה בהתנגדות.

עודד בריק, עו"ד

ב"כ המתנגדים

1

06/02/2024
כ"ז שבט תשפ"ד
שעה: 17:24

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل



27453 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30084 חלקה: 56

הרכוש המשותף

רשויות עיריית ירושלים	שטח במ"ר 352	תת חלקות 7	תקבול מסכם	שטר יוצר 2161/1981

תת חלקה 1

שטח במ"ר 2	תיאור קומה קרקע	החלק ברכוש המשותף 19/34

הצמדות

סימון בתשריט א' ב'	תיאור הצמדה גג חצר	שטח במ"ר 127' 156'

בעלויות

מכר	וינברג נח	ת.ז.	5114806	בשלמות	5845/1981

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	17806/2010/2
הערות:	בגין התחייבות לרישום משכנתא לרפפורט בנימין אלימלך וגולדה			

הערת אזהרה סעיף 126	וינברג שאול	ת.ז.	033402371	12020/2015/1
הערות:	הימנעות מעשיית עסקה			

הערת אזהרה סעיף 126	בן אהרן איתן	ת.ז.	040330979	12107/2015/1
	בן אהרן חגית	ת.ז.	039279187	
	קאהן חיה דינה	ת.ז.	024031163	
הערות:	בגין הסכם			

תת חלקה 2

שטח במ"ר 36	תיאור קומה קרקע	החלק ברכוש המשותף 2/34

בעלויות

מכר	וינברג נח	ת.ז.	5114806	בשלמות	5845/1981

06/02/2024 תאריך
כ"ז שבט תשפ"ד
שעה: 17:24

הרשום לרישום והסדר זכויות מקרקעין
REGISTRY AND SETTLEMENTS OF
سجل وتسوية الحقوق العقارية



27453 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30084 חלקה: 56

משכנתאות					
1620/1982	בשלמות	520014754	חברה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה
14272/1992	בשלמות	520014754	חברה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה
3928/2009/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות					
12020/2015/2		033402371	ת.ז.	וינברג שאול	הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: הימנעות מעשיית עיסקה

תת חלקה 3		
החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
1/34	קרקע	15

בעלויות				
5845/1981	בשלמות	5114806	ת.ז.	וינברג נח
				מכר

תת חלקה 4		
החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
4/34	קרקע	59

בעלויות				
1540/1988/1	1 / 2	67121	ת.ז.	כהן-שור שמעון
1540/1988/1	1 / 2	7035021	ת.ז.	כהן-שור יפה
				מכר
				מכר

משכנתאות					
1540/1988/2	בשלמות	520022690	חברה	בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 5		
החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר

06/02/2024 תאריך
כ"ז שבט תשפ"ד
שעה: 17:24

מסמך לרישום זכויות מקרקעין
מסמך לרישום זכויות מקרקעין
مستند لتسجيل الحقوق العقارية

משרד המשפטים
מסמך לרישום זכויות מקרקעין

27453 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30084 חלקה: 56

4/34

ראשונה

55

בעלויות

13197/1998	1 / 2	059768994	ת.ז.	גולדמן יונה	מכר
13197/1998	1 / 2	05982358	ת.ז.	גולדמן מלכא	מכר

החלק ברכוש המשותף
4/34

תיאור קומה

ראשונה

תת חלקה 6

שטח במ"ר

55

בעלויות

5852/1981	1 / 2	5189848	ת.ז.	אנשיין יצחק	מכר
5852/1981	1 / 2	5406452	ת.ז.	אנשיין הינדא רייזל	מכר

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

2

ת ק נ ו ר

בהתאם לסעיפים 62, 63 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969

אנו תח"מ ראובן שמיע. עו"ד ומשה באב"ד. עו"ד מנהל. עזבון תעלילים הרשום של המקרקעין הידועים חלקה 56 בגוש 30084 בשטח של 352 מ"ר. קובעים בזאת כדלהלן:

1. בהתאם לסעיף 55 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן "החוק"). יוצא החלק הבא מהרכוש המשותף ויוצמד כמצויין להלן:

א. גג בשטח של 127 מ"ר המסומן בתשריט באות "א", צבוע בצבע אדום יוצמד ליחידת משנה 56/1.

ב. חצר בשטח של 156 מ"ר המסומנת בתשריט באות "ב" צבוע בצבע אדום יוצמד ליחידת משנה 56/1.

2. זכויות הבניה, אם תאושרנה כאלה לגבי הנכס, צמודות ושייכות ליחידת משנה 56/1 בלבד.

3. א. אם תדרש על ידי הרשויות המוסמכות בניה מקלט בחצר הנכס. הוא יבנה בחצר של הנכס שהוא רכוש משותף. וכל בעלי יחידות המשנה מסכימים לכך.

ב. כמו כן אם תדרש על ידי הרשויות המוסמכות בניה מקומות חניה ו/או יחיד מקומות חניה, ייווצרו מקומות החניה בחלק החצר של הנכס שהוא רכוש משותף.

4. בעליה של יחידת משנה 56/1 יהיה רשאי לבנות. תוספת בניה בנכס לפי היתר כדין, ויהיה זכאי לבצע כל עבודות בניה ועבודות עזר גם דרך הרכוש המשותף של הבנין ורשאי הוא להתחבר למערכות הקיימות של הבנין לרבות המערכת והאינסטלציה של המים, חביוב וכל כיו"ב, לחרוט את גדרות הנכס הקיימות ולהקימן מחדש בצורתן המקורית או בכל צורה אחרת אשר תאושר. לו על ידי הרשויות המוסמכות בעיריית ירושלים ובמשרד הפנים.

5. א. חלקה של כל יחידת משנה, למעט יחידת משנה 56/1, ברכוש המשותף יהיה כיחס בין שטח הבנוי של היחידה לבין כלל השטח הבנוי של הבנין, ושל הגג והחצר הצמודים ליחידת משנה 56/1 והמסומנים א', ב'.

ב. חלקה של יחידת משנה 56/1 ברכוש המשותף יהיה כיחס בין סך כל שטח הבנוי ושל הגג והחצר המסומנים א', ב' הצמודים לה לבין כלל השטח הבנוי של הבנין ושל הגג והחצר הצמודים ליחידת משנה 56/1 והמסומנים א', ב'.

ג. האמור בסעיף קטן (ב) לא יחול לגבי חלקה של יחידת משנה 56/1 בהוצאות תחזוקת הבית המשותף אשר יהיה כיחס בין שטח הבנוי בלבד, ללא הגג והחצר המסומנים א', ב' הצמודים לה, לבין כלל השטח הבנוי של הבנין ושל הגג והחצר הצמודים ליחידת משנה 56/1 והמסומנים א', ב' ורק אם וכאשר יוגדל השטח הבנוי של יחידת משנה 56/1. יוגדל בהתאם חלקה בהוצאות תחזוקת הבית המשותף.

ד. גם לצורך חישוב השתתפות בעלי יתר היחידות בבית בהוצאות תחזוקת הבית המשותף יובא בחשבון שטח הבנוי של כל יחידה ללא הצמודות מיוחדות.

ה. במידה ויוספו יחידות משנה נוספות בנכס על ידי תוספת בניה בנכס, ישונה בהתאם חלקן של היחידות הקיימות ברכוש המשותף, על ידי שהחלקים ברכוש המשותף יחולקו מחדש בהתאם לאמור בסעיפים קטנים (א) (ב) לעיל בין כל היחידות שבנכס לרבות היחידות החדשות שיוספו כתוצאה מתוספת הבניה כאמור, אולם מוסכם כי בכל מקרה חלקה של יחידת משנה 56/1 ברכוש המשותף יהיה כיחס בין סך כל שטח הבנוי כפי שיהיה בכל עת והגג והחצר המסומנים א', ב' הצמודים לה, או חלק שיוותר מהגג המסומן א' בעקבות הגדלת שטח הבנוי של יחידת משנה 56/1, לבין כלל השטח הבנוי של הבנין כפי שיהיה בכל עת.

6. אם בעל יחידת משנה 56/1, או מי שיבוא במקומו, או מטעמו או לאחריו או מי שיקנה ממנו את הזכויות ביחידת משנה 56/1, או בגג הצמוד לצורך הבניה עליו, יבצע את זכויות לבנות על הגג הצמוד ליחידת משנה 56/1 דירת ו/או דירות נוספות, כל הגגות החדשים שיווצרו בעקבות בניה נוספת כאמור, צמודים ליחידת משנה 56/1, לרבות כל הזכויות שבהם, כגון זכויות הבניה וכל יתר הזכויות, ויהיו שייכים לבעל יחידת משנה 56/1 וכל התוראות המתייחסות לגג הנזכר בחקנון זה והמסומן א' יחולו בשבויים המחויבים על הגג ו/או הגגות החדשים שיווצרו כאמור.



M/

7. הבעלים של יחידת משנה 56/ו יהיו רשאים לעשות כל פעולה, להגיש כל בקשה, ולעשות ולבצע כל שינוי שידרש, להופיע בפני כל מוסד ו/או משרד ממשלתי ו/או עירוני ובכלל זה לתקן את צו הבית המשותף והתקנון הזה, על מנת שניתן יהיה לרשום כל חוספת בניה שתבוצע בנכס על שמות בעליהם בלשכת רישום המקרקעין ולכללה בצו הבית המשותף.
8. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון המצוי הוראות תקנון זה תקבענה.
9. בהתאם לתקנה 80 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969 אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון ולהורות על רישומו.

משה באב"ד עו"ד מנהל עדכון
המנוחה מלכה טבוליצקי ז"ל
ע"י ב"כ מר נח ויינברג

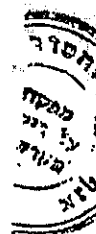
ראובן שמיע עו"ד מנהל עדכון
המנוחה מלכה טבוליצקי ז"ל
ע"י ב"כ מר נח ויינברג

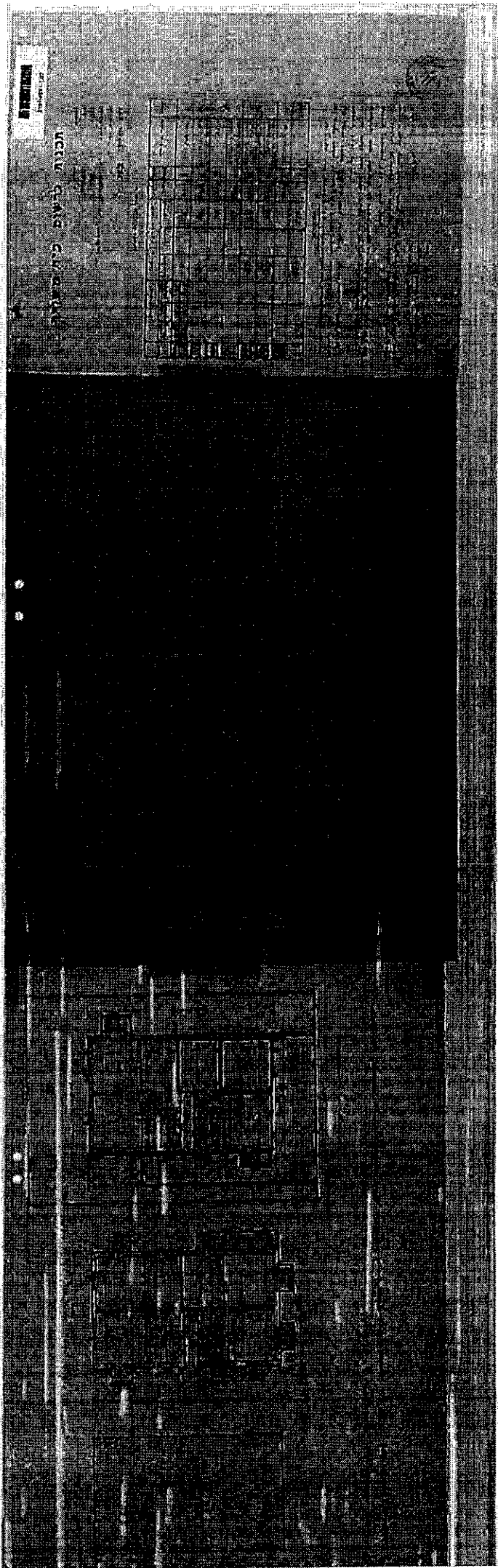
אנא הח"מ בן-ציון מיטלמן, עו"ד, מירושלים רחוב בן יהודה 36 ב', מאשר בזה כי היום חופיע בפני מר נח ויינברג מיופה כחם של עו"ד משה באב"ד וראובן שמיע המוכר לי אישית ואישר כי החתימה על תקנון זה היא חתימתו וכי ערך את התקנון מרצונו הטוב והחופשי והבין את תוכנו.

היום 10.11.80

בן-ציון מיטלמן, עו"ד

אני מאשר התקנון לרישום היום





even for

and

and

and

and

and

and

and

and

and

and

and

and

and

and

and

and

and

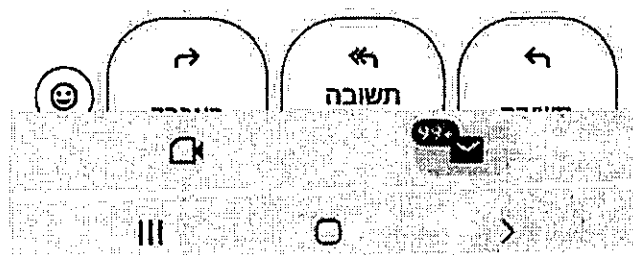
and



שלום וברכה,
 חשוב לי לחדד כי הוגשה התוכנית ללא הסתמכות על
 חתימת גברת אנשין.
 התוכנית אומנם עם החתימה שלה, אך ללא צילום תז
 שלה, חתימתה לא נספרת.
 בכל מקרה, אנחנו מקדמים את ההיתר.
 במקביל, מתחייבים לתקן כל נזק שייגרם במהלך
 הבניה.
 מעבר לכך, כל התחייבויותינו החתומות בטלות
 ומבוטלות.
 מהסיבה שאין הסתמכות על חתימתה של גברת
 אנשין ולא קיבלנו צילום תז שלה.
 בברכת הצלחה,
 חגית בן אהרן בשמי ובשם שאול וינברג

בתאריך יום ה', 6 ביולי 2023, 10:03, מאת חגית בן
 <26@cba26@gmail.com>, עורכת דין >26

הצגת טקסט מצוטט



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הינדא רייזל אנשין / תאריך: 13/02/2024 15:06 / מספר בקשה: 2407110
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אנשין

שם פרטי:

הינדא רייזל

דואר אלקטרוני:

oded@brick-law.co.il

תעודת זהות:

054064522

מספר תיק רישוי:

2023/0478.00

סטטוס טיפול

15:06 13/02/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0478.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

הינדא רייזל

שם משפחה:

אנשין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

054064522

טלפון נייד:

7242238

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בתוך הבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9104101

מיקוד:

הלל 18 ירושלים 9104101

כתובת מלאה:

שכונה:

16700432

רחוב:

18

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניה פוגעת ופסולה - ראה כתב ההתנגדות המצ"ב בשם המתנגדת ומתנגדים נוספים

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

הינדא רייזל

שם משפחה:

אנשין

סוג זיהוי:

ת.ד.

מזהה:

054064522

טלפון נייד:

7242238

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

oded@brick-law.co.il

יפוי כח

אני החתום מטה **כהן שור דוד** מס' ת.ז. /דרכון **057046658** ממנה בזה את עורכי הדין אהרן אגסי/אלעזר אגסי להיות בא כוחי בתור תובע/נתבע/מבקש/משיב בהליך משפטי מס' /ואו בהליך קניה/מכירה /ואו פלילי /ואו בנין /ואו תכנית בנין עיר /ואו בהליך ערר /ואו הוצל"פ שבגוש חלקה ... שבכתובת **צפניה 11, עיר ירושלים** וכל המסתעף והקשור לתיק זה.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

- למכור בתמורה /ואו שלא בתמורה, לרכוש, לרשום, למחוק, לחתום, על /ואו להגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, /ואו כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, זיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל שארשת, בקשות שונות. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות /ואו לכפור בשמי במשפטים פלילים.
- לחתום על /ואו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
- לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית /ואו כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי /ואו כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
- לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, מס הכנסה, רשות המיסים בישראל, רשם המקרקעין, רשם החברות, רשם העמותות, רשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החקדשות, רשם הירושות, ביטוח לאומי, עיריות, מועצות מקומיות /ואו כל רשות אחרת, בנקים, עד לערכאתם העליונה, כל מוסד תכנוני סטטוטורי הן ממשלתי והן אחרים ועד לדרגה העליונה ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
- אני מאשרת ומסכים/מה שבית המשפט ישפוט אותי שלא בפני ואני אהיה מיוצגת/על ידי סגורי לרבות קבלת כתב הבי-דין באמצעות סניגורי. חתימה: _____
- לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
- למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
- להודות/לכפור בעובדות כתב האישום /ואו להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על הסכמה או פשרה כזו בבית המשפט ובמוסדות המוזכרים לעיל או מחוצה לו.
- להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק החוצאה לפועל ותקנותיו.
- לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע /ואו הנוגע לעניין הנ"ל.
- לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
- לבקש ולקבל מידע, מסמך, חפץ שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל וכפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
- להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
- לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, רשם הירושות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
- לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.

16. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולחפך.

ולראיה באתי על החתום, היום ____ בחודש 01 2024

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעקב כהן שור / תאריך: 12:37 12/02/2024 / מספר בקשה: 2404563
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	כהן שור
שם פרטי:	יעקב
דואר אלקטרוני:	agaharon@gmail.com
תעודת זהות:	057046658
מספר תיק רישוי:	2023/0478.00

סטטוס טיפול

16:45 13/02/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:37 12/02/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2023/0478.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יעקב
שם משפחה:	כהן שור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057046658

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

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירת המתנגדים בקומת קרקע של מבנה נשוא הבקשה להיתר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	כנפי נשרים 24 כניסה א' קומה ב' אצל ב"כ המתנגדים
שכונה:	
רחוב:	16700995
מס' בית:	24
כניסה:	א
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	ההתנגדות מוגשת בשם כל בעלי המקרקעין מכח ירושה על פי דין

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	יעקב
שם משפחה:	כהן שור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057046658
טלפון נייד:	5593000
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	agaharon@gmail.com

ג' אדר א תשפ"ד
12 פברואר 2024

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית ירושלים

שלום וברכה,

הנדון: התנגדות לתיק רישוי בניה 2023/0478
רח' צפניה 11 בגוש 30084 חלקה 56

1. בהתאם להוראת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר בתיק שבכותרת.
2. המתנגדים מבקשים מהוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להקמת קירות בין עמודי היסוד של חדר המדרגות שהוקם למטרת כניסה לקומה השלישית ולבטח את הגדלתו מהקיים כיום.
3. כמו כן המתנגדים מבקשים מהוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להשמיש שטח זה כשטח לובי כניסה המתוכנן לכלל הדיירים בקומת הקרקע במפלס $0.00 = 799.84$ מהנימוק שיפורט להלן.
4. מעבר לכל האמור המתנגדים יבקשו לציין כי תרשים דירתם המוצג בבקשה להיתר אינו תואם כלל את תרשים זכות הקניין שלהם כפי הרשום במרשם המקרקעין, רצ"ב תשריט דירתם מתוך מסמכי הבית המשותף (נספח א').

רקע עובדתי:

5. המבקש: וינברג ואח', המבקשים הינם יזמי התכנית.
6. המתנגדים: יורשי שמעון ויפה כהן-שור שבעלותם יחידת דיור מגורים בחלקת משנה 4 שבתחום מעטפת התכנית המוצעת.

אלה נימוקי ההתנגדות:

7. שטח לובי הכניסה המתוכנן אינו נחוץ כלל, משום ששטח זה גם אינו מוביל לשום מקום גם לא לדירות בקומות שמעל וכלל לא ברור לשם מה מיועד הלובי המוצע בבקשה להיתר.
8. אין כל חולק כי הקמת קירות בקומת הקרקע במפלס $0.00 = 799.84$ בין אותם עמודי יסוד שהוקמו לצורך חדר מדרגות עבור כניסה לקומה השלישית, ולבטח הגדלת הקירוי כמתוכנן בבקשה יחסמו באופן טוטאלי את האור והאוויר הטבעי הקיים כיום בחזית זו למטבח שבדירת המתנגדים.

9. על חשיבות אור ואוויר טבעי במטבח של בית מיותר להרחיב, במקרה דנן החשיבות מקבלת משנה תוקף שעה שאין למטבח זה כל מקור אלטרנטיבי לכניסת אור ואוויר.

10. נוסף על האמור, וכפי שניתן להיווכח, שטח זה אף יגרום בהכרח היזק ראייה, רעש והפרעה לדירת המתנגדים בכל שעות היממה, על כן מתבקשת כבוד הועדה הנכבדה לבטל את האפשרות להקמת קירות בין אותם עמודים שתוכננו מלכתחילה אך ורק לצורך הקמת חדר מדרגות עבור הדירה בקומה השלישית, לבטח הגדלתו מהקיים כיום.

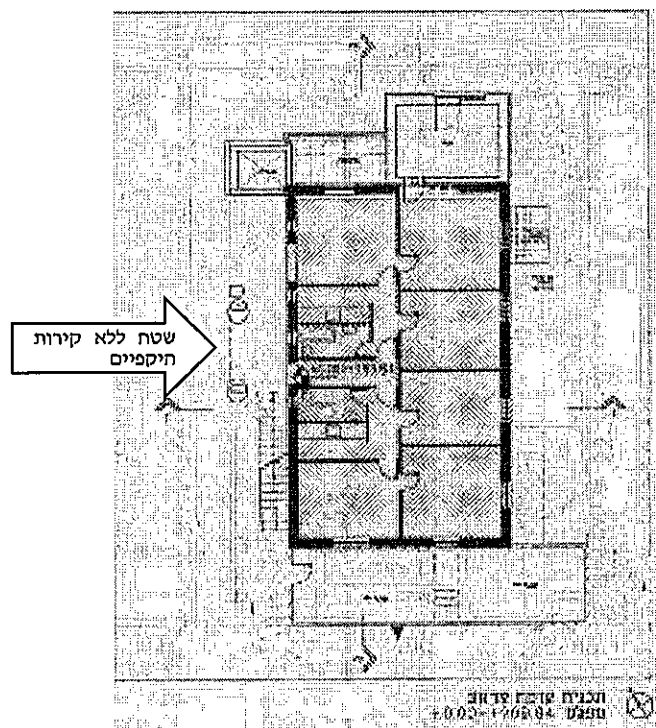
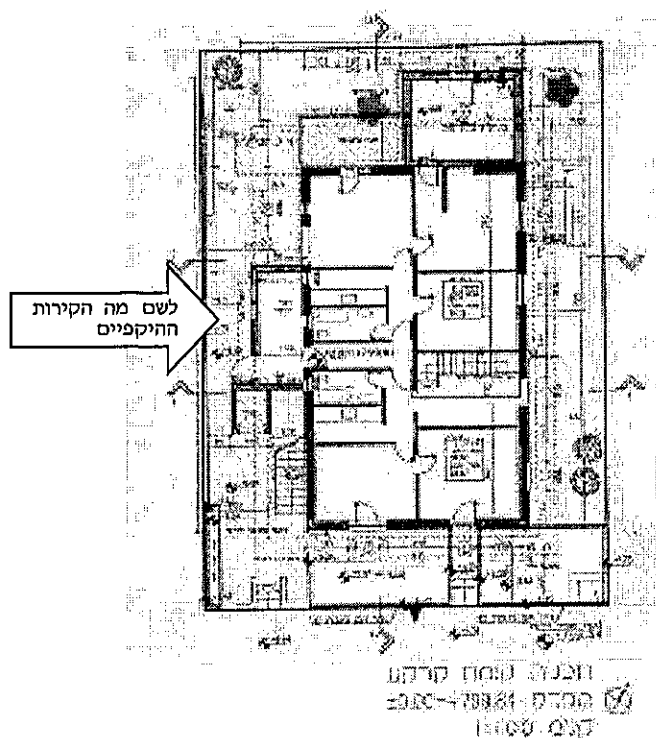
11. לעניין זה יוער כי גם תכנית 101-0203588 התקפה במקרקעין הותירה את השטח בין העמודים כמפולש בכל צדדיו מתוך מטרה לא לחסום את הכניסה לדירה ולבטח את כניסת האור והאוויר הטבעי הקיים כיום מחלון המטבח ולא להפוך חלק זה של דירת המתנגדים לדירת קבר.

ראה הסגמנטיים

סגמנט מתוך הבקשה להיתר

סגמנט מתוך נספח הבינוי

של תכנית 0203588 התקפה במקרקעין.



12. יוסיפו המתנגדים ויטענו כי לא בכדי נרשמה בתכנית 0203588 התקפה במקרקעין הוראה האוסרת צמצום השטחים שבין גבול המגרש לבין קו הבינוי שאושר, הגדילה התכנית ואף קבעה בסעיף 14.1 שצמצום השטח מהווה סטייה ניכרת שאין סמכות לוועדה לאשרה.

13. נימוק נוסף הוא היעדר חתימה פוזיטיבית של המתנגדים על הבקשה להיתר בכל הנוגע לשינויים המתוכננים להתבצע בדירתם.

14. מעל הכל וכפי שצוין לעיל תרשים דירת המתנגדים המוצג בבקשה להיתר אינו תואם כלל את תרשים זכות הקניין שלהם כפי הרשום במרשם המקרקעין, רצ"ב תשריט דירתם מתוך מסמכי הבית המשותף.

15. המתנגדים סבורים כי טוב יעשו חברי הוועדה וכמו כן גורמי הרישוי אם יאותו לעשות סיור במבנה ובפרט בדירת המתנגדים ולהתרשם מקרוב על הדברים האמורים עוד טרם יתנו דעתם על הבקשה להיתר.

אשר על כן מתבקשת הוועדה הנכבדה:

א. לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את הבקשה שהוגשה בכל הנוגע להקמת הקירות בין עמודי היסוד המשמשים את חדר המדרגות ככניסה לקומה השלישית ולבטח את הגדלתו מהקיים כיום וקביעת ייעודו כלובי כניסה.

ב. להורות למגישי הבקשה להיתר ובפרט למתכנן הבקשה לתקן את תרשים דירת המתנגדים ובכלל זה השטחים כמפורט בזכות הקניין המצוי במסמכי הבית המשותף.

ג. להיות מוזמנים ונוכחים בדיון עצמו להשמיע את טיעוניהם.

ד. המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להוסיף, לפרט, לבאר ולהרחיב את נימוקי ההתנגדות בפני ועדה נכבדה זו בעצמם ו/או באמצעות ב"כ, הוועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את המתנגדים וב"כ לכל דיון שיתקיים בפניה בתכנית המוצעת, זאת בהודעה במועד וכנדרש.

ה. כמו כן, המתנגדים שומרים על זכותם לצרף להתנגדות מסמכים נוספים ככל שיגיעו לידיהם, לרבות אסמכתאות, ממצאים וחוות דעת מומחים התומכים בהתנגדות זו וכיו"ב.

מן הדין והצדק להיעתר להתנגדות.

במקרה ונפלו פגמים בהגשת ההתנגדות, מתבקשת ועדה נכבדה זו לא להתחשב ולחילופין להורות מה לתקן.

בכבוד רב
אהרן אופיר, עו"ד
ב"כ המתנגד 57983
על ידי הטכניון



2161-1981-1.02

תכנית לרעיון בית משוק

מספר

101

מספר

101

מספר

101

מספר

101

מספר

101

מספר

101

מספר

101

מספר

101

מספר

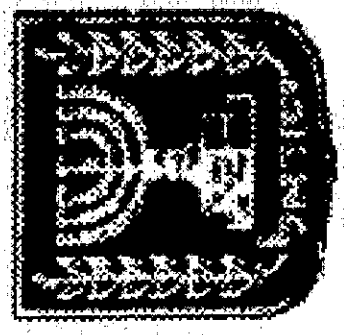
101

מספר

101

מספר

101



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו כיום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממחשבת מדימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/09/2025 - י אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/48
מספר בקשה	2024/0135.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

יעל 8 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	42	כן

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

תאור הבקשה

ת.ב. 24/135 רחוב יעל 8 – תמ"א 38

גוש : 30016

חלקה : 42

מהות הבקשה :

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

להלן תיאור הבקשה:

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

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

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

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

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

מפלס 10.80+ קומת גג – גג טכני ליח"ד אשר הגישה אליו הינה מסולם עלייה.

המבנה המקורי הוקם בשנת 1930.

חוות דעת:

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

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

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 במבנה להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית הינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21

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

יש להציג מספור עצים בהתאם לסקר עצים. תשתיות מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: תתל/108 תחילת תוקף: 03/06/2020 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור לפתיחת תיק תכנון מאת מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, בתאריך 15.9.2022. חו"ד שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה אין התנגדות לתכנית והיא מאושרת בהתאם לתנאים הבאים:	03/03/2025	חוות דעת תכנונית

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

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

ע"פ חו"ד אגף תברואה, יש להציע פח אחד בנפח 350 ליטר. בתכנית מוצע מיכל אשפה בחזית הקדמית בניצב לרחוב. עצים - חו"ד תכנון עיר לפי סקר בתחום המגרש קיימים 29 עצים, מתוכם 8 עצים מוצעים לעקירה, רובם ממין פולש, מקובל למעט עץ מספר 12 – שזיף בערכיות 10 ומצב בריאותי 3 – יש להציעו להעסקה. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות. יש להציע עץ אחד לכל 100 מ"ר. יש להציג מספור עצים בהתאם לסקר עצים. תשתיות מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים הוגשו 2 התנגדויות לבקשה. לא צורפו נימוקי התנגדות לבקשה למעט הבקשה להתנגדות עם תיק התיעוד של הבקשה.		
	27/01/2025	דיון בועדת משנה

התקבלה בקשה ע"י המבקש לדחות את הדיון על מנת להגיע להבנות בין הצדדים. הבקשה ירדה מסדר היום לתת לצדדים זמן ראוי להגיע להבנות ביניהם		: להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 במבנה להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית הינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט שטח מינורי בקומת המרתף עבור חניה עד גבול מגרש. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 1038.25 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 625.92 מ"ר מוצע כמותר. מרפסות מוצעת מרפסת זיו לכיוון רחוב יעל בקומה א'. המרפסת הנ"ל הינה בתחום קו בניין תמ"א אך בעומק העולה על 2 מטרים. יש לצמצם את העומק בהתאם לתכנית 615880. מוצעת מרפסת זיו נוספת בחזית צפונית מזרחית בתחום קו בניין תמ"א בעומק המותר. אין מניעה לאשר. מרפסת גג המוצעת במפלס קומה ב' הינה בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר. מחסנים מוצע מחסן אחד בקומת המרתף אשר הכניסה אליו הינה מתוך היחיד. לא ניתן להציע כניסה למחסן מתוך יחיד אלא כניסה חיצונית בלבד. יש להציע את הכניסה שטח התניה. שטח אחסנה מותר לפי 8% הינו 51.14 מ"ר. שטח אחסנה מוצע בבקשה הינו 44.41 מ"ר. מוצע כמותר.	07/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תברואה ע"פ חו"ד אגף תברואה, יש להציע פת אחד בנפח 350 ליטר. בתכנית מוצע מיכל אשפה בחזית הקדמית בניצב לרחוב. עצים - חו"ד תכנון עיר לפי סקר בתחום המגרש קיימים 29 עצים, מתוכם 8 עצים מוצעים לעקירה, רובם ממין פולש, מקובל למעט עץ מספר 12 – שזיף בערכיות 10 ומצב בריאותי 3 – יש להציעו להעתקה. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות. יש להציע עץ אחד לכל 100 מ"ר. יש להציג מספור עצים בהתאם לסקר עצים. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	27/08/2024	חוות דעת תכנונית

תתל/108 תחילת תוקף: 03/06/2020 ייעוד הקרקע: חוו"ד הנדסית התקבל אישור לפתיחת תיק תכנון מאת מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, בתאריך 15.9.2022. חוו"ד שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה אין התנגדות לתכנית והיא מאושרת בהתאם לתנאים הבאים: שימור הגדרות ההיסטוריים, פירוק והרכבה בחלק הגדר, פירוק והרכבה של ריצופי פנים בהתאם לנספח שימור שיאושר ויצורף להיתר הבנייה עם הנחיות מפורטות. מעלית רכב – יובהר כי לא יותר קירוי ובינוי מעליה. בצמוד למבנה בחלקו הדרומי קיים מבנה לבית כנסת היסטורי לשימור, הריסת המבנה נשוא הבקשה תעשה תוך מתן זהירות שלא ייפגע המבנה לשימור. תיאום תומרי גמר וצבע. אישור תיק תיעוד מלא, אדריכל שימור מלווה, ערבות בנקאית. חוו"ד הועדה המחוזית התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה בתאריך 26.2.2023: נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. חוו"ד הסדרי תנועה		

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה בתאריך 22.3.2023 : אין התנגדות לתכנית. עבור יח"ד 1 חדשה במסגרת תמ"א 38/2 מוצעים 2 מקומות חניה ע"פ תקן בחניון חצי אוטומטי. תנאי להיתר בנייה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב מגדירה את האזור לאזור a – שמירה על אופי "לב בקעה" תוך הגדרת מימוש זכויות בניה תומכת שימור. התכנית המוצעת תואמת את מדיניות תכנית אב בקעה לעניין גובה ואחוזי בנייה, חורגת מקו בניין צידי מערבי בכז מ', תואמת בשאר קווי בניין. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה בן קיים בן 2 קומות ובניית מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 במבנה להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית הינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט שטח מינורי בקומת המרתף עבור חניה עד גבול מגרש. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 1038.25 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 625.92 מ"ר. מוצע כמות. מרפסות מוצעת מרפסת זיו לכיוון רחוב יעל בקומה א'. המרפסת הנ"ל הינה בתחום קו בניין תמ"א אך בעומק העולה על 2 מטרים. יש לצמצם את העומק בהתאם לתכנית 615880.	

מוצעת מרפסת זיז נוספת בחזית צפונית מזרחית בתחום קו בניין תמ"א בעומק המותר. אין מניעה לאשר. מרפסת גג המוצעת במפלס קומה ב' הינה בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר. מחסנים מוצע מחסן אחד בקומת המרתף אשר הכניסה אליו הינה מתוך היחיד. לא ניתן להציע כניסה למחסן מתוך יחיד אלא כניסה חיצונית בלבד. יש להציע את הכניסה שטח החניה. שטח אחסנה מותר לפי 8% הינו 51.14 מ"ר. שטח אחסנה מוצע בבקשה הינו 44.41 מ"ר. מוצע כמותר. תברואה ע"פ חו"ד אגף תברואה, יש להציע פח אחד בנפח 350 ליטר. בתכנית מוצע מיכל אשפה בחזית הקדמית בניצב לרחוב. עצים - חו"ד תכנון עיר לפי סקר בתחום המגרש קיימים 29 עצים, מתוכם 8 עצים מוצעים לעקירה, רובם ממין פולש, מקובל למעט עץ מספר 12 – שזיף בערכיות 10 ומצב בריאותי 3 – יש להציעו להעסקה. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות. יש להציע עץ אחד לכל 100 מ"ר. יש להציג מספור עצים בהתאם לסקר עצים. תשתיות מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר		

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי גר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים הוגשו 2 התנגדויות לבקשה. לא צורפו נימוקי התנגדות לבקשה למעט הבקשה להתנגדות עם תיק התיעוד של הבקשה.		
הריסה מבנה קיים בן 2 קומות ובניית מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה	02/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	15
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	16
	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 216,291 ₪ בעבור שימור והעתקת העצים	17
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרך דו"ח קרקע להצהרתו.	18
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר	19

	ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
20	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	
21	אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור	
22	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום	
23	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות	
24	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

קווי בניין

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

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

חישוב שטחים

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

מרפסות

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

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

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

מחסנים

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

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

תברואה

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

בתכנית מוצע מיכל אשפה בחזית הקדמית בניצב לרחוב.

עצים - חו"ד תכנון עיר

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

יש להציע עץ אחד לכל 100 מ"ר.

יש להציג מספור עצים בהתאם לסקר עצים.

תשתיות

מיוזג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

ניקוז מי נגר

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

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a

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

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

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

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

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, 20 יוני, 2024

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר ספרא,

ירושלים

חברי ועדה נכבדים;

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בתיק בניין 2024/0135.00

ובקשה לדחייה על הסף

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

ו- 3770 החלה במקום"

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

בשם מרשינו, ה"ה אורית אופק פייזמן, אבנר אופק, הגר אופק, יובל אופק ויהל אופק, אנו מתכבדים בזאת להגיש מטעמם התנגדות לבקשה להיתר שבנדון. המתנגדים יטענו כי דין הבקשה להידחות על הסף, ולחילופין בלבד, דינה להידחות לגופה מכל הנימוקים המפורטים להלן.

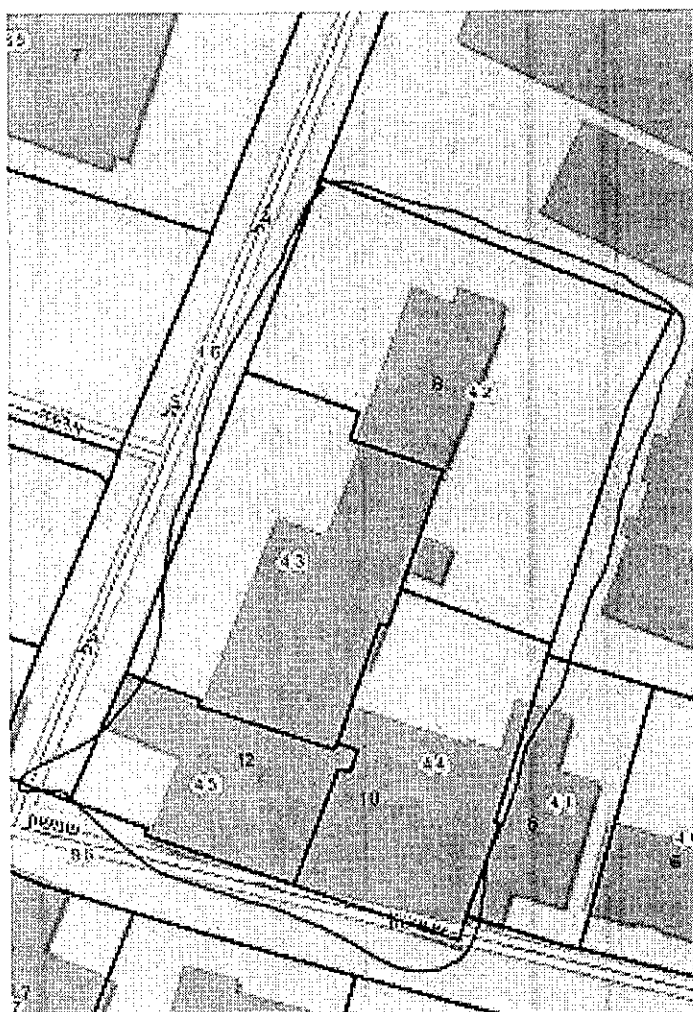
1. הבקשה להיתר מקודמת על קרקע המהווה חלק בלתי נפרד מבית משותף הבנוי בחלקות 42, 43, 44 ו- 45 בגוש 30016 (להלן: "הבית המשותף"). העתק נסח מרוכז של הבית המשותף מצורף כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.
2. מרשינו הנם בעלי הזכויות ביחידות הדיור הידועות כתתי חלקות 10, 11 ו- 12 בבית המשותף.
3. מדברי החסבר המופיעים בגוף הבקשה להיתר, הבקשה מוצגת כבקשה החלה על חלקה 42 המהווה, לטענת המבקש, "חלקה עצמאית", כאשר החלקה "הינה בבעלות המבקש" אף כי נרשמה בפנקס הבתים המשותפים ביחד עם חלקות 43, 44 ו- 45.
4. המדובר במצג מוטעה, בלשון המעטה, ושאינו תואם את המצב הרישומי לאשורו.

5. כפי שיפורט להלן הבקשה לחיתוך מקודמת, **שלא כדין**, על ידי המבקש, בבית משותף, אשר חלקה 42 מהווה חלק בלתי נפרד ממנו. משמעות הבקשה הנה, בין היתר, השתלטות מוחלטת של המבקש על שטח רכוש משותף של כלל הדיירים, וגרימת נזק כבד ליכולתם של יתר דיירי הבית המשותף לתכנון הרחבות דיור, תוספות יחידות דיור וגישה עם רכב לחניות עתידיות אפשריות, והכל ללא כל זכות בדין לכפות את הבקשה על המתנגדים או יתר דיירי הבית.

6. ולהלן המצב הקנייני ביתר פירוט:

7. על החלקות הידועות כחלקות 42, 43, 44 ו-45 בגוש 30016, בנוי בית משותף, המורכב מרצף בינוי היסטורי אשר חלקו האחרון בוצע, לכל המאוחר, בשנת 1935.

8. הבית המשותף כולל 13 תתי חלקות, אשר חלקן דירות מגורים, וחלקן בשימושים אחרים, לרבות בתי כנסת:

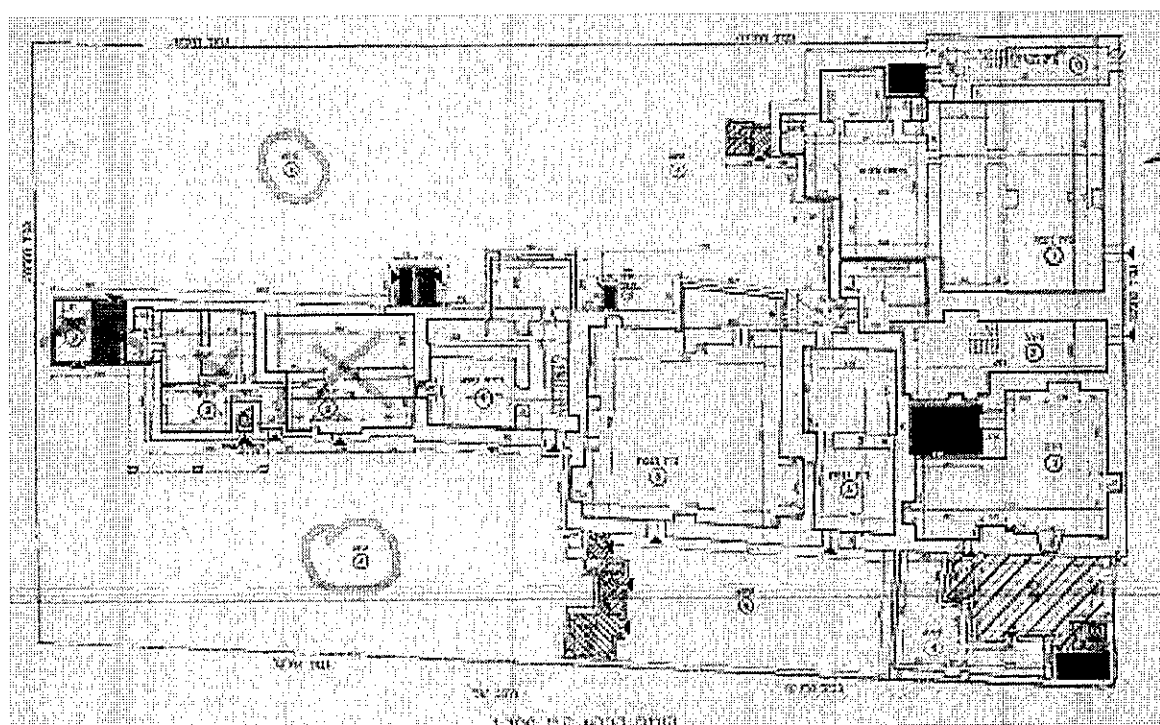


9. היחידות בנויות באופן רציף, בחלקות השונות עליהן רשום הבית המשותף, וחלק מהיחידות אף בנוי פיזית על יותר מחלקה אחת.

10. המתנגדים, כפי שצויין לעיל, הנם הבעלים של 3 יחידות בבית המשותף, הרשומות כתתי חלקות 10, 11 ו-12, המחזיקות יחדיו 28/122 מהזכויות ברכוש המשותף של הבית המשותף.

11. על שטח חלקה 42 אומנם בנויות פיזית תתי חלקות 8, 9, 13 וכן חלק מתת חלקה 7.

12. ואולם, בשטח חלקה 42, המהווה כאמור חלק בלתי נפרד מהבית המשותף, קיים גם שטח קרקע של כ- 700 מ"ר, המהווה קרקע פנויה, שהנה רכוש משותף של כלל דיירי הבית המשותף, ומסומנת בתשריט הבית המשותף במספר 0:



הצילום הנ"ל הוא סימון קומת הקרקע בתשריט הבית המשותף. העתק מלא מתשריט הבית המשותף וכן מתקנון וצו רישום הבית המשותף, מצורף כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

13. כמו כן, כמופיע בתשריט הבית המשותף כל הגגות של היחידות הקיימות מושא הבקשה להיתר, הנם רכוש משותף של כלל דיירי הבית המשותף (לרבות המתנגדים).

14. משכך, הצגת חלקה 42 כחלקה "עצמאית", או כחלקה "בבעלות המבקש" הנה מוטעית מהיסוד.

15. הבקשה להיתר אומנם מציעה, על פניו, רק את הריסת תתי חלקות 8, 9 ו-13, ואולם, הבניה מחדש של חלקות אלה הנה על גבי הקרקע המשותפת של כלל דיירי הבית המשותף, תוך כמעט הכפלת תכסית הבית, שינוי מיקומו, ואף ריצוף חלק משמעותי מהקרקע, והפיכתה לחצרות לבית המוצע, תכנון מעלית רכב למבנה המוצע והשתלטות בפועל על כל השטחים המשותפים של דיירי הבית המשותף, כאילו עניינו בחלקה פרטית של המבקש.
16. יודגש כי חלקן של תתי חלקות 8, 9 ו-13 ברכוש המשותף (אף אם כולן בבעלות המבקש, וספק אם כך המצב), אינו עולה על 22/122, ואף על פי כן, המבקש אינו מהסס להשתלט על השטח המשמעותי הפנוי במקרקעין, ואינו מהסס לבקש בו שינויים כאילו היה זה רכוש הפרטי שלו.
17. המבקש בפועל, פועל ללא הסכמת המתנגדים, וכנראה גם לא יתר דיירי הבית המשותף, ומבקש לפגוע באופיו וייחודו של הבית המשותף, ואף להשתלט על הרכוש המשותף של הבית המשותף, וייעודו לשימוש הייחודי של המבקש.
18. המתנגדים יטענו כי, לאור העובדה שהבקשה מתייחסת אך ורק לתכנון מחדש של חלק מדירות הבית המשותף, על חשבון הרכוש המשותף, הרי שהוראות **חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)**, תשס"ח-2008, כלל אינן רלוונטיות לשינויים המוצעים על ידי המבקש.
19. המתנגדים יטענו כי השינויים המבוקשים על ידי המבקש **מצריכים הסכמה מלאה של 100% מדיירי הבית המשותף**, ומשכך הרי שאין לו כל זכות לקדם את הבקשה להיתר, ללא הסכמתם המפורשת של כל יתר דיירי הבית המשותף, לרבות המתנגדים.
20. לא ניתן לסיים בלי לציין, כי לא יעלה על הדעת כי המבקש הגיש את הבקשה, אף מבלי לטרוח לפנות למתנגדים ולהגיע עמם להסכמות אודות התכנון הנכון של בינוי חדש בבית המשותף, ככל שנכון לאשרו ולבצעו בבית, במיוחד כשהבקשה כאמור מוצעת על גבי הרכוש המשותף, ואף מבלי לשקול עם המתנגדים צורת ומיקום הבינוי, באופן אשר יאפשר חיזוק/הרחבה ותוספות בינוי גם ביתר חלקי הבית המשותף, תוך מתן מענה לתכנון עתידי של חניה וגישה גם לחלקות המתנגדים.
21. לפנייתנו זו מצורפת התנגדות תכנונית, ותיק תיעוד, מטעם מרשינו אשר משלימים התנגדות זו, ומפרטים את ההיבט התכנוני שלה.
22. מכל האמור לעיל, וכן מכל הנימוקים המפורטים בהתנגדות התכנונית המצורפת, הועדה הנכבדה מתבקשת להורות על דחיית הבקשה להיתר על הסף ו/או לדחותה לגופה.

23. המתנגדים ידגישו כי הם שומרים על זכותם להשלים את התנגדותם, להוסיף חוות דעת, וכן להוסיף טענותיהם ו/או להרחיבן בעת הדיון בפני הועדה הנכבדה, ובכלל זה לעניין עצם הסמכות לקידום פרויקט התמ"א בבניין, חישוב השטחים כפי שנכלל בבקשה להיתר, ועוד.

24. אין באמור לעיל, כדי לגרוע ו/או לפגוע בטענות המתנגדים בהיבט הקנייני, והם שומרים על כל טענותיהם בעניין.

בכבוד רב,
עופר גיטליץ, עו"ד

שירן ברנר-מלחם, עו"ד

03/03/2024
כ"ג אדר תשפ"ד
שעה: 11:47

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
REGISTER AND SETTLEMENTS OF RIGHTS
سجل وتسجيل الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



44683

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30016 חלקה: 42

זשותף עם חלקות / גושים: 30016/43; 30016/44; 30016/45

הנכס נוצר ע"י שטר:	19064/2008	מיום:	18/08/2008	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	2,127	14	מוסכם	19064/2008	15008/08
כתובת: שמשון 10-12, ירושלים					

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
176.60	קרקע	18/122

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א'	אדום	שירותים	3.60

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	19064/2008

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
80	קרקע + ביניים	8/122

בעלויות

ירושה	סבג יוכבד	ת.ז.	046751657	בשלמות	36027/2022/1

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
75.50	קרקע	8/122

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ב'	ירוק	קרקע		11.10
ג'	ירוק	מחסן		4.70
יג'	ירוק וצהוב	קרקע	3-4	37.70

03/03/2024
כ"ג אדר תשפ"ד
שעה: 11:47

תאריך

הדשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
REGISTRATION AND SETTLEMENTS DEPARTMENT
سجل وتسجيل الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



44683

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30016 חלקה: 42

זשותף עם חלקות / גושים: 30016/43; 30016/44; 30016/45

בעלויות

מכר	זהבי רחמים משה	ת.ז.	053370060	בשלמות	37349/2020/1

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
34.30	קרקע	3/122

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ד'	צהוב	מחסן		1.90
יג'	ירוק וצהוב	קרקע	3-4	37.70

בעלויות

מכר	בית כנסת עמק רפאים		580055036	בשלמות	26752/2009/1

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
51.80	קרקע	5/122

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ט'	חום וורוד	שירותים	5-6	4.10
י'	חום וורוד	מחסן	5-6	1.40
יא'	חום וורוד	מטבחון	5-6	3.70
יב'	חום וורוד	שירותים	5-6	6.90

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	19064/2008

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
139.30	קרקע	14/122

הצמדות

03/03/2024
כ"ג אדר תשפ"ד
שעה: 11:47

תאריך

הרשוח לרישום והסדר זכויות מקרקעין
SETTLEMENTS OF RIGHTS
سجل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



44683

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30016 חלקה: 42

גשותף עם חלקות / גושים: 30016/43; 30016/44; 30016/45

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ט'	חום וורוד	שירותים	5-6	4.10
י'	חום וורוד	מחסן	5-6	1.40
יא'	חום וורוד	מטבחון	5-6	3.70
יב'	חום וורוד	שירותים	5-6	6.90

בעלויות

מכר	בית כנסת עמק רפאים	580055036	בשלמות	6633/2009/1

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
158	מרתף+קרקע+ראשונה	16/122

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ה'	ירקרק	חדר הסקה	2.80
ו'	ירקרק	חלון אנגלי	1

בעלויות

מכר	רוזנק אבינעם	59180927	1 / 2	7358/2009/1
מכר	רוזנק ביתיה	12437281	1 / 2	7358/2009/1

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
52.60	קרקע	5/122

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ז'	סגול	מחסן	2.10

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח		בשלמות	19064/2008

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
52.10	קרקע	5/122

03/03/2024
כ"ג אדר תשפ"ד
שעה: 11:47

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
SETTLEMENT OF MEANS
سلطة تسجيل وتنظيم الحقوق

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



44683

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30016 חלקה: 42

גשותף עם חלקות / גושים: 30016/43; 30016/44; 30016/45

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ח'	כתום	מחסן	5.30

בעלויות

מכר	המלבורגר דייויד סמואל	ת.ז.	332755594	בשלמות	15101/2015/1

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	אביגדור מאיר	ת.ז.	021796339		26644/2023/1
	קרוב נאווה צרנה	ת.ז.	200346393		
הערות: הימנעות מעשיית עסקה					

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
195	ראשונה + שניה	20/122

בעלויות

מכר	אופק אבנר	ת.ז.	024098022	1 / 8	21551/2019/1
מכר ללא תמורה	אופק אבנר	ת.ז.	024098022	3 / 8	28931/2023/1
מכר	אופק הגר	ת.ז.	312491624	3 / 16	41002/2023/3
מכר	אופק יהל	ת.ז.	324076215	3 / 16	41002/2023/5
מכר	אופק הגר	ת.ז.	312491624	1 / 16	41002/2023/6
מכר	אופק יהל	ת.ז.	324076215	1 / 16	41002/2023/8

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	44107/2022/1
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.80	ראשונה + שנייה	6/122

בעלויות

מכר	אופק אבנר	ת.ז.	024098022	1 / 4	13603/2019/1
מכר	אופק-פיידמן אורית	ת.ז.	057418279	1 / 4	13603/2019/1
מכר	אופק אבנר	ת.ז.	024098022	1 / 12	24786/2023/3

03/03/2024
כ"ג אדר תשפ"ד
שעה: 11:47

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
SETTLEMENTS AND RIGHTS
سجل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
Ministry of Justice
وزارة العدل



44683

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30016 חלקה: 42

גושים: 30016/43; 30016/44; 30016/45

24786/2023/3	4 / 12	318963709	ת.ז.	אופק יובל	מכר
24786/2023/3	1 / 12	057418279	ת.ז.	אופק-פיידמן אורית	מכר

משכנתאות

44107/2022/2	בשלמות	520029281	חברה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

24786/2023/4	בשלמות	520029281	חברה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

13603/2019/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

תת חלקה 12

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה	22.70	ראשונה
2/122				

בעלויות

13603/2019/3	1 / 4	024098022	ת.ז.	אופק אבנר	מכר
13603/2019/3	1 / 4	057418279	ת.ז.	אופק-פיידמן אורית	מכר
24786/2023/1	1 / 4	024098022	ת.ז.	אופק אבנר	מכר
24786/2023/1	1 / 4	057418279	ת.ז.	אופק-פיידמן אורית	מכר

משכנתאות

44947/2022/1	בשלמות	520029281	חברה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

24786/2023/2	בשלמות	520029281	חברה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

13603/2019/4				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

תת חלקה 13

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה

44683 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30016 חלקה: 42

גשותף עם חלקות / גושים: 30016/43; 30016/44; 30016/45

12/122				ראשונה	120.70

בעלויות

19550/2018/2	בשלמות	332755594	ת.ז.	המלבורגר דוד סמואל	מכר

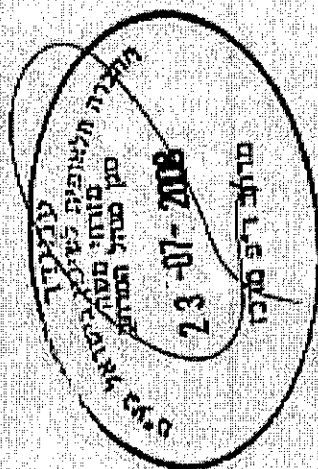
משכנתאות

19550/2018/3	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
				ראשונה	דרגה:

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



RECEIVED
BIBLIOTHEQUE
MUSEUM
MUSEUM

משה

91003 : 277

חלקה: 42 שטח: 853.00 מ"ר

חלקיק: 43 שטח: 573.00 מ"ר

החלק 44: שטח 431.00 מ"ר

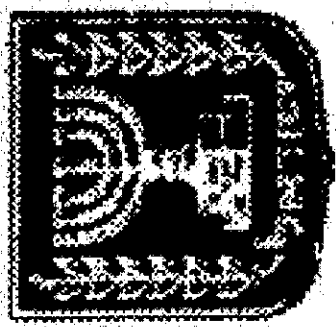
חברת: 45 שטח: 270.00 מ"ר

כתובות: החור שמער 10-12 ירשלים

סימנים 8-9, צילום 8-9

מחלקת המחקר





משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנוסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בת"ק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "החוק")
אני החתומה רשות הפיתוח שהנני בעלת המקרקעין הידועים
כגוש: 30016 חלקות: 42,43,44,45 בשטח של 2126 מ"ר (42: 853 מ"ר; 43: 573 מ"ר; 44: 431 מ"ר; 45: 270 מ"ר)
קובעים בזאת כדלהלן:

1. צמידויות

בהתאם לסעיף 55 לחוק, אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים ליחידות כדלקמן:

לחלקת משנה מספר	תאור ההצמדה	סימון ההצמדה באות	שטח ההצמדה (מ"ר)	צבע ההצמדה
42,43,44,45/1	/שירותים	/א	3.60 /	/אדום
42,43,44,45/3	/קרקע	/ב	11.10 /	/ירוק
	/מחסן	/ג	4.70	
42,43,44,45/4	/מחסן	/ד	1.90 /	/צהוב
42,43,44,45/7	/חדר הסקה	/ה	2.80 /	/ירקרק
	/חלון אנגלי	/ו	1.00 /	
42,43,44,45/8	/מחסן	/ז	2.10 /	/סגול
42,43,44,45/9	/מחסן	/ח	5.30 /	/כתום

צמידויות משותפות

תאור ההצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	השטח במ"ר	צמוד לחלקות משנה ובחלקים שווים
/שירותים	/ט	חום וורוד	4.10 /	42,43,44,45/6 - 42,43,44,45/5 /
/מחסן	/י	חום וורוד	1.40 /	42,43,44,45/6 - 42,43,44,45/5 /
/מטבחון	/יא	חום וורוד	3.70 /	42,43,44,45/6 - 42,43,44,45/5 /
/שירותים	/יב	חום וורוד	6.90 /	42,43,44,45/6 - 42,43,44,45/5 /
/קרקע	/יג	ירוק וצהוב	37.70 /	42,43,44,45/4 - 42,43,44,45/3 /

החלקים ברכוש המשותף:

עמ"י סעיף 57 לחוק, אנו קובעים כי שטחי ההצמדות לא יובאו בחשבון, לצורך חישוב החלקים ברכוש המשותף ואלה הם החלקים:

יחידה מספר	החלק ברכוש המשותף
42,43,44,45/1	18/122 /
42,43,44,45/2	8/122 /
42,43,44,45/3	8/122 /
42,43,44,45/4	3/122 /

עמ"ד

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ רשות גביית ומעקב משכנת - מרחב ר"ם מרכז

משה מזרחי
סגן מנהל המרחב
ר"פ מרכז

5/122 /	42,43,44,45/5
14/122 /	42,43,44,45/6
16/122 /	42,43,44,45/7
5/122 /	42,43,44,45/8
5/122 /	42,43,44,45/9
20/122 /	42,43,44,45/10
6/122 /	42,43,44,45/11
2/122 /	42,43,44,45/12
12/122 /	42,43,44,45/13

3. השתתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף :

עפ"י סעיף 58 לחוק, אנו קובעים כי ההשתתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף תהיה על פי שטח הרצפה של כל יחידה לעומת שטח הרצפות של שאר היחידות במבנה.

4. אחוזי בנייה וזכויות בנייה :

4.1 זכויות הבנייה הקיימות נכון ליום רישום הצו יוקנו ויוצמדו כדלקמן :

- ליחידת משנה 42,43,44,45/1 יוקנו ויוצמדו 29.7% מזכויות הבנייה הקיימות.
- ליחידת משנה 42,43,44,45/3 יוקנו ויוצמדו 12.7% מזכויות הבנייה הקיימות.
- ליחידת משנה 42,43,44,45/4 יוקנו ויוצמדו 6.0% מזכויות הבנייה הקיימות.
- ליחידת משנה 42,43,44,45/5 יוקנו ויוצמדו 8.7% מזכויות הבנייה הקיימות.
- ליחידת משנה 42,43,44,45/8 יוקנו ויוצמדו 8.8% מזכויות הבנייה הקיימות.
- ליחידת משנה 42,43,44,45/11 יוקנו ויוצמדו 10% מזכויות הבנייה הקיימות.
- ליחידת משנה 42,43,44,45/12 יוקנו ויוצמדו 3.8% מזכויות הבנייה הקיימות.
- ליחידת משנה 42,43,44,45/13 יוקנו ויוצמדו 20.3% מזכויות הבנייה הקיימות.

4.2 אחוזי זכויות הבנייה ושטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות, כל בניה נוספת מכל סוג שהוא לרבות מרתף, מבני עזר וכ"י המגדילה את היקף הבניה.

4.3 לבעלי היחידות כפי שפורטו בסעיף 4.1 לעיל תהיה, בכל עת שירצו, הזכות לבנות על כל שטחי ההצמדות השייכות ליחידתם, כל מבנה מכל מין וסוג בהתאם לרשיון כדין מאת הרשויות המוסמכות. לבעלי היחידות תהיה זכות לבצע כל פעולה, כפי שיידרשו, לשם קבלת היתר בנייה, כאמור לעיל, ולהגיש ולחתום לשם כך על כל בקשה, תכנית, תשריט, וכל מסמך אחר, לרבות הקירות החיצוניים של יחידת משנה זו, הסכמת הבעלים ניתנת בזה מראש.

4.4 בעלי היחידות יהיו רשאים, אחרי כל בנייה, לבקש מהמפקח על רישום מקרקעין לתקן את צו רישום הבית המשותף ולאשר תיקון התקנון המוסכם, כדי להתאים את רישום הבית לתוספת שנבנתה, הסכמת הבעלים ניתנת בזה מראש.

4.5 כאשר בעלי היחידות יבנו תוספת בנייה על השטחים הצמודים ליחידותיהם, יגדל חלקם ברכוש המשותף ושיעור ההשתתפות בהוצאות אחזקת הבית המשותף באותו יחס ששטח הרצפה של היחידה יגדל לעומת שטח הרצפות של שאר היחידות בבית המשותף.

4.6 על אף האמור בסעיף 4.4 לעיל, במידה ומי מבעלי היחידות יבנו יחידה/ות חדשות (להלן: "היחידות החדשות"), יהיה חלקן של היחידות החדשות ברכוש המשותף על

רינת נחמני
רכזת גביית דמי חשמל
מרחב ר"פ מרכז

עמידר
החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מנחם מזרחי
סגן מנהל המרחב
ר"פ מרכז

פי היחס בין שטח הרצפה של היחידות החדשות, לבין שטח הרצפה של כל יתר היחידות בבית המשותף.

4.7 בעל היחידה חבונה יהיה אחראי לכל הזנקים מכל מין וסוג שהוא, הן נזקי רכוש, והן נזקי גוף, אשר יגרמו לכל אדם, כולל עצמו, עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה ו/או כתוצאה מכך. בעל היחידה חבונה ייחשב עפ"י כל דין למבצע העבודות הנ"ל ו/או למנהל העבודות הנ"ל, ויישא לבדו בכל האחריות המוטלת עליו בתור שכאלה עפ"י כל דין.

4.8 במידה ונמצאים על הבניין דוודי שמש ו/או אנטנות השייכים לבעלי היחידות ו/או מתקנים השייכים למערכות המשותפות של הבניין, הרי שכל עוד לא התחיל בעל היחידה הבונה לממש את זכויות הבנייה עפ"י היתר כדון, יהיה עליו לאפשר שימוש במתקנים הנ"ל וגישה נוחה אליהם, בזמן סביר ובתאום מראש.

4.9 עם תחילת מימוש זכויות הבנייה עפ"י היתר כדון, יעביר בעל היחידה הבונה על חשבונו ועל אחריותו את כל המתקנים הנ"ל למקום סביר אחר, יתקין אותם שם מחדש באופן שימשיכו לתפקד כפי שתפקדו לפני ההעברה.

5. הוראות כלליות

5.1 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון המצוי, הוראות תקנון זה תקבענה.

5.2 באין הוראות אחרות בתקנון זה, יחולו הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

5.3. בחתאם לתקנה 77 לתקנות המקרקעין (ניחול ורישום) תשי"ל – 1969, אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון הנייל ולהורות על רישומו.

משה מזרחי
מנהל המרחב
לשכת חקירה חלואתית
עמ"ד
רשות הפיתוח

אני חתום מטה סובחי בלחה, עו"ד מעיד בזה כי היום 20.07.2008 חופיעו בפני מר משה מזרחי וגב' רינה נחמני המוכרים לי אישית, והמוסמכים לחתום בשם הבעלים על תקנון זה, ואישרו כי זוהי חתימתם וכי ערכו את התקנון מרצונם הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

~~74499 סובחי בלחה~~
45758 רשיון מס'
SOUBHY BALAHIA, ADV.
~~חתימת עו"ד~~

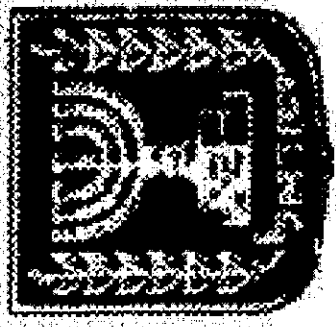
20.07.2008
תאריך

אני מאשר התקנון לרישון



פנחס לוי, עו"ד
מפקח בכיר על רישום המקרקעין

תאריך



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בת"ק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

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

גוש: 30016/
חלקות: 42,43,44,45/
כתובת: שמשון 10-12, ירושלים

לשכת רישום המקרקעין ירושלים
תיק ב.מ. 15008
שטר מס' _____

סה"כ שטח החלקות: 2127 מ"ר (חלקה 42 : 853 מ"ר, חלקה 43 : 573 מ"ר, חלקה 44 : 431 מ"ר, חלקה 45 : 270 מ"ר)

לחלו "המקרקעין" לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים, וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם, ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק; ולאחר שנומתתי לדעת כי אין מניעה בדין לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק; חנני מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק, ובתוקף סמכותי לפי תקנה 77 (ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשי"ל - 1969, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים ולרשום את התקנון המוסכם כדלחל:

1. תאור הבית

הבית מורכב ממבנה אחד, 4 קומות, סה"כ 13 יחידות משנה.

מס' חלקת משנה בתשריט	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידות תאור התצמדה	סימון בתשריט באות	שטח במ"ר	צבע בתשריט
42,43,44,45/1	176.60	בית כנסת	קרקע	18/122	עירותים	א	3.60	אדום
42,43,44,45/2	80.00	דירה + גלריה	קרקע + ציניים	8/122				
42,43,44,45/3	75.50	דירה	קרקע	8/122	קרקע	ב	11.10	ירוק
					מחסן	ג	4.70	
42,43,44,45/4	34.30	דירה	קרקע	3/122	מחסן	ד	1.90	צהוב
42,43,44,45/5	51.80	מרת כנסת	קרקע	5/122				
42,43,44,45/6	139.30	מרת כנסת	קרקע	14/122				
42,43,44,45/7	158.00	דירת קוטג' + קרקע ראשונה	מרתף + קרקע ראשונה	16/122	קדר הסקה	ה	2.80	ירוק
					חלון אנגלי	ו	1.00	
42,43,44,45/8	52.60	דירה	קרקע	5/122	מחסן	ז	2.10	סגול
42,43,44,45/9	52.10	דירה + מחסן	קרקע	5/122	מחסן	ח	5.30	כתום
42,43,44,45/10	195.00	דירת קוטג' + שנייה	ראשונה + שנייה	20/122				
42,43,44,45/11	59.80	דירת קוטג' + שנייה	ראשונה + שנייה	6/122				
42,43,44,45/12	22.70	דירה	קרקע	2/122				



				12/122	ראשונה	דירה + מפתוחה בעטת של 14.60 מ"ר	120.70	42,43,44,45/13

הרכוש המשותף יקבל מסי משנה 42,43,44,45/0

צמידויות משותפות

תאור ההצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	השטח במ"ר	צמוד לחלקות משנה וחלקים שונים
שירותים	ט	חום וורוד	4.10	42,43,44,45/6 - 42,43,44,45/5
מחסן	י	חום וורוד	1.40	42,43,44,45/6 - 42,43,44,45/5
מעבדון	זא	חום וורוד	3.70	42,43,44,45/6 - 42,43,44,45/5
שירותים	זב	חום וורוד	6.90	42,43,44,45/6 - 42,43,44,45/5
קרקע	יג	ירוק וצהוב	37.70	42,43,44,45/4 - 42,43,44,45/3

2. הבעלות

הבעלות על הדירה, לרבות הצמידויות הנ"ל, תרשמה בשם: רשות המיתוח בשלמות.

3. שעבודים

ביחידת משנה 42,43,44,45/10 תירשם הערה: חלק מדירה 10 המסומן באות A חורג מגבול החלקה, שטח החריגה לא הובא במניין שטח הדירה.

4. תקנות

בדף הרישום של הרכוש המשותף יש לרשום הערה: "קיים תקנון מוסכם".

5. נציגות

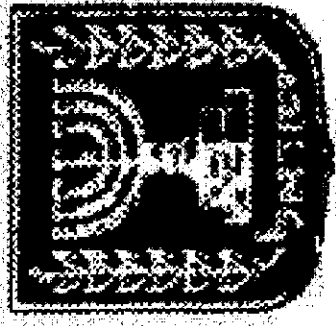
בתוקף סמכותי לפי סעיף 66 (א) לחוק, ובהתאם להמלצת המבקש, אני ממנה את חברת "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ לשמש נציגות ומנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון.

ביום 56 חתימה _____ תשס"ח
ביום 17 חתימה _____ 2008



מפקח: _____ על רישום מקרקעין

צו רישום זה ניתן בירושלים



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בת"ק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

4.6.24
MILHEM-GITLITZ
LAW OFFICE



מלחם - גיטליץ
משרד עורכי דין

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

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

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

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

רח' המלך ג'ורג' 16א
קומה 3
ירושלים

ירושלים, 23 יוני, 2024

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר ספרא,

ירושלים

חברי ועדה נכבדים;

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בתיק בניין 2024/0135.00

ובקשה לדחייה על הסף

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

ו- 3770 החלה במקום"

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

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

1. ביום 20/6/2024 הגישו מרשינו התנגדות לבקשה להיתר שבנדון ובקשה לדחייה על הסף.

2. בעת הגשת ההתנגדות, לא ניתן היה לצרף תיק תיעוד, שאמור היה להיות נספח להתנגדות, וזאת לאור גודל הקובץ.

3. העתק תיק התיעוד מטעם מרשינו מצורף למכתבנו זה.

4. נודה על העלאת תיק התיעוד לאתר בצירוף מכתבנו זה, כחלק מההתנגדות שהוגשה מטעם מרשינו כאמור.

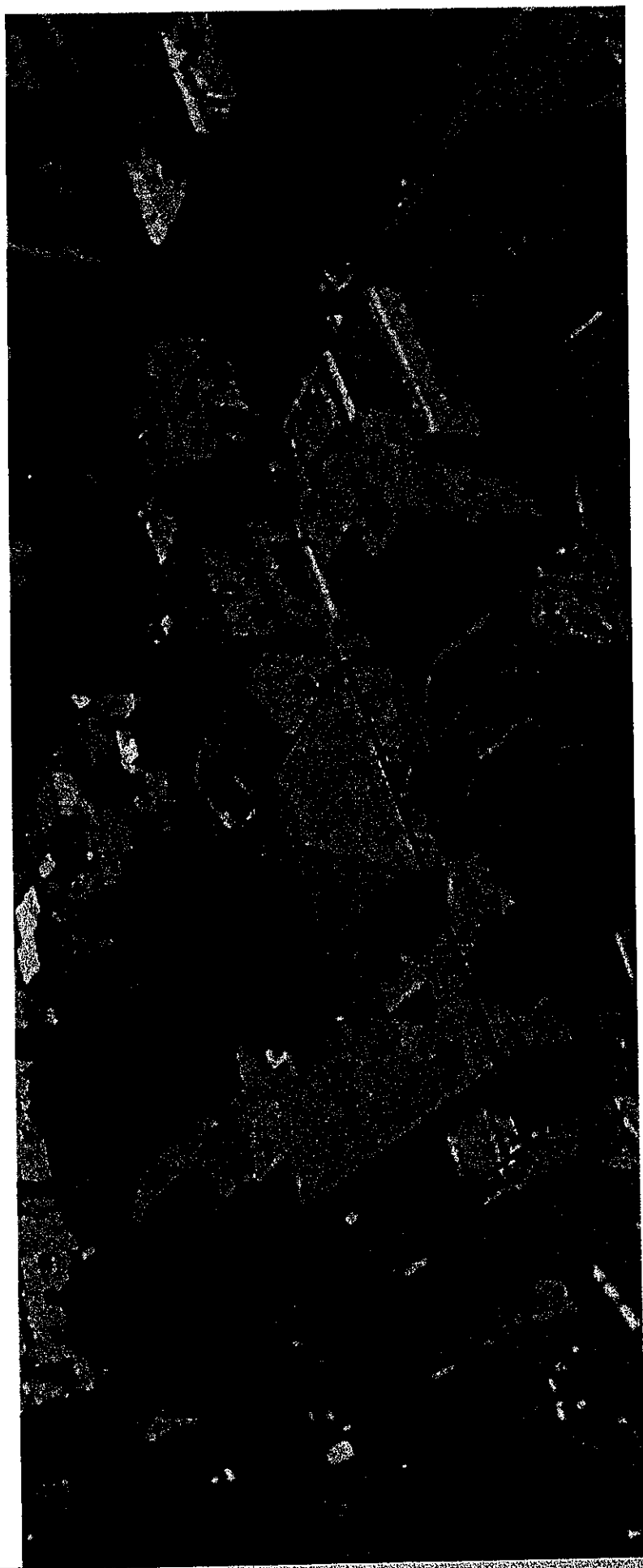
בכבוד רב,

עמר גיטליץ, עו"ד

שירין ברגוטי-מלחם, עו"ד

תיק תיעוד - מקדים

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



אופק אדריכלים

1	י"ב 2024	שם תחילין תמונה מזווית מקבץ החלקות 42/43/44/45 בגוש 30016 בקעה ירושלים	פיקו	שם הפרויקט תיק תיעוד 42/43/44/45 גוש 30016	תעוד ומחיר א"פ ק אדריכלים הברוש 227 בית דוד 052-4590447

תוכן העניינים

פרק 1	תוכן העניינים	2
פרק 2	נתונים - מצב קיים	3
פרק 3	מצב סטטורי	4
פרק 4	תיעוד היסטורי	15
פרק 5	נתונים אורביטיים	47
פרק 6	נתונים אדריכליים	47
פרק 7	תיעוד צילומי מצב קיים	54
פרק 8	תאור אדריכלי וטכנולוגי	100
פרק 9	פרטי בניין	101
פרק 10	סיכום, הערכת האתר והמלצות	112
פרק 11	מקורות ביבליוגרפיים	113

2	יוני 2024	שם המליון	פרק 1 תוכן העניינים	 שם הפרויקט תעודת תוכן 42.43.44.45 מס' 300016	שם המחבר א. פ. ק. אדריכלים הכתובת 227 בית דוד 052-4590447

נתונים – מצב קיים

מיקום:

- גוש: 30016
- חלקות: 45

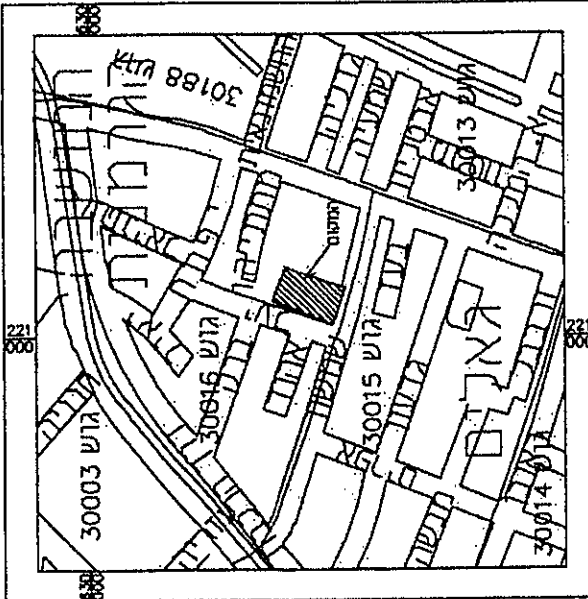
גבולות המתחם:

- צפון: חלקה 106
- דרום: חלקה 96
- מזרח: חלקה 41
- מערב: חלקה 46
- שכונה: בקעה
- כתובת: רחוב שמשון 10 – יעל 8
- בעלות: פרטית ורשות הפיתוח
- מס' בכרסות:
- שנת הקמה: שנות השלושים של המאה ה-20
- מהות הבקשה:
- יזם הפרויקט:
- אדריכל:
- אדריכל מתעד: אבנר אופק 052-4590447

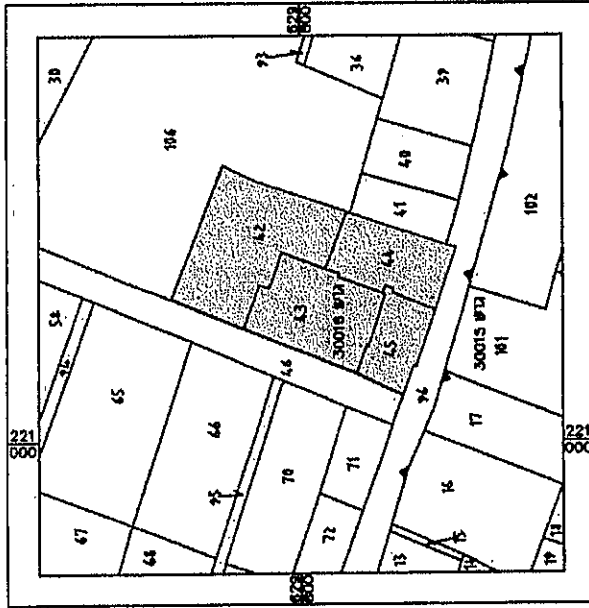
אבנר אופק 052-4590447



תצלום מזהה



תרשים סביבה ק"מ 1:5000



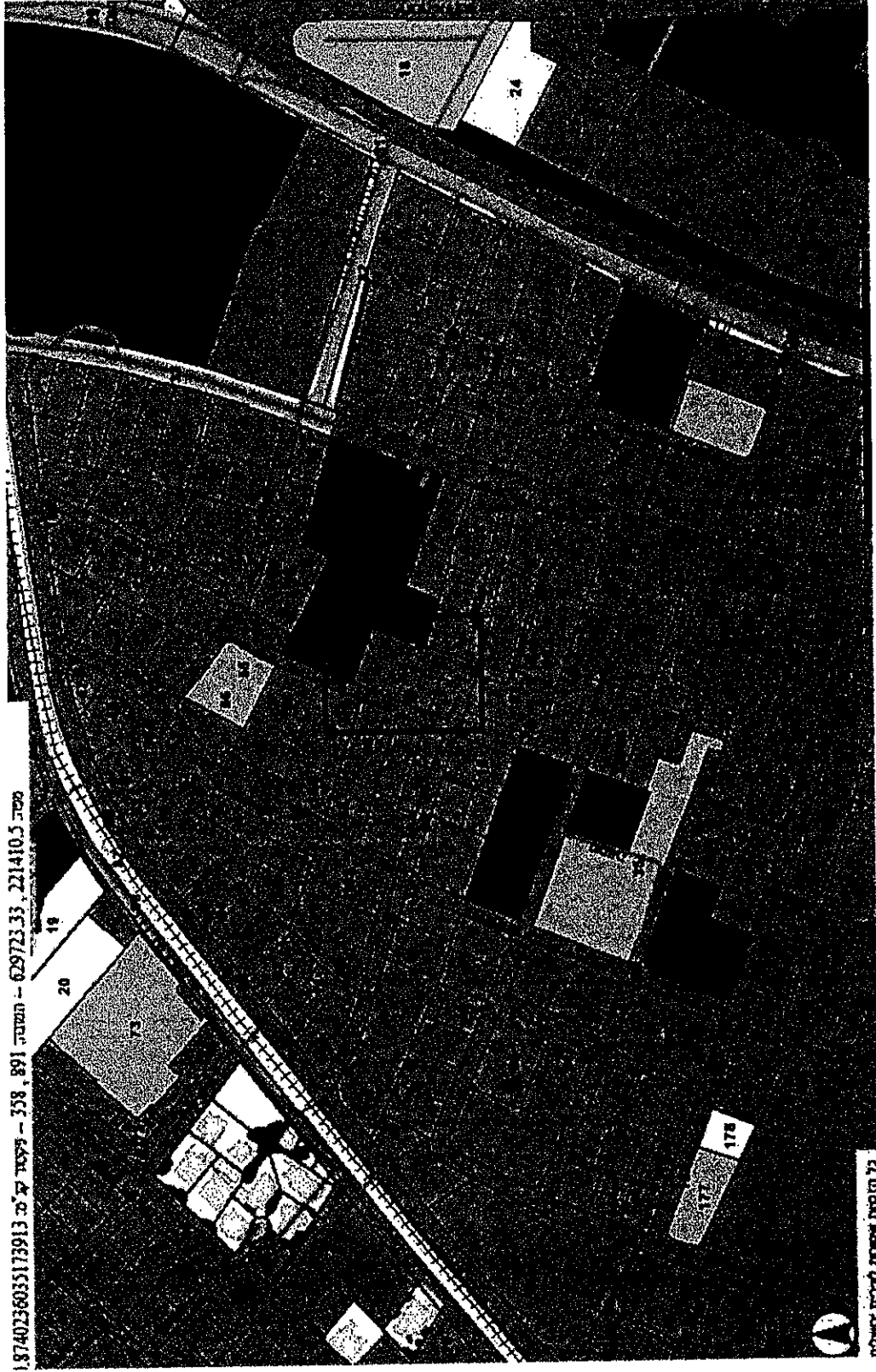
מפת התמצאות ק"מ 1:1250

תמונה ומחיר	שם הפרויקט	פרק	שם היזם	תאריך	3
א"פ ק אדריכלים הברוש 227 בת ים 052-4590447	תק. תשע חלקות 42, 43, 44, 45 גוש 300016	2. נתונים – מצב קיים	שם היזם	ינו 2024	

נתונים – מצב קיים

2
נתונים
מצב קיים

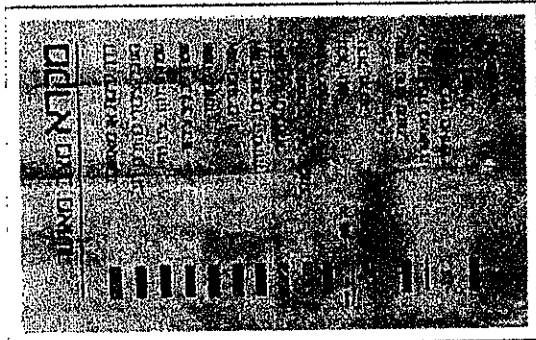
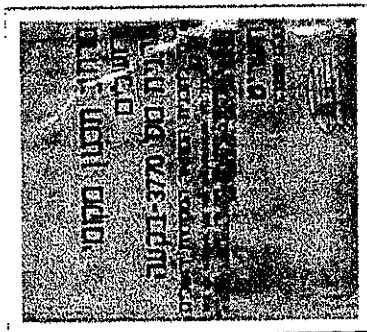
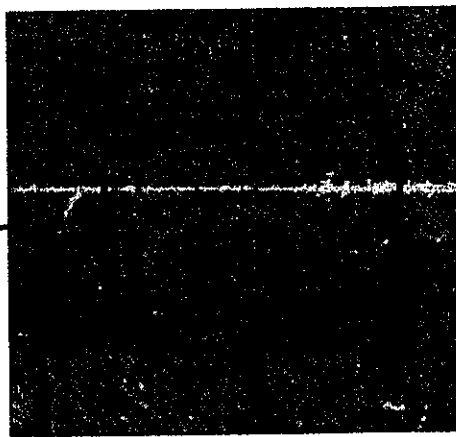
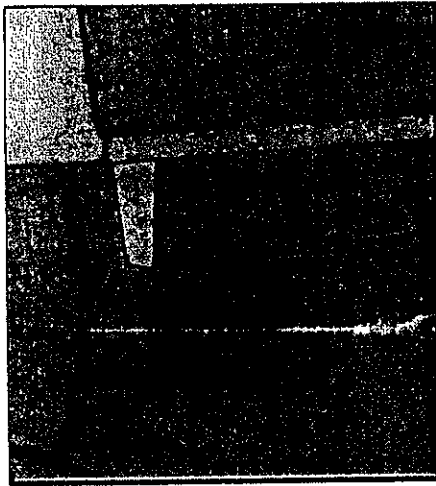
מס' 18740236035173913 - קטע ק"מ 338, 891 - חשבה 629723.33, 221410.5



כל הזכויות שמורות לרשות המוסר

4	יוני 2024	מיקום האתר	שם הגליון	מצב קיים – נתונים – פרק 2	שם הפרויקט תקן תעוד 42,43,44,45 מש 3000/16	תעוד ומחיר א"פ ק"מ אדריכלים הכרזת 227 בתי זית 052-4590447

הבנין איז מופיע בכרסת האתרים לשימור של עיריית ירושלים

[illegible][illegible]

	שם המכין	תקן	שם הפרויקט	שם המחלק	תעודת זיהוי מס' תחילת 092-459047
5	יוני 2024	תקן	3 מב סטטוסור	תוקף העד 42.43.44.45 גוש 300016	אירופי ארכיון הברית 227 תורת זיהוי



תצ"א 1917



תצ"א 1992

בקעה (גאולים בשמה העברי) היא שכונה בדרום ירושלים. משמעות השם בקעה היא בקעה בערבית (qāṣi).

גבולות השכונה

גבולותיה של השכונה הם רחוב רבקה מדרום, רחוב פייר קניג ממערב, מסילת הרכבת מצפון מערב ודרך חברון מזרח. השכונות הסובבות אותה הן תלפיות ממזרח, מקור חיים מדרום, מושבה גרמנית מצפון ומושבה יונית ממערב. השכונה הוקמה בסוף המאה ה-19 על-ידי ערבים מוסלמים יוצאי העיר העתיקה, אליהם גלו בהמשך גם ערבים מבית לחם והסביבה. היציאה הערבית מהחומות מאוחרת כמעט בשני עשורים ליציאה היהודית מהחומות, ומתאפיינת בבניה על בסיס חמולתי ללא תכנון עירוני מוקדם להתפתחות השכונה יש שני גורמים עיקריים:

א. הקרבה לתחנת הרכבת והבנת משמעות ערכי הקרקע הנגזרים מכך לעתיד לבוא.

ב. אדמה חקלאית טובה בקרבה יחסית לעיר העתיקה.

ניתן כמובן לציין גורמים נוספים, דוגמת הסמיכות למושבה הגרמנית והקרבה לדרך בית לחם/חברון. גורמים אלו הביאו לכך שבמפקד העות'מני של שנת 1905 אנו רואים שמתוך כ-103 המשפחות הערביות החיות מחוץ לחומה 32 מהן מתגוררות בבקעה²¹. ערב מלחמת העולם הראשונה מספרם עמד על 50 משפחות.

מעניין לציין כי אופייה החקלאי של השכונה נשמר עד שנות החמישים, תקופה בה עדיין אחוז גדול מהקרקע שימש לחקלאות. כבושה של השכונה על-ידי הבריטים במלחמת העולם הראשונה הביא לפיתוחה המואץ עד שלהי שנות הארבעים. עם פרוץ מלחמת העצמאות היוותה השכונה ח"ץ בין השכונות היהודיות שבמערב לבין תלפיות, ארנונה, מקור חיים ורמת רחל שנותקו. רק לאחר מבצע יבנסי ומבצע קלשון הושלמה השליטה בבקעה ובתמשך הובאו עולים חדשים להשתכן בבתי השכונה הנושנים.

ניתן להבחין בחמש תקופות עיקריות בהתפתחות השכונה:

א-ראשית המאה העשרים - השלב החמולתי: התיישבות על בסיס משפחותי. בתקופת המנדט נוספו לשכונה גם משפחות ערביות וארמניות וכן משפחות של פקידים וקציני צבא בריטיים.

ב-שנות העשרים - התבססות השכונה, בניית תוספות על הבתים הקיימים.

ג-שנות ה-30/40 - בניו מסיבי בעל אפי עירוני מסחרי, בייחוד לאורך הצירים הראשיים - דרך חברון ודרך בית לחם. באופייה ובאופן התפתחותה דומה בקעה לשכונות הרוחה הערביות: רכישת הקרקע על-ידי יזם, תכנון, וחלוקת השטח לבנייה פרטית. לעיתים גם השלטון הבריטי עצמו יזם בניה לחילוף.

ד-שנות ה-50/60 - הירדררות השכונה - לאחר מלחמת השחרור יושבו בבתיים הנושנים משפחות יהודיות רבות והשכונה התאפיינה בחצר סוציו-אקונומי נמוך. בבנו בה שיכונים, בעיקר בשולי השכונה. השכונות השבעים ואילך - שגשוג השכונה - מאז שנות השבעים המאוחרות עדים אנו לתהליך ג'נטריפיקציה ומעבר של אוכלוסיות מבוססות לשכונה. תהליך זה מלווה בשיקום המבנים ההיסטוריים ובתוספת בניה משמעותית.

למבקש זה ראוי לציין את הצעתם ה"דריבה" של הוועים (בשנת 1910) לחמש העיר בדברי הקצאת קרקע חיוני לבית העירייה ולמשן הפחה באמצעות סביב המושבה היוונית (ראה בן אריה, שם עמ' 481).

6	יולי 2024	תולדות השכונה - בקעה		שם תגלית	פרק 4 תיעוד היסטורי		שם הפרויקט: תקופת תיעוד: תקופה: 42, 43, 44, 45 מס' 300016	תיעוד ומחקר א. פ. ק. אדריכלים הבחנה 227 בית דוד 052-4590447

תיעוד היסטורי
מפות היסטוריות



S.O.P 1927



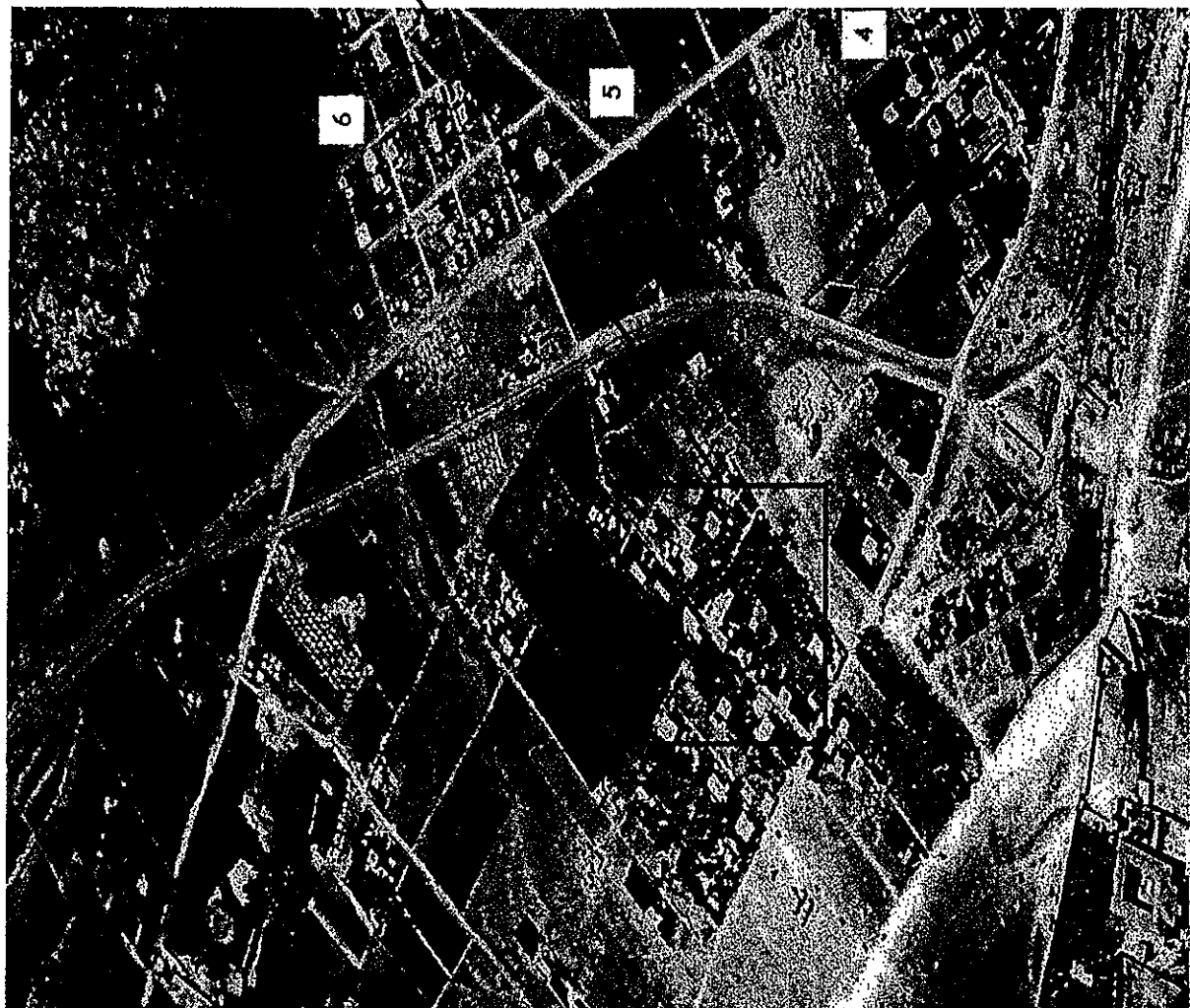
הכשרת הישוב 1925



S.O.P 1927

שם תגלית	פרק 4 תיעוד היסטורי	שם הפרויקט תק. תיעוד חלוקות: 42.43, 44.45 מט. 3000/16	תעוד ומחקר א. פ. ק. אדרת הברית 227 ב' ת.ת. 052-4590447
מפות היסטוריות	שם תגלית	פרק 4 תיעוד היסטורי	תעוד ומחקר א. פ. ק. אדרת הברית 227 ב' ת.ת. 052-4590447
יוני 2024	שם תגלית	פרק 4 תיעוד היסטורי	תעוד ומחקר א. פ. ק. אדרת הברית 227 ב' ת.ת. 052-4590447

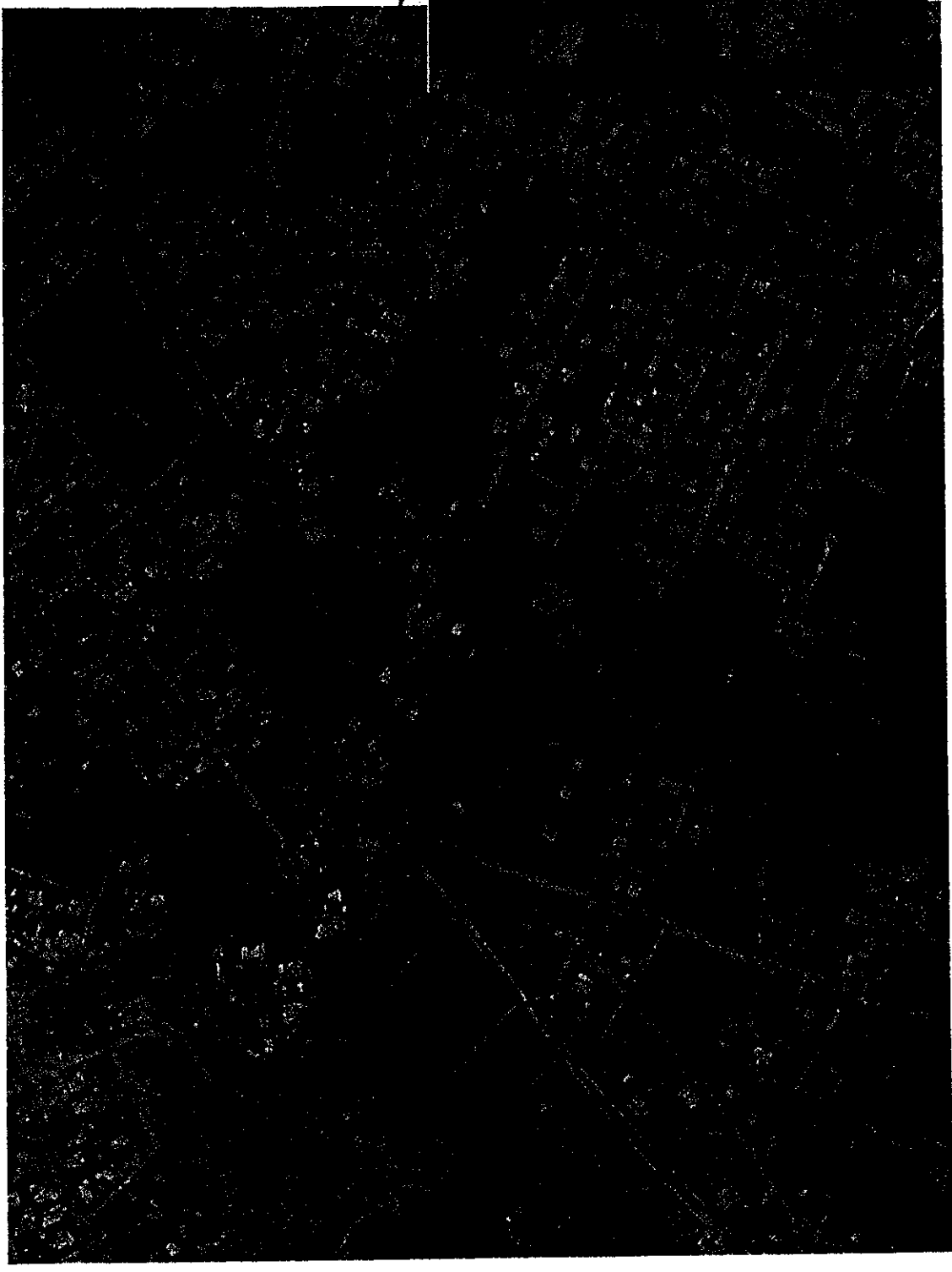
תצלומי אוויר היסטוריים



תצ"א משנת 1918

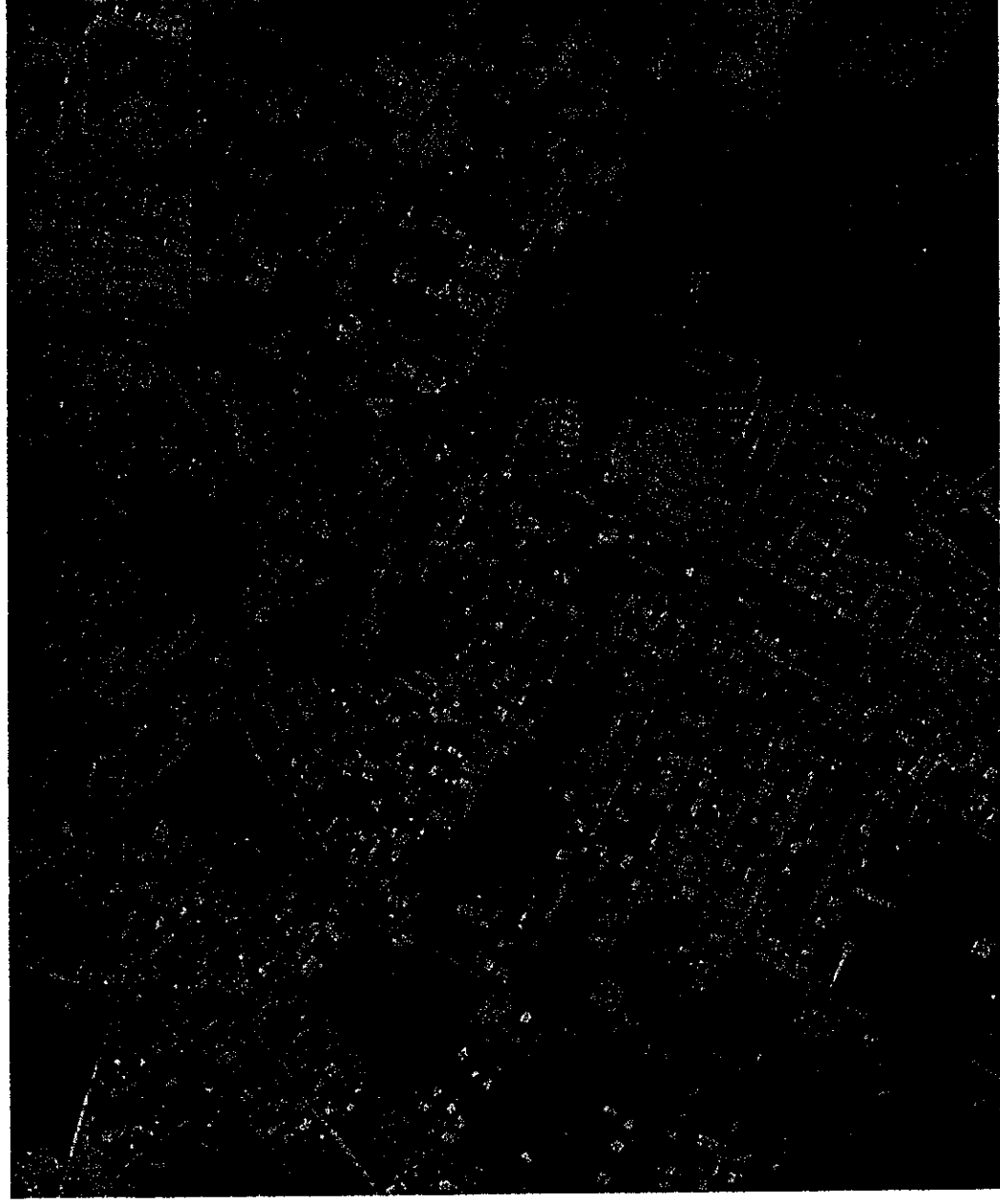


9	יולי 2024	תצלום אוויר היסטורי	שם העיירה	פרק 4: תיעוד היסטורי	 שם הפרויקט תקופת תיעוד מחוזות 42, 43, 44, 45 מש 300016	תעוד נמחק א"פ 7 אדרכלים העמוד 227 בכתב 052-4590447



1935

10	יוני 2024	תצלום אוויר היסטורי	שם המלון	כפר 4 תיעוד היסטורי	 שם הפרויקט תקופת תיעוד 42, 43, 44, 45 נוש 300016	תיעוד ומחקר א. פ. 7 אדריכלים הבחנה 227 בת ד"ר 052-4580447



1945

11	יוני 2024	תצלום אוויר היסטורי	שם הגליון:	4 תיעוד היסטורי	פרק: פרק 4	 שם הפרויקט: תקן תיעוד: 42.43.44.45 חלוקת: 227 בית חם מש: 300016	תעוד ומחקר: א. פ. ק. אדריכלים הברוט 227 בית חם 052-4580447

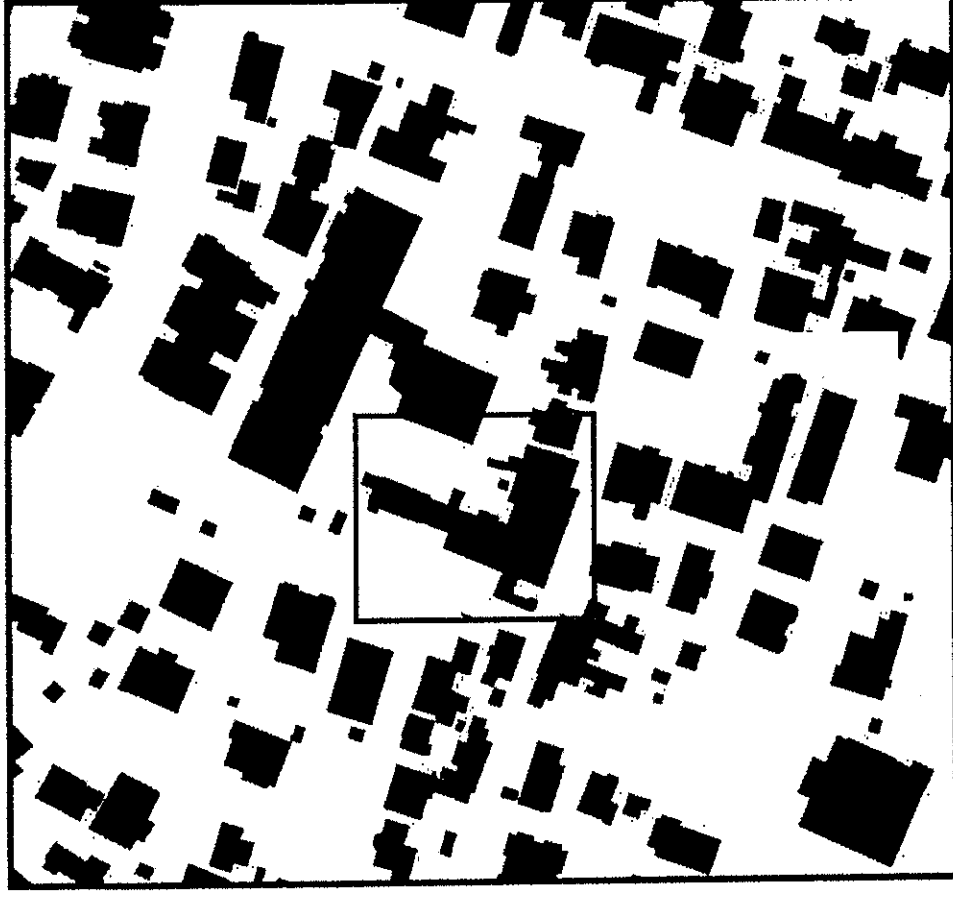


1967

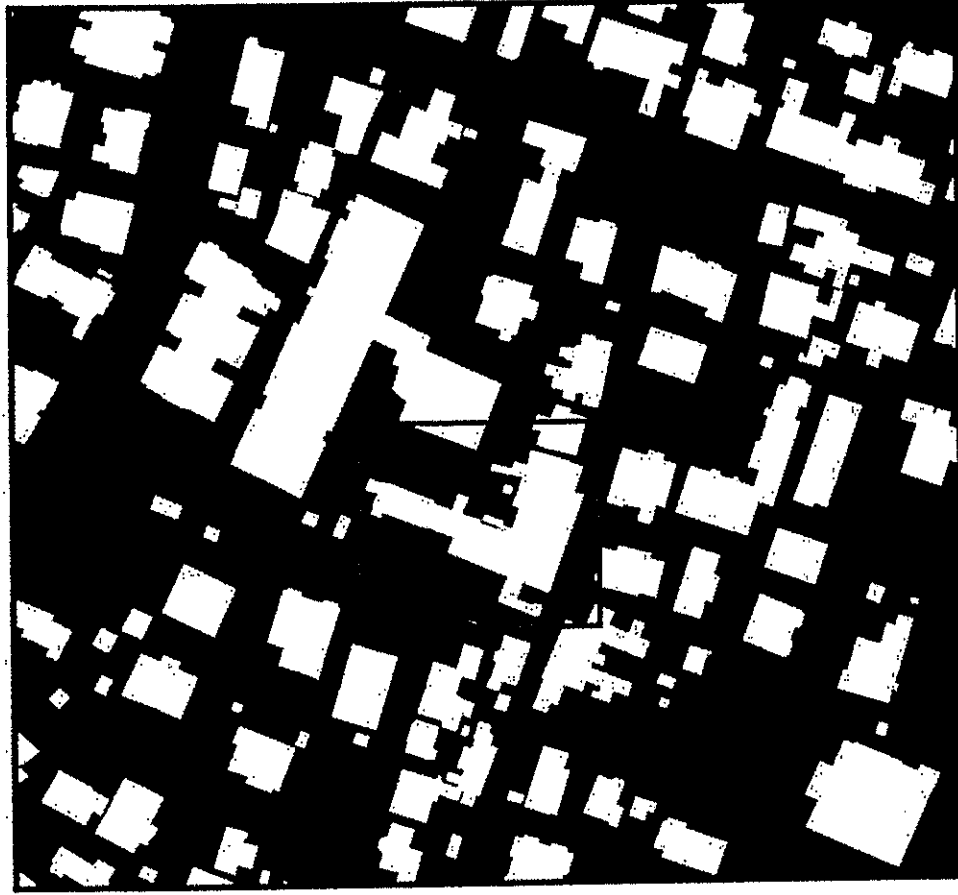
12	יוני 2024	תצלום אוויר היסטורי	שם תגלית	פרק 4 תיעוד היסטורי	 שם הפרויקט תק. תיעוד 42, 43, 44, 45 גוש 300016	תעד. ומחקר א. פ. ק. אדריכלים הברז 227 ב' ת"ת 052-4590447

נתונים אורבניים

דיאגרמת יחס בין בני לפני



בני- 30.2%



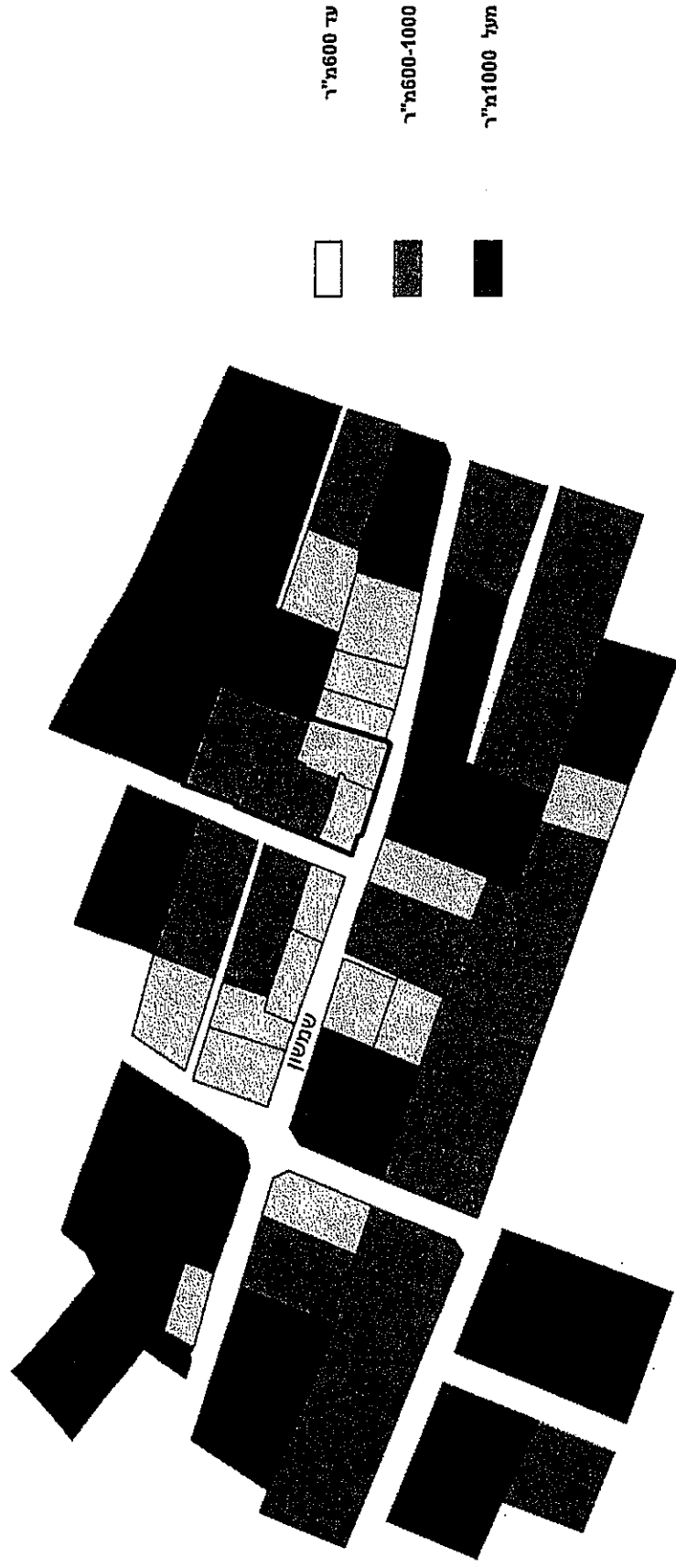
פני- 69.8%

5
נתונים
אורבניים

13	ינו 2024	יזם מדינה 1-1500	שם הגוף דיאגרמת יחס בין בני לפני	פרק 5 נתונים אורבניים	שם הפרויקט תק העד חלוקת 42-43, 44-45 גוש 3000/16	תועד ומתק אדריכלים הבחש 227 בת זה 052-4580447

נתונים אורבניים

גדלי חלקות

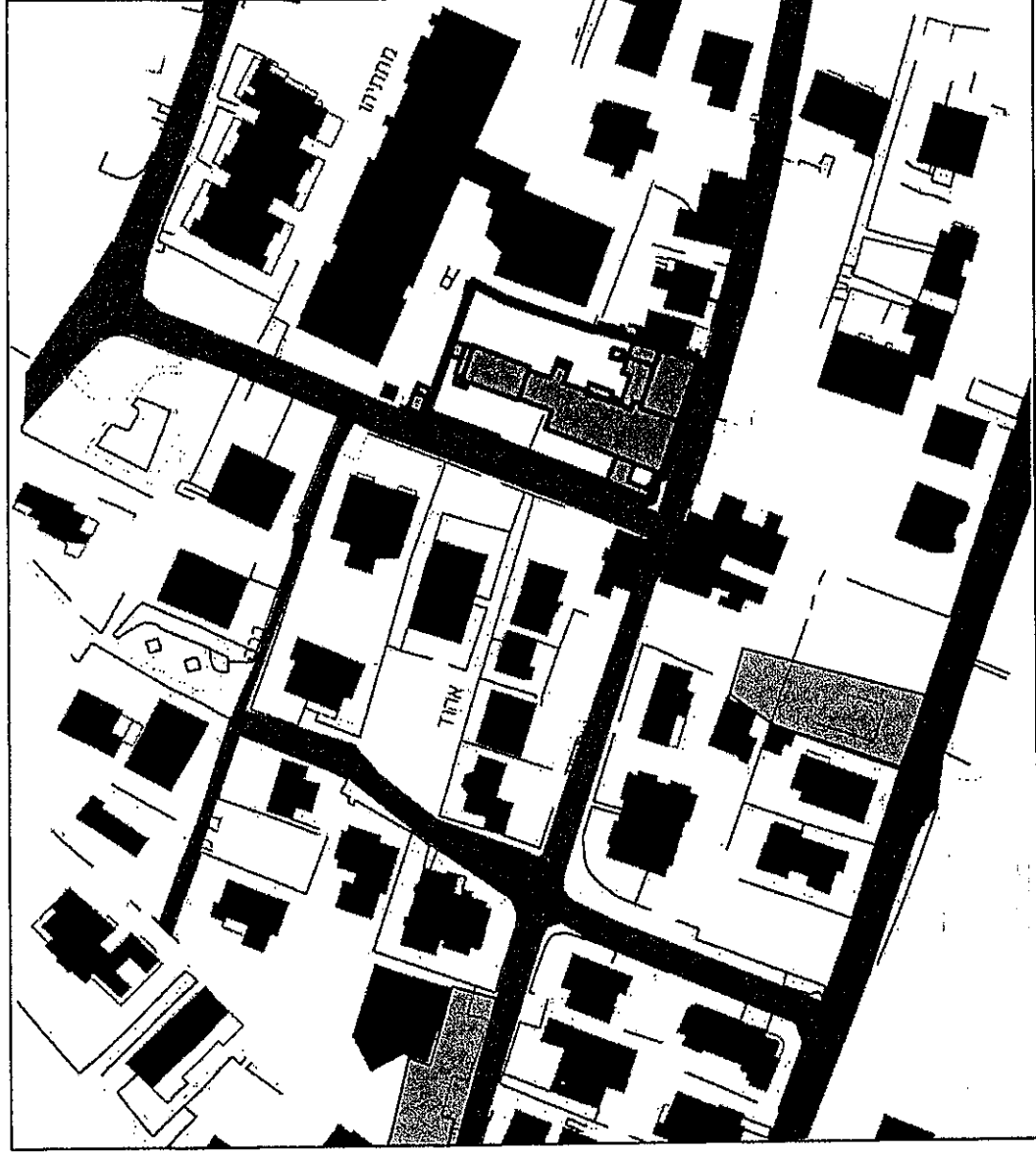


5
נתונים
אורבניים

14	יולי 2024	קנה מידה 1:1500	שם הגליון גדלי חלקות	פרק 5 נתונים אורבניים	שם הפרויקט תק. תעוד חלקות 42.43.44.45 גוש 3000/6	תעוד ומזהר א. פ. ק. אורבניים הבחנה 227 בת זית 052-4590447

נתונים אורבניים

סכמות דרכים



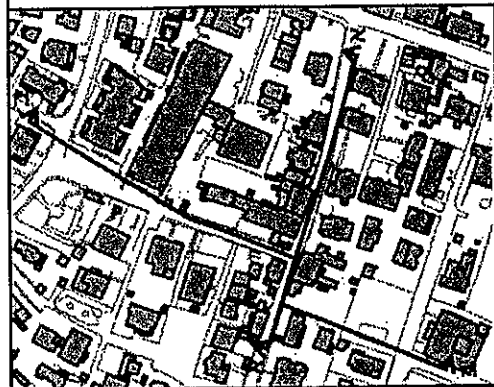
שטח ציבורי פתוח
דרך לכלי רכב



15	יולי 2024	קנה מידה 1:1500	סכמות דרכים	שם תחלוקה	פרק 5 נתונים אורבניים	תמונה אזור תעשייה 42.43.44.45 גוש 300016	שם תחלוקה תחלוקה 42.43.44.45 גוש 300016	תעוד מתוקן אזור פ"ק אדריכלים הבחנה 227 בית זית 052-4590447

נתונים אורבניים

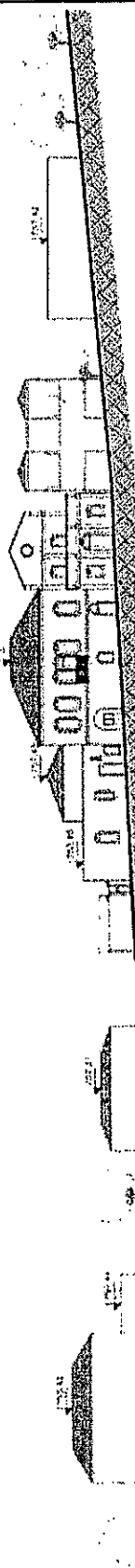
חתך סביבה – מזרח/מערב



5

נתונים
אורבניים

שמשון 10

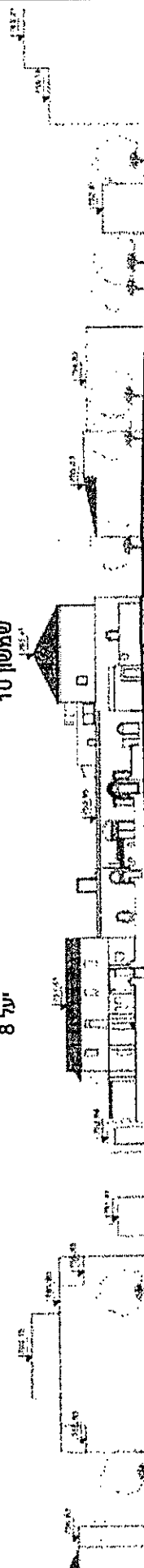


חתך א-א (מזרח/מערב)

רחוב יעל

יעל 8

שמשון 10



רחוב שמשון

חתך ב-ב (צפון/דרום)

16

יוב
2024

דבר מדור
1:500

חתך סביבה – מזרח/מערב/צפון/דרום

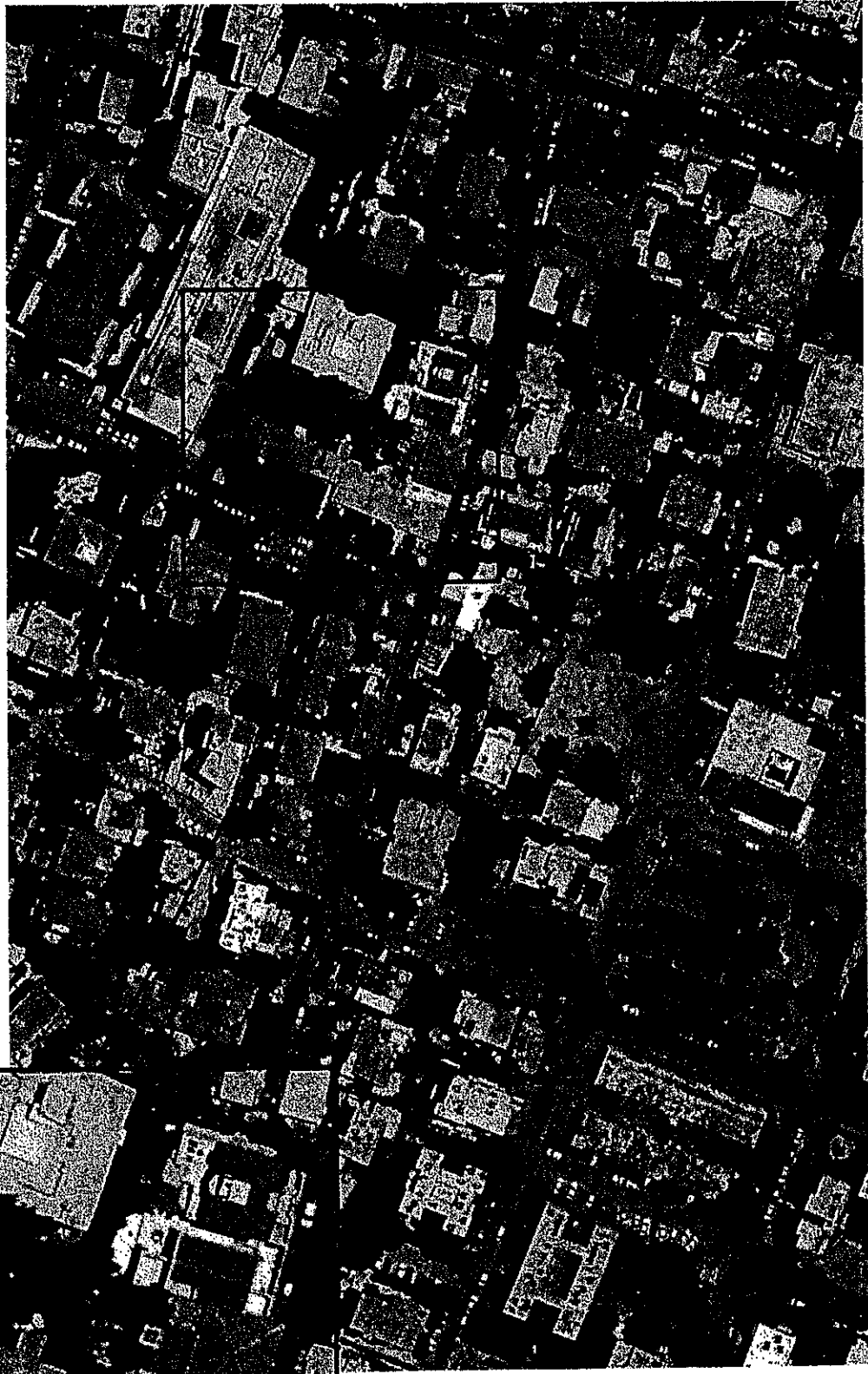
שם הגליון

5 נתונים אורבניים



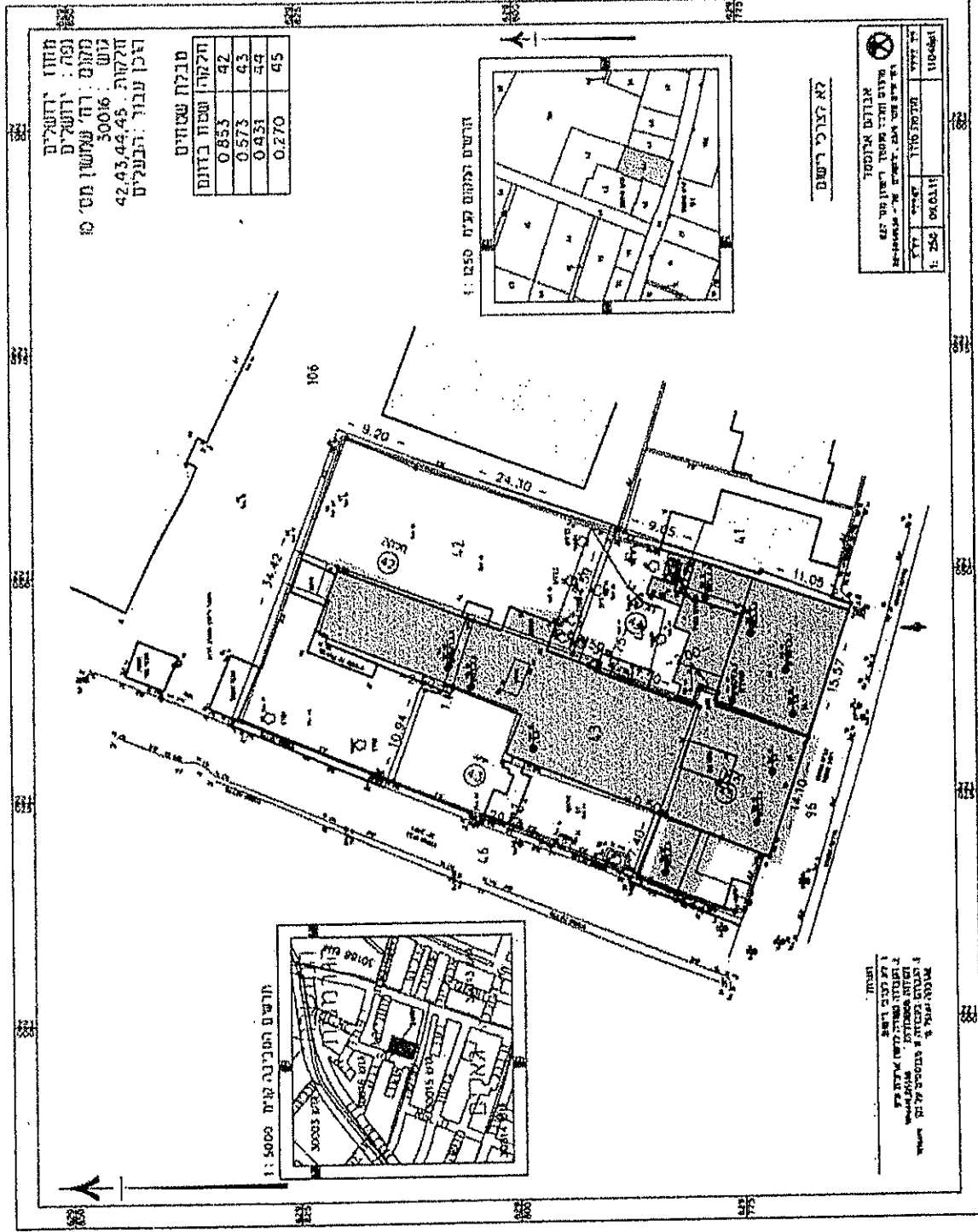
שם הפרויקט
תח. תיעוד
חלקות 42, 43, 44, 45
גוש 3000/16

תעוד ומתקן
א. פ. ק. אדרכליים
הבחש 227 בית זית
052-4590447

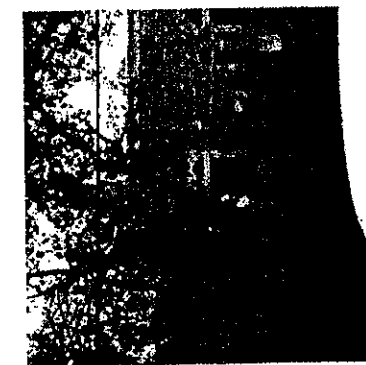
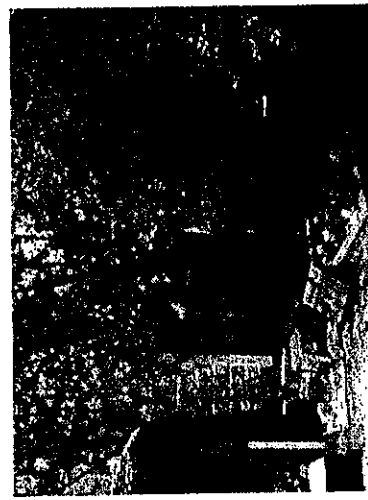
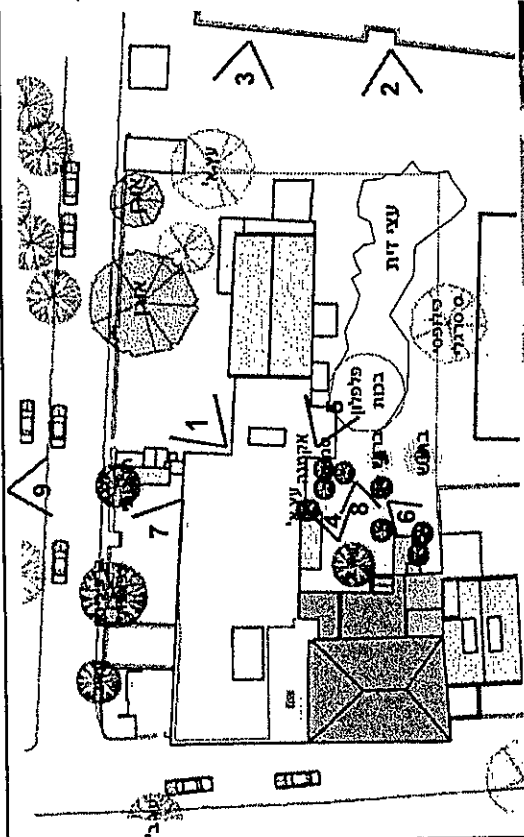


נתונים אדריכליים

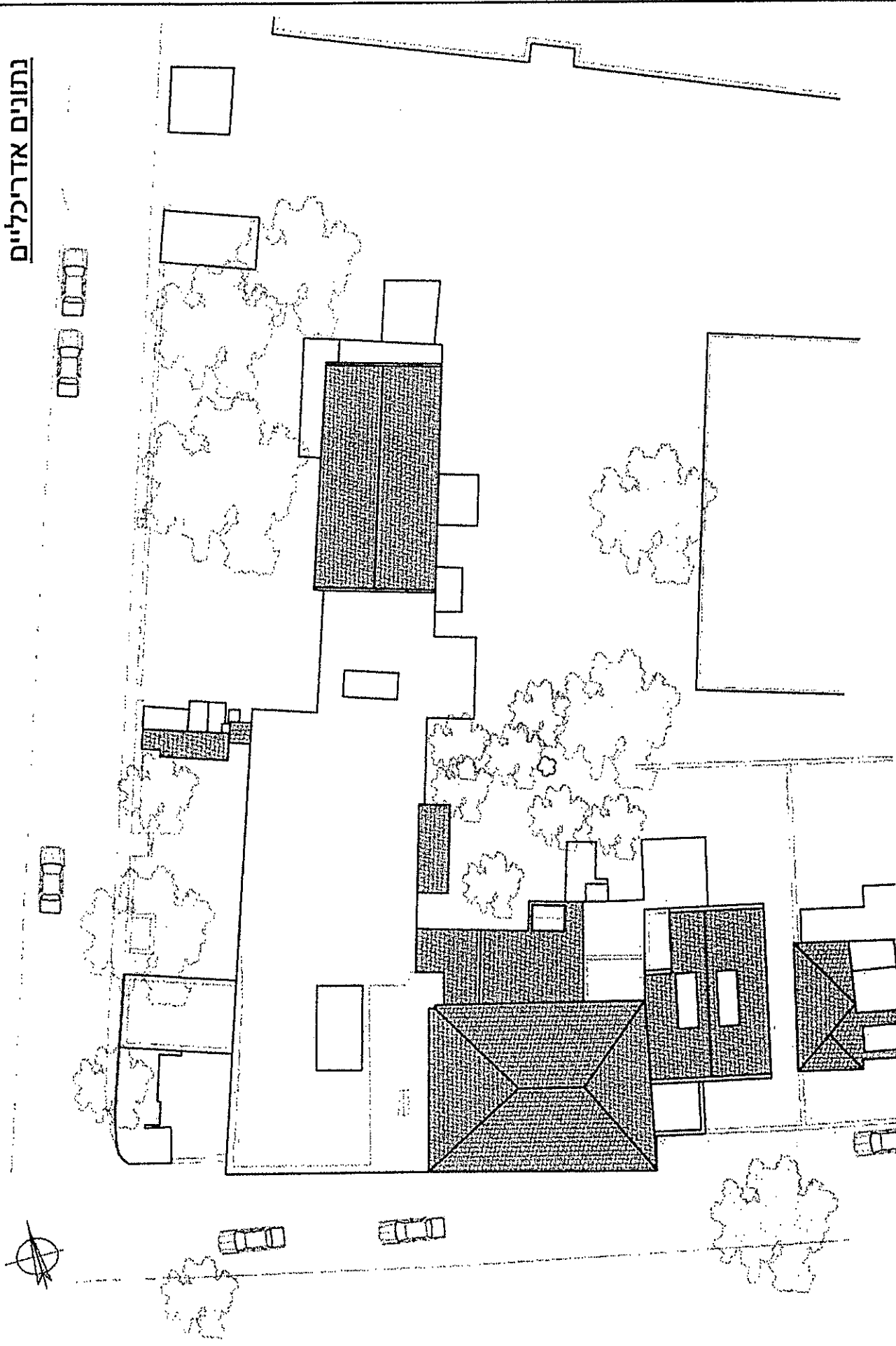
תוכנית מדידה - מצב קיים



18	ינוי 2024	קנה מידה: 1:500	שם המלון:	6 גומנים אדריכליים	שם הפרויקט: תוכנית מדידה - מצב קיים	תאריך: 22.07.2024	טל: 052-4590447



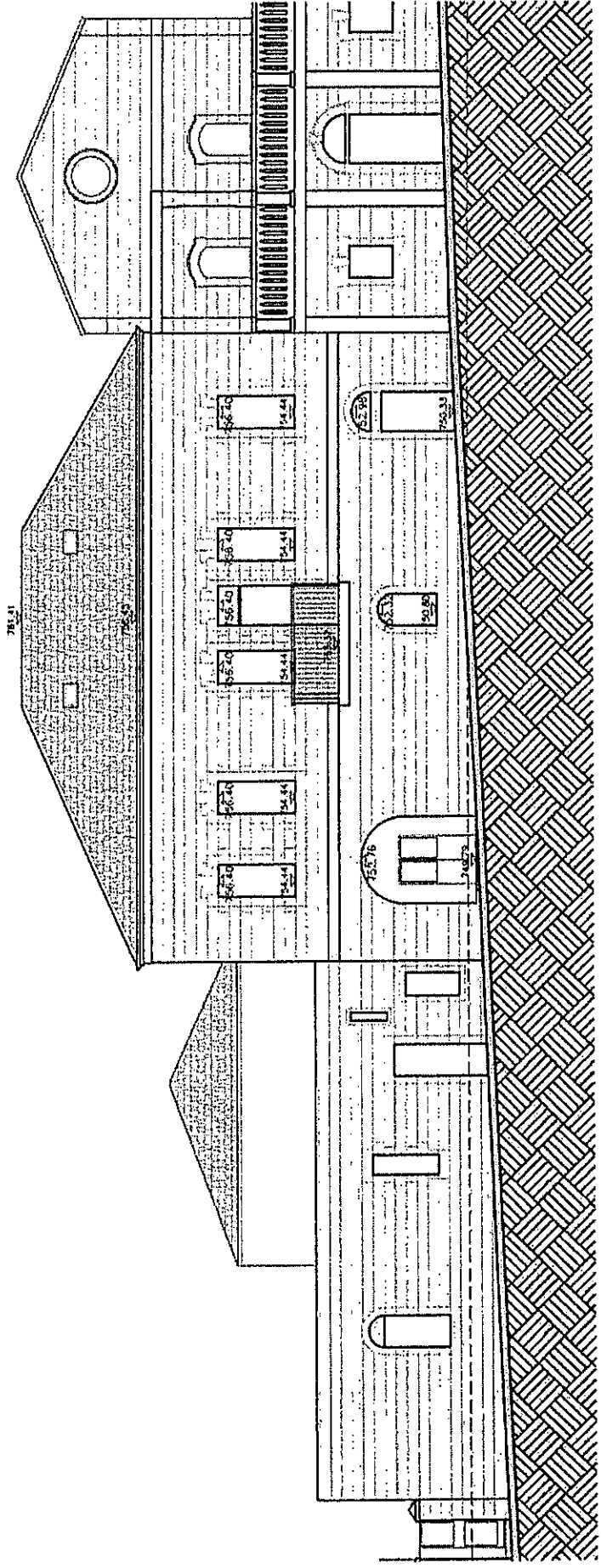
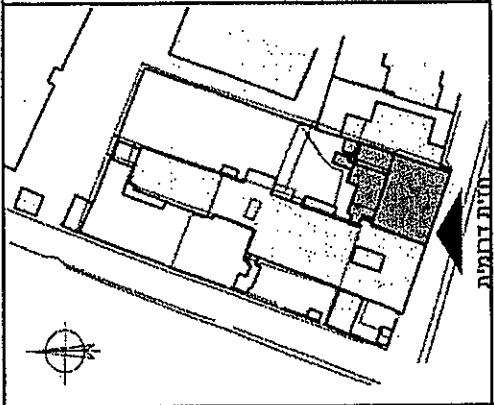
נתונים אדריכליים



6
נתונים
אדריכליים

20	שנת 2024	קנה מידה 1:250	תוכנית גנות	שם הגן	פרק 6 נתונים אדריכליים	 שם הפרויקט: תל תשע חלוקה: 42, 43, 44, 45 גוש 300016	תעודת זכויות אדריכליים הבחנה 227 בת ד"ר 052-4590447

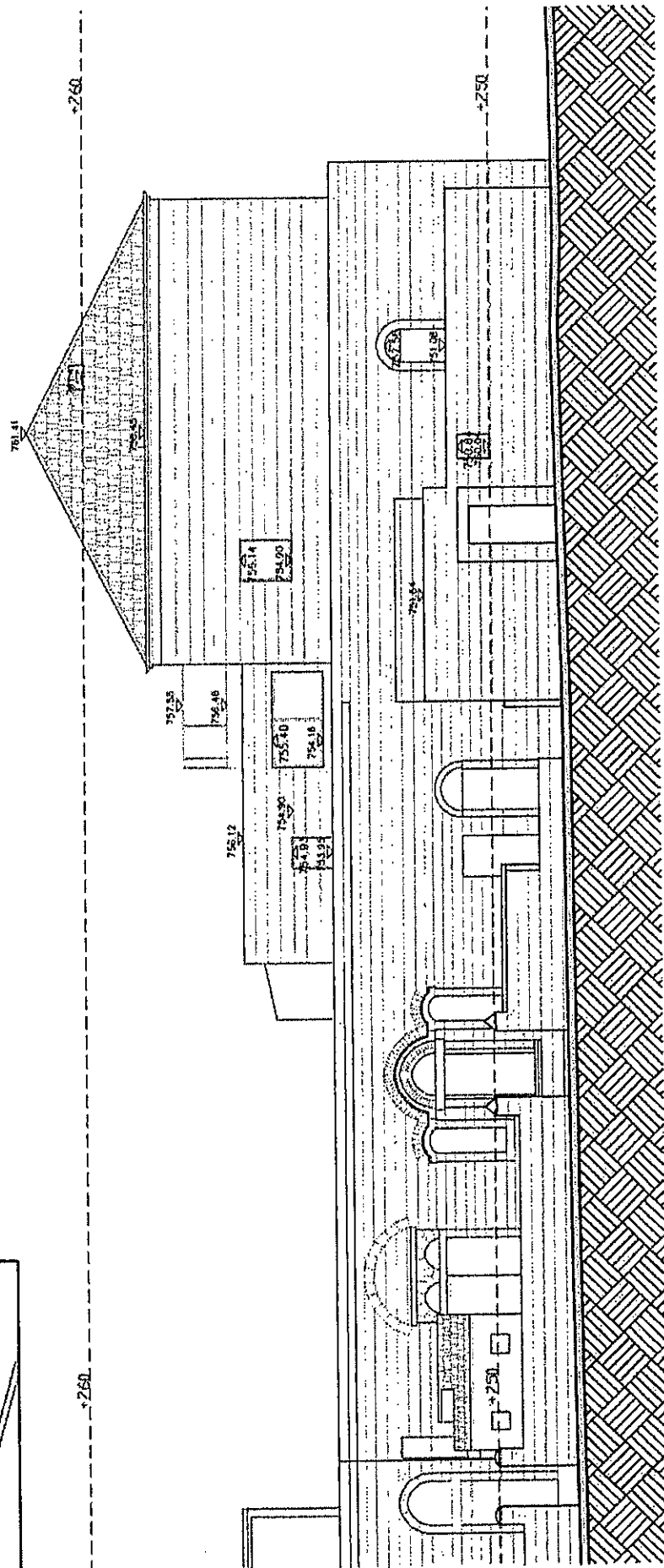
נתונים אדריכליים



6
נתונים
אדריכליים

27	יוב 2024	קנה מידה 1:100	חית דרומית	שם רגלון	פרק 6 נתונים אדריכליים	 שם הפרויקט חיק תעוד 42.43.44.45 מס 300016	תעוד ומחיר אדריכלים הכנסת 227 בת זית 052-4590447

9
במחצית
השנייה



קנה מידה
1:100

2024

חזית מערביות

ନବ ପ୍ରକାଶ

ס'דכ'ל'ים
6. נ'ח'בים

الشيخ

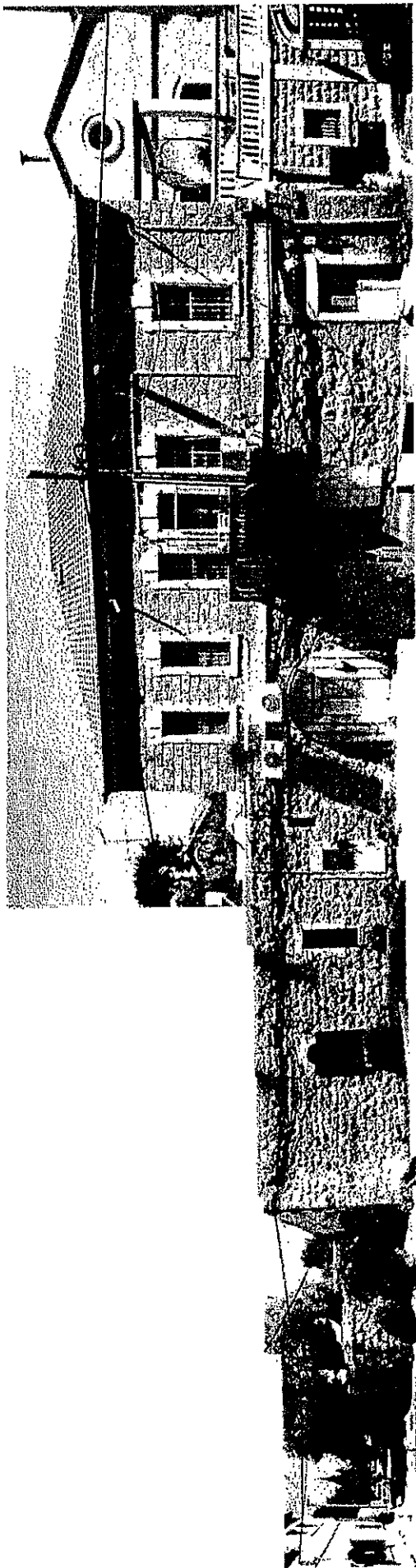
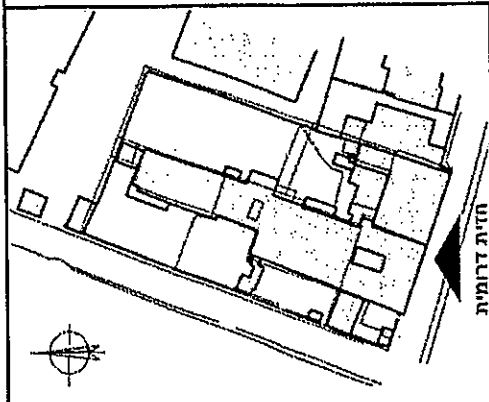


שם הפריקט
תיק תיעוד
חלקות 42, 43, 44, 45
גוש 300016

תעוד ומחקר
א. פ. ק. אדריכלים
הבית 227 בית דת
052-4590447

תעוד צילומי – מצב קיים

חזיתות



7

חישד
צילומי
מצב קיים

29

יוב
2024

חזית דרומית

שם הגליון

פרק

7 תיעוד צילומי
מצב קיים

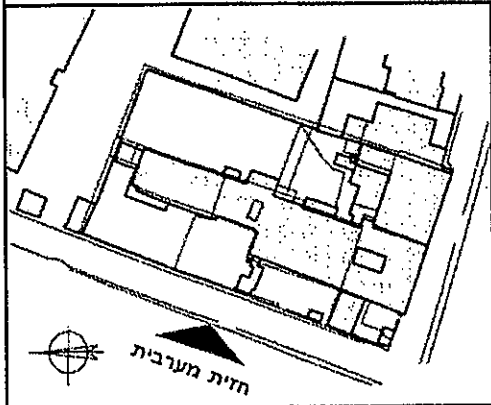


שם הפרויקט
תק. תיעוד
חלקות 42, 43, 44, 45
גוש 3000/16

תעוד ומסמך
אין פ"ק
אדריכלים
הבחש 227 ב"ח ד"ח
052-4590447

תעוד צילומי – מצב קיים

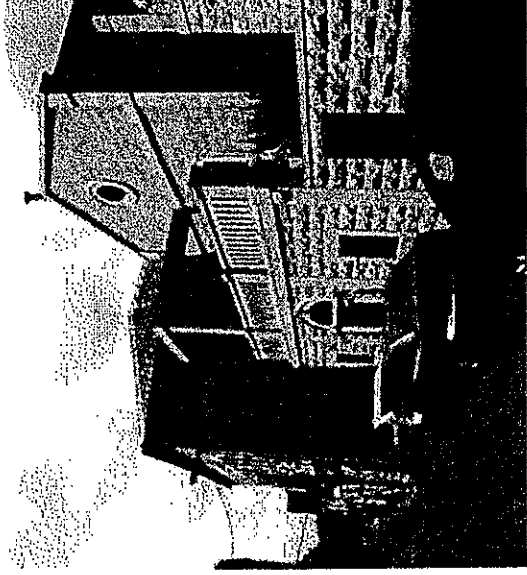
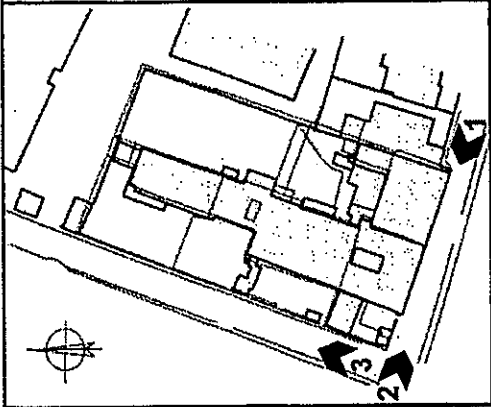
חזיתות



7
תעוד
צילומי
מצב קיים

30	ינו 2024	חזית מערבית	שם הגליון	פרק 7 תעוד צילומי מצב קיים	שם הפרויקט תיק תעוד 42.43.44.45 גוש 300016	תעוד ומסמך א. פ. ק. אדריכלים הברק 227 ב' ירושלים 052-4590447

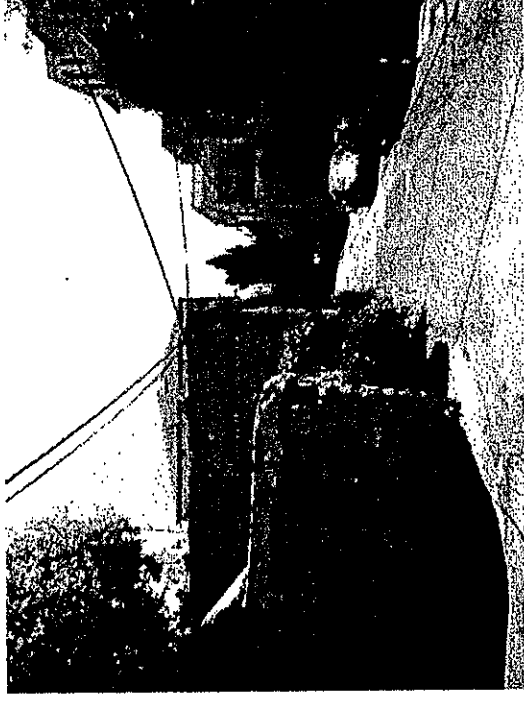
תעוד צילומי – מצב קיים הסביבה / מבטים



1



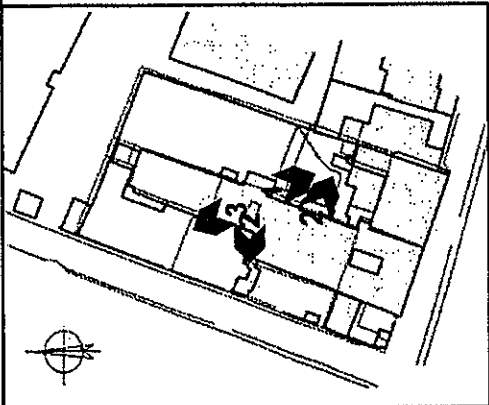
3



2

7
תעוד
צילומי
מצב קיים

31	ינו 2024	מבטים לרחוב הפנים	שם תחילין	מצב קיים	תעוד צילומי 7	פסק 7	תעוד מצב קיים	שם הפרויקט תחילין 42.43.44.45 מס' 300016	ט"ס תעוד 42.43.44.45 מס' 300016	אדריכלים 227 בית דוד הבחש 052-4590447	תעוד מס' 052-4590447



תעוד צילומי – מצב קיים הסביבה / מבטים



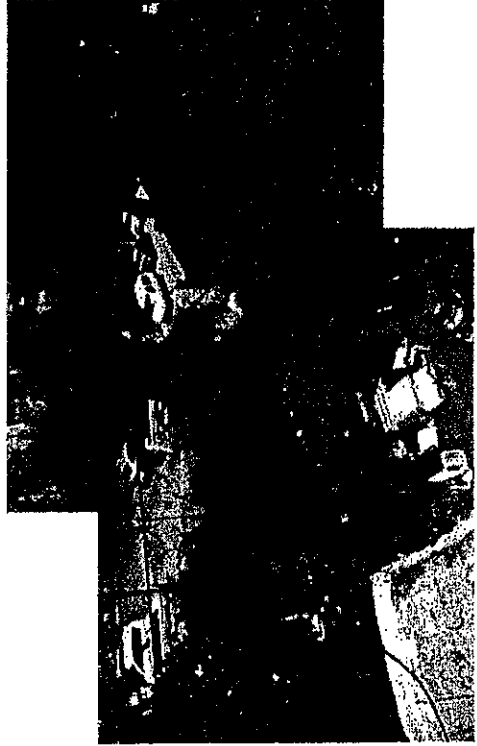
1



2



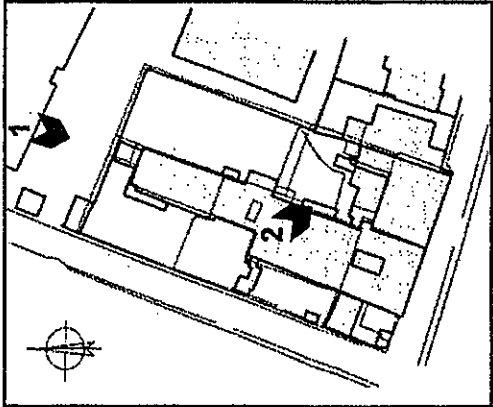
3



4

7
תעוד
צילומי
מצב קיים

32	יום 2024	מבטים לרחוב הפנמי	שם הגליון	מצב קיים תיעוד צילומי פרק: 7	שם הפרויקט: תק. תעוד 42.43.44.45 חלוקת 227 בתי זיהוי 300016 גוש	תעוד ומחקר א"פ ק" אורכליים הנבחרת 227 בתי זיהוי 052-4590447



7
תיעוד
צילומי
מצב קיים

תעוד צילומי – מצב קיים

הסביבה / מבטים



2



1

33	יוני 2024	מבטים לרחוב הפנים	שם הנגזר	פרק 7 תעוד צילומי מצב קיים	 שם הפרויקט: תק. תיעוד 42.43.44.45 מס. 300016	תעוד ומחקר א. פ. ק. אדריכלים הברק 227 בית זית 052-4590447

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אבנר אופק / תאריך: 20/06/2024 23:15 / מספר בקשה: 2592358
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אופק
שם פרטי:	אבנר
דואר אלקטרוני:	office@mgm-law.net
תעודת זהות:	024098022
מספר תיק רישוי:	2024/0135.00

סטטוס טיפול

07:29 24/06/2024
נפתח לצפיה | רחמה יעקובי

23:15 20/06/2024
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0135.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אבנר
שם משפחה:	אופק
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	024098022

קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	5379005
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	office@mgm-law.net

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	באותו בית משותף

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	מלחם גיטליץ עו"ד, המלך ג'ורג' 16א, ירושלים
שכונה:	
רחוב:	16700429
מס' בית:	16
כניסה:	א
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

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

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	מלחם
שם משפחה:	גיטליץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	034006320
טלפון נייד:	2858310
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	5379005
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	office@mgm-law.net

ירושלים, 20 יוני, 2024

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר ספרא,

ירושלים

חברי ועדה נכבדים;

הנדון : התנגדות להיתר 2024/0135.0**המתנגדים: בעלים רשומים בתת חלקה 10,11,12**

אורית אופק פיידמן ת.ז 057418279

אבנר אופק ת.ז 024098022

הגר אופק ת.ז 312491624

יובל אופק ת.ז 318963709

יהל אופק ת.ז 324076215

לכבוד חברי הוועדה הנכבדים, בהמשך להתנגדות שהועברה בנושאי הבעלויות מצורפת להלן התנגדות בנושאים הבאים:

התנגדות בנושא תנועה וחניה.

התוכנית המוצעת מהווה פגיעה של ממש באפשרויות תכנון מערך תנועה וחניה לחלקות 43,44,45 הסמכות לה הנמצאות יחד איתה כבית משותף אחד. לא בכדי התכנון המקורי הוא של מקבץ חלקות המהוות מתחם אורבני מלוכד, המבנה המקורי בחלקה 42 הינו חלק אינטגרלי ממקבץ זה. מן הראוי שהוועדה תכיר במקורו של התכנון והמרחב כחלקה אחת מגושבת שהיוותה בעברה הרחוק את גרעין הכפר הקדום בבקעה. וועדת השימור תעטה כאשר איפשרה הריסתו של מבנה זה ובכך שיבשה את התבנית האורבנית הייחודית של גלעין הכפר המקורי של בקעה. המתווה האורבני ההיסטורי בנוי באופן של בינוי מרקמי הבנוי עד קו אפס ברצף חזיתותיו הדרומית – לרחוב שמשון, המערבית לרחוב יעל. קיים אף בינוי בקו אפס בחזית המזרחית הפונה לחלקה הסמוכה. רחוב שמשון במקטע הנדון הוא ברוחב 5.6 מטרים בין חזית קו 0 הקיימת בחלקות בחלקו הדרומי, וחזית קו ה 0 הקיימת בחלקו הצפוני. לפיכך לא ניתן בשום אופן להכנס למרחב חניה במקטע של רחוב שמשון.

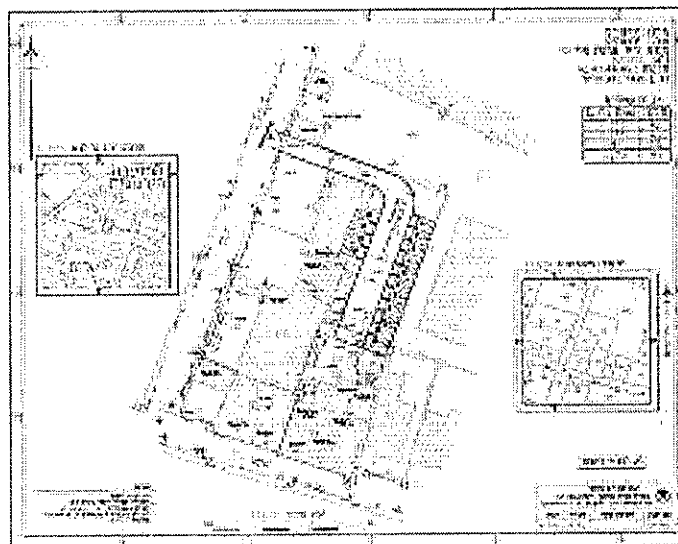
רחוב יעל הוא רחוב שרוחבו כ 7.6 מטרים במקטע שבין חלקות 42-45 ממזרח וחלקות 56,66,70,71 ממערב במקטע זה ישנן חצרות פתוחות לפני המבנים. הקטע שלאורך חלקות 45, 43 עם מבנים לשימור בקומת הקרקע המשמשים לבית כנסת ולא ניתן בשום אופן לקיים חניה ו/או כניסה לחניה בהם.

לפיכך המקטע היחיד המאפשר גישה לחניה עבור הבית המשותף הן מבחינה תכנונית והן מבחינה יישומית קניינית הוא שימוש במרחב המשותף הנמצא בחלקה הצפוני ביותר של החלקה.

במתחם המבנה המשותף ישנן כיום 13 יחידות ובהתאמה למותר לפי תוכנית המתאר, זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות הצפויות להתקבל במתחם כולו בין אם באמצעות היתר בניה מתוקף זכויות תב"ע 3770 החלה על המקום או באמצעות בקשות להיתרי בניה מתוקף תמ"א 38/2 בדומה לבקשה הנדונה או 38/1 האפשרית גם במקרה זה, סביר להניח כי היקף יחידות הדיור הסביר למתחם זה שגודל החלקה בו הוא 2.127 דונם יגיע להיקף בנייה משמעותי בעתיד, עם מספר רב של יחידות דיור. בין אם מתוקף היתרי בניה התואמים לתוכנית החלה היום על המקום 3770 או בין אם מתוקף תוכניות תמ"א 38/1 או 38/2. או מתוקף תוכנית נקודתית שתוגש בחלקה לשם מיצוי והגדלת זכויות בהיקף מינימלי של 120% כפי המקובל בסביבה ובהתאם למדיניות התכנון באזור.

יצוין בפני הוועדה כי לא קיימת כלל אפשרות של חניה לאורך רחוב שמשון וכי לאורך רחוב יעל במקטע הנדון קיימות שלוש חניות תקניות בלבד. כל שכן בסביבה אורבנית של מגורים איכותיים, צפופה וייחודית מן הראוי שיתאפשר תכנון וקיום חניה לכל היחידות הקיימות בהתאם מלא לצרכיהם ועל פי המקובל והמצוי בסביבה הקרובה.

מצורפת להתנגדות זו לעיון חברי הוועדה תוכנית סכמטית לחניה המאפשרת חניה לכל בעלי הזכויות בחלקה בהתאם לתשריט הבית המשותף.



התנגדות והערות לנושא שימור ואתרי מורשת בתחום העיר ההיסטורית ושכונת בקעה.

יצוין בפני הוועדה כי יש טעם לפגם בהחלטת וועדת השימור שאיפשרה את הריסת המבנה המבוקש. אבקש לציין כי מכלול המבנים הינו חלק ממתחם היסטורי של גרעין הכפר של שכונת בקעה כפי שניתן לראות במפורש בתיק התיעוד המצורף להתנגדות זו ובייחוד בעמודים: 8-20 בהם מודגש במפורט כי המבנה המיועד להריסה **נבנה לכל המאוחר בשנת 1935** וכי הוא חלק מרצף בינוי היסטורי בחלקה ייחודית זו. כל זאת לפי צילומי אוויר היסטוריים ותוכניות היסטוריות המופיעות בתיק התיעוד המצורף.

על כן לא ברור כיצד נלקחה החלטה זו להריסת מבנה היסטורי.

כל הנושאים האלו ידועים היטב לעורך הבקשה. אנו קוראים לוועדה להחזיר את הנושא לדיון חוזר בוועדת שימור.

תיעוד היסטורי

מפות היסטוריות



Beita Street - 1930



8	מ"ר 2024	מפת היסטורית	שם גרעין	מ"ר 4. תיעוד היסטורי	13111	עם תיעוד היסטורי מ"ר 4. תיעוד היסטורי 13111	עם תיעוד היסטורי מ"ר 4. תיעוד היסטורי 13111	עם תיעוד היסטורי מ"ר 4. תיעוד היסטורי 13111

התנגדות - רישום שלא נכון במסמכי ההיתר בנוגע לבעלויות היחידות בשונה מנסח

הטאבו שהוגש

1. יחידה 8 רשומה על שם רשות הפיתוח - המבקש מציג מצג שאינו נכון בצינו כי יחידה זו הינה בבעלות מר המבולגר סמואל דוד - בהתאם לנסח הטאבו שצורף.
2. יחידות 10,11,12 שמות הבעלים המצויינים אינם נכונים.

מתוך נסח הטאבו העדכני בחלקה.

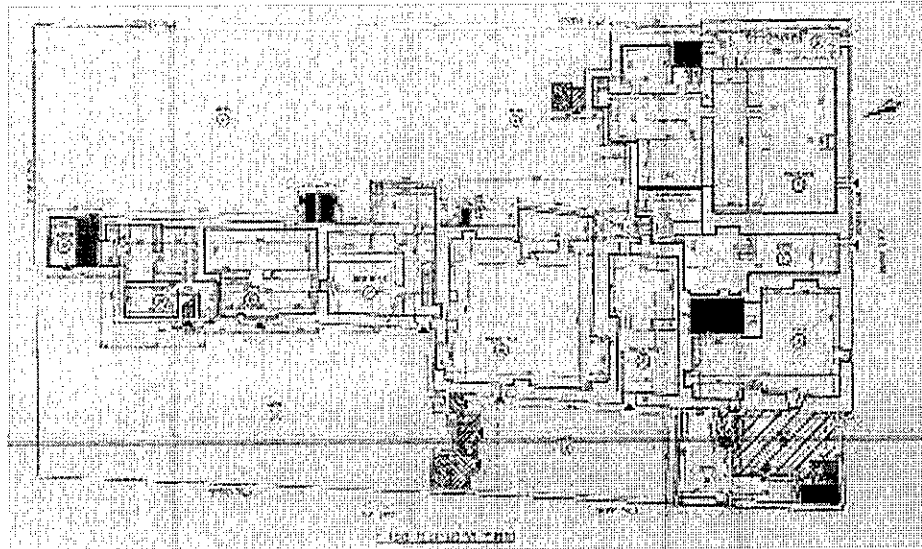
מתוך הבקשה להיתר הנדונה

אופן חישוב השטחים חזכויות הבניה.

המבקש מראה שימוש בזכויות הבניה כחלק יחסי מחלקות הרישום אך הדבר אינו נכון בכל הנוגע לבעלות חזכויות בהתאם להסכם הבית המשותף, לצו הבתים המשותפים ותשריט הבית המשותף. השטחים הינם ברישום כבית משותף חזכויות הבניה העומדות למבקש בהתאם לנסח הטאבו וליחידות הנמצאות בבעלותו הן בעבור יחידות 9 ו 13 בלבד. ולפי חישוב ביחס לטבלת הזכויות עומדות לו ליחידה 9 קיימים 0 אחוזים ברכוש המשותף ובזכויות העתידיות, וליחידה 13 קיימים 20.3 אחוזים מזכויות הבניה הקיימות בחקלות 42-45 הידועות כבית משותף. אופן חישוב הזכויות ואופן תיאור הבקשה המוגש בפני הוועדה מנוסחים באופן לא נכון ומציגים מצג שאו כאילו הזכויות עומדות לו.

בכל מקרה יש להדגיש כי שימוש בזכויות בניה משותפות באופן המוצע בבקשה מחייב

הסכמה של 100% מבעלי הזכויות.



טבלת שטחים

חזית	קומה	שטח נטו	שטח חיצוני	שטח כולל	שטח חיצוני	שטח כולל	שטח חיצוני	שטח כולל	שטח חיצוני	שטח כולל
קומה 1	1	178.82	42.12.44.45/1	220.94	178.82	42.12.44.45/1	220.94	178.82	42.12.44.45/1	220.94
קומה 2	2	11.30	42.12.44.45/2	53.74	11.30	42.12.44.45/2	53.74	11.30	42.12.44.45/2	53.74
קומה 3	3	15.93	42.12.44.45/3	59.86	15.93	42.12.44.45/3	59.86	15.93	42.12.44.45/3	59.86
קומה 4	4	31.30	42.12.44.45/4	62.60	31.30	42.12.44.45/4	62.60	31.30	42.12.44.45/4	62.60
קומה 5	5	51.00	42.12.44.45/5	102.00	51.00	42.12.44.45/5	102.00	51.00	42.12.44.45/5	102.00
קומה 6	6	131.30	42.12.44.45/6	262.60	131.30	42.12.44.45/6	262.60	131.30	42.12.44.45/6	262.60
קומה 7	7	136.00	42.12.44.45/7	272.00	136.00	42.12.44.45/7	272.00	136.00	42.12.44.45/7	272.00
קומה 8	8	51.00	42.12.44.45/8	102.00	51.00	42.12.44.45/8	102.00	51.00	42.12.44.45/8	102.00
קומה 9	9	31.30	42.12.44.45/9	62.60	31.30	42.12.44.45/9	62.60	31.30	42.12.44.45/9	62.60
קומה 10	10	178.00	42.12.44.45/10	356.00	178.00	42.12.44.45/10	356.00	178.00	42.12.44.45/10	356.00
קומה 11	11	11.30	42.12.44.45/11	53.74	11.30	42.12.44.45/11	53.74	11.30	42.12.44.45/11	53.74
קומה 12	12	22.70	42.12.44.45/12	45.40	22.70	42.12.44.45/12	45.40	22.70	42.12.44.45/12	45.40
קומה 13	13	100.00	42.12.44.45/13	200.00	100.00	42.12.44.45/13	200.00	100.00	42.12.44.45/13	200.00
קומה 14	14	142.12.44.45/14	284.24	284.24	142.12.44.45/14	284.24	284.24	142.12.44.45/14	284.24	284.24

מתוך תשריט הבית המשותף, מתוך תשריט הבית המשותף וטבלת הזכויות וההצמדות.

חישוב זכויות בניה

ע"פ נוסחה זמ"א 2	639.75
מדי"ט שטח עיקרי נוצע	607.74
ע"פ נוסחה כפי השטח הבנייני הקיים	651

$639.75 = 246 + 393.75$
 $246 =$ שטח עיקרי קיים
 $393.75 =$ שטח נוסף

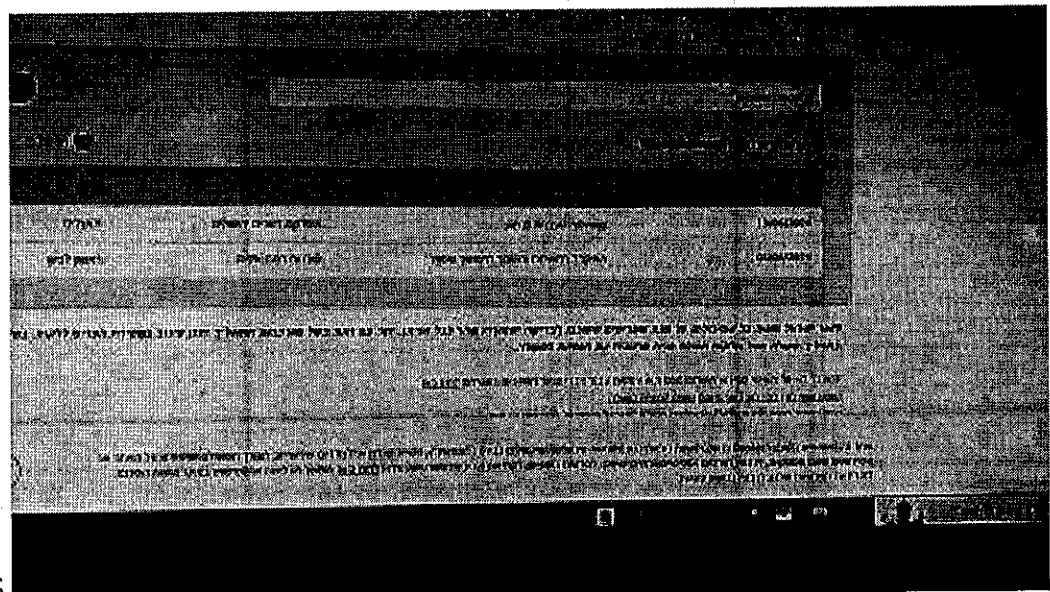
מתוך הבקשה הנדונה.

פרסום הבקשה:

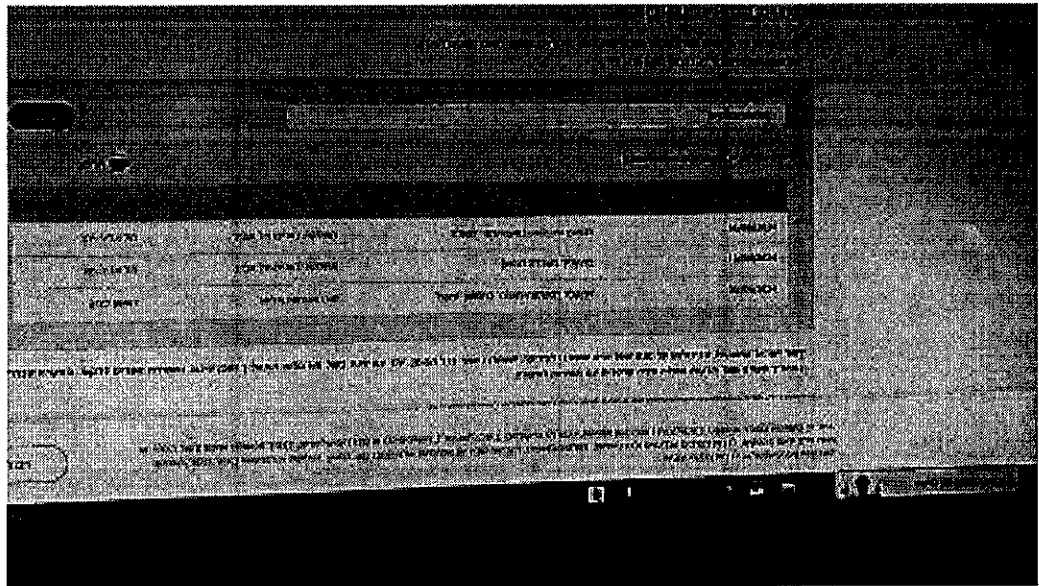
אבקש לציין בפני הוועדה כי אף אחד מבעלי הזכויות בחלקות 10,11,12 לא קיבל כל מכתב רשום, וכי לא ברורה הודעת המפרסם בעניין שליחת מכתבים לבעלי הזכויות – יש לבדוק את אמינות הפרסום. את הידיעה על פרסום הבקשה קיבלנו באופן מקרי בלבד כאשר ראינו את הבקשה בפרסום שהודבק על המבנה. מאחר ואנו לא גרים במקום יש בכך טעם לפגם בכוונותיו של המבקש ואמינותו.

משלוח דואר רשום - מעקב אחר הודעות הפרסום נבדק ב 19.6.2024 בשעה 22:00

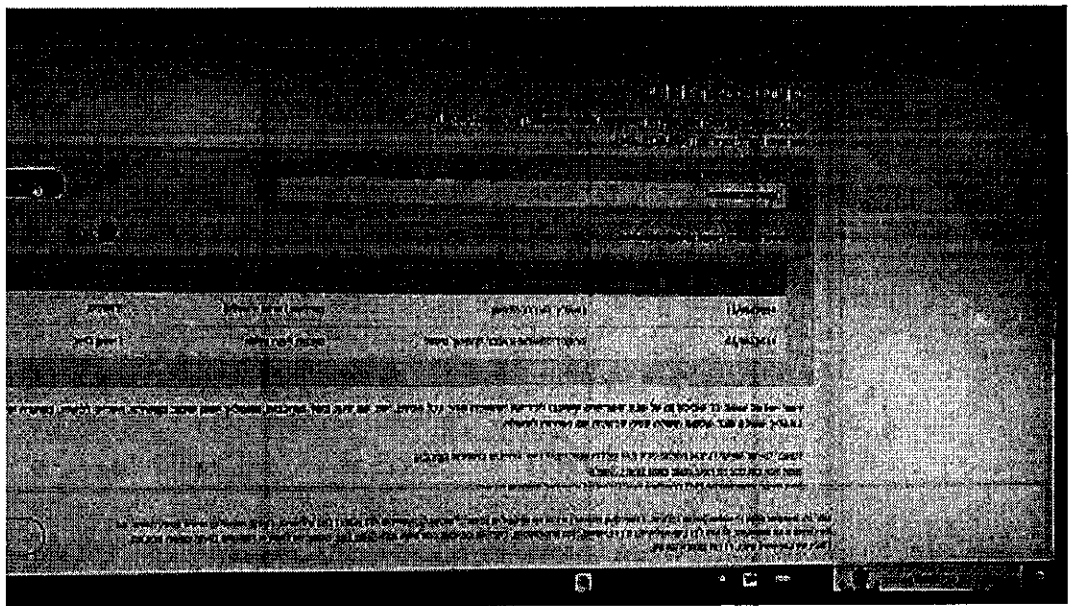
RR000928909Q1	9350908	ירושלים	8	דן	אופק אבנר	6
RR000928912Q1	6855828	תל אביב	9	המנור	אופק הגר	7
RR000928926Q1	9350908	ירושלים	8	דן	אופק יחל	8
RR000928930Q1	9350908	ירושלים	8	דן	אופק-פיידמן אורית	9
RR000928943Q1	9430619	ירושלים	24	משלכות	אופק יובל	10



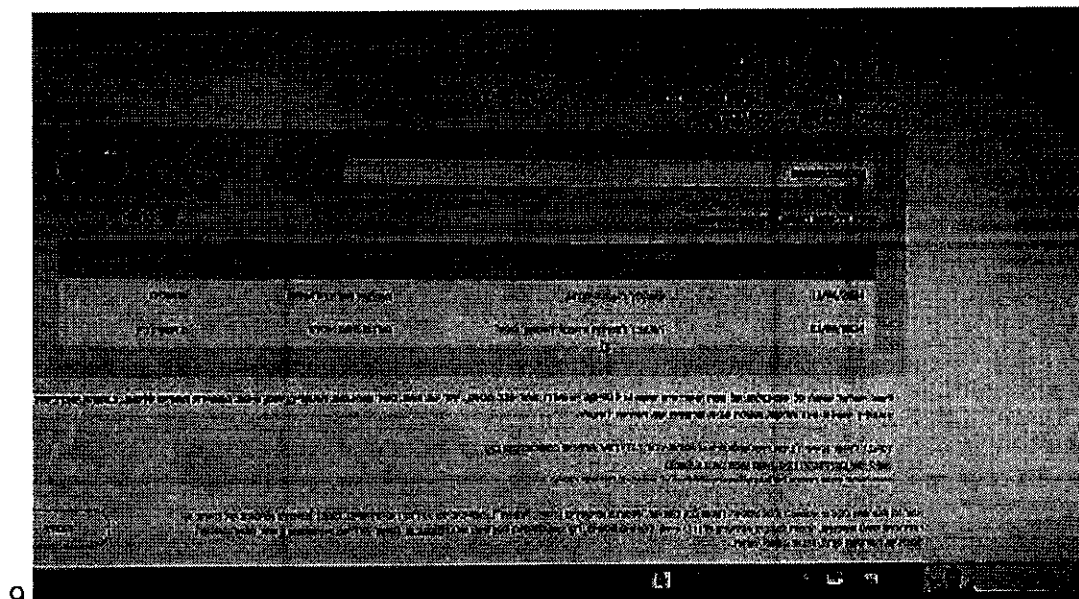
6



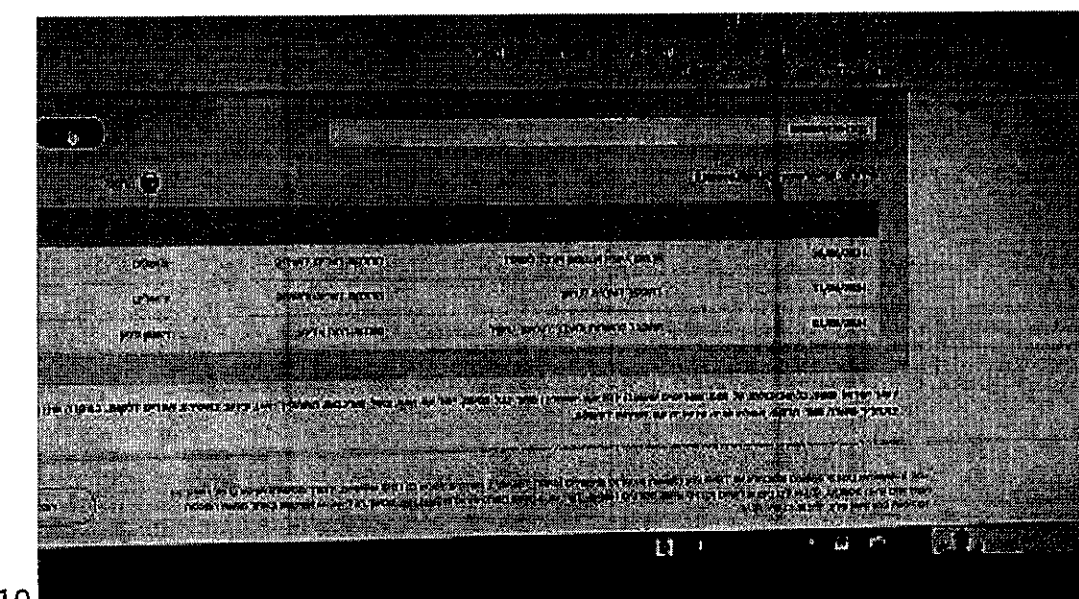
7



8



9



10

כאמור אורית אופק פיידמן, אבנר אופק, יהל אופק מספרים : 6,8,9 לא קיבלו כלל הודעה. יובל אופק, הגר אופק מספרים 7, 10 גרם בכתובות המצוינות בנסח הטאבו מעל חצי שנה ומקבלים דואר באופן קבוע. אף אחד מהמכותבים לא קיבל הודעה. נכון ל19.6.2024 יום הבדיקה באינטרנט.

את מודעת הפרסום ראינו באופן מקרי כאשר עברנו במקום ביום חמישי בתאריך ה 13.6.2024.

בכבוד רב
 אבנר אופק
 077004777
 אדריכל אבנר אופק

אורית אופק פיידמן ORIT OFEK FEIDMAN

אבנר אופק AVNER OFEK

נייד: 052-4590447 פקס: 972-2-5332865 טל: 972-02-5465696 נייד: 052-2409818

מושב בית זית רחוב הברוש 227 office@ofek-architects.com

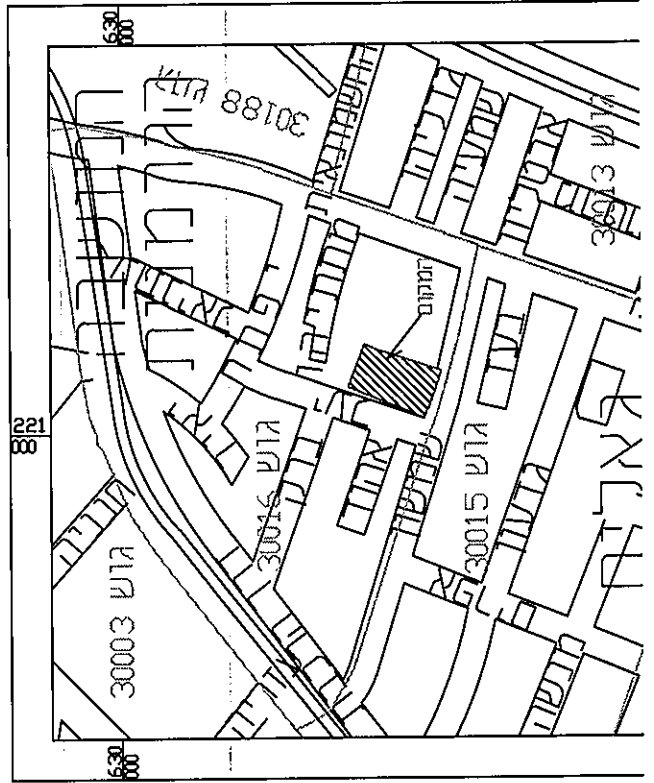
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 15227. מיקוד 9081500. מושב בית זית - Beit Zait village. Zin Code 9081500. Postal address: POB 15227.

629
850

629
825

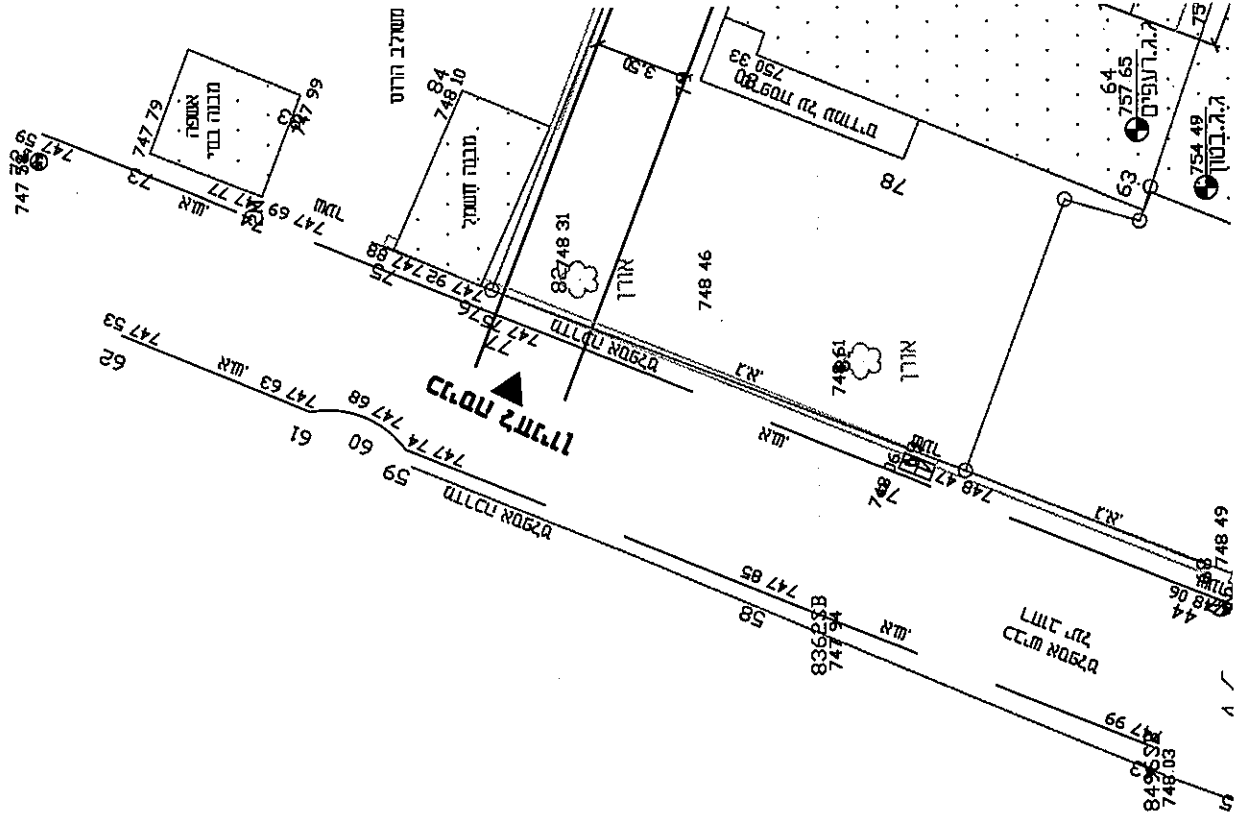


תרשים הטביבה קו"מ 1:5000



221
025

221
000



סדר יום לוועדה מתאריך - 03/09/2025 - י אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/48
מספר בקשה	2024/0060.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	בניית הכנות תשתית עבור מערך רכבות קלות שיכלול תחנה, קווי רק"ל, פיתוח המרחב הציבורי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מהנדס עיריית ירושלים קובי
עורך הבקשה	אדריכל כהן מירון
מתכנן השלד	מהנדס גרושקו מהנדסים יואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רבן יוחנן בן זכאי 2-4 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30198	53	כן
30004	95	לא
30002	13	לא
30173	152	לא
30141	29	לא
30014	147	לא
30014	143	לא
30014	133	כן
30014	123	לא
30014	117	לא
30014	100	לא
30004	157	לא
30198	39	לא
30198	20	לא
30198	13	כן
30198	2	לא
30198	52	כן
30004	94	לא
30002	3	לא
30173	101	כן
30014	164	לא
30014	146	לא

לא	140	30014
כן	132	30014
לא	122	30014
לא	104	30014
לא	96	30014
לא	155	30004
לא	37	30198
כן	19	30198
לא	6	30198
לא	23	30198
לא	137	30004
לא	58	30002
לא	1	30002
לא	99	30141
לא	149	30014
לא	145	30014
כן	135	30014
כן	131	30014
לא	120	30014
לא	103	30014
לא	80	30014
כן	172	30173
לא	51	30198
כן	22	30198
לא	18	30198
לא	5	30198
כן	54	30198
לא	101	30004
לא	53	30002
לא	162	30173
לא	30	30141
לא	148	30014
לא	144	30014
כן	134	30014
לא	127	30014
לא	119	30014
לא	102	30014
לא	175	30004
לא	50	30198
לא	21	30198
לא	17	30198
לא	4	30198

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			08/12/1974	תחילת תוקף	1718
			08/12/1974	תחילת תוקף	1718
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129

		01/09/2018	תחילת תוקף	178129
		01/09/2018	תחילת תוקף	178129
		01/09/2018	תחילת תוקף	178129
		01/09/2018	תחילת תוקף	178129
		04/03/1976	תחילת תוקף	1969
		04/03/1976	תחילת תוקף	1969
		04/03/1976	תחילת תוקף	1969
		04/03/1976	תחילת תוקף	1969
		04/03/1976	תחילת תוקף	1969
		28/01/2017	תחילת תוקף	209593
		28/01/2017	תחילת תוקף	209593
		28/01/2017	תחילת תוקף	209593
		28/01/2017	תחילת תוקף	209593
		28/01/2017	תחילת תוקף	209593
		26/12/1984	תחילת תוקף	3159
		06/07/1985	תחילת תוקף	3195
		30/06/1999	תחילת תוקף	3770
		08/01/2021	תחילת תוקף	666289
		08/01/2021	תחילת תוקף	666289
		18/01/2025	תחילת תוקף	800771
		18/01/2025	תחילת תוקף	800771
		18/01/2025	תחילת תוקף	800771
		18/01/2025	תחילת תוקף	800771
		18/01/2025	תחילת תוקף	800771
		18/01/2025	תחילת תוקף	800771
		18/01/2025	תחילת תוקף	800771
				מיתאר 62

תאור הבקשה

תב"ע : 178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018

209593 הקו הירוק תחילת תוקף : 28/01/2017

800771 הקו הסגול תחילת תוקף : 18/01/2025

רקע כללי והסבר :

עבודות הרכבת הקלה בירושלים מחולקות ל2 שלבים-

השלב המכונה infra-1 בתוכנית אב לתחבורה ירושלים הנו שלב הכנה הכולל עבודות הכנה להקמת הרכבת. היתרים אלו כוללים עבודות פיתוח מקדימות למסילה הכוללות העתקת תשתיות, קירות תמך, מערך תנועה חדש, ריצוף רחוב, ריהוט רחוב, גינון, והבאת הרחוב למצבו הסופי עם רצועת תוואי המיועדת לרכבת.

השלב השני מכונה infra-2 בתוכנית אב לתחבורה ירושלים, היתרים אלו כוללים את הנחת המסילה, מערכות חשמול ותקשורת, והצבת תחנות.

מהות הבקשה הנדונה:

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של מקטע בצומת אורנים, רחובות יוחנן בן זכאי עמק רפאים.

במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קיים הדורש הסדרה מחדש של כל

המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים.

והריסת מגדל איתות קיים ובנייתו מחדש.

הפרויקט כולל עבודות פיתוח (קירות תמך, גדרות מגרש, מדרגות וכבישים, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינון, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד) והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה.

לאחר ביצוע פרויקט לפי היתר זה ("infra_1"), יישארו רחובות מוכנים להיתר המשך ספציפי ("infra_2") עבור ביצוע מסילות ברזל, חדרים טכניים כולל ציוד, תחנות רכבת וכל התשתיות קשורים ספציפית לנושא תפעול של רכבת קלה.

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תושבייה

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים

מידע קודם

מתאריך	
04/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	חוות דעת תכנונית :
	התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות:
	178129 הקו הכחול תחילת תוקף: 01.09.2018
	209593 הקו הירוק תחילת תוקף: 28/01/2017

800771 הקו הסגול תחילת תוקף: 18/01/2025

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של מקטע בצומת אורנים, רחובות יוחנן בן זכאי עמק רפאים.

במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קיים הדורש הסדרה מחדש של כל

המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים.

והריסת מגדל איתות קיים ובנייתו מחדש.

הפרויקט כולל עבודות פיתוח (קירות תמך, גדרות מגרש, מדרגות וכבשים, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינון, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד) והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה.

לאחר ביצוע פרויקט לפי היתר זה ("infra_1"), יישארו רחובות מוכנים להיתר המשך ספציפי ("infra_2") עבור ביצוע מסילות ברזל, חדרי טכניים כולל ציוד, תחנות רכבת וכל התשתיות קשורים ספציפית לנושא תפעול של רכבת קלה.

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה

נוסח הקלה: שימוש חורג בשטח 754 מ"ר משצ"פ ומגורים 1 לדרך, בין רחוב בן זכאי לרחוב מקור חיים, בשטח מגרש החניה והמעבר להולכי רגל שמאחורי מתחם תחנת הדלק.

השימוש החורג נועד להסדיר את מעבר הרכבת הקלה בצומת אורנים והוא יעוגן בתכנית 101-1125913 שנמצאת בהליכי אישור.

מובהר כי הגאומטריה של הרכב הפרטי המוצעת בזה טרם אושרה סופית וייתכנו שינויים שייושמו בהליך תכנוני נפרד.

התקבל אישור רמ"י לשימוש החורג בשטח המיועד לשצפ ומגורים בבעלותם. סיכום ישיבה עם מהנדס העיר מתוויק בארכיב האופטי.

התקבלה התנגדות 1

מעיקרי ההתנגדות:

1. נדרש לשמור על עקרונות חוק התכנון והבניה ולפעול בהתאם לתוכניות לא סביר שהועדה המקומית מבקשת לגרוע שטחים ציבוריים שהינם מאושרות ולפיכך חיוניים ס לשמירה על איכות החיים של התושבים, לספק מקום לבילוי ופנאי ואנו מצפים

מהרשות המקומית שתדאג לפתוח את השצי"פים ובטח שלא להופכו לכביש. 2. שכן כביש זה מתוכנן כחלק מהתוכנית של הקמת הקו הסגול בפועל למרות שתוכנית זו קיימת מזה לפחות שנתיים, התוכנית לא הוצגה לתושבים ולא פורסמה וחמור מכך, במקביל לתכנון תוכנית זו, היזם הגיש תוכנית בינוי עיר לאישור בו ואף מוצג לא נמצא זה התוכנית של הקו הסגול ... 3. העברת כביש ראשי זה תפגע בצורה קיצונית בנו ותגרום למטרדי רעש, זיהום אוויר ופגיעה בפרטיות שכן כיום ישנו שביל הולכי רגל בהם עוברים אנשים בודדים ואילו עם הקמת הכביש יעברו בו מאות ואף יותר של רכבים בשעות דבר שיהווה מטרד גדול. הדירה נקנתה במחיר גבוה מאוד עקב מיקומה והמרחק שלה מהכבישים ועקב הידיעה כי לא יהיו כבישים עתידיים ונוכל להנות מהדירה ומהחצר. לא רק זאת, התוכנית מבקשת לאשר להקים תחנת אוטובוס מול הבית דבר שיגביר באופן רב את הרעש מאוטובוסים וריכוז משתמשים שיהיו באיזור התחנה. התנגדות מלאה מתויקת בארכיב האופטי. גבול תוכנית : קו כחול: התוכנית מבוקשת בחלקה בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גליון 16) התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת ודרך מוצעת. שימושים : שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"י" "וברצועת מתע"י תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים: מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"י, מערכת הזנה חשמלית, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"י הכוללים חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל... וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"י. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתען נוספים. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"י הכוללים: חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת איתות, שלחטה, בקרה, מתקני אוורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"י.		

מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים לצמצום מפגעים בטחוניים. המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל. קו ירוק: התוכנית מבוקשת בחלקה בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גליון 16) התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת, דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח. קו סגול: התוכנית מבוקשת בחלקה בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גליון 5) התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת ושצ"פ בהתאם לתשריט מטה. שימושים: שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית: ב "רצועת מתע"י" "וברצועת מתע"י תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים: מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"י, מערכת הזנה חשמלית, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"י הכוללים חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל...וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"י. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתע"י נוספים. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"י הכוללים: חדרי מנהל, חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת איתות, שלחטה, בקרה, מתקני אוורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"י. מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים לצמצום מפגעים בטחוניים.		

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל למעט, מפורט מטה:

חלק מהבקשה תורגת מגבולות התוכניות בגוש: 30198 חלקה: 23 אשר ייעודה אזור מגורים, ומבוקש בה כביש, המשך לרחוב יהודה, לכוון רחוב בן זכאי.

התקבל אישור רמ"י לשימוש החורג בשטח המיועד לשצפ ומגורים בבעלותם. סיכום ישיבה עם מהנדס העיר מתויק בארכיב האופטי.

המקטע הנ"ל מבוקש במסגרת השימוש החורג שפורסם. ויעוגן בתוכנית 101-1125913 שנמצאת בהליכי רישוי.

להלן חלק מסיכום הישיבה המצורף במלואו בארכיב:

תיקונים גרפיים:

עפ"י הרמוניקה a

המלצה:

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאחר מילוי דרישות אלו תועבר הבקשה לחוות דעת גורמים להמשך טיפול בתנאים הנדרשים להיתר בניה.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: מיתאר 62 תחילת תוקף: ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן	04/08/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		

חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		

יוזן ע"י הבוחן התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
שימוש חורג בשטח 754 מ"ר משצ"פ ומגורים 1 לדרך, בין רחוב בן זכאי לרחוב מקור חיים, בשטח מגרש החניה והמעבר להולכי רגל שמאחורי מתחם תחנת הדלק. השימוש החורג נועד להסדיר את מעבר הרכבת הקלה בצומת אורנים והוא יעוגן בתכנית 101-1125913 שנמצאת בהליכי אישור. מובהר כי הגאומטריה של הרכב הפרטי המוצעת בזה טרם אושרה סופית וייתכנו שינויים שייושמו בהליך תכנוני נפרד.	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי	3

	תקן ישראלי, ת"י 413	
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
11	אישור המחלקה למבני דת בעיריה לעניין הערוב	כן
12	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנה ורישום תצ"ר בחתימת יו"ר הועדה (מחלקת מידע)	
13	יש לקבל אישור מחלקת השימור לנספח פרטי ביצוע	
14	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל שימור	
15	תנאי להיתר יהיה הגשת התחייבות מטעם מוריה לתנאי הרשות לאיכות הסביבה לעבודות אינפרא 1 להיתר.	
16	אישור התקשרות עם איש מקצוע (גנן/ אקולוג/ אגרונום) לצורך הדברת המינים הפולשים שבשטח הפרויקט ועשרה מטרים ממנו לכל כיוון.	
17	הגשת תכנית גידור לעבודות לפי שלבי עבודה, תכנית גידור לשימור עצים.	
18	הגשת סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך.	
19	שפ"ע- תשלום היטל כספי בסך 576,105 ₪	
20	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חוות דעת תכנונית :

התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות :

178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018

209593 הקו הירוק תחילת תוקף : 28/01/2017

800771 הקו הסגול תחילת תוקף : 18/01/2025

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של מקטע בצומת אורנים, רחובות יוחנן בן זכאי עמק רפאים.

במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קיים הדורש הסדרה מחדש של כל המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים.

והריסת מגדל איתות קיים ובנייתו מחדש.

הפרויקט כולל עבודות פיתוח (קירות תמך, גדרות מגרש, מדרגות וכבשים, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד) והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה.

לאחר ביצוע פרויקט לפי היתר זה ("infra_1"), יישארו רחובות מוכנים להיתר המשך ספציפי ("infra_2") עבור ביצוע מסילות ברזל, חדרים טכניים כולל ציוד, תחנות רכבת וכל התשתיות קשורים ספציפית לנושא תפעול של רכבת קלה.

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה

נוסח הקלה: שימוש חורג בשטח 754 מ"ר משצ"פ ומגורים 1 לדרך, בין רחוב בן זכאי לרחוב מקור חיים, בשטח מגרש החניה והמעבר להולכי רגל שמאחורי מתחם תחנת הדלק.

השימוש החורג נועד להסדיר את מעבר הרכבת הקלה בצומת אורנים והוא יעוגן בתכנית -101/1125913 שנמצאת בהליכי אישור.

מובהר כי הגאומטריה של הרכב הפרטי המוצעת בזה טרם אושרה סופית וייתכנו שינויים שיישמו בהליך תכנוני נפרד.

התקבל אישור רמ"י לשימוש החורג בשטח המיועד לשצפ ומגורים בבעלותם. סיכום ישיבה עם מהנדס העיר מתויק בארכיב האופטי.

התקבלה התנגדות 1

מעיקרי ההתנגדות:

1. נדרש לשמור על עקרונות חוק התכנון והבניה ולפעול בהתאם לתוכניות לא סביר שהועדה המקומית מבקשת לגרוע שטחים ציבוריים שהינם מאושרות ולפיכך חיוניים לשמירה על איכות החיים של התושבים, לספק מקום לבילוי ופנאי ואנו מצפים מהרשות המקומית שתדאג לפתוח את השצ"פים ובטח שלא להופכו לכביש.

2. שכן כביש זה מתוכנן כחלק מהתוכנית של הקמת הקו הסגול בפועל למרות שתוכנית זו קיימת מזה לפחות שנתיים, התוכנית לא הוצגה לתושבים ולא פורסמה וחמור מכך, במקביל לתכנון תוכנית זו, היזם הגיש תוכנית בינוי עיר לאישור בו ואף מוצג לא נמצא זה התוכנית של הקו הסגול ...

3. העברת כביש ראשי זה תפגע בצורה קיצונית בנו ותגרום למטרדי רעש, זיהום אוויר ופגיעה בפרטיות שכן כיום ישנו שביל הולכי רגל בהם עוברים אנשים בודדים ואילו עם הקמת הכביש יעברו בו מאות ואף יותר של רכבים בשעות דבר שיהווה מטרד גדול. הדירה נקנתה במחיר גבוה מאוד עקב מיקומה והמרחק שלה מהכבישים ועקב הידיעה כי לא יהיו כבישים עתידיים ונוכל להנות מהדירה ומהחצר. לא רק זאת, התוכנית מבקשת לאשר להקים תחנת אוטובוס מול הבית דבר שיגביר באופן רב את הרעש מאוטובוסים וריכוז משתמשים שיהיו באיזור התחנה.

התנגדות מלאה מתויקת בארכיב האופטי.

גבול תוכנית:

קו כחול: התוכנית מבוקשת בחלקה בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גליון 16)

התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת ודרך מוצעת.

שימושים:

שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית:

ב"רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים: מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל... וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ.

מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתע"נ נוספים.

מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים: חדרי מנהל, חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת איתות, שלחטה, בקרה, מתקני אוורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"נ.

מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים לצמצום מפגעים בטחוניים.

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.

קו ירוק: התוכנית מבוקשת בחלקה בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גליון 16)

התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת, דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.

קו סגול: התוכנית מבוקשת בחלקה בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גליון 5)

התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת ושצ"פ בהתאם לתשריט מטה.

שימושים:

שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית:

ב"רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים: מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל... וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ.

מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתען נוספים.

מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים: חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת איתות, שלחטה, בקרה, מתקני אוורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"נ.

מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים לצמצום מפגעים בטחוניים.

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל למעט, מפורט מטה:

חלק מהבקשה חורגת מגבולות התוכניות בגוש: 30198 חלקה: 23 אשר ייעודה אזור מגורים, ומבוקש בה כביש, המשך לרחוב יהודה, לכוון רחוב בן זכאי.

התקבל אישור רמ"י לשימוש החורג בשטח המיועד לשצפ ומגורים בבעלותם. סיכום ישיבה עם מהנדס העיר מתויק בארכיב האופטי.

המקטע הנ"ל מבוקש במסגרת השימוש החורג שפורסם. ויעוגן בתוכנית 101-1125913 שנמצאת בהליכי רישוי.

להלן חלק מסיכום הישיבה המצורף במלואו בארכיב:

תיקונים גרפיים:

עפ"י הרמוניקה a

המלצה:

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאחר מילוי דרישות אלו תועבר הבקשה לחוות דעת גורמים להמשך טיפול בתנאים הנדרשים להיתר בניה.

ו' תשרי תשפ"ה
08 אוקטובר 2024

לכבוד:
מר אליעזר ראובברגר
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים
א.נ.,

הנדון: הגשת התנגדות לשימוש חורג ולהיתר בניה שמשפרו 2024/0060.00

הח"מ הינם אנשים מבוגרים אשר מתגוררים בשכונת מקור חיים 4 בקומת הקרקע. לאחרונה ראינו פרסום כי עיריית ירושלים החליטה לפרסם בקשה לשימוש חורג להקמת כביש על שטח מגורים ושצ"פ ולהעביר **כביש ראשי חדש** אשר ישרת את כל היוצאים מהמושבה היוונית, המושבה הגרמנית, (עמק רפאים ומודעלי) קטמון וגוננים (בן זכאי ויהודה הנשיא) כך שכל התנועות היוצאות משכונות אלו לכיוון דרום ומזרח יעברו בכביש זה במקום במיקומו הקיים התביעי ברחוב פייר קניג.

ראשית אציין כי נדרש לשמור על עקרונות חוק התכנון והבניה ולפעול בהתאם לתוכניות מאושרות, ולפיכך לא סביר שהועדה המקומית מבקשת לגרוע שטחים ציבוריים שהינם חיוניים לשמירה על איכות החיים של התושבים, לספק מקום לבילוי ופנאי ואנו מצפים מהרשות המקומית שתדאג לפתוח את השצ"פ ובטח שלא להופכו לכביש.

שנית אציין כי הועדה / יזם פעל להבנתנו בנושא זה ללא תום לב (שלא לומר בתכסיסנות) שכן כביש זה מתוכנן כחלק מהתוכנית של הקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה. בפועל למרות שתוכנית זו קיימת מזה לפחות שנתיים, התוכנית לא הוצגה לתושבים ולא פורסמה וחמור מכך, במקביל לתכנון תוכנית זו, היזם הגיש תוכנית בינוי עיר לאישור התוכנית של הקו הסגול (תוכנית מספר 101-0800771) שמקטע זה לא נמצא בו ואף מוצג בתוכנית פתרונות תנועתיים שונים המתבססים על הכבישים הקיימים (בן זכאי ופיר קניג) ואינם מייצרים כביש זה- ראה נספח ה' המצ"ב.

לאחרונה ההועדה המחוזית אישרה את התוכניות של הקו הסגול (כאמור ללא כביש זה) מייד לאחר אישור הועדה, היזם והועדה המקומית פרסמו את הבקשה לשימוש חורג וזאת כאמור בחוסר תום לב משווע ולמרות שהתוכנית המבוקשת בבקשה זו כבר קיימת למעלה משנתיים במקביל לכך שהיזם מקדם תביע הסותרת תוכנית זו.

יצוין כי בנוסח הפרסום נרשם כי השימוש החורג יעוגן בתוכנית 101-1125913 **שנמצאת בהליכי אישור**, מבדיקתי באתר של מנהל התכנון תוכנית שכזו טרם פורסמה – ראה נספח ו' המצ"ב.

בהיבט הטכני אציין כי הפרסום כולל שגיאות:

א. כתובת (הלינק) לטופס המקוון להגשת התנגדויות שצויין בסייפא של ההפרסום אינו נכון ואינו מוביל לטופס הגשה -ראו נספח א' המצ"ב.

ב. גם שנכנסים לאתר האינטרנט של עיריית ירושלים אין פרסומים פעילים לתיק זה- ראה נספח ב' המצ"ב.

ג. הן בארכיב האופטי והן באתר האינטרנט של עיריית ירושלים בדף בו מפרסמים אתה פרסומים אין עותק של הפרסום עצמו אלא הצהרה שהפרסום יבוצע כחוק.

העברת כביש ראשי זה תפגע בצורה קיצונית בנו ותגרום למטרדי רעש, זיהום אוויר ופגיעה בפרטיות שכן כיום ישנו שביל הולכי רגל בהם עוברים אנשים בודדים ואילו עם הקמת הכביש יעברו בו מאות ואף יותר של רכבים בשעות דבר שיהווה מטרד גדול. הדירה נקנתה במחיר גבוה מאוד עקב מיקומה והמרחק שלה מהכבישים ועקב הידיעה כי לא יהיו כבישים עתידיים ונוכל להנות מהדירה ומהחצר. לא רק זאת, התוכנית מבקשת לאשר להקים תחנת אוטובוס מול הבית דבר שיגביר באופן רב את הרעש מאוטובוסים וריכוז משתמשים שיהיו באיזור התחנה.

בנוסף אציין כי למרות שהכביש הזה משרת את הרכבת הקלה ונמצא בצמוד לתחנת רכבת קלה, מבדיקתי לפי מדיניות העירייה מבנה זה אינו מוגדר צמוד דופן לרק"ל מבחינת זכויות בניה ולפיכך תוכנית זו רק תגרום לנו לנזק.

לאור כל האמור אבקש מהועדה לדחות את הבקשה לשימוש חורג ולהשאיר את התכנון של הקו הסגול כפי שהוצג ואושר לאחרונה על ידי הועדה המחוזית במסגרת תוכנית -101
0800771.

בברכה,

אבנר ומיכל מליחי

052-6070540

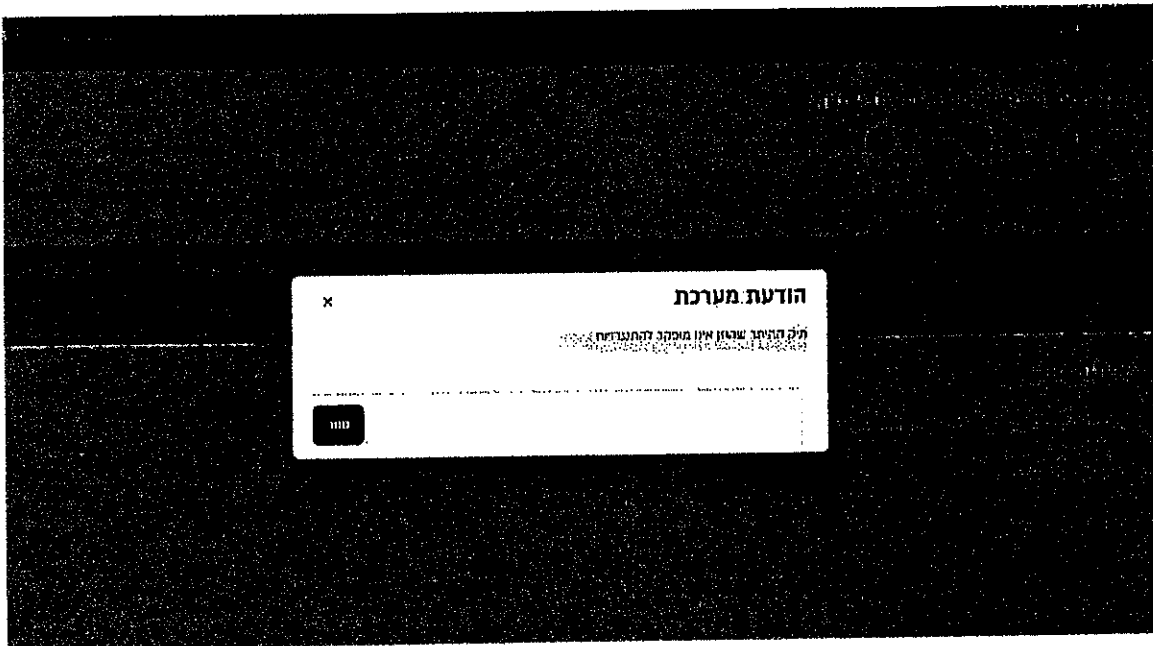
polyinon@gmail.com

תאריך
15/6/11

נספח א' - כתובת הלינק להגשת התנגדות מכוונת לא תקין



נספח ב' - לפי האתר של העירייה ההיתר לא מופקד להתנגדויות



פירער: דאָרעס, אַלעקסאַנדער

40215

בברכה

עורך הבקשה

עורך הבקשה

עורך הבקשה

עורך הבקשה

הפרסום עצמו אלא אותו עותק מהארכיב האופטי

mannt {S}, DWFX [B]

ment (6).DWFX (b)

רישוי ובנייה פרסומים פעילים

[illegible]

רישוי ובנייה פרסומים פעילים

פרטים לחישוב

מספר בקשה: מחירים: בקעה:

מחלקה: בחוקה: חישוב:

תאריך:

מספר בקשה	מספר תאריך	שם רחוב	שכונה	מספר בקעה	מספר תאריך	שם רחוב	שכונה	מספר בקעה
2024/0060.00	24/09/2024	רח' יתום בן זכאי	מגורים - בקעה	2024/0060.00	24/09/2024	רח' יתום בן זכאי	מגורים - בקעה	2024/0060.00
2024/0367.04	10/09/2024	בוקד	מגורים - בקעה	2024/0367.04	10/09/2024	בוקד	מגורים - בקעה	2024/0367.04
2022/0248.04	20/08/2024	5	מגורים - בקעה	2022/0248.04	20/08/2024	5	מגורים - בקעה	2022/0248.04
2020/0458.05			מגורים - בקעה	2020/0458.05			מגורים - בקעה	2020/0458.05
2024/0341.00			מגורים - בקעה	2024/0341.00			מגורים - בקעה	2024/0341.00
2016/0664.01			מגורים - בקעה	2016/0664.01			מגורים - בקעה	2016/0664.01
2024/0135.00			מגורים - בקעה	2024/0135.00			מגורים - בקעה	2024/0135.00
2006/0141.03			מגורים - בקעה	2006/0141.03			מגורים - בקעה	2006/0141.03
2023/0409.00			מגורים - בקעה	2023/0409.00			מגורים - בקעה	2023/0409.00
2018/0309.01			מגורים - בקעה	2018/0309.01			מגורים - בקעה	2018/0309.01

PDF Viewer

chrome-extension://commandcloudboadecadmadom/https://search.wjs.jerusalem.gov.il/

מסמך PDF

הגשה מספר

הפרטים הם במסגרת שירות הרחבת תקלה על הפרסומים ישנם נוסח

בברכה

אור פסד נה

עידו תרשה

נספח ה' - תוכנית שהוגשה ואושרה במסגרת הקו הסגול בחודש אוגוסט 24

