

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	1993/0748.09
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת תוספות בניה עפ"י תב"ע מאושרת, סגירת מרפסות, מרפסות גג, הוספת מעלית פנימית ויציאה לגג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קנפולר אליהו
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	זוהרן שמואל ון
מספר מתנגדים	26
מספר שכנים שלא חתמו	61

כתובת האתר

שמגר 16, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	178	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3813	תחילת תוקף	07/05/1990			
4866	תחילת תוקף	09/10/1997			
44866	תחילת תוקף	18/05/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו :

- הופק בתאריך 27/07/2006 בת.ב. 1993/748.03 עבור " תוספת 9 קומות למגורים מעל מסגר קיים - סה"כ 78 יחידות דיור ", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 7437.62 מ"ר למניין לשטח עיקרי ו- 1177.28 מ"ר למניין לשטח שירות ו- 2591.7 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 22/05/2011 בת.ב. 1993/748.05 עבור " שימוש חורג למחסנים בקומת חניה מפלס +9.90 ". סך שטחים שאושרו בהיתר זה 1090 מ"ר למניין לשטח שימוש חורג.

- הופק בתאריך 07/01/2009 בת.ב. 1993/748.06 עבור " שינויים במהלך בנייה, איחוד דירות סה"כ 74

והגבהת מעקה גג למסתור."

- הופק בתאריך 03/10/2017 בת.ב. 1993/748.07 עבור " שימוש חורג מחניה למחסנים."

- הופק בתאריך 19/05/2024 בת.ב. 1993/748.08 עבור " הארכת שימוש בחניה למחסנים."

סך שטחים שאושרו בהיתר זה 1518.75 מ"ר למניין לשטח שירות.

- הופק בתאריך 10/07/2017 בת.ב. 2015/121.00 עבור " שימוש חורג למסחר ותעשייה בקומת החניה עליונה של הקניון, במפלס 9.90 -, תיק עסק 1025617."

- הופק בתאריך 19/08/2018 בת.ב. 2015/742.00 עבור " שימוש חורג מחניה לאחסנה תיק עסק

8038552."

- הופק בתאריך 29/09/2022 בת.ב. 2020/608.00 עבור " תוספת בניה ע"י 5% השלמת דירת גג."

סך שטחים שאושרו בהיתר זה 91.39 מ"ר למניין לשטח עיקרי.

- הופק בתאריך 09/01/2024 בת.ב. 2020/608.01 עבור " הכשרת הרחבת יח"ד וסגירת מרפסת."

סך שטחים שאושרו בהיתר זה 75.51 מ"ר למניין לשטח עיקרי.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 9 קומות למגורים מעל 2 קומות מסחר ו- 6 קומות מרתף המשמשות לחניה. ברחוב שמגר 16 בשכונת רוממה. גוש: 30079 חלקה: 178.

מצב מוצע:

קומה ז' מפלס 34.29+ (יח"ד מס' 38):

חזית צפונית:

מוצע סגירת מרפסת גג והגדלת מרפסת גג.

חזית מערבית:

מוצע מעלית פנימית, וסגירת מרפסת גג.

קומה ח' מפלס 37.36+ (יח"ד מס' 38):

חזית צפונית:

מוצע תוספת בניה ומרפסת גג.

חזית מערבית:

מוצע תוספת בניה וסגירת שתי מרפסות.

קומת גג מפלס +40.43 (יח"ד מס' 38) :

חזית מערבית :

מוצע הגבהת מדרגות לקומת הגג, ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

" הקלה מנספח בינוי בגין מדרגות יציאה לגג".

"הקלה מנספח בינוי בתב"ע 4866 א' בדבר השלמת דירת גג".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 01/02/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

התקבלו 26 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 178.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 26 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
28/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את שטח מדרגות הפנימיות במניין שטח עיקרי קיים. מרפסות גג : קומה ז' מפלס +34.29, חזית צפונית מערבית : מוצעת הגדלת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 17.86 מ"ר ע"ג גג של יח"ד מס' 36, עורך הבקשה אינו מוכיח למי שיידך הגג וגם

באישור הבעלים שניתן לאגף לא נכתב שגג זה שייך למבקש – על עורך הבקשה להסיר את מרפסת גג המוצעת מעל יח"ד מס' 36 או לחילופין להמציא לצוות המקצועי באישור של הבעלים כי ניתן להשתמש בגג יח"ד מס' 36 עבור מרפסת גג פתוחה לשמיים.

5% השלמת דירת גג :

5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה, בכפוף לאישור מנהל אגף – "מאושר, יש רק לצרף את השכן מעברו השני של הבניין לבקשה אפשרי גם ברמה של מעטפת או מסגרת של עמודים וקירות כך שכלפי חוץ נשמור על הסימטריה של הבניין ובכך יהווה למעשה שיפור אדריכלי" – על עורך הבקשה להמציא את הנדרש (בעלויות) באם יתווסף בעלי הדירה הסמוכה, ככל ויוצע מעטפת עבורו ע"ב יידרש בהמצאת חתימה פוזיטיבית ע"ג ההרמוניקה לבינוי זה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

התנגדויות :

טרם בחינת הבקשה, קיים ר"צ פגישה עם יועמ"שית הוועדה בשאלה באם ניתן לבחון תיק זה מאחר ובא כוח המתנגדים מצרף צו בית משפט להפסקת עבודה עבור המבקש ומעלה טענות נוספות.

"בהתייעצות שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה טרם בחינת התיק הובהר.

התקבלה פניה מעו"ד 33 בא כוח המתנגדים לפיה יש אישור לדון בבקשה עפ"י צו בית משפט.

מהחלטת בית משפט עולה כי אין מניעה כאמור, אלא אסור להמשיך לבנות לפני מתן היתר בניה.

הצו אינו אושר על דיון בוועדה ואף לא הוצאת היתר, אלא להיפך הוא שיוצא מנקודת הנחה שבמדיה והתקבל היתר יכול המבקש להמשיך לבנות.

לאור מורכבות הדברים, המלצת היועמ"שית הוועדה לזמן את הצדדים להעלאת טענותיהם".

לטענת המתנגדים :

* "ניסיונו של המבקש להכשיר ולהרחיב עבודות בגג הבניין, לצורך הקמת אולם אירועים על ראשיהם של המתנגדים, שכבר החל הקמתו בפועל ונעצר אך בשל צו מניעה של בית המשפט".

- עפ"י התכנית שהוגשה ונבחנה באגף הרישוי מדובר בהרחבת דירה מס' 38, אין כל אזכור לאולם אירועים וגם לא מבחינה תכנונית. * "חדרי הילדים של המתנגדים מצויים כולם בקומה השנייה של הבית, בצמוד ומתחת לקומת הגג, אשר בה עתיד להקים המבקש את אולם האירועים שתכנן. לפיכך, אל לה לוועדה להתמהמה בעניין זה ועליה לסלק את הבקשה על הסף לאור כוונותיו הזדוניות של המבקש להפוך את חיי המתנגדים, חיי ילדיהם וחיי הדיירים כולם באותו בניין לבלתי נסבלים".		
- עפ"י התכנית שהוגשה ונבחנה באגף הרישוי מדובר בהרחבת דירה מס' 38, אין כל אזכור לאולם אירועים וגם לא מבחינה תכנונית. * "מהלך זה יגרום לאובדן שווי של נכסי כל הדיירים שביקשו לבנות את חייהם בשכונת רוממה היפה והשקטה לנוף הרי ירושלים". - בא כוח המתנגדים או אחד מהם אינו ממציא מסמך הוכחה לטענה זו ומה גם שמדובר בטענה קניינית שאין בסמכות הוועדה לדון בה. בנוסף, המציא עורך הבקשה בפני הצוות המקצועי אישור זכויות בניה מבעלי הנכס חברת "נופי שפ"ע בע"מ" לוויתור זכויות למבקש והצמדות. * "כנגד המבקש, הגישה התביעה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים כתב אישום (תו"ב 17321-01-24) המתאר בין היתר עבירות בניה בקומת הגג של הבניין, המתאר בין היתר את הכוונה האמיתית העומדת מאחוריהן והיא הקמת אולם אירועים". - ראה תחילת פרק התנגדויות, התקבל אישור יועמ"שית הוועדה. * "הקמת אולם אירועים ימיטו חורבן על איכות החיים של הדיירים ויביאו לפגיעת תשתיות הבניין וסביבתו". - מדובר בהרחבה ליח"ד ולא אולם אירועים, עורך הבקשה כתנאי למתן היתר בניה נדרש בהמצאת אישורים של מחלקות תשתיות כגון גיחון, הג"א וכו'. ככל וישנם טענות נוספות, המתנגדים יעלו אותם בפני הוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4866א	28/07/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 18/05/2005 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות		
תכנית 4866 א' תחילת תוקף 18 / 05 / 2005 שטח לשימוש מעורב. תכנית מתאר 62. תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי, הנספחים הינם מחייבים לעניין מס' קומות, גובה הבניין וקווי הבניין המוצעים. המוצע המבוקש שונה מנספח בינוי, לנידון פורסמו הקלות עבור: "הקלה מנספח בינוי בגין מדרגות יציאה לגג", ו- "הקלה מנספח בינוי בתב"ע 4866 א' בדבר השלמת דירת גג". מוצע בבקשה: קומה ז' מפלס 34.29+ (יח"ד מס' 38): חזית צפונית: מוצע סגירת מרפסת והגדלת מרפסת גג – הבינוי מכח 5% השלמת דירת גג ובשונה מנספח הבינוי.		

חזית מערבית: מוצע סגירת מרפסת - הבינוי מכח זכויות נותרים ובשונה מנספח הבינוי. קומה ח' מפלס 37.36+ (יח"ד מס' 38): חזית צפונית: מוצע תוספת בניה ומרפסת גג – הבינוי מכח 5% השלמת דירת גג ובשונה מנספח הבינוי		
חזית מערבית: מוצע תוספת בניה וסגירת שתי מרפסות - הבינוי מכח 5% השלמת דירת גג ובשונה מנספח הבינוי. קומת גג מפלס 40.43+ (יח"ד מס' 38): חזית מערבית: מוצע הגבהת מדרגות לקומת הגג, ומרפסת גג - הבינוי מכח 5% השלמת דירת גג ובשונה מנספח הבינוי. עורך הבקשה כותב בתיאור הבקשה בטופס 1 "הכשרת תוספות בניה עפ"י תב"ע מאושרת" כאשר בבחינה מעמיקה הנמצא כי כל הבינוי אינו תואם נספח. נספח הבינוי מחייב לעניין מס' קומות, גובה הבניין וקווי הבניין כאשר הבינוי אינו פורץ אחד מן סעיפים אלו, אך פורסמה "הקלה בדבר מנספח בינוי בגין מדרגות יציאה לגג" – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: מותר לפי תב"ע: עבור מגרש מס' 2 מכח תכנית 4866 א' סך כולל של 7,700 מ"ר למניין שטח עיקרי ו-1,922 מ"ר למניין שטח שירות. מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך של 96.84 מ"ר עבור יח"ד 38. 45.58 מ"ר - מכח 5% השלמת דירת גג – (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג).		

51.26 מ"ר - זכויות שלא נוצלו בתב"ע. עורך הבקשה מראה ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים מפורט בו מוכיח כי נותר למימוש שטח עיקרי בסך של 186.87 מ"ר. בבדיקת הצוות המקצועי שטחי הבניה שאושרו בהיתרים קודמים (ללא שטחי הבניה שניתנו מעבר לזכויות) ונמצא כי נותר שטח עיקרי למימוש בסך של 186.87 מ"ר. עורך הבקשה הוכיח בפני הצוות המקצועי כי המבקש קיבל ויתור זכויות מהבעלים חברת "נופי שפע בע"מ" עבור 64.50 מ"ר לשימוש.	
כך ש- 51.26 מ"ר העיקרי המוצעים בבקשה ניתנים למימוש, מבחינת זכויות בניה למימוש אין מניעה לאשר - על עורך הבקשה לחשב את שטח מדרגות הפנימיות במניין שטח עיקרי קיים. 5% השלמת דירת גג : מותר : 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים : * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' - התכנית החלה בחלקה הינה כפופה למתאר 62' - כנדרש. * צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק - הבינוי המוצע הינו ע"ג מרפסות גג לא מקורות לבינוי קיים - כנדרש. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה, בכפוף לאישור מנהל אגף - "מאוסר, יש רק לצרף את השכן מעברו השני של הבניין לבקשה אפשרי גם ברמה של מעטפת או מסגרת של עמודים וקורות כך שכלפי חוץ נשמור על הסימטריה של הבניין ובכך יהווה למעשה שיפור אדריכלי". * דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו - על עורך הבקשה להראות תכנית צל ליח"ד המקבילה. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים - התכנית החלה בחלקה 4866 א' אושרה ביום 18.05.2005 כך שעברו 10 שנים, כנדרש. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתיים פרטיים - מדובר בבניין משותף - כנדרש. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת, במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות - יש נספח בינוי, פורסמה הקלה מנספח בינוי. * במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - מדובר בבניין משותף בעל 2 תדרי מדרגות ו-4 יח"ד בגג.	

יח"ד המוצעת כוללת מרפסת גג מוצמדת וע"כ מציעה רק את השטח המותר לה מכח 5% השלמת דירת גג. * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - שטח החלקה הינו $3,674 * 5\% = 182.35$ מ"ר, לחלק ל- 4 יח"ד = 45.58 מ"ר. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – בתכנית החלה לא חל סעיף סטייה ניכרת.		
מרפסות גג: מוצע בבקשה: קומה ז' מפלס $+34.29$: חזית צפונית מערבית: מוצעת הגדלת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 17.86 מ"ר ע"ג גג של יח"ד מס' 36, עורך הבקשה אינו מוכיח למי שייך הגג וגם באישור הבעלים שניתן לאגף לא נכתב שגג זה שייך למבקש – על עורך הבקשה להסיר את מרפסת גג המוצעת מעל יח"ד מס' 36 או לחילופין להמציא לצוות המקצועי באישור של הבעלים כי ניתן להשתמש בגג יח"ד מס' 36 עבור מרפסת גג פתוחה לשמיים. קומה ח' מפלס $+37.36$: חזית צפונית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.64 מ"ר ע"ג בינוי המוצע מכח זכויות נותרות, עורך הבקשה המציא בפני הצוות המקצועי אישור הצמדות של הבעלים עבור המבקש כי "הגג שמעל הדירה" של המבקש מוצמדת לו – אין מניעה לאשר. קומת גג מפלס $+40.43$: חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 19.86 מ"ר ע"ג הדירה הקיימת, עורך הבקשה המציא בפני הצוות המקצועי אישור הצמדות של הבעלים עבור המבקש כי "הגג שמעל הדירה" של המבקש מוצמדת לו – אין מניעה לאשר. מעלית פנימית: מוצעת מעלית פנימית בדירה שמגיעה עד למרפסת גג המחברת בין קומה ז' לקומה ח' בדירת המבקש – על עורך הבקשה להסיר את שטח השירות המוצע ולחשבו במניין שטח עיקרי קיים כפי המאושר בהיתר קודם.		

אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור :		
לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה משלים את הבינוי הקיים, הבינוי המוצע מכח 5% מאושר ע"י מנהל אגף וזכויות הבניה מאושרות ע"י ר"צ מבחינה עיצובית, מרפסת גג המוצעת בחזית הצפונית עורך הבקשה נדרש להסיר או להמציא אישור המצדה, הבקשה בכללותה מובאת לאישור פרט לליקויים הנדרשים - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 26 התנגדויות. טרם בחינת הבקשה, קיים ר"צ פגישה עם יועמ"שית הוועדה בשאלה באם ניתן לבחון תיק זה מאחר ובא כוח המתנגדים מצרף צו בית משפט להפסקת עבודה עבור המבקש ומעלה טענות נוספות. "בהתייעצות שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה טרם בחינת התיק הובהר. התקבלה פניה מעו"ד 33 בא כוח המתנגדים לפיה יש אישור לדון בבקשה עפ"י צו בית משפט. מהחלטת בית משפט עולה כי אין מניעה כאמור, אלא אסור להמשיך לבנות לפני מתן היתר בניה. הצו אינו אושר על דיון בוועדה ואף לא הוצאת היתר, אלא להיפך הוא שיוצא מנקודת הנחה שבמדיה והתקבל היתר יכול המבקש להמשיך לבנות. לאור מורכבות הדברים, המלצת היועמ"שית הוועדה לזמן את		

הצדדים להעלאת טענותיהם". לטענת המתנגדים : * "ניסיונו של המבקש להכשיר ולהרחיב עבודות בגג הבניין, לצורך הקמת אולם אירועים על ראשיהם של המתנגדים, שכבר החל הקמתו בפועל ונעצר אך בשל צו מניעה של בית המשפט". - עפ"י התכנית שהוגשה ונבחנה באגף הרישוי מדובר בהרחבת דירה מס' 38, אין כל אזכור לאולם אירועים וגם לא מבחינה תכנונית.		
* "חדרי הילדים של המתנגדים מצויים כולם בקומה השנייה של הבית, בצמוד ומתחת לקומת הגג, אשר בה עתיד להקים המבקש את אולם האירועים שתכנן. לפיכך, אל לה לוועדה להתמהמה בעניין זה ועליה לסלק את הבקשה על הסף לאור כוונותיו הזדוניות של המבקש להפוך את חיי המתנגדים, חיי ילדיהם וחיי הדיירים כולם באותו בניין לבלתי נסבלים". - עפ"י התכנית שהוגשה ונבחנה באגף הרישוי מדובר בהרחבת דירה מס' 38, אין כל אזכור לאולם אירועים וגם לא מבחינה תכנונית. * "מהלך זה יגרום לאובדן שווי של נכסי כל הדיירים שביקשו לבנות את חייהם בשכונת רוממה היפה והשקטה לנוף הרי ירושלים". - בא כוח המתנגדים או אחד מהם אינו ממציא מסמך הוכחה לטענה זו ומה גם שמדובר בטענה קניינית שאין בסמכות הוועדה לדון בה. בנוסף, המציא עורך הבקשה בפני הצוות המקצועי אישור זכויות בניה מבעלי הנכס חברת "נופי שפ"ע בע"מ" ללואיתור זכויות למבקש והצמדות. * "כנגד המבקש, הגישה התביעה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים כתב אישום (תו"ב 17321-01-24) המתאר בין היתר עבירות בניה בקומת הגג של הבניין, המתאר בין היתר את הכוונה האמיתית העומדת מאחוריהן והיא הקמת אולם אירועים". - ראה תחילת פרק התנגדויות, התקבל אישור יועמ"שית הוועדה. * "הקמת אולם אירועים ימיטו חורבן על איכות החיים של הדיירים ויביאו לפגיעת תשתיות הבניין וסביבתו". - מדובר בהרחבה ליח"ד ולא אולם אירועים, עורך הבקשה כתנאי למתן היתר בניה נדרש בהמצאת אישורים של מחלקות תשתיות כגון גיחון, הג"א וכו'. ככל וישנם טענות נוספות, המתנגדים יעלו אותם בפני הוועדה.		

הקלה מנספח בינוי בגין מדרגות יציאה לגג. הקלה מנספח בינוי בתב"ע 4866א"י בדבר השלמת דירת גג.	07/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את שטח מדרגות הפנימיות במניין שטח עיקרי קיים.

מרפסות גג:

קומה ז' מפלס 34.29+, חזית צפונית מערבית:

מוצעת הגדלת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 17.86 מ"ר ע"י גג של יח"ד מס' 36, עורך הבקשה אינו מוכיח למי שייד הגג וגם באישור הבעלים שניתן לאגף לא נכתב שגג זה שייד למבקש – על עורך הבקשה להסיר את מרפסת גג המוצעת מעל יח"ד מס' 36 או לחילופין להמציא לצוות המקצועי באישור של הבעלים כי ניתן להשתמש בגג יח"ד מס' 36 עבור מרפסת גג פתוחה לשמיים.

5% השלמת דירת גג:

5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה, בכפוף לאישור מנהל אגף – "מאושר, יש רק לצרף את השכן מעברו השני של הבניין לבקשה אפשרי גם ברמה של

מעטפת או מסגרת של עמודים וקירות כך שכלפי חוץ נשמור על הסימטריה של הבניין ובכך יהווה למעשה שיפור אדריכלי – על עורך הבקשה להמציא את הנדרש (בעלויות) באם יתווסף בעלי הדירה הסמוכה, ככל ויוצע מעטפת עבורו ע"ב יידרש בהמצאת חתימה פוזיטיבית ע"ג ההרמוניקה לבנינו זה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

התנגדויות :

טרם בחינת הבקשה, קיים ר"צ פגישה עם יועמ"שית הוועדה בשאלה באם ניתן לבחון תיק זה מאחר ובא כוח המתנגדים מצרף צו בית משפט להפסקת עבודה עבור המבקש ומעלה טענות נוספות.

"בהתייעצות שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה טרם בחינת התיק הובהר.

התקבלה פניה מעו"ד 33 בא כוח המתנגדים לפיה יש אישור לדון בבקשה עפ"י צו בית משפט.

מהחלטת בית משפט עולה כי אין מניעה כאמור, אלא אסור להמשיך לבנות לפני מתן היתר בניה.

הצו אינו אושר על דיון בוועדה ואף לא הוצאת היתר, אלא להיפך הוא שיוצא מנקודת הנחה שבמדיה והתקבל היתר יכול המבקש להמשיך לבנות.

לאור מורכבות הדברים, המלצת היועמ"שית הוועדה לזמן את הצדדים להעלאת טענותיהם".

לטענת המתנגדים :

* "ניסיונו של המבקש להכשיר ולהרחיב עבודות בגג הבניין, לצורך הקמת אולם אירועים על ראשיהם של המתנגדים, שכבר החל הקמתו בפועל ונעצר אך בשל צו מניעה של בית המשפט".

- עפ"י התכנית שהוגשה ונבחנה באגף הרישוי מדובר בהרחבת דירה מס' 38, אין כל אזכור לאולם אירועים וגם לא מבחינה תכנונית.

* "חדרי הילדים של המתנגדים מצויים כולם בקומה השנייה של הבית, בצמוד ומתחת לקומת הגג, אשר בה עתיד להקים המבקש את אולם האירועים שתכנן. לפיכך, אל לה לוועדה להתמהמה בעניין זה ועליה לסלק את הבקשה על הסף לאור כוונותיו הזדוניות של המבקש להפוך את חיי המתנגדים, חיי ילדיהם וחיי הדיירים כולם באותו בניין לבלתי נסבלים".

- עפ"י התכנית שהוגשה ונבחנה באגף הרישוי מדובר בהרחבת דירה מס' 38, אין כל אזכור לאולם אירועים וגם לא מבחינה תכנונית.

* "מהלך זה יגרום לאובדן שווי של נכסי כל הדיירים שביקשו לבנות את חייהם בשכונת רוממה היפה והשקטה לנוף הרי ירושלים".

- בא כוח המתנגדים או אחד מהם אינו ממציא מסמך הוכחה לטענה זו ומה גם שמדובר בטענה קניינית שאין בסמכות הוועדה לדון בה.

בנוסף, המציא עורך הבקשה בפני הצוות המקצועי אישור זכויות בניה מבעלי הנכס חברת "נופי שפי"ע בע"מ" לוויתור זכויות למבקש והצמדות.

* "כנגד המבקש, הגישה התביעה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים כתב אישום (תו"ב 17321-01-24) המתאר בין היתר עבירות בניה בקומת הגג של הבניין, המתאר בין היתר את הכוונה האמיתית העומדת מאחוריהן והיא הקמת אולם אירועים".

- ראה תחילת פרק התנגדויות, התקבל אישור יועמ"שית הוועדה.

* "הקמת אולם אירועים ימיטו חורבן על איכות החיים של הדיירים ויביאו לפגיעת תשתיות הבניין וסביבתו".

- מדובר בהרחבה ליח"ד ולא אולם אירועים, עורך הבקשה כתנאי למתן היתר בניה נדרש בהמצאת אישורים של מחלקות תשתיות כגון גיחון, הג"א וכו'.

ככל וישנם טענות נוספות, המתנגדים יעלו אותם בפני הוועדה.

הנדון: התנגדות לבקשה למתן היתר בניה מס' 1993/0748.09

אנו הח"מ, בעלים של דירה בבניין ברח' שמגר 16, רוממה, מתכבדים להגיש התנגדות זו לבקשה למתן היתר בניה מס' 1993/0748.09 ע"ש אליהו קנפולר ("המבקש"), ברח' שמגר 16, רוממה, שהינו בניין מגורים הידוע כגוש 30079 חלקה 178 (להלן: "הבניין"), כדלקמן:

ואלו נימוקי ההתנגדות:

1. הסיבה בגינה מוגשת התנגדות זו הוא ניסיונו של המבקש להכשיר ולהרחיב עבודות בגג הבניין לצורך הקמת אולם אירועים.
 2. חששנו העיקרי הוא שנהיה נתונים למטרדים בלתי פוסקים ולחרדות, שיערערו את זכותנו הבסיסית לאורח חיים שקט בביתנו.
 3. בנוסף, חששנו הוא שנכסינו הכלכליים ייפגעו קשות ויאבדו מערכם מעצם הרעיון המופרך, שכבר החל להתממש, להקים אולם אירועים בגג הבניין בניגוד ליעוד המגורים.
 4. מטרתן האמיתית של הבקשה ועבודות הבניה על הגג נדונו והוכרעו בהליך למתן צו מניעה זמני נגד המבקש (ת"א 60247-02-23) (להלן: "צו המניעה"), שם נקבע כי המטרה הנה להכשיר שימוש בגג הבניין כאולם אירועים/שמחות בניגוד ליעוד המקרקעין. די בכך על מנת שהוועדה תדחה את הבקשה.
 5. כנגד המבקש הוגש גם כתב אישום מטעם התביעה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (תו"ב 17321-01-24) המתאר, בין היתר, עבירות בניה בקומת הגג של הבניין ואת הכוונה האמיתית העומדת מאחוריהן והיא, כאמור, הקמת אולם האירועים (ראו סעיף 5).
 6. עוד ידוע לנו על הכרעת כב' השופט אלעד לנג בהחלטה בצו המניעה, שאינה מותירה כל ספק באשר לכוונתו האמיתית של המבקש, כדלקמן:
- "... ביום 15.2.23 החלו המשיבים לבצע עבודות בניה מאסיביות בגג המבנה כאשר עבודות אלה כוללות שבירה של קירות ופתיחת פתחים בגג המבנה ובקירות הגג... כן הוכח בפני בית המשפט כי הפועלים שעובדים מטעם המשיבים על גג הבניין עובדים במקום על פי תכנית... ממנה עולה כי מתוכננת ביצוען של עבודות בניה מסיביות לכל אורך ורוחב שטח הגג..." (ר' סעי' 9 להחלטה בצו המניעה);
- "... אין בידי לקבל, באופן לכאורי בשלב זה, את הטענה שהועלתה על ידי המשיבים (לאחר שעומתו עם דבר קיומה של תכנית הבנייה בגג (ת/1)), לפיה עבודות הבינוי המתוכננות על ידם נועדו לשרת אך את בני משפחתם וכי אין כוונה להקים בגג "אולם שמחות". זאת, משעבודות המתוכננות לביצוע בגג אין תואמות, על פניו, שימוש עתידי לצורכי משפחה "רגילים" אלא דווקא לשימוש נרחב, המיועד למספר רב של אנשים בשטח רחב ידיים באופן המתיישב יותר עם טענת המבקשים לפיה כוונת המשיבים היא להקים במקום מקום אירוח או בילוי לאירועים נרחבים מסוג זה" (ר' סעי' 10 להחלטה בצו המניעה).

7. לפיכך, אל לה לוועדה נכבדה זו ליתן יד למהלך חמור זה, שבסופו נמצא עצמנו דיירי הבניין נתונים למטרדי רעש, מטרדי ריח, לכלוך וזוהמה, עומסי חניה, עומסים כבדים בלובי, במדרגות ובמעלית הבניין וחיים בלתי נסבלים תחת אולם שמחות ומקום לאירועים נרחבים, בבניין המיועד למגורים.

8. כך גם מהחומרים שראינו, תוכניות אדריכליות-תכנוניות, שהוצאו מטעמו של המבקש, עולה, כי אין מדובר בבנייתן של מרפסות גג למטרות מגורים, או הרחבה תמימה של דירת מגורים ואין מדובר במעלית או מדרגות פנימיות תמימות, אלא במהלך מגובש להקמת אולם אירועים.

9. לשם כך, הוצאה עבור המבקש תוכנית אדריכלית מיום 29.1.2023, אשר עודכנה ביום 13.6.2023 ושוב עודכנה רק לאחרונה, ביום 6.6.2024, כאשר הוצאו שבע עשרה תוכניות לביצוע הכוללות תוכנית בניה והריסה, תוכנית חשמל, תוכנית אינסטלציה וכיוצ"ב.

10. בתוכניות המעודכנות מסומנים 126 מקומות ישיבה, ריכוז רמקולים, מערכות חשמל משוכללות, פריסת תאורה, ג'קוזי, בריכה, 3 מפלי מים לבריכה, מטבח, 4 חדרי שירותים, חדר החתלה, שולחנות וכסאות ישיבה ושירותי נשים נפרדים - והכל במאפיינים של אולם שמחות מסחרי, הנערך לקלוט אלפי אורחים בשנה על גג בניין המגורים.

11. ויודגש: כל התכנון שלעיל הנו, בין היתר, על חשבון מתקני הבניין המשותפים, בהם מאגר המים של הבניין ומערכות האוורור וכיבוי האש.

12. על היקף חריגות הבניה קבע ביהמ"ש:

"הוכח בפני בית המשפט כי הפועלים שעובדים מטעם המשיבים על גג הבניין עובדים במקום על פי תוכנית שהוגשה לבית המשפט ממנה עולה כי מתוכננות ביצוען של עבודות בניה מסיביות... ואלה כוללות הריסה של קירות קיימים, הקמה של קירות וחיפויים וקירות פנימיים... הקמה של 4 חדרי שירותים ו-4 כיורים, הקמה של בריכה (!) הכוללת 3 מפלי מים הנשפכים אליה, הקמה של ג'קוזי ועוד" (עמ' 3, שורות 13-18).

13. על כן הוועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה ולהורות על השבת המצב בגג הבניין לקדמותו והריסת כל חריגת בניה.

שם ד"ר א. א. א.
ת.ז. 55860-5
חתימה ד"ר א. א. א.
27.1.25

הנדון: חתימות בעלי דירות המתנגדים לבקשה להיתר מס' 1993/0748.09 ע"ש אליהו קנפער ברח'

שמגר 16, רוממה, ירושלים

אנו הח"מ, בעלי דירות בניין שברח' שמגר 16, רוממה, ירושלים, המצוינים בטבלה שלהלן, מתנגדים בכל תוקף לבקשה להיתר בניה מס' 1993/0748.09 ע"ש אליהו קנפער ובפרט מתנגדים בכל תוקף לכל בניה על גג הבניין.

ולראיה באנו על החתום:

מס'	שם	ת.ז.	מס' טלפון	מס' דירה	חתימה
1	הקלה שרון	55076	7708 44+	כ"ר 20	[חתימה]
2	מכיל סגור	7970	904902	דירה 30 כ"א	[חתימה]
3	בסמך אהרן ציון	68348925	058-533-2113		

יפוי כח

אני הח"מ, בעלים של זירות בבניין המגורים ברח' שמגר 16, רוממה, ממנה בזה את עוה"ד שרונה כהן ו/או עוה"ד סהר אברניל ממשרד עורכי הדין ש. כהן וסהר א., יחד ולחוד, להיות באי כוחי בכל הקשור לייצוגי בהתנגדות בפני הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בבקשה למתן היתר בנייה מס' 1993/0748.09 ע"ש אליהו קנפליך ברח' שמגר 16, רוממה, שהינו בניין מגורים הידוע כגוש 30079 חלקה 178.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, בארץ ובחו"ל, הכל בקשר לעניין הנ"ל והטובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, תגובה, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה, פשרה או כל כתב בי-דין הנוגע או הנובע מהחליף הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, טריבונלים משפטיים או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
3. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בנוגע לעניין הנ"ל.
4. למנות ממלאי מקום או סוכני משנה כבאי כוחי, לבטל מפעם לפעם את מינויים של ממלאי המקום או סוכני המשנה ולהעביר בכל עת יפוי כוח זה או מקצתו לאחר.

יפוי כוח זה יתייחס בלשון יחיד או רבים, זכר או נקבה, לפי העניין.

מס' שם	ת.ד.	מס' טלפון	מס' דירה	חתימה
1	53026	7708 44+	26 ז' 20	[Signature]
2	770	904902		
3	683418925	058-533-2113	30 ז' 20	[Signature]
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה למתן היתר בניה מס' 1993/0748.09

אנו הח"מ, בעלים של דירה בבניין ברח' שמגר 16, רוממה, מתכבדים להגיש התנגדות זו לבקשה למתן היתר בניה מס' 1993/0748.09 ע"ש אליהו קופלר ("המבקש"), ברח' שמגר 16, רוממה, שהינו בניין מגורים הידוע כגוש 30079 חלקה 178 (להלן: "הבניין"), כדלקמן:

ואלו נימוקי ההתנגדות:

1. הסיבה בגינה מוגשת התנגדות זו הוא ניסיונו של המבקש להכשיר ולהרחיב עבודות בגג הבניין לצורך הקמת אולם אירועים.
2. חששו העיקרי הוא שנהיה נתונים למטרדים בלתי פוסקים ולחרדות, שיערערו את זכותנו הבסיסית לאורח חיים שקט וביתנו.
3. בנוסף, חששו הוא שנכסינו הכלכליים ייפגעו קשות ויאבדו מערכם. מעצם הרעיון המופרך, שכבר החל להתממש, להקים אולם אירועים בגג הבניין בניגוד ליועוד המגורים.
4. מטרתן האמיתית של הבקשה ועבודות הבניה על הגג נדונו והוכרעו בהליך למתן צו מניעה זמני נגד המבקש (ת"א 60247-02-23) (להלן: "צו המניעה"), שם נקבע כי המטרה הנה להכשיר שימוש בגג הבניין כאולם אירועים/שמחות בניגוד ליועוד המקרקעין. די בכך על מנת שהוועדה תדחה את הבקשה.
5. כנגד המבקש הוגש גם כתב אישום מטעם התביעה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (ת"ב 17321-01-24) המתאר, בין היתר, עבירות בניה בקומת הגג של הבניין ואת הכוונה האמיתית העומדת מאחוריהן והיא, כאמור, הקמת אולם האירועים (ראו סעיף 5).
6. עוד ידוע לנו על הכרעת כבי השופט אלעד לנג בהחלטה בצו המניעה, שאינה מותירה כל ספק כאשר לכוונתו האמיתית של המבקש, כדלקמן:
".... ביום 15.2.23 החלו המשיבים לבצע עבודות בניה מאסיביות בגג המבנה כאשר עבודות אלה כוללות שבירה של קירות ופתיחת פתחים בגג המבנה ובקירות הגג... כן הוכח בפני בית המשפט כי המועלים שעובדים מטעם המשיבים על גג הבניין עובדים במקום על פי תכנית... ממנה עולה כי מתוכננת ביצוען של עבודות בניה מסיביות לכל אורך ורוחב שטח הגג... (ר' סעי' 9 להחלטה בצו המניעה);
".... אין בידי לקבל, באופן לכאורי בשלב זה, את הטענה שהועלתה על ידי המשיבים (לאחר שעומתו עם דבר קיומה של תכנית הבניה בגג (ת/1)), לפיה עבודות הבינוי המתוכננות על ידם נועדו לשרת אך את בני משפחתם וכי אין כוונה להקים בגג "אולם שמחות". זאת, משעבודות המתוכננות לביצוע בגג אינן תואמות, על פניו, שימוש עתידי לצורכי משפחה "רגילים" אלא דווקא לשימוש נרחב, המיועד למספר רב של אנשים בשטח רחב ידיים באופן המתיישב יותר עם טענת המבקשים לפיה כוונת המשיבים היא להקים במקום מקום אירוח או בילוי לאירועים נרחבים משוג זה" (ר' סעי' 10 להחלטה בצו המניעה).

7. לפיכך, אל לה לוועדה נכבדה זו ליתן יד לאוילך המור זה, שבסופו נמצא עצמו דיירי הבניין נתונים למטרדי רעש, מטרדי ריח, לכלוך וזוהמה, עוטי חניה, עומסים כבדים בלובי, במדרגות ובמעלית הבניין וחיים בלתי נסבלים תחת אולם שמחות ומקום לאירועים נרחבים, בבניין המיועד למגורים.
8. כך גם גורמים שראינו, תוכניות אדריכליות-תכנוניות, שהוצאו מטעמו של המבקש, עולה, כי אין מדובר בבנייתן של מרפסות גג למטרות מגורים, או הרחבה תמימה של דירת מגורים ואין מדובר במעלית או מדרגות פנימיות תמימות, אלא במהלך מגובש להקמת אולם אירועים.
9. לשם כך, הוצאה ע"י המבקש תוכנית אדריכלית מיום 29.1.2023, אשר עודכנה ביום 13.6.2023 ושוב עודכנה רק לאחרונה, ביום 6.6.2024.
10. בתוכנית המעודכנת מסומנים 126 מקומות ישיבה, ריכוזי מקומות, מערכות חשמל משוכללות, פריסת תאורה, ג'קוזי, בריכה, 3 מפלי מים לבריכה, מטבח, 4 חדרי שירותים, חדר חתלה, שולחנות וכסאות ישיבה ושירותי נשים נפרדים - זהכל במאפיינים של אולם שמחות מסחרי, המערך לקלוט אלפי אורחים בשנה על גג בניין המגורים.
11. ויודגש: כל החכנון שלעיל הנו, בין היתר, על חשבון מתקני הבניין המשותפים, בהם מאגר המים של הבניין ומערכות האוורור וכיבוי האש.
12. על היקף חריגות הבנייה קבע ביהמ"ש:
- "הוכח בפני בית המשפט כי המועלים שעובדים מטעם המשיבים על גג הבניין עובדים במקום על פי תוכנית שהוגשה לבית המשפט ממנה עולה כי מתוכננות ביצוען של עבודות בגיה מסיביות... ואלה כוללות הריסה של קירות קיימים, הקמה של קירות חיצוניים וקירות פנימיים... הקמה של 4 חדרי שירותים ו-4 כיורים, הקמה של בריכה (!) הכוללת 3 מפלי מים הנשפכים אליה, הקמה של ג'קוזי ועוד" (עמ' 3, שורות 13-18).
13. על כן הוועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה ולהורות על השבת המצב בגג הבניין לקדמותו והריסת כל חריגת בנייה.

שם ITSLER

ת.ז. 141848788

חתימה IT

34

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אשר יונגרייז / תאריך: 09:46 28/01/2025 / מספר בקשה: 3005729

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

יונגרייז

שם פרטי:

אשר

דואר אלקטרוני:

sharonac@csa-law.co.il

תעודת זהות:

A34611688

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

09:46 28/01/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

החלטה:

שם פרטי:

אשר

שם משפחה:

יונגרייז

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

A34611688

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

שכן באותה קומה בבנין של מבקש ההיתר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

המלך גורג

מס' בית:

16

כניסה:

ג

מס' דירה:

28

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב, בשם מרשינו, אשר ורביקה יונגרייז, מצ"ב כתב ההתנגדות על נספחיו, כולל יפוי כוח
ותצהיר. בברכה, שרונה כהן, עו"ד.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

אשר

שם משפחה:

יונגרייז

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

A34611688

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

ujungreis@gmail.com

דוא"ל:

כרך נספחים 3 מתוך 3

מס'	שם הנספח	עמ'
5	העתק התוכניות המעודכנות מיום 6.6.2024	66

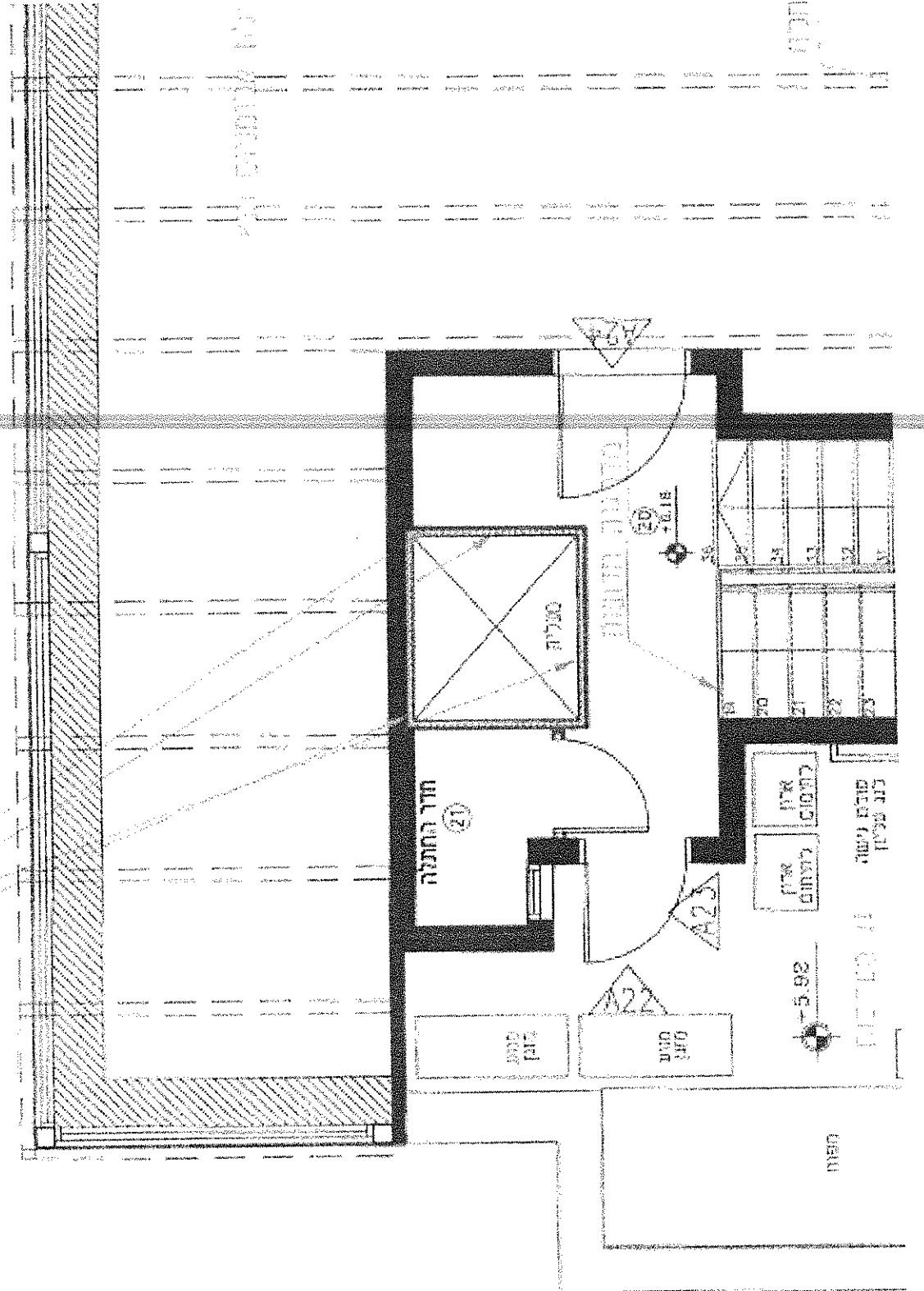
נספח 5

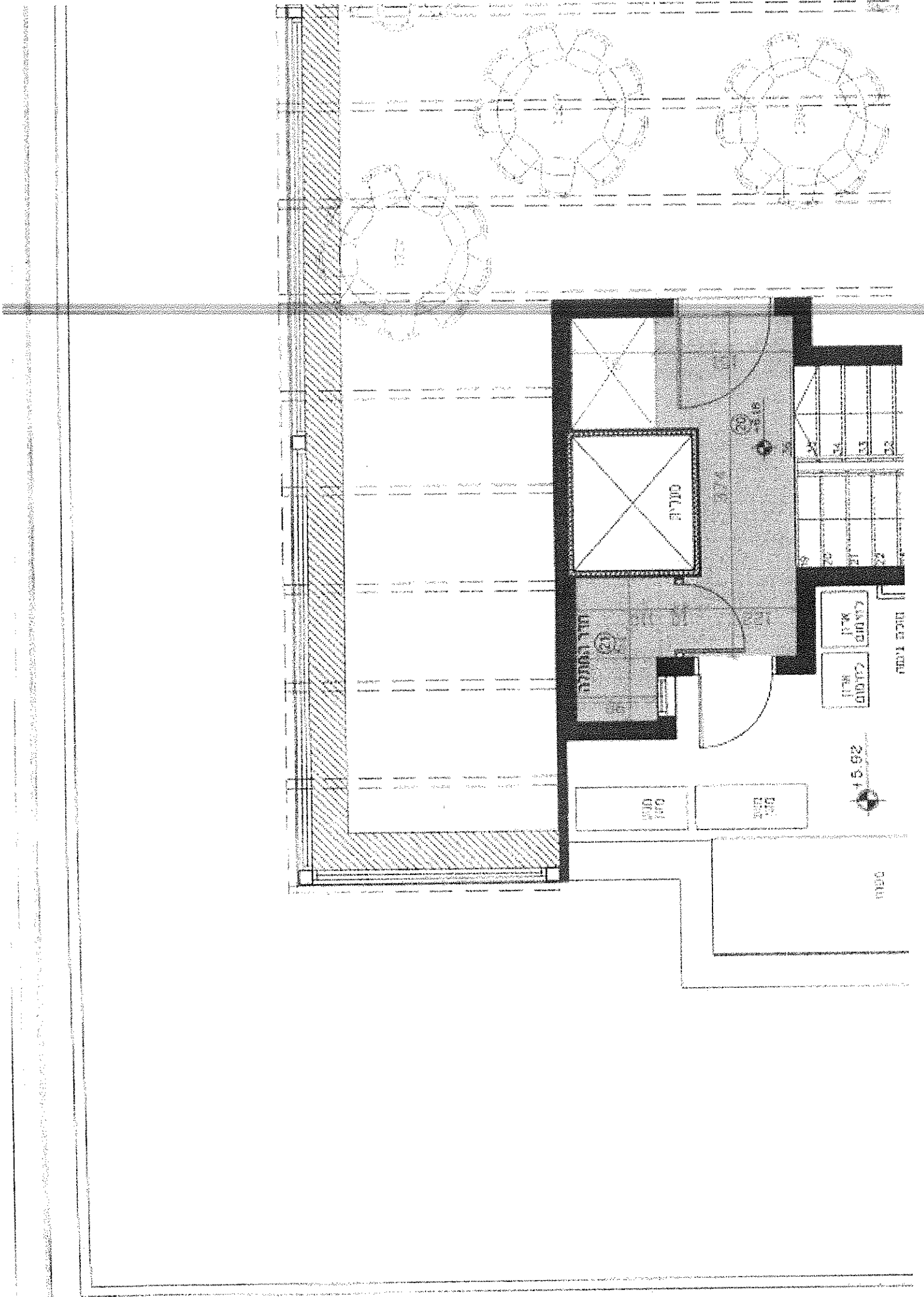
העתק התוכניות המעודכנות מיום

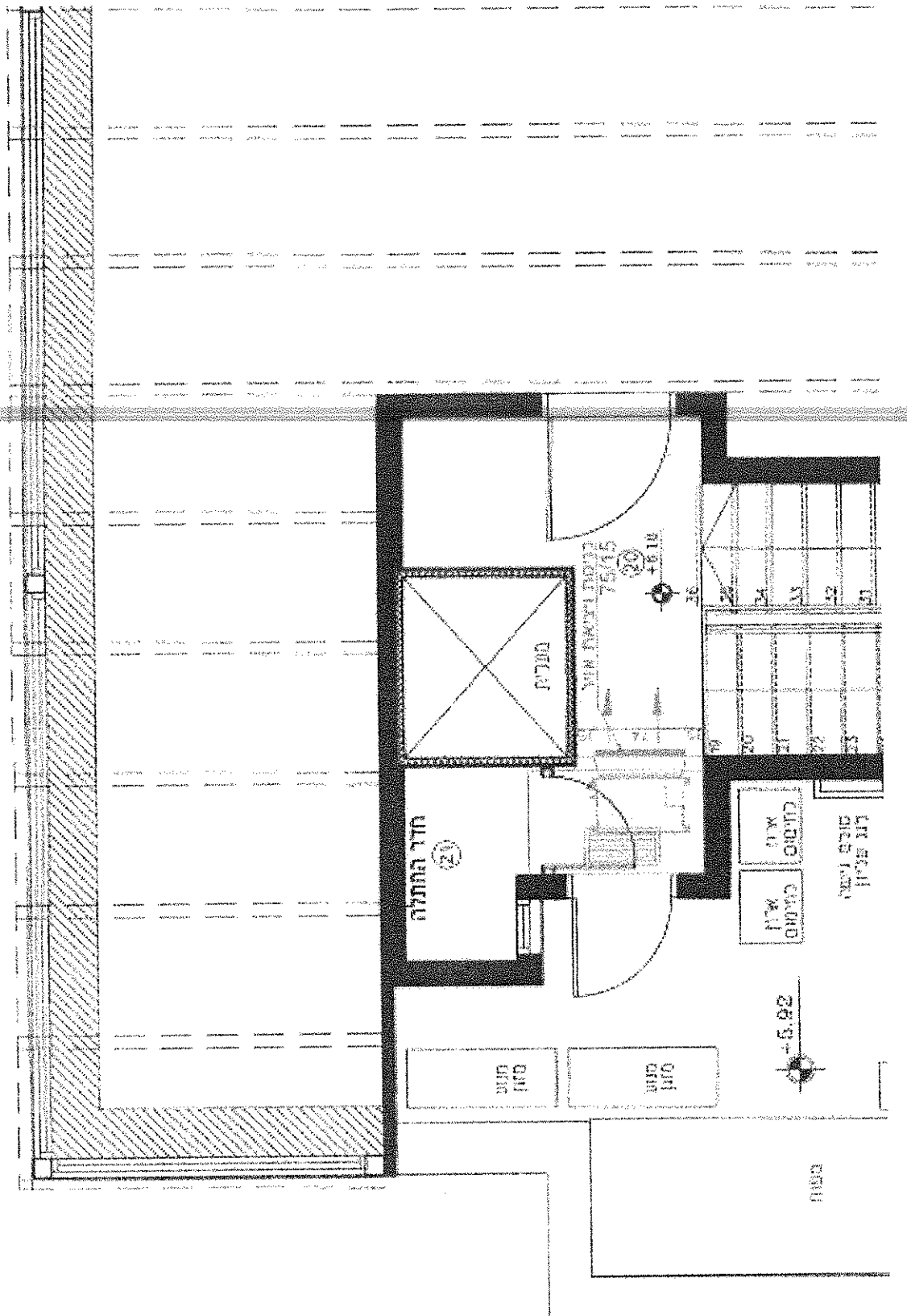
6.6.2024

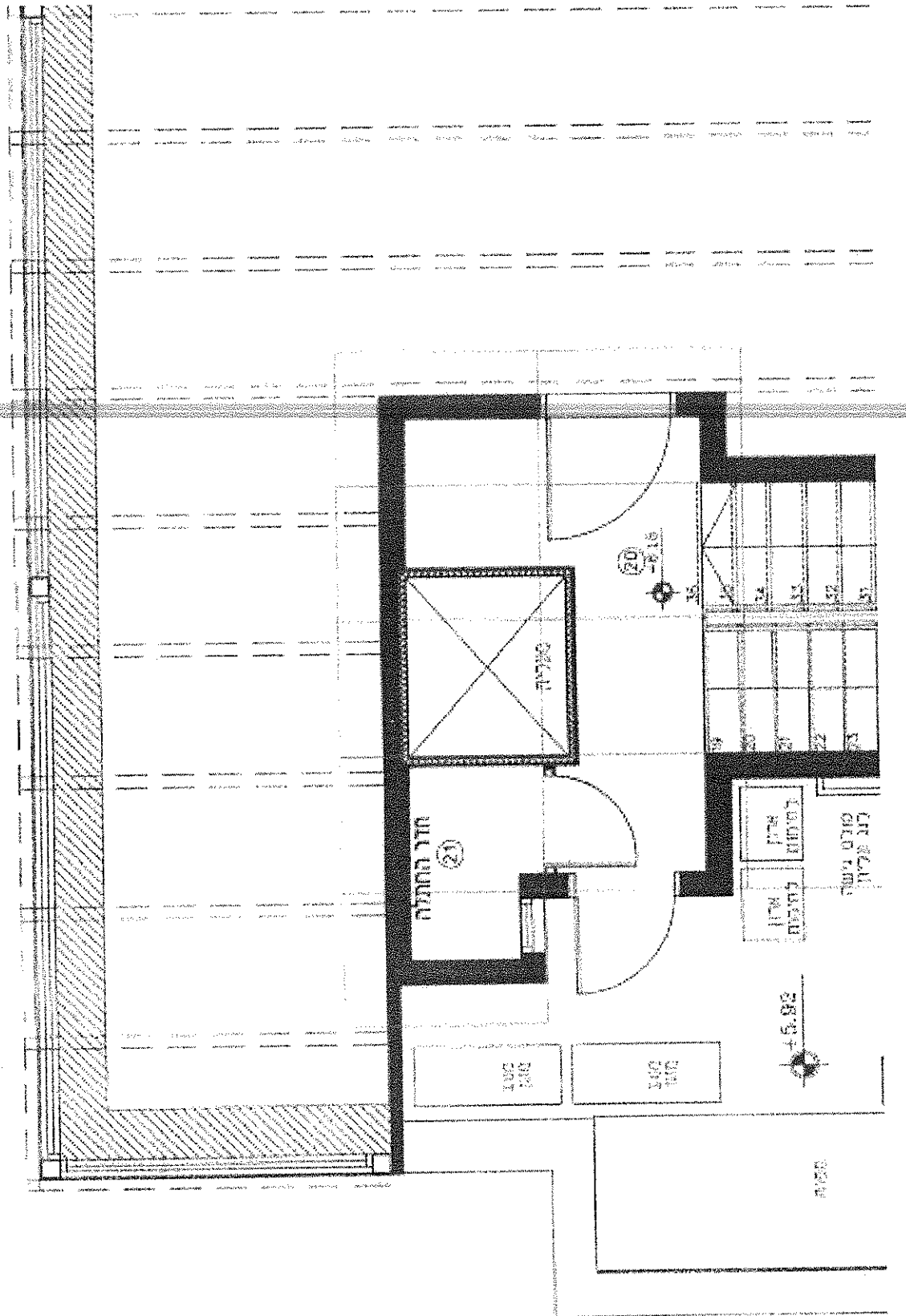
עמ' 66

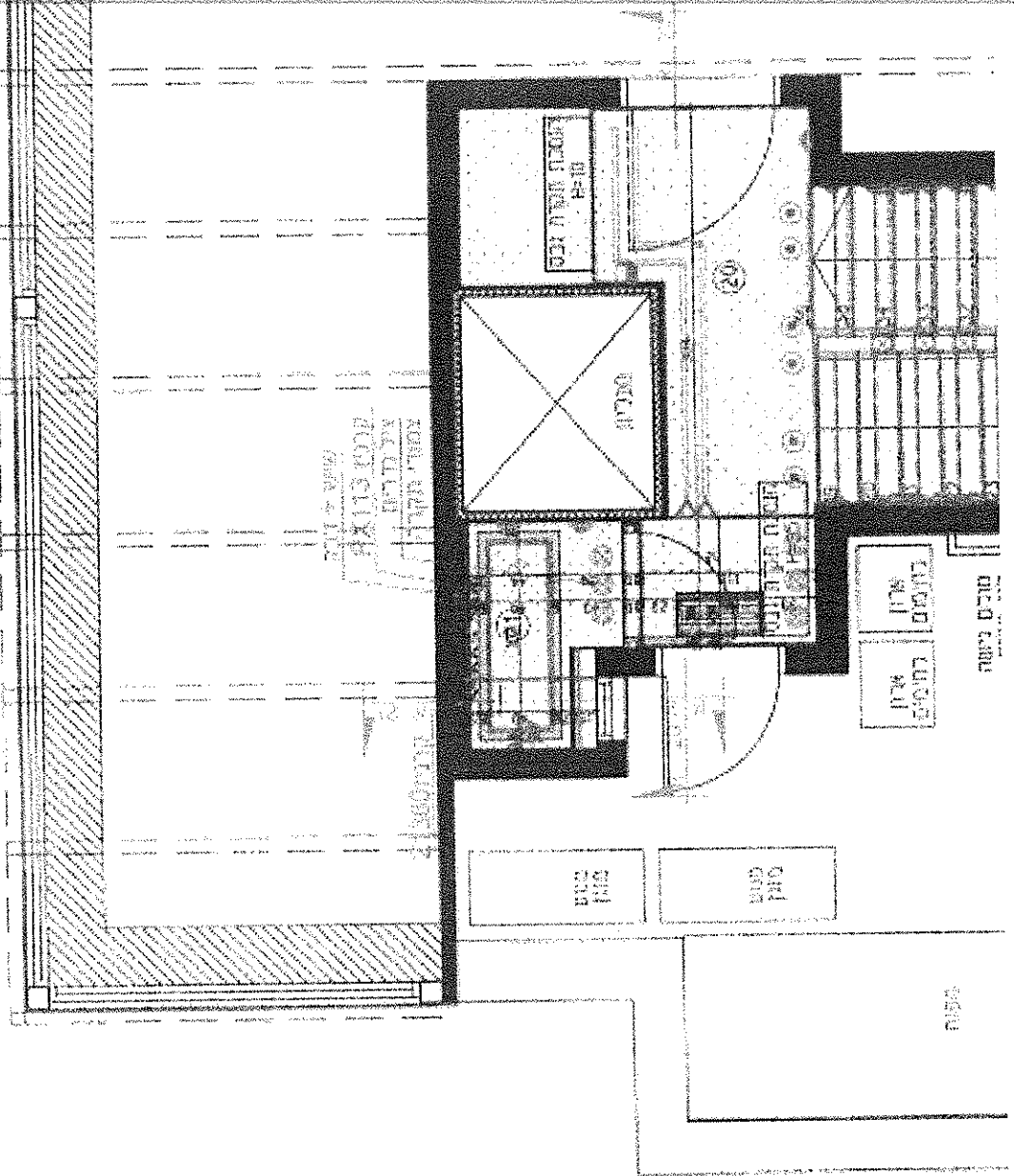
1. *Introduction*
 2. *Methodology*
 3. *Results*
 4. *Discussion*
 5. *Conclusion*
 6. *Acknowledgements*
 7. *References*
 8. *Appendix*
 9. *Notes*
 10. *References*
 11. *Appendix*
 12. *Notes*
 13. *References*
 14. *Appendix*
 15. *Notes*
 16. *References*
 17. *Appendix*
 18. *Notes*
 19. *References*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

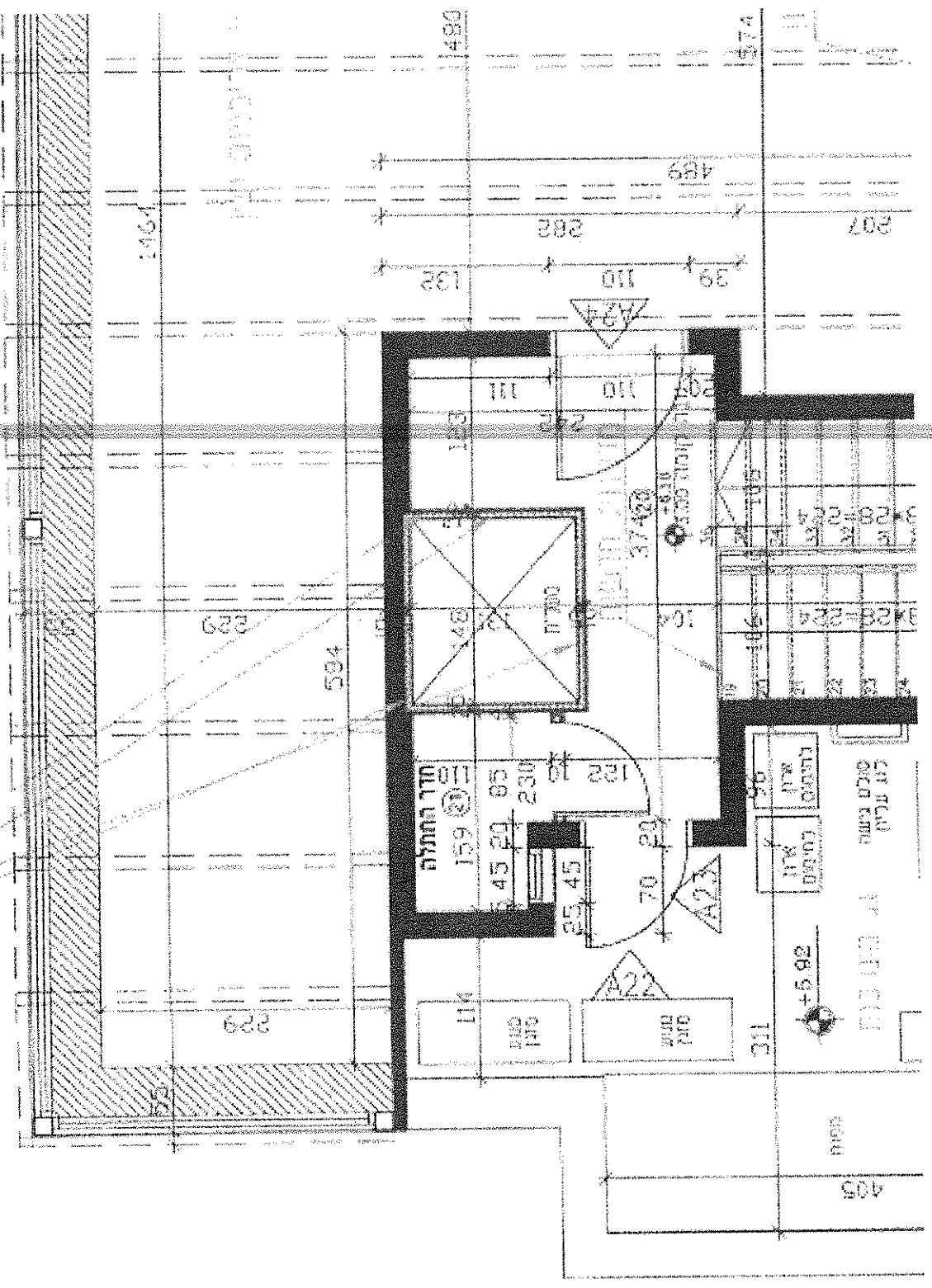




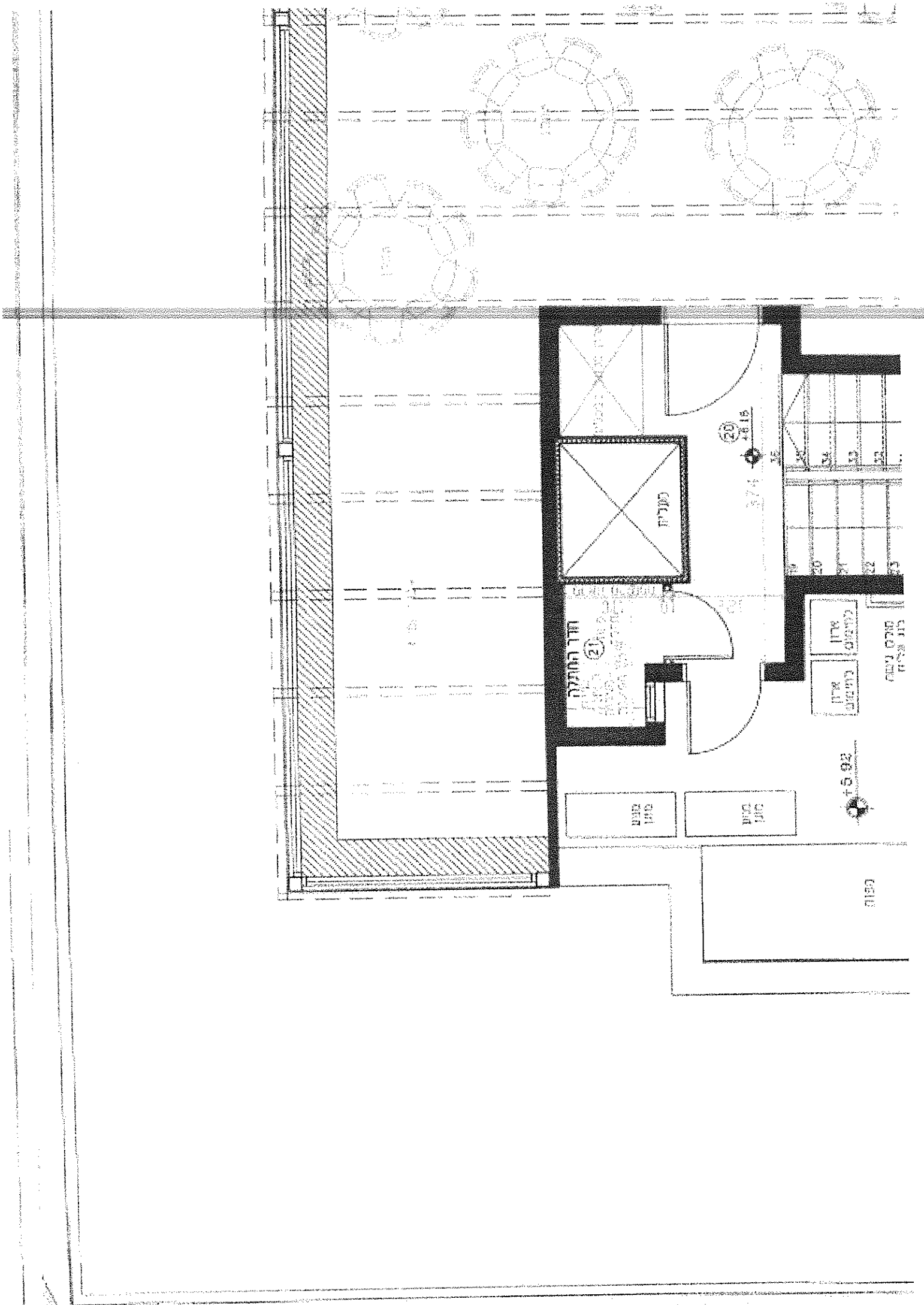


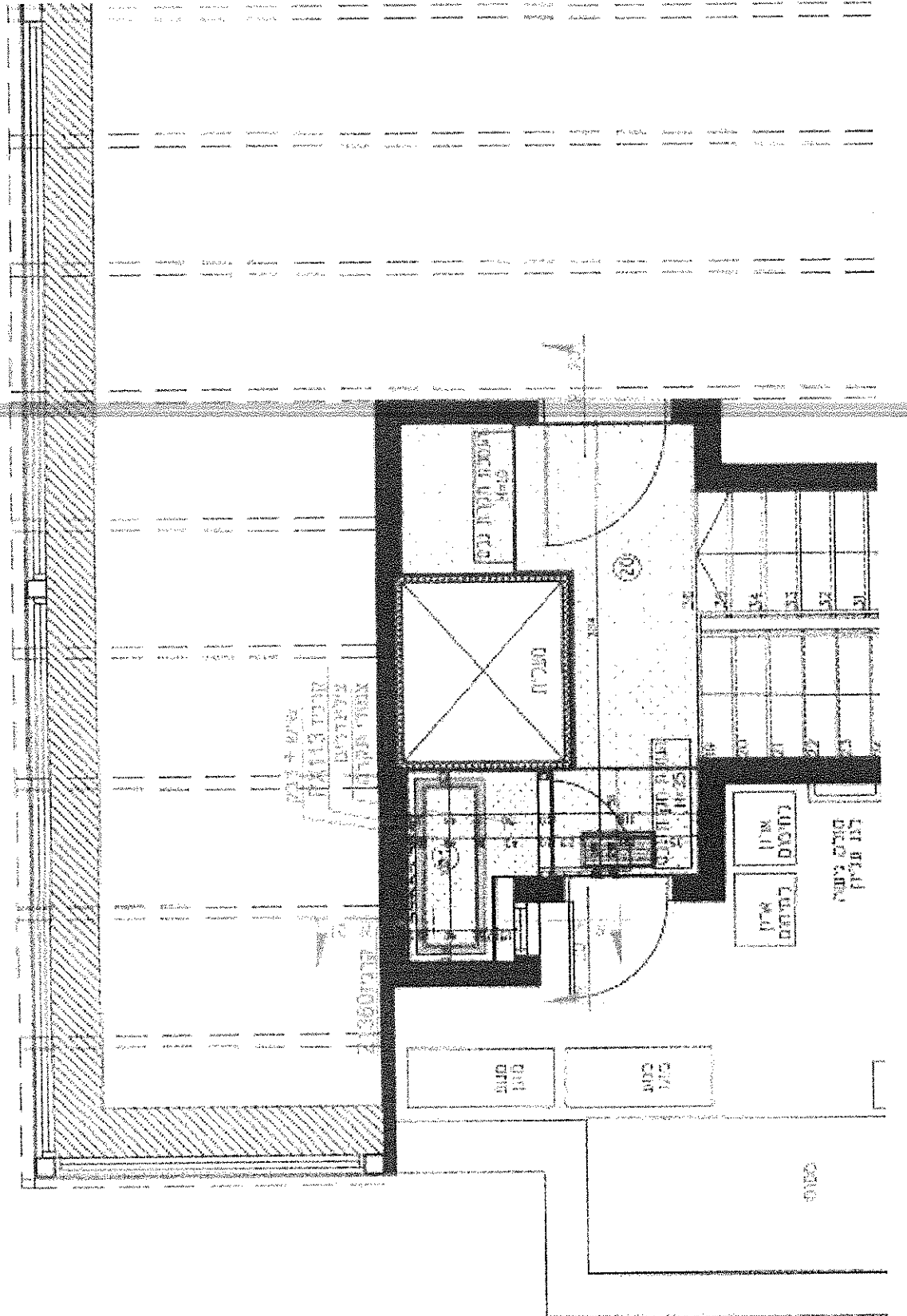


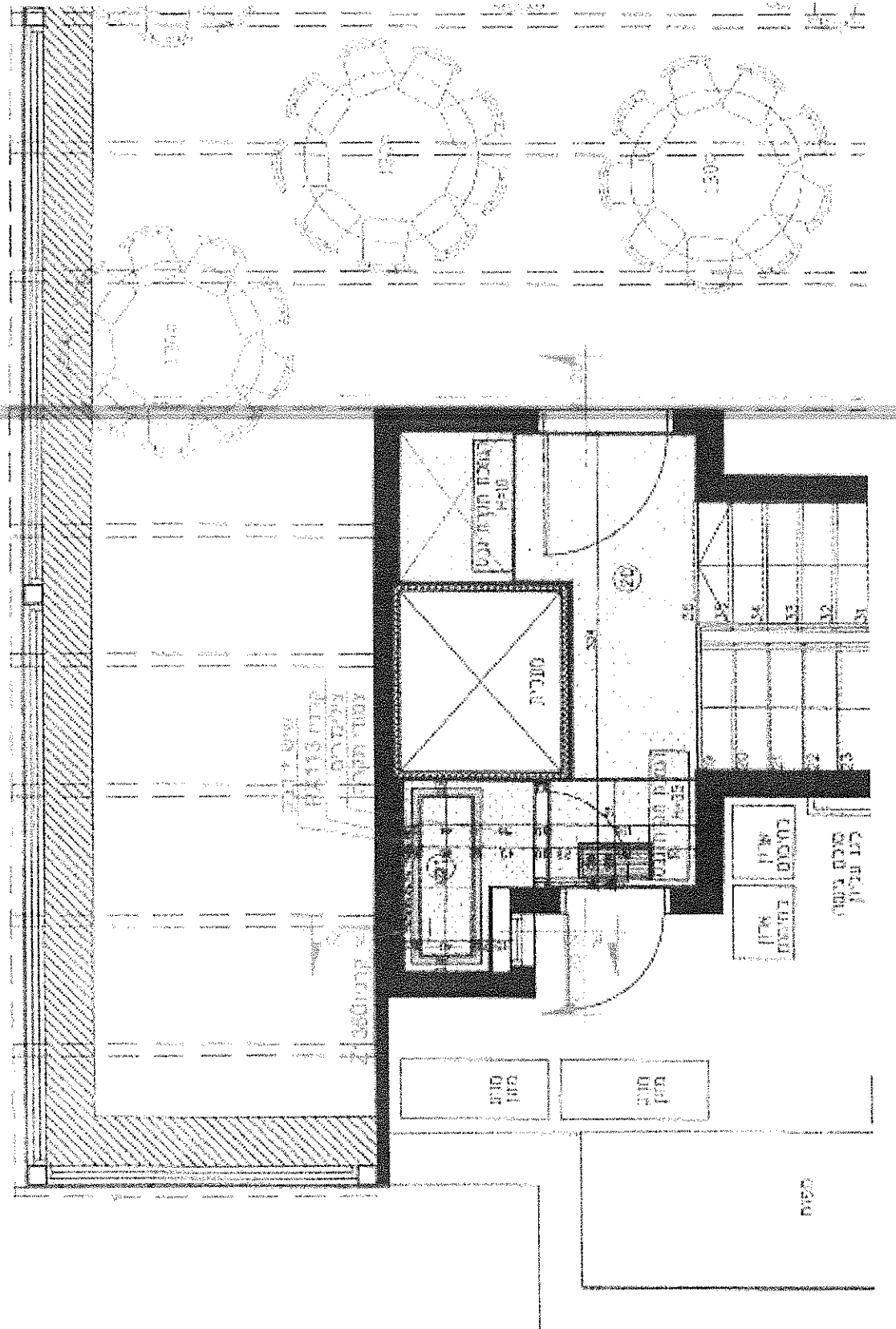


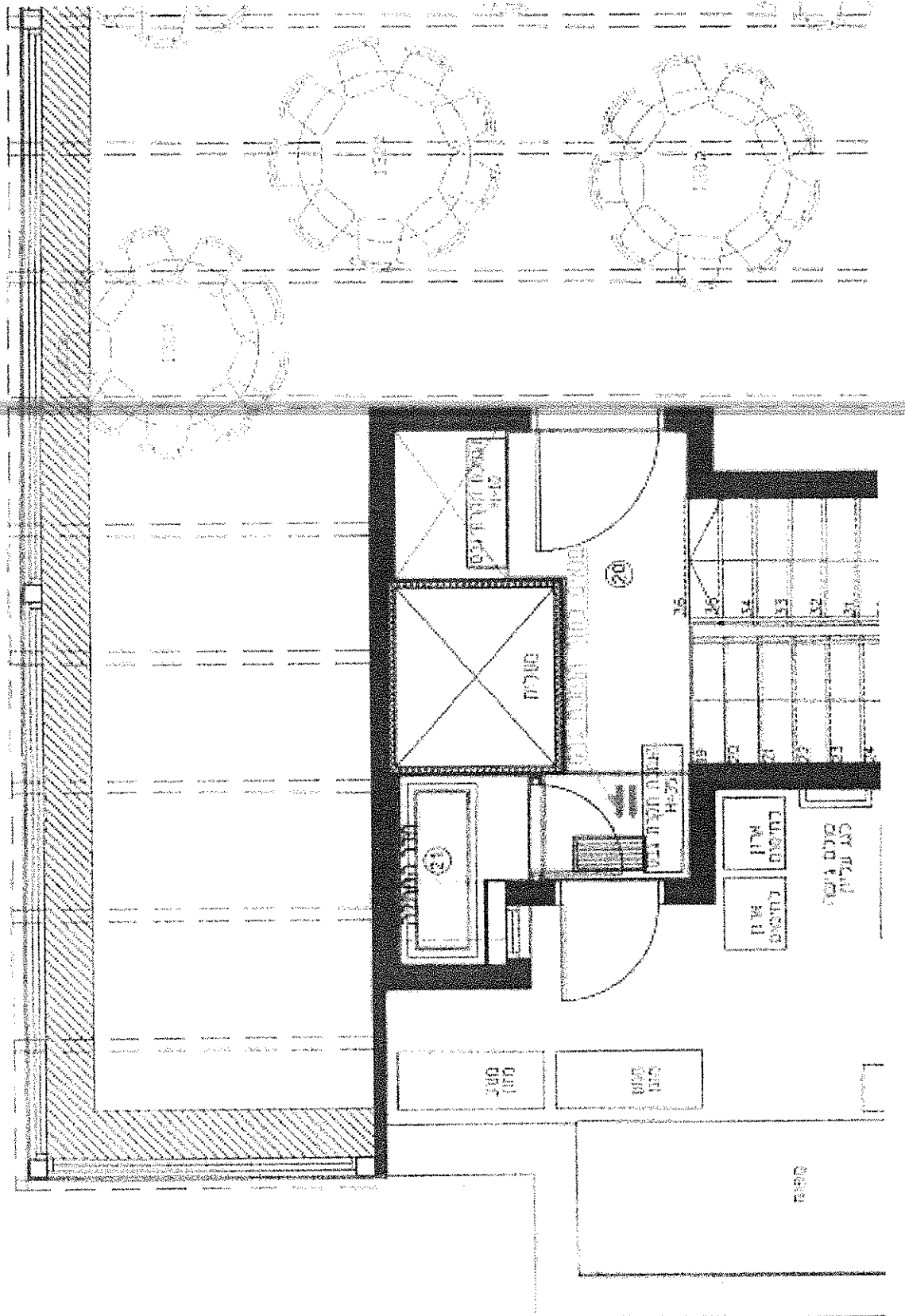


1. NAME
 2. DATE
 3. TIME
 4. PLACE
 5. REASON
 6. WITNESSES
 7. SIGNATURE
 8. OFFICE
 9. STAMP
 10. REMARKS
 11. DATE
 12. TIME
 13. PLACE
 14. REASON
 15. WITNESSES
 16. SIGNATURE
 17. OFFICE
 18. STAMP
 19. REMARKS
 20. DATE
 21. TIME
 22. PLACE
 23. REASON
 24. WITNESSES
 25. SIGNATURE
 26. OFFICE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









התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בנימין רייס / תאריך: 11:50 28/01/2025 / מספר בקשה:

3006242

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רייס

שם פרטי:

בנימין

דואר אלקטרוני:

sharonac@csa-law.co.il

תעודת זהות:

033213893

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

11:50 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

בנימין

שם משפחה:

רייס

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

033213893

טלפון נייד:

4101000

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: כל המתנגדים שכנים באותו הבניין של מבקש ההיתר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה:
רחוב: המלך גורג
מס' בית: 16
כניסה: ג
מס' דירה: 28

נימוקי התנגדות:

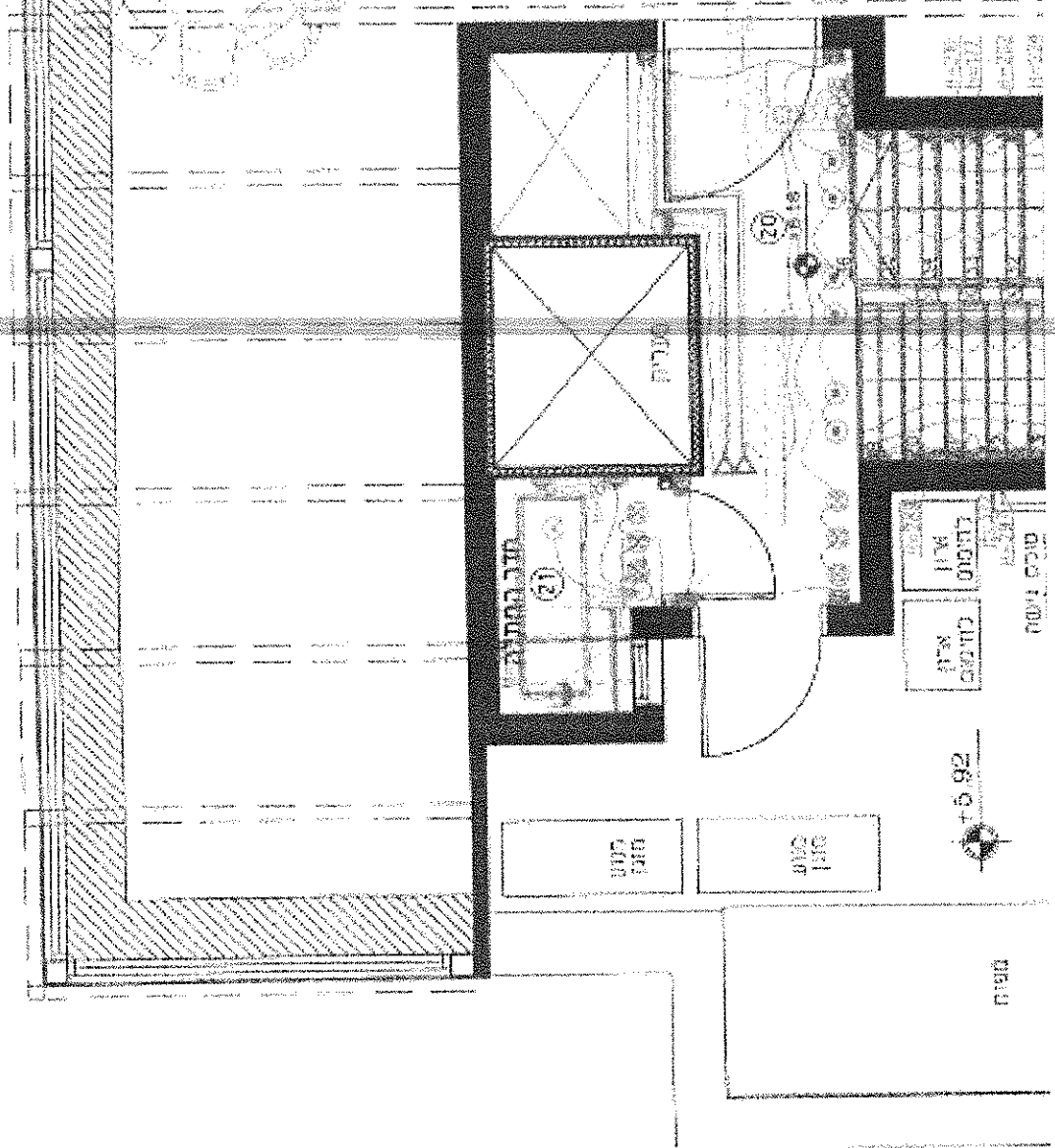
נימוקי ההתנגדות: שלום רב, בשם מרשינו, דיירי הבניין שפרטיהם מפורטים בטבלה המצורפת להתנגדות זו כנספח 1 (להלן: "המתנגדים"), הרינו מתכבדים להגיש התנגדות זו לבקשה למתן היתר בניה מס' 1993/0748.09, מצ"ב כתב ההתנגדות, יפויי כוח ותצהירים חתומים ומאומתים. בברכה, שרונה כהן, עו"ד

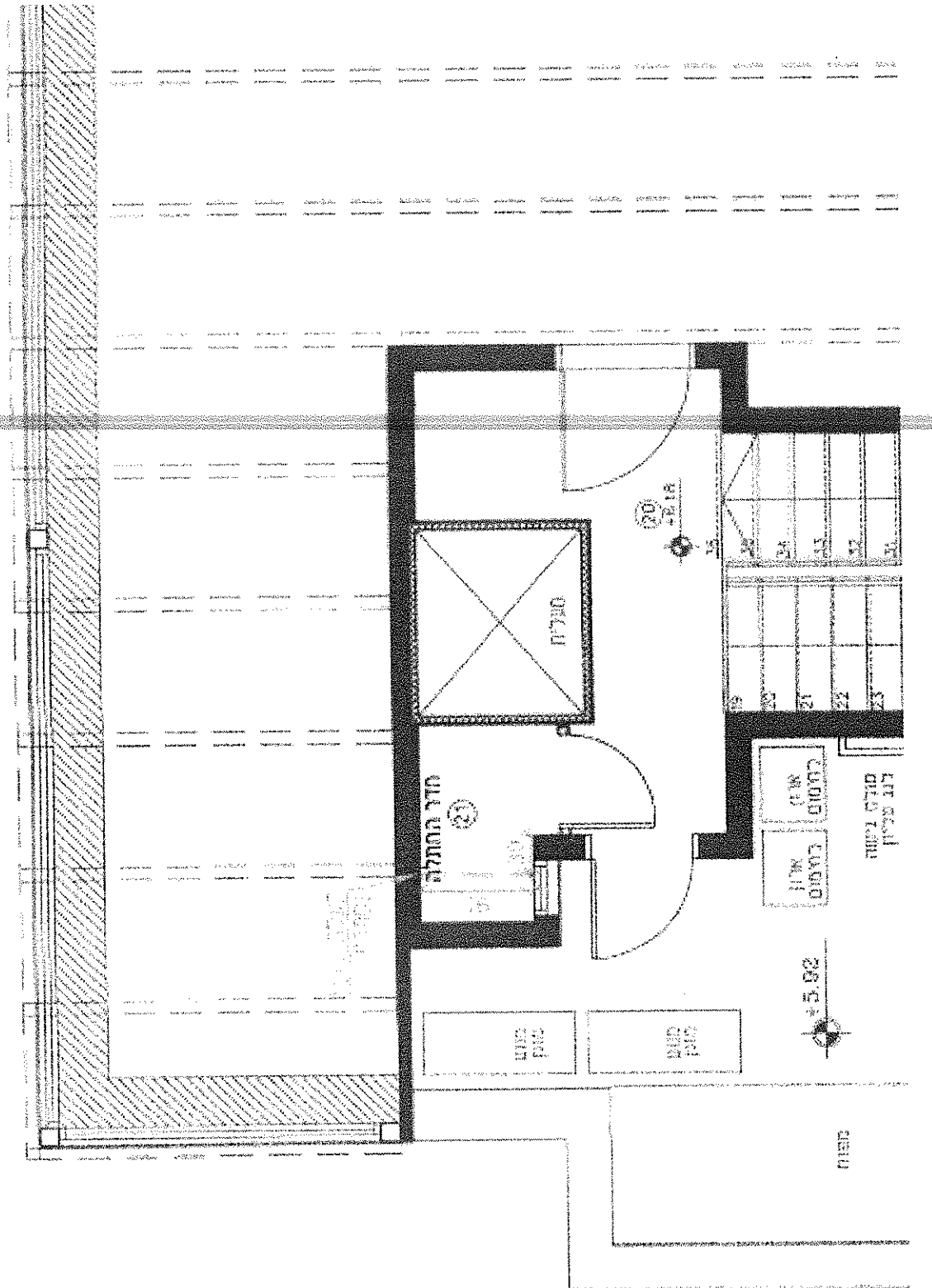
פרטי המתנגד:

שם פרטי: בנימין
שם משפחה: רייס
סוג זיהוי: ת.ז.
מזהה: 033213893
טלפון נייד: 4101000
קידומת טלפון נייד: 050
טלפון: 3730333
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: sharonac@csa-law.co.il

מבנה השדר והחניה

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





התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גולדה וידובסקי שטיין / תאריך: 28/01/2025 13:09 / מספר בקשה: 3006629
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וידובסקי שטיין

שם פרטי:

גולדה

דואר אלקטרוני:

ujungreis@gmail.com

תעודת זהות:

27424720

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

13:09 28/01/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

גולדה

שם משפחה:

וידובסקי שטיין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

27424720

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

שכנים באותו הבנין

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רוממה

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

1

מס' דירה:

26

גימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לאה מרסה / תאריך: 28/01/2025 14:07 / מספר בקשה:

3006896

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מרסה

שם פרטי:

לאה

דואר אלקטרוני:

ujungreis@gmail.com

תעודת זהות:

F1414215

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

14:07 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

החלטה:

שם פרטי:

לאה

שם משפחה:

מרסה

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

F1414215

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

שכנים באותו הבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רוממה

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

א

מס' דירה:

17

גימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

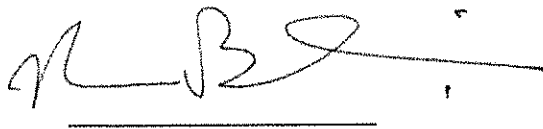
תצהיר

אני הח"מ, NORMAN BLEIER (נורמן בלייער) נושא דרכון אירי שמספרו PU6675067, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה זאת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני נותן תצהירי זה כתצהיר תמיכה בהתנגדותי לבקשה למתן היתר בניה מס' 1993/0748.09 ברח' שמגר 16, רוממה, ירושלים, בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
2. אני בעלים של דירה 19, כניסה א', בבנין ברח' שמגר 16, רוממה, ירושלים.

3. העובדות בהתנגדות נכונות למיטב ידיעתי ו/או ידועות לי מידיעתי האישית וממסמכים שהוצגו בפניי ובהם עיינתי.

4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד סהר אברג'יל, מאשר כי ביום _____ הופיע בפניי NORMAN BLEIER (נורמן בלייער), נושא דרכון אירי מספר PU6675067, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

סהר אברג'יל, עו"ד

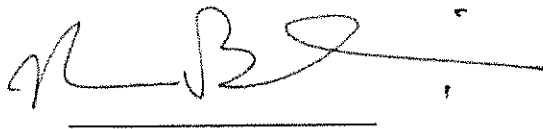
תצהיר

אני הח"מ, NORMAN BLEIER (נורמן בלייער) נושא דרכון אירי שמספרו PU6675067, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה זאת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני נותן תצהירי זה כתצהיר תמיכה בהתנגדותי לבקשה למתן היתר בניה מס' 1993/0748.09 ברח' שמגר 16, רוממה, ירושלים, בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
2. אני בעלים של דירה 19, כניסה א', בבנין ברח' שמגר 16, רוממה, ירושלים.

3. העובדות בהתנגדות נכונות למיטב ידיעתי ו/או ידועות לי מידיעתי האישית וממסמכים שהוצגו בפניי ובהם עיינתי.

4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד סהר אברגיל, מאשר כי ביום _____ הופיע בפניי NORMAN BLEIER (נורמן בלייער), נושא דרכון אירי מספר PU6675067, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

סהר אברגיל, עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נורמן בלייער / תאריך: 28/01/2025 13:40 / מספר בקשה:

3006755

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בלייער

שם פרטי:

נורמן

דואר אלקטרוני:

sharonac@csa-law.co.il

תעודת זהות:

PU6675067

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

13:40 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נורמן

שם משפחה:

בלייער

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

PU6675067

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
 מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה שכנים באותו הבנין
 המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
 תא דואר:
 מיקוד:
 כתובת מלאה:
 שכונה:
 רחוב: המלך גורג
 מס' בית: 16
 כניסה: ג
 מס' דירה: 28

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מצ"ב תצהיר את המתנגד, נא לצרפו להתנגדות שהוגשה ביום בשם מרשינו הדיירים, מספר בקשה 3006242. בברכה, שרונה כהן, עו"ד

פרטי המתנגד:

שם פרטי: גורמן
 שם משפחה: בלייער
 סוג זיהוי: דרכון
 מזהה: PU6675067
 טלפון נייד: 7624343
 קידומת טלפון נייד: 052
 טלפון:
 קידומת טלפון:
 דוא"ל: sharonac@csa-law.co.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לייבל מילר / תאריך: 13:04 28/01/2025 / מספר בקשה:

3006607

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מילר

שם פרטי:

לייבל

דואר אלקטרוני:

ujungreis@gmail.com

תעודת זהות:

031795156

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

14:33 28/01/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה



13:04 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

לייבל

שם משפחה:

מילר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

031795156

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

דייר שכן באותו בניין

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שמגר 18/16

שכונה:

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

א

מס' דירה:

18

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל איינפלד / תאריך: 28/01/2025 12:58 / מספר בקשה: 3006564

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

איינפלד

שם פרטי:

שמואל

דואר אלקטרוני:

ujungreis@gmail.com

תעודת זהות:

057358772

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

12:58 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שמואל

שם משפחה:

איינפלד

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057358772

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

שכנים באותו הבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רוממה

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

ב

מס' דירה:

10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הרולד וייזנפלד / תאריך: 13:32 28/01/2025 / מספר בקשה:

3006724

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וייזנפלד

שם פרטי:

הרולד

דואר אלקטרוני:

sharonac@csa-law.co.il

תעודת זהות:

526588465

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

13:32 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הערה:

שם פרטי:

הרולד

שם משפחה:

וייזנפלד

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

526588465

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

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

בעלות המתנגד
שכנים באותו הבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

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

ירושלים

המלך גורג
16
ג
28

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב תצהירו של המתנגד אותו יש לצרף להתנגדות שהוגשו היום מטעם הדיירים, מספר בקשה 3006242. בברכה, שרונה כהן, עו"ד

פרטי המתנגד:

שם פרטי:
שם משפחה:
סוג זיהוי:
מזהה:
טלפון נייד:
קידומת טלפון נייד:
טלפון:
קידומת טלפון:
דוא"ל:

הרולד
ויזנפלד
דרכון
526588465
7624343
052

sharonac@csa-law.co.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: איזק טעסלער / תאריך: 28/01/2025 12:49 / מספר בקשה:

3006532

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

טעסלער

שם פרטי:

איזק

דואר אלקטרוני:

ujungreis@gmail.com

תעודת זהות:

141848788

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

12:49 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

איזק

שם משפחה:

טעסלער

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

141848788

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

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

בעלות המתנגד
שכנים באותו הבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

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

ירושלים

רוממה
שמגר
16
ב
34

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רוזנטל צביה / תאריך: 28/01/2025 13:28 / מספר בקשה:

3006708

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

צביה

שם פרטי:

רוזנטל

דואר אלקטרוני:

ujungreis@gmail.com

תעודת זהות:

030960900

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

15:18 28/01/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה



13:28 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

רוזנטל

שם פרטי:

צביה

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

030960900

מזהה:

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

ujungreis@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

דייר שכן באותו בניין

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שמגר 23/16 כניסה ב' ירושלים

שכונה:

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

ב

מס' דירה:

23

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ישראל פילר / תאריך: 28/01/2025 13:20 / מספר בקשה:

3006683

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

פילר

שם פרטי:

ישראל

דואר אלקטרוני:

ujungreis@gmail.com

תעודת זהות:

147336938

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

13:20 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

החלטות:

שם פרטי:

ישראל

שם משפחה:

פילר

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

147336938

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דייר שכן באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שמגר 11/16 כניסה א' ירושלים

שכונה:

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

א

מס' דירה:

11

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרלין טעסלער / תאריך: 13:15 28/01/2025 / מספר בקשה:

3006660

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

טעסלער

שם פרטי:

מרלין

דואר אלקטרוני:

ujungreis@gmail.com

תעודת זהות:

538535333

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

13:15 28/01/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

החלטה:

שם פרטי:

מרלין

שם משפחה:

טעסלער

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

538535333

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דייר שכן באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שמגר 33/16, כניסה ב' ירושלים

שכונה:

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

ב

מס' דירה:

33

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהובה ליבא קופרשטין / תאריך: 28/01/2025 12:29 / מספר בקשה: 3006448
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קופרשטין

שם פרטי:

אהובה ליבא

דואר אלקטרוני:

ujungreis@gmail.com

תעודת זהות:

311524557

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

12:29 28/01/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אהובה ליבא

שם משפחה:

קופרשטין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

311524557

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

שכנים של המתנגד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רוממה

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

1

מס' דירה:

30

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב מסמך התנגדות

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהרון ויהודית דוידוביץ / תאריך: 28/01/2025 12:39 / מספר בקשה: 3006487
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דוידוביץ

שם פרטי:

אהרון ויהודית

דואר אלקטרוני:

ujungreis@gmail.com

תעודת זהות:

056428444

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

12:39 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

אהרון ויהודית

שם פרטי:

דוידוביץ

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

056428444

מזהה:

7624343

טלפון נייד:

052

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

שכנים באותו הבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רוממה

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

ב

מס' דירה:

18

ניסוחי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

נופי שפע בע"מ

ח.פ. 51-331255-3

תאריך: 18.2.2024

לכבוד
ה"ה פילר (ניימן) אסתר
רח' שמגר 16,
ירושלים

א.נ.,

הנדון: אישור זכויות במקרקעין:

גוש 30079 חלקה 178 דירה 21 במבנה ב' כתובת: רח' שמגר 16, מעל קניון רב שפע, ירושלים

הננו מאשרים בזה כי רכשתם את הדירה שבנדון לפי הסכם מיום 17.2.2022 עם ה"ה פילר (ניימן) אסתר ד. בריטי 512063775 (להלן – "הסכם הרכישה") וכי בכפוף לכך שתעמדו בתנאי ההסכם, תירשם הדירה שבנדון על שמכם וכדלקמן:

בן חיים אברהם ת.ז. 301777793 – 1/4 חלקים

בן חיים אודליה ת.ז. 304765811 – 1/4 חלקים

ניזרי שמואל ת.ז. 207292921 – 1/2 חלקים

הזכויות הנ"ל חופשיות כיום מכל עיקול, שיעבוד או זכות של צד ג' ופרט ל-

התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה בסך 2,200,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ מיום 18.2.24.

הכס רשום ברשות מקרקעי ישראל בתיק מנהל מס' 12183735

הזכויות בדירה מוגבלות לדירה בלבד ואינן כוללות זכויות לניצול אחוזי בניה בעבר או בעתיד והן כפופות לזכותם של החברה ו/או בעלי מניותיה ו/או חליפיהם (להלן: "השותפים"), לנצל את גג הבית ו/או כל חלק אחר בו ואת כל זכויות הבניה - הקיימות וטרם נוצלו אם ישנן כאלה ואלה שיהיו קיימות בעתיד - ולנצל לצורך כך באופן זמני או לצמיתות את הגג ואת יתר חלקי הבית (כולל, בין היתר, את המבואות, הכניסות, הגינה, החצר, החניה, גרמי המדרגות, את הקירות החיצוניים וכן את המערכות הביתיות של החשמל, המים, הביוב, הטלפון והגז (להלן: "הרכוש המשותף"), הכול על מנת שהשותפים יוכלו לבנות על הגג כולו או חלקו, בבת אחת או בהמשכים, דירה או דירות מגורים (להלן: "תוספת הבניה") ואת שארית הגג שלא תיבנה לבנות בעתיד ו/או לצרף לתוספת הבניה כמרפסות-גג (פנטהאוז), ולחבר את תוספת הבניה לשירותים ולמערכות הרכוש המשותף וכן/או להתאים את הרכוש המשותף לצרכי תוספת הבניה.

ע"י ע"ד סיני דיבון
מס' רשיון 16259
על-פני ייפוי כוח

נופי שפע בע"מ
ע"י ע"ד סיני דיבון ע"פ ייפוי כוח

לכבוד
בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק")
מונטיפורי 31
תל-אביב

1. מסי הסכם משכנתא מסגרת 12127913 (להלן: "הסכם משכנתא מסגרת")
סכום מסגרת האשראי לא יעלה בכל עת על סך כולל של 2,200,000 ש"ח
2. מסי הלוואה _____ סכום הלוואה _____ עפ"י אישור
זכאות שהוצג בפני.

הנדון: התחייבות חברה משכנתא יד-שניה

א.נ.

הואיל

וחברתנו התקשרה בהסכם מיום _____ למכירת הזכויות בנכס הידוע כ-דירה ב 16\21 ירושלים 9446116 על

חלקה 178	בגוש 30079	מגרש _____	חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____
חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____	חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____
חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____	חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____

(לנכס הנ"ל ייקרא להלן: "הנכס" ולזכויות להלן: "הזכויות בנכס")

בן חיים אברהם	ת"ז 301777793
בן חיים אודליה	ת"ז 304765811
נירר שמואל	ת"ז 207292921

והואיל

(להלן: "הרוכש")

רכשו את הזכויות בנכס מה"ה

ESTHER NEYMAN

עפ"י הליכי העברת זכויות שאושרו ע"י חברתנו;

והואיל

והרוכש חתם ו/או יחתום עמכם על הסכם משכנתא מסגרת אשר על פיו קיבל ו/או זכאי לקבל מהבנק הלוואות ו/או אשראים שסכומם הכולל לא יעלה בכל עת על סך של 2,200,000 ש"ח כשסכום זה ניתן להגדלה, על פי שיקול דעת הבנק, באופן יחסי לשיעור עליית נמדד המחירים לצרכן, או בשיעור נמוך ממנו הכל כמפורט בהסכם משכנתא מסגרת (להלן: "מסגרת האשראי"), והכל בכפוף לתנאי הסכם משכנתא מסגרת, וכן ידוע לנו שבמסגרת מסגרת האשראי וכפוף לאמור בהסכם משכנתא מסגרת קיבל ו/או יהיה הרוכש רשאי לקבל הלוואות ו/או אשראים בסכומים שונים ובתנאים שונים שייקבעו על ידי הבנק, וכי אחת הערובות לפרעון הלוואות ו/או האשראים שהועמדו או יועמדו מפעם לפעם לרוכש על פי הסכם משכנתא מסגרת, הריבית הפרשי ההצמדה, הפרשי השער, וכל יתר הסכומים שייגועו לבנק לפי הסכם משכנתא מסגרת וכל מסמך או חוזה אחר שהרוכש יחתום עם הבנק בקשר עם הסכם משכנתא מסגרת (להלן: "החוזה") ולהבטחת תנאי שאר התחייבויות הרוכש על פי הסכם משכנתא מסגרת והחוזה, התחייב ו/או יתחייב הרוכש לרשום לטובת הבנק משכנתא ראשונה בדרגה לפי התנאים שיקבעו על-ידכם, על הזכויות בנכס במעמד רישומן על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין על ידנו:

והואיל

ואין כיום אפשרות לרישום הזכויות בנכס ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ולרישום המשכנתא הנ"ל;
לפיכך, בהתאם להוראות בלתי חוזרות שקיבלנו מהרוכש, הגנו מאשרים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

1. במועד רישום הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הרישום") ונגרס לכך שבהקדם תוך זמן סביר לאחר שיווצרו תנאים אלה, ירשמו הזכויות בנכס ע"ש הרוכש;
2. אנו נודיע לכם לפני רישום הזכויות בנכס ע"ש הרוכש נדאג לכך כי בעת רישום הזכויות בנכס על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תרשבו לזכותכם המשכנתא הנ"ל. בכל מקרה לא נסכים לרישום הזכויות על שם הרוכש ללא רישום המשכנתא לטובתכם בד בבד;
3. כל עוד לא נרשמו הזכויות בנכס ע"ש הרוכש והמשכנתא הנ"ל לזכותכם, לא ניתן לרוכש הנ"ל את הסכמתנו להעברת הזכויות בנכס לאחרים, ללא קבלת הסכמתכם לכך;
4. אנו מצהירים בזאת כי הדירה נקיה מכל שיעבוד, משכנתא, התחייבות לרישום משכנתא, עיקול או זכות לטובת צד ג' אחרת, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אנו מצהירים כי לא נתנו כל התחייבות/יות לצד ג' כלשהו, לרבות התחייבות העומדת בסתירה להתחייבויותינו במסמך זה.
5. אנו מסכימים לרישומה של "הערת אזהרה" לטובתכם, בגין התחייבותנו זו ובגין התחייבות הרוכש לרשום משכנתא לטובתכם על הזכויות בנכס, אולם אם המקרקעין הינם מקרקעי ישראל כמשמעותם, בחוק מקרקעי ישראל, התשי"ד - 1960, רישום הערת אזהרה לטובתכם יעשה כשייתאפשר הדבר ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ולא יאוחר ממועד רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש.
6. אנו מוותרים בזה מראש על ההודעה האמורה בסעיף 126 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969. במידה והבנין שבו נמצא הנכס, נבנה על קרקע שבשליטת הרשות, אנו מסכימים כי יודע לרשות בכתב, עם העתק אליכם, על ההתחייבויות שקבלנו על עצמנו על-פי כתב זה ונסכים לכך שהרשות תקיים את כל ההתחייבויות שקיבלנו על עצמנו על-פי כתב זה במידה וקיומן נתון בידי הרשות.

התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת אולם תחשב כמבוטלת עם מתן אישורכם לרוכש ו/או לנו - על סילוק הלוואות הנ"ל ו/או על הסכמתכם להעברת הזכויות בנכס מהרוכש לאחרים.

ולראיה באנו על החתום ביום 18 לחודש 2 שנת 2024

מס' רשיון 16259
על שם יפוי כח
חתימה וחתימת החברה/התאגיד

כתובת משרדי החברה/התאגיד

מסי החברה/התאגיד

שם החברה

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד שמשרדי ב _____ ויודע/יודעת, וכי החותמים חתמו על מסמך זה בפני מרצונם לאחר שהאמור בו של החברה דלעיל וכי החותמים בשם החברה מורשים לחתום בשמה ולחייבה בחתימתם, וזאת התוצאה הכושפית הנובעת ממנו. הוסבר להם על ידי בשפה ברורה המובנת להם. ולאחר ששוכנעתי כי הבינו את מהות כתב התחייבות זה ואת התוצאות הכושפיות הנובעות ממנו.

רשיון מס' 42682
מס' 94586
02-6213399 סקס

18/2/24
תאריך

מס' הסכם משכנתא מסגרת 12127913

(לשימוש הבנק)

לכבוד רשם המקרקעין ב_____

אנו נותנים בזה את הסכמתנו מראש, לאיחוד ו/או לחלוקה ו/או לכל הפקעה לצורכי ציבור של חלק מהמקרקעין הנ"ל, ו/או לרישום הבנין המוקם על המקרקעין כבית משותף, ושבעת הרישום של הבנין בפנקס הבתים המשותפים תיוחד "הערת אזהרה" הנ"ל לדירה, בתנאי שלא יהיו רשומים עליה אותה שעה כל "הערת אזהרה", שיעבוד או עיקול אחרים פרט ל"הערת אזהרה" לטובת הרוכש בקשר לרכישת זכויות הרוכש בדירה.

בנק לאומי לישראל בע"מ

תאריך _____

בשם הבנק לעיל חתם/ה ה' _____ בעל/ת ת.ז. מס' _____ המוסמך לחתום בשמו.

תאריך: 21/03/2024
מרחב: ירושלים
מספר חוזה: 300387107
מס' פעולה לחוכר: 301090301
מס' פניה: 21136938
חשבון חוזה: 11117677
מס' תיק ישן: 1_01-12183735

א.ג. נכבד/ה,

הודעה על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: שמגר 16 21 מספר דירה 21 ירושלים 0

גוש	חלקה	תת חלקה
30079	178	

שטח עסקה: 114.5 מ"ר

מ"ר	צמידויות
7.60	מרפסת

הודעה זו אינה מהווה אישור זכויות ואין להסתמך עליה לצורך העברת זכות. המידע עליו מבוססת הודעה הינו חלקי וחסר, שכן עיקר הרישומים, ההערות והפעולות מתנהלים אצל גורם אחר (גורם מאכלס / חברה משכנת / קבלן) אשר ירשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין, בבוא העת.

על מנת לקבל מידע מלא, יש לפנות אל:

נופי שפע בע"מ

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
שמואל ניזרי	207292921	1 / 2
אברהם בן חיים	301777793	1 / 4
אודליה בן חיים	304765811	1 / 4

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 29/03/2055.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונן זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבדים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

4. נכון למועד אישור זה (21/03/2024 15:35:21), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בנייה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.



פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין
תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות
במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אברהם בן חיים / תאריך: 12:42 28/01/2025 / מספר בקשה: 3006495
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בן חיים

שם פרטי:

אברהם

דואר אלקטרוני:

avibc5080@gmail.com

תעודת זהות:

301777793

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

15:21 28/01/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה



12:42 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

אברהם

שם פרטי:

בן חיים

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

301777793

מזהה:

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

avibc5080@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

באותו הבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

9776001

כתובת מלאה:

שכונה:

רמות אשכול

רחוב:

מבוא נחליאל

מס' בית:

1

כניסה:

א

מס' דירה:

1

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מפורטים במסמך המצ"ב

תאריך: 21/03/2024
מרחב: ירושלים
מספר חוזה: 300387107
מס' פעולה לחוכר: 301090301
מס' פניה: 21136938
חשבון חוזה: 11117677
מס' תיק ישן: 12183735-מ-01_1

א.ג. נכבד/ה,

הודעה על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: שמגר 16 21 מספר דירה 21 ירושלים 0

גוש	חלקה	תת חלקה
30079	178	

שטח עסקה: 114.5 מ"ר

צמידויות	מ"ר
מרפסת	7.60

הודעה זו אינה מהווה אישור זכויות ואין להסתמך עליה לצורך העברת זכות. המידע עליו מבוססת הודעה הינו חלקי וחסר, שכן עיקר הרישומים, ההערות והפעולות מתנהלים אצל גורם אחר (גורם מאכלס / חברה משכנת / קבלן) אשר ירשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין, בבוא העת.

על מנת לקבל מידע מלא, יש לפנות אל:

נופי שפע בע"מ

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
שמואל ניזרי	207292921	1 / 2
אברהם בן חיים	301777793	1 / 4
אודליה בן חיים	304765811	1 / 4

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 29/03/2055.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונן זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

4. נכון למועד אישור זה (21/03/2024 15:35:21), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.



פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין
תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות
במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.



לכבוד
בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק")
מונטיפורי 31
תל-אביב

- מס' הסכם משכנתא מסגרת 12127913 (להלן: "הסכם משכנתא מסגרת")
סכום מסגרת האשראי לא יעלה בכל עת על סך כולל של 2,200,000 ש"ח
- מס' הלוואה _____ סכום הלוואה _____ עפ"י אישור
זכאות שהוצג בפני.

הנדון: התחייבות חברה משכנתא יד-שניה

א.נ.

הואיל

וחברתנו התקשרה בהסכם מיום _____ למכירת הזכויות בנכס הידוע כ-דירה ב 16121 ירושלים 9446116 על

חלקה 178	בגוש 30079	מגרש _____	חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____
חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____	חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____
חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____	חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____

(לנכס הנ"ל ייקרא להלן: "הנכס" ולזכויות להלן: "הזכויות בנכס")

301777793

ת"ז

בן חיים אברהם

והואיל

304765811

ת"ז

בן חיים אודליה

207292921

ת"ז

ניצרי שמואל

(להלן: "הרוכש")

רכשו את הזכויות בנכס מה"ה

ESTHER NEYMAN

עפ"י הליכי העברת זכויות שאושרו ע"י חברתנו;

והואיל

והרוכש חתם ו/או יחתום עמכם על הסכם משכנתא מסגרת אשר על פיו קיבל ו/או זכאי לקבל מהבנק הלוואות ו/או אשראים שסכומם הכולל לא יעלה בכל עת על סך של 2,200,000 ש"ח כשסכום זה ניתן להגדלה, על פי שיקול דעת הבנק, באופן יחסי לשיעור עליית נדד המחירים לצרכן, או בשיעור נמוך ממנו הכל כמפורט בהסכם משכנתא מסגרת (לעיל ולהלן: "מסגרת האשראי"), והכל בכפוף לתנאי הסכם משכנתא מסגרת, וכן ידוע לנו שבמסגרת מסגרת האשראי וכפוף לאמור בהסכם משכנתא מסגרת קיבל ו/או יהיה הרוכש רשאי לקבל הלוואות ו/או אשראים בסכומים שונים ובתנאים שונים שייקבעו על ידי הבנק, וכי אחת הערובות למסגרת הלוואות ו/או האשראים שהועמדו או יועמדו מפעם לפעם לרוכש על פי הסכם משכנתא מסגרת, הריבית הפרשי ההצמדה, הפרשי השער, וכל יתר הסכומים שייגעו לבנק לפי הסכם משכנתא מסגרת וכל מסמך או חוזה אחר שהרוכש יחתום עם הבנק בקשר עם הסכם משכנתא מסגרת (להלן: "החוזה") ולהבטחת תנאי שאר התחייבויות הרוכש על פי הסכם משכנתא מסגרת והחוזה, התחייב ו/או יתחייב הרוכש לרשום לטובת הבנק משכנתא ראשונה בדרגה לפי התנאים שיקבעו על-ידכם, על הזכויות בנכס במעמד רישומן על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין על ידנו :-

והואיל

ואין כיום אפשרות לרישום הזכויות בנכס ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ולרישום המשכנתא הנ"ל;
לפיכך, בהתאם להוראות בלתי חוזרות שקיבלנו מהרוכש, הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

- במועד רישום הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הרישום") ונגרום לכך שבהקדם תוך זמן סביר לאחר שיווצרו תנאים אלה, ירשמו הזכויות בנכס ע"ש הרוכש;
- אנו נודיע לכם לפני רישום הזכויות בנכס ע"ש הרוכש בדאג לכך כי בעת רישום הזכויות בנכס על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תרשבו לזכותכם המשכנתא הנ"ל. בכל מקרה לא נסכים לרישום הזכויות על שם הרוכש ללא רישום המשכנתא לטובתכם בד בבד;
- כל עוד לא נרשמו הזכויות בנכס ע"ש הרוכש והמשכנתא הנ"ל לזכותכם, לא ניתן לרוכש הנ"ל את הסכמתנו להעברת הזכויות בנכס לאחרים, ללא קבלת הסכמתכם לכך;
- אנו מצהירים בזאת כי הדירה נקיה מכל שיעבוד, משכנתא, התחייבות לרישום משכנתא, עיקול או זכות לטובת צד ג' אחרת, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אנו מצהירים כי לא נתנו כל התחייבות/ויות לצד ג' כלשהו, לרבות התחייבות העומדת בסתירה להתחייבויותינו במסמך זה.
- אנו מסכימים לרישומה של "הערת אזהרה" לטובתכם, בגין התחייבותנו זו ובגין התחייבות הרוכש לרשום משכנתא לטובתכם על הזכויות בנכס, אולם אם המקרקעין הינם מקרקעי ישראל כמשמעותם, בחוק מקרקעי ישראל, התשי"ד - 1960, רישום הערת אזהרה לטובתכם יעשה כשיתאפשר הדבר ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ולא יאוחר ממועד רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש.
- אנו מוותרים בזה מראש על ההודעה האמורה בסעיף 126 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

במידה והבנין שבו נמצא הנכס, נבנה על קרקע שבשליטת הרשות, אנו מסכימים כי יודע לרשות בכתב, עם העתק אליכם, על ההתחייבויות שקבלנו על עצמנו על-פי כתב זה ונסכים לכך שהרשות תקיים את כל ההתחייבויות שקיבלנו על עצמנו על-פי כתב זה במידה וקימונו נתון בידי הרשות.

התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת אולם תחשב כמבוטלת עם מתן אישורכם לרוכש ו/או לנו - על סילוק ההלוואה הנ"ל ו/או על הסכמתכם להעברת הזכויות בנכס מהרוכש לאחרים.

ולראיה באנו על החתום ביום 18 לחודש 2 שנת 2024

מס' רשיון 16259
על שם ייפוי כח

חתימה וחותמת החברה/התאגיד

כתובת משרדי החברה/התאגיד

מס' החברה/התאגיד

שם החברה

אישור

אני הח"מ של החברה דלעיל וכי החותמים בשם החברה מורשים לחתום בשמה ולחייבה בחתימתם, וכי החותמים חתמו על מסמך זה בפני מרצונם לאחר שהאמור בו הוסבר להם על ידי בשפה ברורה המובנת להם. ולאחר ששוכנעתי כי הבינו את מהות כתב התחייבות זה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו.

עודד דין

רשיון מס' 42682

על שם ייפוי כח

מס' 94586

מס' 02-6231339

18/2/24

תאריך

מס' הסכם משכנתא מסגרת 12127913

(לשימוש הבנק)

לכבוד רשם המקרקעין ב_____

אנו נותנים בזה את הסכמתנו מראש, לאיחוד ו/או לחלוקה ו/או לכל הפקעה לצורכי ציבור של חלק מהמקרקעין הנ"ל, ו/או לרישום הבנין המוקם על המקרקעין כבית משותף, ושבעת הרישום של הבנין בפנקס הבתים המשותפים תיוחד "הערת אזהרה" הנ"ל לדירה, בתנאי שלא יהיו רשומים עליה אותה שעה כל "הערת אזהרה", שיעבוד או עיקול אחרים פרט ל"הערת אזהרה" לטובת הרוכש בקשר לרכישת זכויות הרוכש בדירה.

בנק לאומי לישראל בע"מ

תאריך _____

בשם הבנק לעיל חתם/ה ה' _____ בעל/ת ת.ז. מס' _____ המוסמך לחתום בשמו.

נופי שפע בע"מ

ח.פ. 51-331255-3

תאריך: 18.2.2024

לכבוד
ה"ה פילר (נימון) אסתר
רח' שמגר 16,
ירושלים

א.נ.,

הנדון: אישור זכויות במקרקעין:

גוש 30079 חלקה 178 דירה 21 במבנה ב' כתובת: רח' שמגר 16, מעל קניון רב שפע, ירושלים

הננו מאשרים בזה כי רכשתם את הדירה שבנדון לפי הסכם מיום 17.2.2022 עם ה"ה פילר (נימון) אסתר ד. בריטי 512063775 (להלן – "הסכם הרכישה") וכי בכפוף לכך שתעמדו בתנאי ההסכם, תירשם הדירה שבנדון על שמכם וכדלקמן:

בן חיים אברהם ת.ז. 301777793 – 1/4 חלקים

בן חיים אחילה ת.ז. 304765811 – 1/4 חלקים

ניזרי שמואל ת.ז. 207292921 – 1/2 חלקים

הזכויות הנ"ל חופשיות כיום מכל עיקול, שיעבוד או זכות של צד ג' ופרט ל-

התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה בסך 2,200,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ מיום 18.2.24.

הנכס רשום ברשות מקרקעי ישראל בתיק מנהל מס' 12183735 מ'

הזכויות בדירה מוגבלות לדירה בלבד ואינן כוללות זכויות לניצול אחוזי בניה בעבר או בעתיד והן כפופות לזכויות של החברה ו/או בעלי מניותיה ו/או חליפיהם (להלן: "השותפים"), לנצל את גג הבית ו/או כל חלק אחר בו ואת כל זכויות הבניה - הקיימות וטרם נוצלו אם ישנן כאלה ואלה שיהיו קיימות בעתיד - ולנצל לצורך כך באופן זמני או לצמיתות את הגג ואת יתר חלקי הבית (כולל, בין היתר, את המבואות, הכניסות, הגינה, החצר, החניה, גרמי המדרגות, את הקירות החיצוניים וכן את המערכות הביתיות של החשמל, המים, הביוב, הטלפון והגז (להלן: "הרכוש המשותף"), הכול על מנת שהשותפים יוכלו לבנות על הגג כולו או חלקו, בבת אחת או בהמשכים, דירה או דירות מגורים (להלן: "תוספת הבניה") ואת שארית הגג שלא תיבנה לבנות בעתיד ו/או לצרף לתוספת הבניה כמרפסות-גג (פנטהאוז), ולחבר את תוספת הבניה לשירותים ולמערכות הרכוש המשותף וכן/או להתאים את הרכוש המשותף לצרכי תוספת הבניה.

ע"י עו"ד סיני דיבון
מס' השיון 16259
על-פני חתימה

נופי שפע בע"מ
ע"י עו"ד סיני דיבון ע"פ יפוי כוח

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אודליה בן חיים / תאריך: 28/01/2025 12:48 / מספר בקשה: 3006530
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	בן חיים
שם פרטי:	אודליה
דואר אלקטרוני:	odelbc@gmail.com
תעודת זהות:	304765811
מספר תיק רישוי:	1993/0748.09

סטטוס טיפול
12:48 28/01/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור חוכניות:	1993/0748.09
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אודליה
שם משפחה:	בן חיים
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	304765811
טלפון נייד:	7165090
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

באותו הבניין

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

9776001

מיקוד:

כתובת מלאה:

רמות אשכול

שכונה:

מבוא נחליאל

רחוב:

1

מס' בית:

א

כניסה:

1

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

מפורטים במסמך המצ"ב

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לאה קלגסבלד / תאריך: 28/01/2025 12:54 / מספר בקשה: 3006555
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	קלגסבלד
שם פרטי:	לאה
דואר אלקטרוני:	ujungreis@gmail.com
תעודת זהות:	f2122407
מספר תיק רישוי:	1993/0748.09

סטטוס טיפול
12:54 28/01/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1993/0748.09
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	לאה
שם משפחה:	קלגסבלד
סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	f2122407
טלפון נייד:	7624343
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

שכנים באותו הבניין

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שמגר 16/22, כניסה ב', ירושלים

שכונה:

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

ב

מס' דירה:

22

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ג'פרי בלייער / תאריך: 13:12 28/01/2025 / מספר בקשה: 3006637

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	בלייער
שם פרטי:	ג'פרי
דואר אלקטרוני:	ujungreis@gmail.com
תעודת זהות:	GA1255366
מספר תיק רישוי:	1993/0748.09

סטטוס טיפול
13:12 28/01/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1993/0748.09
מספר תיק רישוי:	
הודעות:	
שם פרטי:	ג'פרי
שם משפחה:	בלייער
סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	GA1255366
טלפון נייד:	7624343
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

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

בעלות המתנגד
שכנים באותו הבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

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

ירושלים

חזמה
שמגר
16
ב
24

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסתר מילר / תאריך: 28/01/2025 13:08 / מספר בקשה: 3006626
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת		
שם משפחה:	מילר	
שם פרטי:	אסתר	
דואר אלקטרוני:	ujungreis@gmail.com	
תעודת זהות:	314440900	
מספר תיק רישוי:	1993/0748.09	

סטטוס טיפול	
13:08 28/01/2025	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1993/0748.09
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אסתר
שם משפחה:	מילר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	314440900
טלפון נייד:	7624343
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

כרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דייר שכן באותו בניין

כרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שמגר 18/16 כניסה א' ירושלים

שכונה:

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

א

מס' דירה:

18

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב תכב התנגדות חתום

תאריך: 21/03/2024
מרחב: ירושלים
מספר חוזה: 300387107
מס' פעולה לחוכר: 301090301
מס' פניה: 21136938
חשבון חוזה: 11117677
מס' תיק ישן: 12183735-מ-01_1

א.ג. נכבד/ה,

הודעה על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: שמגר 16 21 מספר דירה 21 ירושלים 0

גוש	חלקה	תת חלקה
30079	178	

שטח עסקה: 114.5 מ"ר

צמידויות	מ"ר
מרפסת	7.60

הודעה זו אינה מהווה אישור זכויות ואין להסתמך עליה לצורך העברת זכות. המידע עליו מבוססת הודעה הינו חלקי וחסר, שכן עיקר הרישומים, ההערות והפעולות מתנהלים אצל גורם אחר (גורם מאכלס / חברה משכנת / קבלן) אשר ירשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין, בבוא העת.

על מנת לקבל מידע מלא, יש לפנות אל:

נופי שפע בע"מ

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
שמואל ניזרי	207292921	1 / 2
אברהם בן חיים	301777793	1 / 4
אודליה בן חיים	304765811	1 / 4

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 29/03/2055.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונן זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

4. נכון למועד אישור זה (21/03/2024 15:35:21), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בנייה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.



פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין
תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות
במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.



לכבוד
בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק")
מונטיפיורי 31
תל-אביב

- מס' הסכם משכנתא מסגרת 12127913 (להלן: "הסכם משכנתא מסגרת")
סכום מסגרת האשראי לא יעלה בכל עת על סך כולל של 2,200,000 ש"ח
- מס' הלוואה _____ סכום ההלוואה _____ עפ"י אישור
זכאות שהוצג בפני.

הנדון: התחייבות חברה משכנתא יד-שניה

א.נ.

הואיל

וחברתנו התקשרה בהסכם מיום _____ למכירת הזכויות בנכס הידוע כ-דירה ב נר 16\21 ירושלים 9446116 על

חלקה 178	בגוש 30079	מגרש _____	חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____
חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____	חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____
חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____	חלקה _____	בגוש _____	מגרש _____

(לנכס הנ"ל ייקרא להלן: "הנכס" ולזכויות להלן: "הזכויות בנכס"):

301777793 ת"ז

304765811 ת"ז

207292921 ת"ז

בן חיים אברהם

בן חיים אודליה

ניצרי שמואל

והואיל

(להלן: "הרוכש")

רכשו את הזכויות בנכס מה"ה

ESTHER NEYMAN

עפ"י הליכי העברת זכויות שאושרו ע"י חברתנו;

והואיל

והרוכש חתם ו/או יחתום עמכם על הסכם משכנתא מסגרת אשר על פיו קיבל ו/או זכאי לקבל מהבנק הלוואות ו/או אשראים שסכומם הכולל לא יעלה בכל עת על סך של 2,200,000 ש"ח כשסכום זה ניתן להגדלה, על פי שיקול דעת הבנק, באופן יחסי לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, או בשיעור נמוך ממנו הכל כמפורט בהסכם משכנתא מסגרת (לעיל ולהלן: "מסגרת האשראי"), והכל בכפוף לתנאי הסכם משכנתא מסגרת, וכן ידוע לנו שבמסגרת מסגרת האשראי וכפוף לאמור בהסכם משכנתא מסגרת קיבל ו/או יהיה הרוכש רשאי לקבל הלוואות ו/או אשראים בסכומים שונים ובתנאים שונים שייקבעו על ידי הבנק, וכי אחת הערובות למרעון ההלוואות ו/או האשראים שהועמדו או יועמדו מפעם לפעם לרוכש על פי הסכם משכנתא מסגרת, הריבית הפרשי ההצמדה, הפרשי השער, וכל יתר הסכומים שייגיעו לבנק לפי הסכם משכנתא מסגרת וכל מסמך או חוזה אחר שהרוכש יחתום עם הבנק בקשר עם הסכם משכנתא מסגרת (להלן: "החוזה") ולהבטחת תנאי שאר התחייבויות הרוכש על פי הסכם משכנתא מסגרת והחוזה, התחייב ו/או יתחייב הרוכש לרשום לטובת הבנק משכנתא ראשונה בדרגה לפי התנאים שיקבעו על-ידכם, על הזכויות בנכס במעמד רישומן על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין על ידנו:-

והואיל

ואין כיום אפשרות לרישום הזכויות בנכס ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ולרישום המשכנתא הנ"ל;
לפיכך, בהתאם להוראות בלתי חוזרות שקיבלנו מהרוכש, הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

- במועד רישום הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הרישום") ונגרס לכך שבהקדם תוך זמן סביר לאחר שיווצרו תנאים אלה, ירשמו הזכויות בנכס ע"ש הרוכש;
- אנו נודיע לכם לפני רישום הזכויות בנכס ע"ש הרוכש גידאג לכך כי בעת רישום הזכויות בנכס על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תרשם לזכותכם המשכנתא הנ"ל. בכל מקרה לא נסכים לרישום הזכויות על שם הרוכש ללא רישום המשכנתא לטובתכם בד בבד;
- כל עוד לא נרשמו הזכויות בנכס ע"ש הרוכש והמשכנתא הנ"ל לזכותכם, לא ניתן לרוכש הנ"ל את הסכמתנו להעברת הזכויות בנכס לאחרים, ללא קבלת הסכמתכם לכך;
- אנו מצהירים בזאת כי הדירה נקיה מכל שיעבוד, משכנתא, התחייבות לרישום משכנתא, עיקול או זכות לטובת צד ג' אחרת, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אנו מצהירים כי לא נתנו כל התחייבות/יות לצד ג' כלשהו, לרבות התחייבות העומדת בסתירה להתחייבויותינו במסמך זה.
- אנו מסכימים לרישומה של "הערת אזהרה" לטובתכם, בגין התחייבותנו זו ובגין התחייבות הרוכש לרשום משכנתא לטובתכם על הזכויות בנכס, אולם אם המקרקעין הינם מקרקעי ישראל כמשמעותם, בחוק מקרקעי ישראל, התשי"ז - 1960, רישום הערת אזהרה לטובתכם יעשה כשיתאפשר הדבר ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ולא יאוחר ממועד רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש.
- אנו מוותרים בזה מראש על ההודעה האמורה בסעיף 126 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969. במידה והבנין שבו נמצא הנכס, נכנה על קרקע שבשליטת הרשות, אנו מסכימים כי יודע לרשות בכתב, עם העתק אליכם, על ההתחייבויות שקבלנו על עצמנו על-פי כתב זה ונסכים לכך שהרשות תקיים את כל ההתחייבויות שקיבלנו על עצמנו על-פי כתב זה במידה וקיומן נתון בידי הרשות. התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת אולם תחשב כמבוטלת עם מתן אישורכם לרוכש ו/או לנו - על סילוק ההלוואה/ות הנ"ל ו/או על הסכמתכם להעברת הזכויות בנכס מהרוכש לאחרים.

ולראיה כאנו על החתום ביום _____ לחודש _____ שנת _____ ע"י עו"ד סיני דבון

מס' רשיון 16259
על שם ייפוי כוח
חתימה ותחת החברה/התאגיד

כתובת משרדי החברה/התאגיד

מס' החברה/התאגיד

שם החברה

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד שמשרדי ב _____ מאשר על מסמך זה חתמו בנוכחותי מורשע חתימה של החברה ולעיל וכי החותמים בשם החברה מורשים לחתום בשמה ולחייבה בחתימתם, וכי החותמים חתמו על מסמך זה בפני מרצונם לאחר שהאמור בו הוסבר להם על ידי בשפה ברורה המובנת להם. ולאחר ששוכנעתי כי הבינו את מהות כתב התחייבות זה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו.

גלית קמון, עורכת דין
רשיון מס' 42682
סל 02-6211339

18/2/24
תאריך

מס' הסכם משכנתא מסגרת 12127913

(לשימוש הבנק)

לכבוד רשם המקרקעין ב_____

אנו נותנים בזה את הסכמתנו מראש, לאיחוד ו/או לחלוקה ו/או לכל הפקעה לצורכי ציבור של חלק מהמקרקעין הנ"ל, ו/או לרישום הבנין המוקם על המקרקעין כבית משותף, ושבעת הרישום של הבנין בפנקס הבתים המשותפים תיוחד "הערת אזהרה" הנ"ל לדירה, בתנאי שלא יהיו רשומים עליה אותה שעה כל "הערת אזהרה", שיעבוד או עיקול אחרים פרט ל"הערת אזהרה" לטובת הרוכש בקשר לרכישת זכויות הרוכש בדירה.

בנק לאומי לישראל בע"מ

תאריך _____

בשם הבנק לעיל חתם/ה ה' _____ בעל/ת ת.ז. מס' _____ המוסמך לחתום בשמו.

נופי שפע בע"מ

ח.פ. 3-51-331255

תאריך: 18.2.2024

לכבוד
ה"ה פילר (נימון) אסתר
רח' שמגר 16,
ירושלים

א.נ.,

הנדון: אישור זכויות במקרקעין:

גוש 30079 חלקה 178 דירה 21 במבנה ב' כתובת: רח' שמגר 16, מעל קניון רב שפע, ירושלים

הננו מאשרים בזה כי רכשתם את הדירה שבנדון לפי הסכם מיום 17.2.2022 עם ה"ה פילר (נימון) אסתר ד. בריטי 512063775 (להלן – "הסכם הרכישה") וכי בכפוף לכך שתעמדו בתנאי ההסכם, תירשם הדירה שבנדון על שמכם וכדלקמן:

בן חיים אברהם ת.ז. 301777793 – 1/4 חלקים

בן חיים אודליה ת.ז. 304765811 – 1/4 חלקים

ניזרי שמואל ת.ז. 207292921 – 1/2 חלקים

הזכויות הנ"ל חופשיות כיום מכל עיקול, שיעבוד או זכות של צד ג' ופרט ל-

התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה בסך 2,200,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ מיום 18.2.24.

הנכס רשום ברשות מקרקעי ישראל בתיק מנהל מס' 12183735

הזכויות בדירה מוגבלות לדירה בלבד ואינן כוללות זכויות לניצול אחוזי בניה בעבר או בעתיד והן כפופות לזכותם של החברה ו/או בעלי מניותיה ו/או חליפיהם (להלן: "השותפים"), לנצל את גג הבית ו/או כל חלק אחר בו ואת כל זכויות הבניה - הקיימות וטרם נוצלו אם ישנן כאלה ואלה שיהיו קיימות בעתיד - ולנצל לצורך כך באופן זמני או לצמיתות את הגג ואת יתר חלקי הבית (כולל, בין היתר, את המבואות, הכניסות, הגינה, החצר, החניה, גרמי המדרגות, את הקירות החיצוניים וכן את המערכות הבתיות של החשמל, המים, הביוב, הטלפון והגז (להלן: "הרכוש המשותף"), הכול על מנת שהשותפים יוכלו לבנות על הגג כולו או חלקו, בבת אחת או בהמשכים, דירה או דירות מגורים (להלן: "תוספת הבניה") ואת שארית הגג שלא תיבנה לבנות בעתיד ו/או לצרף לתוספת הבניה כמרפסות-גג (פנטהאוז), ולחבר את תוספת הבניה לשירותים ולמערכות הרכוש המשותף וכן/או להתאים את הרכוש המשותף לצרכי תוספת הבניה.

ע"י ע"ד סיני דיבון
מס' רשיון 16259
על-פני חתימה

נופי שפע בע"מ
ע"י ע"ד סיני דיבון ע"פ ייפוי כוח

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל ניזרי / תאריך: 12:54 28/01/2025 / מספר בקשה: 3006556

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ניזרי

שם פרטי:

שמואל

דואר אלקטרוני:

shni9420@gmail.com

תעודת זהות:

207292921

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

15:24 28/01/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה



12:54 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שמואל

שם פרטי:

ניזרי

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

207292921

מזהה:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

shni9420@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

באותו הבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

בית וגן

רחוב:

רגואן גוגה

מס' בית:

9

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מפורטים במסמך המצ"ב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים בן ציון קרעדיטור / תאריך: 28/01/2025 13:41 / מספר בקשה: 3006761
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קרעדיטור

שם פרטי:

חיים בן ציון

דואר אלקטרוני:

ujungreis@gmail.com

תעודת זהות:

549422966

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

14:30 28/01/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה

13:41 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0748.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

חיים בן ציון

שם פרטי:

קרעדיטור

שם משפחה:

דרכון

סוג זיהוי:

549422966

מזהה:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

ujungreis@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דייר שכן באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שמגר 27/16

שכונה:

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

ב

מס' דירה:

27

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אלן פרידנזון / תאריך: 13:04 28/01/2025 / מספר בקשה: 3006610

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פרידנזון
שם פרטי:	אלן
דואר אלקטרוני:	ujungreis@gmail.com
תעודת זהות:	564388273
מספר תיק רישוי:	1993/0748.09

סטטוס טיפול	
14:31 28/01/2025 נפתח לצפיה אורית מלכה	⬆
13:04 28/01/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1993/0748.09
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אלן
שם משפחה:	פרידנזון
סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	564388273

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

ujungreis@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

שכנים באותו הבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רוממה

רחוב:

שמגר

מס' בית:

16

כניסה:

ב

מס' דירה:

14

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרים פישר / תאריך: 15:39 28/01/2025 / מספר בקשה: 3007269

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פישר
שם פרטי:	מרים
דואר אלקטרוני:	ujungreis@gmail.com
תעודת זהות:	000858605
מספר תיק רישוי:	1993/0748.09

סטטוס טיפול
15:39 28/01/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1993/0748.09
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מרים
שם משפחה:	פישר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000858605
טלפון נייד:	7624343
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: דייר שכן באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה: שמגר 35/16
שכונה:
רחוב: שמגר
מס' בית: 16
כניסה: א
מס' דירה: 35

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מצ"ב כתב התנגדות חתום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רחל לעוו / תאריך: 17:22 28/01/2025 / מספר בקשה:

3007676

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לעוו

שם פרטי:

רחל

דואר אלקטרוני:

sharonac@csa-law.co.il

תעודת זהות:

055644884

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

סטטוס טיפול

17:22 28/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:

1993/0748.09

הזדהות:

שם פרטי:

רחל

שם משפחה:

לעוו

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

055644884

טלפון נייד:

7624343

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
 מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה שכנים באותו הבנין
 המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
 תא דואר:
 מיקוד:
 כתובת מלאה:
 שכונה: רוממה
 רחוב: שמגר
 מס' בית: 16
 כניסה: ג
 מס' דירה: 36

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב, מצ"ב תצהיר מטעם מרשתנו, הגב' רחל לעוו, נבקש לצרפו לכתב ההתנגדות שהוגש היום מטעם הדיירים (מס' בקשה 3006242).

פרטי המתנגד:

שם פרטי: רחל
 שם משפחה: לעוו
 סוג זיהוי: ת.י.
 מזהה: 055644884
 טלפון נייד: 7624343
 קידומת טלפון נייד: 052
 טלפון:
 קידומת טלפון:
 דוא"ל: sharonac@csa-law.co.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: טליה שולמן / תאריך: 18:23 28/01/2025 / מספר בקשה:

3007840

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שולמן
שם פרטי:	טליה
דואר אלקטרוני:	ujungreis@gmail.com
תעודת זהות:	300785557
מספר תיק רישוי:	1993/0748.09

סטטוס טיפול	
18:23 28/01/2025	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1993/0748.09
מספר תיק רישוי:	
החלטה:	
שם פרטי:	טליה
שם משפחה:	שולמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	300785557
טלפון נייד:	7624343
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה דייר שכן באותו בניין
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה: שמגר 19/16 כניסה ב' ירושלים
שכונה:
רחוב: שמגר
מס' בית: 16
כניסה: ב
מס' דירה: 19

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מצ"ב כתב התנגדות חתום

27 בינואר 2025

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

באמצעות הגשה מקוונת ובאמצעות דוא"ל: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

א.ג.ג.,

הנדון: התנגדות לבקשה למתן היתר בניה מס' 1993/0748.09

רח' שמגר 16, רוממה, ירושלים

בשם מרשינו, ה"ה אשר ורבקה יונגרייז (להלן: "המתנגדים"), הרינו מתכבדים להגיש התנגדות זו לבקשה למתן היתר בניה מס' 1993/0748.09 ע"ש אליהו קנפולר (להלן: "הבקשה" ו- "המבקש" בהתאמה), ברח' שמגר 16, רוממה, שהינו בניין מגורים הידוע כגוש 30079 חלקה 178 (להלן: "הבניין"), כדלקמן:

ואלו נימוקי ההתנגדות:

1. עיקר עניינה של התנגדות זו הוא ניסיונו של המבקש להכשיר ולהרחיב עבודות בגג הבניין, לצורך הקמת אולם אירועים על ראשיהם של המתנגדים, שכבר החל הקמתו בפועל ונעצר אך בשל צו מניעה של בית המשפט.
2. המתנגדים הינם בעלי דירת פנטהאוז מס' 39 בקומות ז'-ח' בבניין (כניסה א'), המצויה בשכנות לדירת הפנטהאוז של המבקש, מס' 38, באותן הקומות, כאשר מרפסות הגג, הכלולות בבקשה להיתר ומיועדות להפוך לאולם אירועים בניגוד ליעוד המקרקעין, מצויות מעל מרפסת המתנגדים.
3. ביתו של אדם הוא מבצרו, מרכז חייו וחיי בני משפחתו. זכות יסוד העומדת לכל אדם היא ניהול חיים תקינים, בטוחים ושלווים תחת קורת גג ביתו, ומבלי שיהיה נתון למטרדי רעש וריח בלתי פוסקים ולחרדות, שיערערו את ביטחונו האישי ואת זכותו הבסיסית לאורח חיים שקט בביתו - הוא ובני משפחתו וכל באי ביתו.
4. חדרי הילדים של המתנגדים מצויים כולם בקומה השנייה של הבית, בצמוד ומתחת לקומת הגג, אשר בה עתיד להקים המבקש את אולם האירועים שתכנן. לפיכך, אל לה לוועדה להתמהמה בעניין זה ועליה לסלק את הבקשה על הסף לאור כוונותיו הזדוניות של המבקש להפוך את חיי המתנגדים, חיי ילדיהם וחיי הדיירים כולם באותו בניין לבלתי נסבלים.
5. בעת בחינת הבקשה על הוועדה לשאול את עצמה, הכיצד יוכלו המתנגדים לקיים שגרת חיים תקינה, ואולי שגרת חיים בכלל, כאשר תקרת ביתם היא בעצם רצפת אולם אירועים וכנסים, עליה מהלכים מאות אנשים במקרה הטוב, ומקפצים ורוקדים במקרה הפחות טוב.
6. כך גם עליה לשאול, הכיצד יכולים המתנגדים לקיים שגרת חיים, כאשר מעל ראשם מנוהלים מטבח פעיל עם טבחים עובדים, בריכות ומאגרי מים בדמות מפלים, מקיימים סידורי שולחנות (תכניות הביצוע כוללות סידורי שולחנות ומקומות ישיבה, כפי שיפורט להלן), מערכות הגברה ייחודיות ומשוכללות ובוודאי רועשות.

7. ברי, כי הדעת אינה יכולה כלל לדמיין מאורע חריג שכזה, ועל כן על הוועדה לסכלו באופן מידי ולדחות את הבקשה, שאחרת יאלצו המתנגדים, שרק ביקשו להמשיך לקיים את חייהם בשגרה, למצוא עצמם טרודים ועסוקים בניהול הליכים משפטיים מרובים כנגד המבקש, כאשר חייהם אינם חיים.

8. עניינה של הבקשה בניסיון להכשיר בדיעבד 14 עבירות בניה חמורות (מושא כתב אישום המתנהל בימים אלה כנגד המבקש), שכבר נבנו במשך שנים והושלמו בחלקן וכוללות סגירת מרפסות, הריסת קירות, בניית קירות, פריצת פתחים, תוספות בניה, בניית תקרה ופריצת פתחים בגג הבניין כהכנה למעלית ולמדרגות. עבירות הבניה נעשו כולן תוך ביזוי צו הפסקת עבודות, שהוצא מטעם העירייה ביום 8.11.2022 כנגד המבקש בתיק פיקוח 2022/8321.00 (להלן: "צו הפסקת העבודות").

העתק התמונות של פריצת הפתחים לגג, מצ"ב כנספח 1.

9. וחמור מכך: כפי שיוכח באסמכתאות ברורות ואף הוכרע על ידי בית משפט השלום בירושלים בהחלטתו מיום 6.3.2023, בהליך למתן צו מניעה זמני כנגד המבקש שעודו בתוקף (ת"א 60247-02-23 אשר יונגרייז ואח' נ' אליהו קנפלא ואח') (להלן: "צו המניעה"), מטרתה האמיתית של הבקשה, עליה לא הצהיר המבקש ומנסה להסתירה מפני הוועדה, הנה להכשיר שימוש בגג הבניין כאולם אירועים/שמחות בניגוד לליעוד המקרקעין ועל ראשיהם של 80 הדיירים. די בכך על מנת שהוועדה תסלק את הבקשה על הסף.

העתק ההחלטה על מתן צו מניעה מיום 6.3.2023, מצ"ב כנספח 2.

10. בשל כך, הוכר מרשנו, מר יונגרייז, כנפגע עבירה במסגרת כתב האישום החמור, שהגישה התביעה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואשר מתנהל בימים אלה נגד המבקש ורעייתו, הגב' בוצי קנפלא, ב- תו"ב 17321-01-24, כתוצאה מעבירות הבניה החמורות שביצעו ואשר מאיימות על שלווה חייהם של המתנגדים וכל יתר דיירי הבניין והבניינים הסמוכים (להלן: "ההליך הפלילי" או "כתב האישום").

העתק כתב האישום ב- תו"ב 17321-01-24 כנגד אליהו ובוצי קנפלא, מצ"ב כנספח 3.

11. לפיכך, מוטב היה אילו טרם הגשת הבקשה, המבקש, המתעלם בשיטתיות מהוראות החוק ואשר הפר ברגל גסה את צו הפסקת העבודות, היה מחזיר תחילה את המצב בגג הבניין לקדמותו, סוגר את הפתחים שחצב ברצפת הגג למעלית ולמדרגות ואת הקירות שהחל לפרוץ, בגינן אף נחקר באזהרה והוגש נגדו כתב האישום, ובא בידיים נקיות ובתום לב להליך זה של בקשה להיתר.

12. אלא שלא כך פעל המבקש ועל הוועדה הנכבדה ליתן משקל רב לעניין זה ולהורות תחילה על השבת המצב בגג לקדמותו, כפי שהיה טרם ביצוע עבודות הבניה המאסיביות על ידי המבקש.

13. בפרט נכונים הדברים כאשר מדובר בעבירות בניה מהחמורות שידעה מערכת האכיפה בעבירות תכנון ובניה, כפי שעולה מדברי בית המשפט בהחלטתו בצו המניעה.

14. כתב האישום נגד המבקש מתאר בניה בלתי חוקית המתפרסת על פני שלוש קומות, האחרונה היא קומת הגג של הבניין ובה מצויים המתקנים המשותפים, המשמשים את כלל דיירי הבניין.

15. עוד מונה כתב האישום את **הכוונה האמיתית** העומדת מאחורי חריגות הבניה שבוצעו על גג הבניין וניצבת בבסיס הבקשה להיתר בענייננו, והיא, כאמור, הקמת אולם האירועים פיראטי על ראשי הדיירים בבניין המשותף ומאות משפחות נוספות בסמוך לו ובפרט המתנגדים, המתגוררים בקומת הפנטהאוז.

16. ויובהר, כי התייחסות כתב האישום לכוונת המבקש להקים אולם אירועים על גג הבניין ולריבוי עבירות הבניה שביצע תחת צו הפסקת עבודות, לא באה בחלל ריק אלא נסמכת על החלטת בית המשפט ליתן צו מניעה זמני, האוסר על המבקש לבצע עבודות בניה או הריסה בגג הבית המשותף (ר' נספח 2 לעיל ובפרט: עמ' 3, סעי' 9, שו' 20-13, וסעי' 10, שו' 32-23; עמ' 4, סעי' 11, שו' 10-7, 20-18; סעי' 12, שו' 33-22; עמ' 5, סעי' 20-6).

17. בפרט נצביע על הכרעת כב' השופט אלעד לנג באותה החלטה בצו המניעה, שאינה מותירה כל ספק באשר לכוונתו האמיתית של המבקש בענייננו, לעשות שימוש בגג הבניין כאולם שמחות בניגוד ליעוד, כדלקמן: "... ביום 15.2.23 החלו המשיבים לבצע עבודות בניה מאסיביות בגג המבנה כאשר עבודות אלה כוללות שבירה של קירות ופתיחת פתחים בגג המבנה ובקירות הגג... כן הוכח בפני בית המשפט כי הפועלים שעובדים מטעם המשיבים על גג הבניין עובדים במקום על פי תכנית... ממנה עולה כי מתוכננת ביצוע של עבודות בניה מסיביות לכל אורך ורוחב שטח הגג..." (ר' סעי' 9 להחלטה בצו המניעה);

"... **אין בידי לקבל**, באופן לכאורי בשלב זה, את הטענה שהועלתה על ידי המשיבים (לאחר שעומתו עם דבר קיומה של תכנית הבניה בגג (ת/1)), לפיה עבודות הבינוי המתוכננות על ידם נועדו לשרת אך את בני משפחתם וכי אין כוונה להקים בגג "**אולם שמחות**". זאת, משעבודות המתוכננות לביצוע בגג **אין תואמות**, על פניו, שימוש עתידי לצורכי משפחה "רגילים" אלא דווקא **לשימוש נרחב**, המיועד למספר רב של אנשים בשטח רחב ידיים באופן המתיישב יותר עם טענת המבקשים לפיה **כוונת** המשיבים היא להקים במקום **מקום אירוח או בילוי לאירועים נרחבים מסוג זה**" (ר' סעי' 10 להחלטה בצו המניעה).

18. כתב האישום עצמו אף נסמך על החלטה זו בצו המניעה ומציין בסעיף 5: "עוד נקבע באותה החלטה כי הוכח בפני בית המשפט שהנאשמים **מתכננים לבנות אולם אירועים**".

19. התנהלותו עזת המצח של המבקש נלמדת גם מהעובדה, כי בעת שדיון בכתב האישום נקבע, נאלצה העירייה בחודש יולי 2024 להגיש בקשה להקדים את מועד הדיון לאור **ביזוי הנאשם את צו הפסקת העבודות** המנהלי והעובדה, כי המשיך להעמיק את חריגות הבניה בצורה מאסיבית. לבסוף הדבר לא הסתייע בידי המאשימה רק בשל עומס יומנו של בית המשפט, כפי שנקבע בהחלטתו מיום 5.7.2024.

העתק הבקשה מטעם המאשימה להקדים את מועד הדיון וההחלטה מיום 5.7.2024, מצ"ב כנספח 4.

20. מכאן, שבפנינו מצב אבסורדי ובלתי נתפש, כאשר הרשות המנהלית בידה האחת פועלת נחרצות למצות את הדיון עם המבקש כעברייני בנייה וכמי שפעל בניגוד לצו הפסקת העבודות מטעמה והחל במהלך למרר את חייהם של דיירי הבניין והאזור, ובידה השנייה מאפשרת הגשת בקשה פסולה להיתר, המנסה להכשיר בדיעבד חריגות בניה מושא כתב האישום וחמור מכך - היתר לעשות שימוש עתידי על גג הבניין **בניגוד ליעוד**. בידי הוועדה למנוע מצב זה ומכאן גם חובתה לעשות כן.

21. כך עולה חשש ממשי, כי לאחר שהמבקש ביזה צו של העירייה, הסתיר מהוועדה הנכבדה כי תלוי ועומד נגדו כתב אישום חמור בגין אותן עבירות מושא בקשתו להיתר, הסתיר כי תלוי ועומד נגדו צו מניעה

מטעם בית המשפט, הגיש בקשה תמימה, כביכול, להרחבת דירת מגורים, מבלי לגלות כי בכוונתו להפעיל אולם אירועים – הוא לבסוף חיוו ישיג את מבוקשו. מכך יש להימנע וזאת יש למנוע.

22. לפיכך, אל לה לוועדה נכבדה זו לעצום עיניה אל מול הכתובת הברורה על הקיר וליתן יד למהלך חמור ופסול זה, שבסופו ימצאו עצמם עשרות קורבנות תמימים - הם דיירי הבניין והסביבה - נתונים למטרדי רעש, מטרדי ריח, לכלוך וזוהמה, עומסי חניה, עומסים כבדים בלובי הבניין, במדרגות ובמעלית וחיים בלתי נסבלים, ביום ובלילה, תחת אולם שמחות פעיל, המקיים אירועים נרחבים (כפי שאף הגדיר בית המשפט בהחלטתו). והכל עם חותמת של הוועדה והרשות.

23. להלן יפורטו הדברים בהרחבה.

אין לדון בבקשה ובוודאי לא לאשר היתר לבניה על גג הבניין בעת שהליך תלוי ועומד בפני בית המשפט לקבלת צו מניעה קבוע האוסר על ביצוע עבודות והמורה על הריסת חריגות הבניה בגג

24. בימים אלה ממש, בעוד שצו המניעה הזמני תלוי ועומד, מתנהל ההליך העיקרי (ת"א 60247-02-23) בפני בית משפט השלום בירושלים, שתכליתו מתן **צו מניעה קבוע**, שיאסור על המבקש כל בניה על הגג וכן יחייבו **להרוס** את תוספות הבניה שבנה בגג המבנה, **לאטום** את הפתחים שפער בגג, להשיב ולהתקין את מערכות האוורור וכיבוי האש של הבניין (ר' הסעדים המבוקשים בעמוד הראשון לכתב התביעה) (להלן: **"ההליך העיקרי"**).

העתק העמוד הראשון לכתב התביעה שהגישו המתנגדים כנגד המבקש, מצ"ב כנספח 5.

25. על כן, אל לה לוועדה הנכבדה לקיים דיון ולהכריע בבקשה להיתר טרם שיתקבל פסק דין בהליך העיקרי **הדן באותו עניין**, בפרט שבמסגרת הליך זה אף מתבררת טענה הקשורה ל**בעלות** בגג, בו מבקש המבקש לבנות, והשטחים שטוען שהוצמדו לו על-ידי החברה המשכנת.

26. כך גם מתבררות בהליך העיקרי טענות הקשורות למתקנים המשותפים שעל גג הבניין, בו מבקש הנאשם להמשיך ולבנות, ואשר ביחס אליהם אין כל התייחסות בתוכנית שהגיש המבקש, כולל מאגר המים של הבניין, שבמקומו מתכנן המבקש להקים בריכה ומפל מים, כחלק מתוכנית הקמת אולם האירועים, כפי שקבע בית המשפט בהחלטתו בצו המניעה.

27. כידוע, מאגר המים משמש כמקור שתיה בזמן חירום ובמקרה של שריפה מיועד לשימוש במערכת כיבוי האש, אולם המבקש מתעלם מכך ומנסה להשתלט על מאגר המים לצרכיו האישיים ועל חשבון בטיחות הדיירים.

28. די בכל האמור בעניין זה, כדי שלא לדון בבקשה.

29. כך גם מהממצאים הברורים בשטח ומהחומרים המצויים בידי המתנגדים, לרבות תוכניות אדריכליות-תכנוניות, שהוצאו מטעמו של המבקש, עולה, באופן שלא יכול להשתמע לשני פנים, כי אין מדובר בבנייתן של מרפסות גג למטרות מגורים, או הרחבה תמימה של דירת מגורים ואין מדובר במעלית או מדרגות פנימיות תמימות, אלא במהלך מגובש להקמת אולם אירועים.

30. לשם כך, הוצאה עבור המבקש תוכנית אדריכלית מיום 29.1.2023, אשר עודכנה ביום 13.6.2023 ועל בסיסה אף ניתן צו המניעה בבית המשפט לאחר שנקבע, שמדובר בתוכנית אותנטית ונדרשו על הסף טענותיו של המבקש.

העתק התוכניות האדריכליות להקמת אולם אירועים מיום 29.1.2023 ועדכונה מיום 13.6.2023, מצ"ב כנספח 6.

31. אם לא די בכך, הרי שלאחרונה, ביום 6.6.2024, הוצאו שבע עשרה (!17) תוכניות מעודכנות לביצוע, אותן החליט המבקש לממש בגג הבניין (להלן: "**התכניות המעודכנות**"), ואשר אף הן הוגשו לבית המשפט בהליך צו המניעה.

32. התוכניות המעודכנות אינן מותירות ספק באשר לייעודן המסחרי, משחן כוללות תוכנית העמדה; תוכנית בניה והריסה; תוכנית בניה והריסה ללא מידות; תוכנית אינסטלציה; תוכנית חשמל עם ריהוט; תוכנית חשמל ללא ריהוט; תוכנית חשמל שקעים; תוכנית תאורה; תוכנית חשמל לוויילונות ותריסים; תוכנית שנאים; תוכנית תקרה לגג; תוכנית תקרה ללא ריהוט; תוכנית תקרה עם חשמל; תוכנית מיזוג; תוכנית חימום תת ריצפתי; תוכנית ריצוף; תוכנית שטחי ריצוף.

העתק התוכניות המעודכנות מיום 6.6.2024, מצ"ב כנספח 7.

33. בין היתר, מסומנים בתוכניות המעודכנות 126 מקומות ישיבה (באיור ובמלל), ריכוז רמקולים, מערכות חשמל משוכללות, פריסת תאורה, ג'קוזי, בריכה, 3 מפלי מים לבריכה, מטבח, 4 חדרי שירותים, חדר החתלה, שולחנות וכסאות ישיבה ושירותי נשים נפרדים - והכל במאפיינים של אולם שמחות מסחרי, הנערך לקלוט אלפי אורחים בשנה על גג בניין המגורים, שבמיקום מרכזי ומבוקש מול נוף הרי ירושלים - והכל באופן המייצר פוטנציאל עסקי-מסחרי גבוה עבור המבקש, על חשבון רווחתם ואיכות חייהם של כל הדיירים ובניגוד לייעוד המגורים.

34. על היקף חריגות הבניה ומאפייניהן, המשתקפים מהתוכניות האדריכליות ואשר מצביעים על בנייה לצרכי אירוח המוניים ולא לצרכים משפחתיים "רגילים", עמד בית המשפט בהחלטתו בצו המניעה:

"הוכח בפני בית המשפט כי הפועלים שעובדים מטעם המשיבים על גג הבניין עובדים במקום על פי תוכנית שהוגשה לבית המשפט ממנה עולה כי מתוכננות ביצוען של עבודות בניה מסיביות... ואלה כוללות הריסה של קירות קיימים, הקמה של קירות חיצוניים וקירות פנימיים.... הקמה של 4 חדרי שירותים ו-4 כיורים, הקמה של בריכה (!) הכוללת 3 מפלי מים הנשפכים אליה, הקמה של ג'קוזי ועוד" (עמ' 3, שורות 13-18).

35. כך גם החלטת בית המשפט בצו המניעה אינה מותירה ספק באשר למטרותן האמיתיות של עבודות הבניה שבוצעו בגג הבניין, ואשר בעניינן מבוקש כעת ההיתר, כאשר נקבע בה נחרצות, כי המטרה הנה הקמת אולם שמחות, ללא היתר ובניגוד לצו הפסקת עבודות של העירייה, תוך גרימת מטרד, חריגה מייעוד המבנה המשמש למגורים ושינוי אופי השימוש בפועל בגג הבניין, ובמילותיו של בית המשפט:

"הוכח בפניי כי עבודות אלה מבוצעות... ללא היתר כדין וייתכן שאף בניגוד לצו הפסקת עבודה שהוצא לאחרונה על ידי עיריית ירושלים" (עמ' 5, שורות 16-18).

36. עוד קובע בית המשפט בהחלטתו זו מפורשות: "אבהיר אין בידי לקבל... את הטענה שהועלתה על ידי המשיבים (הכוונה למשפחת קנפלאר)... לפיה עבודות הבינוי המתוכננות על ידם נועדו לשרת אך את בני משפחתם וכי אין כוונה להקים בגג "אולם שמחות" (עמ' 3, שורות 23-26).

37. עוד יוער, כי בפגישה שנערכה עם התובע העירוני הראשי וראש צוות התביעה ביום 25.6.2024, גורמים נכבדים אלו התחייבו לבחון אפשרות, שהעירייה תפעל עצמאית לסגירת הפתחים ולהשבת המצב לקדמותו בגג הבניין, ועניין זה עודנו תלוי ועומד להחלטתם, כך שגם מסיבה זו אין לקדם כל דיון בבקשה.

יש להורות על הריסת חריגות הבניה בגג טרם כל דיון בבקשה

38. עמדת הפסיקה בישראל ברורה, כאשר נקבע לא אחת, כי במקרים של חריגות בניה משמעותיות – כפי שבענייננו – יש לדרוש ממבקש ההיתר להרוס את חריגות הבניה ולהשיב מצב לקדמותו טרם קיום דיון בהכשרת העבירות בדיעבד על ידי הוועדה, על מנת למנוע עידוד עבריינות בניה שעולה כדי מכת מדינה (ראה, למשל: ערר (ועדות ערר – תכנון ובניה תל אביב-יפו) 1031-05-19 גילה נוימן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק נבו (19.12.2019) (להלן: "עניין גילה נוימן").

39. לפיכך, לא מתקבל כי בנסיבות אלה יתקיים דיון בבקשה לפני שהמצב בגג הבניין יושב לקדמותו ללא דיחוי ובפיקוח העירייה.

40. יפים לענייננו דברי וועדת הערר בעניין גילה נוימן, במסגרתה החליטה להותיר את החלטת הוועדה המקומית על כנה, ולפיה נדחתה הפקדת התוכנית והמבקש שם נדרש להרוס את חריגות הבניה המאסיביות טרם הדיון התכנוני, כדלקמן:

"לטענת הוועדה המקומית העוררים באים בחוסר ניקיון כפיים משוע, שעה שעשו דין לעצמם, וממשיכים בכך גם כיום. זאת עת שביצעו 'חריגות בניה עצומות.... בנסיבות אלו החליטה הוועדה המקומית שיש להרוס אותן טרם הדיון התכנוני, זאת כפי שמקובל במקרים רבים אחרים שבהם דורשת הוועדה הריסה בפועל של חריגות בניה טרם הדיון התכנוני...' (עמ' 4, פסקה 3);

ובהמשך:

"בהתאם להלכה שנקבעה על-ידי ביהמ"ש העליון... מחובתו של מוסד התכנון ליתן משקל לחשש שמא הכשרת עבירת הבניה בדיעבד תהווה עידוד לתופעת עבריינות הבניה. דהיינו, יהיו מקרים, שעל אף שבהתאם למבחן המגרש הריק ראוי היה לאשר את התוכנית, הרי שבשל השיקול בדבר אי עידוד עבריינות בניה ונסיבות המקרה, על מוסד התכנון יהיה לדחות את התוכנית..." (עמ' 5, פסקה 5);

ובהמשך:

"... על-ידי הכשרת עבירות בניה בדיעבד מעבירה הוועדה המקומית מסר לפיו, לא רק שאין פגם בהתנהלות כאמור, ואין כל מחיר משמעותי שמפר החוק משלם בגין בניה או שימוש שלא כחוק, אלא שהתנהלות כאמור אף 'משתלמת' לעברייני... תוצאת הכשרת עבירת הבניה היא, שאין לעבריינים חיסרון כלשהו כתוצאה מהתנהלות כאמור. ככל שלא 'נתפסו' – נהנים הם מהשימוש הלא חוקי. וככל ש'נתפסו', מגישים הם תוכנית להכשרת הבניה, וממשיכים בזמן הזה ליהנות מהשימוש הלא חוקי... בעת בחינת תוכנית שבמסגרתה מבוקש להסדיר עבירות בניה, על מוסד התכנון לעמוד על אינטרס אי

עידוד עבירות בניה. שכן הכשרת עבירות בניה באמצעות תוכנית בדיעבד, חוטאת לעיקרון אי עידוד עבריינות בניה... במקרה שלפנינו, המדובר בחריגות בניה משמעותיות... נפנה גם להערות מהנדס הוועדה המקומית...: "לאור ממצאי דו"ח הפיקוח והעובדה שקיימות חריגות בניה, לרבות בניה בגג העליון מעל לקומת חדרי הגג וחריגות נוספות כמפורט בדו"ח הפיקוח, מציע לסרב לתוכנית. יש להרוס את כל חריגות הבניה אשר נבנו ללא היתר" (עמ' 6, פסקה אחרונה, עמ' 7, פסקה 4).

41. קל וחומר נכונים הדברים שלעיל בנוגע לענייננו, משזו הייתה גם עמדת התביעה בפגישה שנערכה עמה ביום 25.6.2024 ובנוכחות ראש צוות התביעה העירונית, עוה"ד אביעד ברמץ, אז כאמור התחייבו לבחון את האפשרות לממש את סמכותם בהתאם לסעיפים 217 ו-218 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולהורות על סגירת הפתחים שנפרצו בגג הבית המשותף ואיסור על שימוש בציד מכני הנדסי.

אין לאשר את חריגות הבניה למי שכנגדו הוגש כתב אישום חמור בשל עבירות בניה מאסיביות במשך שנים והפרת צו הפסקת עבודות

42. הנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 8.1150 (90.023), שכותרתה "בקשות לדחית דיון בהליכים פליליים בשל הגשת בקשה להיתר או לתכנית" (להלן: "הנחיית היועץ"), קובעת בסעיף 6 כהאי לישנא:

"במסגרת מכלול השיקולים שרשאית ועדת התכנון לשקול לעניין הטיפול והאישור של תכנית המוגשת לה על ידי מי שתלויים ועומדים נגדו הליכים פליליים, כאמור, רשאית היא להביא בגדר שיקוליה גם את העובדה שמדובר בבקשה המיועדת להכשיר בדיעבד עבירות בניה, וכן את השיקול של מניעת עידוד עבריינות בניה. הלכה פסוקה היא, כי שיקול הדעת של רשויות התכנון בדיון בתכניות אינו מוגבל "לעצם התכנון הפיזי" בלבד, אלא רשאיות הם לשקול מכלול שיקולים רחב יותר".

43. כך גם מפנה הנחיית היועץ לפסק הדין ב- בג"צ 2920/94 אדם טבע ודין נ' המועצה הארצית לתכנון, פ"ד נ(3) 441, שם עמד בית המשפט על היקפו הרחב של שיקול הדעת הנתון למוסדות התכנון, לאמור: "לא הרי הקונצפציה של דיני התכנון כיום כהרי הקונצפציה שהייתה בעבר. דין התכנון הינו דין דינמי, ובמהלך השנים זכה לממדים ולמשמעויות שלא היו לו בעבר. איננו מדברים עוד - כבעבר - אך בשימושי קרקע למיניהם, אלא בתפישה סביבתית כוללת של חברה, של כלכלה ושל איכות חיים בעיר ובכפר" (עמ' 454 / 455).

44. ואכן, בעניינינו מדובר בכתב אישום חמור ביותר, אשר מלבד עבירות הבניה הרבות המגולמות בו, כולל עבודות שהחל להקים אולם אירועים בניגוד ליעוד.

45. בתי המשפט קבעו כי עבירות בניה נחשבות חמורות כאשר מתקיימים המאפיינים הבאים: היקף ההפרה משמעותי; נסיבות מחמירות, כגון התעלמות מהתראות, אי שיתוף פעולה עם הרשויות וניסיון להכשיר בניה בדיעבד; היקף ההפרה, כגון בניה בהיקף גדול; פגיעה בתכנון העירוני, לרבות שינוי ייעוד קרקע, הפרת תוכניות מתאר ופגיעה בזכויות הציבור; וכן נסיבות נוספות להערכת החומרה, ובפרט כוונת המבצע, מידת הסטייה מההיתר והתנהלות מול הרשויות (ראה מטה עניין נאות מזרחי).

46. לאור כל האמור לא יכול להיות חולק, כי בעניין הנדון בהתנגדות זו, מדובר בעבירות חמורות ביותר ובכתב אישום חמור, להן נדרשת הוועדה ליתן משקל רב בעת בחינת הבקשה, כדלקמן:

46.1. **היקף ההפרה** בעניינו כולל לא פחות מ- 14 חריגות בנייה, מאסיביות, פנימיות וחיצוניות, לרבות בנייה ופריצת פתחים לגג הבניין להתקנת מעלית ומדרגות;

46.2. העבירות נעשו **בנסיבות מחמירות**, כאשר המבקש התעלם מצו הפסקת עבודות והרחיב את חריגות הבניה; חומרת העבירות עולה גם **מכוונתו** המוכחת של המבקש להקים אולם אירועים על גג הבניין בניגוד ליעוד, ומהסתרת כוונה זו מהוועדה, על אף שהיא נדונה בהליכים אזרחיים ופליליים תלויים ועומדים – ודי בכך כדי לדחות את הבקשה;

46.3. חומרת העבירות עוד עולה **מהתנהלותו של המבקש** מול הרשויות, בהגשת בקשה "תמימה" כביכול למעלית "פנימית", מבלי לציין שזו נועדה להגיע לגג עבור אולם האירועים המתוכנן; וכן מידע בדבר קיומם של כתב אישום חמור, צו מניעה וצו הפסקת עבודות, התלויים ועומדים נגדו.

47. כידוע, לפי החלכה שהשתרשה היטב בפסיקת בית המשפט העליון, כאשר מדובר בתכנית להכשרת עבירת בניה, יש לתת משקל לשיקול של שלטון החוק ומניעת עבריינות בנייה, כאחד השיקולים אם לאשר את התכנית. בכך, נכתב, **"נפרץ הסכר המדומה שביקשו עברייני הבניה להקים בין הפן הפלילי לבין הפן התכנוני, והשיקול ההרתעתי של מניעת עבריינות בניה חצה את הגבול שביניהם"** (ראה: ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה צפון) 1159/18 רשות מקרקעי ישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גלבע (נבו) 15.1.2019)).

48. נפנה לסיכומה של ההלכה בעניין זה כפי שתוארה בפסק דינו של כב' השופט רובינשטיין בע"מ 65/13 **הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ** [פורסם בנבו]:

"בגדר אותם שיקולים רחבים על מוסדות התכנון להביא בחשבון גם שיקולים שעניינם ההגנה על שלטון החוק ואי עידודה של עבריינות בניה (ראו ע"מ 07/6807 אוהרנסיאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (2008) [פורסם בנבו]; ע"מ 09/9057 איגנר נ' השמורה בע"מ (2010) [פורסם בנבו])... נוכח חשיבותו של אינטרס השמירה וההגנה על שלטון החוק, אין ניתן להלוים גישה לפיה בניה בלתי חוקית והתעלמות ממצב תכנוני קיים הם נחלתם של בתי המשפט בלבד ואינם מעניינם של מוסדות התכנון. קבלתה של גישה זו אף עלולה לגרום למצב, בו עברייני בניה ישקלו את צעדיהם לפי כדאיותן הכלכלית של חריגות הבניה, בחינת "אחרוג, אקנס (בבית המשפט בהליך הפלילי), אכשיר (במוסדות התכנון) ואפיק רווחים", או שמא "טוב קנס ועמו שתי קומות נוספות ללא היתר".

"..... אין זה מן הנמנע שהחלטה בדבר דחיית תכנית אך בשל האינטרס של השמירה על שלטון החוק תימצא במתחם הסבירות... המדובר בשאלות של מידה ועוצמה. לא אחת יונחו על כפות המאזניים מזה האינטרס של שמירה על שלטון החוק ומניעת עבריינות בניה – ומזה שיקולים תכנוניים אחרים, וידו של הראשון תהא על העליונה, וכמובן ככל שעוצמת העבריינות בתחום גבוהה יותר, תיטה הכף לכיוון מניעת עבריינות... מוסדות הממשל הם כלים שלובים, ואין כל מקום להפרדה, כביכול תכנון לחוד ועבריינות לחוד; יידעו העבריינים כי הממשל אינו שוטה שבעולם, שיוקיים בפניו ובפני החוק ויש מי שיטעה לחשוב כי גשם נדבות הוא".

49. כך גם יפים לענייננו דברי כב' השופט סולברג באותו העניין, כדלקמן:

"בעת דיון בתכנית שמטרתה להכשיר בנייה קיימת, כבעניין דנן, על מוסד התכנון לשקול את נסיבות העבירה, היקפה, חומרתה, מידת תום הלב, עוצמת הנזק התכנוני, הפגיעה בזולת – ביחידים ובציבור – הרווח הכלכלי, וכיוצא בשיקולים הללו. ככל שהעבירה חמורה יותר מן ההיבט התכנוני, וככל שהמבקש להכשיר את הבנייה הבלתי-חוקית מעורב בה יותר במחשבה ובמעשה, כך גובר משקלו של האינטרס הציבורי והחברתי, על מנת שלא יצא חוטא נשכר..."

50. עוד באשר להלכה, לפיה המשקל שיינתן לשיקול הפגיעה בשלטון החוק הוא גבוה וסטייה ממנו מצריכה נימוקים כבדי משקל, ראו ע"מ 6738/13 מדינת ישראל נ' ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ, (פורסם במאגר נבו).

51. לסיכומו של עניין, אין ליתן יד לניסיון המבקש להעמיד את ועדת התכנון המקומית (כמו גם את שכניו לבניין) בפני עובדה מוגמרת של חריגות בניה מעל ראשיהם, ומכלול השיקולים שפורטו לעיל בפרק זה והדבקים המצטבר, מובילים למסקנה אחת בלתי נמנעת, והיא כי דין הבקשה להידחות.

אין לקיים דיון משלא הוגשו חתימות הדיירים ברוב הנדרש בחוק המקרקעין ולא התקבלה הסכמת רמ"י

52. הוועדה כלל אינה מוסמכת לקיים דיון בבקשה, משלא הוגשו חתימות הדיירים בהתאם לרוב הדרוש מכוח הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), וכפי שיפורט להלן.

53. ראשית יובהר, כי שאלת הבעלות בגג הבניין תלויה ועומדת בפני בית המשפט בהליך העיקרי, הדן בצו המניעה, על כן, משלא הוכרעה השאלה הנ"ל גם לא ניתן לדון בבקשה ללא הסכמת הדיירים.

54. בהקשר זה מעניין לציין, כי בקשה להיתר של המבקש שמספרה 2015/0742.01 נסגרה, בין היתר בנימוק ולפיו, בשל "הוכחת בעלות לקויה לא ניתן לקדם את התיק", וכעת ניסה המבקש להגיש בקשה חדשה לחלוטין ולקיים דיון. עד עתה לא ברור כיצד אישרה הוועדה את פרסום הבקשה.

סמל חק הבקשה דתי	24/05/2022	כיצד	מבטח בעלות לקויה לא ניתן לקדם את התיק	B-סיבת סגירה: מבקש הבקשה לא השלים מסמכים דמי חזקת חק הנחת המבחן בעלות לקויה לא ניתן לקדם את התיק

55. שנית יוזכר, כי גם אם יוכרע בפני בית המשפט כי למבקש זכויות כלשהן בגג, אזי גם לשינוי מבני כמו התקנת מעלית וחציבת פתחים בגג הבניין לשם התקנת פיר המעלית וגרם המדרגות ולשם שינויים מהותיים במתקנים המשותפים המצויים על הגג, יש להביא את הסכמת הדיירים בשיעור של לכל הפחות 75% מהדיירים. אולם בעניין שבפנינו לא הוצגה ולו חתימה אחת.

56. כך למשל נקבע ב- רע"א 11017/08 פל נ' ליבוביץ (16.08.2010) (להלן: "עניין פל"), על אף שהצמדה של שטח בבית משותף לדירה מסוימת מקנה לבעל הדירה זכות בעלות בשטח המוצמד, היא אינה מקנה לו זכות לבנות שם, מאחר שניצול/מימוש זכויות הבנייה מותנה בהסכמת יותר בעלי הדירות.

57. לפיכך, הדרישה לפי חוק המקרקעין לקבלת הסכמת הדיירים לבנייה או הרחבת דירה, חלה לא רק על מקרים שבהם המדובר בבנייה בשטח שהינו חלק מהרכוש המשותף אגב גריעה מהרכוש המשותף, אלא גם כאשר מדובר בבניה בשטח שמוצמד לדירה של מי שמבצע את הבנייה.

58. עוד הרחיב בית המשפט העליון בעניין פל אודות תכלית סעיף 71 לחוק המקרקעין, אשר נועד להקל על האפשרות להרחיב דירה תוך ניצול אחוזי הבניה הנדרשים, והפנה לספרו של מיגל דויטש, קניין כרך א 697-696 (1997), כדלקמן:

"הסעיף יחול גם כאשר מדובר ברכוש משותף שכבר הוצמד לדירות השונות ונדרשת הסכמה לניצול אחוזי הבנייה על החלק הצמוד, ואין לצמצם תחולת הסעיף רק למקרה של החלטה הכוללת הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתה לדירה פלונית לבניה שמטרתה הרחבת אותה דירה".

59. על הלכה זו חזר בית המשפט העליון גם ברע"א 1462/10 עטיה נ' שגיא (02.08.2012), וכן ראו פסקי דין קודמים באותו עניין, כגון:

59.1. ע"א 749/76 יוסף נ' בכר, פ"ד לב(3) 617, 621 (1978), שם נקבע כי: "אין ספק שעצם הצמדת הגג ליחידה מסוימת איננה נותנת לבעל היחידה זכות לבנות על הגג כעולה על רוחו ללא הסכמת בעלי הדירות האחרות בבית";

59.2. ע"א 7156/96 שואעי נ' בכר, פ"ד נג(1) 469, 476 (1999), לאמור:

"... יש להבחין בין הצמדת חלק מחלקת הרכוש המשותף לאחת מן הדירות בבית המשותף, לבין זכות בעל הדירה לבנות על השטח הצמוד. הצמדת שטח לדירתו מקנה לבעל הדירה זכות בעלות בשטח המוצמד. אך מכאן לא נובע, שלבעל הדירה קמה זכות לבנות על השטח המוצמד. זכויות הבנייה בבית משותף שייכות (מכוח בעלותם המשותפת בקרקע) לבעלי כל הדירות בבית...".

60. בפסק הדין ב- ע"פ 80610-01-19 שיינר נ' נציגות הבית המשותף שד' מוריה 9 חיפה ואח' (להלן: "עניין שיינר"), מתייחס בית המשפט לעובדה, כי "אין בחוק הבדל בין הרחבה של דירה שלצורך ביצועה מנוצלים אחוזי בנייה "רגילים" לבין הרחבה שלצורך ביצועה מנוצלים אחוזים שמוענקים מחמת הרצון לעודד שיפור מיגון וכו'". נכון הדבר גם לעניינו, כאשר מנסה המבקש לטעון כי אחוזי הבניה הוענקו לו כביכול ע"י החברה המשכנת, אולם גם עצם הענקת זכויות הבניה אינה מבטלת את הצורך לקבלת הסכמת הדיירים לעצם הבניה על הגג, בפרט שמדובר בשינוי מבני מהותי ופגיעה במתקני הבית המשותף.

61. עוד נקבע בעניין שיינר, כי "... החובה שחלה על דייר בבית משותף לקבל הסכמה של חלק משאר הדיירים טרם ביצוע הרחבה של דירתו, אינה נובעת אך ורק מהטעם שהרחבה שכזו גורעת מאחוזי הבנייה, בהיבט הקנייני. המחוקק קבע את הצורך בקבלת הסכמת כל הדיירים לביצוע פעולות מסוימות, קבע כי לצרכים אחרים נדרשת רק הסכמה של 75% מהדיירים, ולגבי מקרים מסוג נוסף נדרשים 60% בלבד - אך אין בחוק אפשרות להוסיף לדירה תוספת בניה ... ללא קבלת הסכמה בכלל, אף אם על שטח המוצמד ליחידה של מי שמבקש לבצע את הבנייה".

62. ובמילים אחרות: אין בחוק המקרקעין כל אפשרות לקיים בניה ללא קבלת הסכמה של אף אחד מהדיירים.

63. ולא זו אף זו: בתקנה 36(ה) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, המתייחסת למצב המשפטי כפי שבעניינו, כשהבית המשותף אינו רשום במרשם המקרקעין, נקבעה החובה לקבל את הסכמת

רמ"י לבקשה, כהאי ליסנא: "במקרקעי ישראל לא יינתן היתר אלא בהסכמת רשות מקרקעי לפי תקנת משנה זו".

64. אלא שלא נראה כי בעניין דנא נעשתה כל פניה לרמ"י וממילא לא הוצגה כל הסכמה מטעמה, ומשכך הוועדה אינה מוסמכת לקיים את הדיון ובוודאי לא מוסמכת ליתן היתר.

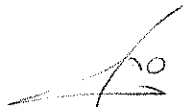
סיכום

65. לאור כל האמור לעיל, הוועדה מתבקשה לדחות את הבקשה לגופה.

66. מצ"ב תצהיריהם של מר אשר יונגרייז והגב' רבקה יונגרייז לתמיכה בהתנגדות דנא.

67. כמו כן, מתבקשת הוועדה לזמן את המתנגדים, באמצעות הח"מ, לדיון בהתנגדות זו.

68. אין במכתב זה משום מיצוי טענות המתנגדים ו/או משום ויתור או הודאה בטענה כלשהי, והם שומרים לעצמם כל טענה, זכות ו/או תרופה העומדים להם על-פי כל דין.



סחר אברגיל, עו"ד

ש. כהן וסחר א. - משרד עו"ד
ב"כ המתנגדים



שרונה כהן, עו"ד

יפוי כח

אני הח"מ, בעלים של דירות בבניין המגורים ברח' שמגר 16, רוממה, ממנה בזה את עוה"ד שרונה כהן ו/או עוה"ד סהר אברגיל ממושרד עורכי הדין ש. כהן וסהר א., יחד ולחוד, להיות באי כוחי בכל הקשור לייצוגי בהתנגדות בפני הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בבקשה למתן היתר בנייה מס' 1993/0748.09 ע"ש אליהו קנפולר ברח' שמגר 16, רוממה, שהינו בניין מגורים הידוע כגוש 30079 חלקה 178.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כזך או מקצתן, בארץ ובחו"ל, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, תגובה, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה, פשרה או כל כתב בי-דין הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, טריבונלים משפטיים או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
3. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בנוגע לעניין הנ"ל.
4. למנות ממלאי מקום או סוכני משנה כבאי כוחי, לבטל מפעם לפעם את מינויים של ממלאי המקום או סוכני המשנה ולהעביר בכל עת יפוי כוח זה או מקצתו לאחר.

יפוי כוח זה יתייחס בלשון יחיד או רבים, זכר או נקבה, לפי העניין.

מס'	שם	ת.ז.	מס' טלפון	מס' דירה	חתימה
1	JUDITH HEUER יהודית הלר	04576655464		4 דן/א	J. Heller
2	JUDITH HEUER יהודית הלר	04576655464		5 דן/א	J. Heller
3	אסר "ארי"ס	A34611688		78 ס'ס א	אסר "ארי"ס
4	נדק"ה "ארי"ס	564656632		79 ס'ס א	נדק"ה "ארי"ס
5	מגן משה	509812655		8 כ"ז ב	[חתימה]
6	י.א.י. י.י.י.	022405294		3 ח'ס א	[חתימה]
7	נדק"ה י.י.י.	024249575		3 ח'ס א	נדק"ה י.י.י.
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					

תצהיר

אני הח"מ, USHER JUNGREIS (אשר יונגרייז), נושא דרכון ארה"ב שמספרו A34611688, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה זאת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני נותן תצהירי זה כתצהיר תמיכה בהתנגדותי לבקשה למתן היתר בניה מס' 1993/0748.09 ברח' שמגר 16, רוממה, ירושלים, בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
2. אני בעלים של דירה 39, כניסה א', בבנין ברח' שמגר 16, רוממה, ירושלים.
3. העובדות בהתנגדות נכונות למיטב ידיעתי ואו ידועות לי מידיעתי האישית וממסמכים שהוצגו בפניי ובהם עיינתי.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

סג' יונגרייז

אישור

אני הח"מ, עו"ד סהר אברגיל, מאשר כי ביום 26.1.2025 הופיע בפניי USHER JUNGREIS (אשר יונגרייז), נושא דרכון ארה"ב שמספרו A34611688, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

סהר אברגיל, עו"ד
Sahar Abergel, Adv
מ.ר. 89942
רח' המלך גיורא 16, ירושלים
סהר אברגיל, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, RIFKA JUNGREIS (רבקה יונגרייז), נושאת דרכון בריטי שמספרו 564656632, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה זאת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני נותנת תצהירי זה כתצהיר תמיכה בהתנגדותי לבקשה למתן היתר בניה מס' 1993/0748.09 ברח' שמגר 16, רוממה, ירושלים, בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
2. אני בעלים של דירה 39, כניסה א', בבנין ברח' שמגר 16, רוממה, ירושלים.
3. העובדות בהתנגדות נכונות למיטב ידיעתי ואו ידועות לי מידיעתי האישית וממסמכים שהוצגו בפניי ובהם עינתי.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

R. Jungreis

אישור

אני הח"מ, עו"ד סהר אברגיל, מאשר כי ביום 26.1.2025 הופיעה בפניי RIFKA JUNGREIS (רבקה יונגרייז), נושאת דרכון בריטי שמספרו 564656632, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפניי.

סהר אברגיל, עו"ד
Sahar Abergel, Adv
מ.ר. 89942
רח' חמלד גיורני 16, ירושלים
סהר אברגיל, עו"ד

תוכן עניינים

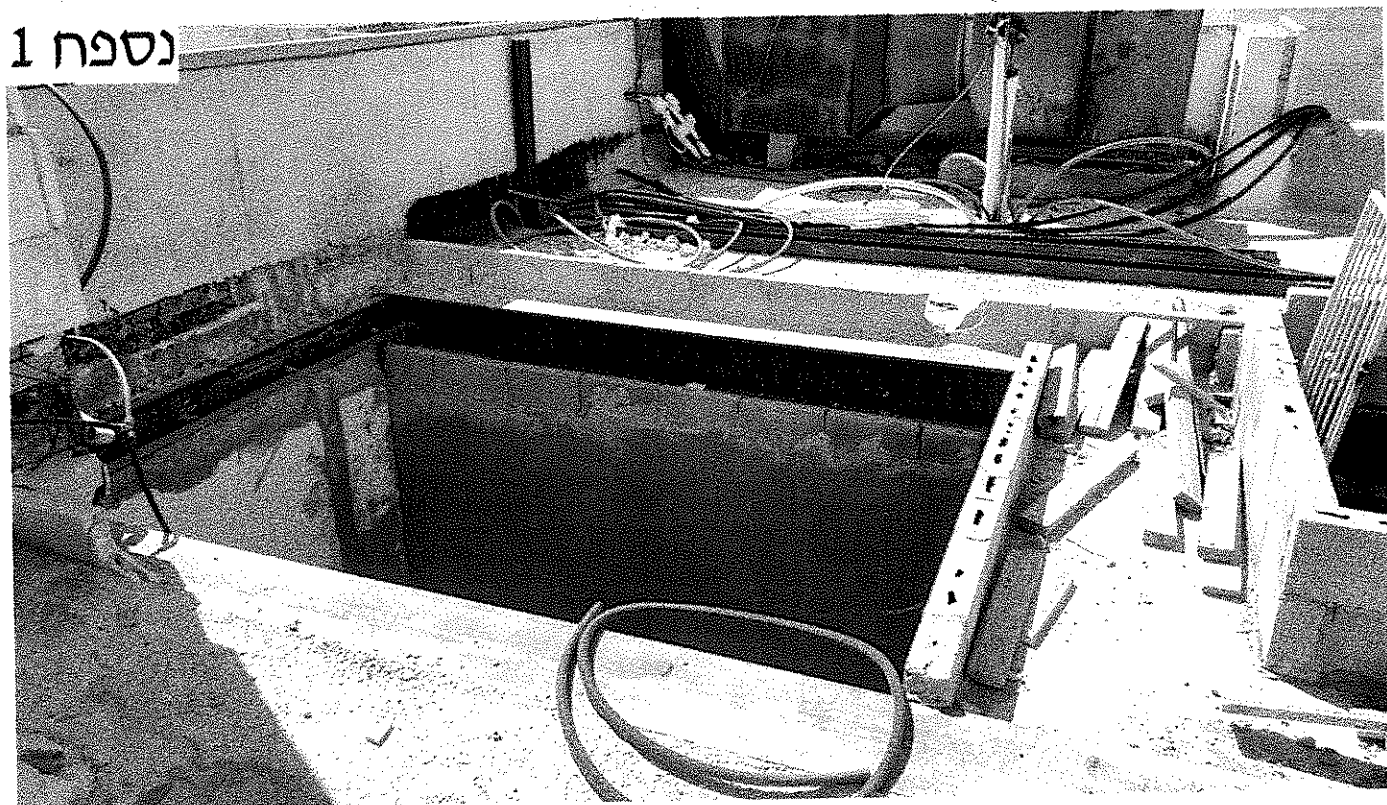
מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק התמונות של פריצת הפתחים לגג	17
2	העתק ההחלטה על מתן צו מניעה מיום 6.3.2023	20
3	העתק כתב האישום ב- תו"ב 17321-01-24 כנגד אליהו ובוצי קנפולר	27
4	העתק הבקשה מטעם המאשימה להקדים את מועד הדיון וההחלטה מיום 5.7.2024	36
5	העתק העמוד הראשון לכתב התביעה שהגישו המתנגדים כנגד המבקש	39
6	העתק התוכניות האדריכליות להקמת אולם אירועים מיום 29.1.2023 ועדכונה מיום 13.6.2023	42
7	העתק התוכניות המעודכנות מיום 6.6.2024	45

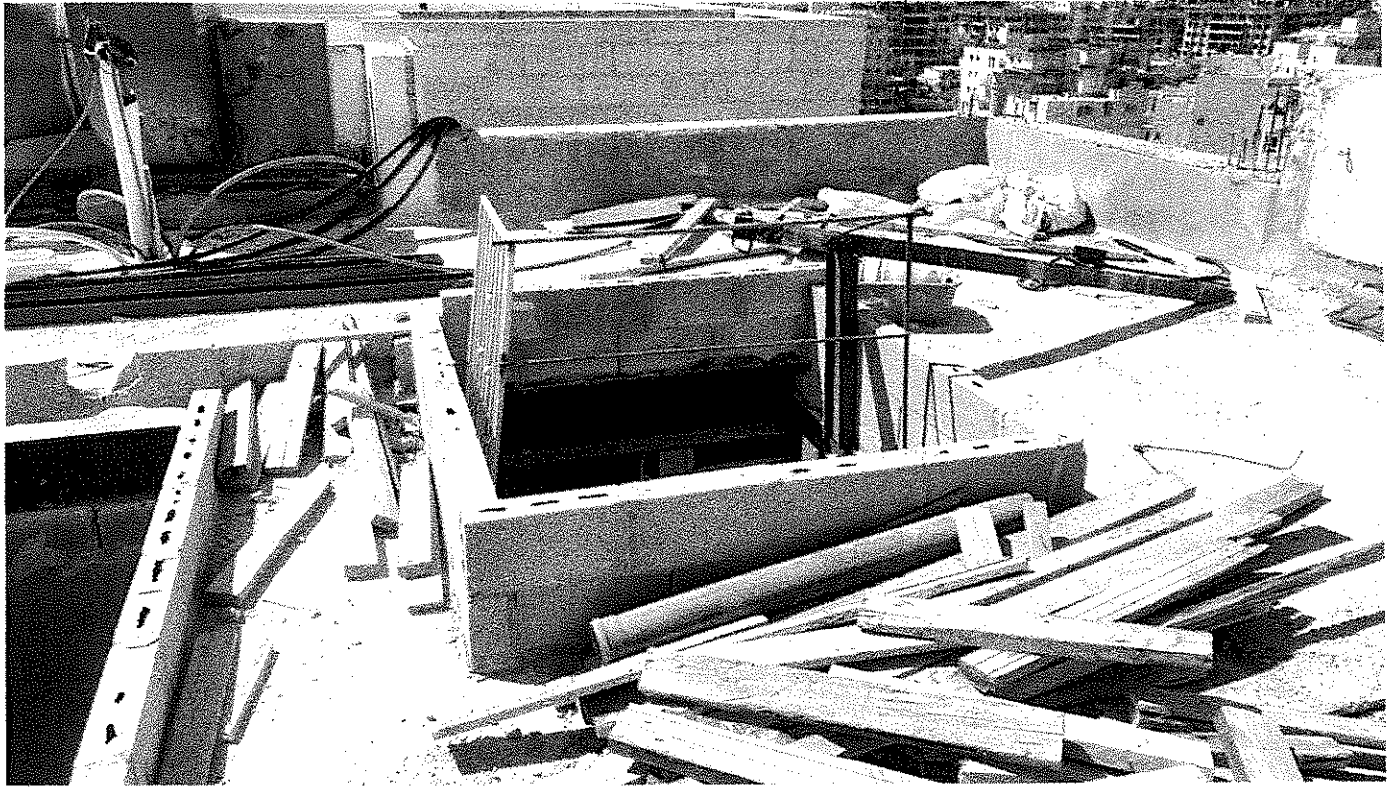
נספח 1

העתק התמונות של פריצת הפתחים לגג

עמ' 17

נספח 1





נספח 2

העתק ההחלטה על מתן צו מניעה

מיום 6.3.2023

עמ' 20



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יונגרייז ואח' נ' קנפלר ואח'

בפני כבוד השופט אלעד לנג

מבקשים

1. אשר יונגרייז

2. רבקה יונגרייז

באמצעות ב"כ עו"ד צבי שטרסברג

נגד

משיבים

1. אליהו קנפלר

2. בוצי קנפלר

באמצעות ב"כ עו"ד אברהם זינגר

החלטה

- 1
- 2 לפני בקשת המבקשים למתן צו מניעה זמני האוסר על המשיבים לבצע עבודות בניה,
- 3 הריסה או שימוש מכל סוג שהוא בגג בניין הנמצא ברחוב שמגר 16א' ירושלים וכן האוסר
- 4 עליהם לנעול את דלת המרחב המוגן הקומתי שבקומה 7 בבנין בשטח חדר המדרגות וכן
- 5 לאסור על המשיבים לנעול את דלת הכניסה לנג הבניין מחדר המדרגות.
- 6 2. הבקשה הוגשה ביום 26.2.23 במעמד צד אחד לצד כתב תביעה. בהחלטה שניתנה ביום
- 7 27.2.23, לאחר שהמבקשים השלימו התייחסות לעניין המועדים בהם התגלו להם העובדות
- 8 שביסוד הבקשה, נקבע כי זו אינה מצדיקה מתן צו במעמד צד אחד וכי תחת זאת דיון
- 9 בבקשה יתקיים במעמד שני הצדדים היום, 6.3.23 בשעה 11:00 כאשר תגובת המשיבים
- 10 לבקשה תוגש עד ליום 5.3.23. באותה החלטה נקבע כי הבקשה והחלטת בית משפט יונצאו
- 11 למשיבים באותו היום ויוגש אישור המצאה לתיק.
- 12 3. המבקשים הגישו לתיק בית משפט אישור המצאה של הבקשה והחלטת בית משפט ואולם
- 13 עד למועד הדיון לא הוגשה מטעם המשיבים כל תגובה שהיא.
- 14 4. תחת זאת, היום, 6.3.23, התייצבו מטעם המשיבים המשיב 1 ובא כוחו והעלו את
- 15 טענותיהם בעל פה, כמו גם הציגו מטעמים מסמכים שונים, אליהם אתייחס בהמשך.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יונגרייז ואח' נ' קנפלר ואח'

5. המבקשים טוענים בבקשה אשר נתמכה בתצהיר, לרבות בתצהיר נוסף שהוגש מטעם המבקשים ביום 27.2.23, כי מזה מספר חודשים מבוצעות על ידי המשיבים עבודות בניה בתוך שטח דירתם – דירת פנטהאוז רחבת היקף הנמצאת באותה קומה בבניין בה מצויה דירת המבקשים – אף היא דירת פנטהאוז. לטענת המבקשים, בהמשך לאותן עבודות, התגלה להם לאחרונה, ביום 15.2.23 כי המשיבים הרחיבו את העבודות המבוצעות בביתם אל שטח גג הבניין (הנמצא מעל גג דירת המבקשים והמשיבים) שם החלו בביצוע עבודות בניה מאסיביות הכוללות שבירה של קירות ופתחות פתחים חיצוניים, חלקם מתוך שטח הדירה של המשיבים וחלקם משטחים משותפים. עוד לטענתם, ביקור של המבקש 1 בגג הוביל לכך שהוא קיבל לידו מפועל שעבד במקום תכנית (תשריט) ממנה עלה כי המשיבים החלו בביצוע תכניתם להקמת "אולם שמחות" על שטח הגג. זאת עושים המשיבים, לפי הטענה, ללא שבידיהם היתר בניה כדין, בניגוד לצו הפסקת עבודות שניתן על ידי עיריית ירושלים ותוך השתלטות ושינוי של המערכות המשותפות הקיימות בגג והמשרתות את כלל הדיירים בבניין ובהם מערכות קירור, כיבוי אש ומאגר מים המשמש לצורכי חירום. עוד טען המבקש כי המשיבים נועלים את דלת הכניסה למרחב המוגן הקומתי ומחזיקים את מפתח הכניסה למרחב בידיהם. את טענותיהם תמכו המבקשים בתצהירי המבקש 1 כאמור ובמהלך הדיון שבפני הוגשו מטעמם מסמכים אליהם אתייחס בהמשך.
6. המשיבים, כאמור לעיל, לא הגישו לבית משפט תגובה מסודרת לתיק אלא העלו טענותיהם בעל פה. כך, בפתח הדיון שהתקיים בפניי טענו המשיבים כי מבוצעות על ידם עבודות שיפוצים בשטח הנמצא בבעלותם אך כי לא מבוצעות על ידם עבודות בניה של ממש אלא לכל היותר החלפה של ריצוף (ר' בעמ' 1 שורות 19-11 לפרוטוקול). בהקשר זה טענו המשיבים כי הם בעלי הזכויות בגג הבניין ובשטח המרחב המוגן וכי לא ידוע להם על קיומו של צו להפסקת עבודות שהוצא נגדם ולמצער, הם אינם פועלים בניגוד לצו שכזה ככל שקיים. כן טענו המשיבים כי "קיים היתר בניה" (עמ' 1 ש. 16 לפרוטוקול). המשיבים הכחישו בטענותיהם כי בכוונתם להקים על הגג אולם שמחות וטענו כי עבודות הבניה נועדו על מנת לשרת את משפחתם אשר גדלה לאורך השנים וזאת במקביל להליכי קבלת היתר בהם הם נוקטים - הליכים אשר מטבעם אורכים זמן רב. עוד טוענים המשיבים כי מאזן הנוחות נוטה לטובתם שכן, הם מוכנים להתחייב להרוס או לכל הפחות שלא לטעון נגד דרישה להרוס את שבנו ככל שזו תועלה בעתיד על ידי המבקשים בעוד שהצו המניעה עלול לגרום להם לעיכוב של ממש בעבודות הבניה. כן העלו המשיבים טענות בדבר תום לבו של המשיב 1 אשר בדירתו עצמה בוצעו לטענתם חריגות בניה ובניה ללא היתר בהיקפים נרחבים. בסיכומיהם הביעו המשיבים נכונות למסור לוועד הבית העתק ממפתחות העליה לגג והכניסה למרחב הקומתי וכן הביעו נכונות שלא לבצע חלק קטן מהעבודות בגג, הכל כמפורט בפרוטוקול הדיון.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יוגרייז ואח' נ' קנפלר ואח'

דיון והכרעה

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
 - 30
 - 31
 - 32
7. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים לאור החומרים שהוצגו בפניי אני רואה לנכון לקבל את הבקשה במלואה. להלן אבאר החלטתי זו.
8. בפתח הדברים יש להצר על כך כי המשיבים לא ראו לנכון לפעול בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 27.2.23 ולהגיש את טענותיהם בכתב, במפורט ותוך תמיכתם בתצהיר. זאת על אף שניכר היה שהמשיבים, ובא כוחם, נערכו היטב לדיון ואף הביאו עמם מסמכים שונים לתמיכה בטענותיהם ולשימוש בהם בחקירתו הנגדית של המבקש 1.
9. מכל מקום, מהחומרים שהוצגו בפני בית משפט ובראשם האמור בתצהירו של המבקש 1 והתכנית שהוגשה לבית משפט וסומנה ת/1, עולה כי המבקשים הוכיחו קיומו של יסוד סביר לבקשה, ואף למעלה מכך, לטענתם לפיה לאחרונה, ביום 15.2.23, החלו המשיבים לבצע עבודות בניה מאסיביות בגג המבנה כאשר עבודות אלה כוללות שבירה של קירות ופתיחת פתחים בגג המבנה ובקירות הגג, היינו פעולות החורגות מעבודות בינוי או שיפוץ אשר בוצעו בחודשים שקדמו לכך בתוך דירת המשיבים. כך הוכח בפני בית משפט כי הפועלים שעובדים מטעם המשיבים על גג הבנין עובדים במקום על פי תכנית שהוגשה לבית משפט (ת/1) ממנה עולה כי מתוכננת ביצוען של עבודות בניה מסיביות לכל אורך ורוחב שטח הגג, המשתרע על שטח של כ-200 מ"ר, ואלה כוללות הריסה של קירות קיימים, הקמה של קירות חיצוניים וקירות פנימיים לרבות באמצעות בלוקים, הקמה של 4 חדרי שירותים ו-4 כיורים, הקמה של בריכה (!) הכוללת 3 מפלי מים הנשפכים אליה, הקמה של גיקווי ועוד כיו"ב עבודות בניה כמפורט בתכנית האמורה. ודוק: אין מדובר בעבודות שיפוצים קלות, קל וחומר עבודות להחלפת ריצוף כפי שנטען בתחילת הדיון שהתקיים בפניי על ידי ב"כ המשיבים, לאחר שנדרש "למסור גרסה" למעשי המשיבים, חרף כך שלא הוגשה תגובה בכתב מטעמו עובר לדיון, קל וחומר תגובה הנתמכת בתצהיר.
10. בהקשר זה אבהיר כי אין בידי לקבל, באופן לכאורי בשלב זה, את הטענה שהועלתה על ידי המשיבים (לאחר שעומתו עם דבר קיומה של תכנית הבנייה בגג (ת/1)) לפיה עבודות הבינוי המתוכננות על ידם נועדו לשרת אך את בני משפחתם וכי אין כוונה להקים בגג "אולם שמחות". זאת, משעבודות המתוכננות לביצוע בגג אין תואמות, על פניו, שימוש עתידי לצורכי משפחה "רגילים" אלא דווקא לשימוש נרחב, המיועד למספר רב של אנשים בשטח רחב ידיים באופן המתיישב יותר עם טענת המבקשים לפיה כוונת המשיבים היא להקים במקום מקום אירוח או בילוי לאירועים נרחבים מסוג זה. עוד אוסיף בהקשר זה כי המבקש 1 השיב בחקירתו בבית המשפט כי כוונת המשיבים להקים במקום אולם שמחות אף נמסרה לו באופן מפורש על ידי כל אחד מהמשיבים עצמם, כך שהיא אינה נלמדת אך מתכנית הבינוי שהגיעה לידי (ראה, למשל, בעמ' 5 ש.11 ובש. 33 לפרוטוקול).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יונגרייז ואח' נ' קנפלר ואח'

- 1 בהקשר זה אזכיר כי חרף הכחשה סתמית של בייכ המשיבים טענה זו, לא הוגשה מטעם מי
- 2 מהמשיבים גרסה הנתמכת בתצהיר, כך שנמצא שיש להעדיף בעניין זה את טענות המבקש
- 3 1 בתצהירו על פני טענת ב"כ המשיבים.
11. בנוסף, מחומרים שהוגשו לעיוני (דווקא על ידי המשיבים עצמם) עולה כי אכן כטענת
- 4 המבקש 1 בתצהירו לאחרונה, ביום 8.11.22, ניתן כנגד המשיבים צו להפסקת עבודות על
- 5 ידי עיריית ירושלים בגין "עבירת בניה" (וראה לענין זה המסמך שסומן 2/). לא למותר לציין
- 6 כי טענת המשיבים בתחילת הדיון שהתקיים בפני, לפיה לא ידוע להם על קיומו של צו
- 7 הפסקת עבודות נסתרת מני וביה על ידי המסמך הרשמי שהוגש דווקא מטעמם לבית
- 8 המשפט, וזאת בשים לב לכך שהמשיבים לא טענו, וממילא לא הביאו כל ראיה להוכיח, כי
- 9 צו להפסקת עבודות זה בוטל או שאינו בתוקף מכל סיבה שהיא נכון להיום. על כל זאת, יש
- 10 להוסיף כי גם טענת המשיבים, אשר נטענה באופן כוללני וסתמי לפיה "יש היתרי" נסתרה
- 11 על ידי אותו מסמך שהוגש על ידם, ממנו עולה כי לכל היותר ביום 21.3.22 "חודש טיפולי"
- 12 בבקשה לתוספת בניה שהוגשה על ידי אדם בשם אהרון וובר – אשר לפי טענת המשיבים
- 13 הגיש את הבקשה ביחד עם המשיבים (אף טענה זו נטענה בעלמא ללא כל תימוכין). ברם,
- 14 מעבר לעובדה כי מדובר בסך הכל בבקשה לחידוש טיפול ולא באישור/היתר בניה הרי שאף
- 15 ב"כ המשיבים לא ידע להשיב לבית משפט אם מדובר בבקשה המתייחס לעבודות
- 16 המבוצעות בתוך דירתם של המשיבים או שמדובר בעבודות המבוצעות על הגג – נשוא
- 17 הבקשה שבפני. מכאן שאין בידי לקבל את טענת המשיבים, הסתמית כאמור, כי "בידם
- 18 היתרי" לביצוע עבודות המבוצעות על ידם וכי לא ידוע להם על קיומו של צו להפסקת
- 19 עבודות שניתן בעניינם.
- 20
12. למען הסדר הטוב אבהיר כי מהחומרים שהוצגו בפניי עולה כי כפי הנראה למשיבים זכויות
- 21 מסוימות בגג הבנין, אשר טיבן לא הובהר כדבעי וזאת למרות שלטענת המבקשים,
- 22 מהבחינה הרישומית, גג הבנין מוצמד גם לדירתם. מסקנה לכאורית זו עולה הן לנוכח
- 23 תשובת המבקש 1 בחקירתו לפיה מוסכם עליו כי גג הבנין נמכר בנפרד לאחרים ואינו
- 24 מוצמד לדירתו (חרף הרשום באישור זכויות שהוגש מטעמו וסומן ת/2. וראה בעמ' 3 ש-19
- 25 29 לפרוטוקול) והן לנוכח אישור זכויות עדכני שהוגש מטעם המשיבים ובו נרשם על ידי
- 26 החברה המשכנת כי למשיבים הזכויות בגג שמעל דירתם ומעל דירת המבקשים (המסמך
- 27 הוגש וסומן 1/). עם זאת, ההנחה כי למבקשים אין זכויות בגג הבנין וכי זכויות אלה
- 28 נתונות בידי המשיבים אינה מקנה למשיבים את הזכות לבצע עבודות בניה מאסיביות כגון
- 29 אלה שהוכח שבכוונתם לבצע ובכך לשנות באופן משמעותי את אופי השימוש שנעשה בפועל
- 30 בגג הבנין באופן אשר גורם בהכרח למטרד ופגיעה בזכויות הקניין של המבקשים בדירתם
- 31 בשים לב להיות גג הבנין – התקרה של דירת המבקשים, כמו גם לקיומם של קירות
- 32 חיזוניים הנחשבים בגדר "רכוש משותף" של כלל דיירי הבנין. כמו כן, הזכויות שיש
- 33



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יונגרייז ואח' ג' קנפלר ואח'

- למשיבים בגג, יהיו אשר יהיו, אינן יכולות למנוע מהמבקשים ומשאר דיירי הבית המשותף, את הזכות לגשת ולטפל במערכות הבית המשותף הקיימות על הגג, ולאפשר למשיבים לעשות כאוות נפשם בהם, אך בשל כך שלהם זכויות, שטיבן לא הובהר כאמור, בגג. דברים אלה יפים מכח קל וחומר עת מדובר בשטח המרחב המוגן הקומתי – את הכניסה אליו, בעיתות חירום ובכלל, לא רשאים המשיבים למנוע ולהתנות בקבלת מפתח מהם, בשעת הצורך, או אף באמצעות מסירתו לידי וועד הבית, שלא בהכרח ימצא זמין לפתוח את המרחב בהגיע עת חירום לא צפויה. ויובהר כי טיב ומהות הזכויות של המשיבים בגג הבניין ובמרחב המוגן הקומתי צריך שיתברר עד תום בהליך העיקרי, ואולם בשלב זה ניתן לקבוע באופן לכאורי, כי זכויות אלה אסור שימנעו גישה של הדיירים בבניין המשותף והמבקשים בפרט, אל מערכות המשותפות הנמצאות על גג הבניין ואל המרחב המוגן הקומתי – הנועד לשמש את כל דיירי הבניין והקומה בעיתות חירום.
13. הנה כי כן, המבקשים הוכיחו קיומו של יסוד סביר לבקשתם למתן צו מניעה כמבוקש.
14. אשר לבחינת מאזן הנוחות בין הצדדים, אני סבור כי זה נוטה לטובתם של המבקשים, משהוכח בפני, באופן לכאורי כאמור, כי העבודות שביצועם החל על ידי המשיבים בגג נמצאות בשלבים התחלתיים וטרם החל, קל וחומר הושלם, ביצועם העיקרי, לרבות בכל הנוגע להריסה של קירות קיימים והקמה של קירות חדשים. כמו כן, הוכח בפני כי עבודות אלה מבוצעות, על פניו, ללא היתר כדן וייתכן שאף בניגוד לצו הפסקת עבודות שהוצא לאחרונה על ידי עיריית ירושלים. בנוסף, אופי העבודות שמתוכננות להתבצע בגג, לו לא יינתן צו המניעה המבוקש, עתיד לפגוע באופן ממשי בזכויות המבקשים ולהוות מטרד של ממש לחייהם באופן הפוגע אף בזכויותיהם הקנייניות. בנסיבות אלה, יש מקום להקפיד את המצב הקיים כעת בשטח, ולהעדיף את הפגיעה ברצון של המשיבים לקדם את תהליכי הבנייה בגג (ללא היתר כאמור) על פני הפגיעה הצפויה במבקשים ובזכויותיהם. דברים אלה יפים מכח קל וחומר בכל הנוגע לגישה אל המתקנים המשותפים על הגג ולגישה למרחב המוגן הקומתי.
15. אשר לשיקולי יושר ותום לב, אני סבור כי לא נפל פגם בהתנהלות המבקשים אשר, כפי שהובהר היטב בחקירת המבקש 1, נמנעו מהגשת הבקשה לצו מניעה כל עוד הדבר לא חרג מדי אמות ביתם הפרטי של המשיבים, וחרג אל עבר הגג והשטחים המשותפים, על מתקניו, כפי שהתגלה להם אך לאחרונה. בנוסף, לא ראיתי לנכון לקבל את טענות המשיבים לפיהם המבקשים ביצעו בדירתם חריגות בנייה כאלה ואחרות – באופן השולל מהם את הזכות למנוע מהמשיבים לבצע את העבודות המתוכננות על ידם על הגג ובשטחים המשותפים כאמור.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יוגרייז ואח' נ' קנפולר ואח'

16. לפני סיום אבהיר כי בנסיבות ענייננו לא ראיתי לנכון למנוע מהמשיבים את זכאותם, כאמור, לקבלת הסעד הזמני המבוקש על ידם, אך בשל כך שהם עתרו לקבלת סעדים דומים בטבעם לאלה שהתבקשו על ידם בבקשה, בהליך העיקרי. זאת, מששיקול זה אינו יכול להוות טעם יחיד ומכריע המצדיק אי-קבלת הבקשה לסעד זמני מקום בו נמצא כי המבקשים זכאים לקבלת הסעד כאמור, בנוסף לכך כי בהליך העיקרי מבוקשת על ידם מניעה בלתי מוגבלת בזמן, ולא זמנית, לביצוע העבודות האמורות ומכאן שקיימת שונות מהותית בין הסעדים המבוקשים.
- 7
- סוף דבר
17. לנוכח האמור אני מקבל את בקשת המבקשים ומצווה על המשיבים כדלקמן:
- 8
- 17.1.1. לחדול לאלתר מביצוע של כל פעולת בניה או הריסה בגג המבנה הנמצא ברחוב שמגר 16 ירושלים, בין בעצמם ובין באמצעות מי מטעמם, עד להחלטה אחרת, או עד שיתקבל על ידם היתר כדין לביצוע עבודות אלה.
- 12
- 17.1.2. לאפשר למבקשים גישה וכניסה חופשית לגג, מאזור חדר המדרגות המשותף, וזאת לצורך גישה אל מתקני הבית המשותף הנמצאים על שטח הגג.
- 14
- 17.1.3. למסור למבקשים מפתח של דלת המרחב המוגן הקומתי המצוי בקומה 7 בבניין ולאפשר למבקשים גישה חופשית אל המרחב המוגן בכל עת חירום.
- 16
18. להבטחת הוצאות המשיבים בגין הצווים האמורים לעיל, אני מורה למבקשים לחתום על כתב התחייבות ולהפקיד בקופת בית המשפט עירבון כספי, או ערבות בנקאית על סך של 20,000 ש"ח, וזאת בתוך 7 ימים מהיום. לא יחתם כתב ההתחייבות או תופקד הערבות במועד – יפקעו הצווים האמורים לעיל באופן מיידי.
- 20
19. המשיבים ישאו בהוצאות המבקשים בגין הבקשה, ובכלל כך בשכ"ט עו"ד בסך כולל של 7,000 ש"ח.
- 21
- 22

ניתנה היום, י"ג אדר תשפ"ג, 05 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.

23
24

אלעד לנג, שופט

נספח 3

העתק כתב האישום ב- תו"ב -17321

01-24 כנגד אליהו ובוצי קנפלר

עמ' 27

תו"ב 17321-01-24

בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים

בפני כב' השופטת ענת גרינבאום שמעון

המאשימה:

התביעה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ע"י נציגי היועץ המשפטי לממשלה

עו"ד מוריה דודי-וייס, עו"ד אחיעד ברמץ ואח'

כיכר ספרא 8, ירושלים

טל: 02-6297831

- נ ג ד -

הנאשמים:

1. אליהו קנפלר ת"ז 42252049

תאריך לידה: 29/04/1981

רחוב שמגר 16 דירה 38, רוממה, ירושלים 9446116

טל: 050-3000755

2. בוצי קנפלר ת"ז 62851902

תאריך לידה: 27/01/1983

רחוב שמגר 16 דירה 38, רוממה, ירושלים 9446116

טל: 050-3000755

כ ת ב א י ש ו ם – מ ת ו ק ן 01/07/2024

הנאשמים מואשמים בזה כדלקמן:

א. חלק כללי:

- (1) עניינו של כתב אישום זה הינו בניה בלתי חוקית של תוספות בניה, הריסת קירות חזית ופריצת פתחים והפרת צו מנהלי להפסקת עבודה.
- (2) במועדים הרלוונטיים לכתב האישום, היו הנאשמים הבעלים של המקרקעין המצויים ברחוב שמגר 16, רוממה, גוש 30079, חלקה 178. (להלן: "המקרקעין").
- (3) המקרקעין מצויים בתחום השיפוט ובמרחב תכנון של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: "הוועדה").
- (4) על פי התוכנית החלה על המקרקעין המבנה מצוי במקרקעין שייעודם מגורים.
- (5) להשלמת התמונה יובהר כי נגד הנאשמים ניתן ביום 06.03.2023 צו מניעה זמני האוסר עליהם לבצע כל פעולת בניה או הריסה בת"א 60247-02-23 אשר יונגרייז ואח' נ' אליהו קנפלר ואח' של כב' השופט אלעד לנג. עוד נקבע באותה החלטה כי הוכח בפני בית המשפט שהנאשמים מתכננים לבנות אולם אירועים.

אישום ראשון

ב. העובדות:

(6) בנכס הנמצא בירושלים ברחוב שמגר 16, רוממה, גוש 30079, חלקה 178 כמסומן בתרשים הרצ"ב בצבע אדום מקווקו (להלן – "הנכס"), ביצעו הנאשמים בין התאריכים: 1.11.2022 לבין 30.10.2023 או בסמוך לכך, את העבודה האסורה כדלקמן (להלן: "העבודה האסורה"):

בבניין קיים בקומה ז' מפלס 34.29 +

- א. הרסו קיר חזית יציאה למרפסת פתוחה כמסומן בתשריט בצבע צהוב ובמספרים 1-2.
- ב. בשטח מרפסת פתוחה יצקו תקרה בשטח של כ – 21 מ"ר כמסומן בתשריט בצבע כחול מקווקו ובמספרים 1-2-3-4-5-6-7.
- ג. בנו קיר עם פתחים כמסומן בתשריט בצבע ירוק ובמספרים 2-3.
- ד. בנו קיר כמסומן בתשריט בצבע ירוק ובמספרים 1-6.
- ה. בשטח מרפסת פתוחה בנו תוספת בניה מאבן בשטח של כ – 7 מ"ר כמסומן בתשריט בצבע ירוק מקווקו ובמספרים 7-8-9-10-7.
- ו. פרצו פתח בתקרה כהכנה למעלית כמסומן בתשריט בצבע צהוב ובאות a.
- ז. החלו בבניית מחיצות פנים מבלוקים.

בקומה ח' מפלס 37.36 +

- ח. הרסו קיר חיצוני כמסומן בתרשים בצבע צהוב ובמספרים 11-12.
- ט. בשטח גג לא בשימוש מעל התקרה המתוארת בסעיף ב' בנו תוספת בניה בשטח של כ – 3.5 מ"ר כמסומן בתרשים בצבע ירוק מקווקו ובמספרים 13-14-15-12-13.
- י. בשטח המיועד להיות מרפסת פתוחה ללא קירוי בנו תקרה וקירות בלוקים עם פתחים ובכך בנו תוספת בניה בשטח של כ – 7 מ"ר כמסומן בתשריט בצבע ירוק מקווקו ובמספרים 16-17-19-18-16.
- יא. בשטח המיועד להיות גג לא בשימוש בנו תוספת בניה בשטח של כ – 17 מ"ר כמסומן בתשריט בצבע ירוק מקווקו ובמספרים 20-21-22-23-20.

בקומת גג

- יב. החלו בפריצת קיר כמסומן בתשריט בצבע צהוב ובמספרים 24-25.
- יג. פרצו פתח ברצפה כהכנה למדרגות כמסומן בתשריט בצבע צהוב ובאות b.
- יד. פרצו פתח ברצפה כהכנה למעלית כמסומן בתשריט בצבע צהוב ובאות c.

- (7) הנאשמים מואשמים בביצוע עבודה האסורה בהיותם בעלי הנכס והאחראים לביצוע העבודה האסורה.
- (8) העבודה האסורה בוצעה בלא היתר מאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי ירושלים.
- (9) הנכס נמצא בתוך תחום מרחב תכנון מקומי ירושלים.

ג. הוראות החיקוק שלפיהן מואשמים הנאשמים:

ביצוע עבודה אסורה הטעונה היתר לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן – "החוק") בלא היתר כאמור – עבירה לפי סעיפים 145 (א) ו-243 (ב) ולפי סעיף 243 (ג) לחוק.

אישום שני

ד. העובדות:

10) ביום 9.11.2022 נחתם על ידי מ"מ מהנדס העיר צו מנהלי להפסקת עבודה בהתאם לסמכותו לפי סעיף 216 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן – "החוק"), בו ציווה על הנאשמים ועל כל מי שעובד בשרותם או מטעמם להפסיק את עבודות הבניה המבוצעות בנכס שברחוב שמגר 16, רוממה, גוש 30079, חלקה 178.

11) בניגוד לצו ההפסקה השיפוטי אשר הודבק על הנכס ביום 14.11.2022 המשיכו הנאשמים או מי מטעם בביצוע העבודות האסורות בין 24.11.2022 לבין 30.10.2023 הרסו חזיתות, הרסו תקרה של קומה ז', ביצעו חיזוק בתקרה לקראת הכנת פיר מעלית, התקדמו בבניית מחיצות פנים והמשיכו בבניית תוספת הבניה בקומה ח'.

ה. הוראות החיקוק שלפיהן מואשם הנאשמים:

אי קיום צו הפסקה מנהלי שניתן לפי סעיף 216 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עבירה לפי סעיף 246 לחוק.

ו. עדי התביעה:

1. לימור יעקבי, ת"ז 661718100 - מחלקת הפיקוח על הבניה
2. אורי ברנס, ת"ז 204206031 – מחלקת הפיקוח על הבניה
3. אשר יונגרייז מ.ד. A34611688 – נפגע עבירה.

תיק בניין: 2022/8321

מרחב 2

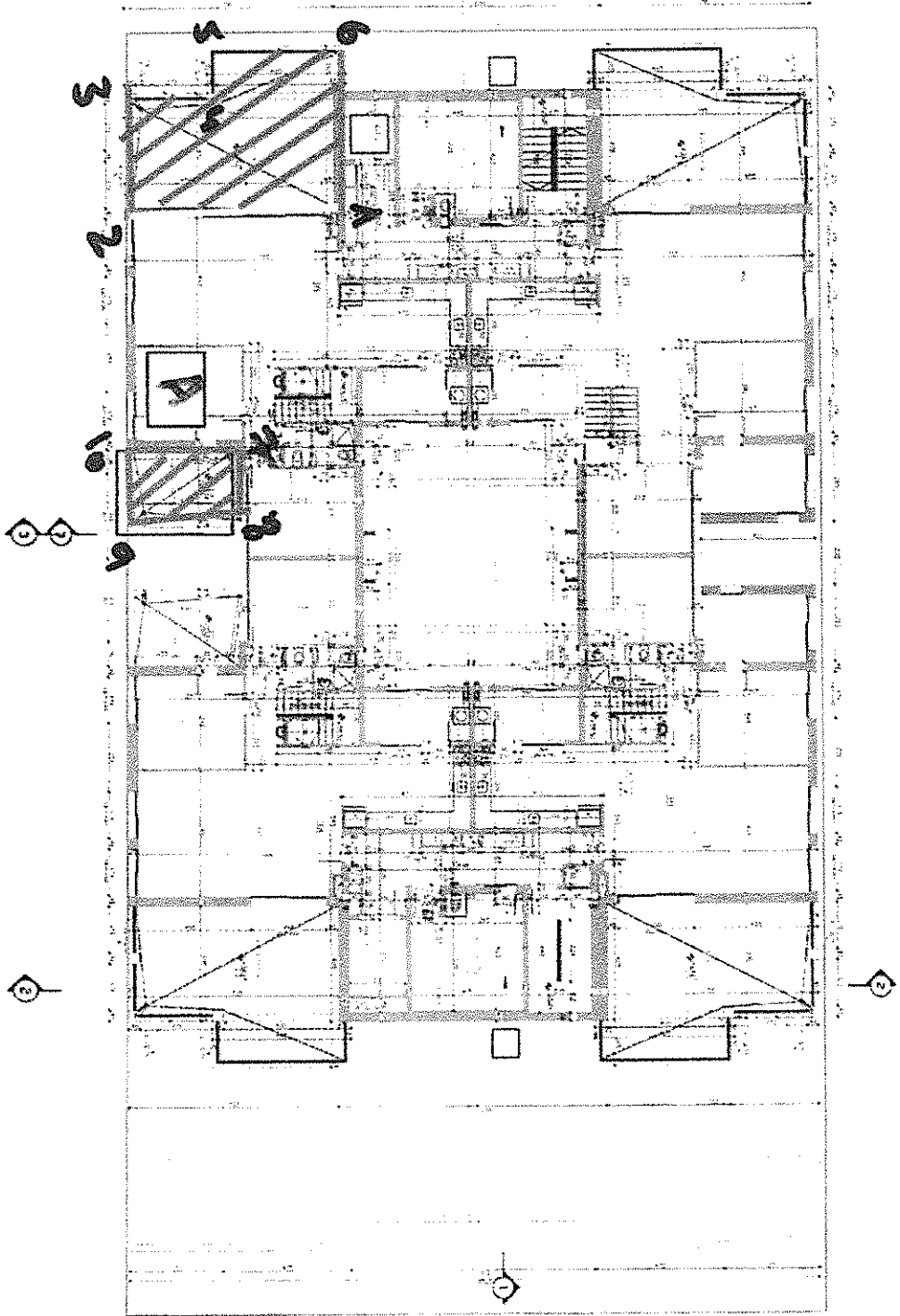
שכונת רוממה


אחיעד ברמן, ע"ד

נציגת היועץ המשפטי לממשלה

הודעה לנאשם

הנאשמים יכול לבקש שימונה לו סניגור ציבורי אם מתקיים אחד התנאים לזכאות נאשם לייצוג
המנויים בסעיף 18(א) לחוק הסנגוריה הציבורית, תשנ"ו – 1995.



13.29

20/608

20/608

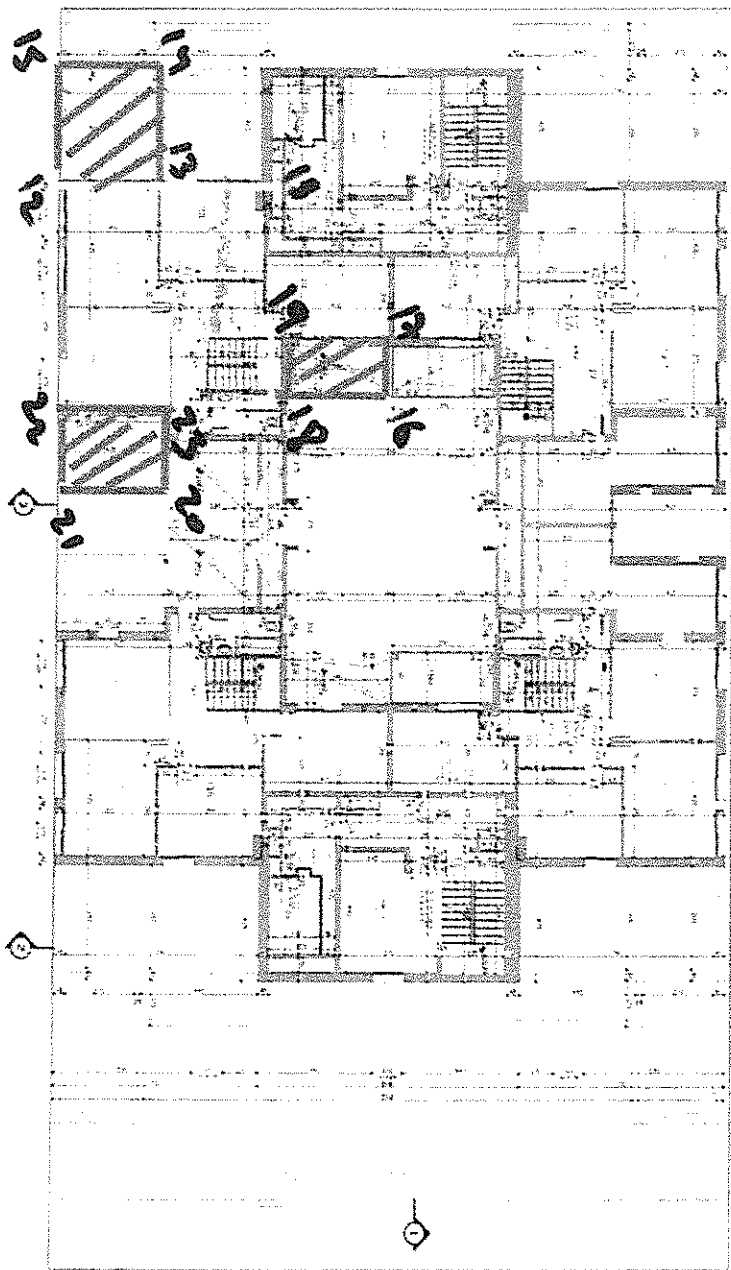
20/608

20/608

20/608

20/608

1st Case 2nd

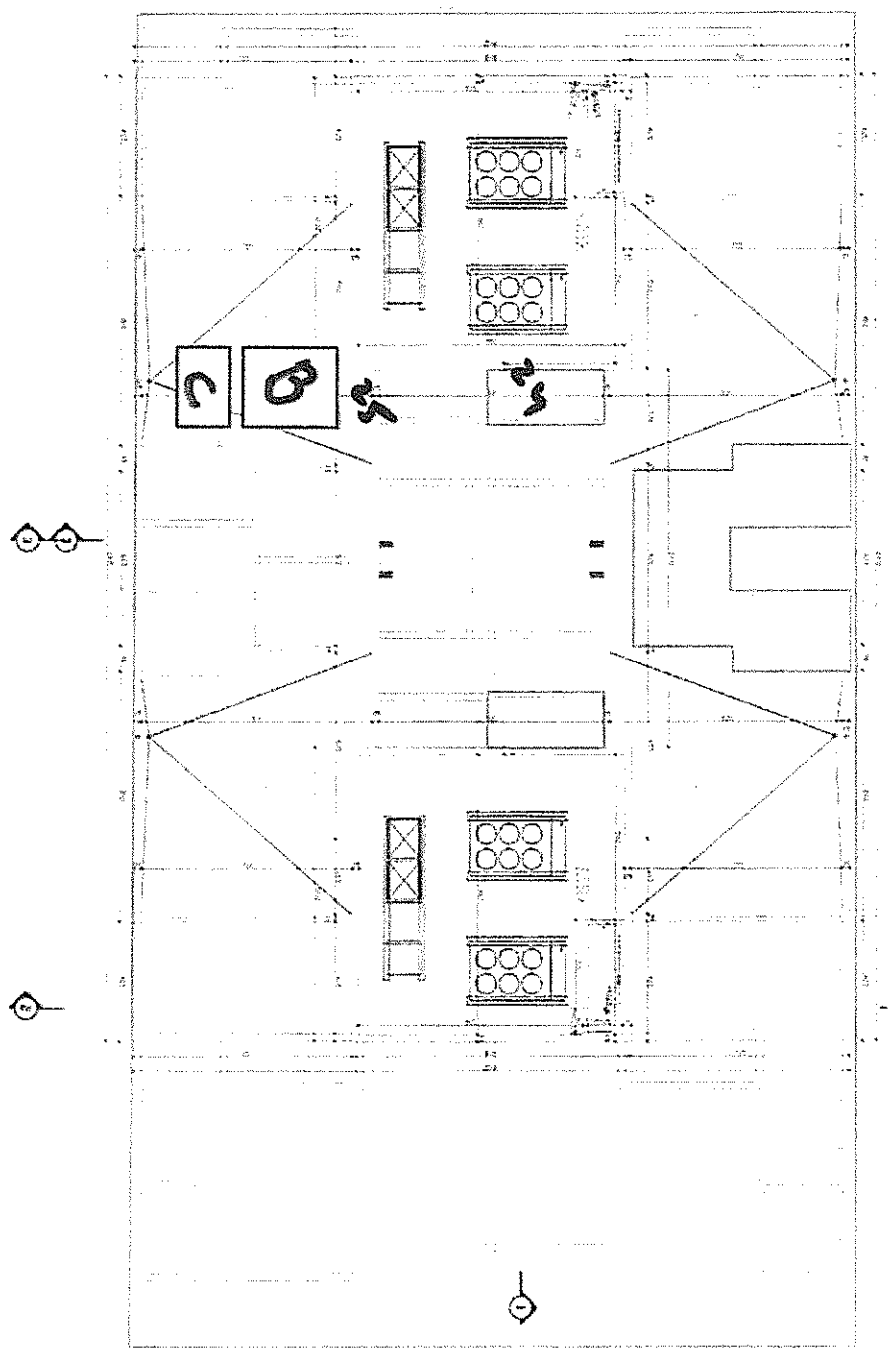


201608

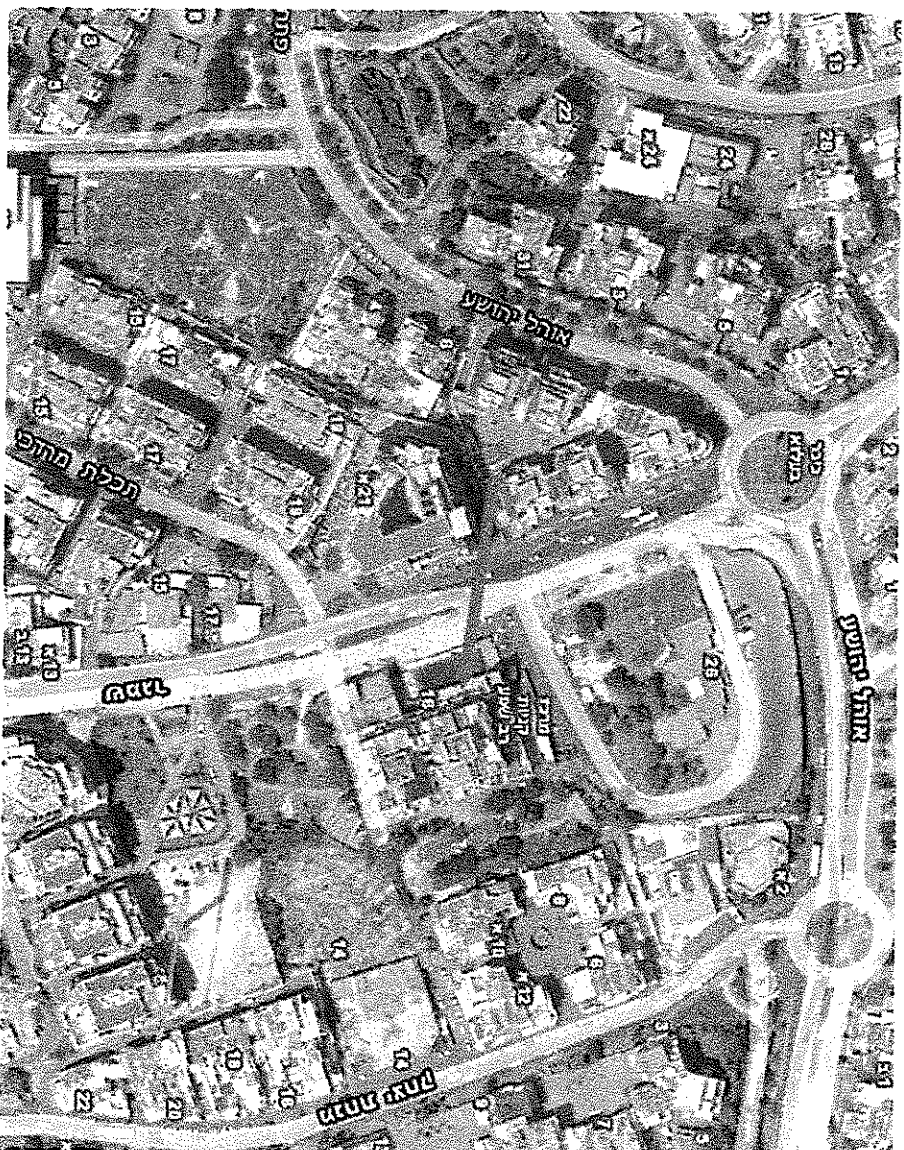
1/31

Cur Port

1/31



תרשים סביבה – שמור 16



נספח 4

**העתק הבקשה מטעם המאשימה
להקדים את מועד הדיון וההחלטה
מיום 5.7.2024**

עמ' 36

בבית המשפט לעניינים מקומיים
ב י ר ש ל י ם

מס' תיק: 17321-01-24

מספר לשכה מזוהה בנט: מח' התביעה 55952721

פרטי המבקש/ת / המשיב/ה:

02-6297831	אחיעז ברמץ, עו"ד
טלפון / נייד	שם מלא
tviotnet@jerusalem.muni.il	כיכר ספרא 8, ירושלים
דוא"ל	כתובת

הנדון: הודעה ובקשה מטעם המאשימה

1. המאשימה מודיעה לבית המשפט בהתאם לסעיף 91 לחוק סדר הדין הפלילי (נוסח משולב) תשמ"ב-1982, מוגש לבית המשפט כתב אישום מתוקן.
2. מהות התיקון: הוספת נאשמת, הוספת עד תביעה וכן הוספת סעיף 5 לחלק הכללי.
3. לאור העובדה שטרם התקיים דיון ראשון בתיק הרי שאין בכך כדי לפגוע כהוא זה בהגנת הנאשמים.
4. בנוסף נוכח מהות העבירות וכן העובדה שככל הנראה הנאשמים ממשיכים בעבודות מבוקש מבית המשפט להקדים כמה שניתן את מועד הדיון (הקבוע לינואר 2025).

עו"ד אחיעז ברמץ
תביעה עירונית
מ.ר. 83065

אחיעז ברמץ, עו"ד
ב"כ המאשימה

לבירור ההחלטה:
אתר מערכת בתי משפט – www.court.gov.il
מרכז מידע ארצי: 077-2703333 פקס: 02-6297569
בירורים בנושא גבייה: 02-6297050

רחוב שבטי ישראל 7, ירושלים מיקוד 9510523



בית משפט לעניינים מקומיים בירושלים

תו"ב 17321-01-24 מדינת ישראל נ"י קנפלר

לפני כב' השופטת ענת גרינבאום

העתק החלטת בית משפט מיום כ"ט סיוון תשפ"ד 05 יולי 2024

כתב האישום יתוקן כאמור בהודעת המאשימה.
המזכירות תסרוק את כתב האישום המתוקן לתיקיית כתבי הטענות וכן תשלח העתק ממנו
לנאשמים ותזמנם לדיון.

נוכח הוספת נאשמת לכתב האישום ובשים לב לעומס יומנו של בית המשפט, אין מקום להקדמת
הדיון.



נספח 5

העתק העמוד הראשון לכתב התביעה
שהגישו המתנגדים כנגד המבקש

עמ' 39

בבית המשפט השלום בירושלים

נחתם ביום: 23.2.23

בעניין:

1. אשר יונגרייז דירבון מרח"ל מסי' 488478506 (דירבון מרח"ל מסי' 248847857, ישרן)

2. רבקה יונגרייז דירבון אנגלי מסי' 564656632 (דירבון אנגלי מסי' 270780935, ישרן)

מרח' שמגר 16, ירושלים

פלאפון: 052-7624343

ע"י ב"כ עוה"ד צבי שטרסברג מ.ר. 19187

ואו מאיר חגר ואו יוסי אשכנזי

ואו יונתן בר יהודה

מרח' פינס 11, ירושלים 9470115

טל': 02-5003696; פקס: 02-5003697

דוא"ל: zvi@amhlaw.co.il

התובעים

נ ג ד

1. אליהו קנפלר ת.ז. 042252049

2. בוצי קנפלר ת.ז. 062851902

מרח' תובל 13/27 ירושלים

טל: 050-3000755

הנתבעים

כתב תביעה

סוג תביעה ונושאה: ת.א. (תיק אזרחי בסדר דין רגיל)

רשימת סעדים: צו מניעה, הריסת תוספות בניה, איטום גג המבנה ואחריות לתקינת הגג והמבנה נשוא הליך זה, פינוי המרחב המוגן הקומתי, והשבת המצב בבנין לקדמותו.

חליץ נוסף: לא קיים.

סכום האגרה שיש לשלם: 703 ₪, בהתאם לסרט 3 - לתוספת לתקנות (תקנה 2) בתי המשפט (אגרות), התשס"ז - 2007 (להלן - "תקנות האגרות").

הזמנה לדין

הואיל והתובעים הגישו כתב תביעה זה נגדכם, הינכם מוזמנים להגיש כתב הגנה בתוך 60 ימים מיום שהומצא לכם כתב תביעה זה.

לתשומת ליבכם, אם לא תגישו כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט - 2008, תהיה לתובעים הזכות לקבל פסק דין שלא בפניכם.

1. תיאור התובעים:

אשר ורבקה יונגרייז הינם בעלי הזכויות בדירת פנטהאוז בבנין ברח' שמגר 16/39 אי ירושלים - להלן "התובעים".

הנתק אישור זכויות לדירת התובעים מצ"ב ומסומן כנספח 1. (נספח 1)
הנכס האמור יקרא להלן "דירת התובעים".

2. תיאור הנתבעים:

אליהו ובוצי קנפולר הינם בעלי הזכויות בדירת הפנטהאוז הסמוכה לדירת התובעים, והנמצאת אף היא בבנין ברח' שמגר 16/38 אי ירושלים - להלן "הנתבעים".
הדירה האמורה תיקרא להלן "דירת הנתבעים".

3. הסעיפים המבוקשים:

3.1. צו מניעה, האוסר על הנתבעים להמשיך ולבצע כל פעולה של בניה ו/או הריסה ו/או שימוש - מכל מין וסוג שהוא - בגג המבנה, בין בעצמם ובין באמצעות מי מטעמם.

3.2. להורות לנתבעים, להרוס את כל תוספות הבניה שהוסיפו בגג המבנה.

3.3. להורות לנתבעים, לאטום את גג המבנה שנפרץ על ידם ולהשיב את המצב בגג, לקדמותו.

3.4. להורות לנתבעים, להשיב ולהתקין את מערכות האיוורור וכיבוי האש של הבנין, למקומם בגג המבנה.

3.5. להורות, כי הנתבעים יהיו אחראים לכל נזק ו/או נזילה שנגרמו או יגרמו לגג המבנה ו/או למבנה.

3.6. להורות לנתבעים לפנות את המרחב המוגן הקומתי מכל אדם ו/או חפץ.

3.7. לאסור על הנתבעים למעל את דלת המרחב המוגן הקומתי.

3.8. לאסור על הנתבעים לנעול את דלת הכניסה לגג המבנה מחדר המדרגות.

3.9. לחייב את הנתבעים, בהחזר הוצאות משפט ובשכ"ט עו"ד בגין האמור.

4. פירוט העובדות המשמשות יסוד לכתב התביעה:

4.1. ברחוב שמגר 16 בירושלים מצוי מבנה גדול מימדים.

בקומות הראשונות מצוי מרכז מסחרי גדול, הידוע בשם "קניון רב שפעי". מעל לקניון "רב שפעי", נבנו שני מגדלי מגורים בני 8 קומות כ"א.

4.2. בקומות 7-8 בכניסה אי מצויות שתי דירות פנטהאוז, הנהנות משקט, שלווה ונוף עוצר נשימה.

דירות אלו, הינן דירת התובעים ודירת הנתבעים.

4.3. כאמור לעיל, הצדדים הינם שכנים - בעלי שתי דירות הפנטהאוז - ואליהן הוצמדו זכויות שונות.

4.4. הנתבעים החלו בכיבוש זוחל של שטחים משותפים ושל שטח הגג.

בן, החלו הנתבעים לסגור את המרחב המוגן הקומתי והשתלטו עליו.

בן, החלו הנתבעים לנעול את דלת הכניסה מחדר המדרגות, המובילה לגג המבנה. ובן, החלו הנתבעים להשתלט על כל שטח הגג.

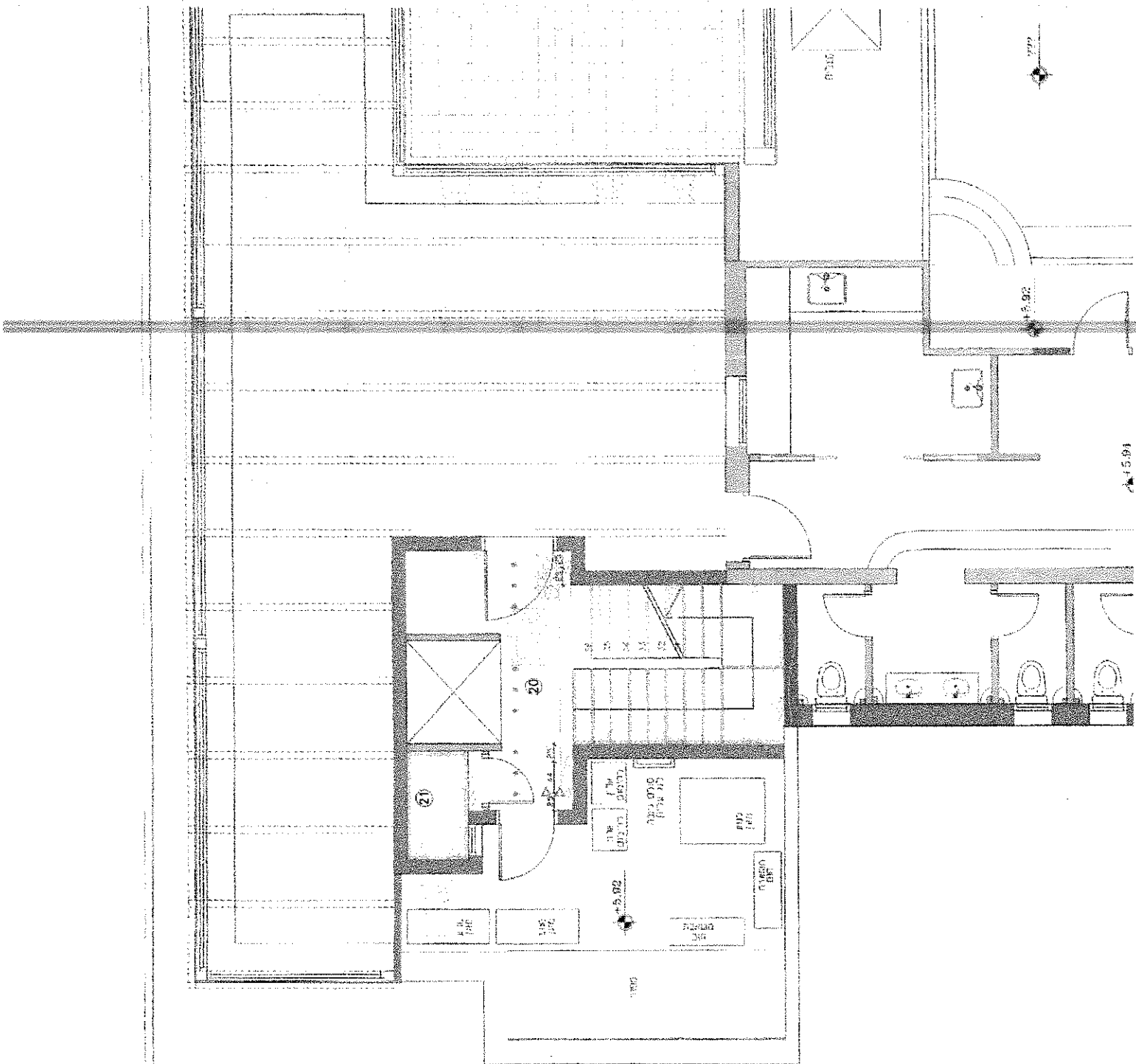
נספח 6

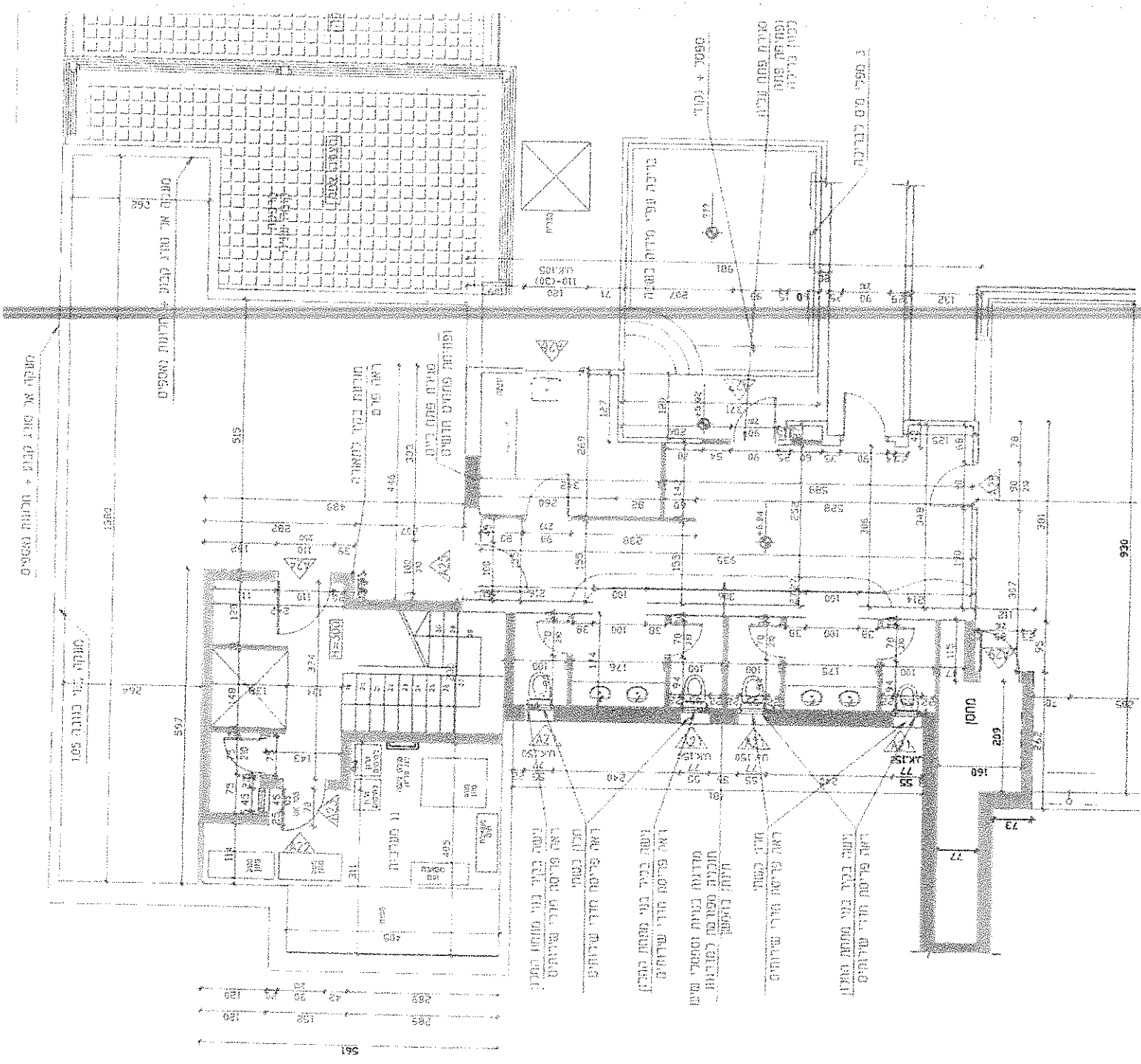
העתק התוכניות האדריכליות

להקמת אולם אירועים מיום

29.1.2023 ועדכונה מיום 13.6.2023

עמ' 42



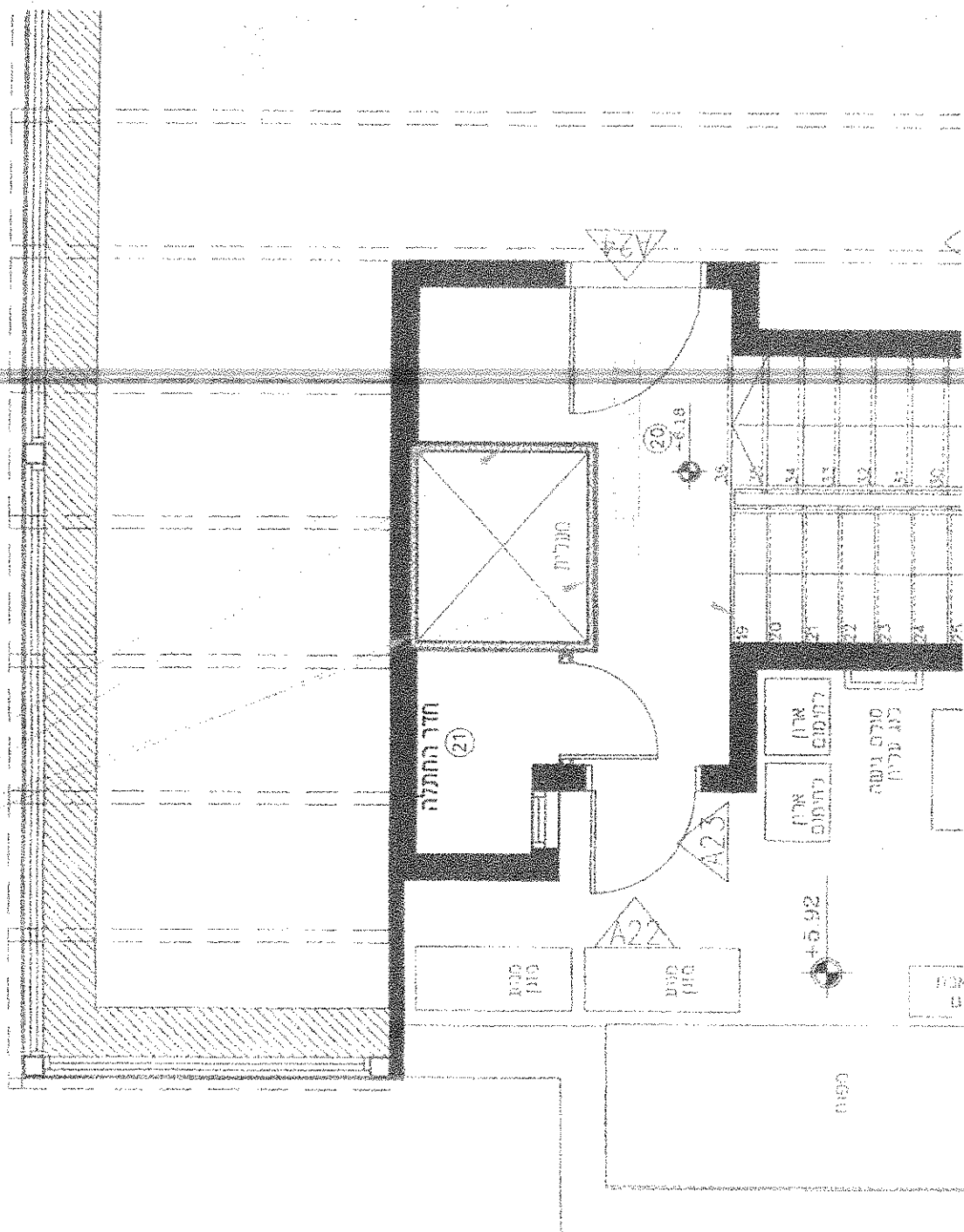


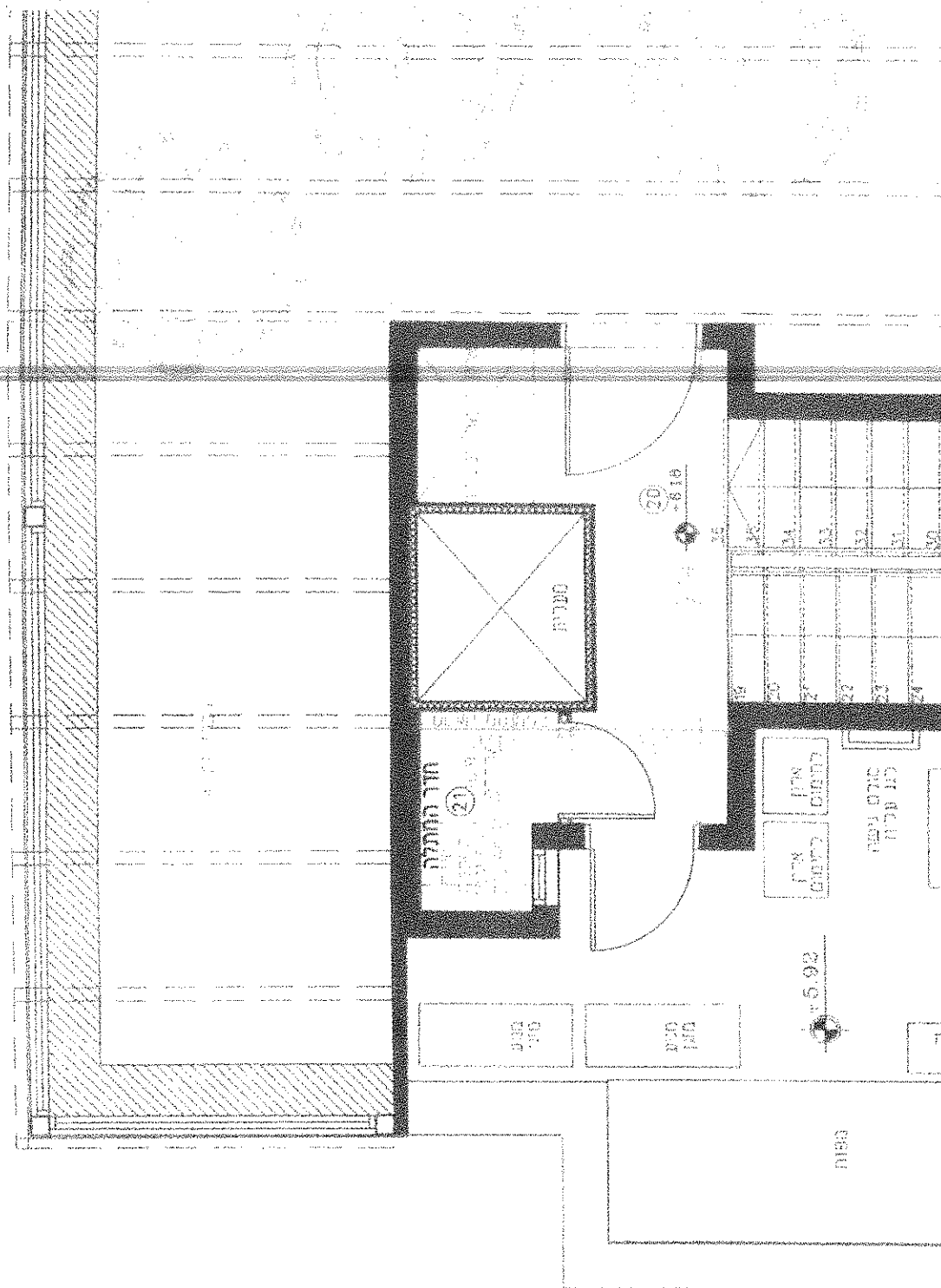
נספח 7

העתק התוכניות המעודכנות מיום

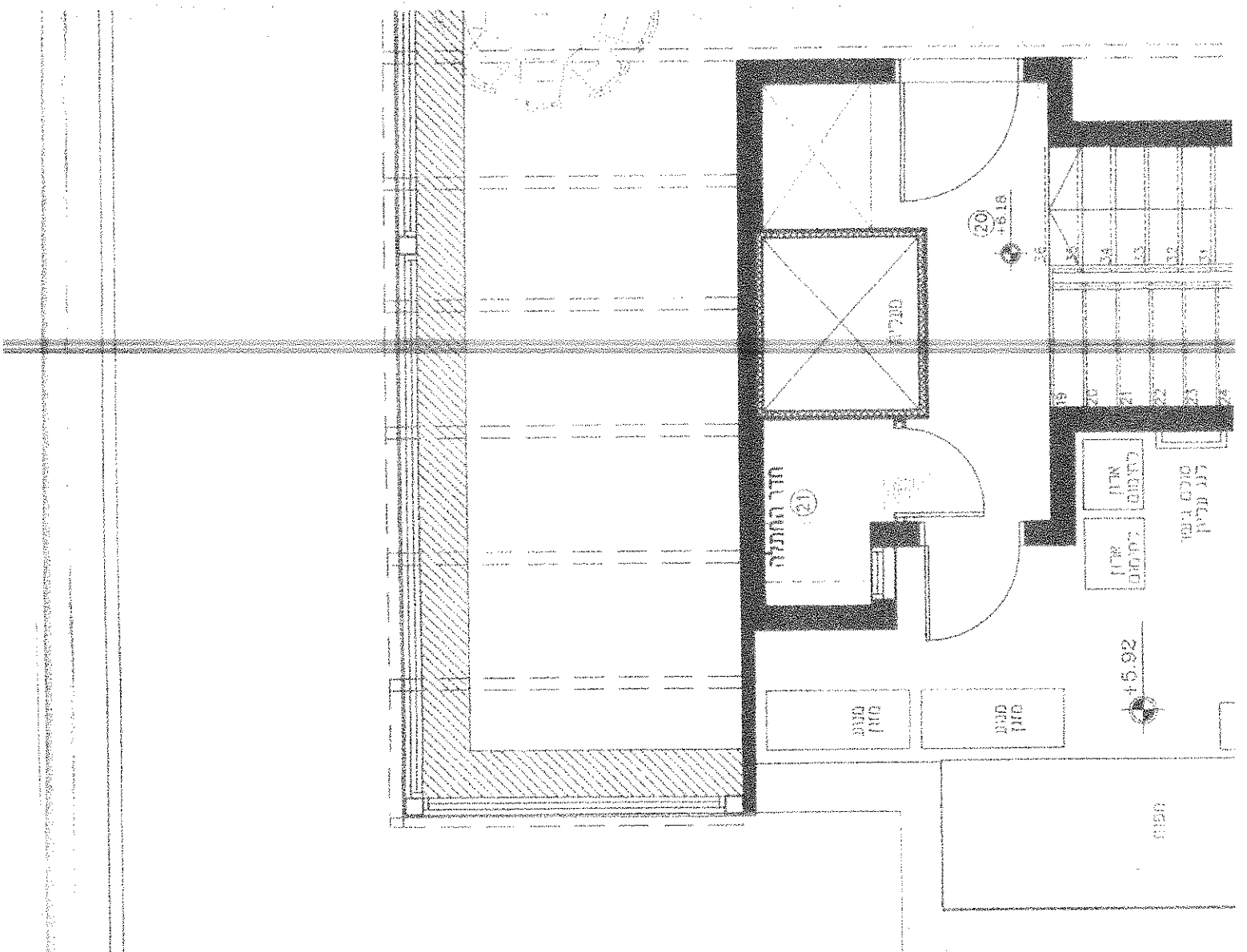
6.6.2024

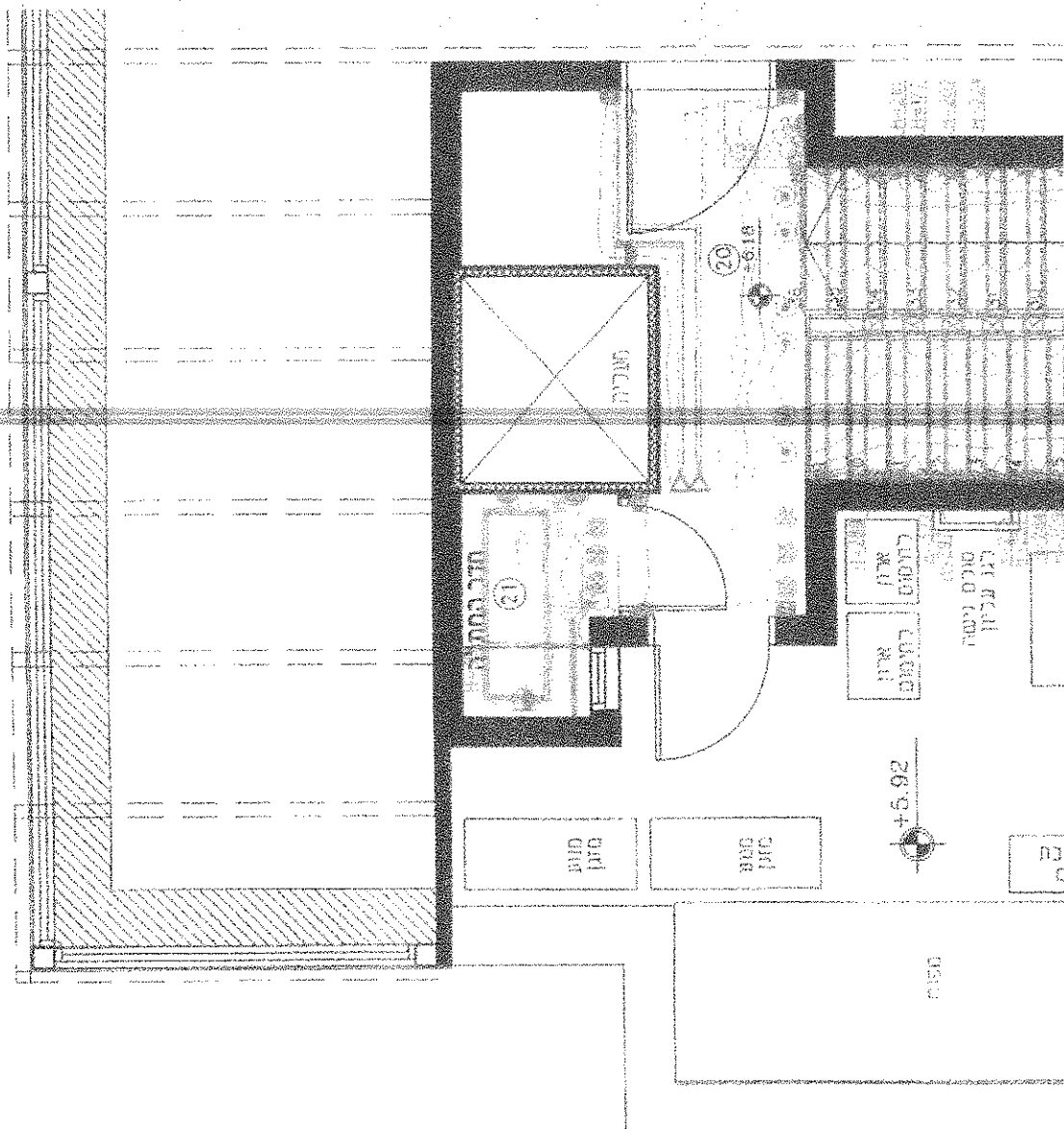
עמ' 45

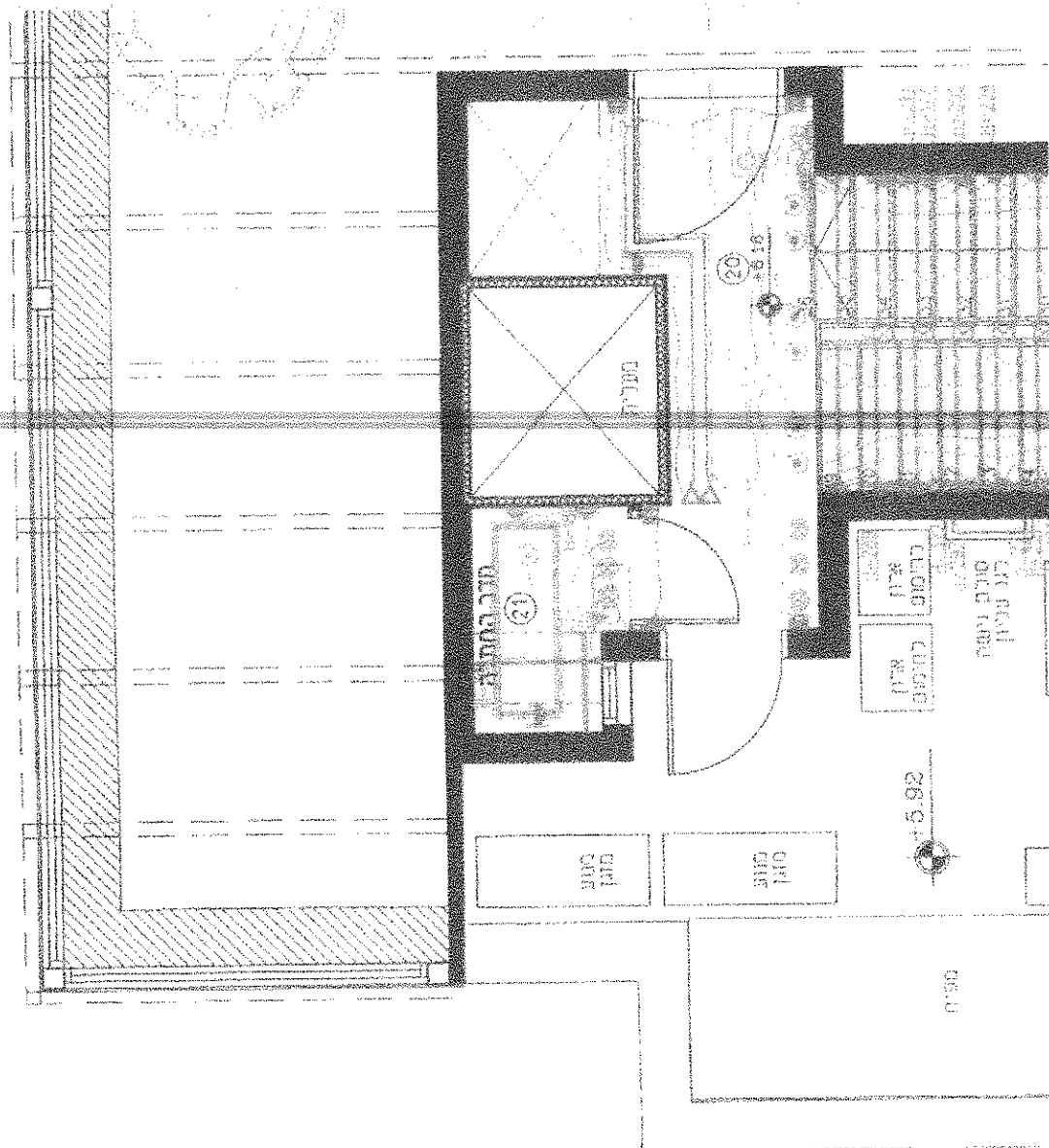


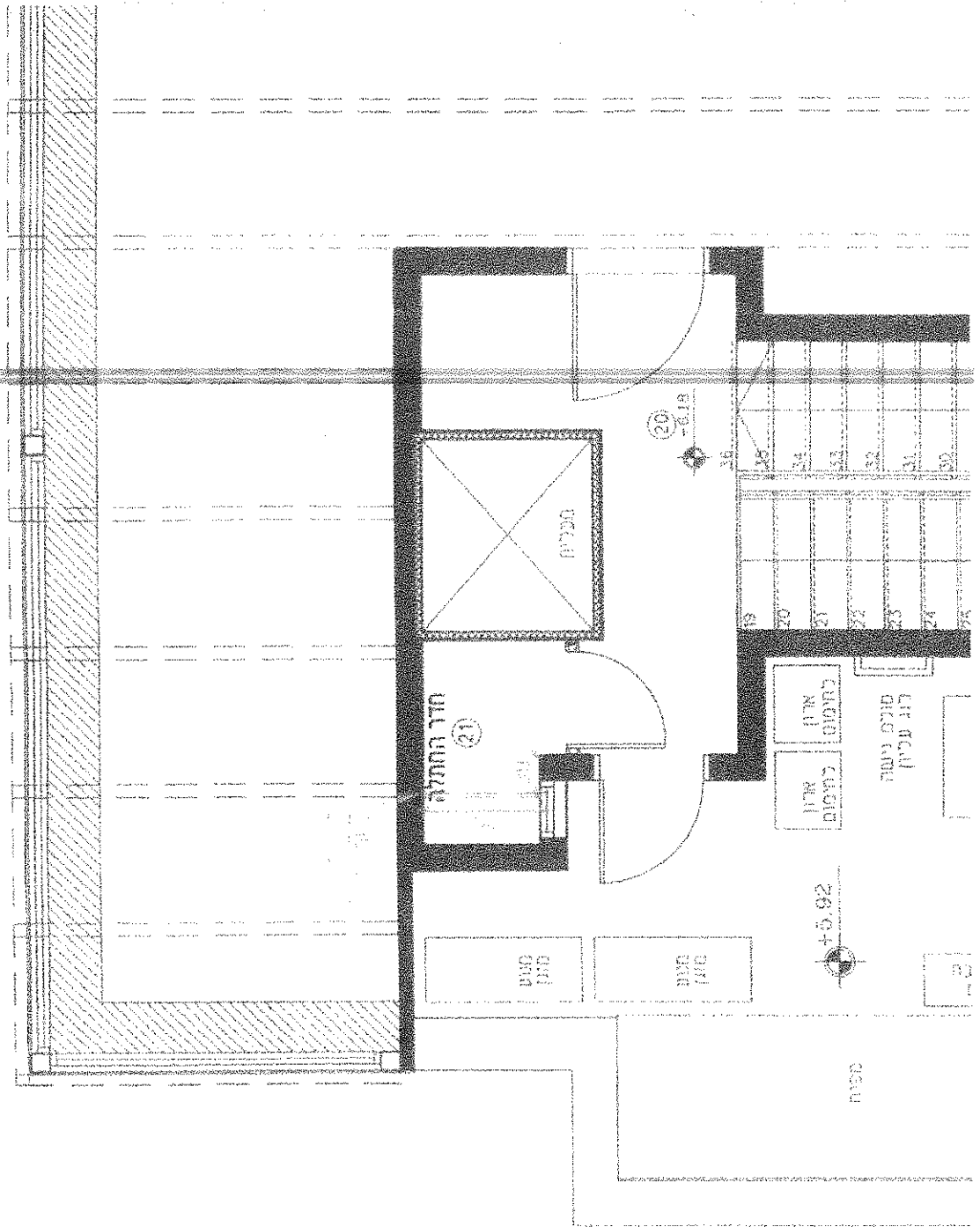


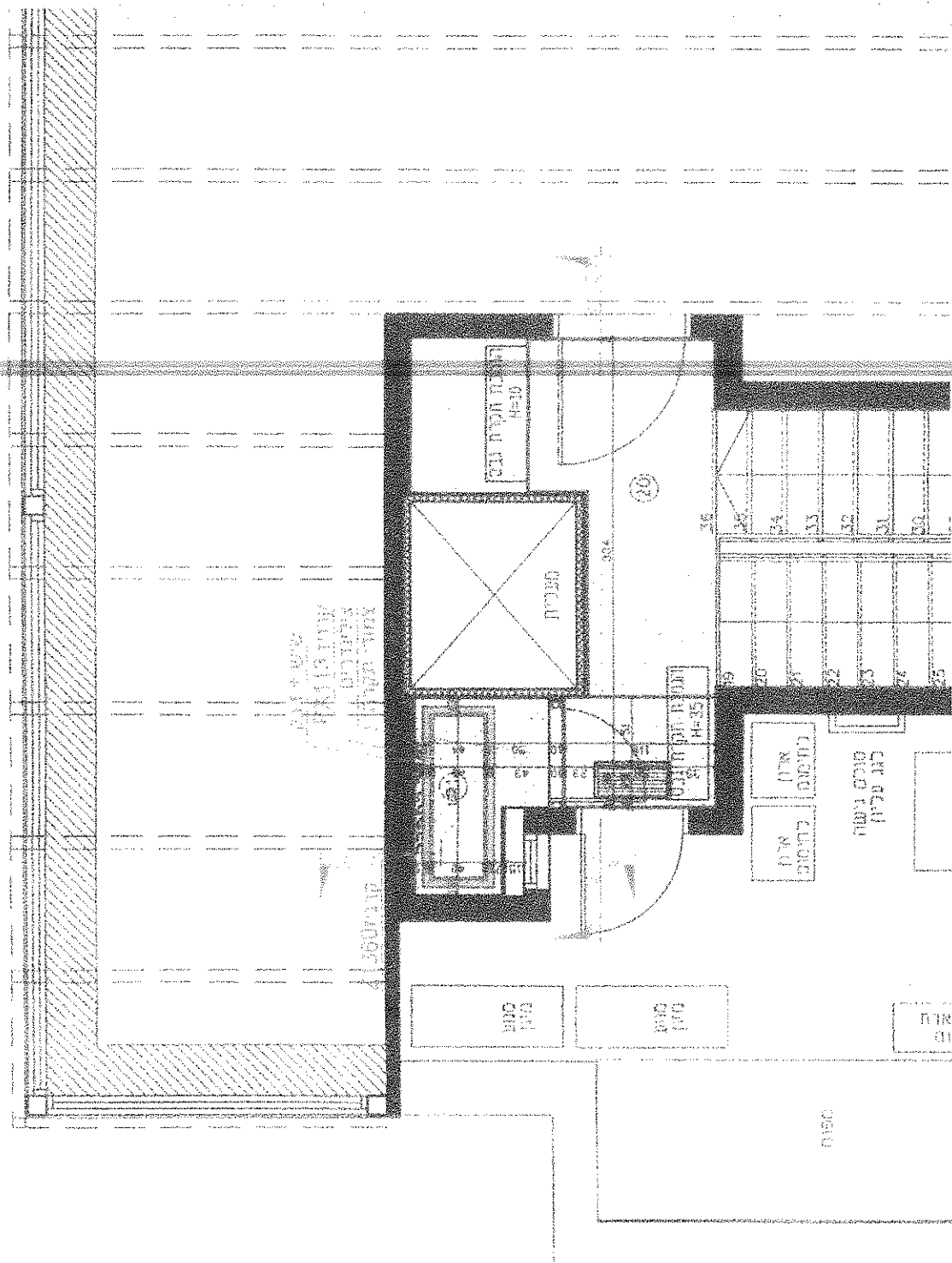
מפרט חשמל ותאורה		הערות
1	מספר	1
2	תיאור	2
3	כמות	3
4	הערות	4
5	מספר	5
6	תיאור	6
7	כמות	7
8	הערות	8
9	מספר	9
10	תיאור	10
11	כמות	11
12	הערות	12
13	מספר	13
14	תיאור	14
15	כמות	15
16	הערות	16
17	מספר	17
18	תיאור	18
19	כמות	19
20	הערות	20
21	מספר	21
22	תיאור	22
23	כמות	23
24	הערות	24
25	מספר	25
26	תיאור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

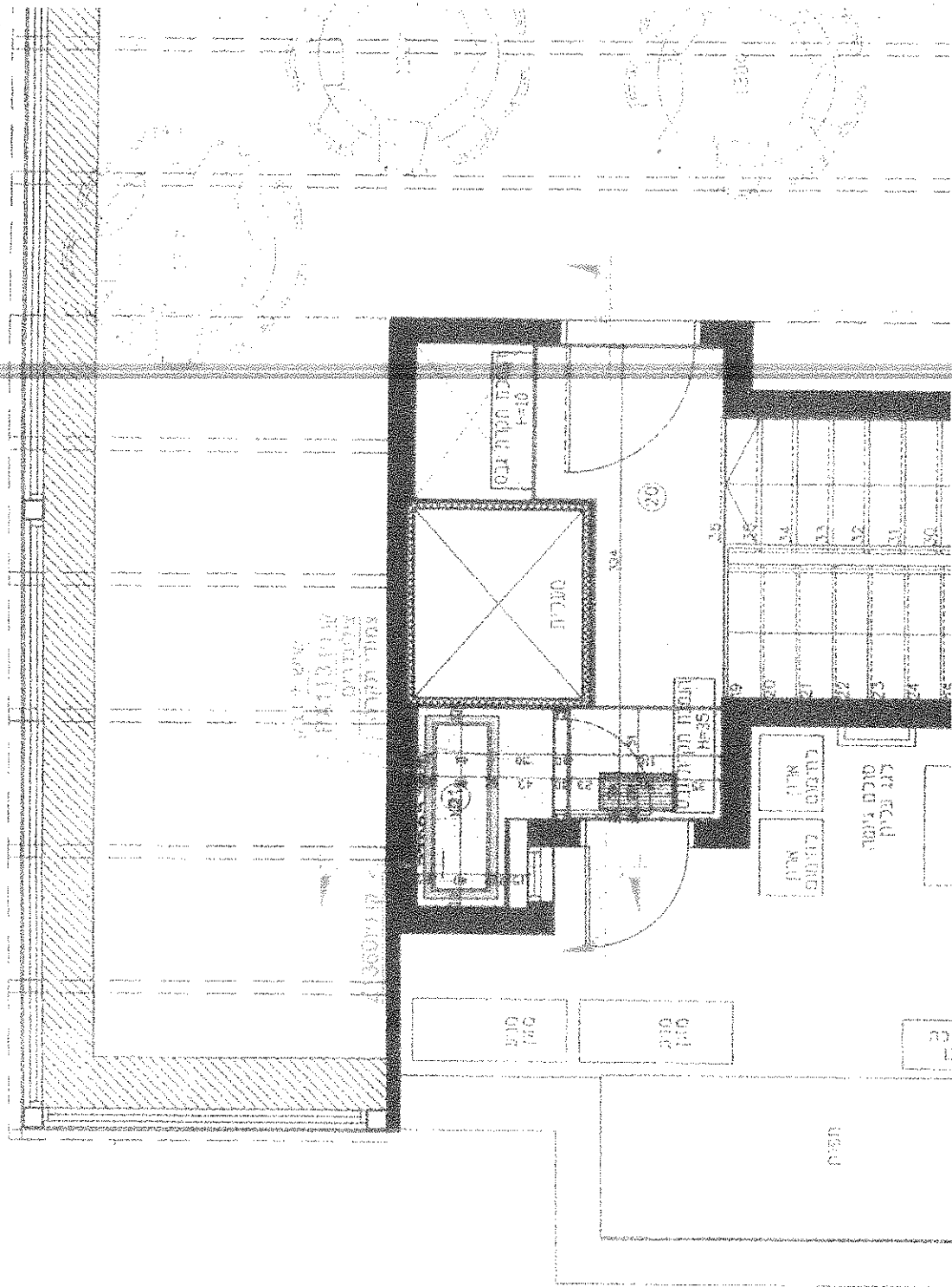


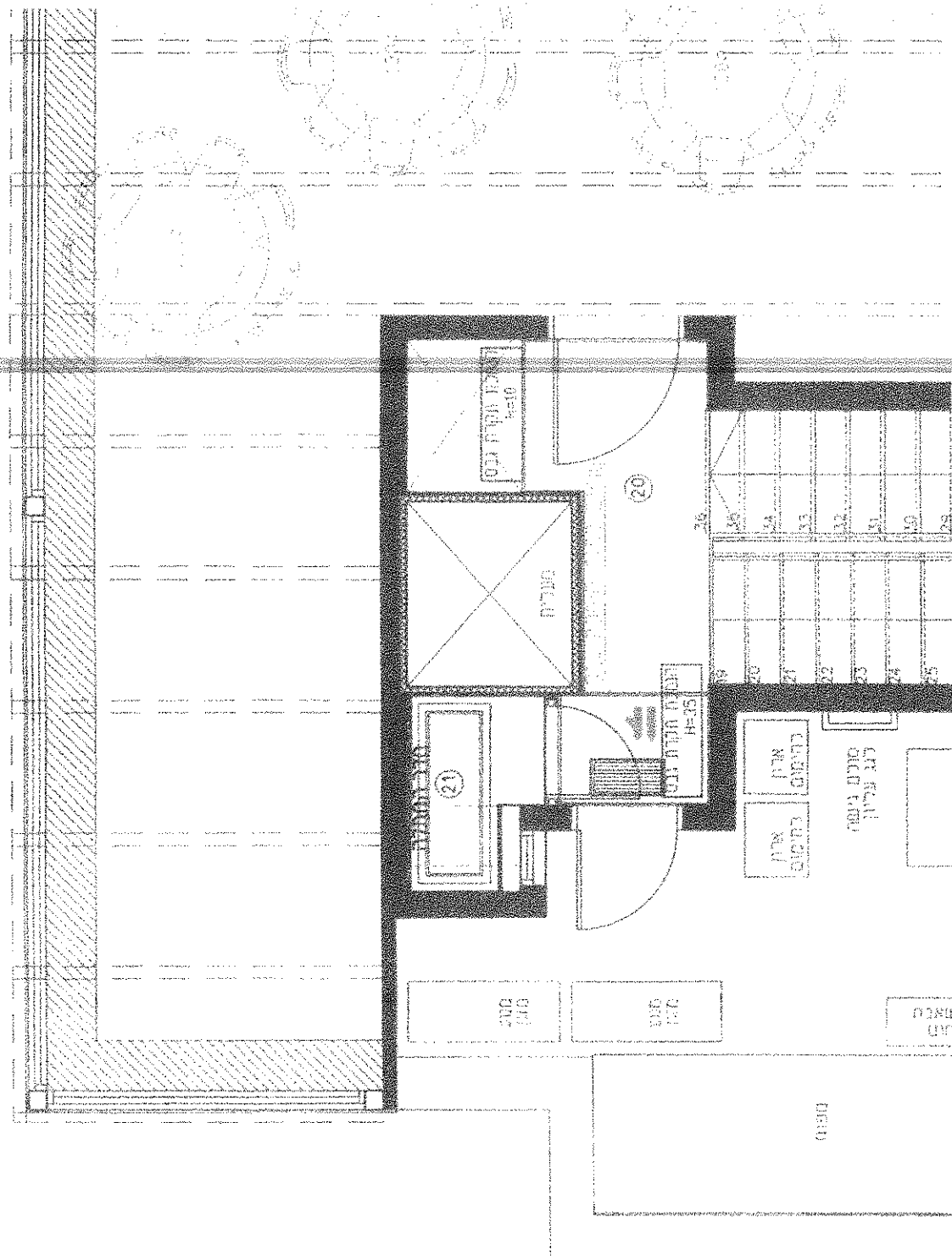
[illegible]

[illegible]



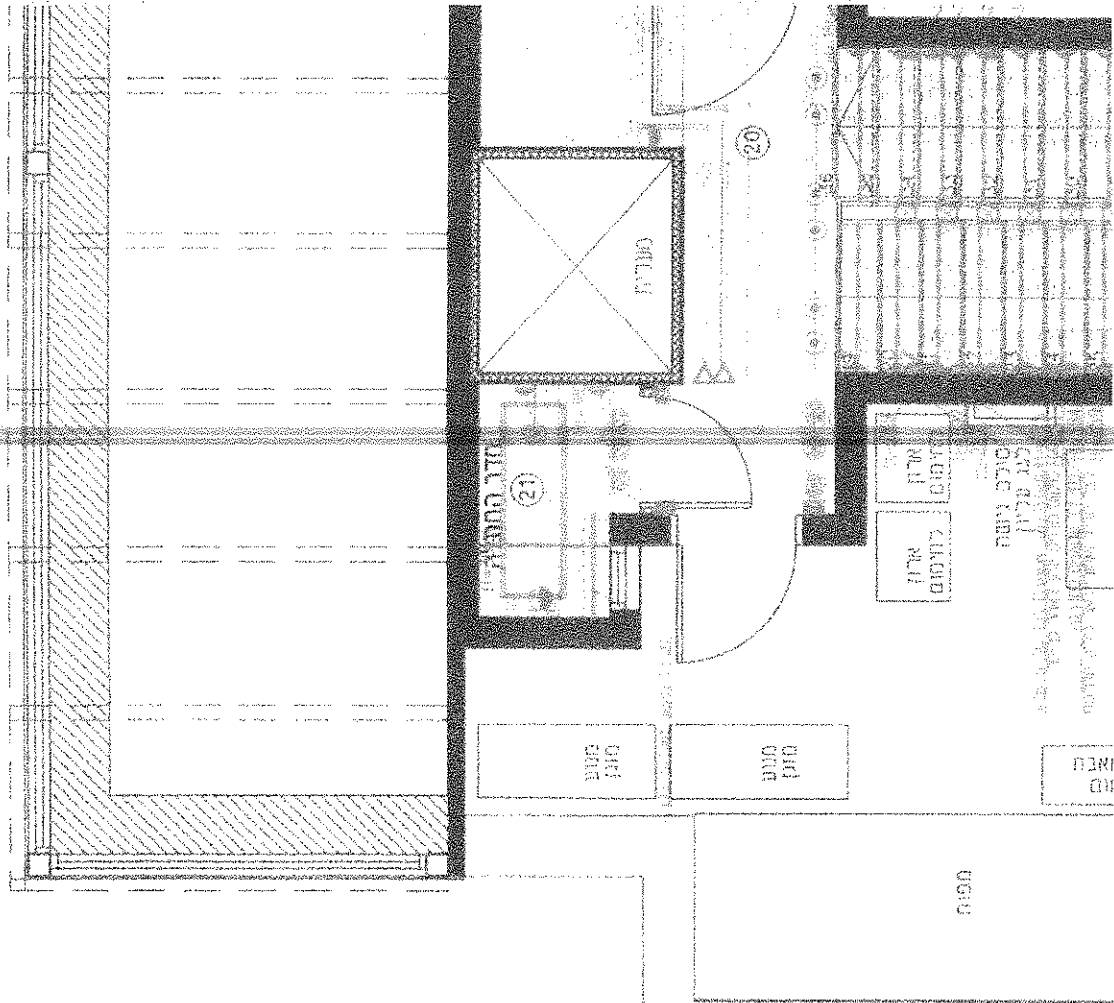


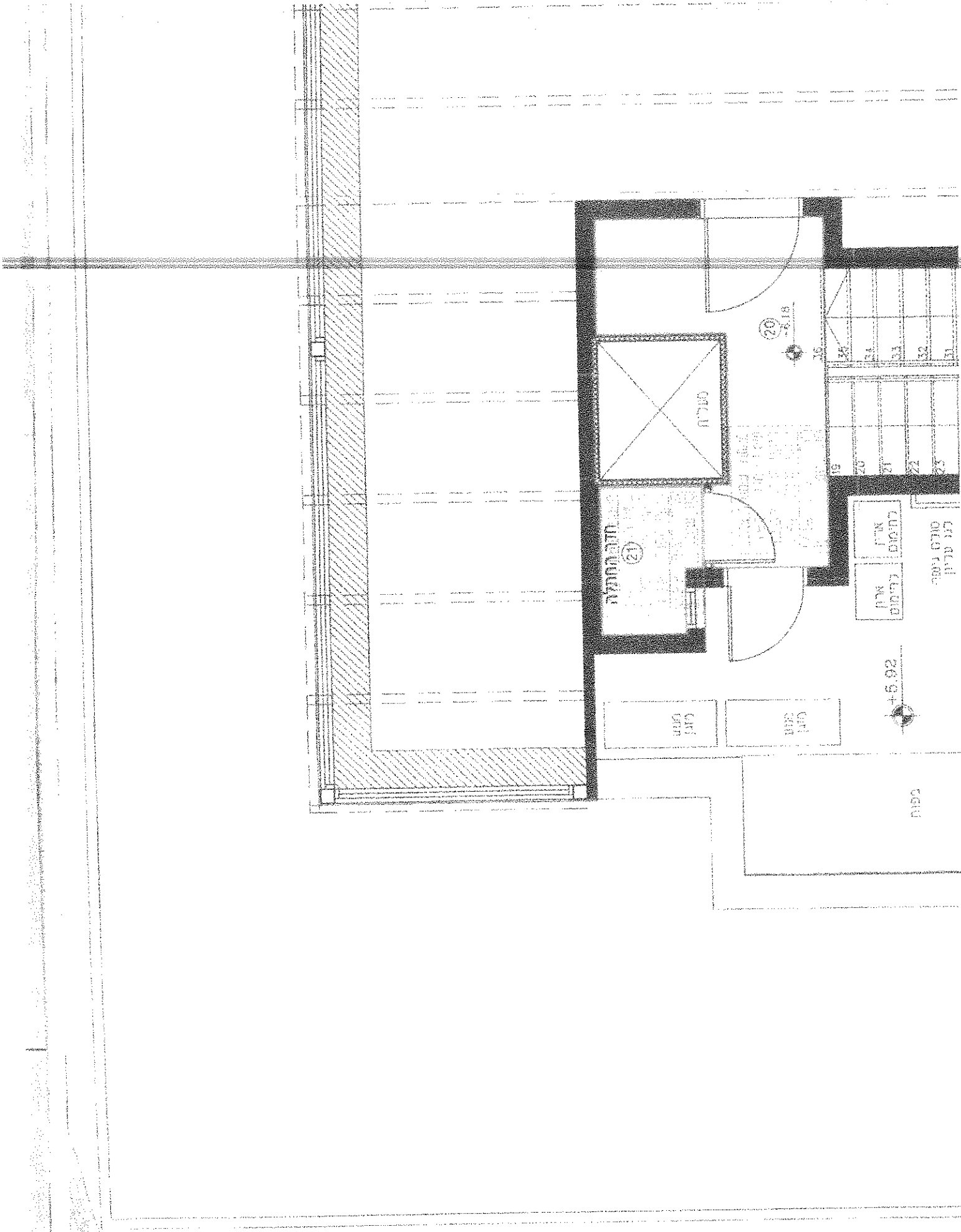




התוכנית

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





חדר מדרגות

חדר מדרגות

חדר מדרגות

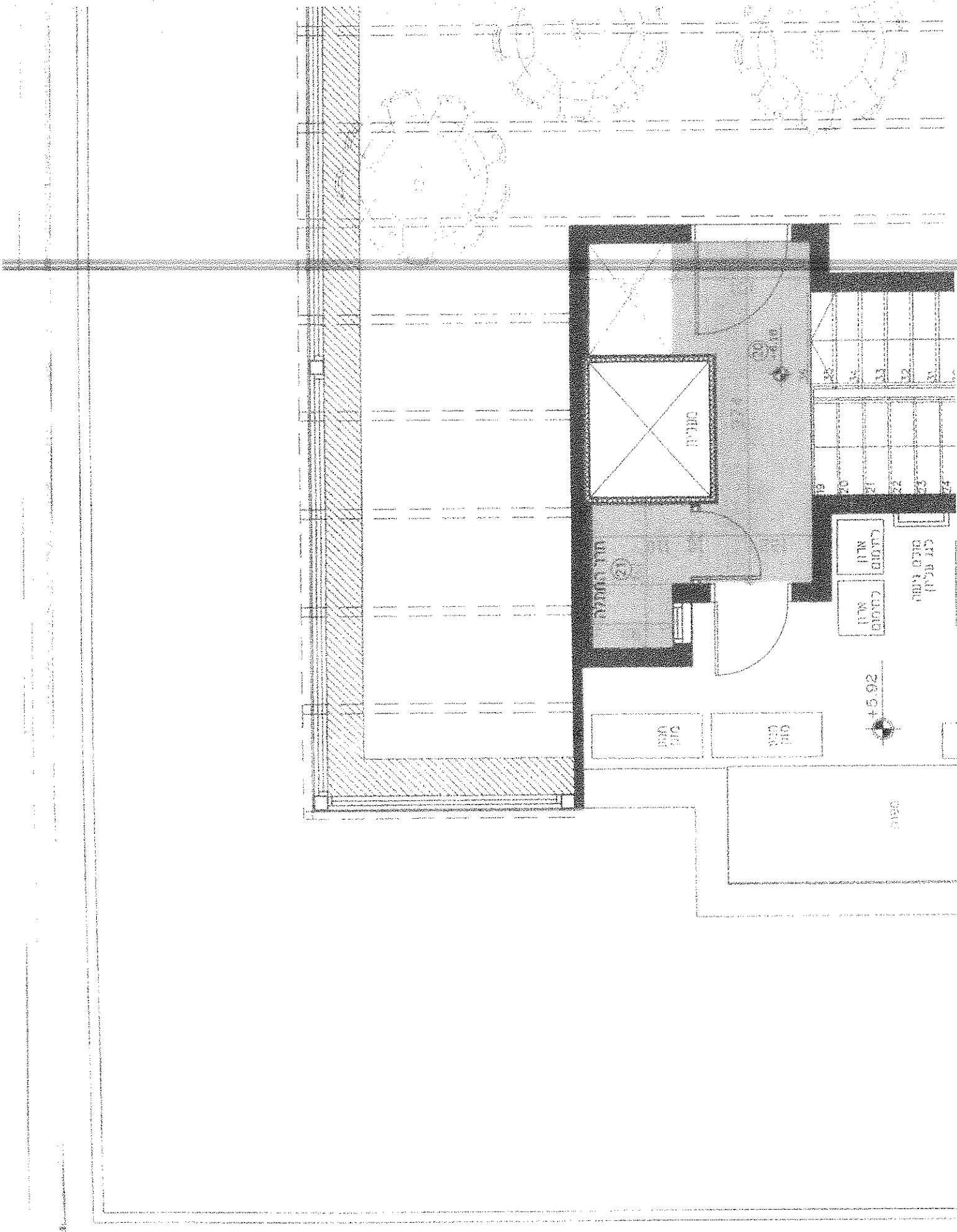
חדר מדרגות

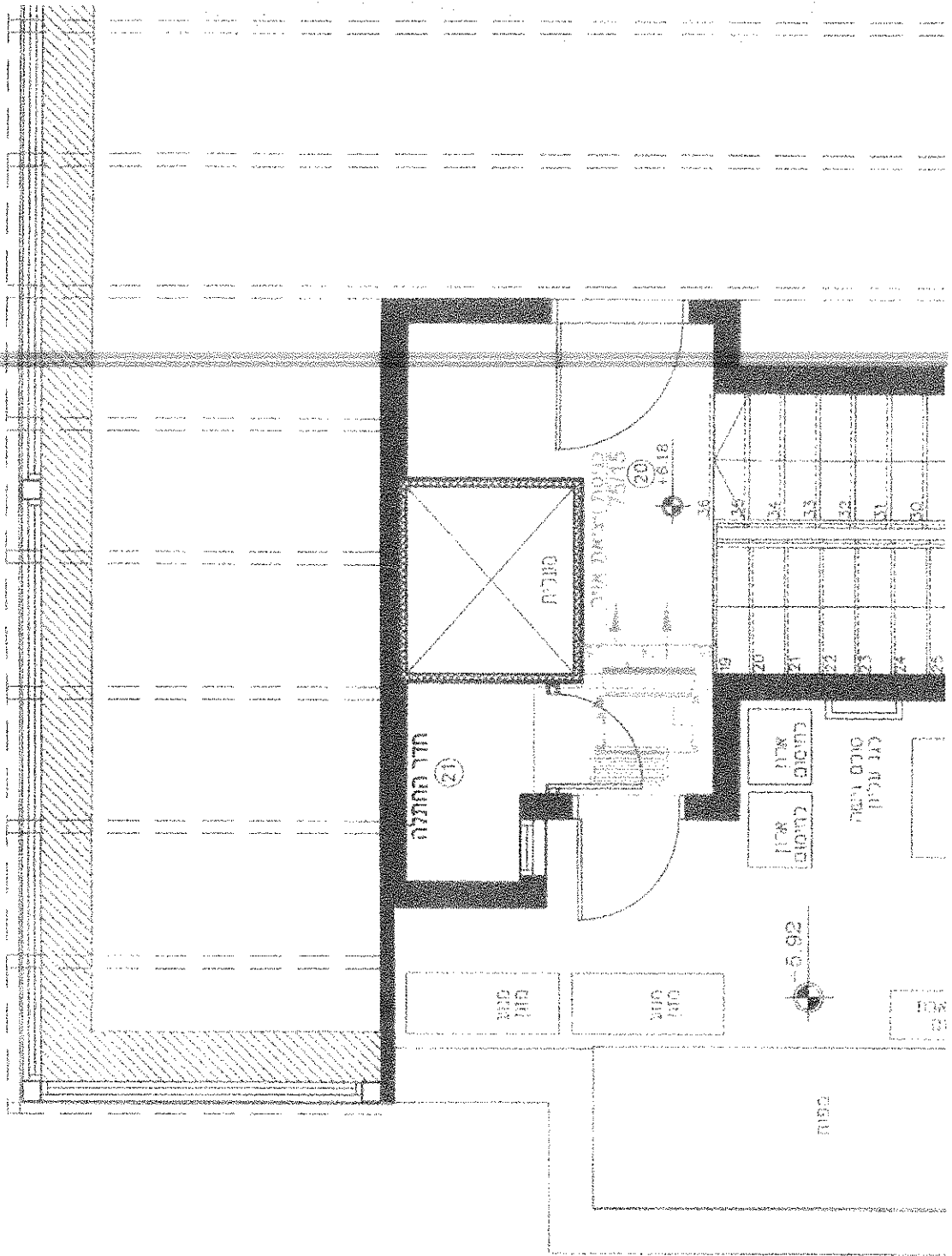
חדר מדרגות

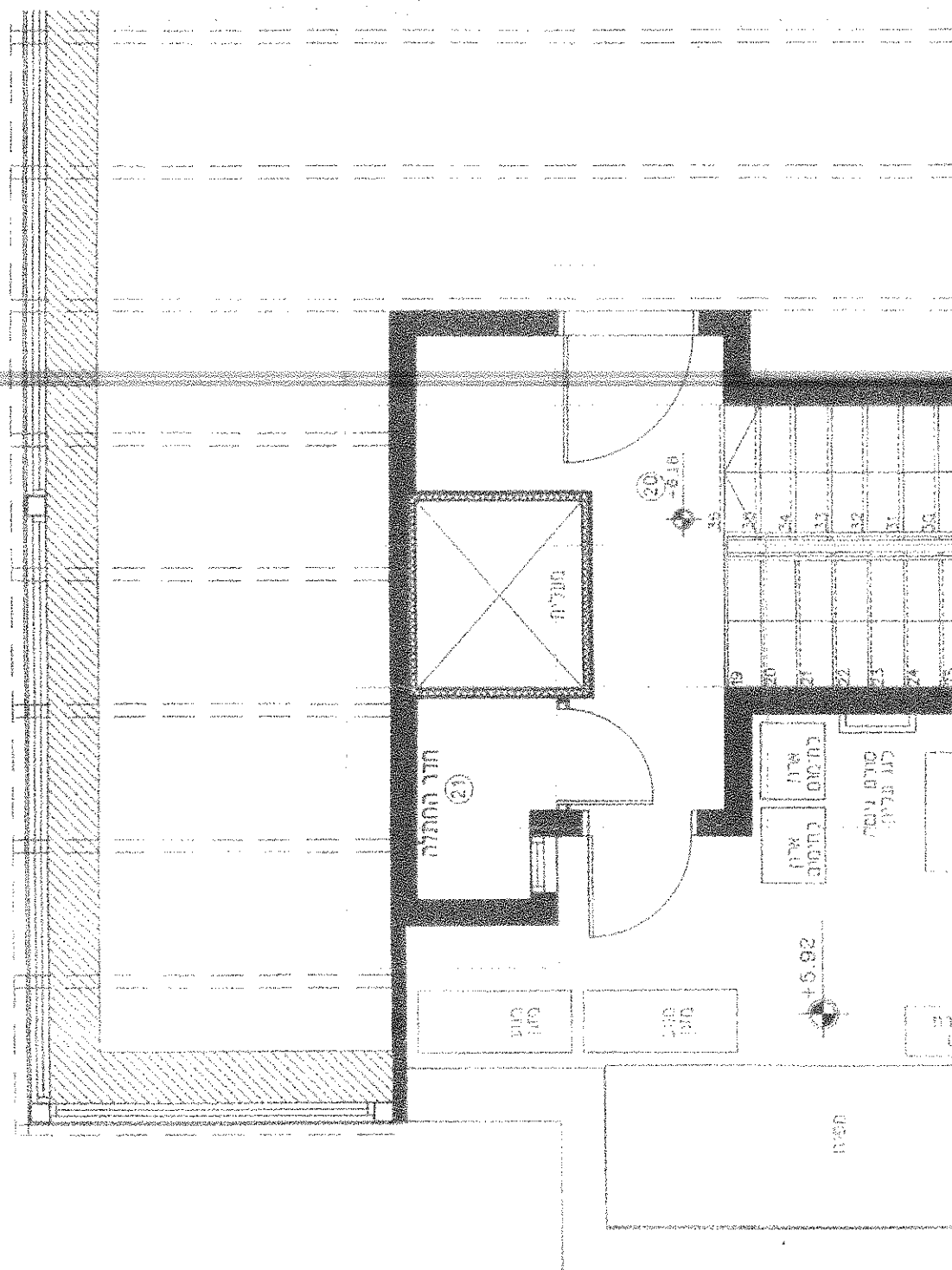
חדר מדרגות

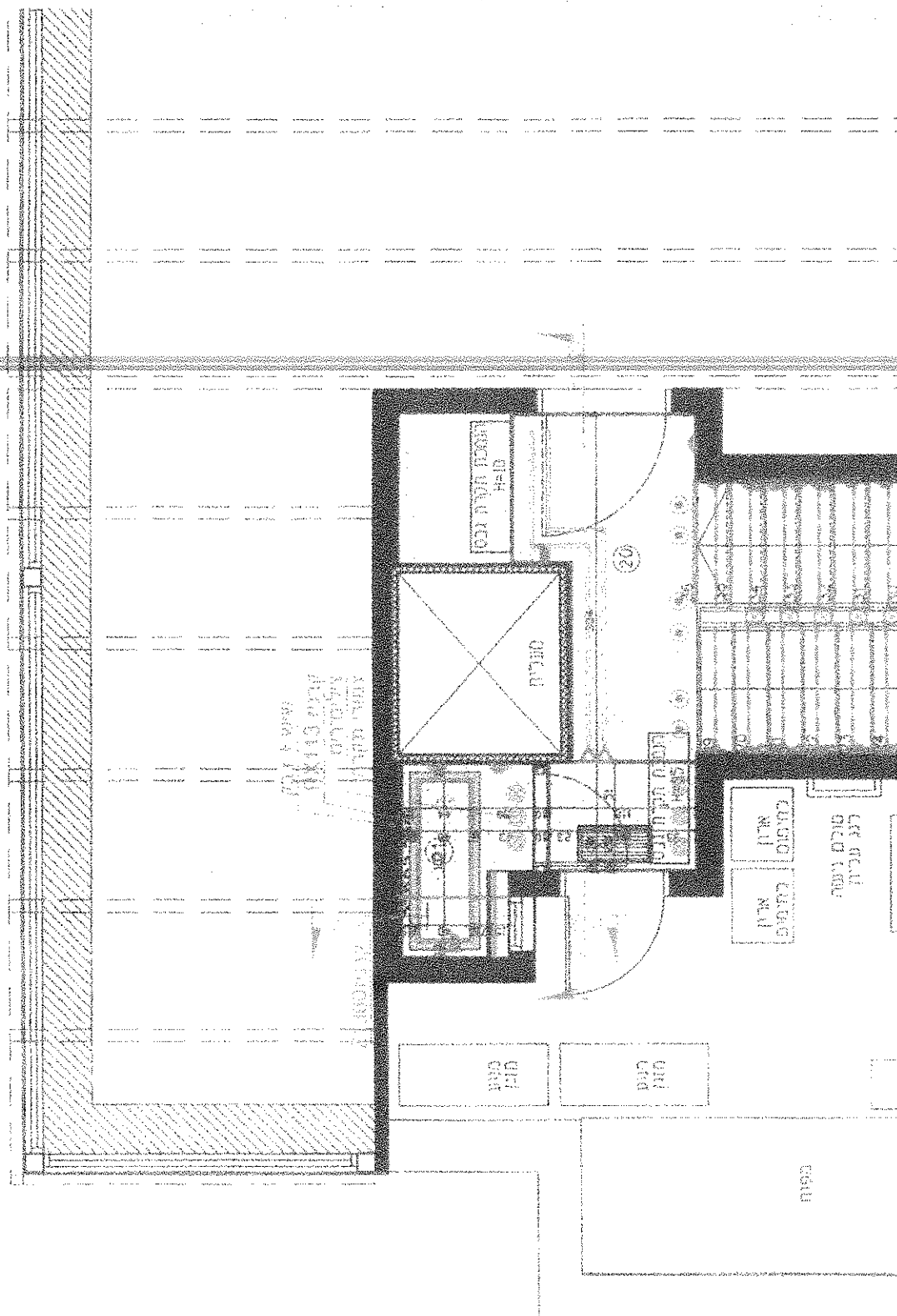
מסדרה

חדר מדרגות









כרך נספחים 2 מתוך 3

מס'	שם הנספח	עמ'
2	העתק ההחלטה על מתן צו מניעה מיום 6.3.2023	53
3	העתק העמוד הראשון לכתב האישום ב- תו"ב 17321-01-24	60
4	העתק התוכניות האדריכליות להקמת אולם אירועים מיום 29.1.2023 ועדכונה מיום 13.6.2023	62

נספח 2

העתק ההחלטה על מתן צו מניעה

מיום 6.3.2023

עמ' 53



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יונגרייז ואח' נ' קנפלו ואח'

בפני כבוד השופט אלעד לנג

מבקשים

1. אשר יונגרייז
2. רבקה יונגרייז

באמצעות ב"כ עו"ד צבי שטרסברג

נגד

משיבים

1. אליהו קנפלו
2. בוצי קנפלו

באמצעות ב"כ עו"ד אברהם זינגר

החלטה

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
1. לפני בקשת המבקשים למתן צו מניעה זמני האוסר על המשיבים לבצע עבודות בניה, הריסה או שימוש מכל סוג שהוא בגג בניין הנמצא ברחוב שמגר 16 א' ירושלים וכן האוסר עליהם לנעול את דלת המרחב המוגן הקומתי שבקומה 7 בבנין בשטח חדר המדרגות וכן לאסור על המשיבים לנעול את דלת הכניסה לנג הבניין מחדר המדרגות.
2. הבקשה הוגשה ביום 26.2.23 במעמד צד אחד לצד כתב תביעה. בהחלטה שניתנה ביום 27.2.23, לאחר שהמבקשים השלימו התייחסות לעניין המועדים בהם התגלו להם העובדות שביסוד הבקשה, נקבע כי זו אינה מצדיקה מתן צו במעמד צד אחד וכי תחת זאת דיון בבקשה יתקיים במעמד שני הצדדים היום, 6.3.23 בשעה 11:00 כאשר תגובת המשיבים לבקשה תוגש עד ליום 5.3.23. באותה החלטה נקבע כי הבקשה והחלטת בית משפט יומצאו למשיבים באותו היום ויוגש אישור המצאה לתיק.
3. המבקשים הגישו לתיק בית משפט אישור המצאה של הבקשה והחלטת בית משפט ואולם עד למועד הדיון לא הוגשה מטעם המשיבים כל תגובה שהיא.
4. תחת זאת, היום, 6.3.23, התייצבו מטעם המשיבים המשיב 1 ובא כוחו והעלו את טענותיהם בעל פה, כמו גם הציגו מטעמים מסמכים שונים, אליהם אתייחס בהמשך.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יונגרייז ואח' נ' קנפלר ואח'

5. המבקשים טוענים בבקשה אשר נתמכה בתצהיר, לרבות בתצהיר נוסף שהוגש מטעם המבקשים ביום 27.2.23, כי מזה מספר חודשים מבוצעות על ידי המשיבים עבודות בניה בתוך שטח דירתם – דירת פנטהאוז רחבת היקף הנמצאת באותה קומה בבניין בה מצויה דירת המבקשים – אף היא דירת פנטהאוז. לטענת המבקשים, בהמשך לאותן עבודות, התגלה להם לאחרונה, ביום 15.2.23 כי המשיבים הרחיבו את העבודות המבוצעות בביתם אל שטח גג הבניין (הנמצא מעל גג דירת המבקשים והמשיבים) שם החלו בביצוע עבודות בניה מאסיביות הכוללות שבירה של קירות ופתיחת פתחים חיצוניים, חלקם מתוך שטח הדירה של המשיבים וחלקם משטחים משותפים. עוד לטענתם, ביקור של המבקש 1 בגג הוביל לכך שהוא קיבל לידו מפועל שעבד במקום תכנית (תשריט) ממנה עלה כי המשיבים החלו בביצוע תכניתם להקמת "אולם שמחות" על שטח הגג. זאת עושים המשיבים, לפי הטענת, ללא שבידיהם היתר בניה כדין, בניגוד לצו הפסקת עבודות שניתן על ידי עיריית ירושלים ותוך השתלטות ושינוי של המערכות המשותפות הקיימות בגג והמשרתות את כלל הדיירים בבניין ובהם מערכות קירור, כיבוי אש ומאגר מים המשמש לצורכי חירום. עוד טען המבקש כי המשיבים נועלים את דלת הכניסה למרחב המוגן הקומתי ומחזיקים את מפתח הכניסה למרחב בידיהם. את טענותיהם תמכו המבקשים בתצהירי המבקש 1 כאמור ובמהלך הדיון שבפני הוגשו מטעמים מסמכים אליהם אתייחס בהמשך.
6. המשיבים, כאמור לעיל, לא הגישו לבית משפט תגובה מסודרת לתיק אלא העלו טענותיהם בעל פה. כך, בפתח הדיון שהתקיים בפניי טענו המשיבים כי מבוצעות על ידם עבודות שיפוצים בשטח הנמצא בבעלותם אך כי לא מבוצעות על ידם עבודות בניה של ממש אלא לכל היותר החלפה של ריצוף (ר' בעמ' 1 שורות 19-11 לפרוטוקול). בהקשר זה טענו המשיבים כי הם בעלי הזכויות בגג הבניין ובשטח המרחב המוגן וכי לא ידוע להם על קיומו של צו להפסקת עבודות שהוצא נגדם ולמצער, הם אינם פועלים בניגוד לצו שכזה ככל שקיים. כן טענו המשיבים כי "קיים היתר בניה" (עמ' 1 ש.16 לפרוטוקול). המשיבים הכחישו בטענותיהם כי בכוונתם להקים על הגג אולם שמחות וטענו כי עבודות הבניה נועדו על מנת לשרת את משפחתם אשר גדלה לאורך השנים וזאת במקביל להליכי קבלת היתר בהם הם נוקטים - הליכים אשר מטבעם אורכים זמן רב. עוד טוענים המשיבים כי מאזן הנוחות נוטה לטובתם שכן, הם מוכנים להתחייב להרוס או לכל הפחות שלא לטעון נגד דרישה להרוס את שבנו ככל שזו תועלה בעתיד על ידי המבקשים בעוד שהצו המניעה עלול לגרום להם לעיכוב של ממש בעבודות הבניה. כן העלו המשיבים טענות בדבר תום לבו של המשיב 1 אשר בדירתו עצמה בוצעו לטענתם תריגות בניה ובניה ללא היתר בהיקפים נרחבים. בסיכומיהם הביעו המשיבים נכונות למסור לוועד הבית העתק ממפתחות העליה לגג והכניסה למרחב הקומתי וכן הביעו נכונות שלא לבצע חלק קטן מהעבודות בגג, הכל כמפורט בפרוטוקול הדיון.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יונגרייז ואח' נ' קנפלר ואח'

דיון והכרעה

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
 - 30
 - 31
 - 32
7. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים לאור החומרים שהוצגו בפניי אני רואה לנכון לקבל את הבקשה במלואה. לחלן אבאר החלטתי זו.
8. בפתח הדברים יש להצר על כך כי המשיבים לא ראו לנכון לפעול בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 27.2.23 ולהגיש את טענותיהם בכתב, במפורט ותוך תמיכתם בתצהיר. זאת על אף שניכר היה שהמשיבים, ובא כוחם, נערכו היטב לדיון ואף הביאו עמם מסמכים שונים לתמיכה בטענותיהם ולשימוש בהם בחקירתו חגדית של המבקש 1.
9. מכל מקום, מהחומרים שהוצגו בפני בית משפט ובראשם האמור בתצהירו של המבקש 1 והתכנית שהוגשה לבית משפט וסומנה ת/1, עולה כי המבקשים הוכיחו קיומו של יסוד סביר לבקשה, ואף למעלה מכך, לטענתם לפיה לאחרונה, ביום 15.2.23, החלו המשיבים לבצע עבודות בניה מאסיביות בגג המבנה כאשר עבודות אלה כוללות שבירה של קירות ופתיחת פתחים בגג המבנה ובקירות הגג, היינו פעולות החורגות מעבודות בינוי או שיפוץ אשר בוצעו בחודשים שקדמו לכך בתוך דירת המשיבים. כן הוכח בפני בית משפט כי הפועלים שעובדים מטעם המשיבים על גג הבנין עובדים במקום על פי תכנית שהוגשה לבית משפט (ת/1) ממנה עולה כי מתוכננת ביצוען של עבודות בניה מסיביות לכל אורך ורוחב שטח הגג, המשתרע על שטח של כ-200 מ"ר, ואלה כוללות הריסה של קירות קיימים, הקמה של קירות חיצוניים וקירות פנימיים לרבות באמצעות בלוקים, הקמה של 4 חדרי שירותים ו-4 כוורים, הקמה של בריכה (!) הכוללת 3 מפלי מים הנשפכים אליה, הקמה של גיקווי ועוד כיו"ב עבודות בניה כמפורט בתכנית האמורה. ודוק: אין מדובר בעבודות שיפוצים קלות, קל וחומר עבודות להחלפת ריצוף כפי שנטען בתחילת הדיון שהתקיים בפניי על ידי ב"כ המשיבים, לאחר שנדרש "למסור גרסה" למעשי המשיבים, חרף כך שלא הוגשה תגובה בכתב מטעמו עובר לדיון, קל וחומר תגובה הנתמכת בתצהיר.
10. בהקשר זה אבהיר כי אין בידי לקבל, באופן לכאורי בשלב זה, את הטענה שהועלתה על ידי המשיבים (לאחר שעומתו עם דבר קיומה של תכנית הבנייה בגג (ת/1)) לפיה עבודות הבינוי המתוכננות על ידם נועדו לשרת אך את בני משפחתם וכי אין כוונה להקים בגג "אולם שמחות". זאת, משעבודות המתוכננות לביצוע בגג אינן תואמות, על פניו, שימוש עתידי לצורכי משפחה "רגילים" אלא דווקא לשימוש נרחב, המיועד למספר רב של אנשים בשטח רחב ידיים באופן המתיישב יותר עם טענת המבקשים לפיה כוונת המשיבים היא להקים במקום מקום אירוח או בילוי לאירועים נרחבים מסוג זה. עוד אוסיף בהקשר זה כי המבקש 1 השיב בחקירתו בבית המשפט כי כוונת המשיבים להקים במקום אולם שמחות אף נמסרה לו באופן מפורש על ידי כל אחד מהמשיבים עצמם, כך שהיא אינה נלמדת אך מתכנית הבינוי שהגיעה לידי (ראה, למשל, בעמ' 5 ש.11 ובש. 33 לפרוטוקול).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יונגרייז ואח' נ' קנפלר ואח'

- 1 בהקשר זה אזכיר כי חרף הכחשה סתמית של בייכ המשיבים טענה זו, לא הוגשה מטעם מי
2 מהמשיבים גרסה הנתמכת בתצהיר, כך שנמצא שיש להעדיף בעניין זה את טענות המבקש
3 1 בתצהירו על מני טענת בייכ המשיבים.

4 11. בנוסף, מחומרים שהוגשו לעיוני (דווקא על ידי המשיבים עצמם) עולה כי אכן כטענת
5 המבקש 1 בתצהירו לאחרונה, ביום 8.11.22, ניתן כנגד המשיבים צו להפסקת עבודות על
6 ידי עיריית ירושלים בגין "עבירת בניה" (וראה לענין זה המסמך שסומן 2/נ). לא למותר לציין
7 כי טענת המשיבים בתחילת הדיון שהתקיים בפני, לפיה לא ידוע להם על קיומו של צו
8 הפסקת עבודות נסתרת מני וביה על ידי המסמך הרשמי שהוגש דווקא מטעמם לבית
9 המשפט, וזאת בשים לב לכך שהמשיבים לא טענו, וממילא לא הביאו כל ראיה להוכיח, כי
10 צו להפסקת עבודות זה בוטל או שאינו בתוקף מכל סיבה שהיא נכון להיום. על כל זאת, יש
11 להוסיף כי גם טענת המשיבים, אשר נטענה באופן כוללני וסתמי לפיה "יש היתר" נסתרה
12 על ידי אותו מסמך שהוגש על ידם, ממנו עולה כי לכל היותר ביום 21.3.22 "חודש טיפולי"
13 בבקשה לתוספת בניה שהוגשה על ידי אדם בשם אהרון וובר – אשר לפי טענת המשיבים
14 הגיש את הבקשה ביחד עם המשיבים (אף טענה זו נטענה בעלמא ללא כל תימוכין). ברם,
15 מעבר לעובדה כי מדובר בסך הכל בבקשה לחידוש טיפול ולא באישור/חיתר בניה הרי שאף
16 בייכ המשיבים לא ידע להשיב לבית משפט אם מדובר בבקשה המתייחס לעבודות
17 המבוצעות בתוך דירתם של המשיבים או שמדובר בעבודות המבוצעות על הגג – נשוא
18 הבקשה שבפניי. מכאן שאין בידי לקבל את טענת המשיבים, הסתמית כאמור, כי "בידם
19 היתר" לביצוע עבודות המבוצעות על ידם וכי לא ידוע להם על קיומו של צו להפסקת
20 עבודות שניתן בעניינם.

21 12. למען הסדר הטוב אבהיר כי מהחומרים שהוצגו בפניי עולה כי כפי הנראה למשיבים זכויות
22 מסוימות בגג הבנין, אשר טיבן לא הובהר כדבעי וזאת למרות שלטענת המבקשים,
23 מהבחינה הרישומית, גג הבנין מוצמד גם לדירתם. מסקנה לכאורית זו עולה הן לנוכח
24 תשובת המבקש 1 בחקירתו לפיה מוסכם עליו כי גג הבנין נמכר בנפרד לאחרים ואינו
25 מוצמד לדירתו (חרף הרשום באישור זכויות שהוגש מטעמו וסומן 2/ת. וראה בעמ' 3 ש-19
26 29 לפרוטוקול) והן לנוכח אישור זכויות עדכני שהוגש מטעם המשיבים ובו נרשם על ידי
27 החברה המשכנת כי למשיבים הזכויות בגג שמעל דירתם ומעל דירת המבקשים (המסמך
28 הוגש וסומן 1/נ). עם זאת, ההנחה כי למבקשים אין זכויות בגג הבנין וכי זכויות אלה
29 נתונות בידי המשיבים אינה מקנה למשיבים את הזכות לבצע עבודות בניה מאסיביות כגון
30 אלה שהוכח שבכוונתם לבצע ובכך לשנות באופן משמעותי את אופי השימוש שנעשה בפועל
31 בגג הבנין באופן אשר גורם בהכרח למטרד ופגיעה בזכויות הקניין של המבקשים בדירתם
32 בשים לב להיות גג הבנין – התקרה של דירת המבקשים, כמו גם לקיומם של קירות
33 חיצוניים הנחשבים בגדר "רכוש משותף" של כלל דיירי הבנין. כמו כן, הזכויות שיש



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יונגרייז ואח' נ' קנפולר ואח'

- למשיבים בגג, יהיו אשר יהיו, אינן יכולות למנוע מהמבקשים ומשאר דיירי הבית המשותף, את הזכות לגשת ולטפל במערכות הבית המשותף הקיימות על הגג, ולאפשר למשיבים לעשות כאוות נפשם בהם, אך בשל כך שלחם זכויות, שטיבן לא הובהר כאמור, בגג. דברים אלה יפים מכח קל וחומר עת מדובר בשטח המרחב המוגן הקומתי – את הכניסה אליו, בעיתות חירום ובכלל, לא רשאים המשיבים למנוע ולהתנות בקבלת מפתח מהם, בשעת הצורך, או אף באמצעות מסירתו לידי וועד הבית, שלא בהכרח ימצא זמין לפתוח את המרחב בהגיע עת חירום לא צפויה. ויובהר כי טיב ומהות הזכויות של המשיבים בגג הבניין ובמרחב המוגן הקומתי צריך שיתברר עד תום בהליך העיקרי, ואולם בשלב זה ניתן לקבוע באופן לכאורי, כי זכויות אלה אסור שימנעו גישה של הדיירים בבניין המשותף והמבקשים בפרט, אל מערכות המשותפות הנמצאות על גג הבניין ואל המרחב המוגן הקומתי – הנועד לשמש את כל דיירי הבניין והקומה בעיתות חירום.
13. הנה כי כן, המבקשים הוכיחו קיומו של יסוד סביר לבקשתם למתן צו מניעה כמבוקש.
14. אשר לבחינת מאזן הנוחות בין הצדדים, אני סבור כי זה נוטה לטובתם של המבקשים, משהוכח בפני, באופן לכאורי כאמור, כי העבודות שביצועם החל על ידי המשיבים בגג נמצאות בשלבים התחלתיים וטרם החל, קל וחומר הושלם, ביצועם העיקרי, לרבות בכל הנוגע להריסה של קירות קיימים והקמה של קירות חדשים. כמו כן, הוכח בפני כי עבודות אלה מבוצעות, על פניו, ללא היתר כדין וייתכן שאף בניגוד לצו הפסקת עבודות שחוצא לאחרונה על ידי עיריית ירושלים. בנוסף, אופי העבודות שמתוכננות להתבצע בגג, לו לא יינתן צו המניעה המבוקש, עתיד לפגוע באופן ממשי בזכויות המבקשים ולהוות מטרד של ממש לחייהם באופן הפוגע אף בזכויותיהם הקנייניות. בנסיבות אלה, יש מקום להקפיא את המצב הקיים כעת בשטח, ולהעדיף את הפגיעה ברצון של המשיבים לקדם את תהליכי הבנייה בגג (ללא היתר כאמור) על פני הפגיעה הצפויה במבקשים ובזכויותיהם. דברים אלה יפים מכח קל וחומר בכל הנוגע לגישה אל המתקנים המשותפים על הגג ולגישה למרחב המוגן הקומתי.
15. אשר לשיקולי יושר ותום לב, אני סבור כי לא נפל פגם בהתנהלות המבקשים אשר, כפי שהובהר היטב בחקירת המבקש 1, נמנעו מהגשת הבקשה לצו מניעה כל עוד הדבר לא חרג מדי אמות ביתם הפרטי של המשיבים, וחרג אל עבר הגג והשטחים המשותפים, על מתקניו, כפי שהתגלה להם אך לאחרונה. בנוסף, לא ראיתי לנכון לקבל את טענות המשיבים לפיהם המבקשים ביצעו בדירתם חריגות בנייה כאלה ואחרות – באופן השולל מהם את הזכות למנוע מהמשיבים לבצע את העבודות המתוכננות על ידם על הגג ובשטחים המשותפים כאמור.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 60247-02-23 יונגרייז ואח' נ' קנפלר ואח'

16. לפני סיום אבהיר כי בנסיבות ענייננו לא ראיתי לנכון למנוע מהמשיבים את זכאותם, כאמור, לקבלת הסעד הזמני המבוקש על ידם, אך בשל כך שהם עתרו לקבלת סעדים דומים בטבעם לאלה שהתבקשו על ידם בבקשה, בחליך העיקרי. זאת, מששיקול זה אינו יכול להוות טעם יחיד ומכריע המצדיק אי-קבלת הבקשה לסעד זמני מקום בו נמצא כי המבקשים זכאים לקבלת הסעד כאמור, בנוסף לכך כי בהליך העיקרי מבוקשת על ידם מניעה בלתי מוגבלת בזמן, ולא זמנית, לביצוע העבודות האמורות ומכאן שקיימות שונות מהותיות בין הסעדים המבוקשים.

סוף דבר

17. לנוכח האמור אני מקבל את בקשת המבקשים ומצווה על המשיבים כדלקמן:

- 17.1.1. לחדול לאלתר מביצוע של כל פעולת בניה או הריסה בגג המבנה הנמצא ברחוב שמגר 16 א ירושלים, בין בעצמם ובין באמצעות מי מטעמם, עד להחלטה אחרת, או עד שיתקבל על ידם היתר כדין לביצוע עבודות אלה.

- 17.1.2. לאפשר למבקשים גישה וכניסה חופשית לגג, מאזור חדר המדרגות המשותף, וזאת לצורך גישה אל מתקני הבית המשותף הנמצאים על שטח הגג.

- 17.1.3. למסור למבקשים מפתח של דלת המרחב המוגן הקומתי המצוי בקומה 7 בבניין ולאפשר למבקשים גישה חופשית אל המרחב המוגן בכל עת חירום.

18. להבטחת הוצאות המשיבים בגין הצווים האמורים לעיל, אני מורה למבקשים לחתום על כתב התחייבות ולהפקיד בקופת בית המשפט עירבון כספי, או ערבות בנקאית על סך של 20,000 ש"ח, וזאת בתוך 7 ימים מהיום. לא יחתם כתב ההתחייבות או תופקד הערבות במועד – יפקעו הצווים האמורים לעיל באופן מיידי.

19. המשיבים ישאו בהוצאות המבקשים בגין הבקשה, ובכלל כך בשכ"ט עו"ד בסך כולל של 7,000 ש"ח.

ניתנה היום, י"ג אדר תשפ"ג, 08 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.

אלעד לנג, שופט

נספח 3

**העתק העמוד הראשון לכתב
האישום ב- תו"ב 17321-01-24**

עמ' 60

תו"ב 17321-01-24

בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים

בפני כב' השופטת ענת גרינבאום שמעון

המאשימה: התביעה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ע"י נציגי היועץ המשפטי לממשלה

עו"ד מוריה דודי-וייס, עו"ד אחיעד ברמץ ואח'

כיכר ספרא 8, ירושלים

טל: 02-6297831

- נ ג ד -

הנאשמים: 1. אליהו קנפולר ת"ז 42252049

תאריך לידה: 29/04/1981

רחוב שמגר 16 דירה 38, רוממה, ירושלים 9446116

טל: 050-3000755

2. בוצי קנפולר ת"ז 62851902

תאריך לידה: 27/01/1983

רחוב שמגר 16 דירה 38, רוממה, ירושלים 9446116

טל: 050-3000755

כתב אישום – מתן ק 01/07/2024

הנאשמים מואשמים בזה כדלקמן:

א. חלק כללי:

- (1) עניינו של כתב אישום זה הינו בניה בלתי חוקית של תוספות בניה, הריסת קירות חזית ופריצת פתחים והפרת צו מנהלי להפסקת עבודה.
- (2) במועדים הרלוונטיים לכתב האישום, היו הנאשמים הבעלים של המקרקעין המצויים ברחוב שמגר 16, רוממה, גוש 30079, חלקה 178. (להלן: "המקרקעין").
- (3) המקרקעין מצויים בתחום השיפוט ובמרחב תכנון של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: "הוועדה").
- (4) על פי התוכנית החלה על המקרקעין המבנה מצוי במקרקעין שייעודם מגורים.
- (5) להשלמת התמונה יובהר כי נגד הנאשמים ניתן ביום 06.03.2023 צו מניעה זמני האוסר עליהם לבצע כל פעולת בניה או הריסה בת"א 60247-02-23 אשר יונגרייז ואח' נ' אליהו קנפולר ואח' של כב' השופט אלעד לנג. עוד נקבע באותה החלטה כי הוכח בפני בית המשפט שהנאשמים מתכננים לבנות אולם אירועים.

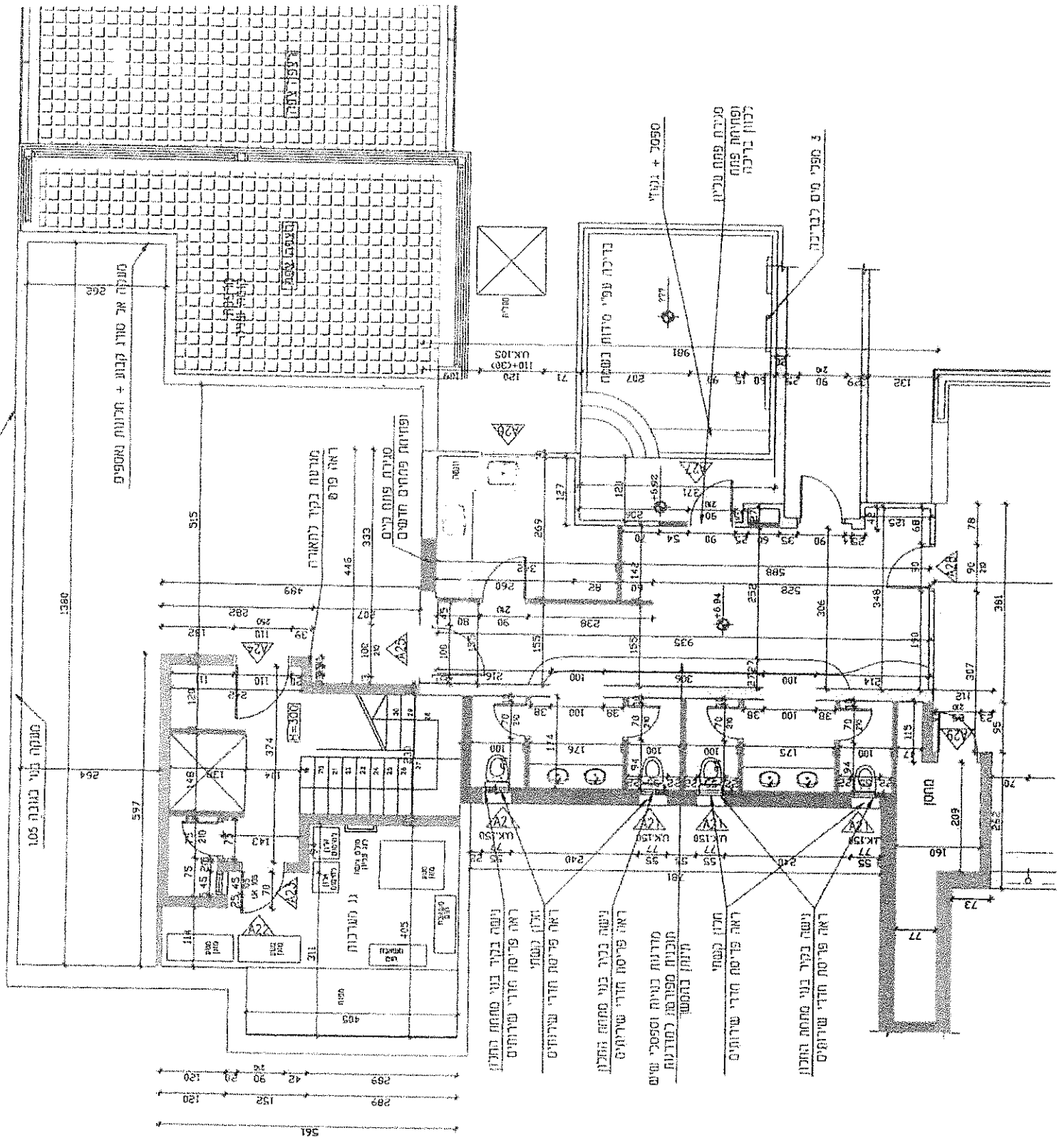
נספח 4

העתק התוכניות האדריכליות

להקמת אולם אירועים מיום

29.1.2023 ועדכונה מיום 13.6.2023

עמ' 62



כרך נספחים 3 מתוך 3

מס'	שם הנספח	עמ'
5	העתק התוכניות המעודכנות מיום 6.6.2024	66

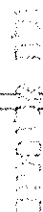
נספח 5

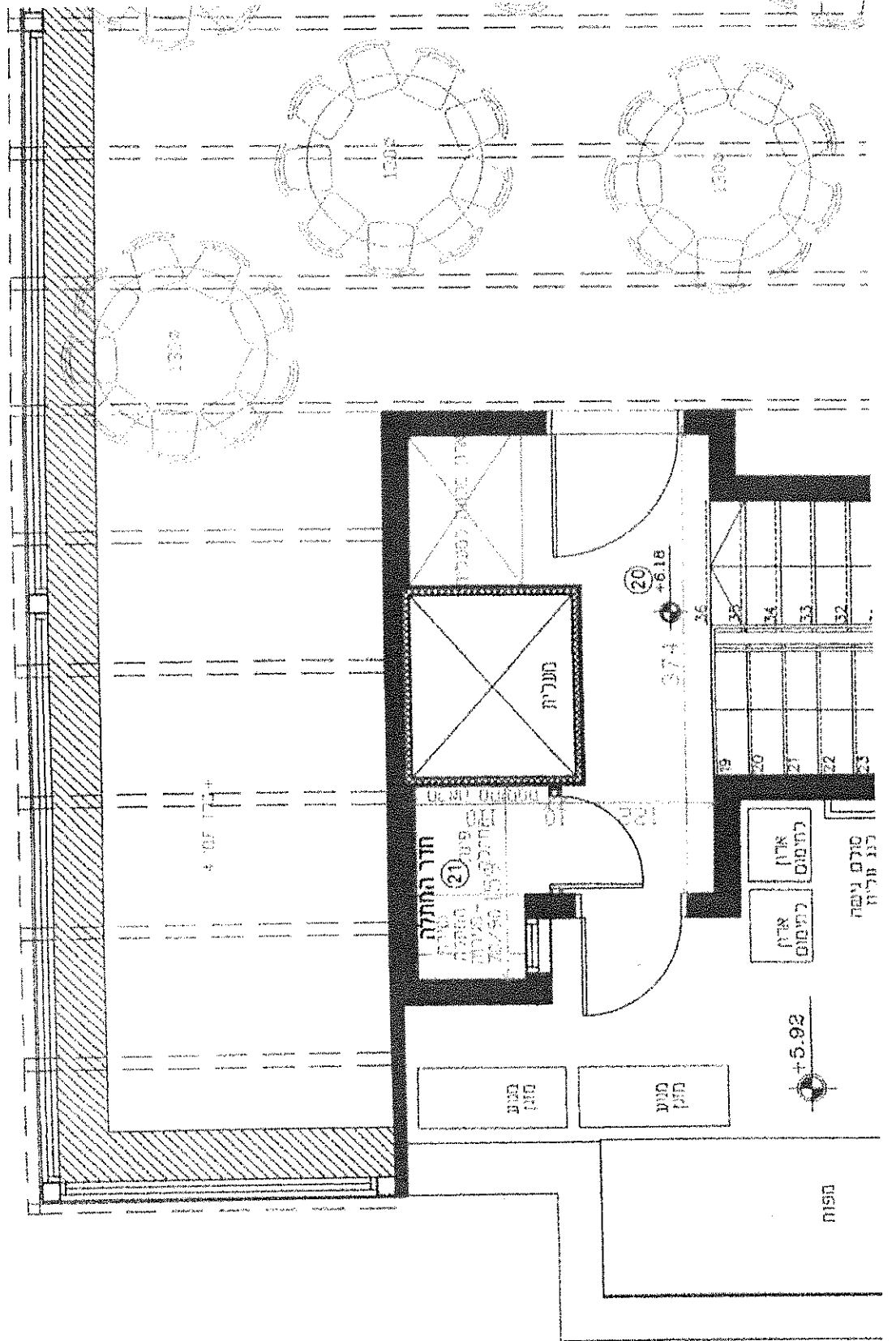
העתק התוכניות המעודכנות מיום

6.6.2024

עמ' 66

30





2025

22

Architectural floor plan of the first floor of the Beit Shalom Synagogue. The plan shows a large central hall (20) with a decorative ceiling, a smaller hall (21) with a decorative ceiling, and a large hall (22) with a decorative ceiling. The plan also shows a staircase, a kitchen (מטבח), a storage room (מחסן), and a bathroom (בית כסא). The plan is oriented with North at the top. The drawing is signed 'ד. ש. 1977'.

הרואה והשפח הקרא

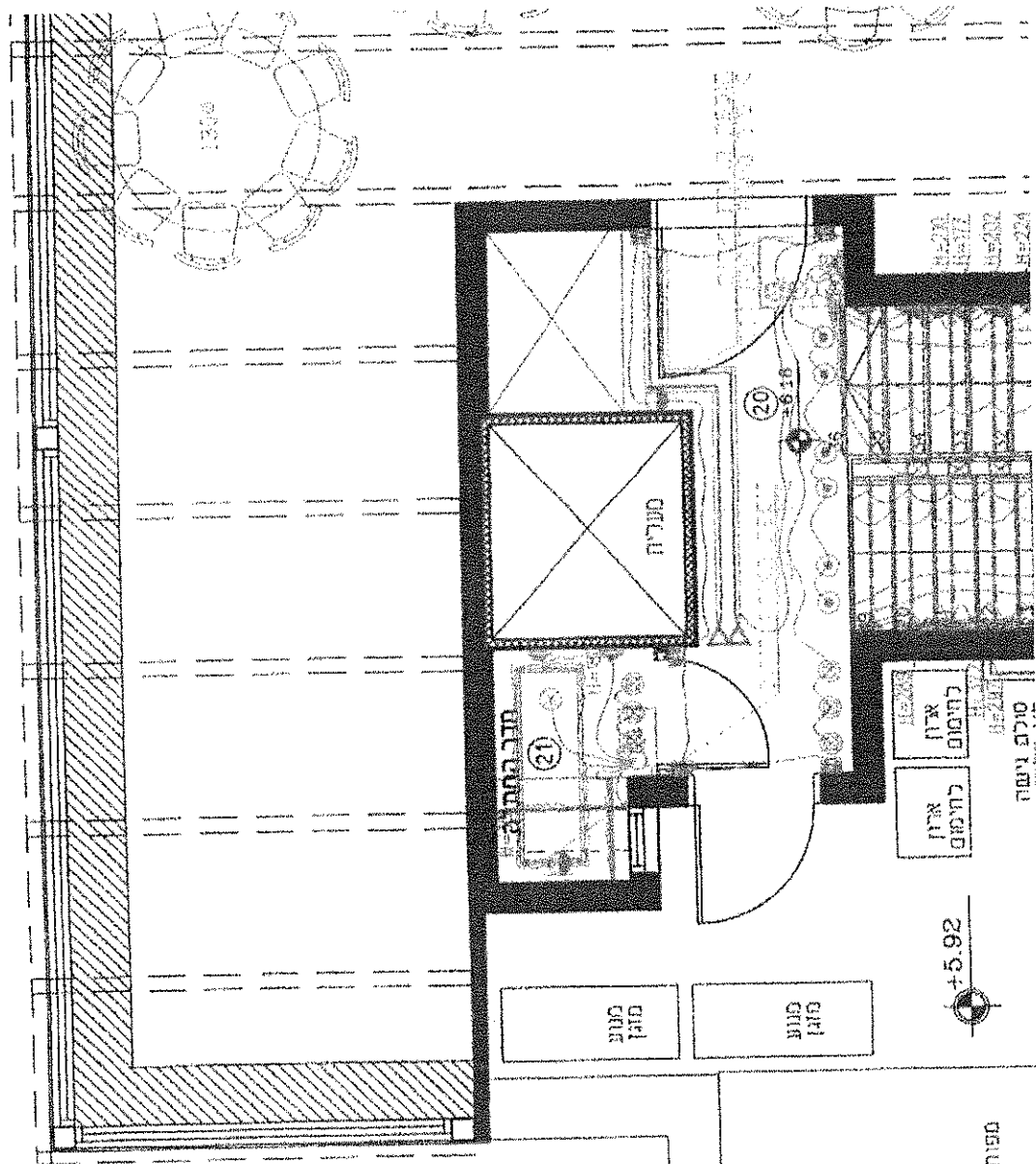
[illegible]

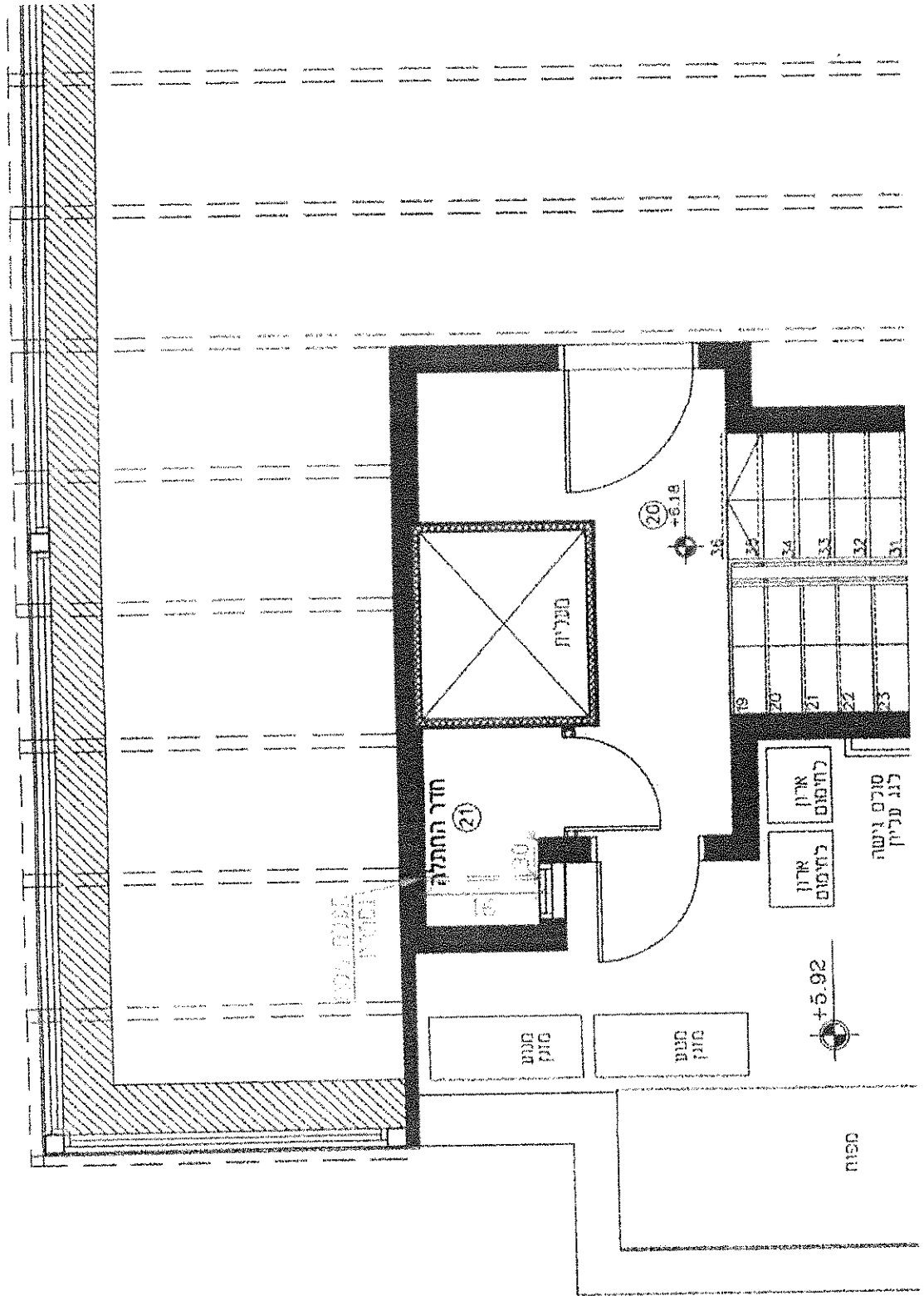
250

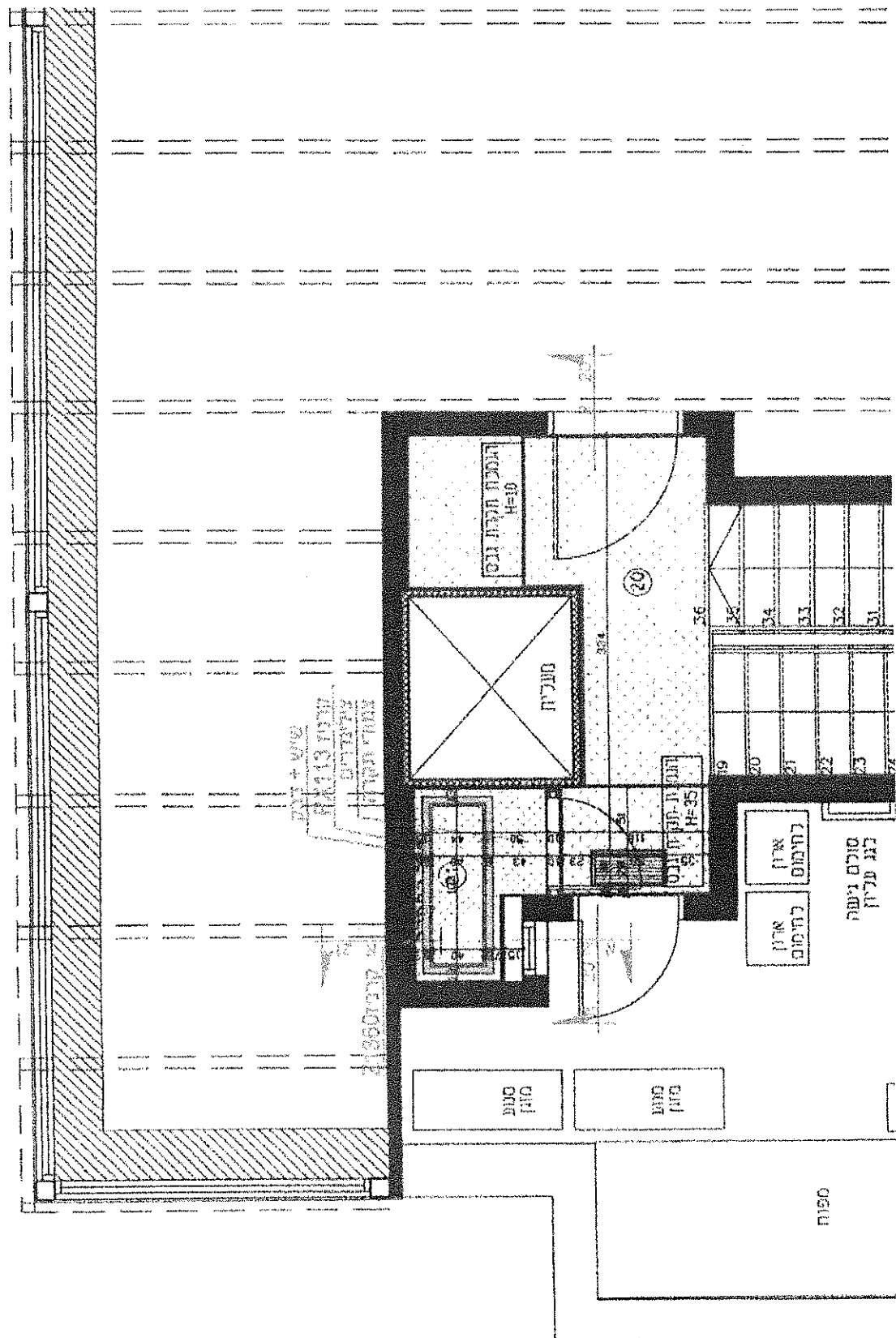
[illegible]

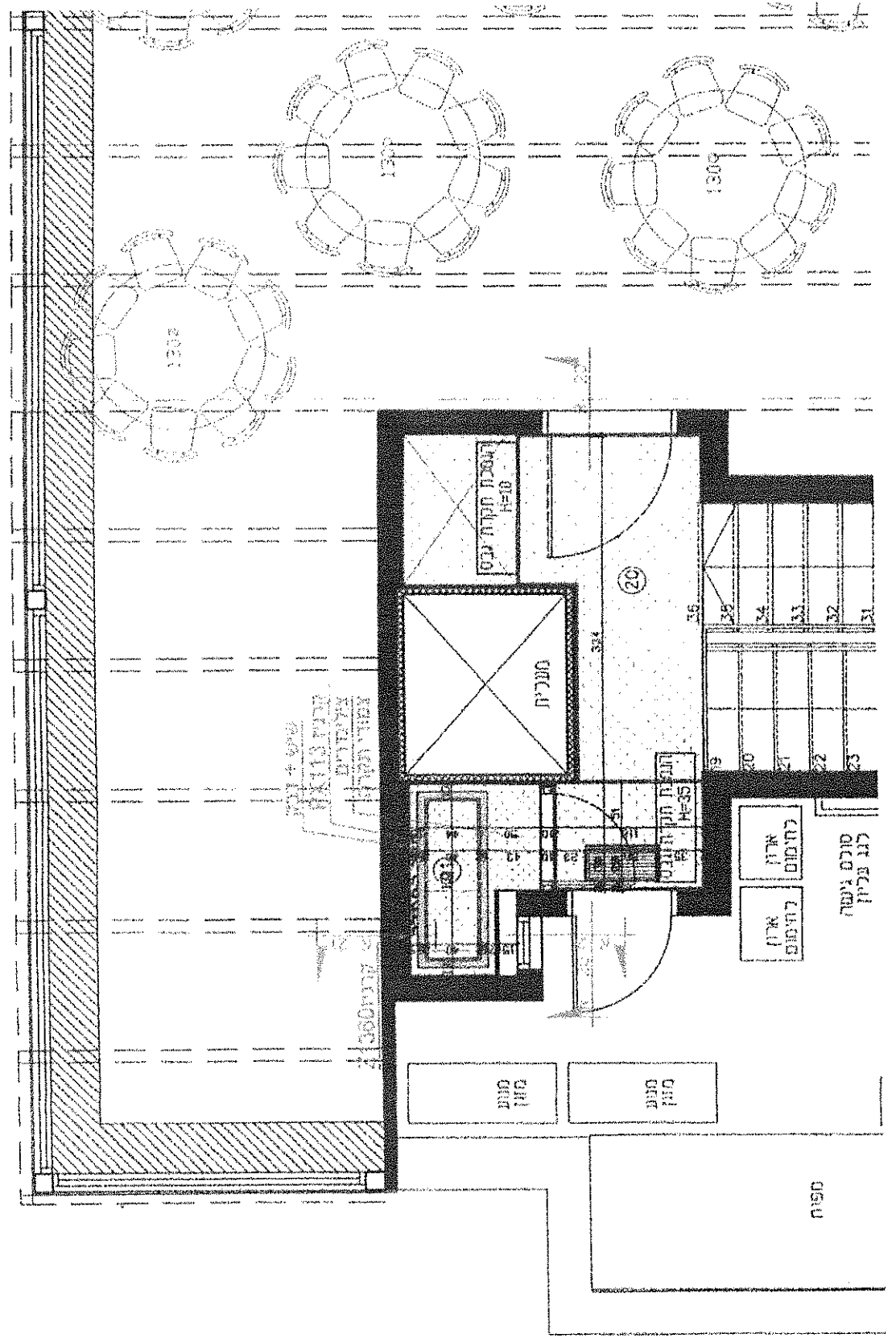
236

103 (1875-1876) Form	מדינת ישראל
גוף המורה המרכזי	☐
גוף המורה המרכזי שמו חכם	☐
גוף המורה המרכזי - בעצרת דיוקן במוקד	☐
שם המורה המרכזי לר	☐
שם המורה המרכזי לר	☐

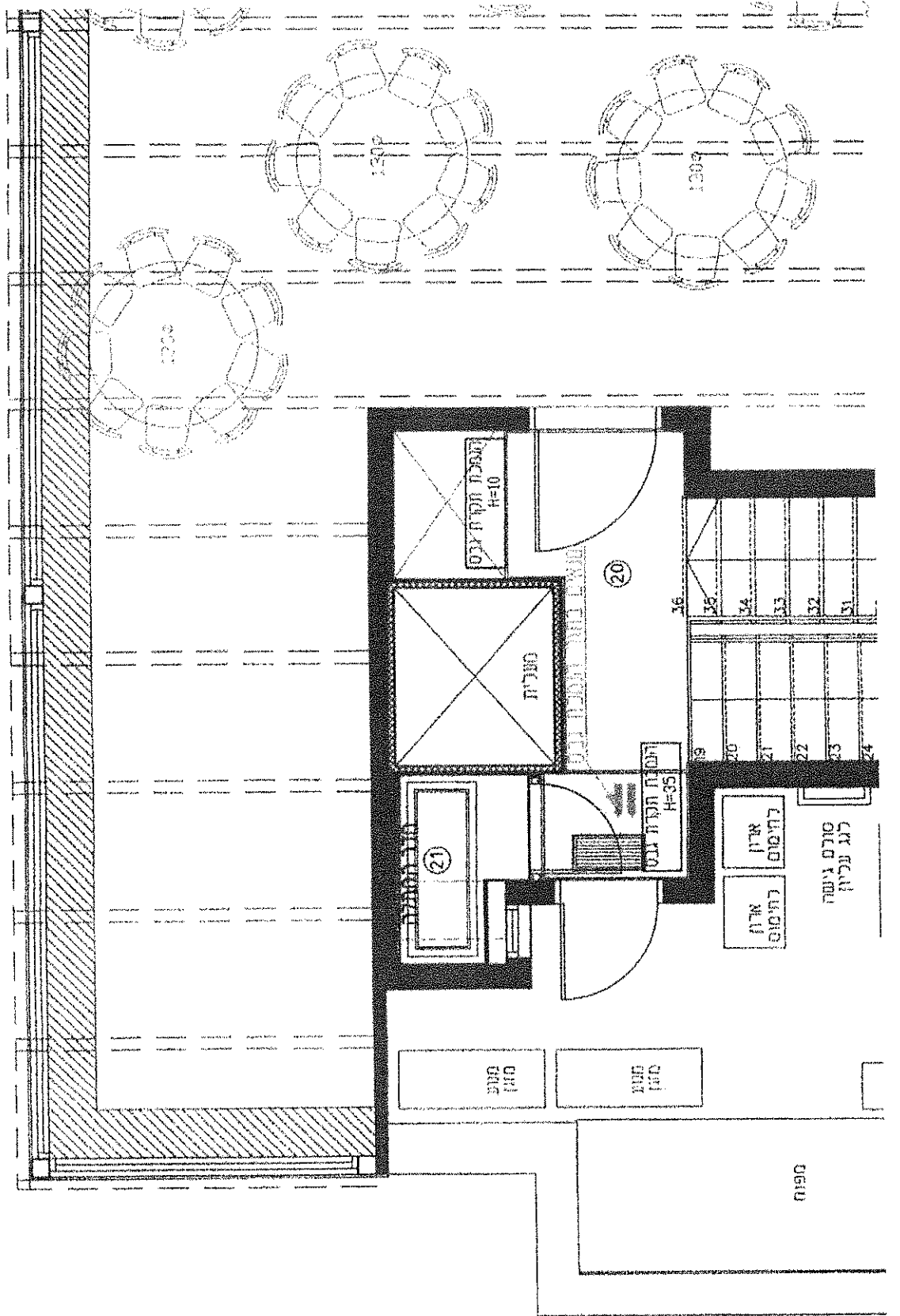


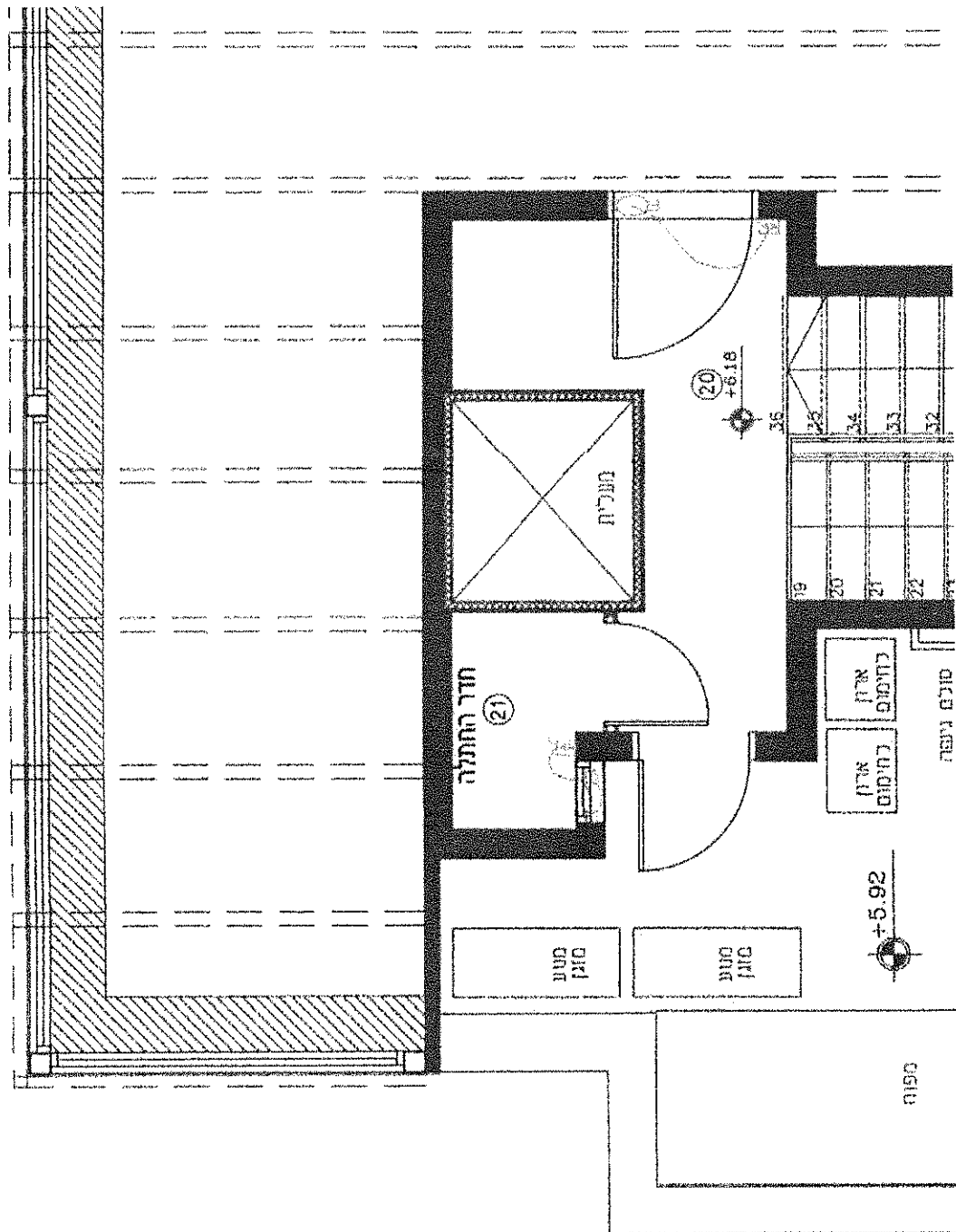






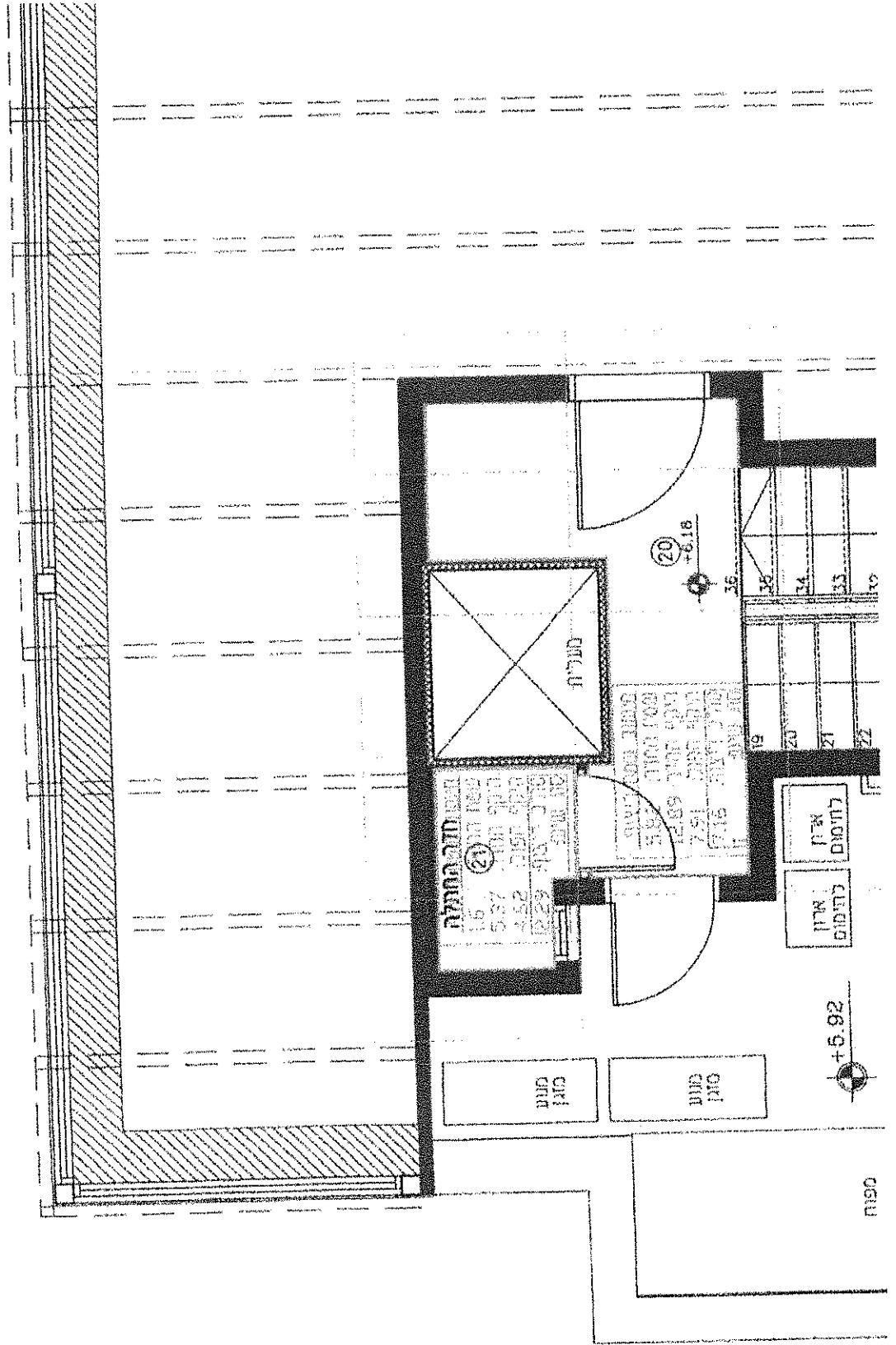
Architectural drawing showing a floor plan of a building with various rooms and corridors. The plan includes labels for rooms and corridors in Hebrew, such as 'מסגרת' (Frame) and 'מסגרת חקרת ים' (Sea Research Frame). The drawing is oriented vertically on the page.

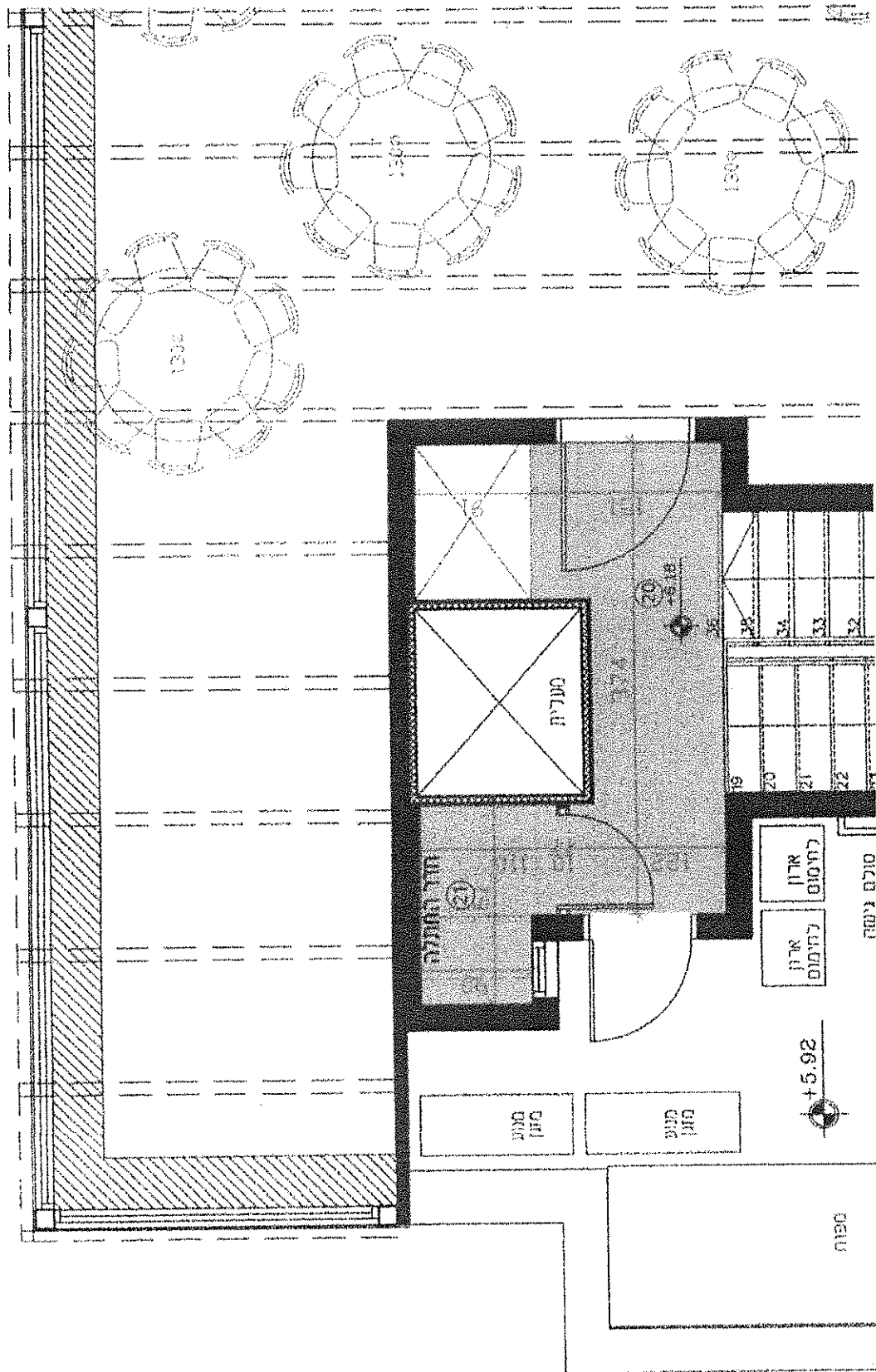


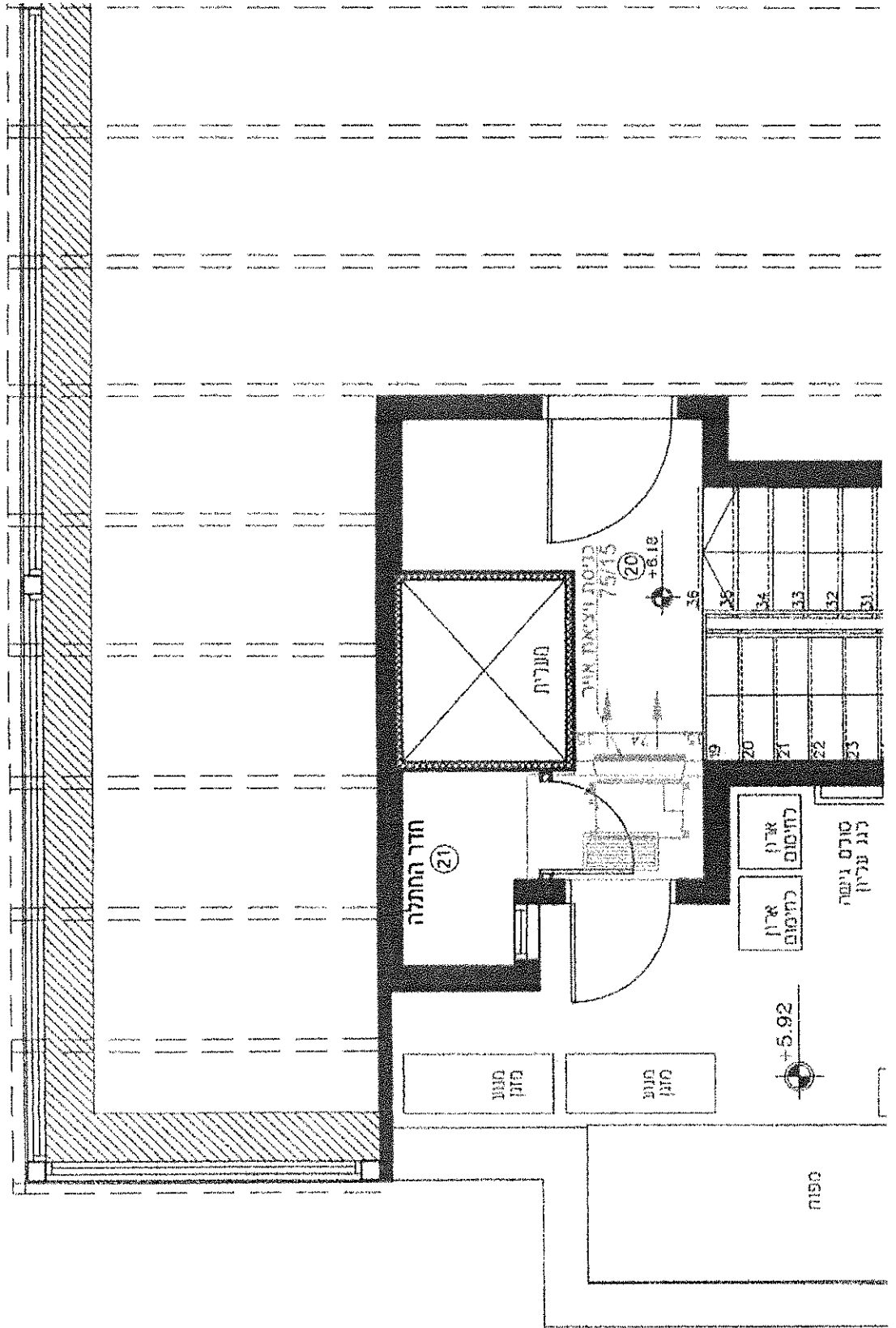
[illegible]

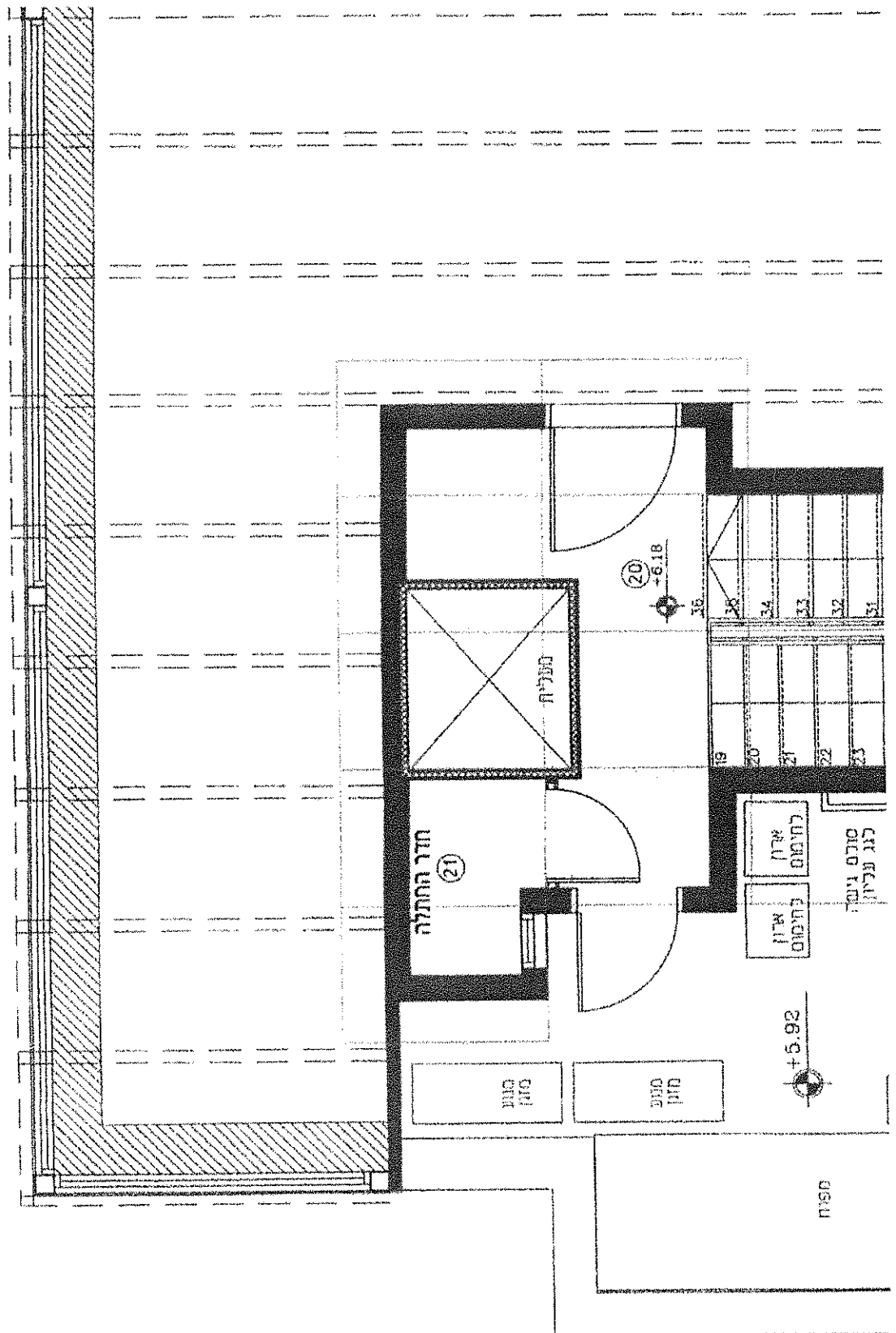
2

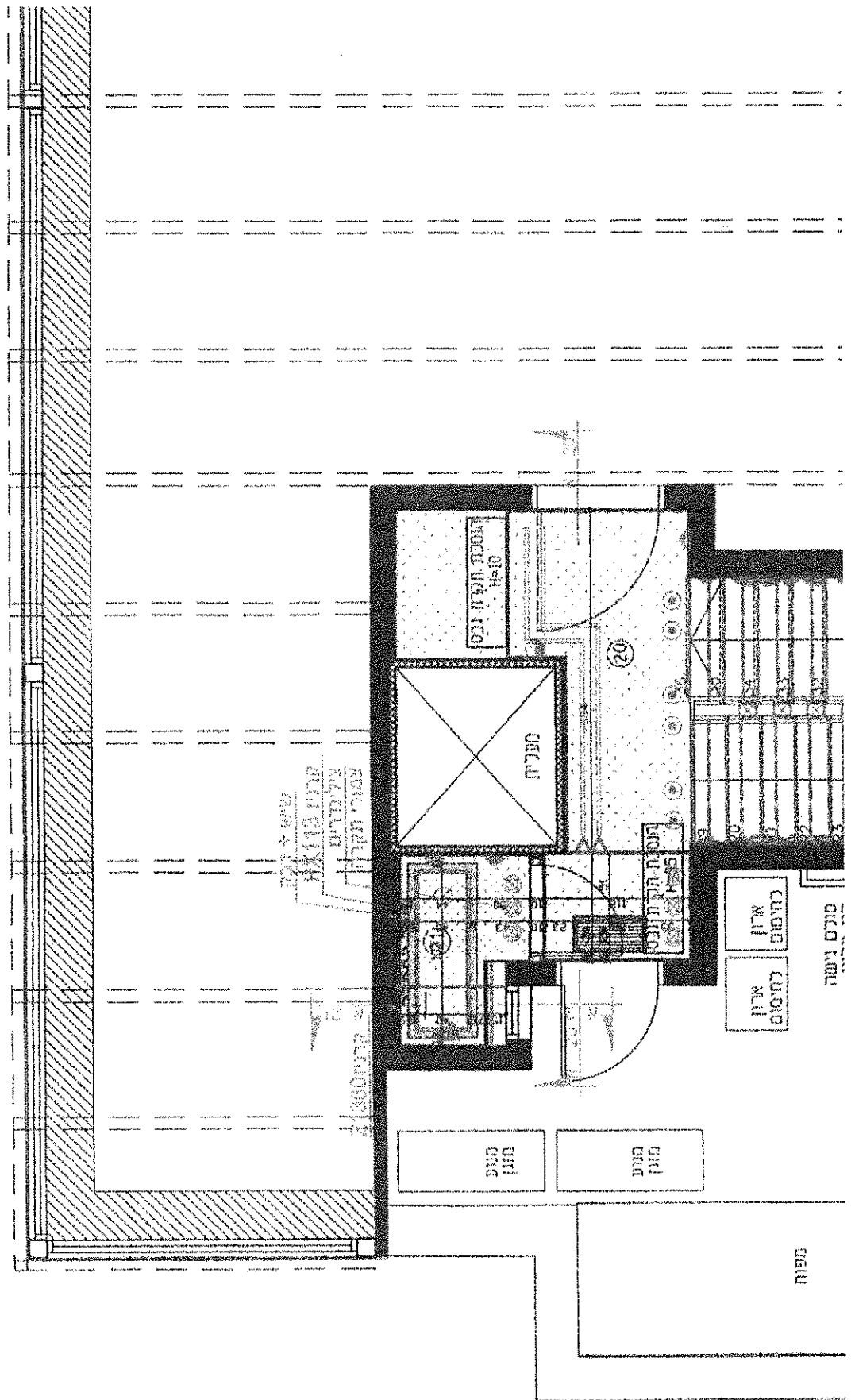
[illegible]



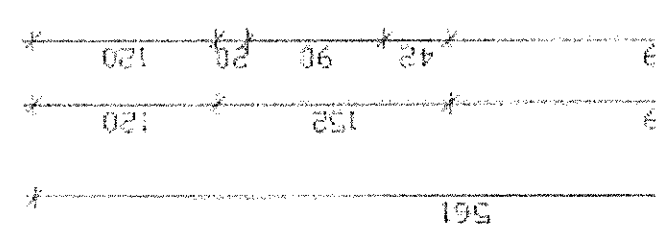
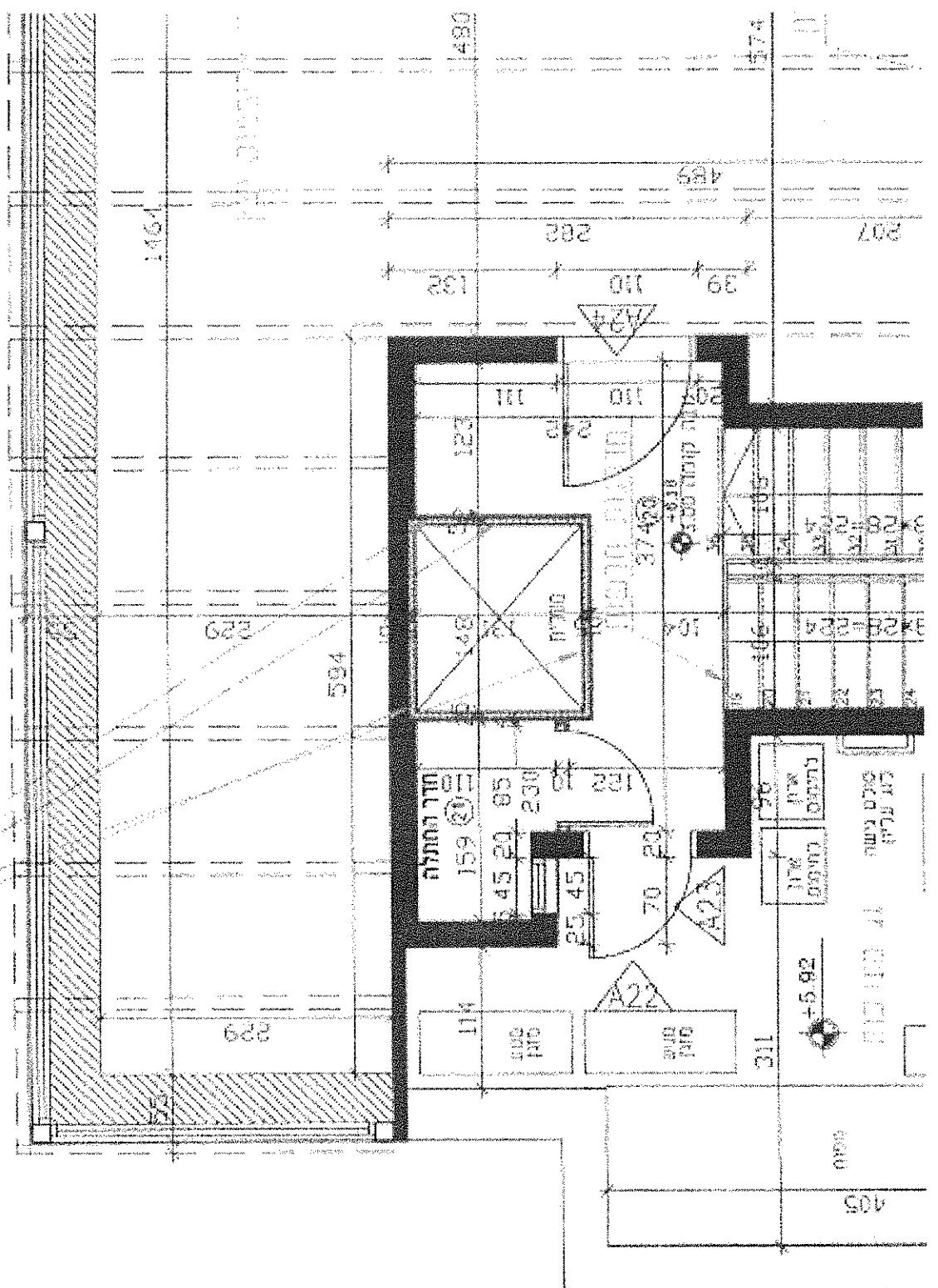


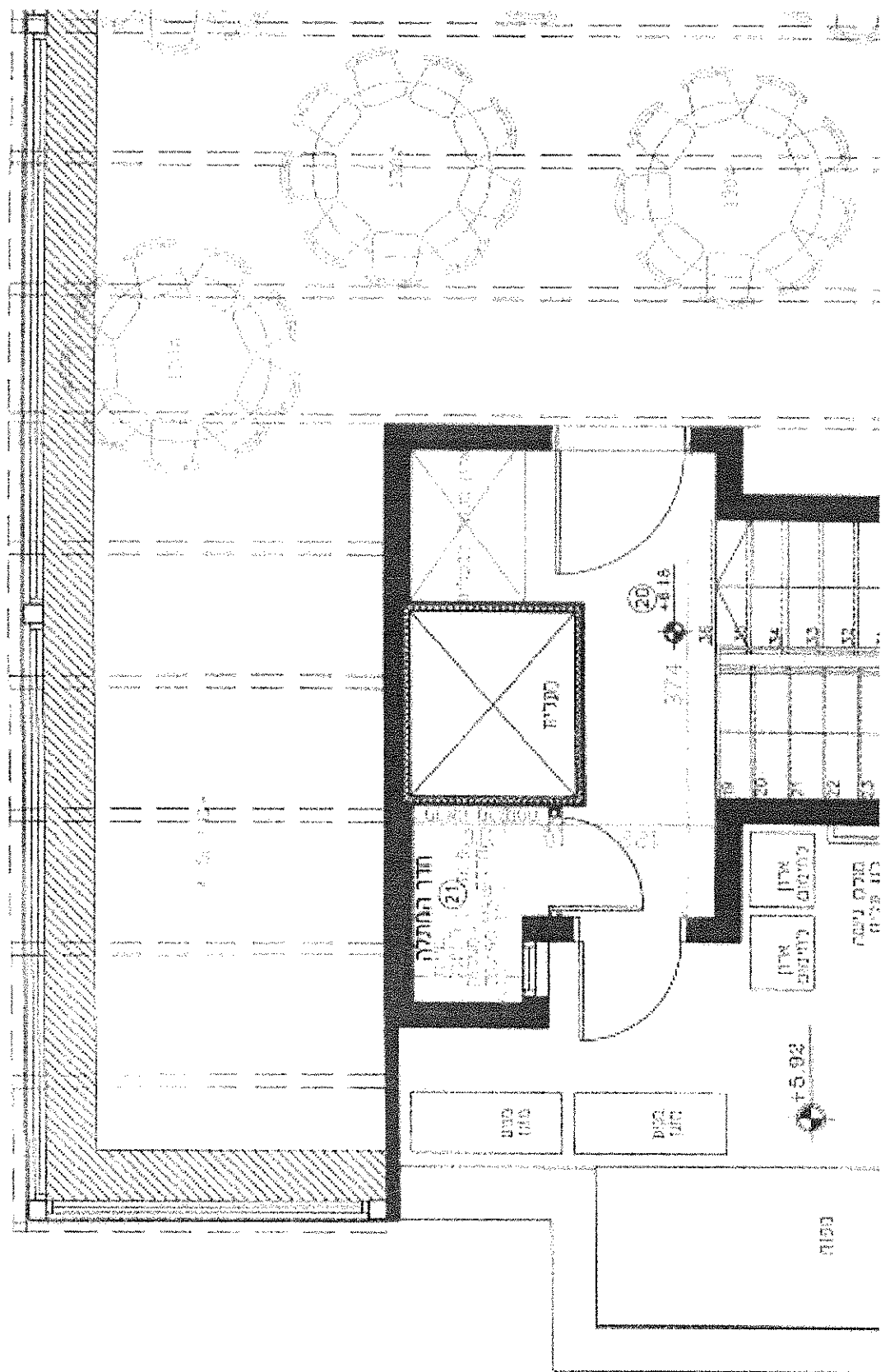






561 2.05 11.2 18710011 157
 1000 200 500 5 73000000 0000
 11200 11200 100 100 100 100
 27 11 0.5 18710011 0.5





מס'	שם	ת.ז/דרכון	כתובת שמגר 16 ומס' כניסה ודירה
1	רחל לעוו	055644884	כ"א 36
2	שבת קראוס שפרה קראוס	ד-0002410x ד-4689839x	כ"ב 9
3	משה קויפמן	ד-562639125	כ"ב 1
4	משה קויפמן	ד-562639125	כ"ב 2
5	משה קויפמן	ד-562639125	כ"ב 5
6	ארן ווקס סלביה ווקס	329056261 329056279	כ"ב 3
7	ארן ווקס סלביה ווקס	329056261 329056279	כ"ב 4
8	סולומון פריד פייגא פריד	321606162 321606170	כ"א 14
9	משה קפלן רחל קפלן	032062614 327137717	כ"א 15
10	משה קפלן רחל קפלן	032062614 327137717	כ"א 16
11	משה מנחם ברנשטיין	038725883	כ"א 23
12	ב. רוזנגרטן	ד-8620098x	כ"א 20
13	נורמן בלייער	ד-pu6675067	כ"א 19
14	מרסל לוין	ד-8635217x	כ"א 9
15	מרסל לוין	ד-8635217x	כ"א 10
16	בנימין רייס מינדל מנדלסון	033213893 ד-549812655	כ"ב 8
17	אברהם מרדכי אלטר	315445775	כ"א 6
18	אסתר רחל אלטר משה בצלאל מנחם אלטר	029075413 024152282	כ"א 11
19	שרון הקשר	ד-530267770	כ"ב 20
20	יהודית הלר	ד-576655464	כ"א 4
21	יהודית הלר	ד-576655464	כ"א 5
22	אשר יונגרייז רבקה יונגרייז	ד-a34611688 ד-564656632	כ"א 39
23	יהודה רייס רבקה רייס	022405294 024249575	כ"א 3
24	ארנולד הנרי	ד-144039688	כ"א 21

25	ארנולד הנרי	ד-144039688	כ"א 27
26	הנרי נוימאן	ד-525357961	כ"א 22
27	יעקב ויזנפלד	526588465	כ"ב 31
28	יעקב ויזנפלד	526588465	כ"ב 32
29	אהובה ליבא קופרשטין (וסולומון קופרשטיין)	311524557 ד-124481450	כ"ב 30
30	אהרון דוידוביץ ויהודית דוידוביץ	055563081 056428444	כ"ב 18
31	איזק טעסלער	ד-141848788	כ"ב 34
32	אלן פרידזון	564388273	כ"ב 14
33	אסתר מילר לייבל מילר	314440900	כ"א 18
34	גולדה וידובסקי שטיין	27424720 031795156	כ"ב 26
35	חיים בן ציון קרדיטור	549422966	כ"ב 27
36	טליה שולמן	300785557	כ"ב 19
37	לאה מרסה	ד-F1414215	כ"א 17
38	לאה קלגסבלד	ד-2122407F	כ"ב 22
39	מרים פישר	000858605	כ"א 35
40	מרלין טעסלער	ד-538535333	כ"ב 33
41	ישראל פילר	ד-147336938	כ"ב 11
42	צביה רוזנטל	030960900	כ"ב 23
43	שמואל איינפלד	057358772	כ"ב 10
44	ג'פרי בלייער	ד-GA1255366	כ"ב 24
45	פייגע פרידמן		
46	שמואל ניזרי	207292921	כ"ב 21
47	אברהם הנרי	44039688	כ"א 21
48	אברהם הנרי	44039688	כ"א 27
49	צבי נוימאן	525359261	כ"א 22
50	אנדריי פרנקל	342533155	כ"ב 15
51	שלום וארהנד	011768181	כ"ב 28

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	2015/0046.02
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויזער ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב זלמן סורוצקין 18, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30236	102	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975	117	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 07.11.1972 בת.ב. 1969/854.00 עבור "בניה חדשה", בהיתר זה אושרו 7,962 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 705.69 מ"ר למניין שטח שירות.

-הופק בתאריך 03.06.2019 בת.ב. 1995/247.04 עבור "בניית מרפסות ויז", בהיתר זה אושרו 20.00 מ"ר למניין שטחי שירות.

* יצוין כי במערכת קיים תיק רישוי מס' 1995/247.5 עבור אותה בקשה המבוקשת כעת (בשינוי קל) אותו הוחלט בוועדה לדחות במתכונת המוצעת.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין בן קומה אחת במפלס הכביש ומעליו בניין בן 10 קומות המשמש למגורים. ברחוב סורוצקין 18, שכונת עזרת תורה גוש: 30236 חלקה: 102.

מצב מוצע:

קומת קרקע מפלס +0.00 עבור יח"ד מס' 67 (פולק):

חזית מזרחית: מוצע שינוי דלת כניסה קיימת לדירה, פריצת פתח בגדר של גרם מדרגות משותף ותוספת שטח על גבי שביל משותף.

חזית דרומית: מוצעת הריסת קיר קיים ותוספת שטח להרחבת חדר קיים, ע"ג שטח משותף המשמש למעבר.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה מקן הבניין המאושר לכיוון החזית הצפונית והמזרחית לשם תוספת בניה".

2. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/1989".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 13/08/2024 ולפי נתוני המערכת בבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 102.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
20/02/2025	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הריסות: על עורך הבקשה להציג ולסמן כל בינוי קיים ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" / בהיתר זה אם קיימים עבור דירות המבקשים - טרם בוצע, יש להשלים.

התנגדויות : לבקשה הנ"ל, התקבלה התנגדות אחת. לסיכום טענת המתנגדת : "התכנית באה להכשיר פלישה לשטח שהינו מסדרון, שביל ומעבר משותף האמור לשרת את כל בעלי הדירות, הבניה חוסמת את המעבר החופשי". "בעבר התקבלו החלטות ע"י ועדות לבטל את הפלישה למסדרון המשותף, המעבר יוחזר לקדמותו ויהיה חופשי למעבר ולגישה לכל דיירי הבניין". מדובר בבקשה להכשרת עבירה, המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף להוכחת עמידה בשטחים מותרים והמצאת חתימות של כ-2/3 מבעלי הזכויות בחלקה היות ומדובר במתנגדת יחידה מתוך 101 בעלי זכויות בנכס.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1144 תחילת תוקף : 23/01/1975 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 דברי הסבר : התיק הנ"ל נידון בועדת המשנה ביום 20/11/2024 ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" כמפורט. בתאריך 12/12/2024 הוגשה תכנית מתוקנת אחרונה. לבקשה הוגשה התנגדות שטרם נידונה מאחר והתיק הובא לדחייה במתכונת המוצעת. כעת לאחר שהוגשו התיקונים, הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים וזימון מתנגדים. להלן החלטת הועדה והתייחסות לתיקונים : "לעניין שטחי הבניה - ישנם ויתורי זכויות כנדרש. עורך הבקשה נדרש בחישוב 1 מ"ר על גבי ההרמוניקה כמוצע. לעניין תימוכין קנייניים – בבדיקת הצוות המקצועי (טרם הדין)	20/02/2025	חוות דעת תכנונית

את חתימות הבעלים הנוספות שהמציא עורך הבקשה, עדיין נמצאו כי חסרים 2 חתימות תקינות. לאחר המצאת חתימות אלו ותיקון התוכנית יזומנו הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות – עורכת הבקשה חישבה את שטח 1 מ"ר והשלימה חתימות שכנים נוספות מכניסת המבקש כך שכעת הושלמו 66% הנדרשים. טופס 20 עדכני עם סימון החתימות סרוק בארכיב אופטי. הריסות : על עורך הבקשה להציג ולסמן כל בינוי קיים ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" / בהיתר זה אם קיימים עבור דירות המבקשים - טרם בוצע, יש להשלים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. - תוקנו ההערות. התנגדויות : לבקשה הנ"ל, התקבלה התנגדות אחת. לסיכום טענת המתנגדת : "התכנית באה להכשיר פלישה לשטח שהינו מסדרון, שביל ומעבר משותף האמור לשרת את כל בעלי הדירות, הבניה חוסמת את המעבר החופשי". "בעבר התקבלו החלטות ע"י ועדות לבטל את הפלישה למסדרון המשותף, המעבר יוחזר לקדמותו ויהיה חופשי למעבר ולגישה לכל דיירי הבניין". מדובר בבקשה להכשרת עבירה, המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף להוכחת עמידה בשטחים מותרים והמצאת חתימות של כ-2/3 מבעלי הזכויות בחלקה היות ומדובר במתנגדת יחידה מתוך 101 בעלי זכויות בנכס.		
	20/11/2024	דיון בוועדת משנה לדחות

לעניין שטחי הבניה - ישנם ויתורי זכויות כנדרש. עורך הבקשה נדרש בחישוב 1 מ"ר על גבי ההרמוניקה כמוצע. לעניין תימוכין קנייניים – בבדיקת הצוות המקצועי (טרם הדיון) את חתימות הבעלים הנוספות שהמציא עורך הבקשה, עדיין נמצאו כי חסרים 2 חתימות תקינות. לאחר המצאת חתימות אלו ותיקון התכנית יזומנו הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות. הריסות : על עורך הבקשה להציג ולסמן כל בינוי קיים ללא היתר בצחוב "להריסה לא בהיתר זה" / בהיתר זה אם קיימים עבור דירות המבקשים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.		במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1144 תחילת תוקף : 23/01/1975 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	03/11/2024	חוות דעת תכנונית

1144 תחילת תוקף 23/01/1975 אזור מגורים 2. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 01/02/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני, ההרחבות המוצעות לדירה הינן בתחום קווי הבניין ולא נמצאו חריגות מהם. שטחי בניה: ש. עיקרי מוצע בבקשה: שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6%, חישוב: $5,969 * 6\% = 3.55$ מ"ר לכל בעל זכות. בבקשה מוצע שטח עיקרי בסך 9.05 מ"ר, ישנה חריגה של 5.5 מ"ר. עורך הבקשה צירף תצהירי ויתור זכויות מ-2 בעלים בחלקה (בעלים ע"פ נסח טאבו) ובסך כולל של 6 מ"ר, כלומר $9.05 < 3.55 + 6 = 9.55$ המוצעים בבקשה. עם זאת מוצע שטח בסך 9 מ"ר שעורך הבקשה אינו מחשב במניין שטחים עיקריים (איזור הכניסה לדירה) ונדרש בחישובו ומכאן שמגיע לסך של 18 מ"ר, החורג מהמותר – על עורך הבקשה לחשב את כל השטח העיקרי המוצע בבקשה ובהתאם לכך לצמצם לכדי המותר או לחלופין להציג ויתורי זכויות נוספים עבור שטח זה. פיתוח שטח / בניה ע"ג שטח משותף ותימוכין קניינים:		

מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס +0.00 עבור יח"ד מס' 67 (פולק): חזית מזרחית: מוצע שינוי דלת כניסה קיימת לדירה, פריצת פתח בגדר של גרם מדרגות משותף ותוספת שטח על גבי שביל משותף. חזית דרומית: מוצעת הריסת קיר קיים ותוספת שטח להרחבת חדר קיים, ע"ג שטח משותף המשמש למעבר. מאחר ומבוקשת בניה ע"כ שטח משותף נדרשת השלמת חתימות של כ-2/3 מבעלי החלקה או הכניסה נשוא הבקשה. דהיינו: מתוך 25 בעלי זכויות בכניסה המבוקשת (עפ"י טופס 20 שהוגש לאגף) נדרש 2/3 המהווים 17 בעלי זכויות. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי חתמו בטופס 1 בפתיחת הבקשה 13 בעלי זכויות תקינים כאשר 9 נוספים שחתמו ושאינם תקינים. מכאן כי המוצע בבקשה אינו עומד בתימוכין קנייניים – על עורך הבקשה להמציא חתימות בסך 2/3 מהכניסה כנדרש דהיינו 4 חתימות נוספות מהניסה נשוא הבקשה. הריסות: מהשוואת התוכנית אל מול צילומים בשטח נראה כי בבניין קיים בינוי/ סגירות שאינם מוצגים בחזיתות – על עורך הבקשה להציג ולסמן כל בינוי קיים ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" / בהיתר זה אם קיימים עבור דירות המבקשים. בקרה הנדסית: בתוכנית לא קיים סעיף חיזוקים, ע"פ הצהרת מהנדס שהוגשה – לא נדרש בחיזוקים. אישור שימור: לא שייך. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית:		

הבינוי המוצע בבקשה הינו הכשרת עבירה המוצעת ע"ג מבנה בן קומה אחת. הבקשה הוגשה בעבר בתיק מס' 1995/247.5 ובה הוחלט לדחותה עקב היעדר תימוכין קנייניים. עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי מוצע שלא תושב להוכחת עמידה ביתרת שטחים, בצמצום השטח לכדי המותר או לחלופין בהמצאת כתב ויתור זכויות נוסף עבור השטח החורג מהמותר. כמו כן עליו להוכיח חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה / בכניסת המבקש לעניין בניה ע"ג שטח משותף המוצעת בבקשה. – על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה הנ"ל, התקבלה התנגדות אחת. לסיכום טענת המתנגדת : "התכנית באה להכשיר פלישה לשטח שהינו מסדרון, שביל ומעבר משותף האמור לשרת את כל בעלי הדירות, הבניה חוסמת את המעבר החופשי". "בעבר התקבלו החלטות ע"י ועדות לבטל את הפלישה למסדרון המשותף, המעבר יוחזר לקדמותו ויהיה חופשי למעבר ולגישה לכל דיירי הבניין". המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת בשלב זה מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ולא הוצגו תימוכין קנייניים הנדרשים על בינוי בשטח משותף בנוסף לכך מוצע שטח עיקרי החורג מהמותר גם ע"י ויתור זכויות שאינו	03/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מספק. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כל השטח העיקרי המוצע בבקשה ובהתאם לכך לצמצם לכדי המותר או לחלופין להציג ויתורי זכויות נוספים עבור שטח זה. פיתוח שטח / בניה ע"ג שטח משותף ותימוכין קנייניים : מאחר ומבוקשת בניה ע"כ שטח משותף נדרשת השלמת חתימות של כ-2/3 מבעלי החלקה או הכניסה נשוא הבקשה. דהיינו : מתוך 25 בעלי זכויות בכניסה המבוקשת (עפ"י טופס 20 שהוגש לאגף) נדרש 2/3 המהווים 17 בעלי זכויות. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי חתמו בטופס 1 בפתיחת הבקשה 13 בעלי זכויות תקינים כאשר 9 נוספים שחתמו ושאינם תקינים. מכאן כי המוצע בבקשה אינו עומד בתימוכין קנייניים – על עורך הבקשה להמציא חתימות בסך 2/3 מהכניסה כנדרש דהיינו 4 חתימות נוספות מהניסה נשוא הבקשה. הריסות : על עורך הבקשה להציג ולסמן כל בינוי קיים ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" / בהיתר זה אם קיימים עבור דירות המבקשים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : *"התכנית באה להכשיר פלישה לשטח שהינו מסדרון, שביל ומעבר משותף האמור לשרת את כל בעלי הדירות, הבניה חוסמת את המעבר החופשי". *"בעבר התקבלו החלטות ע"י ועדות לבטל את הפלישה		

למסדרון המשותף, המעבר יוחזר לקדמותו ויהיה חופשי למעבר ולגישה לכל דיירי הבניין. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הצפונית והמזרחיים לשם תוספת בניה הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/8/1989.	23/07/2024	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הריסות:

על עורך הבקשה להציג ולסמן כל בינוי קיים ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" / בהיתר זה אם קיימים עבור דירות המבקשים - טרם בוצע, יש להשלים.

התנגדויות:

לבקשה הנ"ל, התקבלה התנגדות אחת. לסיכום טענת המתנגדת:

"התכנית באה להכשיר פלישה לשטח שהינו מסדרון, שביל ומעבר משותף האמור לשרת את כל בעלי הדירות, הבניה חוסמת את המעבר החופשי".

"בעבר התקבלו החלטות ע"י ועדות לבטל את הפלישה למסדרון המשותף, המעבר יוחזר לקדמותו ויהיה חופשי למעבר ולגישה לכל דיירי הבניין".

-מדובר בבקשה להכשרת עבירה, המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף להוכחת עמידה בשטחים מותרים והמצאת חתימות של כ-2/3 מבעלי הזכויות בחלקה היות ומדובר במתנגדת יחידה מתוך 101 בעלי זכויות בנכס.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דבורה רוטנברג / תאריך: 18:19 31/07/2024 / מספר בקשה: 2672181
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	רוטנברג
שם פרטי:	דבורה
דואר אלקטרוני:	naftali2000@gmail.com
תעודת זהות:	067481309
מספר תיק רישוי:	2015/0046.02

סטטוס טיפול
18:19 31/07/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2015/0046.02
מספר תיק רישוי:	
החזקה:	
שם פרטי:	דבורה
שם משפחה:	רוטנברג
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	067481309
טלפון נייד:	3650217
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
הודעה:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בעלות המתנגד

קומת קרקע מעל הנכס שבבקשה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36106100

תא דואר:

5159207

מיקוד:

כתובת מלאה:

יהודה הנשיא 23 בני ברק

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגדת לבקשה ומבקשת, ככל שהבקשה תובא לדיון בפני הוועדה לזמן אותי או את בא כוחי להופיע בפני הוועדה ולטעון ולהוסיף על הטענות ולהציג מסמכים רלוונטיים נוספים בפני הוועדה. למרות האמור במכתבם מיום 17/7/24 לא צורף למכתב העתק מתוכנית הבקשה. התוכנית באה למעשה לנסות ולהכשיר פלישה לשטח שהינו מסדרון, שביל ומעבר האמור לשרת את כל בעלי הדירות, אומנם המבקש החתים מספר מסוים של בעלי דירות, דבר שאין לו משמעות וזאת משום שחוק המקרקעין קובע סעיף 55 ג. לחוק המקרקעין "בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה (להלן – התקנון), שחלק מסוים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס לחדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות;" כאן מדובר במעבר מקורה והמשכו יציאה לשביל, המיועד לשרת את כל בעלי הדירות. ולכן אין "תימוכין קנייניים לתוכנית" ולא יכולה להיות היתכנות לתימוכין כאלו, היות ומדובר במעבר שביל ומדרגות המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות ולכן גם הסכמה של כל בעלי הדירות לא מאפשרת זאת. מצ"ב תשריט הבית המשותף וטבלת השטחים המראה בפרוש שאין לדירה מספר 67 שום בעלות על המסדרון אליו פלשו ועל השביל שאותם סיפחו לדירתם ועליהם בנו את הבניה הבלתי חוקית החוסמת את המעבר החופשי. יצוין כי בעבר התקבלו כבר על ידי הוועדות החלטות הקובעות כד להלן "יש לבטל את הפלישה למסדרון המשותף" (המעבר יוחזר לקדמותו ויהיה חופשי למעבר ולגישה לכל דיירי הבניין" (מצ"ב ההחלטות) בנכס קיימת בניה בלתי חוקית כולל על שטחים משותפים אשר שהנם פרודורים, מעברים מקורים ושבילים משותפים אשר לפי חוק המקרקעין לא ניתנים להצמדה לדירה כל שהיא (ראה סעיף 55 ג לחוק במקרקעין) עם החלטות ועדה מקומית וועדה מחוזית שלא לאשרן והן מחויבות בהריסה על פי צווי בית משפט שלא נאכפים על ידי הרשות. ראה כל החלטות ועדה מקומית ומחוזית, כמו כן בניה על גג המבנה למרות כל ניסיונות ההחייאה התוכנית 8170א שהוגשה לצורך הכשרת בניה בלתי חוקית בנכס, נשוא הבקשה הקיימת, נדחתה ונגנזה, וכל הבנייה הנוספת הקיימת בדירה מעבר לבניה המקורית לפי היתר הבניה המקורי היא בלתי חוקית. ועל כן מן הדין לדחות כל שינוי ותכנית כל עוד קיימים חריגות ובניה בלתי חוקית שבגינם הוצאו צווי הריסה ע"י בית המשפט ואינם כלולים בבקשה זו מצ"ב העתקי פרוטוקול וגזרי דין ת"פ 3954/99 ות"פ 11526/02 על זה הוסיפו, בניה חדשה נוספת, ללא היתר, תוך התעלמות מצווי הפסקת עבודה, על הגג עליו הורתה הוועדה בהחלטה מיום 18/11/2003 לא לאשר את השימוש בו ולא לאשר את מדרגות העלייה אליו, וכן בניית גרם מדרגות חיצוני על "שביל משותף" אשר על פי חוק במקרקעין אין אפשרות להצמידו כי הוא מהווה המשך למעבר המקורה לכל הדיירים, עליו החליטה הוועדה בהחלטה מיום 18/10/2004 כי יוחזר לקדמותו ויהיה חופשי למעבר ולגישה לכלל דיירי הבניין. בגין בניה זאת הורשע המבקש בתיק תו"ב

גבוה במקום קצת ודגדג עולה מתמסכת במזגן זה שעליו נהגתי בזה כמחצית שנה מאז לזמן.
לפיכך העילה כנגד הדייר הפולש אינה מתיישנת (ראה ע"א 831/80 זמיר נ' כימיקלים
ופוספטים בע"מ (פורסם בנבו). במקום ישנה עבירת בניה מתמסכת שאין לה התיישנות,
ישנה פלישה להשתלטות על מעבר מקורה המיועד לשימוש כל בעלי הדירות המעבר
המקורה לא נפתח, למרות החלטות שניתנו בנדון, הפלישה למסדרון המשותף קיימת,
המעקה על הגג לא הוסר ולכן אין היתר לבניה שנעשתה בעבר כפי שקבעה הוועדה בזמנו,
כעת הוסיפו על סגירת המעבר המקורה המשך בניה המהווה המשך ויצאה מן המעבר
המקורה אל השביל המשותף, על גבי השביל משותף. המהווה פלישה נוספת. הנושא הקנייני,
סמכות הוועדה לדון בעניינים קנייניים. לבקשת ההיתר אין "תימוכין קנייניים" ולא יכולים
להיות, פלישת הדירה למסדרון וחסימת המעבר מצידו האחד של הבניין לצידו השני, אל
המדרגות המובילות לחצר המשותפת וגרם המדרגות החיצוני נבנה כולו על הרכוש המשותף
המיועד לשמש את כל בעלי הדירות נטל ההוכחה להראות כי חלק מן השטחים המשותפים
הוצא לטובת דירה מסוימת מוטל בצורה גורפת על הטוען לכך. סעיף 55 ג. לחוק המקרקעין
קובע בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה (להלן – התקנון),
שחלק מסוים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס
לחדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות; מדובר
במעבר מקורה והמשכו יציאה לשביל, המיועד לשרת את כל בעלי הדירות ולכן גם אם כביכול
יש על הבקשה מספר חתימות של שכנים אין בכך כלום משום שמדובר על בניה בשטחים
המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות בכללם אותי כאשר אני מבקשת לעבור דרך המסדרון
השביל והמדרגות מצידו האחד של הבניין לצידו השני. למרות שאין צורך ורק למען הזהירות
והבהרת הדברים אוסיף את הדברים כדלהלן: לבניין אין תקנון מוסכם וחל עליו התקנון
המצוי, החלקת המשותפת כוללת 95 תתי חלקות רוב החתימות המופיעות על גבי הבקשה
הם חתימות של בעלי מחצית חלקה כך עולה מעיון בנסח הטאבו שצורף לבקשה, כמו כן
החותם פולק מכר את חלקו למר וייזר, ולמר וייזר המבקש יש הערת אזהרה, על כן אין מקום
לחתימה שלו וגם של מר פולק על הבקשה בתור בעלי חלקות, כמו כן לא ברורה חתימה של
בינס מימון, הם לא מופיעים כלל בנסח הטאבו. אני שומרת כל זכות להוסיף טענות
ומסמכים להתנגדות וכן להוסיף ולטעון בפני הוועדה ככל שיתקיים דיון בבקשה ומבקשת
לזמן אותי או בא כוחי להופיע בפני הוועדה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	1993/0886.01
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים. תוספת קומה. תוספת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קוזנץ יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	הנדסאי איש רן שמואל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

שלמה זלמן דרוק 54 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	99	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ב	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

866/1993 הקמת בניין מגורים חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים קיים בן 3 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומה ב, מפלס +3.00:

לדירה מס' 4 מוצעת תוספת שטח עיקרי בחזיתות צפונית ודרומית.

תוכנית קומה ג, מפלס +6.00:

לדירה מס' 5+6 מוצעת תוספת שטח עיקרי+מרפסות גג בחזית צפונית

תוכנית קומה ד, מפלס +9.00:

מוצעת תוספת קומה -שטח עיקר ומרפסות גג,לכל אחת מהידרות 5+6 עם מדרגות מקשרות מהדירה הקיימת.

ברחוב זלמן דרוק 54, רמת שלמה גוש 30563 חלקה 99.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי.

הקלה לניוד זכויות בתוך גבולות קו בניין.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 3.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

התקבלו 3 התנגדויות על תוספת הקומה המוצעת שתסתיר אור ושמש לדירות הסמוכות ותהווה כחומה לדירות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה מס' 99, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה המוצעת מקובלת תכנונית, אין מניעה לאשר. הבקשה אינה תואמת תב"ע ע"כ יש לזמן מתנגדים ומבקשים

בפני הועדה. התקבלו התנגדויות: התקבלו 3 התנגדויות על תוספת הקומה המוצעת שתסתיר אור ושמש נוף ואויר לדירות הסמוכות ותהווה כחומה לדירות. הריסות: תנאי להוצאת היתר בניה כלשהוא יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בנין. בינוי המסומן הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מסי תכנית שחלה בחלקה: 5/36/07 תחילת תוקף: 07/07/2013 ייעוד הקרקע: 5/36/06* תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי 1973* תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד 14000* תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים 1132786 תחילת תוקף 2.4.2024 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת.	18/02/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6018 שהוגש מיום 26.6.2024 ע"י המ"ח למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתכנית 14000 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת..." שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מכס תחשב כסטייה ניכרת..." אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת..." בתכנית 1132786 : עפ"י סעיף 4.1.2(6) בחזיתות מדורגות בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת. הבקשה עומדת בהוראות תכנית 1132786 ואינה מהווה סטייה ניכרת שלביות ביצוע הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות	

הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כנסייה בעמודה שלימה תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות. תקנון התוכנית 1132786 מבטלת סעיפים אלו כדלהלן: עפ"י סעיף 4.1.2(6): שינוי הוראות הבינוי שבתכנית התקפה לעניין שלבי הביצוע מבוטלות בזאת במקומן תהיינה הוראות הבינוי לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה כדלקמן: הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד, ללא תלות ביחידת דיור אחרת. בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל דירה לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה, אל דילוג על קומה כלשהיא. הבקשה עומדת בהוראות תוכנית 1132786 לענין שלביות פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי. הקלה לניוד זכויות בתוך גבולות קו בניין. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 3.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות. התנגדויות: התקבלו 3 התנגדויות על תוספת הקומה המוצעת שתסתיר אור ושמם לדירות הסמוכות ותהווה כחומה לדירות. הבקשה אינה תואמת תבי"ע ע"כ יש לזמן מתנגדים ומבקשים בפני הועדה. נספח בינוי:		

קיים נספח - מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות הנספח מציע : בקומות ב+ג תוספות + מרפסת גג בחזית צפונית לדירות ובקומה ב גם לחזית דרומית. בקומת הגג תוספת על הגג עם מדרגות מקשרות מהדירה. מוצע בבקשה : בקומות ב+ג תוספות + מרפסת גג בחזית צפונית לדירות ובקומה ב גם לחזית דרומית. הבינוי המוצע שונה מנספח , ובקומה ג מוצע שטח עיקרי מופחת ומרפסת גג נוספת. פורסמה הקלה : הקלה לבניה בשינוי מנספח בינוי, השינוי המוצע תואם ל2 הדירות במקביל ומקובל תיכנונית- אין מניעה לאשר. בנוסף מבוקש ניוד : ע"פ סעיף י : תתאפשר המרת שטחי בניה בשלב ההיתר בכפוף להגשת בקשה להקלה , פרסום ומתן זכות שימוע. בקומה ב : שטחים עיקריים למחסן מבוקש באותה קומה לחיבור עם הדירה קיימת- דירה מס' 4. פורסמה הקלה : הקלה לניוד זכויות בתוך גבולות קו בניין- אין מניעה לאשר. בקומה ג : שטחים מהתוספת המוצעת ע"ח הגדלת סלון מוצע, עבור 2 הדירות המקבילות 5+6 באותה חזית, פורסמה הקלה לעניין זה כמצוין בנ"ל ומקובל תיכנונית- אין מניעה לאשר. בקומה ד : הבינוי המוצע על הגג מוצע בשינוי מנספח הבינוי , פורסמה הקלה : הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, המוצע מקבול תיכנונית ואין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : דירה 4 : 37 מ"ר דירות 5+6 : 22 מ"ר לכל דירה. קומת גג : 101.5 מ"ר לכל דירה. (5+6).		

השטחים המוצעים עומדים במותר, אין מניעה לאשר. מרפסת גג: בקומה ג-מוצע נידו שטחים וע"כ מוצעות מרפסת גג נוספות שאינם ע"פ נספח בינוי, פורסמו הקלות לעניין זה, והמוצע מקובל תיכנונית - אין מניעה לאשר. בקומה ד- תוספת על הגג מוצעת בשונה מנספח הבינוי וע"כ מבוקשות מרפסות גג שאינם ע"פ נספח בינוי, פורסמו הקלות לעניין זה, והמוצע מקובל תיכנונית - אין מניעה לאשר. מרפסות זיז, תכסית, יח"ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד: לא מוצע פתרון מיגנוי בבקשה אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. גובה בניה: עפ"י תב"ע: 12.00 + מ' + מעקה גג. מוצע בבקשה: 12.00 + מ' + מעקה גג. מס' קומות עפ"י סעיף 4.1.2(2): "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות, כמצוין בנספח הבינוי." מוצע בבקשה: תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימות 5+6. עומד במותר, אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים:		

התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. תימוכין קניינים : הבינוי המוצע שונה מנספח בינוי בתוך השטח המותר עפ"י תביע- לא נדרש. הריסות : תנאי להוצאת היתר בניה כלשהוא יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בנין. בינוי המסומן הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – התקבל אישור 2.1.2025 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 5.11.2024 חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת מקובלת תכנונית, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

הקלה לבניה בשינוי מנספח בינוי. הקלה לניוד זכויות בתוך גבולות קו בניין.	12/11/2024	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	בינוי המסומן הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה + דוח פיקוח להיתר.	10

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה המוצעת מקובלת תכנונית, אין מניעה לאשר.

הבקשה אינה תואמת תב"ע ע"כ יש לזמן מתנגדים ומבקשים בפני הועדה.

התקבלו התנגדויות:

התקבלו 3 התנגדויות על תוספת הקומה המוצעת שתסתיר אור ושמשי נוף ואויר לדירות הסמוכות ותהווה כחומה לדירות.

הריסות:

תנאי להוצאת היתר בניה כלשהוא יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בנין.

בינוי המסומן הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעל בברשוילי / תאריך: 14/11/2024 10:48 / מספר בקשה:

2854771

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בברשוילי

שם פרטי:

יעל

דואר אלקטרוני:

bb0583202069@gmail.com

תעודת זהות:

12395828

מספר תיק רישוי:

1993/0886.01

סטטוס טיפול

07:49 17/11/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

10:48 14/11/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

1993/0886.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יעל

שם משפחה:

בברשוילי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

12395828

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

לבניינים יש גדר משותפת ומבניין לבניין יש כ 2.5 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9742603

כתובת מלאה:

הרב ברים 5 רמת שלמה ירושלים

שכונה:

16900618

רחוב:

16704959

מס' בית:

5

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניינים קרובים מאוד, בניית קומה נוספת פירושה בניית חומה מול 3 חלונות מרכזיים בבית שלי, סלון, מרפסת וחדר שינה. חוסם אור אויר ונוף. וכן גורם להיזק ראיה משמעותי ל 3 הפתחים המרכזיים של הבית. שאר הצדדים של הדירה מוקפים בבניה ואלו פתחי האוויר היחידים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מנחם אברהם סאלם / תאריך: 18/11/2024 00:15 / מספר

בקשה: 2859755

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סאלם

שם פרטי:

מנחם אברהם

דואר אלקטרוני:

y025712457@gmail.com

תעודת זהות:

328745302

מספר תיק רישוי:

1993/0886.01

סטטוס טיפול

00:15 18/11/2024
ממתין לבדיקת האגף



00:11 18/11/2024
נשמר כטיוטה



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0886.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

מנחם אברהם

שם פרטי:

סאלם

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

328745302

מזהה:

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5712457
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	y025712457@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	גוש משותף

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900618
רחוב:	16704959
מס' בית:	5
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הדירה שלנו ממוקמת באותו גוש, מאחורי הבנין של מבקשי היתרי בנייה ברחוב דרוק 54. המרחק בין שתי חזיתות האחוריות של הבניינים הוא כחמישה מטרים. תוספת קומה לבנין הג"ל יהוו נזק משמעותי לערך הדירה ולאיכות חיים בסיסיים של המתגוררים בה. וזאת משום שהבנייה החדשה תחסום כניסת אוויר, אור ושמש לדירתי. הדירה שלי תישאר ממוקמת בבור מול חומה. יש לציין שגם פרטיות ילקח ממני באופן משמעותי, שמפני המרחק הקצר נהיה חשופים לשכנים המבקשים היתר בניה. בהתנגדות זו מבקש אני להתייחס לנתונים הנ"ל ולשנות את התכנית הקיימת, כדי שלא יוצר מצב שהרחבת הדירה והעלאת איכות חיים של מבקשי ההיתר, תהיה על חשבון איכות החיים בסיסית שלנו. בתקווה להבנה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מנחם אברהם סאלם / תאריך: 17/11/2024 23:57 / מספר

בקשה: 2851513

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סאלם

שם פרטי:

מנחם אברהם

דואר אלקטרוני:

y025712457@gmail.com

תעודת זהות:

039699756

מספר תיק רישוי:

1993/0886.01

סטטוס טיפול

10:59 19/11/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

23:57 17/11/2024

ממתין לבדיקת האגף

22:02 12/11/2024

נשמר כטיוטה

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1993/0886.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

מנחם אברהם

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	039699756
טלפון נייד:	8422049
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5712457
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	y025712457@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	אותו גוש,

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900618
רחוב:	16704959
מס' בית:	5
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הדירה שלנו ממוקמת באותו גוש, מאחורי הבנין של מבקשי היתרי בנייה ברחוב דרוק 54. המרחק בין שתי חזיתות האחוריות של הבנינים הוא הוא כחמישה מטרים. תוספת קומה לבנין הנ"ל יהוו נזק משמעותי לערך הדירה ולאיכות חיים בסיסיים של המתגוררים בה. וזאת משום שהבנייה החדשה תחסום כניסת אוויר, אור ושמש לדירתי. הדירה שלי תישאר ממוקמת בבור מול חומה. יש לצין שגם פרטיות בדירתי ילקה ממני באופן משמעותי, שמפני המרחק הקצר נהיה חשופים לשכנים המבקשים היתר בניה. בהתנגדות זו מבקש אני להתייחס לנתונים הנ"ל ולשנות את התכנית הקיימת, כדי שלא ייוצר מצב שהרחבת הדירה והעלאת איכות חיים של מבקשי ההיתר, תהיה על חשבון איכות החיים בסיסית שלנו. בתקווה להבנה.

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה: 1993/0886.01
| תאריך מילוי הטופס: 27/11/2024

התנגדות ל:	1993/0886.01 תיאור:	שלמה זלמן
		דיוקן 54 ימח
		שלמה

איתור תיק

אנא הזן את מספר התיק הבקשה ליתר בנייה ולחץ על 'אתר תיק'	מספר תיק
	1993/0886.01

הזדהות

שם פרטי	ברוך דוד
שם משפחה	גוטליב
סוג זיהוי	ת.ז.
מספר ת.ז.	057428716
טלפון נייד	2631638052
טלפון קווי	בחר
דוא"ל	y025712457@gmail.com

פרטי התנגדות ושליחה

מגיש הבקשה:

☒ מתנגד ☐ בא כח

כתובת למשלוח דואר

יישוב	ירושלים
שכונה	רמת שלמה
רחוב	הרב ברים
מספר בית	5
כניסה	
מספר דירה	1
תא דואר	

פרטי דירת המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת
סטטוס דירת המתנגד

Ⓢ בעלות המתנגד ⓪ שכירות ⓪ דמי מפתח ⓪ חכירה

לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מטרד זמני, מטרד זה אינו יכול להיות מניעה לאישור בניה

נימוקי ההתנגדות הדירה שלי ממוקמת באותו נוש, מאחורי הבנין של מבקשי היתר בניה

ברחוב דרוק 54. שתי החצרות האחוריות צמודות אחת לשנייה.

דירתי במפלס תחתון יותר מהדירה שעליה רוצים לבנות, ולכן במצב

הנוכחי כניסת האוויר האור והשמש לדירה הוא מועט מאוד.

תוספת קומה לבנין הנ"ל יהווי נזק משמעותי לערך הדירה שלי ולאיכות

חיים בסיסיים שלי, הבנייה החדשה תחסום כניסת אוויר, אור ושמש לדירתי

לחלוטין!! הדירה שלי תישאר ממוקמת בבור מול חומה של כל מטר. יש

לציין שגם פרטיות בדירתי ילקח ממני באופן משמעותי, שמכני המרחק

הקצר נהיה חשופים לשכנים המבקשים היתר בניה.

בהתנגדות זו מבקש אני להתייחס לנתונים הנ"ל ולשנות את התכנית

הקיימת, כדי שלא ייוצר מצב שהרחבת הדירה והעלאת איכות חיים של

מבקשי ההיתר, תהיה על חשבון איכות החיים בסיסית שלנו. בתקווה

להבנה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	2009/0796.01
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בנין ציבורי, בית תפילה
מהות בקשה	בית כנסת - תוספת בניה מעל גן ילדים קיים וכן תוספת מעברי גישה בקומת הקרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת שערים המצויינים בהלכה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קאודרס- אדר י.ב. הנדסת מבנים יצחק
מספר מתנגדים	30
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ישראל בן זאב 11, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3191	תחילת תוקף	22/01/1990	102ב	שטח צבורי פתוח	1230

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה קיים של גן ילדים בעל קומה אחת, במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשים תוספת שטחים לגן הילדים הכוללים תוספת שטח עיקרי וממ"מ, וכן שיטחי חצרות, ובנוסף מוצע עיבוי קירות הגן הקיימים

מעל הגן הקיים מוצעת תוספת של בית כנסת בעל שני קומות הכולל שטחים עיקריים, שטחי ממ"מ ושטח מרפסות.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לטובת גן קיים בחלק המערבי של הגן בהיקף כולל של 60.73 מ"ר וכן מוצע תוספת של ממ"מ בהיקף של 13.84 מ"ר, בנוסף מוצעות חצרות מקורות אשר קיימות בשטח ומקבלות כעת קירוי עקב קומת בית כנסת מוצעת מעל.

מפלס +4.10 קומה א': מוצעת תוספת קומת בית כנסת הכוללת היכל מרכזי, ואולם קידושים וכן ממ"מ בהיקף כולל של 605 מ"ר, בנוסף מוצעים גשרי גישה לבית כנסת מהרחוב.

מפלס 8.34 + קומת גלריה : מוצעת תוספת של קומת גלריה הכוללת עזרת נשים ומרפסת בהיקף כולל של 391.95 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנו ההיתר המקורי של בית הכנסת בתיק 2016/457, ההיתר הופק בתאריך 27/09/2023

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : בית כנסת.

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק
להלן נוסח ההקלות :

הקלה מנספח בינוי 3191 בדבר תוספת בניה בשונה מנספח בינוי

הקלה לשימוש בחניה ציבורית לטובת בית הכנסת

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 22/04/2025 , התקבלו 30 התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 05/06/2025

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 14/07/2025

חו"ד תברואה- טרם התקבל אישור , יש להשלים כתנאי להפצה לגורמים

חו"ד הסדרי תנועה- התקבל אישור , בתאריך 01/07/2025 "להחלטת הוועדה המקומית מוצע בית כנסת ע"פ תקן נדרש 9 מק"ח מוצע שימוש בחנייה ציבורית קיימת בכפוף לפרסום על שימוש בחניה ציבורית בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי"

בצע פרסום על שימוש בחניות ציבוריות כנדרש.

מבני ציבור- התקבל אישור בתאריך 21/07/2025

מחלקת נכסים ודת- התקבלו חתימותיהם ע"ג ההרמוניקה בפתיחת התיק.

אישור מנהל חינוך- התקבל אישור בפתיחת התיק בכפוף לפינוי הגנים ע"ח המבקש בעת ביצוע הבניה בפועל.

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מדובר בחלקה בבעלות עיריית ירושלים, מעיון בארכיב האופטי התקבל הסכם חכירה והקצאה לטובת העמותה המבקשת ואין מניעה לאשר.

מידע קודם

מתאריך	
31/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות מדובר בבקשה לתוספת בית כנסת מעל מבנה גם ילדים קיים, התקבלו 30 התנגדויות לבקשה. ההתנגדויות אינן מנוסחות באופן זהה אך רוב עיקרי הדברים זהים. להלן עיקרי הדברים : רעש מצוקת חניה נוראית שכבר קיימת בשטח רעש ולכלוך בזמן העבודות צפיפות ועומס בתי כנסת שלא נדרש. תנאים : חוו"ד תברואה- טרם התקבל אישור יש להשלים כתנאי להפצה לגורמים ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה מקוונת

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3191	31/08/2025	חוות דעת תכנונית
תחילת תוקף: 22/01/1990 ייעוד הקרקע: שטח צבורי פתוח מספר נספח רלוונטי קיים נספח בינוי כללי לשכונה שאינו מפורט. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי כללי לשכונה שאינו מפורט. פורסמה הקלה בגין בניה שלא לפי נספח. התאמת המבוקש להוראות התכנית, ולחוק התכנון והבנייה: ע"פ התשריט מיועד למגרש חוס למבנה ציבור מפלס 0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לטובת גן קיים בחלק המערבי של הגן בהיקף כולל של 60.73 מ"ר וכן מוצע תוספת של ממ"מ בהיקף של 13.84 מ"ר, בנוסף מוצעות חצרות מקורות אשר קיימות בשטח ומקבלות כעת קירוי עקב קומת בית כנסת מוצעת מעל. בנוסף מוצעות הריסות של גדרות קיימות ובניית גדרות חדשים.		

הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה ביתר הנושאים. מפלס +4.10 קומה א': מוצעת תוספת קומת בית כנסת הכוללת היכל מרכזי, ואולם קידושים וכן ממ"מ בהיקף כולל של 605 מ"ר, הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעים גשרי גישה לבית כנסת מהרחוב וכן מעלון גישה לנכים. ע"פ תקנות סטיה ניכרת: "מדרכות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב" כעת, מפלס בית הכנסת הינו מפלס קובע לבניין והגשרים נדרשים עקב גישה מהרחוב ישירות לקומה זו, אין מניעה לאשר. מפלס + 8.34 קומת גלריה: מוצעת תוספת של קומת גלריה הכוללת עזרת נשים ומרפסת בהיקף כולל של 391.95 מ"ר הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5556 שנמסר בתאריך: 10/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 3191 , מוצעים גשרים מעבר לקווי הבניין אך עומדים בתקנות בניה במרווחים כפי שנבחן לעיל ואין מניעה לאשר מספר קומות		

ע"פ התקנון מותרת 4 קומות, מוצעות 2 קומות מעל קומה קיימת- כמותר. אין מניעה לאשר		
גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור ל"ר- בית כנסת שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תקנון התכנית החלה, במגרשים חומים יחולו ההוראות ע"פ תכנית המתאר לעיניין השטחים. ע"פ תכנית מתאר לירושלים אין הגבלה על שטחי ציבור במקרה הנוכחי אין תכנית בינוי ולא ניתן לבחון על פיה את העיניין התכנוני. התקבלו הדמיות המשקפות את הבינוי העתידי וכן הוצג תכנון עתידי נאות ואין מניעה לאשר. ממדים		

מוצעים ממ"ס- תנאי לאישורם יהיה אישור פקע"ר		
חדרים מחוזקים		
לי"ר		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לי"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לי"ר		
מרפסות זיז		
לי"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
חלקה בבעלות עיריית ירושלים, התקבלה חתימת מחלקת נכסים, ומחלקת דת		

תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 05/06/2025 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 14/07/2025		
חו"ד תברואה- טרם התקבל אישור יש להשלים כתנאי להפצה לגורמים חו"ד הסדרי תנועה- התקבל אישור , בתאריך 01/07/2025 "להחלטת הוועדה המקומית מוצע בית כנסת ע"פ תקן נדרש 9 מק"ח מוצע שימוש בחנייה ציבורית קיימת בכפוף לפרסום על שימוש בחנייה ציבורית בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" בצע פרסום על שימוש בחניות ציבוריות כנדרש. מבני ציבור- התקבל אישור בתאריך 21/07/2025 מחלקת נכסים ודת- התקבלו חתימותיהם ע"ג ההרמוניקה בפתיחת התיק. אישור מנהל חינוך- התקבל אישור בפתיחת התיק בכפוף לפינוי הגנים ע"ח המבקש בעת ביצוע הבניה בפועל. התנגדויות התקבלו 30 התנגדויות מדיירים הגרים בסמיכות. ההתנגדויות אינן מנוסחות באופן זהה אך רוב עיקרי הדברים זהים. להלן עיקרי הדברים : רעש מצוקת חניה נוראית שכבר קיימת בשטח רעש ולכלוך בזמן העבודות צפיפות ועומס בתי כנסת שלא נדרש.		

חוות דעת אדריכלית התקבלו הדמיות המשקפות את הבינוי העתידי וכן הוצג תכנון עתידי נאות ואין מניעה לאשר.		
הקלה מנספח בינוי 3191 בדבר תוספת בניה בשונה מנספח בינוי הקלה לשימוש בחניה ציבורית לטובת בית הכנסת	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור משרד הבריאות	10
	אישור אגף חינוך	11
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל במחלקת שפ"ע	12

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מדובר בבקשה לתוספת בית כנסת מעל מבנה גם ילדים קיים,

התקבלו 30 התנגדויות לבקשה.

ההתנגדויות אינן מנוסחות באופן זהה אך רוב עיקרי הדברים זהים.

להלן עיקרי הדברים :

רעש

מצוקת חניה נוראית שכבר קיימת בשטח

רעש ולכלוך בזמן העבודות

צפיפות ועומס בתי כנסת שלא נדרש.

תנאים :

חוו"ד תברואה- טרם התקבל אישור יש להשלים כתנאי להפצה לגורמים

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה מקוונת

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ידידיה נובל / תאריך: 22:15 30/03/2025 / מספר בקשה:

3186715

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

נובל

שם פרטי:

ידידיה

דואר אלקטרוני:

yedidianoble@gmail.com

תעודת זהות:

315361931

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

22:15 30/03/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

הזדהות:

שם פרטי:

ידידיה

שם משפחה:

נובל

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

315361931

טלפון נייד:

5747359

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: שכירות
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה 2 קילומטר
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה:
רחוב: ראובן שרי
מס' בית: 15
כניסה:
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: יש לנו ילדה בגן ובניית הבית כנסת תפגע קשות ביכולתנו להביא אותה לגן

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליענה משרקי / תאריך: 21:00 30/03/2025 / מספר בקשה:

3186628

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

משרקי

שם פרטי:

אליענה

דואר אלקטרוני:

elianam@hadassah.org.il

תעודת זהות:

200523678

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

21:00 30/03/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אליענה

שם משפחה:

משרקי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

200523678

טלפון נייד:

6317318

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

שכירות
סטטוס דירת המתנגד:
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
10 דקות נסיעה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:
המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה:
רחוב:
מס' בית:
כניסה:
מס' דירה:
ירושלים
רמות
שכטמן יוסף
32

נימוקי התנגדות:

אני מתנגדת לבניית בית כנסת מעל גן ילדים. יש כמה גני ילדים באותו רחוב. תהיה מצוקת חנייה בזמן העבודות וגם אחרי. יהיה מלא לכלוך ורעש ופועלים לא מתאים בסביבת ילדים.

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רות שוייץ / תאריך: 20:20 30/03/2025 / מספר בקשה:

3186574

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שוייץ

שם פרטי:

רות

דואר אלקטרוני:

ravit3053@gmail.com

תעודת זהות:

305382202

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

20:20 30/03/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רות

שם משפחה:

שוייץ

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

305382202

טלפון נייד:

9421782

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

מי מגיש הבקשה:

כתובת מלאה:

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מיכאל בלום / תאריך: 01/04/2025 10:32 / מספר בקשה:

3189502

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בלום

שם פרטי:

מיכאל

דואר אלקטרוני:

ebbloom@gmail.com

תעודת זהות:

346298318

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

10:32 01/04/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

החזרה:

שם פרטי:

מיכאל

שם משפחה:

בלום

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

346298318

טלפון נייד:

5475799

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

ספטוס דירת הכתונגד:

1 קילומטר

המבוקשת:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

ישוב:

ירושלים

תאריך:

9742119

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רמות

רחוב:

שאר ישוב

מס' בית:

18

כניסה:

מס' דירה:

18

1. NAME
 2. DATE
 3. PERIOD
 4. SCORE
 5. TEACHER
 6. SCHOOL
 7. CITY
 8. STATE
 9. COUNTRY
 10. ZIP

נימוקי ההתנגדות:

זה בנין חריג לחלוטין, באמצע רחוב של מגורים שמונכים מהכביש.
הקלה מנספח בינוי 3191 בדבר תוספת בניה בשונה מנספח בינוי"
 , מספר 3191, מיועד המגרש 2- ל כיתות גן וזה לא מתאים לילדים הבנייה מעל

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ליאורה לוי / תאריך: 09:21 06/04/2025 / מספר בקשה:

3196433

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לוי

שם פרטי:

ליאורה

דואר אלקטרוני:

lioralevi57@gmail.com

תעודת זהות:

54925912

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

10:24 06/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



09:21 06/04/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

ליאורה

שם פרטי:

לוי

שם משפחה:

ת.י.

סוג זיהוי:

54925912

מזהה:

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

lioralevi57@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

5 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

9728104

כתובת מלאה:

ישראל בן זאב 4, רמות ירושלים

שכונה:

רמות

רחוב:

ישראל בן זאב

מס' בית:

4

כניסה:

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני גרה ברחוב בן זאב 4, כאשר התכנית לבניית מבנה עצום מול ביתי. המבנה יפריע לנוף החזיתי ביתי. כיום יש מגבלות חניה חמורות ברחוב, בבניית בניין ציבורי ממול מצוקת החניה תגדל עוד יותר. אנו זוג מבוגרים וללא ספק רעש האירועים שיתקיימו בבניין ממול יפריעו לאיכות החיים. יש בקרבת בניין המיועד (מרחק הליכה של חצי דקה) יש בתי תפילה רבים, זכרון אברהם, בת עמי, עטרת מלכות ועוד. כל זאת בנוסף לגני ילדים ומעונות יום אשר ממילא חוסמים את הגישה והכביש לישראל בן זאב שאינו מיועד לעומס תשתיות גדול שכזה. מוזמנים לבוא ולראות במו עיניכם את המתרחש כאן בשגרה. מצ"ב מכתב מפורט יותר.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רועי מזרחי / תאריך: 06/04/2025 00:03 / מספר בקשה:

3196191

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מזרחי

שם פרטי:

רועי

דואר אלקטרוני:

Roiliatm@gmail.com

תעודת זהות:

040649857

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

00:03 06/04/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רועי

שם משפחה:

מזרחי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

040649857

טלפון נייד:

2642410

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה: רמות
רחוב: מנדלסון אריך
מס' בית: 17
כניסה:
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: לקיחת חניות יצופף את הרחוב שגם ככה צפוף ביותר, וייצור מעבר דחוק, מה גם שבנייה לגובה תפגום במראה היחסית סביר שעוד נשאר לרחוב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יצחק ויזל / תאריך: 23:51 05/04/2025 / מספר בקשה: 3196180

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ויזל

שם פרטי:

יצחק

דואר אלקטרוני:

ivisel@walla.com

תעודת זהות:

053359261

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

10:28 06/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



23:51 05/04/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יצחק

שם משפחה:

ויזל

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

053359261

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

ivisel@walla.com

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

50 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

בן זאב ישראל 17/9

כתובת מלאה:

רמות

שכונה:

ישראל בן זאב

רחוב:

17

מס' בית:

כניסה:

9

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

בעיות חניה ילקחו מאיתנו 20 מקומות גם ככה הרחוב חנוק, כמו כן בעית תנועה, ברחוב יש כבר בית כנסת ענק לכל העדות ברחוב המקביל יש 2 בתי כנסת נוספים מדוע להרוס את ציווין הרחוב

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל בן עמי / תאריך: 23:45 05/04/2025 / מספר בקשה: 3196177
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	בן עמי
שם פרטי:	שמואל
דואר אלקטרוני:	zaqzaq1818@gmail.com
תעודת זהות:	031487960
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול
23:45 05/04/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שמואל
שם משפחה:	בן עמי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	031487960
טלפון נייד:	8611818
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה: רמות
רחוב: ישראל בן זאב
מס' בית: 4
כניסה:
מס' דירה: 2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לרב אשכנזי מרוזנבלט אין אפילו עשירית מגיין אם הוא לא יגיע... בוודאי לא קהילה. הוא יכול ללכת להתפלל אצל הרב ארביב (מאורות ברמה ברוזנבלט) שמשווע למתפללים, או לרב אטלי. אין צורך להרוס רחוב בשביל אדם יחיד. ועוד לקחת 20 חנויות מתושבי הרחוב שגם ככה סובל ממצוקת חניה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרגא אורצל / תאריך: 23:41 05/04/2025 / מספר בקשה:

3196175

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אורצל

שם פרטי:

שרגא

דואר אלקטרוני:

gmail.com@6557514

תעודת זהות:

062851118

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

10:32 06/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוננה



23:41 05/04/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שרגא

שם משפחה:

אורצל

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

062851118

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

gmail.com@6557514

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

30 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רמות

רחוב:

ישראל בן זאב

מס' בית:

13

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתגורר בשכונה כמעט 35 שנה, וצמוד למבנה המדובר 9 שנים. רחוב שקט ומושלם. צמוד מספר בתי כנסת לכל העדות והחוגים. אין צורך בעוד בתי כנסת חד וחלק. להפך, ברחוב רוזנבלט שבו מתגורר מבקש הבקשה יש בית כנסת מפואר וגדול שמשווע למתפללים. ברחוב הזה יש מצוקת חנייה, שלא לדבר על שעות של חלוקת ואסיפת הילדים מהגן ילדים שעליו רוצים לבנות בית כנסת שאז זה קטסטרופה. לאחרונה נוספו מספר חניות שזה היה הצלה בעיקר בסופי שבוע וחגים. ופתאום רוצים להקים מבנה מיותר ומעורר מחלוקת. ובנוסף מבקשים לקחת חניות??? בשביל מה?

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שירה אברהם / תאריך: 23:27 05/04/2025 / מספר בקשה: 3196163

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אברהם

שם פרטי:

שירה

דואר אלקטרוני:

shira.a.makeup@gmail.com

תעודת זהות:

066415845

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

23:27 05/04/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שירה

שם משפחה:

אברהם

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

066415845

טלפון נייד:

5259465

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

500 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

רמות

שכונה:

ישראל בן זאב

רחוב:

17

מס' בית:

כניסה:

10

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מגיש ההיתר התחית אותנו ואת שאר דיירי הרחוב בעורמה בהגשת הבקשה להקצאה כדי שכביכול תהיה לו עילה להגיש בקשה זו. למרדכי אשכנזי אין כל קהילה מאחוריו. ואף הוא לא גר ברחוב. ישנם בתי כנסת רבים ברחוב שלו ברחוב רזנבלט. אנו דיירי הרחוב, קהילה גדולה ללא בית כנסת ואנו מתפללים בגן הילדים שעליו מבקש מר אשכנזי לבנות. אנו לא מעוניינים שיבנה בית כנסת ברחוב דבר שיפר את השלווה האופיינית לרחוב שבשל כך קנינו דירה דווקא בו במיטב כספנו. מגיש הבקשה יסתיר את הנוף, הפעילות שהוא מבקש לבצע בבית הכנסת (פתיחת כולל ועוד) תפריע לשלווה הקיימת כאן. מה גם שכרגע הכולל שלו מתקיים בבית כנסת "מאורות משה" מה מצא הוא בשכונתנו? שהוא לא דייר בה?? הוא מבקש אף 20 חניות לטובת בית הכנסת ברחוב שכבר כיום יש בו מצוקת חנייה. הקצאה זו ניתנה שלא כדין בשל ידידות עם ראש העיר ופוליטיקה מלוכלכת בין חברי העירייה ואריה דרעי שאנו עדים לה באופן אישי (אם צריך נגיע לוועדה להעיד כיצד החתימו אותנו כמו את שאר דיירי הרחוב)

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהונתן ומירי גרוס / תאריך: 23:19 05/04/2025 / מספר בקשה: 3196156
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	גרוס
שם פרטי:	יהונתן ומירי
דואר אלקטרוני:	yonigross18@gmail.com
תעודת זהות:	56823347
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול

10:36 06/04/2025	נפתח לצפיה אסתר ארז	▲
23:19 05/04/2025	ממתין לבדיקת האגף	▲

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יהונתן ומירי
שם משפחה:	גרוס
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	56823347

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

yonigross18@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

200 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

יישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

רמות

שכונה:

ישראל בן זאב

רחוב:

17

מס' בית:

כניסה:

2

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

רחוב ישראל בן זאב הפך להיות רחוב עמוס בתנועת מכוניות וחוסר מוחלט במקומות חניה לתושבי הרחוב.

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: פיגי בלוך / תאריך: 08:59 20/04/2025 / מספר בקשה: 3212903
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	בלוך
שם פרטי:	פיגי
דואר אלקטרוני:	Feigy.a148@gmail.com
תעודת זהות:	324855436
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול

08:59 20/04/2025 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	פיגי
שם משפחה:	בלוך
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	324855436
טלפון נייד:	3298278
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

10 ק"מ ועובדת בתוך במבנה עליו רוצים לבנות

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

רייכמן 8 דירה 2 ירושלים

שכונה:

בית ישראל

רחוב:

רייכמן

מס' בית:

8

כניסה:

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

עומס בחניה לצוות והורי הגן. עומס בצומת מעל המקום המיועד לבניה שגם ככה כבר עמוסה מאוד בשעות הבוקר .
רעש ולכלוך של בניה.
סיגריות ובקבוקי שתיה שיזרקו לחצר הגן לאחר סיום הבניה. התעכבות בסיום בניה בגלל תקציב דל.
הסתרת נוף
רעש מתפללים
התקהלויות
עומס ורעש מאירועים בבית"כ .

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: טלי רביע / תאריך: 08:48 20/04/2025 / מספר בקשה: 3212882
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	רביע
שם פרטי:	טלי
דואר אלקטרוני:	Tali@gmail.com
תעודת זהות:	027161074
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול

08:48 20/04/2025 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:	2009/0796.01
הזדהות:	שם פרטי:	טלי
שם משפחה:	סוג זיהוי:	רביע
מזהה:	מזהה:	ת.ז.
טלפון נייד:	טלפון נייד:	027161074
קידומת טלפון נייד:	טלפון:	8408389
טלפון:		054

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:בעלות המתנגד
5 ק"מ ועובדת בתוך המבנה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מינץ 64 דירה 6

שכונה:

רמות

רחוב:

הרב בנימין מינץ

מס' בית:

64

כניסה:

מס' דירה:

6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

עומס בחניה לצוות והורי הגן. עומס בצומת מעל המקום המיועד לבניה שגם ככה כבר עמוסה מאוד בשעות הבוקר .
 רעש ולכלוך של בניה.
 סיגוריות ובקבוקי שתיה שיזרקו לחצר הגן לאחר סיום הבניה. התעכבות בסיום בניה בגלל תקציב דל.
 הסתרת נוף
 רעש מתפללים
 התקהלויות
 עומס ורעש מאירועים בביה"כ .

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אורית טסמה / תאריך: 20/04/2025 08:44 / מספר בקשה:

3212877

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

טסמה

שם פרטי:

אורית

דואר אלקטרוני:

Oritsahalo1@gmail.com

תעודת זהות:

301680567

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

08:44 20/04/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אורית

שם משפחה:

טסמה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

301680567

טלפון נייד:

6200573

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: שכירות
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה קילומטר
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רמות

רחוב:

הנרי מורגנטאו

מס' בית:

40

כניסה:

מס' דירה:

9

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

עומס בחניה לצוות והורי הגן. עומס בצומת מעל המקום המיועד לבניה שגם ככה כבר עמוסה מאוד בשעות הבוקר .
רעש ולכלוך של בניה.
סיגריות ובקבוקי שתיה שיזרקו לחצר הגן לאחר סיום הבניה. התעכבות בסיום בניה בגלל תקציב דל.
הסתרת נוף
רעש מתפללים
התקהלויות
עומס ורעש מאירועים בבית"כ .

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לאה דינין / תאריך: 08:42 20/04/2025 / מספר בקשה:

3212871

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דינין

שם פרטי:

לאה

דואר אלקטרוני:

Leha@gmail.com

תעודת זהות:

038885539

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

08:42 20/04/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

לאה

שם משפחה:

דינין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

038885539

טלפון נייד:

3141384

קידומת טלפון נייד:

053

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

0 ק"מ אני עובדת בתוך המבנה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

מודיעין עילית

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שדרות יחזקאל 9 דירה 17

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

עומס בחניה לצוות והורי הגן. עומס בצומת מעל המקום המיועד לבניה שגם ככה כבר עמוסה מאוד בשעות הבוקר .
רעש ולכלוך של בניה.
סיגריות ובקבוקי שתיה שיזרקו לחצר הגן לאחר סיום הבניה. התעכבות בסיום בניה בגלל תקציב דל.
הסתרת נוף
רעש מתפללים
התקהלויות

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לאה דינין / תאריך: 08:42 20/04/2025 / מספר בקשה: 3212871

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דינין

שם פרטי:

לאה

דואר אלקטרוני:

Leha@gmail.com

תעודת זהות:

038885539

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

08:42 20/04/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

לאה

שם משפחה:

דינין

סוג זיהוי:

ת.י.

מזהה:

038885539

טלפון נייד:

3141384

קידומת טלפון נייד:

053

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

0 ק"מ אני עובדת בתוך המבנה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מודיעין עילית

שדרות יחזקאל 9 דירה 17

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

עומס בחניה לצוות והורי הגן. עומס בצומת מעל המקום המיועד לבניה שגם ככה כבר עמוסה מאוד בשעות הבוקר .
רעש ולכלוך של בניה.
סיגריות ובקבוקי שתיה שיזרקו לחצר הגן לאחר סיום הבניה. התעכבות בסיום בניה בגלל תקציב דל.
הסתרת נוף
רעש מתפללים
התקהלויות

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים מזרחי / תאריך: 09:32 20/04/2025 / מספר בקשה: 3212968

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מזרחי
שם פרטי:	חיים
דואר אלקטרוני:	chaim17.m@gmail.com
תעודת זהות:	021667720
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול
09:32 20/04/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הערה:	
שם פרטי:	חיים
שם משפחה:	מזרחי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	021667720
טלפון נייד:	6836335
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

70 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

רמות

שכונה:

קהילות שום

רחוב:

13

מס' בית:

א

כניסה:

4

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

שלום רב

נימוקי ההתנגדות:

הצומת של הרחוב בן זאב רקנטי עמוסה ברכבים. ועוד הוספה של בתי כנסת באזור רק
תעמיס יותר על הצומת.

דבר נוסף זה פוגע בנוף של הרחוב הבניין מצד שמאל נמוכים.

וכל האזור מוצף בתי כנסת, אשכנזי, ספרדי, חסידי, אשכנזי באותו הרדיוס. למה סתם
לאוסיף עוד ועוד???

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מור בר גבאי / תאריך: 20/04/2025 10:38 / מספר בקשה: 3213142

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בר גבאי

שם פרטי:

מור

דואר אלקטרוני:

Gabaymor64@gmail.com

תעודת זהות:

301194478

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

10:42 20/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



10:38 20/04/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מור

שם משפחה:

בר גבאי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

301194478

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Gabaymor64@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

רחוב צמוד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

קויפמן יחזקאל

מס' בית:

4

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

עומס בחניה לצוות והורי הגן. עומס בצומת מעל המקום המיועד לבניה שגם ככה כבר עמוסה מאוד בשעות הבוקר .
 רעש ולכלוך של בניה.
 סיגריות ובקבוקי שתיה שיזרקו לחצר הגן לאחר סיום הבניה. התעכבות בסיום בניה בגלל תקציב דל.
 הסתרת נוף
 פועלי בניין ליד הילדים שלנו בגן
 התקהלויות
 עומס ורעש מאירועים בבית"כ .

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: תרצה בן עמי / תאריך: 11:01 20/04/2025 / מספר בקשה: 3213228

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בן עמי

שם פרטי:

תרצה

דואר אלקטרוני:

Tirsar18@gmail.com

תעודת זהות:

035744986

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

11:01 20/04/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

תרצה

שם משפחה:

בן עמי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

035744986

טלפון נייד:

8556001

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: שכירות
 מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: מול הגן

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רמות

רחוב:

ישראל בן זאב

מס' בית:

4

כניסה:

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבן שלי לומד בגן של חני ושנה הבאה עתיד ללמוד בגן של איילת לא רוצה בניה מעל הראש שלו
 יש באזור מספיק בתי כנסת
 האויר והנוף יחסמו לנו

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אריאל אליסיאן / תאריך: 20/04/2025 11:40 / מספר בקשה: 3211680
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אליסיאן
שם פרטי:	אריאל
דואר אלקטרוני:	ARIEL62158@GMAIL.COM
תעודת זהות:	031939275
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול	
11:40 20/04/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
11:23 20/04/2025 נפתח לצפיה חיה שרה קדר	⬆
18:34 16/04/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אריאל

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	031939275
טלפון נייד:	5521040
קידומת טלפון נייד:	055
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	ARIEL62158@GMAIL.COM

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	ישראל בן זאב 4
שכונה:	רמות
רחוב:	ישראל בן זאב
מס' בית:	4
כניסה:	א
מס' דירה:	2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בעלי עמותה זו אינם גרים כלל ברחוב, על פי רישומים ברשם העמותות הסטטוס שלהם זה ישיבה וכולל, ובאתר שיקיד מופיע שמטרות העמותה זה 'חינוך השכלה והכשרה מקצועית'. כיום הם מחזיקים 30 תלמידים ובמבנה החדש הכונה היא להכפיל זה אומר 50 מכוניות ברחוב קטן עם גני ילדים שגם כך צפוף בחניה, וזה רק אברכים מלבד תלמידי הישיבה. איך אמורים להתמודד אנשים מבוגרים כאשר אין להם יכולת לחנות ליד הבית שלהם? בגן מתקיים כבר מהקורונה מניין הומוגני של תושבי הרחוב ליטאים ספרדים דתיים לאומיים וחילונים לתפארת, למה למען ה' צריך לתת הקצאה ששייכת לדיירי הרחוב למישהו חיצוני שכל מטרתו הוא לזכות למבנה בחינם לפעולותיו המוסדיות. ויגרום לעומסי תנועה, מחסור במקומות חניה, רעש עד השעות המאוחרות, חריגות בניה!!! ומפגע תברואתי? ברגע שהוא לא גר במקום לא מעניין אותו יותר מידי מה מפריע לשכנים! שילמנו הון עתק עבור הבתים ואנו משלמים ארונה מהגבוהות בארץ מגיע לנו שיתחשבו בנו תודה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליעזר גלינסקי / תאריך: 15:17 20/04/2025 / מספר בקשה: 3213922
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	גלינסקי
שם פרטי:	אליעזר
דואר אלקטרוני:	galinsky@g.jct.ac.il
תעודת זהות:	012672291
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול

15:17 20/04/2025

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אליעזר
שם משפחה:	גלינסקי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	012672291
טלפון נייד:	6571200
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5710618

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בעלות המתנגד

כמה עשרות מטר, אולי עשרים אולי שלושים.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9728305

מיקוד:

הצדיק מצ' כנוב 5/6, ירושלים, 9728305

כתובת מלאה:

רמות

שכונה:

הצדיק מצ' כנוב

רחוב:

5

מס' בית:

כניסה:

6

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א. הבנייה "רוכנת" בקירבה מאוד גדולה על גבי הדירה (והבנין כולו) שלנו מכיוון צפון מזרח, וצפויה, אם תחממש חלילה, לצמצם אור ואויר המגיע לדירה שלנו. לבית שלנו יש כיווני אויר מעולים, וכמעט שאיננו נזקקים למזגן. כל זה ייפגע מהבנייה הענקית כמעט בוודאות.

ב. תכלית ההקצאה - לבנין בית כנסת וכולל שלומדים בו כל היום (ומקומות בהם ניתן לערוך אירועים של שמחות), צפוי להוות מוקד של רעש אשר צמוד לחדר שינה שלנו, שלא לדבר על המרפסות בתוכנית אשר צופות וגוחנות על חלון החדר. המבנה יוריד את ערך הדירה שלנו גם כשנרצה להימלט מהגזירה הזו. אזכיר שבקנותנו את הדירה כבר היה במקום גן ילדים, ועל מנת כן הוא נרכש, ואי אפשר לטעון שהיינו צריכים לצפות לאפשרות כזו.

ג. בסביבה המדוברת עדיין נשמרת הבנייה לגובה מוגבל כפי התוכנית המקורית, אשר נועדה להתאים להדרגה של שיפולי ההר, ולתרום בכך ליופיה של העיר. האוכלוסיה הגרה בסמיכות לגן היא כזו שערך זה עדיין חשוב לה. חלילה על העיריה לדחוק את התושבים האלה לוותר על מקום מושבם ורכושם, ולהגר מן המקום.

ד. אציין עוד שבקירבת מקום, עניין של אולי מאה מטר, יש קומפלקס גדול של בתי כנסת ומקומות לימוד, העונים על הצרכים של הגרים בקירבת מקום. קשה להבין מה דוחק להקים מוסד מבחוץ במקום זה, תוך כדי שינוי ייעוד ורמיסת זכויות השכנים לאיכות החיים שהורגלו אליה, ואשר שילמו עבורה במיטב כספם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נדב סעדיה / תאריך: 15:08 20/04/2025 / מספר בקשה:

3213889

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סעדיה

שם פרטי:

נדב

דואר אלקטרוני:

hananeln@gmail.com

תעודת זהות:

000344259

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

15:08 20/04/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נדב

שם משפחה:

סעדיה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

000344259

טלפון נייד:

3090395

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
 מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה מבוקשת: כ-500 מטר אווירית

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
 תא דואר:
 מיקוד:
 שכונה: רמות
 רחוב: צבי מסליאנסקי
 מס' בית: 34
 כניסה:
 מס' דירה: 10
 כתובת מלאה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: יקוצר עומס על הכבישים בעיקר בבקרים כאשר המתפללים והורי הילדים יגיעו לגן שמתחת המבנה מן הסתם יהיה גדול בכל אופן מדובר בבית כנסת, ויש לי חשש שהוא יסתיר לי את הנוף.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מעיין בר גבאי / תאריך: 07:57 21/04/2025 / מספר בקשה:

3214761

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בר גבאי

שם פרטי:

מעיין

דואר אלקטרוני:

maayani1602@gmail.com

תעודת זהות:

208885129

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

08:31 21/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוננה



07:57 21/04/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מעיין

שם משפחה:

בר גבאי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

208885129

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

maayani1602@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דקה הליכה אפילו פחות

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

קויפמן יחזקאל 4/7 ירושלים

שכונה:

רחוב:

קויפמן יחזקאל

מס' בית:

7

כניסה:

מס' דירה:

7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

זה לא מתאים שמעל גן ילדים יהיה בית כנסת. כל בוקר לא יהיה מקום חניה כי גם יהיו מתפללים וגם יהיו הרבה גברים מסתובבים חופשי איפה שיש ילדים קטנים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חננאל מאור נדב / תאריך: 14:57 20/04/2025 / מספר בקשה: 3213857

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	נדב
שם פרטי:	חננאל מאור
דואר אלקטרוני:	hananeln@gmail.com
תעודת זהות:	035782481
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול	
14:57 20/04/2025 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	חננאל מאור
שם משפחה:	נדב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	035782481
טלפון נייד:	3090398
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

500 מטר אווירי

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

רמות

שכונה:

צבי מסליאנסקי

רחוב:

34

מס' בית:

כניסה:

10

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

עומס על הכבישים,
עומס בצמתים,
רעש בלתי פוסק מהמתפללים,
מסתיר את הנוף

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ליאת ברסקה / תאריך: 20/04/2025 23:30 / מספר בקשה:

3214635

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ברסקה
שם פרטי:	ליאת
דואר אלקטרוני:	l0504148981@gmail.com
תעודת זהות:	043460716
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול
23:30 20/04/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ליאת
שם משפחה:	ברסקה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	043460716
טלפון נייד:	4148981
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	5796716

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

בעלות המתנגד

בנין סמוך לחזית הדרומית, קומה ראשונה

פרטי התנגדות:**מי מגיש הבקשה:**

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:**ישוב:**

ירושלים

תא דואר:**מיקוד:**

9728305

כתובת מלאה:

הצדיק מצנוב 5, דירה 38

שכונה:

רמות

רחוב:

הצדיק מצנוב

מס' בית:

5

כניסה:**מס' דירה:****נימוקי התנגדות:****נימוקי ההתנגדות:**

הבנין האמור נבנה שלא מטעם תושבי השכונה ולא בתאום עם צרכיהם. בנוסף לכך שיקולי הדעת של התכנון אינם תואמים את אפשרויות הרחוב והמשאבים. ולכן, הבניה תגדיל את מצוקת החניה הקימת. גובה הבנין אינו בפרופורציה לאזור. הבניה תאפשר לכל באיו היזק ראייה חד משמעי!!! כמו כן יושפע ממנו הסתרת אור, שמש והמרחב בו נמצא הדירה והבנין שלי. כמו כן בהגדרתו הבנין יהווה מטרד של רעש ופעילות ויפר את איכות החיים המאפין את אזור זה. ברור מכך שהתכנון מהווה נזק כלכלי וגורע מערך הבנין על דירותיו ודיריו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אריה שרפי / תאריך: 09:54 21/04/2025 / מספר בקשה: 3214987
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת		
שם משפחה:	שרפי	
שם פרטי:	אריה	
דואר אלקטרוני:	ariesharfy@walla.com	
תעודת זהות:	054281001	
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01	

סטטוס טיפול	
09:54 21/04/2025 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אריה
שם משפחה:	שרפי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054281001
טלפון נייד:	6712847
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

ממש ליד המקום המבוקש כ-50 מטר.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רמות

רחוב:

ישראל בן זאב

מס' בית:

7

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בניית בניין בגודל כזה מעל גן ילדים השייך לציבור הדתי לאומי לא מתאים לאזור שייש בו ממילא בתי כנסת רבים. בנוסף תשתיות המקום לרבות מקומות חניה אינם ערוכים למבנים נוספים בסדרי גודל כאלה. הרעש והתנועה באזור מגורים שקט כמו היום יגרום נזק רב, נטישה של תושבים וטרדה מרובה לתושבי האזור.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יקירה יוסף / תאריך: 09:01 21/04/2025 / מספר בקשה: 3214847

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	יוסף
שם פרטי:	יקירה
דואר אלקטרוני:	mazkira.770@gmail.com.770
תעודת זהות:	336463310
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול

12:06 21/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

11:07 21/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

11:04 21/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

09:01 21/04/2025

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

הזדהות:

שם פרטי:	יקירה
שם משפחה:	יוסף
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	336463310
טלפון נייד:	3010733
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	mazkira.770@gmail.com.770

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	שכירות
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	200 מ"ר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	רמות
רחוב:	קויפמן יחזקאל
מס' בית:	15
כניסה:	א
מס' דירה:	19

נימוקי ההתנגדות:

בנייה מעל גן מאוד מסוכן לילדים: ילדים לא יוכלו לשחק במגרש המשחקים שמעליו ייבנה הבניין, יהיו הרבה זרים, ראש ומעט אור לילדים לגדול.

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	יקירה
שם משפחה:	יוסף
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	336463310

054

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

mazkira.770@gmail.com.770

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אריה רשף / תאריך: 07:52 22/04/2025 / מספר בקשה:

3217469

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	רשף
שם פרטי:	אריה
דואר אלקטרוני:	natan99@gmail.com
תעודת זהות:	000184804
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול
07:52 22/04/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אריה
שם משפחה:	רשף
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000184804
טלפון נייד:	6236335
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה מעבר לרחוב
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה: ישראל בן זאב 6 דירה 1
שכונה: רמות
רחוב: ישראל בן זאב
מס' בית: 6
כניסה:
מס' דירה: 1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מצ"ב קובץ של כלל הדיירים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הדסה פרנקפורטר עמר / תאריך: 22/04/2025 00:55 / מספר בקשה: 3217388
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פרנקפורטר עמר
שם פרטי:	הדסה
דואר אלקטרוני:	frankfurterh@yahoo.com
תעודת זהות:	056633829
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול	
00:55 22/04/2025 ממתין לבדיקת האגף	
00:25 22/04/2025 נשמר כטיוטה	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	הדסה
שם משפחה:	פרנקפורטר עמר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	056633829

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

frankfurterh@yahoo.com

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

כ-30 מטר ממבנה הגנים הנוכחי

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

9728107

מיקוד:

כתובת מלאה:

רמות

שכונה:

ישראל בן זאב

רחוב:

7

מס' בית:

כניסה:

7

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגדת להקמת מבנה מעל לגני הילדים מהנימוקים הבאים:

1. ביתי ממוקם כ-30 מטר מהמבנה הנוכחי של הגן. המבנה המתוכנן "רוכב" על הגנים וגדול מהם כך שיהיה קרוב עוד יותר אל ביתי. כיום אני שומעת את הרעש של הילדים מהגנים בשעות הבוקר. בניית קומפלקס ענק זה של בתי כנסת ובתי מדרש יגרום לרעש גדול בהרבה מהרעש של הגנים בכל שעות היום והלילה. דבר שיפגע באיכות החיים ביום ובלילה באופן משמעותי.
2. המבנה המתוכנן הוא מבנה ציבורי ענק שממוקם בין בתי מגורים מארבעה כיוונים, כאשר הבתים נושקים למבנה. לא סביר לבנות במקום כזה מבנה ציבורי שמהווה מקור לרעש, לכלוך ואור מתמשכים במשך כל שעות היום והלילה ולמרר את חיי השכנים.
3. כשרכשתי את ביתי ידעתי שמתוכננים להיבנות שני גני ילדים על השטח ליד ביתי. בניית המבנה הענק הוא שינוי של יעוד ורומס את זכויות הדיירים במבנים הסמוכים.
4. כבר היום יש מצוקת חניה משמעותית ברחוב שלנו. פעמים רבות אני נאלצת להחנות את המכונית שלי ליד הגנים ולעלות במעלה המדרכה אל ביתי. וכשאני חוזרת עם סלי הקניות הכבדים מדובר במשימה קשה. כאשר יש מסיבות בגנים אין בכלל מקום חניה סמוך לביתי, ואני נאלצת להחנות את המכונית באחד הרחובות הסמוכים. מספר המכוניות שצפוי שיגיעו למבנה ציבורי גדול כפי שמתוכנן יעמיס באופן מפלצתי על מצוקת החניה הקיימת ולא יאפשר להחנות סמוך לבית.
5. בקצה הרחוב שלנו, במרחק של כמאה מטרים מהמבנה המתוכנן, יש שני קומפלקסים גדולים של בתי כנסת. לא ברור מדוע יש צורך במבנה נוסף קרוב אליהם. לסיכום, מדובר בשינוי יעוד של הקרקע לצורך בניית מבנה שיפגע באיכות החיים של השכנים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעקב ורחל קרופל / תאריך: 21/04/2025 16:30 / מספר בקשה: 3216630
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קרופל

שם פרטי:

יעקב ורחל

דואר אלקטרוני:

ykrupel@gmail.com

תעודת זהות:

052643889

מספר תיק רישוי:

2009/0796.01

סטטוס טיפול

09:03 22/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



16:30 21/04/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0796.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

יעקב ורחל

שם פרטי:

קרופל

שם משפחה:

ת.י.

סוג זיהוי:

052643889

מזהה:

קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	6789280
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	ykrupel@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מתחת לבניין המתוכנן

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9728305
כתובת מלאה:	הצדיק מצכנוב 5 ירושלים
שכונה:	רמות
רחוב:	הצדיק מצכנוב
מס' בית:	5
כניסה:	
מס' דירה:	2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בנוסף לקובץ המצורף, הצד הפונה לדירתנו כפי שמופיע בהדמיה : מכיל מרפסות וחלונות !!! מרפסות וחלונות אלו, מאפשרים תצפית ורעש לדירתנו, מותיר אותנו כתצפית לכל, פוגע בפרטיות, רעש 24/7 ומוריד את ערך הנכס. קיום פעולות נוער ואירועים, משאירה אותנו חשופים לרעש בלתי נסבל בכל שעות היממה !!!!!!!

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרי לרנר-הורוביץ / תאריך: 22/04/2025 11:08 / מספר בקשה: 3217976
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	לרנר-הורוביץ
שם פרטי:	שרי
דואר אלקטרוני:	Lhsherri@gmail.com
תעודת זהות:	015431810
מספר תיק רישוי:	2009/0796.01

סטטוס טיפול	
11:10 22/04/2025 נפתח לצפיה אסתר אוחנה	⬆
11:08 22/04/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2009/0796.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שרי
שם משפחה:	לרנר-הורוביץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	015431810

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Lhsherri@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

ליד עם שטח קטן שמפריד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

9728107

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

ישראל בן זאב

מס' בית:

7

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

במכתב המצורף

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	2024/0034.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות ומחסנים, תוספת קומות ויח"ד ע"פ תמ"א 38 ותוכנית 10038.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חברה חברה יורו י.פ.
עורך הבקשה	ברלב דן
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הפלמח 71, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	76	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0066	תחילת תוקף	27/08/1959			
0066	תחילת תוקף	27/08/1959	49	דרך חדשה או הרחבה	
1086ב	תחילת תוקף	13/03/1976			
1086ב	תחילת תוקף	13/03/1976	1	דרך קיימת או מאושרת	
1165	תחילת תוקף	13/05/1965			
1165	תחילת תוקף	13/05/1965	1	דרך קיימת או מאושרת	
1165א	תחילת תוקף	31/12/1970			
1165א	תחילת תוקף	31/12/1970	8	דרך קיימת או מאושרת	
30185ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30185ג	תחילת תוקף	16/07/1959	76	אזור מגורים 1..	610

תאור הבקשה

גוש : 30185

חלקה : 76

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ובו קיימות 6 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ו 6 יח"ד, 2 בקומת עמודים מפולשת, 4 בקומות החדשות. סה"כ 12 יח"ד.

הבקשה הייתה מוצעת יחד עם עוד 2 בניינים אשר מבוקשות במסגרת מבן כהגדרתו בתכנית 10038, ברחוב מרדכי היהודי 18 וקורא הדורות 15.

לאור החלטת ועדת ערר מס' 1115+1116/23 בנושא מבן שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבן" כאשר קיים יתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נצמא יתרון תכנוני לאור הגדרתה כמבן, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה. על כן הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת בתאריך 18.12.24 לצורך צמצום מספר הקומות. כעת הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלס 0.00 קומת קרקע ופיתוח – קומת עמודים מפולשת חלקית קיימת ובה מחסנים קיימים. מוצעות 2 יח"ד בחלק המפולש בחלקו הדרומי של המבנה הכוללות ממ"דים. מוצע מחסן כללי חדש, 4 משלישים בחזית קדמית, שינוי מפלסי רצפה ומעלית ומדרגות חדשים לצורכי נגישות.

מפלס +3.00 קומה ראשונה – קומה קיימת ובה 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. בנוסף, מוצעת הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי ב 2 היח"ד. מוצעות הרחבות למרפסות זיו קיימות בחזית קדמית צפונית.

מפלס +6.00 קומה שנייה – קומה קיימת ובה 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. בנוסף, מוצעת הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי ב 2 היח"ד. מוצעות הרחבות למרפסות זיו קיימות בחזית קדמית צפונית.

מפלס +9.00 קומה שלישית – קומה קיימת ובה 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. בנוסף, מוצעת הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי ב 2 היח"ד. מוצעות הרחבות למרפסות זיו קיימות בחזית קדמית צפונית.

מפלס +12.00 קומה רביעית – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד כולל חדרי ממ"ד ומרפסות זיו עוקבות בחזית צפונית. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלס +15.00 קומה חמישית – מוצעת חמי קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד כולל חדרי ממ"ד ומרפסות זיו עוקבות בחזית צפונית. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלס 18.00+ קומת גג – מוצעת יציאה לגג מרוצף חלקי וגג טכני משותף.

הקמת המבנה בשנת 1967 ע"פ היתר בניה.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1.

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

התקבלה חוות דעת מקורית מאת אנה מרוס בשם מהנדס העיר וכן התקבל עדכון לחוות דעת בעקבות החלטת ועדת ערר מאת שלום כהן, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
26/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה בעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 15.4.2024 : מוצעות 6 יח"ד חדשות. מספר מקומות חניה נדרש עבור הקיים והתוספת הינו 16 מקומות חניה. בתכנית מוצע 10 מקומות חניה, חסרים 6 מקומות חניה. תנאי להיתר הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. יש לשלם קרן חניה עבור 6 החניות החסרות. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מקובל. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו 21 מטרים בחזית צידית.

הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגת ממ"דים בתזית מזרחית ומערבית להם פורסמה הקלה ועל כן אין מניעה לאשר. בנוסף ע"פ סעיף 4.1.2.6 ד', יש לצמצם את הבינוי בקומה החלקית ולסגת מחזית הבניין הקדמית ב3 מטרים במבנים בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור. חישוב שטחים ע"פ הטבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, מוצע שטח הרחבה של 25 מ"ר עבור כל יח"ד, כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי הושוו בהתאם להיתר מקורי, ניתן לאשר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במכסת השטחים המותרים. שטח 1.5 הקומות החדשות המותר הינו 366 מ"ר. שטח קומות חדשות מוצע הינו 360 מ"ר. מוצע כמות. יח"ד בקומה החלקית אינן עולות על 80 מ"ר, כנדרש. מחסנים מוצע 2 מחסנים חדשים בשטחי שירות המתיתירים בקומת העמודים וזאת בנוסף ל3 מחסנים קיימים. גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר. יש להציג שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. שטח המחסנים מוצע במסגרת 8%. מרפסות מוצעת הרחבת מרפסות וזי קיימות בקומות הקיימות וכן מוצעות מרפסות וזי חדשות בקומות החדשות בהתאמה. אין מניעה מלאשר את הרחבת המרפסות הקיימות וכן את המרפסות המוצעות. שטחן אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד, עומקן לא עולה על 2 מטרים וכלל המרפסות בתחום קו בניין תמ"א, אך יש לצמצם במעט את המרפסות וזאת על מנת שלא יחצו חלונות. עצים		

יש לצרף סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מטרים. יש לסמן עצים בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה ולבדוק האם פתרון החניה מתנגש עם עצים בעלי ערך. חסר טבלה מסכמת של סקר עצים. נגישות מוצעות 6 יח"ד חדשות, 2 מהן בקומת עמודים מפולשת אשר אחת מהן חייבת להיות מונגשת בצורה מלאה. יש לקבל חו"ד מורשה נגישות. תברואה מוצע בצמוד למבנה בכניסה – ייבחר מול מחלקת תברואה בדבר בגודל ומספר העגלות האשפה המוצעות. ע"פ מחלקת תברואה בשלב בקרה מרחבית, נדרש להציב 2 עגלות בנפח 1000 ליטר כל אחת. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גז), 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 פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצג חישוב וסכמת חלחול מי נגר ע"ג ההרמוניקה. נראה כי מוצג פתרון בהתאם לנדרש. סימונים גרפיים		

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30185ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, לפתיחת תיק מיום 12.5.2023. חו"ד שימור התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 10.8.2022 בהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ותיקונים ע"פ הנחיות מחלקת השימור. תנאי למתן היתר – אישור מחלקת השימור בכתב. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 15.4.2024 : מוצעות 6 יח"ד חדשות. מספר מקומות חניה נדרש עבור הקיים והתוספת הינו 16 מקומות חניה. בתכנית מוצע 10 מקומות חניה, חסרים 6 מקומות חניה. תנאי להיתר הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י. יש לשלם קרן חניה עבור 6 החניות החסרות. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מקובל.	26/05/2025	חוות דעת תכנונית

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב המושרות מסמנת את המתחם לעיבוי מרקם קיים, 5-6 קומות. התכנית המוצעת של 6 קומות חורגת ממדיניות תכנית האב לעניין מספר קומות ובאחוזי הבנייה המאפשרים לאור קווי הבניין המוצעים ע"פ טור א' בלבד 5 קומות. אחוזי הבנייה מותרים עד 185%+ממ"דים, מבוקשים 201%. תכנון – חו"ד תכנון עיר מוצעת תוספת 2 קומות חדשות. סה"כ 6 קומות(בניין קטן בהגדרתו) מוגש עם עוד 2 בניינים ויחד נבחנו לעניין מבן בהגדרתו בתכנית 10038: קורא הדורות 15 – 12 יח"ד, הפלמ"ח 71 – 6 יח"ד, מרדכי היהודי 18 – 8 יח"ד. לאור החלטת וועדת ערר מספר 1115+1116/23 בנושא מבן, שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבן" כאשר קיים ייתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נמצא יתרון תכנוני כלשהו, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה. לאור זאת, נדרש לצמצם את תוספת חצי הקומה הנוסף המוצעת מכוח מבן. המשמעות היא כי ניתן לאפשר תוספת של 1.5 קומות בלבד על גבי המבנה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת בנייה ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות, סה"כ 6 קומות. תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטרים וכן ריצוף גג למרפסת. בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין, ובמרחק של עד 0 מגבול החלקה. תוספת חניות בתחום המגרש בחזית הקדמית. תוספות בנייה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, תוספת 6 יח"ד ל 6 יח"ד קיימות, סה"כ 12 יח"ד. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית 21 מטרים בחזית צידית. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגת ממ"דים בחזית מזרחית ומערבית להם פורסמה הקלה	

ועל כן אין מניעה לאשר. בנוסף ע"פ סעיף 4.1.2.6 ד', יש לצמצם את הבינוי בקומה החלקית ולסגת מחזית הבניין הקדמית ב3 מטרים במבנים בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור. חישוב שטחים ע"פ הטבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, מוצע שטח הרחבה של 25 מ"ר עבור כל יח"ד, כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי הושוו בהתאם להיתר מקורי, ניתן לאשר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במכסת השטחים המותרים. שטח 1.5 הקומות החדשות המותר הינו 366 מ"ר. שטח קומות חדשות מוצע הינו 360 מ"ר. מוצע כמות. יח"ד בקומה החלקית אינן עולות על 80 מ"ר, כנדרש. מחסנים מוצע 2 מחסנים חדשים בשטחי שירות המתיתירים בקומת העמודים וזאת בנוסף ל3 מחסנים קיימים. גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר. יש להציג שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. שטח המחסנים מוצע במסגרת 8%. מרפסות מוצעת הרחבת מרפסות זיו קיימות בקומות הקיימות וכן מוצעות מרפסות זיו חדשות בקומות החדשות בהתאמה. אין מניעה מלאשר את הרחבת המרפסות הקיימות וכן את המרפסות המוצעות. שטחן אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד, עומקן לא עולה על 2 מטרים וכלל המרפסות בתחום קו בניין תמ"א, אך יש לצמצם במעט את המרפסות וזאת על מנת שלא יחצו חלונות. עצים יש לצרף סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מטרים.		

יש לסמן עצים בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה ולבדוק האם פתרון החניה מתנגש עם עצים בעלי ערך. חסר טבלה מסכמת של סקר עצים. נגישות מוצעות 6 יח"ד חדשות, 2 מהן בקומת עמודים מפולשת אשר אחת מהן חייבת להיות מונגשת בצורה מלאה. יש לקבל חו"ד מורשה נגישות. תברואה מוצע בצמוד למבנה בכניסה – ייבחר מול מחלקת תברואה בדבר בגודל ומספר העגלות האשפה המוצעות. ע"פ מחלקת תברואה בשלב בקרה מרחבית, נדרש להציב 2 עגלות בנפח 1000 ליטר כל אחת. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצג חישוב וסכמת חלחול מי נגר ע"ג ההרמוניקה. נראה כי מוצג פתרון בהתאם לנדרש. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		

מתנגדים התקבלו 7 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: חסימת אור, אוויר ונוף. ירידת ערך הדירה. פגיעה בפרטיות.		
לדחות במתכונת המוצעת. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מעודכנת שהתקבלה מתכנון עיר לעניין מבנן ולצמצם את הבינוי המוצע בהתאם. בנוסף, יש להשלים תנאים של בקרה מרחבית במקביל לתיקון התכנית(שימור). לאחר שיושלמו התנאים ולאחר שתתוקן התכנית, תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה. 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.	18/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
המלצת המחלקה לדחות במתכונת המוצעת. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מעודכנת שהתקבלה מתכנון עיר לעניין מבנן ולצמצם את הבינוי המוצע בהתאם.	25/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בנוסף, יש להשלים תנאים של בקרה מרחבית במקביל לתיקון התכנית(שימור). לאחר שיושלמו התנאים ולאחר שתתוקן התכנית, תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30185 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חז"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, לפתיחת תיק מיום 12.5.2023. חז"ד שימור התקבלה חז"ד מחלקת שימור בתאריך 10.8.2022 בהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ותיקונים ע"פ הנחיות מחלקת השימור. תנאי למתן היתר – אישור מחלקת השימור בכתב. חז"ד הסדרי תנועה	24/11/2024	חוות דעת תכנונית

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 15.4.2024 : מוצעות 6 יח"ד חדשות. מספר מקומות חניה נדרש עבור הקיים והתוספת הינו 16 מקומות חניה. בתכנית מוצע 10 מקומות חניה, חסרים 6 מקומות חניה. תנאי להיתר הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. יש לשלם קרן חניה עבור 6 החניות החסרות. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מקובל. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב המושבות מסמנת את המתחם לעיבוי מרקם קיים, 5-6 קומות. התכנית המוצעת של 6 קומות חורגת ממדיניות תכנית האב לעניין מספר קומות ובאחוזי הבנייה המאפשרים לאור קווי הבניין המוצעים ע"פ טור א' בלבד 5 קומות. אחוזי הבנייה מותרים עד 185%+ ממ"דים, מבוקשים 201%. תכנון – חו"ד תכנון עיר מוצעת תוספת 2 קומות חדשות. סה"כ 6 קומות(בניין קטן בהגדרתו) מוגש עם עוד 2 בניינים ויחד נבחנו לעניין מבן בהגדרתו בתכנית 10038 : קורא הדורות 15 – 12 יח"ד, הפלמ"ח 71 – 6 יח"ד, מרדכי היהודי 18 – 8 יח"ד. לאור החלטת וועדת ערר מספר 1115+1116/23 בנושא מבן, שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבן" כאשר קיים ייתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נמצא יתרון תכנוני כלשהו, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה. לאור זאת, נדרש לצמצם את תוספת חצי הקומה הנוסף המוצעת מכוח מבן. המשמעות היא כי ניתן לאפשר תוספת של 1.5 קומות בלבד על גבי המבנה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת בנייה ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות, סה"כ 6 קומות. תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטרים וכן ריצוף גג למרפסת. בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין, ובמרחק של עד 0 מגבול		

החלקה. תוספת חניות בתחום המגרש בחזית הקדמית. תוספות בנייה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, תוספת 6 יח"ד ל 6 יח"ד קיימות, סה"כ 12 יח"ד. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית 21 מטרים בחזית צידית. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגת ממ"דים בחזית מזרחית ומערבית להם פורסמה הקלה ועל כן אין מניעה לאשר. בנוסף ע"פ סעיף 4.1.2.6 ד', יש לצמצם את הבינוי בקומה החלקית ולסגת מחזית הבניין הקדמית ב 3 מטרים במבנים בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור. חישוב שטחים ע"פ הטבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, מוצע שטח הרחבה של 25 מ"ר עבור כל יח"ד, כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי הושוו בהתאם להיתר מקורי, ניתן לאשר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר. שטח הקומות החדשות חורג ממכסת השטחים המותרים וזאת לאור חו"ד מעודכנת מאת תכנון עיר לעניין מבנן. על שטח הקומות החדשות להיות 1.5 משטח קומה טיפוסית, בשטח ובנפח. יש לבצע את הצמצום הנדרש ולהראות חישוב כי הקומות הנ"ל עומדות במותר. לאחר צמצום הקומה, יבוצע חישוב על מנת לוודא כי השטחים אכן עומדים במותר. כמו כן, יש להציג בקומה החלקית דירות עד 80 מ"ר לדיוור בר השגה. מחסנים מוצעים 2 מחסנים חדשים בשטחי שירות המתיתירים בקומת העמודים וזאת בנוסף ל 3 מחסנים קיימים. גובה מחסנים יוגבל ל 2.2 מטר. יש להציג שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. שטח המחסנים מוצע במסגרת 8%. מרפסות		

מוצעת הרחבת מרפסות זיו קיימות בקומות הקיימות וכן מוצעות מרפסות זיו חדשות בקומות החדשות בהתאמה. אין מגיעה מלאשר את הרחבת המרפסות הקיימות וכן את המרפסות המוצעות. שטחן אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד, עומקן לא עולה על 2 מטרים וכלל המרפסות בתחום קו בניין תמ"א, אך יש לצמצם במעט את המרפסות וזאת על מנת שלא יחצו חלונות. עצים יש לצרף סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מטרים. יש לסמן עצים בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה ולבדוק האם פתרון החניה מתנגש עם עצים בעלי ערך. חסר טבלה מסכמת של סקר עצים. נגישות מוצעות 6 יח"ד חדשות, 2 מהן בקומת עמודים מפולשת אשר אחת מהן חייבת להיות מונגשת בצורה מלאה. יש לקבל חו"ד מורשה נגישות. תברואה מוצע בגדר בצד בניצב לרחוב – ייבחר מול מחלקת תברואה בדבר בגודל ומספר העגלות האשפה המוצעות. ע"פ מחלקת תברואה בשלב בקרה מרחבית, נדרש להציב 2 עגלות בנפח 1000 ליטר כל אחת. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר		

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצג חישוב וסכמת חלחול מי נגר ע"ג ההרמוניקה. נראה כי מוצג פתרון בהתאם לנדרש. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a. מתנגדים התקבלו 7 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: חסימת אור, אוויר ונוף. ירידת ערך הדירה. פגיעה בפרטיות.		
תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות. קיימות, סה"כ 6 קומות תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר, וכן ריצוף גג למרפסת בניית ממדים מחוץ לקווי הבנין, ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה תוספת חניות בתחום המגרש בחזית הקדמית תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 6 יח"ד קיים 6 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד	19/03/2024	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

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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
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	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
18	תשלום כופר חניה עבור 6 מקומות
19	אישור מחלקת השימור
20	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
21	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה בעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 15.4.2024 :

מוצעות 6 יח"ד חדשות. מספר מקומות חניה נדרש עבור הקיים והתוספת הינו 16 מקומות חניה. בתכנית מוצע 10 מקומות חניה, חסרים 6 מקומות חניה.

תנאי להיתר הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.

יש לשלם קרן חניה עבור 6 החניות החסרות.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

מקובל.

קווי בניין

קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית 21 מטרים בחזית צידית.

הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגת ממ"דים בחזית מזרחית ומערבית להם פורסמה הקלה ועל כן אין מניעה לאשר.

בנוסף ע"פ סעיף 4.1.2.6 ד', יש לצמצם את הבינוי בקומה החלקית ולסגת מחזית הבניין הקדמית 33 מטרים במבנים בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור.

חישוב שטחים

ע"פ הטבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, מוצע שטח הרחבה של 25 מ"ר עבור כל יח"ד, כנדרש.

שטחי שירות ההופכים לעיקרי הושוו בהתאם להיתר מקורי, ניתן לאשר.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר.

שטח הקומות החדשות עומד במכסת השטחים המותרים. שטח 1.5 הקומות החדשות המותר הינו 366 מ"ר. שטח קומות חדשות מוצע הינו 360 מ"ר. מוצע כמותר.

יח"ד בקומה החלקית אינן עולות על 80 מ"ר, כנדרש.

מחסנים

מוצע 2 מחסנים חדשים בשטחי שירות המתיתירים בקומת העמודים וזאת בנוסף ל3 מחסנים קיימים.

גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר.

יש להציג שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית.

שטח המחסנים מוצע במסגרת 8%.

מרפסות

מוצעת הרחבת מרפסות וזיז קיימות בקומות הקיימות וכן מוצעות מרפסות וזיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה.

אין מניעה מלאשר את הרחבת המרפסות הקיימות וכן את המרפסות המוצעות. שטחן אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד, עומקן לא עולה על 2 מטרים וכלל המרפסות בתחום קו בניין תמ"א, אך יש לצמצם במעט את המרפסות וזאת על מנת שלא יחצו חלונות.

עצים

יש לצרף סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מטרים.

יש לסמן עצים בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה ולבדוק האם פתרון החניה מתנגש עם עצים בעלי ערך.

חסר טבלה מסכמת של סקר עצים.

נגישות

מוצעות 6 יח"ד חדשות, 2 מהן בקומת עמודים מפולשת אשר אחת מהן חייבת להיות מונגשת בצורה מלאה. יש לקבל חו"ד מורשה נגישות.

תברואה

מוצע בצמוד למבנה בכניסה – ייבחר מול מחלקת תברואה בדבר בגודל ומספר העגלות האשפה המוצעות. ע"פ מחלקת תברואה בשלב בקרה מרחבית, נדרש להציב 2 עגלות בנפח 1000 ליטר כל אחת.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

מוצג חישוב וסכמת חלחול מי נגר ע"ג ההרמוניקה. נראה כי מוצג פתרון בהתאם לנדרש.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שושנה קאטץ / תאריך: 13:17 09/04/2024 / מספר בקשה:

2494307

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קאטץ

שם פרטי:

שושנה

דואר אלקטרוני:

shoshk8@gmail.com

תעודת זהות:

000606954

מספר תיק רישוי:

2024/0034.00

סטטוס טיפול

13:17 09/04/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0034.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שושנה

שם משפחה:

קאטץ

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

000606954

טלפון נייד:

2283259

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

5669732

פרטי דירת המתנגד:

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

בעלות המתנגד
כ שלושים מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

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

36103000
9254913
ישראל אהרזי 10.2 ירושלים 9254913
16900152
16701428
10
2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניה תחסום אויר , אור הקרבה של בנית התמא תהיה כל כך קטנה שמכל חלון שם אפשר להשקיף לחדר שינה שלנו. וזה לא יתכן לעשות זאת למבוגרים שאנו בני 86. נא להתייחס כראוי לכל הנאמר לעיל. שושנה קאטץ

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מיכאל גרבר / תאריך: 12:04 09/04/2024 / מספר בקשה:

2494117

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גרבר

שם פרטי:

מיכאל

דואר אלקטרוני:

anatgarber@gmail.com

תעודת זהות:

057427478

מספר תיק רישוי:

2024/0034.00

סטטוס טיפול

14:26 14/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:04 09/04/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0034.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

שם פרטי:

מיכאל

שם משפחה:

גרבר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057427478

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

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מאחורי הבניה כ 10 מטרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16701428
מס' בית:	10
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כיום הבנין נמוך מהדירה שלי אבל תוספת תגרום ל: 1 הסתרת כל הנוף, השמים, האור והאוויר מחדר אחד בדירה שלי שהבנין שיעבור תמ"א 38 (הפלמ"ח 71) הוא ממש מולו ותוספת הבניה תסתיר ממש והבנין די קרוב. 2. הסתרה חלקית (כמחצית) של הנוף מהמרפסת. 3. ירידה גדולה בפרטיות בחדר ובמרפסת 4. כל זה מוביל לירידה באיכות המגורים בדירה ולירידה בערך הדירה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שושנה קאטץ / תאריך: 12:02 09/04/2024 / מספר בקשה:

2494097

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קאטץ

שם פרטי:

שושנה

דואר אלקטרוני:

leibel.katz@gmail.com

תעודת זהות:

000606954

מספר תיק רישוי:

2024/0034.00

סטטוס טיפול

14:27 14/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:02 09/04/2024

ממתין לבדיקת האגף |

12:02 09/04/2024

נשמר כטיוטה |

11:57 09/04/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0034.00

מספר תיק רישוי:

התעודות:

שם פרטי:	שושנה
שם משפחה:	קאטץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000606954
טלפון נייד:	2283259
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5669732
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	leibel.katz@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900106
רחוב:	16701630
מס' בית:	71
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	חוסר אור עקב הבניה וזרידת ערך הדירה שלנו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ענת גרבר / תאריך: 11:54 09/04/2024 / מספר בקשה:

2493878

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גרבר

שם פרטי:

ענת

דואר אלקטרוני:

anatgarber@gmail.com

תעודת זהות:

057468209

מספר תיק רישוי:

2024/0034.00

סטטוס טיפול

14:27 14/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

11:54 09/04/2024

ממתין לבדיקת האגף |

10:44 09/04/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0034.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

ענת

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057468209
טלפון נייד:	2467003
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	anatgarber@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	קרוב. כ 8 מטר.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16701428
מס' בית:	10
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כבר מילאת התנגדות אחת שמספרה 2493333 אבל מכיוון ששכחתי לציין משהו ואי אפשר לעדכן את הבקשה הקודמת אז אני מעלה בקשת התנגדות נוספת ומעתיקה את הסיבות הקודמות ומוסיפה סיבה. כיום הבנין נמוך מהדירה שלי אבל תוספת תגרום לי: 1 הסתרת כל הנוף, השמים, האור והאוויר מחדר אחד בדירה שלי שהבנין שיעבור תמ"א 38 (הפלמ"ח 71) הוא ממש מולו ותוספת הבניה תסתיר ממש והבנין די קרוב. 2. הסתרה חלקית (כמחצית) של הנוף מהמרפסת. 3. ירידה גדולה בפרטיות בחדר ובמרפסת 4. כל זה מוביל לירידה באיכות המגורים בדירה ולירידה בערך הדירה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: קלר רוגוף / תאריך: 07:55 09/04/2024 / מספר בקשה:

2493496

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	רוגוף
שם פרטי:	קלר
דואר אלקטרוני:	clarerog@googlemail.com
תעודת זהות:	328870696
מספר תיק רישוי:	2024/0034.00

סטטוס טיפול	
14:28 14/04/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
07:55 09/04/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0034.00
מספר תיק רישוי:	
הודעות:	
שם פרטי:	קלר
שם משפחה:	רוגוף
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	328870696

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

clarerog@googlemail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

קרוב. כ 8 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9254913

כתובת מלאה:

שכונה:

16900152

רחוב:

16701428

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבנין עכשיו נמוך מגובה הדירה שלי. יש לי נוף פנורמי מהמרפסת והנוף יהרס משמעותית.
ערך הדירה ירד. ותהיה פגיעה באויר (באווור) ובפרטיות. בנוסף גם חדר השינה יינזק בנושא
הנוף, האויר והפרטיות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהושע רובינסון / תאריך: 23:31 08/04/2024 / מספר בקשה:

2493406

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רובינסון

שם פרטי:

יהושע

דואר אלקטרוני:

rjr392ster@gmail.com

תעודת זהות:

012629259

מספר תיק רישוי:

2024/0034.00

סטטוס טיפול

14:29 14/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

23:31 08/04/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0034.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יהושע

שם משפחה:

רובינסון

סוג זיהוי:

ת.ו.

מזהה:

012629259

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	5637693
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	rjr392ster@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	הבנייה המבוקשת כ 30 מטר מול חלוננו

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900106
רחוב:	16701428
מס' בית:	10
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	הבנייה נמצאת מרחק קצר מול חדר השינה שלנו. הוא יפגע בפרטיות שלנו וגם יחסום האור

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ענת גרבר / תאריך: 07:29 09/04/2024 / מספר בקשה:

2493333

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גרבר

שם פרטי:

ענת

דואר אלקטרוני:

anatgarber@gmail.com

תעודת זהות:

057468209

מספר תיק רישוי:

2024/0034.00

סטטוס טיפול

14:28 14/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

07:29 09/04/2024

ממתין לבדיקת האגף |

22:19 08/04/2024

נשמר כטיוטה |

21:56 08/04/2024

נשמר כטיוטה |

21:51 08/04/2024

נשמר כטיוטה |

21:47 08/04/2024

נשמר כטיוטה |

איתור תוכנית:

2024/0034.00

מספר תיק רישוי:

הודעה:

שם פרטי:

ענת

שם משפחה:

גרבר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057468209

טלפון נייד:

2467003

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

anatgarber@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

קרוב מאד. עובדה שקיבלתי אפשרות להתנגד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900152

רחוב:

16701428

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כיום הבנין נמוך מהדירה שלי אבל תוספת תגרום לי: 1 הסתרת כל הנוף, השמים, האור והאוויר
מחדר אחד בדירה שלי שהבנין שיעבור תמ"א 38 (הפלמ"ח 71) הוא ממש מולו. 2. הסתרה
מלכוד (המסעים) שילכודו כיום מהמסעים. 3. יוצר גישה בלתי חוקית למדרכה ולמרחבים

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	2010/0092.01
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות ומעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גריס רבקה
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יצחק מ. בודנהימר 1, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	73	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2201	תחילת תוקף	06/06/1976			
א2201	תחילת תוקף	06/09/1979			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבית קיים בן 2 קומות הכולל 3 יחיד המשמש למגורים, ברח' בודנהימר, גוש: 30412 חלקה: 73.

מצב מוצע:

חזית מזרחית - מוצעת תוספת מעלית.

קומה ב', מפלס +2.95: מוצע תוספת בינוי ומרפסות בחזית הדרומית, ממ"ד בחזית מזרחית ומערבית.

קומה ג', מפלס +5.90 - מוצעת תוספת קומה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"תוספת קומה עפ"י קונטור הבניין קיים"

"תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי"

תוספת בניה 3% עבור מגרש פינתי"

"תוספת ממ"ד עבור תוספת מיגון"

"תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מ' ותוספת מרפסת גג, בחריגה מקו בניין קדמי או אחרי עד 40% או 2 מטר"

"תוספת מעלית"

"הקלה בקו בנין קדמי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב ומצומת לצומת"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.01.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"י חלקה מס' 94, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
20/02/2025	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה לעניין הפרסום:
	הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות, מעלית וממ"דים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	קווי בניין:

חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, מוצעת חריגה של 40 ס"מ, המוצע עומד ב-10% המותרים, פורסמה הקלה בגין בניה בקונטור הבניין הקיים, וחריגה מקו בניין מצומת לצומת, אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה למרווח הצידי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 27.04.2023 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם להנחיות המחלקה ואין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : - פגיעה חזותית בשל גובה המבנה וגובה המעלית - חריגות בוטות עבר לקווי בניין - היתכנות ליח"ד נוספת - תוספת שטחים שאינם הגיוניים - יש לחזק את המבנה - החשכת הדירות ע"י המרפסות המתוכננות - אין חתימת מעטפת. תגובת האגף : לעניין גובה המבנה, מדובר בתוספת קומה מעל 2 קיימות, ניתן לראות כי קיימים מבנים ברחוב בעלי 3 קומות והמוצע אינו שונה מהאזור. לעניין חריגות בוטות מעבר לקווי הבניין, החריגות צומצמו, כעת מוצעות חריגות המותרות עפ"י תקנות סטיה ניכרת. לעניין שטחי בניה, השטחים המוצעים מותרים מכח התב לעניין חתימה על המעטפת, התקבל אישור מנהל האגף היות והשכן בקרקע ניצל את מלוא הזכויות ותוספת ממ"ד בתת הקרקע.		

לעניין המרפסות - מובא להכרעת הוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2201 א תחילת תוקף: 06/09/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 6 מיוחד * 2201 תחילת תוקף 06.06.1979, אזור מגורים 6 מיוחד. * מתאר 62, אזור מגורים 6. * תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 27.04.2023 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם להנחיות המחלקה ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.08.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מזרחית ומערבית - מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, מוצעת חריגה של 40 ס"מ, המוצע עומד ב-10% המותרים, פורסמה הקלה בגין בניה בקונטור הבניין הקיים, וחריגה מקו בניין	20/02/2025	חוות דעת תכנונית

מצומת לצומת, אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה למרווח הצידי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה. חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת זיו ומעלית בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיו ומעלית) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע: עפ"י תוכנית 2201 א': שטחי הבניה מתייחסים לחלקות בעלי 2 יח"ד, או חלקות קטנות מ-410 מ"ר, החלקה הנידונה הינה בעלת 3 יח"ד וגדולה מ-410 מ"ר ולכן זכויות הבניה נבחנות בהתאם לתוכנית 2201. מותר עפ"י 2201 סעיף 8: תורשה הגדלת הדירות עד 49% משטח החלקה או לא יותר מ-100 מ"ר, כאשר תועדף התוספת הקטנה, היות ולא מוחלט שנדרש להציע עפ"י הנמוך, והתקבל אישור מר"צ, ענת שטיבלמן, במעמד פתיחת הבקשה, הבקשה נבחנת לפי 100 מ"ר לכל יח"ד. יח"ד מס' 2: קיים: 46.83 מ"ר, נותר לניצול: 53.17 מ"ר. יח"ד מס' 3: קיים: 46.83 מ"ר, נותר לניצול: 53.17 מ"ר. עיקרי קיים: 93.66 מ"ר, מותר לניצול: 17.57 מ"ר, 8.78 מ"ר לכל דייר. 6% הקלה = 27.24 מ"ר, בהיתר 10/92 נוצלו 11.46 מ"ר, נותר לניצול 15.78 מ"ר, סה"כ 7.89 מ"ר לכל דייר. 2.5% תוספת קומה = 11.35 מ"ר, 5.67 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ שטח מכח הקלות: 13.56 מ"ר לכל דייר. סה"כ שטח תוספת מותר לכל יח"ד: 56.73 מ"ר. מוצע: יח"ד מס' 2 - 12.16 מ"ר בקומה הקיימת ו-34.99 מ"ר בקומה המוצעת, סה"כ 45.17 מ"ר. יח"ד מס' 2 - 17.89 מ"ר בקומה הקיימת ו-40.78 מ"ר בקומה המוצעת, סה"כ 58.67 מ"ר, חורג מ-56.73 מ"ר, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב, - הבקשים יגישו ויתור זכויות למוצע או ליצמצו את הבינוי לשטח המותר. שרות מוצע: 26.32 מ"ר לממ"דים ו-2.49 מ"ר עבור מעלית. מס' קומות : מותר: 2 קומות, מוצע: תוספת קומה שלישית ל-2 קיימות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה.		

גובה בניה : מוצעת תוספת קומה עד לגובה של 10.25 + מ', התוכנית לא הגבילה בגובה בניה. ממ"ד : חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד מס' 3 בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר: הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% או 3 מק הנמוך מביניהם, מוצעת חריגה בשיעור של 3.05 מ' המהווה 50%, התקבל אישור מנהל האגף לממ"ד המוצע - אין מניעה לאשר. חזית דרומית מערבית - מוצע ממ"ד ליח"ד מס' 2 בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, הממ"ד המוצע אינו עומד בהנחית מהנדס העיר אך התקבל אישור מנהל האגף למוצע - אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה בגין הממ"דים המוצעים, לעניין חתימת שכן, התקבל אישור ממנהל האגף לקידום התיק ללא חתימת השכן היות והשכן מימש את זכותו לממ"ד בתיק 10/92 ללא כל חתימות שכנים לבקשה, יצוין כי הממ"ד המוצע אינו חוסם כלל חלונות של דירת השכן ועל כן התקבל האישור. מעלית : חזית צפונית מזרחית - מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תוכנית 5022 ניתן לאשר הצמדת מעלית לבניין הקיים בתנאי שישאר מרווח של 1 מ', המעלית מוצעת בחריגה של כ- 1.8 מ' המותירה 4.14 מ' מגבול המגרש, מעלית במרחק של 1.10 מ' מבינוי הקיים, עפ"י תוכנית 5022 ניתן לאשר גשרונים המחברים לבניין במקרה שאין אפשרות להצמיד את המעלית לבניין קיים, פורסמה הקלה כנדרש - אין מניעה לאשר. מרפסת זיו : חזית דרומית מזרחית - יח"ד מס' 2 : מוצעת מרפסת זיו בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר בחריגה מקו בניין בחריגה מקו בניין צידי בכ-96 ס"מ, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית המתאר ולכן ניתן לאשר חריגה של 1 מ' בחזית צידית, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - מוצע צמד מרפסות בחזית זו. מרפסת גג :		

קומה ג', מפלס +5.90 : מוצעות מרפסת גג בחזית מזרחית ומערבית, המרפסות מוצעות על חלק הגג הנמצא במסגרת קווי הבניין המאושרים. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד על שטח משותף, יש 2/3 מבעלי הזכות בנכס, במעמד פתיחת התיק התקבל אישור לקדם את התיק ללא חתימת דייר הקרקע היות והוא ממש את מלוא זכויות הבניה בקומה הקיימת ובתת הקרקע. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות, מעלית וממ"דים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : - פגיעה חזותית בשל גובה המבנה וגובה המעלית - חריגות בוטות עבר לקווי בניין - היתכנות ליח"ד נוספת - תוספת שטחים שאינם הגיוניים - יש לחזק את המבנה - החשכת הדירות ע"י המרפסות המתוכננות - אין חתימת מעטפת. תגובת האגף : לעניין גובה המבנה, מדובר בתוספת קומה מעל 2 קיימות, ניתן לראות כי קיימים מבנים ברחוב בעלי 3 קומות והמוצע אינו שונה מהאזור.		

לעניין חריגות בוטות מעבר לקווי הבניין, החריגות צומצמו, כעת מוצעות חריגות המותרות עפ"י תקנות סטיה ניכרת. לעניין שטחי בניה, השטחים המוצעים מותרים מכח התב"ע לעניין חתימה על המעטפת, התקבל אישור מנהל האגף היות והשכן בקרקע ניצל את מלוא הזכויות ותוספת ממ"ד בתת הקרקע. לעניין המרפסות - מובא להכרעת הוועדה.		
הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת של ר"צ מול ע"ב.	27/04/2023	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
בשכונת קרית יובל, רחוב בודנהיימר 1 מבוקשת תוספת בניה עבור 2 דירות, כדלקמן : מפלס +2.95 : תוספת ממ"דים, תוספת בניה שטחי שירות ומעלית, מרפסות זיז מדרגות פנים מפלס +5.90 : בניית קומה חדשה לדירות 2, 3 בחלקה ישנו דייר נוסף בקומת קרקע. התכנון נבדק מול הוראות התכנית החלות בחלקה ומול תקנות התכנון והבניה, ונמצא כי יש לבצע תיקונים טרם אישור הבקשה, כדלקמן : חריגה בקו בניין קדמי לרחוב בודנהיימר החורגת ב- 3.10 מ' עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5) : (5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה : (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה ; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים ;	16/04/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

פורסמה הקלה: "הקלה בקו בנין קדמי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב ומצומת לצומת " ראשית היה להוכיח ע"י מדידה מצומת לצומת, זאת ועוד יידרש תכנון מחדש והוכחת שטחים, כדי שניתן יהיה לבחון את התריגה. בניית ממ"דים ממ"ד בחזית קדמית חורג בכ- 3.10 מ' מתוך מרווח של 6 מ' – עפ"י מדיניות מהנדס עיר הבליטה לחזית קדמית לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. ממ"ד בחזית אחורית חורג ב- 2.22 מ' מתוך מרווח קווי בנין של 4 מ'. - עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישאר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מאחר והממ"דים מוצע בקומה א' בלבד כאשר לדייר בקומת קרקע כבר ישנו ממ"ד במרתף. כתוצאה מכך קירות ממ"ד מאסיביים יורדים לקומת קרקע ללא שימוש תוך פגיעה חזותית ופגיעה בשטח המגרש וחריגה מאסיבית לא מוצדקת מקווי בניין לקירות יורדים שאינם בשימוש. לאור זאת, יש לתכנן ממ"ד/ חדר מחוזק בתוך תחום התוספות, ולתאם תכנון מול ראש צוות. לאחריו יישלח לפרסום נוסף. מרפסות זיז- יש לתאם תכנון מחדש מול ראש צוות, לתכנון כוללי למרפסות לכל דיירי החלקה, כך שלא יהווה מפגע חזותית וסביבתי ותישמר אחידות לחזית אחת של מרפסות. המותר. אך לאחר תכנון מחדש יידרש תכנון כוללני למרפסות בתיאום מול ראש צוות. תוספת קומה בחקלה בבדיקה בחלקות סמוכות ניתן לראות כי בשכונה ישנו אופי של מבנים נמוכים של עד 2 קומות, ואף אם הציעו קומה נוספת נשמרה נסיגה בקומה החדשה. התכנון המוצע פוגע חזותית באופי המתחם שעדיין נשמרה בו אופי וחזות המבנים המקוריים. ע"כ לא נמצאה הצדקה לאשר		

את ההקלה כפי המתוכנן. זאת ועוד, מבוקשים קירות גמלון המהוות כחצי קומה נוספת ומהוות פגיעה חזותית. במידה והקומה תאושר בתיאום מול ראש צוות, יש להנמיך את קירות הגמלון ולהציע קומת עליית גג בלבד. מעלית – מבוקשת בגובה רב פגיעה חזותית ואי שמירה על שוויון לכניסת המעלית לשתי הקומות העליונות. יש להצמיד את המעלית ולתכנן בגובה מינימלי ולאפשר כניסה לשני הדיירים בקומות העליונות. תכנון המעלית יקבל את אישורה של ראש הצוות. תוספת שטח עיקרי בהקלות 3% מגרש פינתי (1% בגין כל קומה) – יש לאפשר לדייר השלישי לממש את הזכות המגיעה לו במגרש פינתי 5% בגין תוספת מעלית – לא ניתן לאשר שטח לתוספת נגישות מאחר ולא מדובר במבנה גבוה יש לתאם תכנון ולאחריו להציג תחשיב שטחים. לאחר מכן חישוב השטחים ייבחן בשנית. מרפסות שירות מוצעות בשטח של 24.29 מ"ר, עפ"י תכנית מתאר ומדיניות המחלקה תתאפשר בניית מרפסות שירות רק כאשר בחלקה חלה תכנית מתאר שקבעה שטחים או תכנית שהפנתה לשטחים שבמתאר. מאחר ובחלקה חלה תכנית 2201א שקבעה שטחי בניה שאינם במתאר, לא ניתן לאשר מרפסות שירות. התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: פגיעה חזותית בשל גובה המבנה וגובה המעלית חריגות בוטות מעבר לקווי בניין היתכנות ליחידת דיור נוספת תוספות שטחים שאינם הגיוניים יש לחזק את המבנה		

החשכת הדירות ע"י המתרפסות המתוכננות אין חתימת מעטפת לממ"ד היורד לקומת קרקע אכן מדובר בהתנגדות מוצדקות לנושאים שגם מחלקת הרישוי שמה את דעתה עליהם. לאור זאת יש לבצע תיאום תכנון מחדש מול ראש צוות, לאחריו התיק יישלח לפרסום/ משלוח הודעות לפי העניין. ולאחריו יידון בהתנגדויות במידת הצורך. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2201 א תחילת תוקף : 06/09/1979 ייעוד הקרקע: מגורים 6 מיוחד תכניות כפופות : 2201 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : לא	21/03/2023	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 06/8/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן x200f#x200f#נמצאו#x200f# x200f#x200f#חריגות#x200f#x200f#x200f#x200f#כמפורט להלן-x200f# קו בניין קדמי לרחוב בודנהיימר : תוספת שטח עיקרי חורגת ב- 3.10 מ' עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5) : (5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה : (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה ; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים ; פורסמה הקלה : "הקלה בקו בנין קדמי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב ומצומת לצומת " הוכח כי אכן הבינוי בחזיתות הינו עד לקו המוצע- כמו גם הקומה הקיימת הינה בגבול המבוקש, ניתן יהיה לאשר את החריגה כדי לשמור על אחידות החזית. עם זאת יידרש תכנון מחדש והוכחת שטחים, כדי שניתן יהיה לאפשר את החריגה. (לא ניתן לאשר מרפסות שירות). קו בניין קדמי לרחוב בודנהיימר : ממ"ד חורג בכ- 3.10 מ' מתוך מרווח של 6 מ' – עפ"י מדיניות מהנדס עיר הבליטה לחזית קדמית לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. הממ"ד חורג מעבר ל3 מ' לכאורה נדרש היה למצמצם. עם זאת, מאחר והממ"ד מוצע בקומה א' בלבד כאשר לדייר בקומת קרקע כבר ישנו ממ"ד במרתף. כתוצאה מכך קירות ממ"ד מאסיביים יורדים לקומת קרקע ללא שימוש תוך פגיעה חזותית ופגיעה בשטח המגרש וחריגה מקווי בניין. לאור זאת, יש לתכנן ממ"ד/ חדר מחוזק בתוך תחום התוספות, ולתאם תכנון מול ראש צוות. לאחריו יישלח לפרסום נוסף. מרפסת זיז- חורגת ב- 2.03 מ' בחזית קדמית עפ"י הנחיות המתלקה כאשר קווי הבניין סומנו לפי תכנית מתאר, החריגה	

למרווח קדמי לא תעלה על 1/3 מהמרווח. יש חריגה של כ-3 ס"מ. אך לאחר תכנון מחדש יידרש תכנון כוללני למרפסות בתיאום מול ראש צוות. קו בניין אחורי: ממ"ד חורג ב- 2.22 מ' מתוך מרווח קווי בניין של 4 מ'. עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישאר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. הבליטה היא פחות מ-3 מ' ונשמר מרווח של מעל 1 מ'. עם זאת כפי שנכתב לעיל, יש לתאם תכנון ממ"דים מחדש בתוך התוספות המותרות ובתאום מול ראש צוות. מרפסת זיז - חורג בכ-1 מ' בחזית אחורית, עפ"י הנחיות המחלקה כאשר קווי הבניין סומנו לפי תכנית מתאר, החריגה למרווח קדמי לא תעלה על 1.5 מ' מהמרווח. אין חריגה במרווח המותר. אך לאחר תכנון מחדש יידרש תכנון כוללני למרפסות בתיאום מול ראש צוות. האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט: תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ותוספת מרפסת גג, בחריגה מקו בנין קדמי או אחורי עד 40% או 2 מטר – תוספת מעלית - האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות: לאחר תכנון מחדש יידרש פרסום נוסף וההקלות תיבחנה בשנית. יש לבחון על פי תקנות סטייה ניכרת והוראות התכנית מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 2 מס' קומות מוצע: 1, מעבר ל-2 הקיימות האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: כן האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט: תוספת קומה ע"פ קונטור בניין קיים - האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות: לא		

בבדיקה בחלקות באיזור ניתן לראות כי בשכונה ישנו אופי של מבנים נמוכים של עד 2 קומות, ואף אם הציעו קומה נוספת נשמרה נסיגה בקומה החדשה התכנון המוצע פוגע חזותית באופי המתחם שעדיין נשמרה בו אופי וחזות המבנים המקוריים. ע"כ לא נמצאה הצדקה לאשר את ההקלה כפי המתוכנן. עם זאת, מבוקשים קירות גמלון המהוות כחצי קומה נוספת ומהוות פגיעה חזותית. יש להנמיך את קירות הגמלון ולהציע קומת עליית גג בלבד. יש לבחון על פי תקנות סטייה ניכרת והוראות התכנית תקנות סטייה ניכרת קובעות קומות מותרות בהקלה, בתנאי שאין סעיף סטייה ניכרת לעניין קומות, קומת מרתף לא נכללת במספר זה בתנאי שהנה משמשת לשירות בלבד ובכפוף לגבהים המותרים מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : עפ"י הוראות התכנית "לא תורשה תוספת של יחידות דיור בגין הגדלת זכויות הבניה" מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט : קיימות 3 יחידות דיור אמנם לא מציעים דירות חדשות בבקשה זו, אך תירשם הערת אזהרה למספר יחידות הדיור. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 76.25 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 49% מכוח תכנית א2201 מבוקשת 6% הקלה כמותית – חלק יחסי 2.5% בגין תוספת קומה 3% מגרש פינתי (1% בגין כל קומה) – יש לאפשר לדייר השלישי לממש את הזכות המגיעה לו במגרש פינתי 5% בגין תוספת מעלית – לא ניתן לאשר שטח לתוספת נגישות מאחר ולא מדובר במבנה גבוה האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים : כן. יש לתאם תכנון ולאחריו להציג תחשיב שטחים. לאחר מכן חישוב השטחים ייבחן בשנית.		

שטחי בניה – שטחי שירות שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט: ממ"ד 26.32 מ"ר – יש לצמצם עד 12 מ"ר לדירה מרפסות שירות 24.29 מ"ר, עפ"י תכנית מתאר ומדיניות המחלקה תתאפשר בניית מרפסות שירות רק כאשר בחלקה חלה תכנית מתאר שקבעה שטחים או תכנית שהפנתה לשטחים שבמתאר. מאחר ובחלקה חלה תכנית 2201 א שקבעה שטחי בניה שאינם במתאר, לא ניתן לאשר מרפסות שירות. ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני: לא הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה 3 בעלי זכויות כאשר 2 מתוכם הינם המבקשים- מהווה 2/3 הסכמה. מיקום הממד: מבוקש בחזית קדמית ואחורית. חריגה מותרת מקו בניין: בליטה למרווח הקידמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הנמוך מביניהם. ממ"ד חורג בכ- 3.10 מ' מתוך מרווח של 6 מ' – עפ"י מדיניות מהנדס עיר הבליטה לחזית קדמית לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. הממ"ד חורג מעבר ל- 3 מ' לכאורה נדרש היה למצמצם. עם זאת, מאחר והממ"ד מוצע בקומה א' בלבד כאשר לדייר בקומת קרקע כבר ישנו ממ"ד במרתף. כתוצאה מכך קירות ממ"ד מאסיביים יורדים לקומת קרקע ללא שימוש תוך פגיעה חזותית ופגיעה בשטח המגרש וחריגה מקווי בניין. לאור זאת, יש לתכנן ממ"ד/ חדר מחוץ בתוך תחום התוספות, ולתאם תכנון מול ראש צוות. לאחריו יישלח לפרסום נוסף. מרפסת זיז- חורגת ב- 2.03 מ' בחזית קדמית עפ"י הנחיות המחלקה כאשר קווי הבניין סומנו לפי תכנית מתאר, החריגה למרווח קדמי לא תעלה על 1/3 מהמרווח. יש חריגה של כ- 3 ס"מ. אך לאחר תכנון מחדש יידרש תכנון כוללני למרפסות בתיאום מול ראש צוות.		

בליטה למרווח אחורי, לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' מגבול החלקה והקיר הפונה לחלקה סמוכה יהיה אטום. ממ"ד חורג ב- 2.22 מ' מתוך מרווח קווי בניין של 4 מ'. עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישאר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. הבליטה היא פחות מ- 3 מ' ונשמר מרווח של מעל 1 מ'. עם זאת כפי שנכתב לעיל, יש לתאם תכנון ממ"דים מחדש בתוך התוספות המותרות ובתאום מול ראש צוות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: פגיעה חזותית בשל גובה המבנה וגובה המעלית חריגות בוטות מעבר לקווי בניין היתכנות ליחידת דיור נוספת תוספות שטחים שאינם הגיוניים יש לחזק את המבנה החשכת הדירות ע"י המתרפסות המתוכננות אין חתימת מעטפת אכן מדובר בהתנגדות מוצדקת לנושאים שגם מחלקת הרישוי שמה את דעתה עליהם. לאור זאת יש לבצע תיאום תכנון מחדש מול ראש צוות, לאחריו התיק יישלח לפרסום/ משלוח הודעות לפי העניין. ולאחריו יידון בהתנגדויות במידת הצורך. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 31/03/2022		

בקרה מרחבית אגף שפי"ע: התקבל ביום 6/03/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא רק באם אחת מהתשובות היא – כן, יש להמשיך ולמלא את החלק הבא: האם הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 _ (כן / לא / לא ידוע) אם כן – יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה אין להביא בפני וועדה. אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218). תרשים זרימה בנושא נוהל בקרה הנדסית מעוגן במאגר ידע מקצועי.		
תוספת קומה ע"פ קונטור בניין קיים - תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי - תוספת בניה 3% עבור מגרש פינתי - תוספת ממ"ד עבור תוספת מיגון - תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ותוספת מרפסת גג,בחריגה מקו בנין קדמי או אחורי עד 40% או 2 מטר - תוספת מעלית - הקלה בקו בנין קדמי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב ומצומת לצומת -	21/12/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה**

מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום :

הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות, מעלית וממ"דים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

קווי בניין :

חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, מוצעת חריגה של 40 ס"מ, המוצע עומד ב-10% המותרים, פורסמה הקלה בגין בניה בקונטור הבניין הקיים, וחריגה מקו בניין מצומת לצומת, אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה למרווח הצידי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 27.04.2023 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם להנחיות המחלקה ואין מניעה לאשר.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

- פגיעה חזותית בשל גובה המבנה וגובה המעלית

- חריגות בוטות עבר לקווי בניין

- היתכנות ליח"ד נוספת

- תוספת שטחים שאינם הגיוניים

- יש לחזק את המבנה

- החשכת הדירות ע"י המרפסות המתוכננות

- אין חתימת מעטפת.

תגובת האגף :

לעניין גובה המבנה, מדובר בתוספת קומה מעל 2 קיימות, ניתן לראות כי קיימים מבנים ברחוב בעלי 3 קומות והמוצע אינו שונה מהאזור.

לעניין חריגות בוטות מעבר לקווי הבניין, החריגות צומצמו, כעת מוצעות חריגות המותרות עפ"י תקנות סטיה ניכרת.

לעניין שטחי בניה, השטחים המוצעים מותרים מכח התבע

לעניין חתימה על המעטפת, התקבל אישור מנהל האגף היות והשכן בקרקע ניצל את מלוא הזכויות ותוספת ממ"ד בתת הקרקע.

לעניין המרפסות - מובא להכרעת הוועדה.

בת-שבע וציון בן-חמו
רח' אהרון רבינוביץ 12
קרית היובל
ירושלים

מס' זיק-0092010/2010

א' בשבט, תשפ"ב
3 בינואר, 2022

רח' קרית היובל

המטה של
המנהל הכללי של
הרשות לפיקוח על
המסחר

המנהל הכללי של
הרשות לפיקוח על
המסחר
אני מודיע לך
בשם הרשות לפיקוח
על המסחר

לכבוד

וועדת ההתנגדויות

עיריית ירושלים

כניסה 31
ת"י חמו
052-2670885

אדונים נכבדים,

הנדון: התנגדות בניה בבנין מגורים שלנו

נק' להתנגדות תכנונית בלבד

תוספת של 5% לשטחים בגין מעלית אינה מוצדקת מהסיבות הבאות:

התקנה קובעת שאם מספר הקומות בבנין או גובה הבנין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבנין במועד הגשת הבקשה להקלה ובתוכנית החלה לא קיימות זכויות בניה להקמת מעלית ובלבד שלא תותר תוספת של יותר מ-5%

אף אחד מהתנאים המוזכרים בתקנה המוזכרת לעיל אינם עומדים בתכנית המבוקשת, לא גובה הבנין ולא מספר הקומות.

במעלית ישנם שתי פתחים האחת לקומה א והשנייה לקומה ב, שני הפתחים לאותה דירה,

דבר המראה שדירה זו תחולק לשתי דירות.

המעלית אינה מעלית נכים אלא מעלית לכל דבר ואין צורך במעלית לקומה אחת.

המעלית מוצעת לדירה אחת ולא לשתי דירות כפי שתוכנן ופוגעת בחזית הקדמית של הבנין.

הבנין לא לשימור על כן לא ניתן לבנות על קונטור הבנין קומה חדשה אלא רק בתחום קווי הבנין עם הקלות של 10% עם פתחים ו/או 30% ללא פתחים.

לא ניתן לבנות מעל הממ"ד מאחר ואזור המגורים הינו "אזור מגורים 6 מיוחד" מספר הקומות הינו 2 קיימות ובעת תוספת קומה ג, ייווצרו 4 קומות בהקלה ניתן לבנות אך ורק 3 קומות.

חיזוק הבנין עפ"י תקן 413- הבנייה המוצעת הינה על המבנה הקיים ולכן יש לחזק את מבנה בפני רעידות אדמה עפ"י תקן 413, אין שום התייחסות לחיזוק המבנה

סעיף 108 בת"י 413 (כפי שבתוקף כיום) דורש כי תוספת למבנה תחייב כי גם המבנה וגם התוספת

יעמדו בדרישות התקן לרעידות אדמה כתלות בשטח המבנה הקיים ובשטח התוספת.
מבקשת לדחות את הבקשה בהתחשב בכל מה שמנינו לעיל

המרפסת בחזית דרום מזרח מעל חלונות חדר שינה בנייה שתגרום להחשכת החדר ואין אפשרות
לפתוח חלונות חדשים מאחר ומתוכנן בקיר הסמוך בחדר השינה ממ"ד חדש.

הנחיות לפתיחת תיק רישוי בהגשת מעטפת לדירה קיימת לשם בניית ממ"ד הינה
-יש להוסיף בבעלי עניין את בעל המעטפת ולציין כ"בעל מעטפת" + צילום ת.ז. של הנ"ל וכן יש
להוסיף להרמוניקה טבלת בעלים נוספים

גובה גג הרעפים החדש הינו גבוה מהקיים ומגיע לגובה של 3.00 מ' בשיאו המאפשר בעתיד ניצול
הגג למגורים.

אודה על תגובתכם בהקדם על הנעשה בענין זה שהוא עניינינו.

בכבוד רב,

בת-שבע וציון בן-חמו

ניידים: 052-2670885

050-6210046

מייל בת-שבע: BAT-SHEVABE@TAXES.GOV.IL

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המתלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תאריך: 10/01/2022
הגשה: 22:52:27

תיק: 2010/0092.01
מספר:

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	64597156	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	ציון	בן חמו

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	רבינוביץ אהרון

מספר בית	דירה	ת.ד.
12		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2670885	bat-shevabe@taxes.gov.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9654912	רבינוביץ אהרון 12 ירושלים

פרטי בא כת המתנגד

מספר זהות	שם
304431372	אדוארד אימס

תואר	דואר אלקטרוני
אדריכל	edwardeames@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6733621	054-4313429

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9338415	רח' אפרתה 15 , כניסה ב', ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מרחק 0
=באותו בנין עם כניסה מרחוב כודנהיימר מספר 1

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

נימוקי ההתנגדות

הבניה המצועת בבקשה זאת בהקלות רבות לא מתחשבת בבניה קיימת (בהתר 2010/0092.00 של מרשי ציון בן חמו ואישתו בת שבע ולא ממשיכה מבנה ממ"ד הקיים במפלס בקרקע אלה מבקשים לבנות 2 ממ"דים ב-2 חזיתות צדדים (כלפי צפון-מזרח רח' אהרון רבינוביץ - קדמי ואחורי כלפי דרום-מערב) כך שהם גורמות לחסימת פתחי איורור ואור יום לחלונות קיימים בבנין ת"ק. כמון כן ציון ביקש מהמגישי התכנית לעשות תוספת מעל בנין הקיים והם מתעלמים מבקשתו ומגדילים תכסית שטח קרקע בנוי גם כך שלא נשאר כלום משטחי קרקע מסביב לבנין וגם מדלגים אליו ללא תמורה כך שכל שטח תוספת הוא עבור קומה עליונה - אנחנו מבקשים מועדה לדרוש לתת פתרון מקובל על בעלי דירה בקומת קרקע ותת קרקעית ולא מתנגדים לבניה בכלל אלה הצורה שבה זה הוצג גורמת למבנה גם כך לא הכי יפה ברחוב להיראות עוד יותר גדול ומנופח לכל כיוון. תוספת שטחי בניה רבים כולל מרפסת הגג לא מטיבה עם דיירים בקומת קרקע שגם להם יש חצי מזכויות בגג וגם לא משאר שטחי גינה משותפת מרוב מבנים חדשים שמצמידים לדנין הקיים. מצ"פ תמונות חזית הצדדית לתאור בנין קיים ולא כפי שהוצג בתמונות מצורפות. בפתחת תיק בעיריה

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2010/0092.01
מספר

תאריך: 09/01/2022
הגשה: 09:30:54

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56075724	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
אדריכל	אליעזר	דודוב

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	יצחק מ. בודנהימר

מספר בית	דירה	ת.ד.
2	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6414379	054-7932042	eli.davidov@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9655102	יצחק מ. בודנהימר 2 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 10 מ'

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

נימוקי ההתנגדות

לבצע נסיגה של 3 מ' בתוספת הבנייה על מגת לשמר חזית •
אחידה של 2 קומות כלפי הרחוב • לא לאשר הקלה כה חריגה של
3 מ' מקו הבנין לטובת ממ"ד או מעלית. במקרה הגרוע ביותר,
לדרוש מבעל הנכס להגיש שינוי תב"ע מקומי. • על הוועדה
לוודא שמאחורי הבקשה לא מסתתרת כוונה להוסיף יחידות דיור
נוספות. • להנמיך את חתך הגג ב 1.2 מ' ולצרף תכנית של חלל
הגג.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל' תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	2020/0137.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בגג המבנה + חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שרייבר בן ציון
עורך הבקשה	חכמון תמר
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	10
מספר שכנים שלא חתמו	55

כתובת האתר

ישראל זנגויל 13, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	148	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

מבנה טורי קיים 3 כניסות, בחלקה 2 מבנים הכוללים 70 תתי חלקות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

מפלס +8.40: בניית מרפסות זיז בחזית קדמית עבור 4 דירות מס' 33, 34, 67, 68. ובניית מדרגות פנים לקומה חדשה.

מפלס +11.20: קומה חדשה לתוספת בניה, בניית חדר מחוזק ומרפסות גג עבור 4 דירות

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): כן

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות): מרפסת זיז

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

פרסום הקלות

האם במסגרת הבקשה פורסמו הקלות : כן

הקלה עבור תוספת קומה על הגג עבור תוספת בניה מכח 6% בחלק היחסי -

הקלה עבור תוספת בניה בשטח 2.5% עבור תוספת קומה -

הקלה עבור תוספת חדר מחוץ על הגג עבור מיגון

הקלה עבור ריצוף גג -

הקלה עבור מרפסת זיז עד עומק 2 מטר ועד 12 מ"ר -

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 14/02/2023

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בשכונת קרית יובל, רחוב ישראל זנגויל 13 מבוקשת תוספות בניה עבור 4 דירות מס' 33, 34, 67, 68 בקומה העליונה שבמבנה, התוספת כוללת קומה חדשה לתוספת בניה ובניית חדר מחוץ. ביום 21/6/23 התיק נדון בוועדה והוחלט לזמן מתנגד, אך טרם הדין בהתנגדויות נדרש להמציא חו"ד משפטית בנוגע למימוש להקלה כמותית וכן 2/3 הסכמות מהכניסה ו100% מבעלי דירות הגג. התקבלה חו"ד ונספח חתימות, להלן חו"ד מאת יניב טיאר : "בהתאם לנספח החתימות המצ"ב עולה כי חתמו 26 בעלי זכויות מתוך 53 בזנגויל 13. לכן חסרות 10 חתימות של בעלי זכויות. מתוך 27 דיירים שלא חתמו, מתוכם 11 דיירים אשר בנו בהיתר תוספות בניה בהיקף נרחב יותר מההיקף המבוקש בבקשה דן. חוות דעת משפטית : סעיף 77(ב)(ג) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, קובע כדלהלן :

בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין. לכן ניתן לראות ב-11 בעלי הזכויות שלא חתמו אך הרחיבו הרחבה הגדולה בהיקפה מהמבקשים, כמסכימים לבקשה. מעבר לכך בין בניין זנגוויל 15, לבניין מס' 13 אושר הסכם פשרה אצל המפקח על הרישום המקרקעין ירושלים, המתייחס גם לנושא הסכמות להרחבות בניה שיבוצעו בעתיד בבניינים. נקבע כי הצדדים מסכימים לכל בקשה לבניה לרבות תוספת בניה. לכן ניתן להוסיף גם 17 בעלי הזכויות בזנגוויל 15 כמסכימים אף להם לבקשה להיתר דן. לכן פי המפורט לעיל, נראה כי למבקשים יש את הרוב הקנייני הנדרש." שטח הבניה מבוקש מכוח 6%-ו-2.5% הקלות כמותיות, חלק יחסי. בנוסף מבוקש מעבר לממ"ד בשטח של 5 מ"ר, כמותר בתקנות. וכן חדר מחוזק כשטח שירות. התקבלו 10 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: פגיעה בפינוי בינוי / תמ"א 38. המבקשים רוצים לקבל תמורות גדולות מהיזם. המבנה רעוע והוכרז בעבר כמבנה מסוכן (וטופל), אך נדרש טיפול מעמיק ביסודות. בניית מרפסות זיז יגרום לרעש ומטרד שימוש בגג משותף לכלל הדיירים יש לזמן מתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	05/03/2025	חוות דעת תכנונית

1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: מגורים 2 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן רקע לבקשה ביום 21/6/2023 התיק נדון בוועדה והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה להלן עיקרי החלטת הוועדה: "יש להמציא לקראת הדיון חוות דעת משפטית בנוגע למימוש הזכויות להקלה כמותית יש להמציא 2/3 הסכמות מהכניסה 100% מבעלי דירות הגג. על המתנגדים לקראת הדיון לעשות מאמץ לקדם תכנית תמ"א בהתאם לטענותם בהתנגדויות. ביום 05/3/2025 התקבלה תכנית כדלקמן: הסכמות: בהחלטת הוועדה נדרשו להסכמת 2/3 מהכניסה ו-100% הסכמת בעלי דירות הגג כעת התקבלו הסכמות חלקיות ומסמך מיניב המאשר את ההסכמות מהסיבות שיפורטו להלן בחו"ד של יניב חישוב השטחים שהוצג בהרמוניקה אינו תקין מאשר וההקלה הכמותית חולקה רק לדיירי בניין מס' 13 ללא חלוקת השטחים גם לדיירי בניין מס' 15. למרות שדיירים אלו אינם רשאים לקבל את ההקלה מאחר והם מימשו היתר מכוח תמ"א 38 בתיק רישוי עדיין נדרש לחלק את ההקלה עבור כל דיירי החלקה ולקבל את החלק היחסי בלבד. לא ניתן לקבל כתבי ויתור מדיירי בניין מס' 15. כנ"ל לגבי 2.50% הקלה כמותית לתוספת קומה- נדרש לחלק את ההקלה גם עבור דיירי הקומות העליונות בבניין מס' 15, למרות שהם לא רשאים לממש אותה. בנוסף, במפלס +8.40 מבוקשת מרפסת זיז בקדמת מרפסת שירות קיימת, מאחר ומבקשים מרפסת, שטח חדר השירות הפך לשטח עיקרי, יש להוכיח שטחים. חדר מחוזק על הגג,	

מבוקש בקומת הגג חדר מחוזק עבור 4 דירות, בשטח של כ-11 מ"ר שטח זה חושב כשטח שירות. בהתאם להחלטת וועדת ערר בתיק ערר מס': 1044/19 "חדר מחוזק ייכלל במסגרת השטחים העיקריים המותרים מכוח התכנית ולא כשטח נוסף/ שטח שירות מעבר לכך. חדר מחוזק אינו מקנה זכות לקבלת שטחי שירות מכוח סעיף 151(ג)" לאור זאת, לא ניתן לאשר את חדר המחוזק כשטח שירות כפי שהוצג בהרמוניקה. יש למצוא פתרון תכנוני כראוי. מרפסת זיז, מוצעת בחזית קדמית בעומק של 2 מ' המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין ובצמידים של 2 מרפסות עם זאת, יש להציג תכנית צל למרפסות ליתר העמודה, ולקבל את אישורה של ראש צוות. תיקון שטחים: נערכה חלוקת שטחים 60 תתי החלקות (2 תתי חלקות אינן דירות) וכעת מבוקש שטח של 7.55 מ"ר לית"ד, וכן חדר מחוזק כמותר. בנוסף מבוקש שטח של 5 מ"ר עבור מעבר לחדר מחוזק מכוח התקנות המאפשרות עד 5 מ"ר למעבר למרחב מוגן. ביחס לבקשה שפורסמה בפתיחת תיק, שטחי הבניה צומצמו, מרפסות הזיז בוטלו ע"כ אין צורך להביא את הפרסום לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. להלן חוו"ד שהתקבלה ע"י יניב טיאר: "בהתאם למסמך שהציג אחד מהמבקשים, עולה כי מדובר על גוש/חלקה: 30412/148. בחלקה נמצאים 2 בניינים מס' 13 ו-15. הבקשה מבוקשת לגבי בניין 13. בניין מס' 15 ביצע לפני מספר שנים תמ"א 38/1. המבקשים הציגו חתימות לגבי בניין מס' 13 כמפורט בקובץ		

החתימות המצורף למייל זה. לבניין יש 3 כניסות. בכל כניסה יש 17 דירות. הוועדה דנה בבקשה ביום 23.6.23 וקבעה לעניין הרוב הנדרש כי יוצגו הסכמות של 2/3 מבעלי הזכויות מהכניסה. בהתאם לנספח החתימות המצ"ב עולה כי חתמו 26 בעלי זכויות מתוך 53 בזגוויל 13. לכן חסרות 10 חתימות של בעלי זכויות. מתוך 27 דיירים שלא חתמו, מתוכם 11 דיירים אשר בנו בהיתר תוספות בניה בהיקף נרחב יותר מההיקף המבוקש בבקשה דן. חוות דעת משפטית : סעיף 77(ב)(ג) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, קובע כדלהלן : בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין. לכן ניתן לראות ב-11 בעלי הזכויות שלא חתמו אך הרחיבו הרחבה הגדולה בהיקפה מהמבקשים, כמסכימים לבקשה. מעבר לכך בין בניין זגוויל 15, לבניין מס' 13 אושר הסכם פשרה אצל המפקח על הרישום המקרקעין ירושלים, המתייחס גם לנושא הסכמות להרחבות בניה שיבוצעו בעתיד בבניינים. נקבע כי הצדדים מסכימים לכל בקשה לבניה לרבות תוספת בניה. לכן ניתן להוסיף גם 17 בעלי הזכויות בזגוויל 15 כמסכימים אף להם לבקשה להיתר דן. לכן פי המפורט לעיל, נראה כי למבקשים יש את הרוב הקנייני הנדרש." סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 05/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : לא	

שטחי בניה – שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 30.21 מ"ר עבור 4 דירות. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 120% ב-4 קומות, שטחים אלו מומשו בהיתרים קודמים. שטחי הבניה מבוקשים מכוח 6% הקלה כמותית ו-2.5% עבור תוספת קומה, להלן תחשיב: לגבי נסח טאבו, יש בפועל 68 תתי חלקות + ת"ח רכוש משותף + ת"ח יחידה רישומית על כן בפועל יש רק 68 דירות. ניתן לראות את ת"ח 68 ומיד אחרי אין ת"ח 69 ות"ח 70 היא 2 מ"ר והצמדות של הגג. שטח החלקה הינו 4041 מ"ר, 6% מהווה 242.46 מ"ר עבור 68 דירות. סה"כ 3.50 מ"ר ליחיד. שטח החלקה הינו 4041 מ"ר, 2.5% מהווה 101.025 מ"ר עבור כל דיירי הקומות העליונות שבחלקה – בניינים 13, 15 מדובר ב-16 בעלי דירות גג ומהווה שטח של 6.31 מ"ר עבור כל דייר בגג. סה"כ מותר לדייר בקומת גג 9.77 מ"ר מבוקש שטח של 6.30 מ"ר עבור כל דירה. בנוסף מבוקש שטח של 5 מ"ר עבור מעבר לחדר מחוזק מכוח התקנות המאפשרות עד 5 מ"ר למעבר למרחב מוגן. חדר מחוזק על הגג מבוקש בקומת הגג חדר מחוזק עבור 4 דירות, בשטח של כ-11 מ"ר שטח זה חושב כשטח שירות, התקבל אישור מנהל האגף כדלקמן: "לעת הכנת ההמלצה מה שעמד בפני הבוחנת זאת החלטת וועדת ערר אשר קבעה כי חדרים מחוזקים יש לחשב כשטח עיקרי לכל דבר ועניין וזה היה נכון לאותו המועד וכך למעשה יצא גם בהחלטה. מאז ולמעשה מיום 01/06/2023 יצא חוק ההסדרים אשר לפיו נקבע כי חדרים מעין אלה יש לחשב אותם כשטח שירות, אך		

ההמלצה הוכנה כאמור ב 30/05/2023 ולכן זה לא בא לידי ביטוי בהחלטה שהתקבלה בנושא מאוחר יותר . אין כל מניעה לחשב זאת כיום כשטח שרות". מרפסת זיז : מרפסת זיז בוטלה רוב קנייני : "מוצע בינוי בשטח משותף המהווה בניית 4 מרפסות גג. עפ"י מסמך רוב קנייני, בבינוי על גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג הרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה (בבניין מרובה דיירים)." . בחלקה זו 70 תתי חלקות ב-2 מבנים, בבניין 1 17 תתי חלקות בבניין 2 (נשוא הבקשה), 53 תתי חלקות. 2/3 מהווה 36 חתימות, התקבלו כל ההסכמות כאמור תנאי זה הינו תנאי להעלאת התיק לדיון נוסף. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : כן. התקבלו 10 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות : פגיעה בפינוי בינוי / תמ"א 38. המבקשים רוצים לקבל תמורות גדולות מהיזם. המבנה רעוע והוכרז בעבר כמבנה מסוכן (וטופל), אך נדרש טיפול מעמיק ביסודות. בניית מרפסות זיז יגרום לרעש ומטרד שימוש בגג משותף לכלל הדיירים יש לזמן מתנגדים. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :		

חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 01/05/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 26/03/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
יש להמציא לקראת הדיון חוות דעת משפטית בנוגע למימוש הזכויות להקלה כמותית יש להמציא 2/3 הסכמות מהכניסה 100% מבעלי דירות הגג. על המתנגדים לקראת הדיון לעשות מאמץ לקדם תכנית תמ"א בהתאם לטענותם בהתנגדויות . בשכונת קרית יובל, רחוב ישראל זנגויל 13 מבוקשת תוספות בניה עבור 4 דירות מס' 33, 34, 67, 68 בקומה העליונה שבמבנה, התוספות כוללות : מפלס +8.40 : בניית מרפסות וזיז בחזית קדמית, ובניית מדרגות פנים לקומה חדשה. מפלס +11.20 : קומה חדשה לתוספת בניה, בניית חדר מחוץ ומרפסות גג עבור 4 דירות. התכנון נבדק ונמצא כי לא ניתן לאשר את המוצע במתכונת הנוכחית כדלקמן : שטח בניה, פורסמה הקלה לבניית קומה חדשה עבור מימוש שטחים, שטחי הבניה מבוקשים מכוח 6% הקלה כמותית ו-2.5% עבור	21/06/2023	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תוספת קומה, להלן תחשיב: חישוב השטחים שהוצג בהרמוניקה אינו תקין מאשר וההקלה הכמותית חולקה רק לדיירי בניין מס' 13 ללא חלוקת השטחים גם לדיירי בניין מס' 15. למרות שדיירים אלו אינם רשאים לקבל את ההקלה מאחר והם מימשו היתר מכוח תמ"א 38 בתיק רישוי.... עדיין נדרש לחלק את ההקלה עבור כל דיירי החלקה ולקבל את החלק היחסי בלבד. לא ניתן לקבל כתבי ויתור מדיירי בניין מס' 15. כנ"ל לגבי 2.50% הקלה כמותית לתוספת קומה- נדרש לחלק את ההקלה גם עבור דיירי הקומות העליונות בבניין מס' 15, למרות שהם לא רשאים לממש אותה. לא הוצג מאזן שטחים כראוי. בנוסף, במפלס +8.40 מבוקשת מרפסת זיז בקדמת מרפסת שירות קיימת, מאחר ומבקשים מרפסת, שטח חדר השירות הפך לשטח עיקרי, יש להוכיח שטחים. חדר מחוזק על הגג, מבוקש בקומת הגג חדר מחוזק עבור 4 דירות, בשטח של כ-11 מ"ר שטח זה חושב כשטח שירות. בהתאם להחלטת וועדת ערר בתיק ערר מס': 1044/19 "חדר מחוזק ייכלל במסגרת השטחים העיקריים המותרים מכוח התכנית ולא כשטח נוסף/ שטח שירות מעבר לכך. חדר מחוזק אינו מקנה זכות לקבלת שטחי שירות מכוח סעיף 151(ג)" לאור זאת, לא ניתן לאשר את חדר המחוזק כשטח שירות כפי שהוצג בהרמוניקה. יש למצוא פתרון תכנוני כראוי. מרפסת זיז, מוצעת בחזית קדמית בעומק של 2 מ' המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין ובצמדים של 2 מרפסות עם זאת, יש להציג תכנית צל למרפסות ליתר העמודה, ולקבל את אישורה של ראש צוות.		

רוב קנייני, "מוצע בינוי בשטח משותף המהווה בניית 4 מרפסות גג. עפ"י מסמך רוב קנייני, בבינוי על גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג הרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה (בבניין מרובה דיירים)." בחלקה זו 70 תתי חלקות ב-2 מבנים, בבניין 2 (נשוא הבקשה), 53 תתי חלקות. 2/3 מהווה 36 חתימות. יש להגיש תכנית מתוקנת כאמור הכולל הסכמת בעלי הזכויות כראוי, תכנית זו תשלח לפרסום. התקבלו 10 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: פגיעה בפינוי בינוי / תמ"א 38. המבקשים רוצים לקבל תמורות גדולות מהיזם. המבנה רעוע והוכרז בעבר כמבנה מסוכן (וטופל), אך נדרש טיפול מעמיק ביסודות. בניית מרפסות זיו יגרום לרעש ומטרד שימוש בגג משותף לכלל הדיירים מאחר והתכנית מובאת לדחייה טענות המתנגדים יישמעו לאחר קבלת תכנית מתוקנת וביצוע הליך פרסומי כנדרש. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		
בשכונת קרית יובל, רחוב ישראל זנגויל 13 מבוקשת תוספות בניה עבור 4 דירות מס' 33, 34, 67, 68 בקומה העליונה שבמבנה, התוספות כוללות: מפלס +8.40 : בניית מרפסות זיו בחזית קדמית, ובניית מדרגות פנים לקומה חדשה. מפלס +11.20 : קומה חדשה לתוספת בניה, בניית חדר מחוזה	31/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ומרפסות גג עבור 4 דירות. התכנון נבדק ונמצא כי לא ניתן לאשר את המוצע במתכונת הנוכחית כדלקמן: שטח בניה, פורסמה הקלה לבניית קומה חדשה עבור מימוש שטחים, שטחי הבניה מבוקשים מכוח 6% הקלה כמותית ו-2.5% עבור תוספת קומה, להלן תחשיב: חישוב השטחים שהוצג בהרמוניקה אינו תקין מאשר וההקלה הכמותית חולקה רק לדיירי בניין מס' 13 ללא חלוקת השטחים גם לדיירי בניין מס' 15. למרות שדיירים אלו אינם רשאים לקבל את ההקלה מאחר והם מימשו היתר מכוח תמ"א 38 בתיק רישוי.... עדיין נדרש לחלק את ההקלה עבור כל דיירי החלקה ולקבל את החלק היחסי בלבד. לא ניתן לקבל כתבי ויתור מדיירי בניין מס' 15. כנ"ל לגבי 2.50% הקלה כמותית לתוספת קומה- נדרש לחלק את ההקלה גם עבור דיירי הקומות העליונות בבניין מס' 15, למרות שהם לא רשאים לממש אותה. לא הוצג מאזן שטחים כראוי. בנוסף, במפלס +8.40 מבוקשת מרפסת זיז בקדמת מרפסת שירות קיימת, מאחר ומבקשים מרפסת, שטח חדר השירות הפך לשטח עיקרי, יש להוכיח שטחים. חדר מחוזק על הגג, מבוקש בקומת הגג חדר מחוזק עבור 4 דירות, בשטח של כ-11 מ"ר שטח זה חושב כשטח שירות. בהתאם להחלטת וועדת ערר בתיק ערר מס': 1044/19 "חדר מחוזק ייכלל במסגרת השטחים העיקיים המותרים מכוח התכנית ולא כשטח נוסף/ שטח שירות מעבר לכך. חדר מחוזק אינו מקנה זכות לקבלת שטחי שירות מכוח סעיף 151(ג)" לאור זאת, לא ניתן לאשר את חדר המחוזק כשטח שירות כפי שהוצג בהרמוניקה.		

יש למצוא פתרון תכנוני כראוי. מרפסת זיז, מוצעת בחזית קדמית בעומק של 2 מ' המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין ובצמידים של 2 מרפסות עם זאת, יש להציג תכנית צל למרפסות ליתר העמודה, ולקבל את אישורה של ראש צוות. רוב קנייני, "מוצע בינוי בשטח משותף המהווה בניית 4 מרפסות גג. עפ"י מסמך רוב קנייני, בבינוי על גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג הרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה (בבניין מרובה דיירים)." בחלקה זו 70 תתי חלקות ב-2 מבנים, בבניין 2 (נשוא הבקשה), 53 תתי חלקות. 2/3 מהווה 36 חתימות. יש להגיש תכנית מתוקנת כאמור הכולל הסכמת בעלי הזכויות כראוי, תכנית זו תשלח לפרסום. התקבלו 10 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: פגיעה בפינוי בינוי / תמ"א 38. המבקשים רוצים לקבל תמורות גדולות מהיזם. המבנה רעוע והוכרז בעבר כמבנה מסוכן (וטופל), אך נדרש טיפול מעמיק ביסודות. בניית מרפסות זיז יגרום לרעש ומטרד שימוש בגג משותף לכלל הדיירים מאחר והתכנית מובאת לדחייה טענות המתנגדים יישמעו לאחר קבלת תכנית מתוקנת וביצוע הליך פרסומי כנדרש. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 05/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא שטחי בניה – שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 68.16 מ"ר עבור 4 דירות. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 120% ב-4 קומות, שטחים אלו מומשו בהיתרים קודמים. שטחי הבניה מבוקשים מכוח 6% הקלה כמותית ו-2.5% עבור תוספת קומה, להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 4041 מ"ר, 6% מהווה 242.46 מ"ר עבור 70 דיירים שבחלקה.	30/05/2023	חוות דעת תכנונית

סה"כ 3.46 מ"ר ליח"ד. שטח החלקה הינו 4041 מ"ר, 2.5% מהווה 101.025 מ"ר עבור כל דיירי הקומות העליונות שבחלקה – בניינים 13, 15 חישוב השטחים שהוצג בהרמוניקה אינו תקין מאשר וההקלה הכמותית חולקה רק לדיירי בניין מס' 13 ללא חלוקה לבניין מס' 15. למרות שהם לא רשאים לקבל את ההקלה מאחר והופק עבורם היתר מכוח תמ"א 38 בתיק רישוי.... עדיין נדרש לחלק את ההקלה עבור כל דיירי החלקה, ולא ניתן לקבל מהם כתבי ויתור. כנ"ל לגבי 2.50% הקלה כמותית לתוספת קומה- נדרש לחלק את ההקלה גם עבור דיירי הקומות העליונות בבניין מס' 15, למרות שהם לא רשאים לממש אותה. לא הוצג מאזן שטחים כראוי. בנוסף, במפלס +8.40 מבוקשת מרפסת זיז בקדמת מרפסת שירות קיימת, מאחר ומבקשים מרפסת, שטח חדר השירות הפך לשטח עיקרי, יש להוכיח שטחים. חדר מחוזק על הגג מבוקש בקומת הגג חדר מחוזק עבור 4 דירות, בשטח של כ-11 מ"ר שטח זה חושב כשטח שירות. בהתאם להחלטת וועדת ערר בתיק ערר מס': 1044/19 "חדר מחוזק ייכלל במסגרת השטחים העיקיים המותרים מכוח התכנית ולא כשטח נוסף/ שטח שירות מעבר לכך. חדר מחוזק אינו מקנה זכות לקבלת שטחי שירות מכוח סעיף 151(ג)" לאור זאת, לא ניתן לאשר את חדר המחוזק כשטח שירות כפי שהוצג בהרמוניקה. יש למצוא פתרון תכנוני כראוי. מרפסת זיז : מוצעת בחזית קדמית בעומק של 2 מ' פורסמה הקלה : הקלה עבור מרפסת זיז עד עומק 2 מטר ועד 12 מ"ר -		

המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין ובצמידים של 2 מרפסות יש להציג תכנית צל למרפסות ליתר העמדה, ולקבל את אישורה של ראש צוות. רוב קנייני : "מוצע בינוי בשטח משותף המהווה בניית 4 מרפסות גג. עפ"י מסמך רוב קנייני, בבינוי על גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג הרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה (בבניין מרובה דיירים)." . בחלקה זו 70 תתי חלקות ב-2 מבנים, בבניין 17 תתי חלקות בבניין 2 (נשוא הבקשה), 53 תתי חלקות. 2/3 מהווה 36 חתימות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : כן. התקבלו 10 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות : פגיעה בפינוי בינוי / תמ"א 38. המבקשים רוצים לקבל תמורות גדולות מהיזם. המבנה רעוע והוכרז בעבר כמבנה מסוכן (וטופל), אך נדרש טיפול מעמיק ביסודות. בניית מרפסות זיז יגרום לרעש ומטרד שימוש בגג משותף לכלל הדיירים מאחר והתכנית מובאת לדחייה טענות המתנגדים יישמעו לאחר קבלת תכנית מתוקנת וביצוע הליך פרסומי כנדרש. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 01/05/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 26/03/2023		

תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
הקלה עבור תוספת קומה על הגג עבור תוספת בניה מכח 6% בחלק היחסי - הקלה עבור תוספת בניה בשטח 2.5% עבור תוספת קומה - הקלה עבור תוספת חדר מחוץ על הגג עבור מיגון הקלה עבור ריצוף גג - הקלה עבור מרפסת זיז עד עומק 2 מטר ועד 12 מ"ר -	24/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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 להיטלי סלילה	10
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	11

	12 לעדכן תאור בקשה בהתאם למבוקש

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב ישראל זנגוויל 13

מבוקשת תוספות בניה עבור 4 דירות מס' 33, 34, 67, 68 בקומה העליונה שבמבנה, התוספת כוללת קומה חדשה לתוספת בניה ובניית חדר מחוץ.

ביום 21/6/23 התיק נדון בוועדה והוחלט לזמן מתנגד, אך טרם הדין בהתנגדויות נדרש להמציא חו"ד משפטית בנוגע למימוש להקלה כמותית

וכן 2/3 הסכמות מהכניסה ו-100% מבעלי דירות הגג.

התקבלה חו"ד ונספח חתימות, להלן חו"ד מאת יניב טיאר :

"בהתאם לנספח החתימות המצ"ב עולה כי חתמו 26 בעלי זכויות מתוך 53 בזנגוויל 13. לכן חסרות 10 חתימות של בעלי זכויות.

מתוך 27 דיירים שלא חתמו, מתוכם 11 דיירים אשר בנו בהיתר תוספות בניה בחיקף נרחב יותר מהחיקף המבוקש בבקשה דנן.

חוות דעת משפטית :

סעיף 77(ב)(ג) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, קובע כדלהלן :

בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

לכן ניתן לראות ב-11 בעלי הזכויות שלא חתמו אך הרחיבו הרחבה הגדולה בהיקפה מהמבקשים, כמסכימים לבקשה.

מעבר לכך בין בניין זנגוויל 15, לבניין מס' 13 אושר הסכם פשרה אצל המפקח על הרישום המקרקעין ירושלים, המתייחס גם לנושא הסכמות להרחבות בניה שיבוצעו בעתיד בבניינים.

נקבע כי הצדדים מסכימים לכל בקשה לבניה לרבות תוספת בניה. לכן ניתן להוסיף גם 17 בעלי הזכויות בזנגוויל 15 כמסכימים אף להם לבקשה להיתר דנן.

לכן פי המפורט לעיל, נראה כי למבקשים יש את הרוב הקנייני הנדרש."

שטח הבניה מבוקש מכוח 6% ו-2.5% הקלות כמותיות, חלק יחסי.

בנוסף מבוקש מעבר לממ"ד בשטח של 5 מ"ר, כמותר בתקנות.

וכן חדר מחוץ כשטח שירות.

התקבלו 10 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות:

פגיעה בפינוי בינוי / תמ"א 38.

המבקשים רוצים לקבל תמורות גדולות מהיום.

המבנה רעוע והוכרז בעבר כמבנה מסוכן (וטופל), אך נדרש טיפול מעמיק ביסודות.

בניית מרפסות זיו יגרום לרעש ומטרד

שימוש בגג משותף לכלל הדיירים

יש לזמן מתנגדים.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תאריך: 25/01/2023
הגשה: 14:47:40

תיק: 2020/0137.00
מספר:

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	39179700	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	כפיר	ספדה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	ישראל זנגויל

מספר בית	דירה	ת.ד
13		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6921921	spada.kfir@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 אותו
בניין

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

נימוקי ההתנגדות

בשל תהליך פינוי בינוי אותו אנו מנסים לקדם בבניין ולאור 1.
השפעת האישור על כדאיות הפרויקט, צר לי אלא להתנגד
לאישור תוספת בניה בבניין, הדבר פוגע בכלל בעלי הדירות
במתחם. 2. המבנה בעבר הוכרז כמבנה מסוכן (הנושא טופל)
ולכן בניה נוספת ללא טיפול מעמיק ביסודות יכול לסכן את כלל
המבנה.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2020/0137.00
מספר

תאריך: 25/01/2023
הגשה: 11:42:57

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	256495	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	סימה	בן ארי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	ישראל זנגויל

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7478572	sgwbry@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	משה שרת 1, רמת שרת, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר במבני הרכבת הישנים ברח זנגוויל המיועדים לפינוי. 1.
בינוי כחלק מתוכנית אב כוללת בקרית יובל, אישור התוספת
הנ"ל הינו עבור קומץ דיירים שמטרפדים את הפרויקט מכיוון
שבכוונתם לקבל תמורות גדולות יותר מהיזם. הדבר מסב צער
והיכול לכלל התושבים. 2. מדובר בתוספת על גג המבנה-גג
המבנה משמש את דיירי הבניין בתליית כביסה ובאחסון חפצים.
חשוב לזכור שהדירות במבנה קטנות והרבה מהן ללא מרפסות
כלל. הדבר יכול ליצור כאוס בקרב הדיירים גם בכניסות
הסמוכות. 3. המבנה קבל לא פעם התראות מיחידת "חיזוק
המבנים" של עיריית ירושלים כי יש לבצע חיזוקי יסודות הבניין,
תוספת על המבנה הישן והרעוע תעמיס עליו ויכולה ליצור מפגע
בטיחותי ואף סכנת קריסה המסכנת גם את הכניסות הצמודות. 4.
תוספת מרפסת זיז תגביר באופן חריג את עוצמת הרעשים
במתחם. מדובר בדיירים בעלי משפחות ברוכות ילדים, שימוש
מרובה במרפסות יכול להוסיף ולהפר את שלווה של דיירים
נוספים במתחם

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2020/0137.00
מספר

תאריך: 25/01/2023
הגשה: 11:56:11

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	55343974	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	ידידה	טויוזר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	ישראל זנגויל

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-6464630	yedidam01@walla.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	יקינטון 571/28, גילה ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר במבני הרכבת הישנים ברח זנגוויל המיועדים לפינוי 1. בינוי כחלק מתוכנית אב כוללת בקרית יובל, אישור התוספת הנ"ל הינו עבור קומץ דיירים שמטרפדים את הפרוייקט מכיוון שבכוונתם לקבל תמורות גדולות יותר מהיזם. הדבר מסב צער ותיסכול לכלל התושבים. 2. מדובר בתוספת על גג המבנה-גג המבנה משמש את דיירי הבניין בתליית כביסה ובאחסון חפצים. חשוב לזכור שהדירות במבנה קטנות והרבה מהן ללא מרפסות כלל. הדבר יכול ליצור כאוס בקרב הדיירים גם בכניסות הסמוכות. 3. המבנה קבל לא פעם התראות מיחידת "חיזוק המבנים" של עיריית ירושלים כי יש לבצע חיזוקי יסודות הבניין, תוספת על המבנה הישן והרעוע תעמס עליו ויכולה ליצור מפגע בטיחותי ואף סכנת קריסה המסכנת גם את הכניסות הצמודות. 4. תוספת מרפסת זיז תגביר באופן חריג את עוצמת הרעשים במתחם. מדובר בדיירים בעלי משפחות ברוכות ילדים, שימוש מרובה במרפסות יכול להוסיף ולהפך את שלוותם של דיירים נוספים במתחם.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תיק: 2020/0137.00 מספר

תאריך: 25/01/2023 הגשה: 11:18:06

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	54497599	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	עופרה	ורקר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	ישראל זנגויל

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	14	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-8201600	nirmal2674@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	זנגויל 13/14, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר במכני הרכבת הישנים ברח זנגוויל המיועדים לפינוי 1. בינוי כחלק מתוכנית אב כוללת בקרית יובל, אישור התוספת הנ"ל הינו עבור קומץ דיירים שמטרפדים את הפרוייקט מכיוון שבכוונתם לקבל תמורות גדולות יותר מהיזם. הדבר מסב צער ותיסכול לכלל התושבים. 2. מדובר בתוספת על גג המבנה-גג המבנה משמש את דיירי הבניין בתליית כביסה ובאחסון חפצים. חשוב לזכור שהדירות במבנה קטנות והרבה מהן ללא מרפסות כלל. הדבר יכול ליצור כאוס בקרב הדיירים גם בכניסות הסמוכות. 3. המבנה קבל לא פעם התראות מיחידת "חיזוק המבנים" של עיריית ירושלים כי יש לבצע חיזוקי יסודות הבניין, תוספת על המבנה הישן והרעוע תעמיס עליו ויכולה ליצור מפגע בטיחותי ואף סכנת קריסה המסכנת גם את הכניסות הצמודות. 4. תוספת מרפסת זיז תגביר באופן חריג את עוצמת הרעשים במתחם. מדובר בדיירים בעלי משפחות ברוכות ילדים, שימוש מרובה במרפסות יכול להוסיף ולהפר את שלוותם של דיירים נוספים במתחם.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תק: 2020/0137.00 מספר

תאריך: 25/01/2023
הגשה: 10:33:48

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם התאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	211460290	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
מכלוף	אלון	מר

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
ישראל זנגויל	קרית היובל	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	11	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8039039	nirna12674@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9350014	השופט חיים כהן 40/5, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות
ניר מכלוף	29720893

דואר אלקטרוני	תואר
nirna12674@gmail.com	מר

טלפון נייד	טלפון בבית
054-8039039	077-2008710

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9350014	השופט חיים כהן 40/5, ירושלים

נתונים

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר במבני הרכבת הישנים ברח זנגוויל המיועדים לפינוי 1. בינוי כחלק מתוכנית אב כוללת בקרית יובל, אישור התוספת הנ"ל הינו עבור קומץ דיירים שמטרפדים את הפרוייקט מכיוון שבכוונתם לקבל תמורות גדולות יותר מהיזום. הדבר מסב צער ותיסכול לכלל התושבים. 2. מדובר בתוספת על גג המבנה-גג המבנה משמש את דיירי הבניין בתליית כביסה ובאחסון חפצים. חשוב לזכור שהדירות במבנה קטנות והרבה מהן ללא מרפסות כלל. הדבר יכול ליצור כאוס בקרב הדיירים גם בכניסות הסמוכות. 3. המבנה קבל לא פעם התראות מיחידת "חיזוק המבנים" של עיריית ירושלים כי יש לבצע חיזוקי יסודות הבניין, תוספת על המבנה הישן והרעוע תעמס עליו ויכולה ליצור מפגע בטיחותי ואף סכנת קריסה המסכנת גם את הכניסות הצמודות. 4. תוספת מרפסת זיז תגביר באופן חריג את עוצמת הרעשים במתחם. מדובר בדיירים בעלי משפחות ברוכות ילדים, שימוש מרובה במרפסות יכול להוסיף ולהפר את שלוותם של דיירים נוספים במתחם.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תאריך: 25/01/2023
הגשה: 11:27:45

תיק: 2020/0137.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	9311713	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	רעיה רז	אולשבסקי

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	ישראל זנגויל

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	13	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2975513	elrar1948@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	זנגויל 13/13

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר במבני הרכבת הישנים ברח זנגוויל המיועדים לפינוי 1. בינוי כחלק מתוכנית אב כוללת בקרית יובל, אישור התוספת הנ"ל הינו עבור קומץ דיירים שמטרפדים את הפרוייקט מכיוון שבכוונתם לקבל תמורות גדולות יותר מהיזום. הדבר מסב צער ותיסכול לכלל התושבים. 2. מדובר בתוספת על גג המבנה-גג המבנה משמש את דיירי הבניין בתליית כביסה ובאחסון חפצים. חשוב לזכור שהדירות במבנה קטנות והרבה מהן ללא מרפסות כלל. הדבר יכול ליצור כאוס בקרב הדיירים גם בכניסות הסמוכות. 3. המבנה קבל לא פעם התראות מיחידת "חזוק המבנים" של עיריית ירושלים כי יש לבצע חיזוקי יסודות הבניין, תוספת על המבנה הישן והרעוע תעמיס עליו ויכולה ליצור מפגע בטיחותי ואף סכנת קריסה המסכנת גם את הכניסות הצמודות. 4. תוספת מרפסת זיז תגביר באופן חריג את עוצמת הרעשים במתחם. מדובר בדיירים בעלי משפחות ברוכות ילדים, שימוש מרובה במרפסות יכול להוסיף ולהפך את שלוותם של דיירים נוספים במתחם.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בניה

תיק: 2020/0137.00
מספר

תאריך: 26/01/2023
הגשה: 10:46:10

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	36958338	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	ברכה בר	ביאדגלין

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	ישראל זנגויל

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-8313094	bybidgli@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 בגג הכניסה שלי

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר בבניין ישן מאוד שעבר חיזוק יסודות והתקבלה התראה 1. נוספת שיש לחזקו, מכיוון שיש תוספות מבנה הוא כבר נוטה מעט הצידה, גם ככה המבנה רעוע ומפחדים שיקרוס אז להוסיף עליו במצבו נשמע כמו סכנת נפשות. 2. הבניין בעיצומו של הליכי בינוי פינוי, אין שום סיבה שיחל תהליך כזה רגע לפני שהתהליך הבינוי יעבור לביצוע אלא אם כן זה כדי לקבל תמורה גדולה יותר מהיום וזה לא פייר כלפי כל השאר! 3. הגג נמצא בשימושם של כל הדיירים מאתר והדירות מאוד צפופות, אין שום סיבה שהמרחב הציבורי יהפוך לפרטי. תולים שם כביסות, שמים סוכות, דודי השמש והמנועים של המזגנים נמצאים שם, מאחסנים אופניים ועגלות ועוד ועוד.. מדובר בשטח ציבורי

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2020/0137.00
מספר

תאריך: 31/01/2023
הגשה: 19:07:54

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	498048	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	אורי	חקלאי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	משה קול

מספר בית	דירה	ת.ד.
59	7	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6794286	052-2358871	uri772@bezeqint.net

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	משה קול 59 א' דירה 7 ירושלים 937156

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 כניסה משותפת, 2 קומות מעל דירתי

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

נימוקי ההתנגדות

שכונת ק. יובל עוברת תהליך התחדשות עירונית וישנה
התארגנות גם בבנין זנגויל 13 שלנו. הבנין ישן, מעל 60 שנה
ומדי פעם אנו נדרשים על ידי העירייה לתיקונים וחיזוקים.
לדוגמה: תיקון וחיזוק המדרגות (אין מעלית). בעלי הדירות
נדרשו לשאת בהוצאות של הרכוש המשותף שדרש תיקונים
וחיזוקים. לאור הנ"ל, רוב בעלי הדירות מעוניינים בהתחדשות
עירונית - תמ"א 38 / פינוי בינוי. לפיכך אני מתנגד להרחבה
פרטנית של דירות או תוספת קומות לבניין במצבו הנוכחי

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

תיק: 2020/0137.00
מספר

תאריך: 12/02/2023
הגשה: 11:05:12

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	12678181	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	מוריס דניאל	מונקוטוביץ

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	הרב בנימין צביאלי

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4532614	6522544@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הרב בנימין צביאלי 12

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 בביניין המדובר

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

נימוקי ההתנגדות

לכבוד הוועדה המכובדת יש ברשותי דירה בבניין הנל ואני מתנגד בכל תוקף א. הבניין לפי מהנדס העיר הינו בניין מסוכן לגור בו (ומיוחד עכשיו אחרי מה שראינו בטורקיה נראה לי שהעי צרכה לחייב את דיירי הבניין לעשות פינוי בינוי) ב. בבניין היה התארגנות לעשות פינוי בינוי ונבחר יזם שיעשה את הפינוי בינוי והקבוצה שמבקשת את ההיתר בניה דחתה על סף את היזם והוליכו אותנו שולל כשהם בחרו יזם אחר שיעשה את הפינוי בינוי והרדימו אותנו במסווה שהם מתארגנים לפינוי בינוי ובפועל הם היתארגנו לעשות הרחבה של הדירות שלהם בלבד לאחר שקיבלנו את הבקשה שלהם דיירי הבניין מתארגנים שוב לעשות פינוי בינוי עם היזם הראשון שהקבוצה הנל פסלה ושיקרה לנו כל השנים בהצלחה ותודה על ההיתחשבות

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

תיק: 2020/0137.00
מספר

תאריך: 13/02/2023
הגשה: 18:46:29

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	4360681	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	ג'ני	כ"ץ

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	מוצקין אריה

מספר בית	דירה	ת.ד.
7		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
058-5560008		nirmal2674@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	רח. מוצקין אריה, קרית יובל, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 מטר

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

גימוקי ההתנגדות

אנחנו מעוניינים בפינוי בינוי ואם זה יעקב לנו את הפרוייקט 1.
אני מתנגדת

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	2023/0048.00
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים, גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עריית ירושלים
עורך הבקשה	מהנדס חסידיים יוסף
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שטרן אברהם 47, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	136	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1648ג	תחילת תוקף	18/04/1990	136	אזור מגורים מייוחד	1347

תאור הבקשה

בשכונת קרית יובל, גוש 30415, חלקה 136, רחוב שטרן 47, קיים מבנה מגורים בן 9 קומות.

לא נמצא חיתר מקור של המבנה.

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ביחידת דיור אחת בקומת קרקע מפלס 11.36- עבור גן ילדים.

הכניסה למבנה הינה מרחוב שטרן.

קומת הכניסה במפלס +0.00.

הכניסה לגן הילדים הינה דרך מדרגות הבנין המשותפות.

הוצגה יציאה לחצר.

מוצעת כיתת גן, הכוללת מטבחון, שירותים, מחסן וחצר.

הבקשה עברה הליך פרסום

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות על המקום חלה תוכנית 1648 ה', הכפופה לתוכנית מתאר 62 ותוכנית 1648 ג', הקובעת בסעיף 8 אזור מגורים מיוחד . הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת במפלס 11.36- , לגן ילדים ברחוב שטרן 47, קרית יובל. לא הוצג היתר מקור ולא הוצג היתר אחרון. סומן גידור חלק מחצר משותפת, לשימוש הגן. עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה, לא קיימות עבירות בניה בדירה . חצר : סומנה חצר, נראית כחצר משותפת לבניין, לשימוש הגן . מפעיל : רשת גני ילדים של נתיבי אחיעזר כניסה : מחדר המדרגות של הבניין מספר ילדים : 17 בנים שטח הדירה שבשימוש : 46 מ"ר פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : " שימוש חורג ממגורים ל-גן ילדים. (אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 208/202/16 לשנת תשפ"ג) אישור תקינות המבנה : התקבל בתאריך 5/12/2022 (הוצג מסמך בדיקת יציבות ממהנדס) חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 1/9/2022 עד ל 31/8/2023 – עם אפשרות להארכת החוזה. מתנגדים : לאחר פרסום יש 3 מתנגדים. טענות המתנגדים : שימוש בחצר משותפת, מפגע תחבורתי, רעש, עומס, בטיחות, חריגת בניה של המחסן בחצר, עלול לעכב פרויקט פינוי בינוי

במבנה. הבקשה מובאת לוועדה לזימון ושימוע טענות המתנגדים. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1648 ג' תחילת תוקף: 18/04/1990 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר קומות קיימות 9 מספר יחידות דיור קיימות בבנין 34 שטחי בניה שטחים עיקריים קיימים בנכס: 46 מ"ר התנגדויות	13/07/2025	חוות דעת תכנונית

לאחר פרסום הוגשו 3 מכתבי התנגדות . חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תוכנית 1648 ה', הכפופה לתוכנית מתאר 62 ותוכנית 1648 ג', הקובעת בסעיף 8 אזור מגורים מיוחד . הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת במפלס 11.36-, לגן ילדים ברחוב שטרן 47, קרית יובל. לא הוצג היתר מקור ולא הוצג היתר אחרון. סומן גידור חלק מחצר משותפת, לשימוש הגן. עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה, לא קיימות עבירות בניה בדירה . חצר : סומנה חצר, נראית כחצר משותפת לבניין, לשימוש הגן . מפעיל : רשת גני ילדים של נתיבי אחיעזר כניסה : מחדר המדרגות של הבניין מספר ילדים : 17 בנים שטח הדירה שבשימוש : 46 מ"ר פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : " שימוש חורג ממגורים ל-גן ילדים. (אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשד החינוך בתאריך 208/202/29 לשנת תשפ"ג) אישור תקינות המבנה : התקבל בתאריך 5/12/2022 (הוצג מסמך בדיקת יציבות ממהנדס) חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 1/9/2022 עד ל – עם אפשרות להארכת החוזה. 31/8/2023 מתנגדים : לאחר פרסום יש 3 מתנגדים. טענות המתנגדים : שימוש בחצר משותפת, מפגע תחבורתי, רעש, עומס, בטיחות, חריגת בניה של המחסן בחצר, עלול לעכב פרויקט פינוי בינוי במבנה.		

הבקשה מובאת לוועדה לזימון ושימוע טענות המתנגדים. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
שימוש חורג ממגורים לגן ילדים	24/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	אישור משרד הבריאות	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	הצהרת מהנדס וחשובים סטאטיים	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים	11
	אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים	12
	תעודת עורך בקשה	13
	תעודת מהנדס	14
	ת.ז. מבקש	15

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על המקום חלה תוכנית 1648 ה', הכפופה לתוכנית מתאר 62 ותוכנית 1648 ג', הקובעת בסעיף 8 אזור מגורים מיוחד.

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת במפלס 11.36-

לגן ילדים ברחוב שטרן 47, קרית יובל.

לא הוצג היתר מקור ולא הוצג היתר אחרון.

סומן גידור חלק מחצר משותפת, לשימוש הגן.

עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה, לא קיימות עבירות בניה בדירה.

חצר: סומנה חצר, נראית כחצר משותפת לבניין, לשימוש הגן.

מפעיל: רשת גני ילדים של נתיבי אחיעזר

כניסה : מחדר המדרגות של הבניין

מספר ילדים : 17 בנים

שטח הדירה שבשימוש : 46 מ"ר

פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : " שימוש חורג ממגורים ל-גן ילדים.

(אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך
בתאריך 208/202/16 לשנת תשפ"ג)

אישור תקינות המבנה : התקבל בתאריך 5/12/2022 (הוצג מסמך בדיקת יציבות ממהנדס)

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 1/9/2022 עד ל 31/8/2023 – עם אפשרות להארכת
החוזה.

מתנגדים : לאחר פרסום יש 3 מתנגדים.

טענות המתנגדים :

שימוש בחצר משותפת, מפגע תחבורתי, רעש, עומס, בטיחות, חריגת בניה של המחסן בחצר, עלול
לעכב פרויקט פינוי בינוי במבנה.

הבקשה מובאת לוועדה לזימון ושימוע טענות המתנגדים.

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2023/0048.00
מספר

תאריך: 25/06/2023
הגשה: 17:16:50

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	312417918	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אילן	ברגיוסקי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	שטרן אברהם

מספר בית	דירה	ת.ד.
47	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-9481366	llanbar94@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
206107468	ספיר סיבוני

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	sapirb@arnontl.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6239239	054-7923042

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	אברהם פררה 12, דירה 19

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 2 קומות מיל

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

נימוקי ההתנגדות

הדירה בבניין נשוא הבקשה להיתר שייכת בטאבו לאימו של בעל
טופס זה, שכבר רשומה כמתנגדת (סבינה ברגינסקי ת.ז.
308679513). מאז התנגדות האם הצטרפו דיירים נוספים
לבקשה להתנגדות, אולם לא ניתן להוסיף התנגדותם להתנגדות
האם ועל כן מוגשת פניה בשנית, תחת שמו של בנה, אבל מדובר
בהצטרפות להתנגדות שהוגשה, בשם האם, הגב' סבינה ברגינסקי
ובשם דיירים נוספים בבניין: יוני אחיון ת.ז. 304919236
(דירה 18), איתמר קרני ת.ז. 043557131 (דירה 17), ילנה
טוקר ת.ז. 309050789 (דירה 7) ומירה אומנסקי ת.ז.
307189897 (דירה 6)

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2023/0048.00
מספר

תאריך: 04/06/2023
הגשה: 14:53:09

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	308679513	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	סבינה	ברגינסקי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	שטרן אברהם

מספר בית	דירה	ת.ד.
47	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4905012	sapirb@arnontl.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
206107468	ספיר סיבוני

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	sapirb@arnontl.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	054-7923042

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	פררה אברהם 12 דירה 19, ירושלים

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

כמפורט בקובץ המצורף.

א.ג.נ.,

הנדון: שימוש חורג ממגורים לגן ילדים – גוש 30415 חלקה 136 - התנגדות

בשם סבינה ברגינסקי, ת.ז. 308679513 (דירה 10), יוני אוהיון ת.ז. 304919236 (דירה 18), איתמר קרני ת.ז. 043557131 (דירה 17), ילנה טוקר ת.ז. 309050789 (דירה 7) ומירה אומנסקי ת.ז. 307189897 (דירה 6) (להלן: **הדיירים**) הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. הדיירים מתגוררים ברחוב שטרן אברהם 47, חלקם למעלה מ-30 שנים, יחד עם בני משפחותיהם, חלקם פנסיונרים וחלקם מוכרים כנכים.
2. שגרת חייהם של הדיירים, הייתה קבועה ושלווה, ולאור מאפייניהם שלווה חייהם חשובה לאיכות חייהם.
3. בשנה האחרונה הוקמו משפחתונים בבניין, אולם במספר החודשים האחרון הגדיל השכן לעשות ופתח גן עירוני בקומת הקרקע של הבניין.
4. הדיירים, מתנגדים להקמת הגן כמפורט בבקשה להיתר לשימוש חורג וזאת מן הטעמים הבאים:

מפגע בטיחותי/תחבורתי

5. הפעלת גן הילדים במקום המבוקש מהווה מטרד תנועתי ותחבורתי קשה, בעיקר לנוכח העובדה כי הורים אשר מורידים ומעלים את ילדיהם מחנים את רכביהם באופן המפריע לתנועה, ובמקרים מסוימים אף חוסמים לחלוטין את התנועה, וכך גורמים לצפירות ולהמולה. **כל אלה מהווים הפרעה לזרימת התנועה, מפגע בטיחותי ומפגע של רעש לדיירים המתגוררים בקרבת מקום.**
6. ההורים המביאים ולוקחים את ילדיהם מהגן גורמים לקשיי חניה קשים ברחוב בו מצוי הגן, אשר לטענת העותרים לא יכול לקלוט את כמות המכוניות ואין ברחוב די מקומות חנייה. לא זו אף זו, ברחוב ישנו פרויקט פינוי בינוי הנמצא בעיצומו, שלטובתו בוטלו מספר רב של מקומות חניה כך שהדבר מוסיף על המצוקה הקיימת מלכתחילה.

צורך והסתמכות

7. המתנגדים טוענים, כי טרם אישור גן ילדים על הוועדה המקומית להתכבד ולבדוק **הצרכים הפרוגרמטיים** שבאזור (האם האזור הספציפי הוא הכרחי לקיומו של הגן). לא הוצגו למתנגדים ולו צל קלוש של ראיה כי ישנו צורך נרחב לאור ריבוי ילדים בגילאים הרלוונטיים באזור המגורים האמור, שמצדיק פגיעה כה חמורה באיכות חייהם.

8. זוהי זכותו של אדם להסתמך על המצב התכנוני החל על נכסו ויש לאשר שימוש חורג רק במקרים חריגים.

9. גיל האוכלוסייה באזור והחתך הסוציו אקונומי באזור אינו מצדיק לדעת המתנגדים את קיומו של הגן המבוקש. זאת ועוד כי קיומו של הגן יגרום לתושבי הסביבה מטרדי רעש, לכלוך וירידת ערך.

מטרדי רעש

10. בהמשך לבעיית התנועה והחניה שבאזור, רעש ההמולה והצפירות הנובע מבעיה זו הוא בעיה בפני עצמה.

11. נוסף על רעשים מסוג אלו, מהגן עולים רעשים לאורך שעות פעילותו, דבר הפוגע בשגרת ואיכות חייהם של הדיירים בבניין.

12. נוכחות הילדים יוצרת מטרד רעש בלתי נסבל לדיירי הבניין, אשר נאלצים להגיף את חלונות ביתם כל זמן שהפעילות בגן נמשכת.

השתלטות על שטחים משותפים

13. לא מיותר יהיה לציין כי החצר בה משתמשים מפעילי הגן מוגדרת כשטח משותף ואף נמצאות בה מערכות המשמשות את כלל דיירי הבניין, וכי מפעילי הגן סגרו ותחמו אותה שלא בהסכמת שאר הדיירים.

14. זאת בניגוד לתמונת המצב אשר הציגה כי מפעילי הגן מפעילים אותו בשטחם הפרטי.

סיכום

15. נראה אם כן, כי טרם אישור התכנית לשימוש חורג יש לאזן בין הזכויות העומדות על הפרק. זכות הציבור מחד וזכותו של הפרט מנגד.

16. יש לבחון מספר דברים בטרם הגשת ההתנגדות: ראשית, **טענת הצורך החיוני**- תחילה האם מדובר במקרה הנעדר פתרון ממלכתי. במידה וכן- האם גן הוא בבחינת "גן דרוש" באזור הספציפי במובן זה שחתך הגילאים של תושביו מתאים להקמת גן באזור (זוגות צעירים), כמו כן האם ישנו אזור שיש בו גן ילדים בקרבת מקום (המייתר את הגן הספציפי).

17. נראה שבבחינת טענה זו, הצדק עם המתנגדים. פתרון שכזה הפוגע באורח ואיכות חייהם של דיירי בניין 47, ומפריע את מנוחתם, איננו פתרון העולה לכדי פתרון ממלכתי, ולא נראה כי מדובר ב"גן דרוש" באזור האמור.

18. בנוסף לכך, יש לבחון מה מידת ההפרעה של הגן לאזור במובן של **מטרד תחבורתי**. נמצא כי אין מקום עצירה מסודר בכניסה לגן (אדום לבן) והאפשרות העומדת בפני ההורים היא או לעצור

באמצע הרחוב בעל הנתיב הבודד או להגיע דרך הדרך העוקפת, ולחסום את כל החניה. הדבר מהווה מטרד חמור לכשעצמו.

19. לבסוף, יש לבחון את עניין **מטרד הרעש**, הרעש העולה מן הגן אינו עולה לכדי רעש סביר, ושעות הרעש ומשכו אינן סבירות כשלעצמן.

20. נודה לכם לבחינה מחודשת של הגן ברח' שטרן אברהם 47.

21. ניתן ליצור עימנו קשר תוך שליחת מכתבים לכתובת הדיירת סבינה ברגינסקי בדירה 10 או בכתובת הדוא"ל sapirb@arnontl.com.

בברכה,
ספיר סיבוני, עו"ד

א.ג.נ.,

הנדון: שימוש חורג ממגורים לגן ילדים – גוש 30415 חלקה 136 - התנגדות

בשם סבינה ברגינסקי, ת.ז. 308679513 (להלן: **הדיירת**) הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. הדיירת מתגוררת ברחוב שטרן אברהם 47, בדירה מס' 10, מזה למעלה מ-30 שנים, יחד עם בעלה, מר איליה ברגינסקי ת.ז. 304774706, והזוג הוא זוג פנסיונרים.
2. הדיירת מוכרת כנכה, ושגרת חייה ושלוותה חשובים לאיכות חייה.
3. בשנה האחרונה הוקמו משפחתונים בבניין, אולם במספר החודשים האחרון הגדיל השכן לעשות ופתח גן עירוני בקומת הקרקע של הבניין.
4. מעבר לעובדה כי הקמת הגן גורמת לפגיעה באיכות החיים של הדיירת ובעלה, תחילה נציין כי הקמת הגן נעשתה תוך השתלטות על שטחים משותפים בבניין כמו הגינה בקומת הקרקע.
5. שנית, מהגן עולים רעשים לאורך שעות פעילותו, דבר הפוגע בשגרת ואיכות חייהם של הדיירת ובעלה.
6. בשעות הבוקר המוקדמות, כאשר מגיעים ילדי הגן, ישנו רעש חזק מאוד בבניין, הכניסה לבניין פקוקה והצטברות דברים אלו גורם לאי נוחות ופוגעת באיכות חייהם של הדיירת ואשתו.
7. אודה לכם לבחינה מחודשת של הגן ברח' שטרן אברהם 47.
8. ניתן ליצור עימנו קשר תוך שליחת מכתבים לכתובת הדיירת או בכתובת הדוא"ל sapirb@arnontl.com.

בברכה,
ספיר סיבוני, עו"ד

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תיק: 2023/0048.00 מספר

תאריך: 27/06/2023
הגשה: 16:27:59

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם התאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
נתנאל יחזקאל	33293705	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
יחזקאל	נתנאל	מר

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
שטרן אברהם	קרית היובל	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
47	7	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	058-4562000	nyiy3329@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות

דואר אלקטרוני	תואר

טלפון נייד	טלפון בבית

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

כפי המפורט בקובץ המצורף

לכבוד
ועדת המשנה להתנגדויות
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
באמצעות פניה מקוונת

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר 2023/0048.00 – שטרן אברהם 47 קרית יובל -בקשה לשימוש חורג

אני, הח"מ, נתנאל יחזקאל (נושא ת"ז 033293705) ואח' מתכבדים להגיש התנגדות נחרצת לבקשה להיתר לשימוש חורג אשר הוגשה ע"י מנח"י מדירת מגורים לגן ילדים:

1. הננו בעלים של דירה בבנין בו מבוקשת הבקשה לשימוש חורג. (מצ"ב נסח מקרקעין)
2. ראשית, חצר גן הילדים המבוקשת ע"י מנח"י מוצעת על גבי רכוש משותף השייך לכל דיירי הבנין. לא בחר כיצד מבקשת מנח"י המהווה זרוע ארוכה של עיריית ירושלים לעשות שימוש ברכוש משותף ללא הסכמת כל הדיירים בבנין שהחצר שייכת להם. למותר לציין כי אכן יפעל במקום גן ילדים הרי שגם אני וגם יתר השכנים זכאים לקבל את שכר הדירה ולא רק הבעלים של הדירה המבוקשת.
3. שנית, השימוש עבור גן עירוני בבנין מגורים הנו מצב לא רצוי ואף מסוכן. כבר כיום יש בבנין מספר משפחותונים בדירות מגורים עם מספר גדול של ילדים יוצר מטרדים גדולים, של רעש ומצוקת חניה בשעות הבוקר ובשעות האיסוף ובנוסף הבנין וסביבתו אינם מתאימים לשימוש זה מבחינה בטיחותית.
4. בנוסף, למיטב ידיעתי יש בדירת המגורים חריגת בניה, שעה שהמחסן שבחצר נבנה ללא היתר כדין.
5. כפי הידוע לי בקשה ובפרסום לשימוש חורג לא רשום מהו משך הזמן המבוקש לשימוש החורג אף כי חובה לפרסם זאת.
6. יתרה מכך, חברת יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ מקדמת מזה תקופה ארוכה ביחד איתנו תכנית לפינוי בינוי במקרקעין (101-0714188), וכבר 90% מהדיירים חתמו על ההסכם. אנחנו חוששים שהדבר עלול ליצור קשים בעת הפינוי מאחר והעירייה לא תפנה עד שתמצא מקום חלופי ראוי וזה עלול לעכב את הפרויקט לאחר שיאושרו התכניות.
7. בשל קוצר הזמן להגשת התנגדות זו, יצורף תצהיר לתמיכה בטענות ההתנגדות במועד הדיון בהתנגדויות לכל המאוחר.

אני מבקש לקבל זימון לדיון בוועדת המשנה להתנגדויות על מנת להשמיע את טענותיי בהרחבה.