

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	2025/0161.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים עם 24 יח" במסגרת התחדשות עירונית, והקמת שני מבנים בני 10 קומות, 71 יח"ד ושצ"פ, שטחי מסחר וציבור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שותפות מוגבלת רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אללו גסים
מתכנן השלד	מהנדס בן וואליד אלי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

ברוריה 3, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	207	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
842617	תחילת תוקף	28/06/2024			

תאור הבקשה

ברחוב ברוריה 3 פינת רחוב יהושוע בן גמלא בשכונת קטמון הישנה

מבקשים במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי הריסת מבנה קיים ובניית 2 בניינים בני 10 ו11 קומות מעל 5 קומות מרתף הכוללים : 71 יח"ד, שטחי מסחר ומבנה ציבור בהתאם לתב"ע 842617.

-היתר בניה עבור הריסת המבנה הקיים, חפירה דיפון וביסוס אושר בוועדה מיום 22.10.25

בתיק 25/161.1 ונמצא כעת בשלב בקרת תכן ותשלומים.

משלוח הודעות

בתאריך 29.6.25 הבקשה יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36

עבור בעלים שלא חתמו במעמד פתיחת התיק.

תום מועד התנגדויות היה בתאריך 24.7.25

הוגשה התנגדות 1 לבקשה

ע"י אחת מבעלי העניין בבקשה

ההתנגדות לנה על פגיעה קניינית בזכויותיה של המתנגדת, תכנון לקוי וחוסר שוויון בין בעלי הזכויות בקרקע.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 842617 בסכמות מחוזית

אשר הופקדה בתאריך 31.3.24

ותחילת תוקפה היה מיום 28.6.24

התכנית כוללת : הוראות ותשריט מחייבים ונספח בינוי מנחה.

הוראות התכנית כוללות סעיפי סטייה ניכרת (כמפורט מטה).

סעיפי סטייה ניכרת

1. מספר הקומות המרבי מעל למפלס הכניסה הקובעת הינו מחייב וכל שינוי ממנו יהווה סטייה

ניכרת.

בהתאם לטבלה 5 :

מותר-

מספר הקומות ע"ק: 10 קומות + חדר יציאה לגג מחדר המדרגות.

מספר הקומות הת"ת: 7 קומות

הערה 4 לטבלה קובעת כי :

לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות למרתפי חניה, מעבר למצוין בטבלה, וזאת במידה והדבר יידרש לצורך עמידה בהוראות החניה ובמספר מקומות החניה שנקבעו בתוכנית זו.

מוצע-

מספר הקומות ע"ק : 10 קומות - כמותר

מספר הקומות הת"ת : 6 קומות – עומד במותר

2. קווי הבניין הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.

מוצע כמותר

יש לסמן את קווי בניין עבור המרפסות בצבע ירוק כמסומן בתיק קווי הבניין.

3. הוראות בדבר חזית מסחרית הינן מחייבות וכל שינוי מהן יהווה סטייה ניכרת.

בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) בתקנון התכנית :

בחזיתות הפונות לרחוב ברוריה ולרחוב יהושע בן גמלא, קומות הקרקע במפלס הרחוב יתוכננו כחזיתות מסחריות .

שטחי המסחר יונגשו ויותאמו בקירוב למפלסי הרחובות ללא מדרגות ורמפות .

המוצע תואם למותר

יש להוסיף תכניות פיתוח לקומות הרלוונטיות בצבעים המקובלים.

4. לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים לשימושים ציבוריים לטובת מגורים, וכל שינוי מהוראה

זו יהווה סטייה ניכרת.

מוצע כמותר

5. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן מחייבים. שינוי השלבויות תיחשב סטייה ניכרת.

בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית :

היתר בניה - הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים . ניתן לתת היתר חפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת היתר בניה למגורים - המוצע תואם למותר.

תעודת גמר - סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח והקמת השטח הציבורי המבונה כאמור בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו . - יירשם כתנאי בהיתר.

פירוט הבנייה המוצעת

קומות מרתף 5,-4,-3,-2, -1

מוצעות קומות מרתף משותפות לשני הבניינים הכוללות 2 גרעיני מעליות ומדרגות עד לקומה 9.

וחניות, מחסנים, חדרי משאבות, מאגרי מים, חדר טרפו וחדר מונים.

כניסת רכבים דרך קומת קרקע תחתונה דרך חזית דרום מזרחית.

קומת קרקע תחתונה

מוצעת קומת כניסה תחתונה דרך שצ"פ מחזית דרומית.

בצידה המערבי של הקומה מוצעים שטחי ציבור הכוללים גני ילדים ושטח עבור קהילה ותרבות הכוללים ממ"מ.

ובצידה המזרחי מוצעות כניסה שטח מסחר וממ"ק עם קומת גלריה.

כניסה נוספת לחדר אשפה עבור המסחר

וכניסה למבואה אל חדר המדרגות והמעליות המשותפים.

התכנית כוללת מדרגות פיתוח אל קומת הכניסה העליונה

יש להוסיף למניין השטחים המוצעים את קומת הגלריה והממ"ק.

יש להראות את פיתוח השטח של הקומה בצבעים ובטקסטורות המקובלות

בניין a

קומת קרקע +0.00

מוצעת קומת כניסה דרך חזית צפונית מרח' ברוריה אל קומת מסחר הכוללת 4 חנויות וקומת גלריה של המסחר מקומת הכניסה התחתונה, חדר אשפה חיצוני ושטח מבואות לחדר מהדרגות והמעליות המשותפים.

בצידו הדרומי של הבניין מוצעת יח"ד 1 הכוללת ממ"ד ומרפסת זיו מקורה.

קומה 1 עד קומה 8

מוצעות קומות מגורים הכוללות 4 יח"ד בכל קומה, ממ"ד ומרפסות מקורות

יש להוסיף מחיצות למרפסות בין הדירות בגובה של 1.80 מ'

קומה 9

מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 דירות פנטהאוז, ממ"דים ומרפסות גג.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עליו מונחים מתקני גג כגרון : קולטים, גנרטור ומפוחים.

ההגעה אל קומת הגג ע"י גרם המדרגות המשותף.

גובה מעקה בגג 1.60 מ'.

יש להסיר מלל לא רלוונטי מהתוכניות ולהראות את הגישה אל הגג באופן ברור

יש להסיר את הריצוף של מרפסות הגג מהקומות העליונות ולהראות כמבט בלבד.

יש להוסיף את מתקני הגג בחתכים בחסרתה מלאה.

בבנין a מוצעות 35 יח"ד

5 שטחי מסחר

בנין b

קומת קרקע +0.00

מוצעת קומת כניסה דרך חזית צפונית מרח' ברוריה אל קומת מסחר הכוללת 2 חנויות, ממ"מ

חדר אשפה חיצוני ומבואת כניסה המובילה אל 2 יח"ד בצידה הדרומי של החלקה הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז.

יש להוסיף תכניות פיתוח בצבעים המקובלים ומפלסי פיתוח

קומה 1 עד קומה 8

מוצעות קומות מגורים הכוללות 4 יח"ד בכל קומה, ממ"ד ומרפסות מקורות

קומה 9

מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 דירות פנטהאוז, ממ"דים ומרפסות גג.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עליו מונחים מתקני גג כגרון : קולטים, גנרטור ומפוחים.

ההגעה אל קומת הגג ע"י גרם המדרגות המשותף.

גובה מעקה בגג 1.60 מ'.

בבניין ב מוצעות 36 יח"ד

2 שטחי מסחר

ושטחי ציבור עבור גני ילדים ושטחי קהילה ותרבות

סה"כ מוצעות 71 יח"ד לשני הבניינים

יש למספר את כל יח"ד בסדר עולה

מפלס +0.00

בהתאם לנספת הבינוי מפלס 0.00 הינו : +735.57

מפלס +0.00 מוצע -735.57+

תואם למותר

שטחי בנייה

הוראות טבלה 5:

יותר נידוד 10% מהשטחים העיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת אך לא להיפך .

יותר ניוד שטח עיקרי לשטח שירות

מגורים

בניינים $b+a$

#x200f#שטח עיקרי ע"ק מותר#x200e#x200e#x200f#-#x200f#6,575מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע - 6,398.96 מ"ר, נותרו : 176.04 מ"ר.

הוראות התכנית לא כוללות שטח עיקרי ת"ת

שטח שירות ע"ק מותר – 2,000מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע- 1,872.08 מ"ר נותרו : 127.92 מ"ר.

שטח שירות ת"ק מותר – 9,020 מ"ר

שטח שירות ת"ק מוצע- 7,083.79 מ"ר נותרו- 1,936.21 מ"ר

בהתאם להערה (1) בטבלה :

שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המפורטים כאן הינם גם עבור תאי שטח 2,3 בהיותם מגרשים תלת ממדיים בהתאם להוראות התוכנית.

מסחר

בניינים $b+a$

הוראות התכנית קובעות שטח עיקרי ע"ק בלבד.

שטח עיקרי ע"ק מותר - 405 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע - 346.69 מ"ר נותרו- 58.31 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור

בניין b

הוראות התכנית קובעות שטח עיקרי ת"ק בלבד

שטח עיקרי ת"ק מותר - 250 מ"ר

שטח עיקרי ת"ק מוצע - 219.88 מ"ר נותרו- 30.12 מ"ר

בהתאם להערה (6) בטבלה :

שטח זה כולל את כל השטח הכלול בתחום מעטפת הבניין עבור השימושים הציבוריים כולל שטחי שירות עבור מרחב מוגן.

שטחי מרפסות – בנוסף לשטח העיקרי

שטח מותר – 852 מ"ר

שטח מוצע - 786.09 מ"ר נותרו- 65.91 מ"ר

מס' יח"ד

בהתאם לטבלה 5 בתקנון התכנית :

מס' יח"ד מותר – 71 יח"ד

מס' יח"ד מוצע – 71 יח"ד

כמותר.

הערה (2) לטבלה קובעת כי 10% מיח"ד יהיו דירות להשכרה לטווח ארוך של 15 שנים.

20% מיח"ד יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר.

יש להציג תמהיל דירות להשכרה ושטחי דירות בהתאם לאמור

מחסנים

בקומות המרתף מוצעים שטחי אחסנה למגורים

חלק מהמחסנים מחושבים כשטחי חניה.

יש לשנות את חישוב השטחים בהתאם לשטח המוצע וכן למספר את המחסנים כך שמספר המחסנים יהיה שווה למספר יח"ד המוצעות – 71.

מספר קומות

ראה לעיל סעיף "סטייה ניכרת"

גובה בניה

טבלה 5 אינה מגדירה גובה בניה מירבי

עפ"י נספח הבינוי - גובה פני הגג הינו : 32.85 +

גובה מוצע : 32.85 +

גובה גג עליון עפ"י נספח 36.35 +

גובה גג עליון מוצע : 35.85 +

תואם למותר

גובה מעקה הגג המוצע הינו : 1.60 מ'

יש להראות בחתכים את מתקני הגג בהסתרה מלאה

הוראות בינוי

בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) בהוראות התכנית :

החזית הפונה אל רחוב ברוריה והחזית הפונה אל רחוב בן-גמלא, בקומות הקרקע, יהיו עבור שטחי מסחר ותעסוקה. לא יותרו דירות גן במפלס הרחוב בחזיתות הפונות לרחובות אלו. - המוצע תואם לדרישה

מפלסי קומות המסחר והתעסוקה יותאמו למפלס המדרכה בקירוב, ללא רמפות או מדרגות כלפי הרחובות. המוצע תואם לדרישה

בעורף שטחי המסחר והתעסוקה ובחזיתות שאינן פונות אל הרחובות, תותר בניית מגורים שטחים ציבוריים ושטחי שירות נלווים כגון חדרי אשפה וכד'.

המוצע תואם לדרישה

מרחק מזערי בין הבניינים, בקומות שמעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה 7 מ'. -

המוצע תואם לדרישה

מפלס הכניסה הקובעת לבניינים הנו כמצוין בנספח הבינוי - המוצע תואם לדרישה

20% מיח"ד המוצעות לעת מתן היתר בניה יהיו עד 80 מ"ר (עיקרי+שירות).

נדרש להגיש תמהיל דירות

10% מכלל יח"ד המוצעות יהיו דירות להשכרה לטווח ארוך

נדרש להגיש תמהיל דירות ולציין את הדירות להשכרה לטווח ארוך.

הבניה תבוצע לפי תקן 5281 בניה ירוקה.

מרפסות :

- שטחי מרפסות יהיו כמצוין בטבלה מס' 5.

- תיאסר המרת השטחים המיועדים למרפסות לכל שימוש אחר בבניין.

- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

- המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, באופן המאפשר שילוב

מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה .

המוצע תואם לדרישה

מרפסות סוכה-

לאחר שיחתי עם ע"ב נאמר כי הפרויקט הוצג ליו"ר הוועדה וסוכם כי יש לתכנן מרפסות סוכה נוספות לבניינים המוצעים ולקבל את אישורה של אדריכלית העיר.

תכנון המרפסות יהיה על ידי דירוג המרפסות המוצעות ככל וניתן ללא שינוי שטחי הדירות.

תנאי לקבלת היתר יהא – תכנון מרפסות סוכה נוספות ואישור חוזר מטעם אד' העיר כאמור

איחוד וחלוקה

בהתאם לסעיף 6.1 בהוראות התכנית :

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

לאחר אישורה של תכנית זו, יוכנו תצ"ר ותמ"ר שיוגשו בתוך שלושה חודשים מיום אישורה של תכנית זו לאישור יו"ר הוועדה המקומית. התמ"ר יערך בהתאם לנספח תלת ממדי מחייב.

התמ"ר שיוכן יכלול שני תאי שטח תלת-ממדיים (תאי שטח 3 ו-21) - האחד ביעוד דרך (מגרש תלת ממדי 3) והשני ביעוד שצ"פ (מגרש תלת-ממדי 2).

התצ"ר והתמ"ר יוגשו לרישום באותו מעמד ויישקפו את הוראות טבלת ההקצאה.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי לצורכי ציבור המצוי בקומה 1- של בניין ב' והיקפו כ-250 מ"ר ברוטו לרבות חצר בשטח של 175 מ"ר ברוטו, ואשר בו יותר שימוש לחינוך ותרבות בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף (3) 4.1.1 .

תנאי לקבלת תעודת גמר –

רישום תמ"ר עפ"י תב"ע 842617 בפנקסי המקרקעין.

רישום התצ"ר

הפקעות לצרכי ציבור

בהתאם לסעיף 4.1.2 (ג) בתקנון :

יוקצה לשימוש ציבורי שטח בנוי בהיקף של סה"כ 250 מ"ר בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת של הבניין המערבי המסומן בנספח הבינוי כבניין ב', בחזיתו הדרומית כלפי השצ"פ. – המוצע תואם למותר

שטח זה יהיה עבור כיתת גן בשטח של 130 מ"ר בנוי, ובנוסף חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר. שטח בנוי נוסף בהיקף של 120 מ"ר ישמש למטרות קהילה ותרבות.

שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת

ההקצאה המצורפת לתוכנית זו ובהתאם להוראת סעיף 6.1 להלן

לשטח ציבורי זה תתוכנן גישה להולכי רגל, נגישה ונפרדת מן הגישה לבנייני המגורים, מהמדרכה ועד לכניסה הראשית. תותר גישה לשימושים הציבוריים מכיוון השצ"פ.

לשטח ציבורי זה יוקצו מקומות חניה נגישים על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה

תכנון השטח הציבורי תואם לעת מתן היתר הבניה עם מחלקת מבני ציבור .

בעלות העירייה בשטח הציבורי תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף

ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטח הציבורי המבונה לפי תכנית זו לשימוש ציבורי בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראת התוכנית בנוגע לרישום השטח ע"ש העיריה

המוצע תואם למותר

התקבל אישור מטעם אגף מבנה ציבור לשטחים המוצעים -ראה פירוט אישור מטה.

יש להוסיף את החצרות לחישוב השטחים המוצעים ולצבוע את פיתוח השטח בקומה בצבעים המקובלים.

חניה

בהתאם לסעיף 4.1(ה) בתקנון התכנית :

תקן החניה למגורים יהיה מקום חניה אחד לכל יח"ד הקטנה מ- 95 מ"ר ו- 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד הגדולה מ-95 מ"ר . 2.

תקן החניה לשטחי מסחר יהיה מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר ולשטח הציבורי יתוכננו מקומות חניה לפי התקן שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה .

מס' מקומות חניה לאורחים ייקבע ל-10% ממספר יח"ד. הקצאה זו, לחניות לאורחים, תהיה מתוך סך מקומות החניה למגורים לפי התקן הנ"ל. מקומות חניה אלו לא יוצמדו לדירות המגורים

התקבל אישור מחלקת תנועה מיום 29.7.25 – ראה פירוט אישורים מטה.

שטח ציבורי פתוח

בהתאם לסעיף 4.2.1 בתקנון התכנית :

השטח הציבורי הפתוח הנו חלקה תלת מימדית, לפיכך יותרו השימושים בסעיפים 1-3 מעל

הקרקע ואילו השימושים בסעיפים א-ג בתת הקרקע :

שימושים במפלס הקרקע :

1. גינה ציבורית- גינון ומתקני משחק, נופש וספורט

2. שבילים, פינות ישיבה, מצללות

3. מעברי תשתיות, צוברי גז טמונים, לחדר שנאים חח"י תת קרקעי בלבד - מדרגות ועליית פירי

אוורור

שימושים במפלסים תת-קרקעיים :

א. חניה למגורים

ב. שטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים שבתא השטח המצרני כגון אחסנה, חדרים טכניים,

חדר גנרטור, מאגרי מים, צובר גז וכו'

ג. חדר שנאים

המוצע תואם למותר

יש לסמן את השצ"פ ע"ג קומת הקרקע הרלוונטית.

פיתוח ונוף

בשטח הפתוח הציבורי יתוכנן ויבוצע שביל הולכי רגל מונגש באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל בין המדרכה ברחוב יהושע בן גמלא לבין השביל הקיים בשטח הפתוח הציבורי שבגוש 30005 חלקה 162 .

על גבול המגרש המיועד למגורים, תא שטח 1, תתוכנן, ככל הניתן, רצועת גינון של לפחות 1 מטר לכל אורך הקיר הגובל בשטח הפתוח הציבורי.

לטובת חדר שנאים חח"י תת-קרקעי בלבד - תותר עליית פירי אורור טבעי של חדר השנאים וכן מדרגות ופתח הכנסת ציוד לחדר שנאים. הכל בהתאם לדרישות חח"י. אלמנטים אלו ישולבו בפיתוח ויוצנעו ככל האפשר ע"י צמחיה, ישולבו כספסלים בנויים וכיוב'

יש לסמן ע"ג התכנית את רצועת הגינון כאמור בסעיף 2 לעיל

ניחול מי נגר

בהתאם לסעיף 4.1(ו) בתקנון התכנית :

1. מי הנגר יועברו ככל האפשר אל השצ"פ בתחום התוכנית ואל השצ"פ הצמוד ממערב ובכפוף להנחיות שלהלן.

2. יש להקצות, בהתאם לנספח הניקוז, אזורים לטיפול במי גשמים אשר יבוצעו בהם אמצעים להשהיה של מי הנגר משטחי הגגות והפיתוח.

3. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.

4. אין להפנות מי נגר למגרשי מגורים סמוכים אך ניתן להפנות לשצ"פים צמודים

יש להציג את ניקוז מי הנגר בהתאם לאמור ע"ג התכנית

איכות הסביבה - טרם התקבל - האישור יוגש עד הדיון האמור להתקיים בתאריך 17/12/2025

שלביות ביצוע

ראה לעיל סעיף "סטייה ניכרת"

פריסת גדרות

יש להציג פריסת גדרות

צובר גז

מוצע צובר גז מוטמן בקומת הקרקע ע"ג השצ"פ בחזית הדרום מזרחית.

יש להראות את צובר הגז ע"ג תכניות הפיתוח בתיאום מול אגף שפ"ע

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה- טרם התקבל – האישור יוגש עד הדיון האמור להתקיים בתאריך 17/12/2025

שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 29.7.25

סקר העצים אושר בתיק החפירה 2025/0161.01 עם תנאים להיתר :

- 1.הגשת ערבות בנקאית בסך 20,599 ₪ עבור שימור העצים.
- 2.הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 20,649 ₪ עבור פיצוי נופי.
- 3.הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל עבור פיצוי נופי.

תנאי להיתר - אישור תכניות סופיות מול המחלקה שלנו.
תנאי להיתר - יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.

תברואה- התקבל אישור בתאריך 22.7.25

71 יח"ד ומסחר

2חדרי אשפה למגורים- בכל חדר אשפה 6 עגלות בנפח 1000 ליטר סה"כ 12 עגלות בנפח 1000 ליטר

למסחר- 4 עגלות 1000 ליטר ומכבש קרטונים

לגן ילדים- עגלה 1 בנפח 1000 ליטר

אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך 19.11.25

הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים :

תנאים להיתר הבניה

אישור אדריכל העיר לתוכנית הפיתוח

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי לתחילת עבודות בינוי יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתוכניות הפיתוח וההשקה עם המרחב הציבורי (שצ"פ) לרבות גינת ברוריה הסמוכה .

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו')

טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי חוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, אבני שפה, מדרכים, מתקני תאורה, ריהוט רחוב, מעקות וגדרות קלות ובנויות וכדומה .

תנאים לאכלוס/טופס 4

אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח

על פי תוכנית 101-0842617 תנאי לתעודת גמר יהא השלמת הפיתוח שבשטח השצ"פ ותיאומו עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וכן השלמת ההפרשות המבונות.

הערות תכנוניות

הוראות כלליות לעניין הפיתוח :

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

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

הוראות כלליות

מתקנים טכניים יוסתרו באמצעות מעקה אינטגרלי או אחר בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות

הוראות כלליות :

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

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות, לחילופין יש להציע פרט קופינג אחר ולתארו

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

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

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

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

יש להציג פרטים עקרוניים

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפי"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו-

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 29.7.25

אין התנגדות לתכנית

מוצע 112 מק"ח עבור המוצע בהתאם לנדרש ע"פ תקן עבור השימושים המפורטים בטבלה בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4 אישור תמרור

דרכים- התקבל אישור בתאריך 1.9.25

אין מניעה לשחרר את התיק לדיון בועדה בלבד.

לקבלת היתר:

קיים תיק ת"ת 805606.000 לשינויים גאומטריים ברח' ברורייה. יש לבדוק מול מח' דרכים ביצוע.

• נדרשת הגשת סט פיזי מלא ואישור פיזי סופי.

הסט כולל:

תנועה סופית מאושרת.

תנוחה + חתכים לאורך ולרוחב + פרטי תכן מבנה הכביש בפורמט dwfx

התנוחה חייבת להיות על בסיס קוארדינטות ארציות על סמך תנועה סופית מאושרת בתושי"ה.

יש לסמן בתנוחה: פירוקים בצבע צהוב, שטחי מדרכות וסוגי כביש כולל ציון בשכבות תכנון במקרא, קווי גובה וגבהים מתוכננים בצבעוני בולט, צירים כל 10 מ' לאורך הכביש. יש לסמן גבולות ביצוע בצבעוני בולט. יש לסמן קו זכות הדרך.

יש להגיש דו"ח תכנון מבנה הכביש ע"י יועץ קרקע ולהחתים אותו על פרטי תכן מבנה הכביש.

תנאים לטופס 4:

ביצוע בפועל על סמך תנועה ופיזי מאושרים סופית. פינוי בנייה מזכות הדרך ובניית קירות בגבולות חלקה חוקיים.

מחלקת מאור – התקבל אישור מתאריך 8.9.25

אגף מבנה ציבור- התקבל אישור מתאריך 11.9.25

תנאי להיתר יהיה תאום תכנון פנים סופי והטמעת סכמת שטחים למבני ציבור בהרמוניקה

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לאור ההתנגדות שהוגשה בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים	

נדרשים תיקונים בהתאם לתיאור הבקשה והרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 842617 תחילת תוקף: 28/06/2024 ייעוד הקרקע: חוות דעת ברחוב ברוריה 3 פינת רחוב יהושוע בן גמלא בשכונת קטמון הישנה מבקשים במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי הריסת מבנה קיים ובניית 2 בניינים בני 10 ו11 קומות מעל 5 קומות מרתף הכוללים: 71 יח"ד, שטחי מסחר ומבנה ציבור בהתאם לתב"ע 842617. -היתר בניה עבור הריסת המבנה הקיים, חפירה דיפון וביסוס אושר בוועדה מיום 22.10.25 בתיק 25/161.1 ונמצא כעת בשלב בקרת תכן ותשלומים. הוגשה התנגדות 1 לבקשה ע"י אחת מבעלי העניין בבקשה ההתנגדות לנה על פגיעה קניינית בזכויותיה של המתנגדת, תכנון	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

לקוי וחוסר שוויון בין בעלי הזכויות בקרקע.		
בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	אישור סופי מול אגף שפ"ג בהתאם לחוות דעת בשלב בקרה מרחבית	14
	- יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.	15
	אישור אדריכל העיר לתוכניות הפיתוח	16
	אישור סופי של מחלקת דרכים	17
	אישור סופי מטעם אגף מבנה ציבור -תאום תכנון פנים סופי והטמעת סכמת שטחים למבני ציבור בהרמוניקה	18
	הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל עבור פיצוי נופי. - (הועבר מתיק החפירה ראה	19

	ארכיב)	
	אישור סופי איכות סביבה כתנאי להפצה לגורמים	20

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לאור ההתנגדות שהוגשה

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה

ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים

נדרשים תיקונים בהתאם לתיאור הבקשה והרמוניקה a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אופיר שיאון / תאריך: 13:33 24/07/2025 / מספר בקשה: 3380490

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שיאון
שם פרטי:	אופיר
דואר אלקטרוני:	ofir@sl-lawfirm.co.il
תעודת זהות:	066676461
מספר תיק רישוי:	2025/0161.00

סטטוס טיפול	
08:57 29/07/2025	
נפתח לצפיה אסתר אוזנה	
13:33 24/07/2025	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0161.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אופיר
שם משפחה:	שיאון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	066676461

פרטי דירת המתנגד:

חכירה

סטטוס דירת המתנגד:

דירת המתנגדת מצויה בתוך הבניין במסגרתו מבוקש ההיתר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

בא כח המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

שחל

רחוב:

18

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

מצ"ב קובץ מפורט

נימוקי ההתנגדות:

פרטי המתנגד:

פלח

שם פרטי:

הרימון

שם משפחה:

ח.פ.

סוג זיהוי:

514424399

מזהה:

6941411

טלפון נייד:

050

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

בעניין:

חברת פלח הרימון בע"מ ח.פ. 514424399

באמצעות מר יהב רימון

ע"י ב"כ עוה"ד אופיר שיאון ואח'

מרח' שח"ל 18 ירושלים

טל: 050-6941411 פקס: 073-7522706

דוא"ל: ofir@sl-lawfirm.co.il

המתנגדת

התנגדות להיתר בנייה מס' 2025/0161.00

המתנגדת מתכבדת בזאת להגיש לוועדה הנכבדה את התנגדותה לבקשת היתר בנייה מס' 2025/0161.00 וזאת נוכח הכשלים הרבים אשר נפלו במסגרת התכנית וההיתר המבוקש, אשר עולים לכדי פגיעה בזכויותיה של המתנגדת, נוכח תכנון לקוי, חוסר שוויון בין בעלי הזכויות וגריעת שטחים בשימוש ייחודי ובלעדי של המתנגדת.

הועדה הנכבדה מתבקשת ליתן למתנגדת את יומה ולדון בפרטי התנגדותה, כמו גם לקיים דיון בהתנגדות ולדחות את בקשת ההיתר וזאת כפי שיפורט בהרחבה להלן:

הצדדים ורקע עובדתי:

1. המתנגדת, הינה חברה בע"מ, בבעלות בעל מניות יחיד של מר יהב רימון, בעלת הזכויות בנכס המהווה יחידת מסחר והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כחת חלקה 4 (להלן: "מר רימון" ו- "הנכס").
- נסח לשכת רישום המקרקעין של זכויות המתנגדת בנכס, מצ"ב כנספח 1.
2. הנכס מצוי בבניין בן 2 קומות, הרשום בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף בגוש 30005 חלקה 207 (להלן: "הבית המשותף").
3. מגישות הבקשה להיתר הבנייה, חברת רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ וחברת טרא התחדשות עירונית בע"מ, הינן שתי חברות יזמיות אשר מבקשות לבצע פרויקט התחדשות עירונית, בסוג תמ"א 38/2 במקרקעין עליו בנוי הבית המשותף (להלן: "היזמיות" ו/או "מגישות הבקשה להיתר").
4. במהלך שנת 2021 החלו להחתים היזמיות בעלי זכויות בבית המשותף על הסכם תמ"א 38/2 (להלן: "הסכם התמ"א").
5. נוכח התכנון הלקוי המוצע ע"י היזמיות, פנה מר רימון לנציגי היזמיות וקיים עמן שלוש פגישות, במהלכן, בין היתר ביקש מר רמון לשנות את תכנון הנכס המוצע לו במסגרת הפרויקט על מנת שיהיה בר שימוש ולא יגרע מזכויותיו.

6. תחת מענה הולם לפנייתו של מר רימון וניסיון שינוי ו/או תיקון התכנון בצורה מיטבית, הגישו היוזמות תביעה (בשם הדיירים) כנגד מר רימון ובעלי זכויות אחרים בבית המשותף וכעת הגדילו לעשות והגישו את הבקשה לקבלת היתר הבנייה שבכותרת.
7. ויודגש, סעיף 1(4) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, קובע כי : "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" הינו – "בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ..."
8. בעניינינו דכאן, המדובר בבית משותף המונה מספר אגפים, כאשר הזכויות הרשומות בתתי החלקות הינם בבעלות קרן קיימת לישראל ולדיירים קיימת אך ורק זכות חכירה (למעט שתי תתי חלקות).
9. יצוין, כי סעיף 52 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, קובע כי "חוכר" כאמור לא ייחשב כבעלים, אם חוזה החכירה שלו קובע תנאים בסוגיה זו.
- "בעל דירה – "לגבי דירה שהוחכרה לדורות – החוכר לדורות או חוכר המשנה לדורות, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין פרק זה לא יראו אותם כבעלי דירה;
10. משמבקשי ההיתר לא הציגו את הסכמי החכירה של הדיירים ואף לא הציגו את הסכמת הבעלים, קרן קיימת לישראל, הרי שאין למגישי הבקשה להיתר, את הרוב הדרוש מבעלי הזכויות להגשתה.

הפגיעה הקניינית בזכויות המתנגדת:

1. על מנת להבין עד כמה לקוי התכנון המוצע לנכס במסגרת תכנית ההיתר אשר הוגשה מטעם היוזמות, יובאו להלן ובקצרה מאפייני הייחודיים של הנכס.
2. הנכס הינו יחידה מסחרית ומשמש כיום לסטודיו פילאטיס מיוחד, למתאמנות רבות המעוניינות להתאמן במקום אצל הגב' רימון אשר שמה ומקצועיותה הולכות לפנייה (להלן : "**הסטודיו**").
3. הסטודיו מאופיין בתקרה גבוהה מהרגיל (גובה של למעלה מ- 4 מ"ר), שטח פתוח ורציף (שטח הסטודיו הינו בצורת מלבן מרכזי ופתוח), בסמוך לסטודיו ישנו חדר שירותים בשימוש בלעדי של המתנגדת, מחוץ לסטודיו ישנה חצר מוצלת בשימוש ייחודי של המתנגדת וכן ישנן מספר חניות סמוכות לסטודיו שאף הן בשימוש ייחודי.
4. תחת מאפיינים ייחודיים אלה, המקנים לסטודיו ייחודיות וביקוש רב, במסגרת תכנית ההיתר, הנכס המחודש המוצע למר רימון, אינו מאפשר את הקמת הסטודיו המחודש בשל צורתו התכנונית, ואף מפחית את ייחודיותו נוכח שינוי המיקום. למעשה התכנון הלקוי עלול להוביל לגדיעת מטה לחמה של גב' רימון ופגיעה אנושה ביכולתה להמשיך ולהפעיל את הסטודיו.
5. ויובהר, במסגרת התכנון המבוקש בהיתר הבנייה, יחידת התמורה אותה יקבל מר רימון חלף הסטודיו מרעה את מצבו באופן ממשי וזאת כפי שיפורט להלן :
6. גובה התקרה בנכס המוצע בתכנון המבקש הינה בגובה סטנדרטי, כאשר כיום גובה התקרה של הסטודיו הינה למעשה מ- 4 מ"ר.

7. בתכנון המוצע של הנכס השטח הפנימי של הנכס אינו סימטרי ואינו מהווה חלל אחיד פתוח, כאשר כיום הסטודיו מתוכנן כשטח מפולש, בצורה סימטרית (מלבן) המאפשר שימוש מרבי למתאמנות בכל שטח החלל.

8. בתכנון המוצע הנכס ימוקם בבניין השמאלי שייבנה על המקרקעין הפונה לרחוב ברוריה בלבד, כאשר כיום הנכס מצוי על החיבור המרכזי שבין שתי הרחובות: רחוב ברוריה לבין רחוב יהושע בן גמלא ולמעשה מיקום הסטודיו כיום הינו אטרקטיבי ביותר

9. בתכנון המוצע הנכס ימוקם בצמוד לחדר האשפה של הבניין. אין טעם להכביר במילים, על הנזק שיגרם למר רימון עקב הסמיכות לחדר האשפה והריח הנידף ממנו, בייחוד שמדובר בסטודיו לאימון גופני.

10. יתר על כן, כיום מר רימון עושה שימוש ייחודי ובלעדי בחצר הסמוכה לסטודיו בשטח של כ- 30 מ"ר ובחדר שירותים הצמוד לסטודיו והמשמש את המתאמנות בו. כאשר בתכנון המוצע אין מרפסת ו/או שטח חצר צמודה לנכס וזאת אף בניגוד לנכסים אחרים בבית המשותף, אשר מקבלים במסגרת הפרויקט מרפסת פתוחה (ואף רשאים לבחירת מרפסת סוכה).

11. אם בכך לא די, הרי שכיום ישנן מספר חניות המשמשות באופן בלעדי וייחודי את מתאמנות בסטודיו ואילו במסגרת הפרויקט והתכנון המוצע והמבוקש במסגרת ההיתר, המתנגדת זכאית למקום חניה אחד בלבד.

12. זאת ועוד, כיום לסטודיו ישנן שתי כניסות, האחת מחזית הרחוב והשנייה מהעורף לכיוון החניון של הסטודיו. אולם בתכנון המוצע אין כניסה לנכס המוצע מחזית הבניין, דבר המהווה פגיעה מהותית וקשה בזכויות המתנגדת.

13. הנה כי כן, התכנון המוצע לסטודיו של המתנגדת במסגרת הבקשה להיתר הבנייה, למעשה פוגעת פגיעה קשה בזכויות הקניין של המתנגדת ומשכך מתבקשת כבי' הוועדה הנכבד לדחות את הבקשה להיתר.

אין שוויון בזכויות הבנייה והליך תלוי ועומד:

14. בעוד יתר בעלי הזכויות בבית המשותף נהנים מדירה חדשה בבניין תחת דירתם הישנה, המתנגדת נפגעת מגדיעת פרנסתה, תכנון לקוי ומופחת לנכס ביחס למצב הנכס כיום ואף תדרש לשאת בעלויות המס הנובעות מקבלת "נכס התמורה" (בשונה מיתר בעלי הזכויות בבית המשותף אשר לא נושאים בתשלום המס).

15. נוכח האמור, המתנגדת מסרבת ובצדק להיוותר באפלה בדבר גורלה עקב המשמעויות הדרמטיות של פרויקט מסוג זה ולא יכול להיות שתחת שיח בין הצדדים והגעה להסכמות, תבחנה היזמיות בדרך פסולה של הגשת תביעה אסטרטגית לשם כפיית רצון והגשת היתר הבנייה על מנת ליצור עובדות בשטח.

16. ויודגש שוב ושוב ושוב המתנגדת אינה מסרבת לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, אלא מבקשת לשמור על זכויותיה ולקבל תמורה שווה כפי שקיבלו יתר בעלי הזכויות.
17. למעלה מן הצורך יצוין, כי ישנו חוסר שוויון מובהק בין בעלי הזכויות בבית המשותף, באופן בלתי מוסבר ולא תואם את חלקם היחסי של בעלי הזכויות ברכוש המשותף (ובזכויות הבנייה). כך שחלק מבעלי הזכויות מקבלים תמורה כמעט כפולה משכניהם.
18. מעיון בתמורות הניתנות במסגרת הפרויקט לבעלי הזכויות, נראה כי אלה נקבעו ללא מנגנון אחיד, ללא שוויון מהותי, כמותי או תכליתי, ללא כל פירוט ובאופן המהווה חוסר איזון ואחידות בין הבעלים.
19. כך למשך, בעוד בנתבעת 4 זכאית לקבלת 22.66 מ"ר נוספים בלבד, ישנם בעלי נכסים אחרים ודומים בגודלם (בעלי יחידות מסחר ובעלי דירות) המקבלים תוספות גבוהות יותר ועד לתוספות של 49.45 מ"ר ליחידותיהם.
20. ויודגש, אף בבדיקת אחוזי השטח הניתנים כתמורה לבעלי הזכויות, מול שטח יחידותיהם הקיימות (כלומר אחוז התמורה הניתנת מול המצב הקיים עפ"י מדידה שהביא היום), ישנו פער לא מוסבר ולא שוויוני בין בעלי הזכויות.
21. חוסר השוויון בין בעלי הזכויות בפרויקט אינו מוסבר ואין כל מנגנון ו/או סיבת המצדיקה פערים כה עצומים בתמורות.
22. מלבד האמור, הבקשה להוצאת היתר הבנייה מוגשת כאשר ישנו הליך תלוי ועומד בפני בית המשפט המחוזי - ת.א. 34168-12-24, בעוד שטרם ניתנה החלטת בית המשפט בהליך המתנהל המאפשר לחברות היזמיות להתקדם בפרויקט, תוך פגישה במספר דיירים אשר זכויותיהם קופחו!
23. המתנגדת אינה מבקשת שקל אחד יותר ממה שמגיעה לה אלא מתן מענה ראוי לצרכיה. אך יודגש, כי ככל שהוועדה הנכבדה תאשר את התכנון המוצע במסגרת הבקשה להיתר הבנייה, הדבר עלול להביא למעשה עשוי ובכך יפגעו זכויותיה של המתנגדת, עוד קודם לבירור ההליך המשפטי המתנהל כיום.
24. ויוזכר, במסגרת הפגישות שקיימה המתנגדת עם היזמיות, הבטיחו נציגי היזמיות לבחון את הדברים ולשוב עם תשובות. אך כאמור, עד מועד כתיבת שורות אלה המתנגדת עדיין ממתינה לתשובות מנציגי היזמיות.
25. נוכח חוסר השוויון בין בעלי הזכויות בבית המשותף, תוך התעלמות מוחלטת ממצב ותכנון היחידות במצב הנכנס, כמו גם הפגיעה הקניינית במתנגדת ובזכויותיה ובעוד תלוי ועומד הליך משפטי בין הצדדים, מתבקשת כבי הוועדה לדחות את הבקשה להיתר.

סיכום:

26. נוכח כל האמור לעיל מתבקשת כבי הוועדה לדחות את בקשת היזמיות לאישור היתר הבנייה ולחילופין להורות על תיקון התכנון המוצע לנכס של המתנגדת.

27. בזהירות הראויה יצוין, כי המתנגדת אינם מבקשת לסכל את הפרויקט או לבטלו ועיניה לא צרה בעיני יתר בעלי הזכויות, אך היא מבקשת לעמוד על כך שזכויותיה הקיימות לא יפגעו במסגרת התכנון.

28. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להעלות טיעוני התנגדות נוספים במסגרת ישיבת הועדה בה תידון הבקשה.

- תצהיר מטעם המתנגדת, מצ"ב **כנספח 2**.

בכבוד רב ובברכה,

אופיר שיאון, עו"ד

ייפוי כוח כללי

אני הח"מ: **חברת פלח הרימון בע"מ ח.פ. 514424399**, ממנה בזה את עורכי הדין אופיר שיאון להיות בא כוחי, להופיע ולפעול עבורי ומבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן:

ייצוג בהליך הגשת התנגדות להיתר בנייה וכל מעניין זה.

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל התנגדות ו/או תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן צו מניעה ו/או צו עשה בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקסד"א הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או תחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לחתום ולשלוח התראות מכל סוג, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, ו/או פירוק גוף משפטי מכל סוג שהוא ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
4. להופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני וועדות התכנון, כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגתם האחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שימצא לנכון.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבי"כ ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה, עיקולים או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ו/או התקנות על פיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל כפי שבא כחי ימצא לנכון בעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, שלטונות המס, עיריות ומועצות מקומיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה הערות אזהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין ולתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו לפי דין.
11. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, עיריית ירושלים, ועדות תכנון ובנייה ירושלים, משרדי מיסוי מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, וכל מוסד ממשלתי, עירוני מוניציפאלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות, התחייבויות, כל מיני שטרות טאבו לרבות שטרות עסקה לרבות שטר מכר ו/או שטרי משכנתא ו/או שטר תיקון משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, ויתורים, תכניות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה בממכר או איזו שהיא פעולה הקשורה בדירה וכל דבר ופעולה שבעל הממכר רשאי לעשות.
12. לנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובאופן שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם עניני הנ"ל.
13. הנני מאשר את מעשי בא כחי או מעשי ממלאי מקומו בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

ולראיה באנו על החתום, היום 24 חודש 07, 2025

חתימה

עו"ד שיאון אופיר מ.ר. 70359
רח' שחי"ל 18, ירושלים

חתימה:

הריני לאשר את חתימת מרשי הנ"ל:

תאריך: 24.7.25

תצהיר

אני הח"מ, יהב רימון ת.ז. 025308313 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני בעל תפקיד ומורשה חתימה מטעם חברת פלח הרימון בע"מ ח.פ. 514424399 (להלן: "החברה").
2. הנני עושה תצהירי זה כתצהיר תמיכה להתנגדות המוגשת מטעם החברה, לבקשת להיתר בנייה מס' 2025/0161.00 שהוגשה על המקרקעין המצויים ברחוב ברוריה 3 בירושלים.
3. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או מאומתות במסמכים שיש בידי.

הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימה - יהב רימון

הריני לאשר בזאת כי ביום 24.07.25 התייצב בפני, מר יהב רימון ת.ז. 025308313 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מסר תצהירו זה וחתם עליו בפני.

עו"ד שיאון אופיר מ.ר. 70359
רח' שח"ל 18, ירושלים

אופיר שיאון, עו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	2020/0273.03
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכס טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סבח אלעד
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי פמיני משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 32, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4956	תחילת תוקף	24/03/2000	18	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +5.15 קומה ב': מוצעת תוספת של קומה תחתונה חדשה לטובת דירה 6 הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר, תוספת של חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר ומחסן בהיקף של 10 מ"ר. בנוסף מבוקשות חצרות אנגליות לאזור

מפלס +8.00 קומה ג': מוצעת תוספת של מדרגות פנימיות יורדות לטובת הקומה התחתונה המוצעת.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו :

תיק בניין 1978/146 ההיתר המקורי של הבניין הופק בתאריך 14/06/1979

תיק 2011/380 היתר לתוספת בניה לדירה 8 הופק בתאריך 21/02/2013

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלות :

הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ לצורך מיגון

הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה

הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות - 26/03/2024 , התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/06/2024

חו"ד איכה"ס – התקבל אישור בתאריך 19/06/2024

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש המבקשים בבקשה החתומים על ההגשה כבעלי נכס חוקיים בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 וההחלטה היתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לצורך בירור מה התכנית החלה בחלקה ומהן זכויותיה לדירת המבקש ומכח מה מבוקש הניוד. לאחר הדיון, נערכה פגישה בנידון עם מנהל האגף, והוחלט כי ניתן לנייד את השטח המבוקש בהתאם למה שהוגש בכפוף לכך כי תוצג תכנית צל זהה לניוד השטח לדירה הסמוכה ותתקבל חתימה פוזיטיבית של דייר זה בנוסף לחתימות נדרשות של 2/3 בגין הבניה בשטח המשותף באזור החפירה ותידרש עמידה בשטחי התביע ובשאר ההערות הגרפיות והתכנוניות בתיק. ע"ב הציג תכנית צל לדירה הסמוכה והתקבלה חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך וכן התקבל רוב קנייני נדרש בגין הבינוי בשטח המשותף והתכנית תוקנה כנדרש. לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק, מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתביע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת מועד הוועדה טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק, לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עלתה לדיון נוסף בתאריך 29/01/2025 וההחלטה היתה להוריד שוב מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת, וזאת לאחר שהתקבלה פנייה לוועדה מאת המתנגדים המציינים כי שטח זה נמצא כעת בשימוש בפועל ומשמש את ילדתם הנכה. לאור מורכבות הבקשה והסיטואציה הלא פשוטה שנוצרה, נערכה באופן חריג פגישה לאחר הדיון בהשתתפות כל הצדדים אצל ראש הצוות בנוכחות היועצת המשפטית, בניסיון להביא לפתרון בהסכמת הצדדים.	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לצערנינו הניסיון לא צלח, המלצת היועצת המשפטית היא שהוועדה תשמע את הצדדים ותכריע בבקשה. ע"כ הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות לצורך שמיעת הצדדים וקבלת החלטה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4956 תחילת תוקף: 24/03/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 וההחלטה היתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לצורך בירור מה התכנית החלה בחלקה ומהן זכויותיה לדירת המבקש ומכאן מה מבוקש הנידון. לאחר הדיון, נערכה פגישה בנידון עם מנהל האגף, והוחלט כי ניתן לנייד את השטח המבוקש בהתאם למה שהוגש בכפוף לכך כי תוצג תכנית צל זהה לנידון השטח לדירה הסמוכה ותתקבל חתימה פוזיטיבית של דייר זה בנוסף לחתימות נדרשות של 2/3 בגין הבניה בשטח המשותף באזור החפירה ותידרש עמידה בשטחי התב"ע ובשאר ההערות הגרפיות והתכנוניות בתיק. ע"כ הציג תכנית צל לדירה הסמוכה והתקבלה חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך וכן התקבל רוב קנייני נדרש בגין הבינוי בשטח המשותף והתכנית תוקנה כנדרש. לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק, מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי	30/06/2025	חוות דעת תכנונית

לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת מועד הוועדה טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק , לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עלתה לדיון נוסף בתאריך 29/01/2025 וההחלטה היתה להוריד שוב מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת, וזאת לאחר שהתקבלה פנייה לוועדה מאת המתנגדים המציינים כי שטח זה נמצא כעת בשימוש בפועל ומשמש את ילדתם הנכה. לאור מורכבות הבקשה והסיטואציה הלא פשוטה שנוצרה , נערכה באופן חריג פגישה לאחר הדיון בהשתתפות כל הצדדים אצל ראש הצוות בנוכחות היועצת המשפטית, בניסיון להביא לפתרון בהסכמת הצדדים. לצערינו הניסיון לא צלח, המלצת היועצת המשפטית היא שהוועדה תשמע את הצדדים ותכריע בבקשה. ע"כ הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות לצורך שמיעת הצדדים וקבלת החלטה		
הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה מקצועית על מנת לשבת עם עו"ד אילנית מיכאלי לעניין התנגדות שהוגשה בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניווד זכויות של שטחים לפי תב"ע במפלס הדירה לתת הקרקע. התיק מובא להכרעת וועדה להכריע בשני עניינים :	29/01/2025	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

1. מוצעת תוספת קומה תחתונה שלא בהתאם לתב"ע, ע"פ התב"ע ניתן להתיר בניית 3 קומות, מוצעת קומה רביעית תחתונה, לא פורסמה הקלה בגין קומה זו, פורסמה הקלה: "הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספת בינוי לחלל שבקונטור הדירה" נדרשת הכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה הכוללת גם לעניין זה 2. באם לזמן את המתנגד, התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים: מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא, התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטייו" החלון המוצע הינו חלון עליון המלצת האגף הינה לבטל חלון זה . כאמור לעיל, לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק, מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק , לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות. בנוסף נדרשים התיקונים הבאים בבקשה :		
--	--	--

מחסן מוצע: למחסן מוצע חלון אוורור הפונה לחצר פרטית של דייר סמוך (מתנגד) יש לבטל חלון זה. יש לצמצם את רוחב המעברים המוצעים למחסן למינימום הנדרש לרבות צמצום הפיר בחדר מדרגות. ליקויים גרפים: יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניווד זכויות של שטחים לפי תב"ע במפלס הדירה לתת הקרקע. התיק מובא להכרעת וועדה להכריע בשני עניינים: 1. מוצעת תוספת קומה תחתונה שלא בהתאם לתב"ע, ע"פ התב"ע ניתן להתיר בניית 3 קומות, מוצעת קומה רביעית תחתונה, לא פורסמה הקלה בגין קומה זו, פורסמה הקלה: "הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה" נדרשת הכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה הכוללת גם לעניין זה 2. באם לזמן את המתנגד, התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים: מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא, התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטיו" החלון המוצע הינו חלון עליון		
---	--	--

המלצת האגף הינה לבטל חלון זה . כאמור לעיל, לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק , מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתביעה להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתירת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק , לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות. בנוסף נדרשים התיקונים הבאים בבקשה: מחסן מוצע : למחסן מוצע חלון אוורור הפונה לחצר פרטית של דייר סמוך(מתנגד) יש לבטל חלון זה. יש לצמצם את רוחב המעברים המוצעים למחסן למינימום הנדרש לרבות צמצום הפיר בחדר מדרגות. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a		
בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניווד זכויות של שטחים לפי תביעה במפלס הדירה לתת הקרקע.	07/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

התיק מובא להכרעת וועדה להכריע בשני עניינים : 1. מוצעת תוספת קומה תחתונה שלא בהתאם לתב"ע, ע"פ התב"ע ניתן להתיר בניית 3 קומות, מוצעת קומה רביעית תחתונה, לא פורסמה הקלה בגין קומה זו, פורסמה הקלה: "הקלה בדבר ניוד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה" נדרשת הכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה הכוללת גם לעניין זה 2. באם לזמן את המתנגד, התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים : מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא, התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטי" החלון המוצע הינו חלון עליון המלצת האגף הינה לבטל חלון זה . כאמור לעיל, לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק, מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק , לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות.		
--	--	--

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים בבקשה: מחסן מוצע: למחסן מוצע חלון אוורור הפונה לחצר פרטית של דייר סמוך (מתנגד) יש לבטל חלון זה. יש לצמצם את רוחב המעברים המוצעים למחסן למינימום הנדרש לרבות צמצום הפיר בחדר מדרגות. ליקויים גרפים: יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4956 תחילת תוקף: 24/03/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 וההחלטה היתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לצורך בירור מה התכנית החלה בחלקה ומתן זכויותיה לדירת המבקש ומכאן מה מבוקש הניוד. לאחר הדיון, נערכה פגישה בנידון עם מנהל האגף, והוחלט כי	29/12/2024	חוות דעת תכנונית

ניתן לנייד את השטח המבוקש בהתאם למה שהוגש בכפוף לכך כי תוצג תכנית צל זהה לניוד השטח לדירה הסמוכה ותתקבל חתימה פוזיטיבית של דייר זה בנוסף לחתימות נדרשות של 2/3 בגין הבניה בשטח המשותף באזור החפירה ותידרש עמידה בשטחי התביע ובשאר ההערות הגרפיות והתכנוניות בתיק. ע"ב הציג תכנית צל לדירה הסמוכה והתקבלה חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך וכן התקבל רוב קנייני נדרש בגין הבינוי בשטח המשותף והתכנית תוקנה כנדרש. לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק, מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתביע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק, לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות. להלן מה שמבוקש : 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 "מנחה למעט מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים מוצעת תוספת של קומה תחתונה חדשה לטובת דירה 6 הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר, תוספת של חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר ומחסן בהיקף של 10 מ"ר. בנוסף מבוקשות חצרות אנגליות לאוורור ע"פ נספח הבינוי של תכנית 4956 לדירה זו ישנם תוספות בניה במפלס הדירה קומה ג, כאשר לפי נספח הבינוי ישנה תוספת בניה בחזית הדרומית המהווה שני חדרים, במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקש לנייד את השטח המבוקש לקומה זו, ניווד השטח אינו פוגע בדייר מעל ולדירה מעל ישנו שטח ע"פ תב"ע בקומה עליונה בתיק 17/856.2 כאמור, השטח מבוקש בתת הקרקע בשונה מהנספח, הוצגה תכנית צל לדייר דירה סמוכה והתקבלה חתימתו, התקבל אישור מנהל האגף לעניין הניוד ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד כאמור בתת הקרקע בקומה זו בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר : הממ"ד מוצע בתחום קווי הבניין התקבלו חתימות שכנים בגין הממ"ד המוצע אין משמעות לעמודת ממדים היות וישנו רק דייר אחד נוסף בעמודה שלהם יש חדר מחוזק בקומה עליונה בהיתר. אין מניעה לאשר את הממ"ד המבוקש. בנוסף מבוקש מחסן בשיעור של 8% משטח הדירה, פורסמה הקלה בגין מחסן זה בחינת עמידתו בשטחים תעשה בפרק "שטחים" גובה המחסן המוצע הינו 2.20 ואין מניעה לאשר. למחסן מוצע חלון אוורור הפונה לחצר פרטית של דייר סמוך (מתנגד) יש לבטל חלון זה.		
---	--	--

מפלס +8.00 + קומה ג: מוצעת תוספת של מדרגות פנימיות יורדות לטובת הקומה התחתונה המוצעת. אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6825.00 שנמסר בתאריך: 15/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת אינה חורגת מקו הבניין. מספר קומות מוצעת תוספת קומה שלא בהתאם לתב"ע, ע"פ התב"ע ניתן להתיר בניית 3 קומות, מוצעת קומה רביעית תחתונה, לא פורסמה הקלה בגין קומה זו, פורסמה הקלה: "הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה" יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה הכוללת גם לעניין זה גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה מותר.		
---	--	--

מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 6 ניתן להתיר תוספת שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר מבקש שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר ועומד במותר שטח מממ"ד הינו 9 מ"ר נטו ע"פ תקנות פקע"ר ואין מניעה לאשר. המחסן מבוקש מכח 8% משטח הדירה, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ואין מניעה לאשר הקלה זו, שטח הדירה העתידי הינו 98 מ"ר שטח עיקרי, המחסן מבוקש בשטח של 10 מ"ר ואין מניעה לאשר. יש לצמצם את רוחב המעברים המוצע גישה למחסן למינימום הנדרש בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה, לרבות צמצום פיר מוצע בחדר מדרגות		
--	--	--

ממדים		
נבחן לעיל		
חדרים מחוזקים		
תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		

התקבלו חתימות נדרשות וכן חתימה פוזיטיבית של שכן צמוד בגין הניוד. תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/06/2024 חו"ד איכה"ס – התקבל אישור בתאריך 19/06/2024 התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים: מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא, התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטיו" החלון המוצע הינו חלון עליון המלצת האגף הינה לבטל חלון זה . כאמור לעיל, לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק , מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק , לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות.		
---	--	--

חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר, התקבל אישור אדריכלי ממנהל האגף.		
הוועדה מחליטה להוריד מסדר היום לצורך בחינת הבקשה ע"י הצוות המקצועי עפ"י התבי"ע החלה בחלקה.	18/09/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניווד זכויות נדרשת הכרעת וועדה באם לזמן את המתנגד התקבלה התנגדות דייר דירה 8 שחצר דירתו משותפת עם התוספת וטוען כי התוספת המבוקשת תפריע לו לאוויר והיזק ראייה, ישנו חלון אחד בודד מוצע מהמחסן הפונה לחצר זו, חלון זה הינו חלון עליון	15/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956	15/09/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 4956 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 הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס 5.15 + קומה ב' : מוצעת תוספת של קומה תחתונה חדשה לטובת דירה 6 הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר, תוספת של חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר ומחסן בהיקף של 10 מ"ר. בנוסף מבוקשות חצרות אנגליות לאזור ע"פ נספח הבינוי של תכנית 4956 לדירה זו ישנם תוספות בניה במפלס הדירה קומה ג, כאשר לפי נספח הבינוי ישנה תוספת בניה בחזית הדרומית המהווה שני חדרים, במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקש לנייד את השטח המבוקש לקומה זו, ניווד השטח אינו פוגע בדייר מעל הדירה מעל ישנו שטח ע"פ תב"ע בקומה עליונה בתיק 17/856.2 כאמור, השטח מבוקש בתת הקרקע ואינו מפריע חזותית ודומה למה שאושר בבניין זהה בתיק 17/856.2 (מורגנטאו 28) אין מניעה לאשר את ניווד השטח המבוקש, בחינת עמידת השטחים תיבחן בפרק "שטחים" בנוסף מוצע ממ"ד כאמור בתת הקרקע בקומה זו בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר : הממ"ד מוצע בתחום קווי הבניין		
---	--	--

התקבלו חתימות שכנים בגין הממ"ד המוצע אין משמעות לעמודת ממדים היות וישנו רק דייר אחד נוסף בעמודה שלהם יש חדר מחוץ בקומה עליונה בהיתר. אין מניעה לאשר את הממ"ד המבוקש. בנוסף מבוקש מחסן בשיעור של 8% משטח הדירה, פורסמה הקלה בגין מחסן זה בחינת עמידתו בשטחים תעשה בפרק "שטחים" גובה המחסן המוצע הינו 2.20 ואין מניעה לאשר. מפלס +8.00 + קומה ג: מוצעת תוספת של מדרגות פנימיות יורדות לטובת הקומה התחתונה המוצעת. אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6825.00 שנמסר בתאריך: 15/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת אינה חורגת מקו הבניין. מספר קומות מוצעת תוספת קומה תחתונה אשר ניתן להתיר לפי התב"ע.		
--	--	--

גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 6 ניתן להתיר תוספת שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר מבקש שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר ועומד במותר . שטחי שרות: שטח ממ"ד הינו 9 מ"ר נטו ע"פ תקנות פקע"ר ואין מניעה לאשר.		
---	--	--

המחסן מבוקש מכח 8% משטח הדירה, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ואין מניעה לאשר הקלה זו, שטח הדירה העתידי הינו 98 מ"ר שטח עיקרי, המחסן מבוקש בשטח של 10 מ"ר ואין מניעה לאשר. יש לצמצם את רוחב המעברים המוצע גישה למחסן למינימום בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי		
---	--	--

תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בנכס בפתיחת התיק תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפי"ע- התקבל אישור בתאריך 20/06/2024 חו"ד איכה"ס – התקבל אישור בתאריך 19/06/2024 התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים : מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא, התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטיו" החלון המוצע הינו חלון עליון ואינו מהווה היזק ראייה / פגיעה באוורור לחלופין ניתן לבטל חלון זה ולאורר את המחסן באמצעות "וונטה" חוות דעת אדריכלית		
--	--	--

הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ לצורך מיגון הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.	05/03/2024	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
	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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 וההחלטה היתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לצורך בירור מה התכנית החלה בחלקה ומחן זכויותיה לדירת המבקש ומכח מה מבוקש הניוד.

לאחר הדיון, נערכה פגישה בנידון עם מנהל האגף, והוחלט כי ניתן לנייד את השטח המבוקש בהתאם למה שהוגש בכפוף לכך כי תוצג תכנית צל זהה לניוד השטח לדירה הסמוכה ותתקבל חתימה פוזיטיבית של דייר זה בנוסף לחתימות נדרשות של 2/3 בגין הבניה בשטח המשותף באזור החפירה ותידרש עמידה בשטחי התביע ובשאר ההערות הגרפיות והתכנוניות בתיק.

ע"ב הציג תכנית צל לדירה הסמוכה והתקבלה חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך וכן התקבל רוב קנייני נדרש בגין הבינוי בשטח המשותף

והתכנית תוקנה כנדרש.

לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק, מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתביע להכשיר שטח זה,

וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי

ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה.

בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע)

עד לעת מועד הוועדה טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק ,

לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עלתה לדיון נוסף בתאריך 29/01/2025 והחלטה היתה להוריד שוב מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת, וזאת לאחר שהתקבלה פנייה לוועדה מאת המתנגדים המציינים כי שטח זה נמצא כעת בשימוש בפועל ומשמש את ילדתם הנכה.

לאור מורכבות הבקשה והסיטואציה הלא פשוטה שנוצרה , נערכה באופן חריג פגישה לאחר הדיון בהשתתפות כל הצדדים אצל ראש הצוות בנוכחות היועצת המשפטית, בניסיון להביא לפתרון בהסכמת הצדדים.

לצערינו הניסיון לא צלח, המלצת היועצת המשפטית היא שהוועדה תשמע את הצדדים ותכריע בבקשה.

ע"כ הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות לצורך שמיעת הצדדים וקבלת החלטה

דוד צדוק
רח' מורגנטאו 32
דירה 8
רמות
ירושלים

תאריך: 13.3.24

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה

ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית 2020/273.3

אני השכן של אלעד סבח שהגיש תכנית לתוספת בניה המבקש הקלות מהמותר בהתאם לתב"ע 4958.

אני מתנגד לתוכנית 2020/273.3 שפורסם להתנגדויות ..
התוכנית שבנדון מציעה תוספת לא במקום המאושר בתב"ע 4956
בתב"ע 4956 אושר תוספת בניה נעה שנותן אוורור, אור וגישה נוחה אל הדירה הקיימת של אלעד סבח.

במקום זה הוא רוצה לבנות את התוספת בבור מתחת לדירה שדורש חפירה ומדרגות .
לצורך אוורור התוספת הוא מבקש חלון אל תוך החצר הפרטי שלנו משפחת צדוק השכן.
חלון במקום זה נותן פתח להסתכלות ורעש והורס את הפרטיות של המשפחה שלי השכן.
אני מתנגד בכול תוקף לתוספת המוצעת שיהרוס איכות חיים שלי ושל משפחתי.
יש אפשרות אחר לפי התב"ע שטוב גם למגיש התוכנית להיתר וגם לנו.
אני מכין תב"ע חדשה לטפל בדרישות שלי ושל השכנים לתוספות מעבר למה שאושר היום.
חשוב לציין כי אני הח"מ ניסה בכל כחו להגיע לעמק השווה עם מבקש הבקשה להיתר , אך ללא מענה ראוי ממבקש הבקשה להיתר.

אני שומר על זכותי להשלים התנגדות זו במהלך הדיון , ולהשלמת חו"ד מומחים ככל ויידרש, וכן מינוי עו"ד ו/או כל בעל מקצוע מטעמי.

בכבוד רב,
דוד צדוק
רח' מורגנטאו 32
ירושלים
040499410

0508643253
החלטת הוועדה
החלטת הוועדה
החלטת הוועדה
החלטת הוועדה

לכבוד עיריית ירושלים

מח' רישוי

שלום רב,

הנדון: השלמת התנגדות לתיק 20/273.3 ע"ש משפ' סבח

בתיק זה הוגשה הקלה להעברת שטח המאושר לבניה בקומת המבקש לקומה מתחת ובצמוד לדירתי. בשטח המאושר בהיתר.

המלצת המחלקה היתה לדחיית התכנית וע"כ הוגשה תב"ע מס' 1380062

עבור הכשרת השטח של דירתי.

אני קניתי את הדירה כאשר נבנה שטח גדול מההיתר שהתקבל,

אציין כי המבקש מר אלעד סבח קנה הדירה אחרי וידע וראה השטח הקיים, אך לא הגיש ולא הציג הנ"ל בבקשתו.

למעשה, מר סבח הגיש מצג שווא המטעה את מח' הרישוי בבדיקת התכנית. ומתעלם משטח קיים. אשר רק מסיבה זו יש לדחות הבקשה על הסף.

השטח שהוא מציע בחפירה מתחת לדירתו הינו בשטח שכבר קיים בדירתי ומשמש את ילדתי הנכה 235% נכות, הסובלת מאפילפסיה קשה, עיוורון קורטיקלי ונכות ב-4 גפיים וגב. יודגש שהמקום משמש כיום חדר שינה ומקלחת לביתנו וכמו כן שטח זה אף משמש אחסון לציוד רפואי וציוד שיקומי החל ממתקן מתקני רחצה ועד לעמידון והליכון ועוד.

שטח זה כהמשך לשטח מאושר בהיתר. שנבנה מעט שונה בגלל אילוץ קונסטרוקטיבי.

כאמור, ישנה תב"ע מס' 1380062 בהליך להכשרת שטח זה, ותב"ע זו גם מתייחסת בהרח"ד לכל הבנין וגם לדירת סבח.

אני מתנגד לפלישת מר סבח לדירתי ולרכושי הפרטי, ולדריסת שטחי מגורים שקיימים שנים בידיעתו הגמורה.

אבקש לא לאשר ההקלה להעברת שטחים לקומת המגורים שלי.

אודה לזימון לועדה עבור הרחבת והעלאת הטענות.

מגיש ההתנגדות:

שם _____ דוד צדוק

ת.ז. _____ 040499410

חתימה _____

מייל _____ rachelzad12@gmail.com

טלפון _____ 050-8643753

מרכז לשיקום ילדים ונוער
Pediatric & Adolescent
Rehabilitation Center



בית חולים אלין
ALYN HOSPITAL

ד"ר קרן פולטי

גב' נאנסי אבוועלי

גב' ויקי פטרוב

גב' אילת גל/גב' צפנת פרנקל

גב' ג'ולי כרם

ד"ר מיכאל זיידמן/ד"ר נאום סימנובסקי

ד"ר זלדימיר גולדמן/ד"ר טארק שרבאטי

גב' קרן פוקס

גב' סיגלית שאלתיאל דיין

מנהל

המרפאה

רכזת

המרפאה

קלינאית

תקשורת

רפיו בעיסוק

פיזיותרפיה

אורתופדיה

סיעוד

שירות

סוציאלי

מרפאה רב צוותית נירומסקולרית לילדים (CR)

26/02/2024

הערכה רפואית / שיקומית

אבא 050-8643753

אמא 052-8119893

טלפון:

צדוק יונה

שם:

תאריך הביקור:

344541982

ת"ז:

18/06/2018

תאריך לידה:

אבחנות:

MENINGITIS (S/P)

HYDROCEPHALUS (VP SHUNT)

VISUAL DISTURBANCES

DEVELOPMENTAL DELAY (GLOBAL)

EPILEPSY

בדיקה

אורטופדית,

צילום רנטגן:

בת 5.8 לאחר ניתוח * R DEGA BILATERAL VDRO. כמעט חזרה לרמה

התפקודית טרום ניתוחית

יש סדי AFO, מיישרי ברכיים, מחוך רך,

צלקות מעט היפר טרופיות, פיסוק משותף 90, ברכיים יישור מלא, קרסוליים 20 DF. ללא

עקמת קלינית. קיפוזיס תנוחתית.

סיעוד:

יונה הגיעה בליווי אמא. נינוחה. מטופלת המספר תרופות נגד פרכוסים וגם באנאלקס.

זקוקה לעזרה מלאה בתפקודי adl. עור ללא פצעים, לא היו שברים. אוכלת כלכלה רכה,

יש לה ketogenic דיאטה. (במעקב בהדסה ע.כ.). לפי אמא באוזן שמואל לא שומעת

טוב, ימין כן שומעת. יש לה CVI, אמורה להרכיב משקפיים. לא גמולה מטיטול, יש נטייה

לעצירות. נידודות ע"י עגלה, יש לה סדי afo ברגליים, קורסת רך. במעקב אצל רופא

מרכז לשיקום ילדים ונוער
Pediatric & Adolescent
Rehabilitation Center



בית חולים אליין
ALYN HOSPITAL

ד"ר קרן פוליטי

גב' נאנסי אבוועלי

גב' ויקי פסחוב

גב' איילת גל/גב' צפנת פרנקל

גב' גליל כרם

ד"ר מיכאל זיידמן/ד"ר גאוס סימנובסקי

ד"ר ולדימיר גולדמן/ד"ר טארק שרבאטי

גב' קרן פוקס

גב' סיגלית שאלתיאל דיין

מנהל

המרפאה

רכזת

המרפאה

קלינית

תקשורת

רפיוני בעיסוק

פיזיותרפיה

אורתופדיה

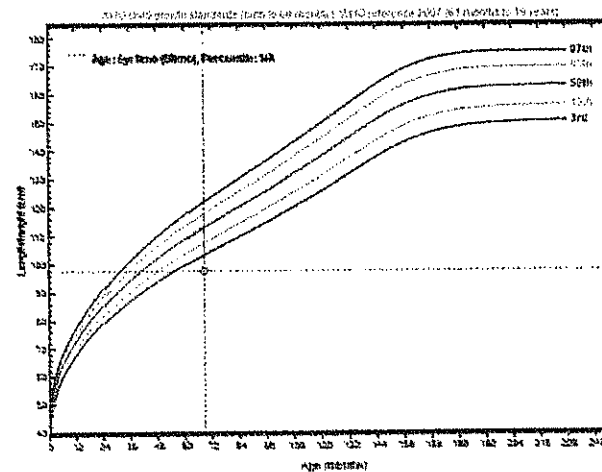
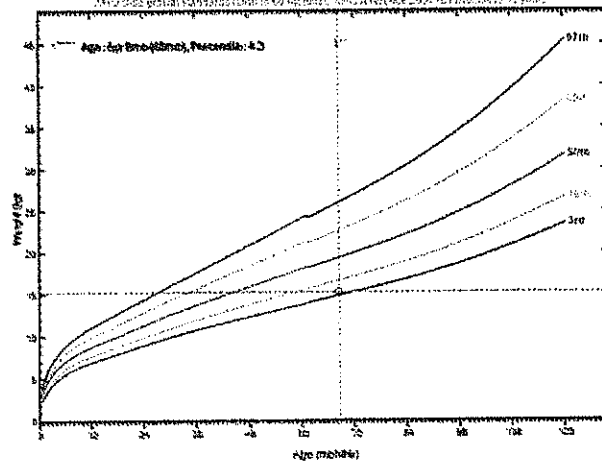
סיעוד

שירות

סוציאלי

מרפאה רב צוותית נוירומוסקולרית לילדים (CR)

שיניים. במסגרת גן שיקומי, משי.
משקל: 15.4 ק"ג, אורך: 98 ס"מ.



יוני הגעה בליווי האם להערכה חוזרת.
מבקר במש"י ושם משתתפת בטיפול פיזיותרפיה כולל עמידה בעמידון.

**הערכת
פיזיותרפיה:**

שמריהו לוי 84, קריית הנוער, ת.ד. 9109002, ירושלים 9109002, Israel | 9109002, Kiryat Yovel, P.O.B. 9117, Jerusalem 9109002, Israel | 9109002

www.alyn.org / info@alyn.org / 972-2-6437338 / 972-2-6494-222

דרכון יווני, ת.ד. 344541982, תיק 443580, מספר תיק 443580

04/03/2024 11:11
חסידי רפואי

מרכז לשיקום ילדים ונוער
Pediatric & Adolescent
Rehabilitation Center



בית חולים אלין
ALYN HOSPITAL

ד"ר קרן פולטי

גב' נאנסי אבוטלי

גב' ויקי פטרוב

גב' איילת גל/גב' צפנת פרנקל

גב' ג'ולי כרם

ד"ר מיכאל זידמן/ד"ר מאה סימנובסקי

ד"ר ולדימיר גולדמן/ד"ר טארק שרבאטי

גב' קרן פוקס

גב' סיגלית שאלתיאל דיין

מנהל

המרפאה

רכזת

המרפאה

קלינאית

תקשורת

ריפוי בעיסוק

פיזיותרפיה

אורתופדיה

סיעוד

שירות

סוציאלי

מרפאה רב צוותית נוירומוסקולרית לילדים (CR)

בנוסף עומדת בעמידון גם בבית.
משתתפת בטיפול הידרותרפיה
רמה תפקודית תואמת ל: 5 GMFCS

תפקוד הכי גבוה: תלויה בזולת לכל תפקודי ADL / מרימה את הראש בישיבה עם
תמיכה – יותר טוב עם קורסט הרך. הולכת עם HARTWALKER, אך לאחרונה האם
מדוחות שיותר קשה לה.
תפקודים נוספים: האם מוליכה אותה במעברים
ציוד: סדים (10/23 טיפוליים) עמידון (משרד הבריאות) מחוך רך / הארט ווקר
/ אמובלייזרים בשינה וגם לשכיבה על הבטן.

נשימתית: נינוחה באוויר חדר

בבדיקה:

טונוס: בסיסי נמוך

טווחי תנועה: די שמורים, קרסוליים ל90 בקלות עם כיפוף ברך, מסוגלת לשמור גם ביישור
ברך, אך קשה לה.
כח גס: חולשה ניכרת

המלצות:

המשך טיפולי פיזיותרפיה במסגרת החינוכית/ שיקומית עם דגש על יכולות של שליטת
ראש וגוו בישיבה ובעמידה למעברים בעמידה על הרגליים. הליכה טיפולית עם ההרטווקר
או הליכון ריבוי תמיכות.
המשך טיפולי הידרותרפיה עם דגש על חיזוקי גוו ותרגולי שליטת רגליים לקראת הליכה.

הערכת

ריפוי בעיסוק:

יונה בת 5 וחצי. גרים בשכונת רמות בירושלים. לומדת בגן "משי". החמישית מחמישה
ילדים. מקבלת מורת ראייה במסגרת הגן. ילדה חייכנית, שקטה. יוצרת קשר עין, עוקבת.
נהנית לצפות בסרטונים ושירים במסך טלפון או אייפד. משתמשת בבית ובגן במערכת
מיקוד מבט. לדברי האם, יכולה לבחור מה רוצה לאכול, לשחק או לנקות פנים ולהתרחץ.
יושבת בכ"ג מותאם עם תמיכות צד, פומל, ראש ומנגנון הטיה טילט. בחודשים האחרונים
עשו מעט שינויים בשל גדילה. יש מחוך רך, סדי רגליים. אין סדי ידיים.
יש בבית הארטווקר, לדברי האם מתקשה להשתמש בו. האם מוליכה אותה מעט בבית.
מעבירים אותה בעיקר בידיים.

מרכז לשיקום ילדים ונוער
Pediatric & Adolescent
Rehabilitation Center



בית חולים אלין
ALYN HOSPITAL

ד"ר קרן פוליטי

גב' נאנסי אבוועלי

גב' ויקי פטרוב

גב' איילת גולגב' צפנת פרינקל

גב' גלילי כרם

ד"ר מיכאל זיידמן/ד"ר גאון סימנובסקי

ד"ר ולדימיר גולדמן/ד"ר טארק שרבאתי

גב' קרן פוקס

גב' סיגלית שאלתיאל דיין

מנהל

המרפאה

רכזת

המרפאה

קלינית

תקשורת

ריפוי בעיסוק

פיזיותרפיה

אורתופדיה

סיעוד

שירות

סוציאלי

מרפאה רב צוותית בנירומוסקולרית לילדים (CR)

מתרגלת נסיעה בכ"ג ממונע במסגרת הגן. קיבלה בהשאלה מפרויקט ממונעים של אלין.
לדברי האם, מניעה בשלב זה עם מתג נסיעה קדימה בלבד.
גפיים עליונות- טונוס רפה בבסיס. בשכיבה על הגב הזרועות לצידי הגוף במעט
אבדוקציה, מרפקים בכיפוף, האמות בפרונציה, ש.כ.י. בכיפוף, האצבעות ביישור, אגודל
במנח ניטראלי. טווחים פאסיביים שמורים, מעט מתח בסוף טווח יישור אצבעות ו-ש.כ.י. בו
זמנית.

ADL- אכילה- דרך הפה בעזרה מלאה, מרקם רך. לבוש- עזרה מלאה. עם טיטול- לדברי
האם היתה תקופה שהיתה מסמנת במע' מיקוד מבט כשצריכה או אחרי שעשתה. רחצה-
יש ערסל רחצה של משרד הבריאות בן כ-5 ש', כבר מעט בלוי.

המלצות- המשך טיפולים במסגרת החינוכית. המשך מתיחות ושמירת טווחים בגפיים
העליונות על בסיס יומיומי.

מומלץ ביקור בית של היחידה להמשך טיפול של קופ"ח לבדיקת האפשרויות המתאימות
למתקן/כסא רחצה חדש.

הערכת קלינאית

תקשורת:

יונה ממשיכה לבקר בגן מש"י ומקבלת טיפולי תקשורת במסגרת. כמו כן מקבלת תגבור
ממורה לחינוך מיוחד המתמחה בעבודה עם מערכת מיקוד מבט.
משתמשת במערכת מיקוד מבט - גם בגן וגם בבית. משחקת ומתקשרת בעזרתה. גם
מביעה את עצמה במבטים, בחיוך ובהשמעת קולות (לא מלמול).
בבדיקה הקשיבה לשיחה, יצרה קשר עין וחייכה. הייתה רעבה והסתכלה על תיק האוכל.
אכילה:

ממשיכה את הדיאטה הקטוגנית, אוכלת מאכלים במרקמים עד IDDSI 7 (מוצק רך).
בבדיקה אכלה חתיכות לחם עם אבוקדו מעור. (מאכלת ע"י האם).
יש נגיסה (עם קצת עזרה). אין סגירת שפתיים מלאה אך משתמשת בתנועות לשון כדי
להזיז בולוס הצידה ללעיסה. הלעיסה לא מספיק בשלה אך כן יעילה.
לא דווח על סימני דיספגיה.
שותה מכוס ללא הסמכה.

סיכום:

יונה עברה היום הערכה במסגרת המרפאה הרב צוותית באלין עלו מספר בעיות
פעילות:

1. ביעוץ טלפוני עם ד"ר גלבוע גשנה טיפול בגד פרכוסים.
2. בשל החמרה בהפרעת תנועה ספסטית דיסטונית ננסה טיפול בגבהפנטין.

מרכז לשיקום ילדים ונוער
Pediatric & Adolescent
Rehabilitation Center



בית חולים אלי"ן
ALYN HOSPITAL

ד"ר קרן פוליטי

גב' נאנסי אבוטלי

גב' ויקי פטרוב

גב' איילת גל/גב' צפנת פרנקל

גב' ג'ולי כרם

ד"ר מיכאל זיידמן/ד"ר נאום סימטבסקי

ד"ר ולדימיר גולדמן/ד"ר טארק שרבאתי

גב' קרן פוקס

גב' סיגלית שאלתיאל דיין

מנהל

המרפאה

רכזת

המרפאה

קלינית

תקשורת

ריפוי בעיסוק

פיזיותרפיה

אורתופדיה

סיעוד

שירות

סוציאלי

מרפאה רב צוותית נוירומוסקולרית לילדים (CR)

3. בנוסף נדמן את יונה לשיבת ספסטיית באל"ן לשקול טיפולים נוספים.
4. זקוקה לקראת השמה חינוכית לאבחון מש"ה במסגרת משרד הרווחה.
5. לאור הפרעה פרכוסית פעילה, נבקש עבור יונה הסעה פרטנית עם השגחה צמודה למסגרת החינוכית.
1. נעלה בהדרגה במינון דפלפט השבוע ניתן 550 מ"ג X 2 ביום. ולאחר שבוע נעלה ל 600 מ"ג X 2 ביום.
2. בעוד כחודש לחזור על בדיקות דם – רמת דפלפט בשפל, ס"ד ותפקודי כבד
3. נרד בהדרגה במינון אינובלון – 100 מ"ג X 2 מ"ג שבוע, שבוע 100 מ"ג X 1 ביום ולהפסיק.
4. נתחיל טיפול בגבהפנטין
- 3 ימים 150 מ"ג X 1 בערב
- 3 ימים 300 מ"ג X בערב
- ואז נעלה למינון 150 מ"ג X 1 בבוקר ו 300 מ"ג X 1 בערב.
4. ביקורת נוירולוגית טלפונית בעוד 3 שבועות.
5. האם תעדכן אותי במייל kooliti@alyn.org
6. יונה תזמן להערכה במסגרת ישיבת ספסטיית באל"ן.
7. מופנית לאבחון מש"ה במסגרת משרד הרווחה.
8. לאור הפרעה פרכוסית פעילה, נבקש עבור יונה הסעה פרטנית עם השגחה צמודה למסגרת החינוכית.
9. המלצות פיזיותרפיה:
- המשך טיפולי פיזיותרפיה במסגרת החינוכית/ שיקומית/ עם דגש על יכולות של שליטת ראש וגוף בשיבה ובעמידה למעברים בעמידה על הרגליים. הליכה טיפולית עם ההרטווקר או הליכון ריבוי תמיכות.
- המשך טיפולי הידרותרפיה עם דגש על חיזוקי גוף ותרגולי שליטת רגליים לקראת הליכה.
10. המלצות ריפוי בעיסוק:
- המשך טיפולים במסגרת החינוכית. המשך מתיחות ושמירת טווחים בגפיים העליונות על בסיס יומיומי.
- מומלץ ביקור בית של היחידה להמשך טיפול של קופ"ח לבדיקת האפשרויות המתאימות למתקן/כסא רחצה חדש.
11. המשך טיפולי תקשורת וקידום אכילה במסגרת החינוכית.
12. המשך מעקב שנתי במרפאה לשיקום מורכב בבית חולים אלי"ן.

המלצות:

מרכז לשיקום ילדים ונוער
Pediatric & Adolescent
Rehabilitation Center



בית חולים אלי"ן
ALYN HOSPITAL

ד"ר קרן פוליטי

גב' נאנסי אבוועלי

גב' ויקי פטרוב

גב' איילת גולגב' צפנת פרנקל

גב' ג'ולי כרם

ד"ר מיכאל זיידמן/ד"ר נאום סימנובסקי

ד"ר ולדימיר גולדמן/ד"ר טארק שרבאתי

גב' קרן פוקס

גב' סיגלית שאלתיאל דיין

מנהל

המרפאה

רכזת

המרפאה

קלינאית

תקשורת

ריפוי בעיסוק

פיזיותרפיה

אורתופדיה

סיעוד

שירות

סוציאלי

מרפאה רב צוותית נוירומוסקולרית לילדים (CR)

ד"ר קרן פוליטי - מומחית בנוירולוגית ילדים והתפתחות הילד
מומחית לנוירולוגיה של הילד 34155

העתק: משפ'

רופא מטפל.

הורים יקרים:

במקרה של אשפוז או שינוי במצב הבריאותי של ילדכם, חשוב ליידע אותנו וגשמח
לעמוד לרשותכם לייעוץ והכוונה. מספר הטלפון: 02-6494321

*** נחתם אלקטרונית ב- 03/03/2024 על-ידי ד"ר קרן פוליטי, רשיון מספר 34155 ***

סדר יום לועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2018/0288.01</u>
מספר סידורי	3

בתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עימד אוסאמה
עורך הבקשה	דאר טאה אחמד
מתכנן השלד	מהנדס אגבאריה קוציי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל קמר סמטה 8 , בית חנינה
רח' אל קמר סמטה 8

גוש	חלקה	בשלמות
30610	88	כן

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			18/04/1996	תחילת תוקף	א3457
			18/04/1996	תחילת תוקף	א3457
			30/12/1997	תחילת תוקף	א3458
			12/02/2022	תחילת תוקף	762708

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה, ברחוב אל קמר סמטה 8.

גוש : 30610 חלקה : 88.

מצב מוצע:

מוצע תוספת 4 קומות על שתי קומות שאושרו בתיק רישי מס' 2018/288 אך טרם נבנה.

המוצע בבקשה זו מבנה חדש.

קומת מרתף מפלס -5.40 :

מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף .

קומת מרתף מפלס -2.70 :

מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף .

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד .

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד.

קומה א' במפלס +3.28 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

קומה ב' במפלס +6.56 :

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומה ג' במפלס +9.84 :

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומה ד' במפלס +13.12 :

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 9- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

יח"ד מס' 10-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומה ה' במפלס +16.40 :

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 11-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

יח"ד מס' 12-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומת גג במפלס +19.68 :

מוצע עליה לקומת גג.

מידע קודם

מתאריך	
28/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות בקשה זו נידונה בוועדה המקומית בתאריך 20/11/2024 החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" כדלהלן : לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. התנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאור חו"ד של הדרג המקצועי שלא מסומן חלקית דרך בחלקת המתנגד - הוועדה לא מוצא מקום לזמן את המתנגד דוחה את התנגדות הבינוי תואם תכנית התוכנית מאפשרת בניה על קומות . המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. על החלטת וועדה זו הוגש ערר ע"י המתנגד. הבקשה נידונה בוועדת ערר בתאריך 22/04/2025

החלטת וועדת ערר קבעה כי נוכח כל האמור והמפורט לעיל הדין יושב בחוזר לוועדה המקומית לבחינת היבטי החניה. מבקש ההיתר יהיה רשאי להציג עמדתו בפני הוועדה המקומית. ובכלל זה על הצוות המקצועי בוועדה המקומית לבחון את טענות העורר באשר לתכנית 3458א כפי שעלו בהשלמת טענותיו בפניו. להלן טענות העורר באשר לתכנית 3458א': סעי' 23 לתקנון התכנית 3458א החלה על החלקה קובע הוראה מיוחדת לעניין מיקום חניה פרטית במגרשים הגובלים עם כביש מס' 21. וכך קובעת ההוראה: "במגרשי הבניה הגובלים עם כביש מספר 21 תותר חניה בתחום הדרך כחלק מדרישות תקן החניה. יתרת מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן יוקצו בתחום מגרשים החניה" ההוראה הנ"ל מלמדת כי ניתן להקצות חניה לחלקה גם בתחום דרך אי לכך מוצע לקיים את ההוראה הנ"ל בעניינו ולהציב את החניות בדרך לאור המצב המתואר בשילוב החניה שאושרה כאמור בתוך שטחי החלקה. הוועדה המקומית רשאית כאמור לפעול מכוח סעיף 10 ומכוח הוראות התכנית החלה ולהקצות מגרשי חניה ברחוב ובחלקה בשים לב למצב המורכב שנגרם עקב אישור סלילת הכביש. להלן חו"ד מח' הסדרי תנועה עדכנית שהתקבלה בתאריך 08/04/2025: להחלטת הוועדה מקומית באישור ועדה מחוזית ע"פ סעיף 6.2 לתקן 5166ב' אין גישה מוטורית סטטוטורית למגרש מוצע תוספת 9 יח"ד חדשות ל3 יח"ד מאושרות סה"כ 12 יח"ד עבור ה 9 יח"ד החדשות ללא מוצע פתרון חניה (נדרש ע"פ תקן תוספת של 12 חניות חדשות) ע"פ היתר 2018/0288.00 אושרו 4 מקומות חניה במתקן חניה		
---	--	--

עבור 3 היח"ד במגרש מעבר לכביש. היתר 2018/0288.00 קיבל תוקף ב24/8/2022 והחניות אושרו בניגוד לחו"ד המחלקה. להלן עמדת הצוות המקצועי באשר לטענות המבקש שפורטו לעיל: הבקשה מבוקשת מכוח תכנית 762708 אשר קובעת בסעיף 1.6 – יחס בין תוכנית כי היחס לתכנית 3458 א הוא שינוי המשנה את המפורט בתכנית זו למעט הוראות שלא שונו בנוסף תוכנית זו בסעיף 6.3 קובעת הוראות לעניין חניה כדלהלן: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר במגרשים ריקים מקומות החניה יהיו בתת"ק בלבד במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת"ק ככל הניתן, במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת"ק יוצע פיתרון החניה התחום המגרש. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. בנוסף מבחינת טופוגרפית המגרש נשוא הבקשה הינו נמוך מהדרך הקיימת ומופרד ע"י קיר תמך. ואין ממשק ישיר בין הדרך למגרש כך שגם אם יוצעו שם חניות הם לא ישמש כפיתרון חניה קרוב ויעיל למגרש. ע"כ עמדת האגף היא כי יש לבחון את נושא החניה בהתאם לתכנית 762708 החלה במגרש ולא מכוח תכנית 3458 א הקודמת. ונושא החניה מובא להכרעה בהתאם להמלצת מח' הסדרי תנועה העדכנית. ע"כ מובאת הבקשה לדיון בנוכחות הצדדים בהתאם להחלטת ועדת ערר.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה בוועדה המקומית בתאריך 20/11/2024 החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" כדלהלן : לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. התנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאור חו"ד של הדרג המקצועי שלא מסומן חלקית דרך בחלקת המתנגד - הוועדה לא מוצא מקום לזמן את המתנגד דוחה את התנגדות הבינוי תואם תכנית התוכנית מאפשרת בניה על קומות . המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. על החלטת וועדה זו הוגש ערר ע"י המתנגד.	28/07/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה נידונה בוועדת ערר בתאריך 22/04/2025 החלטת וועדת ערר קבעה כי נוכח כל האמור והמפורט לעיל הדיון יושב בחוזר לוועדה המקומית לבחינת היבטי החניה. מבקש ההיתר יהיה רשאי להציג עמדתו בפני הוועדה המקומית. ובכלל זה על הצוות המקצועי בוועדה המקומית לבחון את טענות העורר באשר לתכנית 3458 א כפי שעלו בהשלמת טענותיו בפניו. להלן טענות העורר באשר לתכנית 3458 א': סעי' 23 לתקנון התכנית 3458 א החלה על החלקה קובע הוראה מיוחדת לעניין מיקום חניה פרטית במגרשים הגובלים עם כביש מס' 21 . וכך קובעת ההוראה : "במגרשי הבניה הגובלים עם כביש מספר 21 תותר חניה בתחום הדרך כחלק מדרישות תקן החניה. יתרת מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן יוקצו בתחום מגרשים החניה" ההוראה הנ"ל מלמדת כי ניתן להקצות חניה לחלקה גם בתחום דרך אי לכך מוצע לקיים את ההוראה הנ"ל בעניינו ולהציב את החניות בדרך לאור המצב המתואר בשילוב החניה שאושרה כאמור בתוך שטחי החלקה. הוועדה המקומית רשאית כאמור לפעול מכוח סעיף 10 ומכוח הוראות התכנית החלה ולהקצות מגרשי חניה ברחוב ובחלקה בשים לב למצב המורכב שנגרם עקב אישור סלילת הכביש. להלן חו"ד מח' הסדרי תנועה עדכנית שהתקבלה בתאריך : 08/04/2025 להחלטת הוועדה מקומית באישור ועדה מחוזית ע"פ סעיף 6.2 לתקן 5166 ב' אין גישה מוטורית סטטוטורית למגרש מוצע תוספת 9 יח"ד חדשות ל3 יח"ד מאושרות סה"כ 12 יח"ד עבור ה 9 יח"ד החדשות ללא מוצע פתרון חניה (נדרש ע"פ תקן תוספת של 12 חניות חדשות)		
--	--	--

ע"פ היתר 2018/0288.00 אושרו 4 מקומות חניה במתקן חניה עבור 3 היח"ד במגרש מעבר לכביש. היתר 2018/0288.00 קיבל תוקף ב24/8/2022 והחניות אושרו בניגוד לחו"ד המחלקה. להלן עמדת הצוות המקצועי באשר לטענות המבקש שפורטו לעיל: הבקשה מבוקשת מכוח תכנית 762708 אשר קובעת בסעיף 1.6 – יחס בין תוכנית כי היחס לתכנית 3458 א הוא שינוי המשנה את המפורט בתכנית זו למעט הוראות שלא שונו בנוסף תוכנית זו בסעיף 6.3 קובעת הוראות לעניין חניה כדלהלן: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר במגרשים ריקים מקומות החניה יהיו בתת"ק בלבד במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת"ק ככל הניתן, במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת"ק יוצע פיתרון החניה התחום המגרש. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. בנוסף מבחינת טופוגרפית המגרש נשוא הבקשה הינו נמוך מהדרך הקיימת ומופרד ע"י קיר תמך. ואין ממשק ישיר בין הדרך למגרש כך שגם אם יוצעו שם חניות הם לא ישמש כפיתרון חניה קרוב ויעיל למגרש. ע"כ עמדת האגף היא כי יש לבחון את נושא החניה בהתאם לתכנית 762708 החלה במגרש ולא מכוח תכנית 3458 א הקודמת. ונושא החניה מובא להכרעה בהתאם להמלצת מח' הסדרי תנועה העדכנית. ע"כ מובאת הבקשה לדיון בנוכחות הצדדים בהתאם להחלטת		
--	--	--

ועדת ערר.		
נוכח כל האמור והמפורט לעיל, הדיון יושב בחוזר לוועדה המקומית לבחינת היבטי החניה. מבקש ההיתר יהיה רשאי להציג עמדתו בפני הוועדה המקומית ובכלל זה על הצוות המקצועי בוועדה המקומית לבחון את טענות העורר באשר להוראות תכנית 3458 א כפי שעלו בהשלמת טענותיו בפנינו. הטיפול של וועדת הערר בתיק זה הסתיים. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין.	22/04/2025	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
אחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. התנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשנינויים בותנאים לאור חווי"ד של הדרג המקצועי שלא מסומן חלקית דרך בחלקת המתנגד - הוועדה לא מוצא מקום לזמן את המתנגד דוחה את התנגדות הבינוי תואם תכנית התוכנית מאפשרת בניה על קומות . המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.	20/11/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשנינויים ובתנאים

הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור " המלצת המחלקה לזמן מתנגדים. תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור "	11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המלצת המחלקה לזמן מתנגדים. תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יחיד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. התיק נידון בתאריך 2024/09/04 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

בנוסף תנאי לחוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן : להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03 - (10)- המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתוכנית - 762708 לא קיים נספח בינוי.		
---	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. שטח החלקה - 640 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $1,713.6 \text{ מ"ר} = 952 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1260.64 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע : 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים.		
---	--	--

מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56 : יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר מרפסת זיו לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיו לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר.		
---	--	--

קומה ד' במפלס 13.12+ : יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס 16.40+ : יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התב"ע – אין מניעה לאשר. מחסנים : ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 5.40- : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס 2.70- : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התב"ע. ניהול מי נגר :		
---	--	--

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 – "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה.		
--	--	--

הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית :		
---	--	--

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". המלצת המחלקה לזמן מתנגדים.		
התיק ייבחן שנית בפני וועדת הבעלויות לאחר קבלת המלצה והחלטה בוועדת הבעלויות יובא התיק לדיון פנימי חוזר לקבלת החלטה סופית	29/09/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים :	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור " המלצת המחלקה לזמן מתנגדים. תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. התיק נידון בתאריך 2024/09/04 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן : להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03 (10)- המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת.		
--	--	--

סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי : בתוכנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 640 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים".		
--	--	--

אחוזי בנייה מרבי- 1,713.6 מ"ר = 952*180% ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1260.64 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56 : יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'.		
---	--	--

בשטח- 10.35 מ"ר מרפסת זיו לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיו לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12 : יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40 : יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התב"ע – אין מניעה לאשר. מחסנים : ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה :		
--	--	--

קומת מרתף מפלס 5.40- : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס 2.70- : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : קומת קרקע במפלס 0.00+ : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס 3.28+ : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס 6.56+ : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס 9.84+ : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס 13.12+ : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין.		
--	--	--

קומה ה' במפלס +16.40 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה".		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי תגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ".		
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר ולא פורסמו הקלות. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור".	07/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון.	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03- (10)- המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת .		
---	--	--

נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 640 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1,713.6 מ"ר = 952*180% ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1260.64 מ"ר .		
---	--	--

ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע : 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56 : יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר		
--	--	--

מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12 : יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40 : יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התב"ע – אין מניעה לאשר. מחסנים : ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -5.40 : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף .		
---	--	--

קומת מרתף מפלס 2.70-: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבוע. ניהול מי נגר: ע"פ תבוע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבוע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע.		
ממ"ד: קומת קרקע במפלס 0.00+: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס 3.28+: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס 6.56+: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס 9.84+: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס 13.12+: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס 16.40+: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי		

קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מסי בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית :		
--	--	--

התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר ולא פורסמו הקלות. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. יש להשלים תנאים חסרים. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה :	21/07/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

-יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש.

מחסנים:

-יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע.

ניהול מי נגר:

– יש להציג חישוב כנדרש.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

– יש להמציא תנאי זה.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1:

התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת.

"התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף.

מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור."

לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות.

תקופה 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- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מחסנים : -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר : — יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : — יש להמציא תנאי זה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ".	03/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. תקופה 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- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 3457 א'-תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א'-תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03 (10)- המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		
--	--	--

שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. שטח החלקה - 640 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי - $1,713.6 \text{ מ"ר} = 952 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1260.63 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע : 350.30 מ"ר. סה"כ - 1,951.64 מ"ר – (פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מרפסות : ע"פ ת"ב 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28 : יח"ד מס' 3 - מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק - עד 1.50 מ' בשטח - 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4 - מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק - עד 1.50 מ' בשטח - 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56 :		
---	--	--

יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12 : יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40 : יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין.		
---	--	--

בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע – אין מניעה לאשר. מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -5.40 : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס -2.70 : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי		
--	--	--

קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצגו חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית— יש להמציא תנאי זה. אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה".		
--	--	--

אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יחיד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ".		
---	--	--

המלצת המחלקה לזמן מתנגדים.		
----------------------------	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה- תברואה	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	14
	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	15
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	16

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בקשה זו נידונה בוועדה המקומית בתאריך 20/11/2024

החלטת הוועדה מיום זה היתה:

"לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" כדלהלן:

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאור חו"ד של הדרג המקצועי שלא מסומן חלקית דרך בחלקת המתנגד - הוועדה לא מוצא מקום לזמן את המתנגד דוחה את התנגדות

הבינוי תואם תכנית התוכנית מאפשרת בניה על קומות .

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

על החלטת וועדה זו הוגש ערר ע"י המתנגד.

הבקשה נידונה בוועדת ערר בתאריך 22/04/2025

החלטת וועדת ערר קבעה כי נוכח כל האמור והמפורט לעיל הדיון יושב בחוזר לוועדה המקומית לבחינת היבטי החניה.

מבקש ההיתר יהיה רשאי להציג עמדתו בפני הוועדה המקומית.

ובכלל זה על הצוות המקצועי בוועדה המקומית לבחון את טענות העורר באשר לתכנית 3458 א כפי שעלו בהשלמת טענותיו בפניו.

להלן טענות העורר באשר לתכנית 3458 א' :

סעי' 23 לתקנון התכנית 3458 א החלה על החלקה קובע הוראה מיוחדת לעניין מיקום חניה פרטית במגרשים הגובלים עם כביש מס' 21 . וכך קובעת ההוראה :

"במגרשי הבניה הגובלים עם כביש מספר 21 תותר חניה בתחום הדרך כחלק מדרישות תקן החניה.

יתרת מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן יוקצו בתחום מגרשים החניה"

ההוראה הנ"ל מלמדת כי ניתן להקצות חניה לחלקה גם בתחום דרך

אי לכך מוצע לקיים את ההוראה הנ"ל בעניינו ולהציב את החניות בדרך לאור המצב המתואר בשילוב החניה שאושרה כאמור בתוך שטחי החלקה.

הוועדה המקומית רשאית כאמור לפעול מכוח סעיף 10 ומכוח הוראות התכנית החלה ולהקצות מגרשי חניה ברחוב ובחלקה בשים לב למצב המורכב שנגרם עקב אישור סלילת הכביש.

להלן חו"ד מח' הסדרי תנועה עדכנית שהתקבלה בתאריך 08/04/2025 :

להחלטת הוועדה מקומית באישור ועדה מחוזית ע"פ סעיף 6.2 לתקן 5166 ב'

אין גישה מוטורית סטטוטורית למגרש

מוצע תוספת 9 יח"ד חדשות ל3 יח"ד מאושרות סה"כ 12 יח"ד
עבור ה 9 יח"ד החדשות ללא מוצע פתרון חניה (נדרש ע"פ תקן תוספת של 12 חניות חדשות)
ע"פ היתר 2018/0288.00 אושרו 4 מקומות חניה במתקן חניה עבור 3 יח"ד במגרש מעבר לכביש.
היתר 2018/0288.00 קיבל תוקף ב24/8/2022 והחניות אושרו בניגוד לחו"ד המחלקה.

להלן עמדת הצוות המקצועי באשר לטענות המבקש שפורטו לעיל:

הבקשה מבוקשת מכוח תכנית 762708

אשר קובעת בסעיף 1.6 – יחס בין תוכנית כי היחס לתכנית 3458 א הוא שינוי המשנה את המפורט
בתכנית זו למעט הוראות שלא שונו

בנוסף תוכנית זו בסעיף 6.3 קובעת הוראות לעניין חניה כדלהלן:

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר

במגרשים ריקים מקומות החניה יהיו בתת"ק בלבד

במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת"ק ככל הניתן, במקרים בהם לא ניתן להציע חניה
בתת"ק יוצע פיתרון החניה התחום המגרש.

ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש.

בנוסף מבחינת טופוגרפית

המגרש נשוא הבקשה הינו נמוך מהדרך הקיימת ומופרד ע"י קיר תמך.

ואין ממשק ישיר בין הדרך למגרש כך שגם אם יוצעו שם חניות הם לא ישמש כפיתרון חניה קרוב
ויעיל למגרש.

ע"כ עמדת האגף היא כי יש לבחון את נושא החניה בהתאם לתכנית 762708 החלה במגרש ולא
מכוח תכנית 3458 א הקודמת.

ונושא החניה מובא להכרעה בהתאם להמלצת מח' הסדרי תנועה העדכנית.

ע"כ מובאת הבקשה לדיון בנוכחות הצדדים בהתאם להחלטת ועדת ערר.

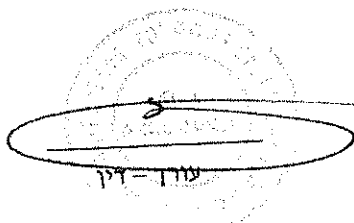
SAMER SHIHADIH, LAW OFFICE & NOTARY

רח' יפו 33 ירושלים. כתובת למשלוח דברי דואר: ת.ד. 250 הדואר הראשי, רח' יפו, ירושלים 9100201
טל': 02-5471442 TEL : 02-5471443 פקס': 02-5471443 FAX :
E Mail: Samerady1@yahoo.com

ייפוי כוח

אני הח"מ נאגי חגאזי ת.ז. 029177805 ממנה בזה את עו"ד סאמר שחאדה להיות באי כחי
בעניין של : התנגדות לוועדה מקומית היתר מס' 2018/0288.01

- מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן :
- לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
- לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
- לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
- לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
- לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
- למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
- להוציא לפועל כל פסייד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
- לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים האמורים הנ"ל לרבות הוצאות ושכר טרחת עו"ד ולקבל כל תקבול אשר יתקבל בהתאם לחוק ההוצאה לפועל ותקנותיו ובכלל זה תקנה 11 א' 2 ולקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
- לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
- לבקש ולקבל מידע שתנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
- להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
- לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
- לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
- להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש
- הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהפך.
- ולראיה באתי על החתום, היום יום 3 לחודש 4, שנת 2024



חתימה

הנני לאשר את חתימת מרשי שלעיל

איתור תיק

אנא הזן את מספר תיק הבקשה ליטר בניה ולחץ על 'אתר תיק'

מספר תיק	2018/0288.01
הזדהות	
שם פרטי	נאני
שם משפחה	חנאזי
סוג זיהוי	ת.ז.
מספר ת.ז.	029177805
טלפון נייד	2795989052
טלפון קווי	02
דוא"ל	sameradv1@yahoo.com

פרטי התנגדות ושליחה

מגיש הבקשה:

מתנגד ב.א כח

פרטי המתנגד

שם פרטי	נאני
שם משפחה	חנאזי
סוג זיהוי	ת.ז.
מספר ת.ז.	029177805
טלפון נייד	2795989052
טלפון קווי	02
דוא"ל	SAMERADV1@YAHOO.COM

כתובת למשלוח דואר

ישוב	ירושלים
שכונה	מרכז העיר
רחוב	יפו
מספר בית	33
כניסה	
מספר דירה	
תא דואר	250
מיקוד	
כתובת מלאה למשלוח דואר	ת.ז. 250 הדואר הראשי רחוב יפו ירושלים

סטטוס דירת המתנגד

בעלות המתנגד שירות דמי מפתח חכירה

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

נימוקי ההתנגדות

1. תוכנית ההיתר מציעה דרך כניסה למגרש ההיתר מהחלקת הקרקע של המתנגד
 2. חסימת אוויר ואור שמש
- מצ"ב תצהיר התנגדות וייפוי כוח

תצהיר

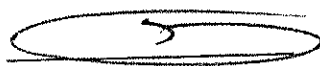
אני הח"מ נאגי חגאזי ת.ז. 029177805, מירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, הנני מצהיר בכתב כדלקמן:

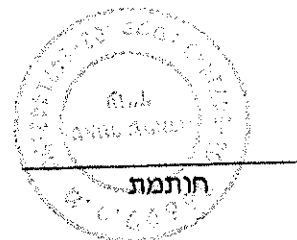
1. אני נותן תצהירי זה מסגרת ההתנגדות המוגשת בשמי לוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית ירושלים כנגד בקשת היתר מס' 2018/0288.01 (להלן: "בקשת ההיתר").
2. בקשת היתר הבניה נוגעת לחלקה 5088 גוש 30610 המצויה בכתובת אל קמר סמטה 8 בית חנינה.
3. אנוכי הבעלים של חלקה 5087 הגובלת בחלקה הנ"ל.
4. התוכנית שהוגשה במסגרת בקשת ההיתר, פוגעת בחלקה שלי ומבקש ההיתר, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת ההיתר דרך החלקה שלי ועל כך אני מתנגד בתוקף.
5. מדובר דרך פרטית אשר משרתת את החלקה שלי בלבד והיא בגדר קנייני הפרטי.
6. כמוכן, ולהבנתי בקשת ההיתר מתייחסת לבנייה של 6 קומות, כאשר הקמת בניין כזה בצמוד לבית המגורים שלי תחסום את האוויר ואת אור השמש.
7. מצהיר כי זהו שמי וזו חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 3/4/2024 הופיעה בפני עורך דין סאמר שחאדה, במשרדי ברח' יפו 33, ירושלים, מר נאגי חגאזי שזיחה עצמו ע"י ת.ז. 029177805 ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרת וחתם עליה.


חתימת עויד



סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	2025/0251.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה עפ"י הוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ו.י.א. חיזוק מבנים בע"מ עפ"י יפוי כוח
עורך הבקשה	מר בריק יבגני
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	11
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

שחראי 14, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	65	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/251 רחוב שחראי 14 בית וגן – תמ"א 38-1

גוש : 30166

חלקה : 65

מהות הבקשה :

מדובר בחלקה שבה 3 בניינים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף למחסנים ומקלט.

הבקשה היא לבניית תוספות לשלושת הבניינים.

בבניינים קיימות סה"כ 20 יח"ד, בכל בניין 2 יח"ד בקומה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו- 30 יח"ד חדשות (כאשר 8 מהן בקומת עמודים מפולשת ו-22 בקומות החדשות).

סה"כ 50 יח"ד בחלקה ב- 8 קומות מעל קומת מרתף למחסנים ו-4 קומות חניה חלקיות.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. וכן תוספת מעליות פנימיות והרחבת מבואות הכניסה.

קומה 3- קומת חניה תחתונה מפלס: מוצעת קומה חלקית ובה מכפילי חניה ומדרגות פנימיות כגישה מהבניין השלישי (דרומי).

קומה 2- קומת חניה מפלס: מוצעת קומה חלקית ובה מכפילי חניה ומדרגות פנימיות כגישה מהבניין השלישי (דרומי), מוצע חדר שנאים ופיר לכניסת אוויר.

קומה 1- כניסה וחניה, מפלס 6-: מוצעות 3 כניסות לבניין מרח' שחראי ובהן מבואות כניסה, חדרי מדרגות פנימיים ומעליות וכן מיקום של שטחי מסחר עתידיים (שאינם מוצעים בבקשה זו).

בכניסה של בניין שלישי (דרומי) מוצעות מדרגות ירידה לקומות החניה.

במפלס זה מוצעים סה"כ 3 מחסנים. בנוסף במפלס זה מוצעים 2 חדרי אשפה בחזית צפונית ודרומית, מיקום לבלוני גז, ברז כיבוי אש, גמל מים וחדרי חשמל.

קומת כניסה ופיתוח, מפלס 3.06-: קיימת קומת עמודים מפולשת.

בניין 1 (צפוני) – קיימים מקלט ומחסן. מוצע שימוש בשטחם עבור 14 מחסנים בחלוקה חדשה.

בנוסף מוצעים 8 מחסנים תחת שטחי הרחבות. מוצע הרחבת חדר מדרגות קיים ומבואות כניסה והמשך פיר מעלית.

בצדה המזרחי של הקומה מוצעות 2 יח"ד חדשות (מס' 45 ו-46) בשטח קומת עמודים מפולשת. עבור כל יח"ד מוצעים חדרי מגורים, חדר ממ"ד וריצוף חצר מוצע.

בניין 2 (אמצעי) – מוצעת הרחבת חדר מדרגות קיים ומבואות כניסה והמשך פיר מעלית.

מוצעים 8 מחסנים תחת שטחי הרחבות. במרכז הקומה מוצע מילוי אדמה.

בצדה המזרחי של הקומה מוצעות 2 יח"ד חדשות (מס' 47 ו-48) בשטח קומת עמודים מפולשת. עבור כל יח"ד מוצעים חדרי מגורים, חדר ממ"ד וריצוף חצר מוצע.

בניין 3 (דרומי) – מוצעת הרחבת חדר מדרגות קיים ומבואות כניסה והמשך פיר מעלית.

מוצעים 20 מחסנים, חלקם תחת שטחי הרחבות.

מוצעות 2 יח"ד חדשות (מס' 49 ו-50) בשטח קומת עמודים מפולשת. עבור כל יח"ד מוצעים חדרי מגורים, חדר ממ"ד וריצוף חצר מוצע.

בנוסף מוצע במפלס זה פיתוח שטח, ריצוף וגינון. בצד דרומי מוצעות מדרגות פיתוח (הקומה בנויה בהפרשי גבהים).

קומת קרקע, מפלס +0.00 : בבניין צפוני ודרומי קיימות 2 יח"ד בקומת עמודים מפולשת (שסגירתן אושרה בהיתר קודם) להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים וכן סגירת מרפסת שירות לעיקרי.

בשתי הכניסות מוצעת הרחבת חדר מדרגות קיים ומבואת כניסה והמשך פיר מעלית.

בניין 2 (אמצעי) – מוצעות 2 יח"ד חדשות (מס' 43-44) בשטח קומת עמודים מפולשת. עבור כל יח"ד מוצעים חדרי מגורים, חדר ממ"ד ומרפסת זיו מקורה.

מוצעת הרחבת חדר מדרגות קיים ומבואת כניסה והמשך פיר מעלית.

קומה א', מפלס +3.06 : קומה קיימת ובה 6 יח"ד (ב-3 בניינים), בכל קומה, בכל בניין קיימות 2 יח"ד.

עבור כל יח"ד הקיימות מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים וסגירת מרפסות שירות לעיקרי.

מוצעת הרחבת חדר מדרגות קיים ומבואת כניסה והמשך פיר מעלית.

קומה ב', מפלס +6.12 : קומה קיימת ובה 6 יח"ד (ב-3 בניינים), בכל קומה 2 יח"ד.

עבור כל יח"ד הקיימות מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים וסגירת מרפסות שירות לעיקרי.

מוצעת הרחבת חדר מדרגות קיים ומבואת כניסה והמשך פיר מעלית.

קומה ג', מפלס +9.18 : בבניין אמצעי ודרומי מדובר בקומה קיימת ובה 2 יח"ד בקומה בכל בניין (סה"כ 4 יח"ד קיימות) להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים וכן סגירת מרפסות שירות לעיקרי.

מוצעת הרחבת חדר מדרגות קיים ומבואת כניסה והמשך פיר מעלית.

בניין 1 (צפוני) – מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד חדשות. עבור כל יח"ד מוצעים חדרי מגורים וממ"ד. עבור יח"ד המזרחיות (מס' 23 ו-24) מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית.

מוצע המשך חדרי המדרגות ופיר המעליות מהקומות התחתונות.

קומה ד', מפלס +12.24 : מוצעת קומה חדשה עבור שלושת הבניינים.

בניין 1 (צפוני) – בצדה המערבי של הקומה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדר ממ"ד.

בצדה המזרחי של הקומה מוצעות הרחבות של יח' הדיור המוצעות במפלס מעל (דירות דופלקס), הכוללות במפלס זה חדרי מגורים ומרפסות זיו לא מקורות.

בניין 2 (אמצעי) – מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדר ממ"ד ומרפסת זיו מקורה חלקית.

בניין 3 (דרומי) – מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדר ממ"ד, מרפסת זיו מקורה חלקית ומרפסת זיו מקורה.

מוצע המשך חדרי המדרגות ופיר המעליות מהקומות התחתונות.

קומה ה', מפלס +15.30 : מוצעת קומה חדשה :

בניין 1 (צפוני) – מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדר ממ"ד ומדרגות עליה לקומה נוספת. עבור כל דירה מוצעת מרפסת גג בשטח הנותר.

בניין 2 (אמצעי)- בצדה המערבי של הקומה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדר ממ"ד.

בצדה המזרחי של הקומה מוצעות הרחבות של יח' הדיור המוצעות במפלס מעל (דירות דופלקס), הכוללות במפלס זה חדרי מגורים ומרפסת זיז לא מקורה.

בניין 3 (דרומי)- בצדה המערבי של הקומה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדר ממ"ד.

בצדה המזרחי של הקומה מוצעות הרחבות של יח' הדיור המוצעות במפלס מעל (דירות דופלקס), הכוללות במפלס זה חדרי מגורים ומרפסת זיז לא מקורה.

קומה ו', מפלס 18.36+ :

מוצע בינוי של קומה חלקית (עבור בניין 2 ו-3 בלבד) כמפורט :

בניין 1 (צפוני)- מוצע גג שטוח ועליו מערכות. גישה ע"י חדר יציאה לגג מחדר המדרגות.

בניין 2 (אמצעי)- מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדר ממ"ד ומדרגות פנימיות לירידה למפלס התחתון 15.30+. עבור 2 הדירות מוצעת מרפסת גג במפלס זה.

מוצע המשך חדר המדרגות ופיר המעלית מהקומות התחתונות.

בניין 3 (דרומי)- בצדה המערבי של הקומה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדר ממ"ד ומדרגות פנימיות לירידה למפלס התחתון 15.30+. עבור 2 הדירות מוצעת מרפסת גג במפלס זה.

מוצע המשך חדר המדרגות ופיר המעלית מהקומות התחתונות.

קומת גג, מפלס 22.44+ :

מוצע גג שטוח ועליו מערכות עבור בניין אמצעי ודרומי. גישה מתוך חדר המדרגות ע"י חדר יציאה לגג.

היתרים קודמים :

-למבנה קיים היתר קודם בתיק רישוי 1967/666.00 שהופק בתאריך 04/03/1969 עבור 3 מבנים מחוברים.

-לא נמצאו היתרים נוספים ע"פ נתוני המערכת.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 1042 משנת 1979 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1 ושביל להולכי רגל.

תכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

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

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
--------	--

מובא להכרעת ועדה לעניין עמדת תכנון עיר לפינוי בינוי - בהתאם לחו"ד תכנון עיר. המלצת מחלקת הרישוי הינה לקדם את הבקשה במתכונתה הנוכחית כתמ"א 38-1 מאחר וטרם התקבלו חתימות דיירים בשלב זה לפרויקט פינוי בינוי בשלב התכנון. חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 25/06/2025 ע"י שלומי רוטלוי : אין התנגדות לתכנית, ראה אישור חו"ד משלב תכנון עיר. מוצע 64 מק"ח עבור 54 יח"ד קיימות ומוצעות. התייחסות תכנון עיר לחניה : התוכנית מסמנת בחזית לרחוב שתי מעליות רכב למתקן חניה אוטומטי עבור 63 חניות. התוכנית אינה מראה את המופע החיצוני של מתקן החניה – תחום וגובה הגידור, יש להציג בהרמוניקה ולתאם בשלב ההיתר עם מהנדס העיר. התייחסות רישוי : מס' יח"ד באישור הסדרי תנועה אינו תואם את המוצע בבקשה בה מוצעות 30 יח"ד חדשות בנוסף ל-20 קיימות. סה"כ מדובר ב-50 יח"ד – תקן החניה נקבע לפי מס' יח"ד גבוה יותר, אין מניעה לאשר - יש להתאים את חו"ד מול מחלקת הסדרי תנועה בהתאם למוצע בבקשה. -בהשוואת התכנית שהוגשה לרישוי מול נספח תנועה מאושר ע"י הסדרי תנועה נראה כי בהרמוניקה חסרים 2 מפלסי חניה (ככל הנראה נשמט מהבקשה) – יש להוסיףם להרמוניקה וכן למספר את מקו"ח המוצעים והמכפילים ולהציג בצורה מובנת. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 09/12/2024 ע"י שרעבי איתי – התכנית המאושרת אינה כוללת את קומות החניה המוצעות בבקשה – תנאי להפניה לגורמים יהיה אישור מהנדס תמ"א לתכנית העדכנית.	29/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
---	-------------------	--

קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מערבית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית דרומית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט עמודות ממ"דים המוצעות בחריגה של כ- 127 ס"מ מקו בניין תמ"א בחזית אחורית. פורסמה הקלה בעניין. מוצעים ביתני אשפה בחריגה מקו הבניין - ניתן לאשר ע"פ תכנית 2300 בכפוף להצגת גובהם עד +2.20. יש לציין גובה ע"ג התכניות. יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת : בבקשה מוצעות 8 יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת ב 2 מפלסים. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של הקומה המפולשת במקרה שהבקשה כוללת גם הרחבות יח"ד קיימות במבנה הקיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת לרבות צירוף שטחי שירות" - המוצע עומד בדרישה. ג. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן" - מוצעים ממ"דים לדירות. ד. "במקרה של תוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" - תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. בבנין אמצעי, בקומת עמודים (מפלס 3.06-) מוצע מילוי אדמה חלקי בשטח הנותר בין יח"ד החדשות למחסנים -יש לבטל את מילוי האדמה ולהציע במקומו הרחבת לובי הכניסה על מנת ליצור מעבר מרווח יותר ביציאה מהמעלית ובגישה לדירות, וכן להציע מקום לחדרי אופניים / עגלות לטובת כלל הדיירים.		
--	--	--

חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. -יש לחשב את השטחים המוצעים מכוח תמ"א בקוד ובצבע המתאים בחישובי הרובוט. הפיכת שטח שירות לעיקרי – לבקשה קיים היתר קודם בתיק רישוי 1967/666 שבו ניתן לראות כי קיימות מרפסות שירות אותן מבוקש להפוך לשטח עיקרי - ניתן לאשר. סגירת מרפסות זיזיות והפיכתן לשטח עיקרי – לא ניתן לאשר סגירת מרפסות אלו מאחר ואין יתרת שטחים. יש להשאיר מרפסות אלו כמרפסות זיז בהתאם להיתר המקורי ולהרוס את הסגירה הקיימת הלא חוקית. בהמשך לאמור לעיל יש לבצע את ההתאמה הנ"ל בקומות החדשות. כלומר, השטחים המבוקשים עבור מרפסות אלו בקומות החדשות יהיו מוצעים כשטחי מרפסות זיז בלבד מאחר ולא ניתן לאשר בינוי בזיז. לחילופין, ניתן להשאיר את סגירת המרפסות וזאת בתנאי שיחושבו במניין שטח עיקרי מוצע כחלק מ-25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38. - לאחר תיקון השטחים יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה מעודכנת בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר כנדרש. קומות חדשות : עבור כל אחד מ-3 מהבניינים מוצעות 2.5 קומות חדשות. פירוט : בניין 1 : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 245 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $2.5 \times 245 = 612.5$ מ"ר.		
--	--	--

שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $621 = 245 + 245 + 131$ מ"ר – שטח מוצע חורג מהמותר בכ-9 מ"ר - יש לצמצם לעמידה במותר. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. בניינים 2+3 : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 480 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $1,200 = 2.5 \times 480$ שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $480 + 480 + 132 + 117 = 1,209$ מ"ר – שטח מוצע חורג מהמותר בכ-9 מ"ר - יש לצמצם לעמידה במותר. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. - יש לחשב שטחי מבואות בקוד המתאים בחישובי הרובוט. - מרפסות זיז בין הבניינים שמוצעות לסגירה – יש לבטל ולהציע	
---	--

כמרפסות זיז, בהתאם למה שנרשם לעניין קומות קיימות. קומת מסחר ומחסנים : במפלס 6.00- מוצעת קומת מחסנים ובה שטח עתידי למסחר, בהרמוניקה צויין כי התכנון הוא בהתאם לתכנית מפורטת – יש להציג מס' תיק תכנון לתב"ע זו. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת : שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 354.84$ מ"ר. שטח מחסנים מוצע בבקשה : 214.37 מ"ר – כמותר. בבקשה מוצעים 50 מחסנים, כמס' יח' הדיור הקיימות והמוצעות. -שטחי מבואות שחושבו כמחסנים – יש לתקן בחישובי הרובוט ולהציג שטח מחסנים מוצע מדויק. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מעליות ומדרגות : בכל כניסה מוצעת הריסת גרם מדרגות קיים ובניית מדרגות חדשות והרחבת מבואת הכניסה. מעליות – נראה כי המעליות המתוכננות ב-3 הבניינים קטנות בשטחן (2 מ"ר) ואינן נותנות מענה נגישות עבור כיסא גלגלים, אלונקה וכיו"ב וכן עבור שטח תמרון - יש להמציא אישור יועץ נגישות לנושא זה.		
---	--	--

ממ"דים : בבקשה מוצעות 6 עמודות ממ"דים. עמודות בבנין דרומי הינן בתחום קו בנין תב"ע. עמודות בבניינים צפוני ומרכזי מוצעות בחזית מערבית בחריגה בנין תמ"א – פורסמה הקלה. (ראה סעיף קווי בנין). עבור יח' הדיור בקומת עמודים מפולשת (מפלס 3.06-) – מוצעים ממ"דים במיקום שונה ולהם קירות יורדים למפלס מסחר ומחסנים למעט יח"ד מס' 50 בה לא מוצעים קירות יורדים כנדרש. בנוסף, עבור 4 יח"ד חדשות – 2 יח"ד בבנין צפוני קומה ג' ו-2 יח"ד בבנין דרומי קומה ד' מוצעים ממ"דים ללא קירות יורדים – יש להשלים אישור הג"א עם התייחסות לממ"דים אלו. תברואה : מוצעים 2 חדרי אשפה בצד צפון ודרום, חזית רחוב שחראי. סה"כ 12 עגלות, בכל חדר 6 עגלות של 360 לי'. לפי חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן 10 עגלות 1000 ליטר ב 2 מתקנים. יש לתאם מול מחלקת תברואה. עצים : התייחסות תכנון העיר : עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. חדר טרפו :		
--	--	--

בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת חניה, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק אך אינו תואם את אישור מח' איכות הסביבה – יש לבצע התאמה של חדר הטרפו המוצע מול מחלקת איכות הסביבה וחברת החשמל כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים :

יש להטמיע תוכניות קומות החניה החסרות.

יש להשלים גבהי מפלסים חסרים בתכניות, חזיתות וחתיכים.

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

לבקשה התקבלו 11 התנגדויות (בעלי דירות בבניין ובחלקה הסמוכה).

להלן עיקרי ההתנגדויות :

-לטענת המתנגדים, הם מהווים 50% מבעלי הזכויות בחלקה ולא ניתן לקדם פרוייקט תמ"א 38 מאחר ואין את הרוב הדרוש.

-התנגדות למסלול תמ"א 38 בעקבות קידום פרוייקט התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי שמתנהל במקביל. לטענת המתנגדים הדבר יאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם, טיפול בתשתיות ישנות, הוספת מקומות חניה והסדרת נגישות לעומת פרוייקט תמ"א 38 המהווה שיפור חלקי בלבד לבניין.

-טענה לחשש מקריסת המבנים באם תבוצע החפירה המוצעת בבקשה, בעקבות מצב פיזי ירוד של הבניינים.

	29/09/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 25/06/2025 ע"י שלומי רוטלוי : אין התנגדות לתכנית, ראה אישור חו"ד משלב תכנון עיר. מוצע 64 מק"ח עבור 54 יח"ד קיימות ומוצעות. התייחסות תכנון עיר לחניה : התוכנית מסמנת בחזית לרחוב שתי מעליות רכב למתקן חניה אוטומטי עבור 63 חניות. התוכנית אינה מראה את המופע החיצוני של מתקן החניה – תחום וגובה הגידור , יש להציג בהרמוניקה ולתאם בשלב ההיתר עם מהנדס העיר. התייחסות רישוי : מס' יח"ד באישור הסדרי תנועה אינו תואם את המוצע בבקשה בה מוצעות 30 יח"ד חדשות בנוסף ל-20 קיימות. סה"כ מדובר ב-50 יח"ד – תקן החניה נקבע לפי מס' יח"ד גבוה יותר, אין מניעה לאשר - יש להתאים את חו"ד מול מחלקת הסדרי תנועה בהתאם למוצע בבקשה. בהשוואת התכנית שהוגשה לרישוי מול נספח תנועה מאושר ע"י הסדרי תנועה נראה כי בהרמוניקה חסרים 2 מפלסי חניה (ככל הנראה נשמט מהבקשה) – יש להוסיף להרמוניקה וכן למספר את מקו"ח המוצעים והמכפילים ולהציג בצורה מובנת. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 29/07/2025 ע"י שילת קורו'בסקי. צוין כי הבקשה משוחררת לועדה בלבד.		

חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 25/06/2025 ע"י מזרחי שני : תוספת 30 יח"ד לבניין קיים, סה"כ 50 יח"ד. יש לתכנן 10 עגלות 1000 ליטר ב 2 מתקנים. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 09/07/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 15/07/2025 ע"י מרגלית ניר. חו"ד שימור : לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 09/12/2024 ע"י שרעבי איתי – התכנית המאושרת אינה כוללת את קומות החניה המוצעות בבקשה – תנאי להפניה לגורמים יהיה אישור מהנדס תמ"א לתכנית העדכנית. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 יעוד מגורים, מגרש מעל 1 ד' - 8 קומות בניה 320% הבקשה לא תואמת : 8 קומות מעל קומת כניסה במפלס רח' שחראי, 330% בנייה. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות מעל קומת כניסה כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים במגוון טיפולוגיות וגובה בינוי – בינוי מדורג בגובה 2 קומות ממפלס הרחוב ועד מבנה מלון ודיור מוגן מעל 10 קומות . חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . בניית עמודות ממ"דים מחוץ לקו בניין ועד 1.70 מ" מגבול מגרש לבניית ממ"דים בחזית מערבית בהתאם לתקנות . 20 יח"ד קיימות 30 יח"ד מוצעות. 4 קומות קיימות 2.5 קומות חדשות.		
--	--	--

תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים. קווי בניין: קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038: חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מערבית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית דרומית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט עמודות ממ"דים המוצעות בחריגה של כ- 127 ס"מ מקו בניין תמ"א בחזית אחורית. פורסמה הקלה בעניין. מוצעים ביתני אשפה בחריגה מקו הבניין - ניתן לאשר ע"פ תכנית 2300 בכפוף להצגת גובהם עד +2.20. יש לציין גובה ע"ג התכניות. יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת: בבקשה מוצעות 8 יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת ב 2 מפלסים. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים: א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של הקומה המפולשת במקרה שהבקשה כוללת גם הרחבות יח"ד קיימות במבנה הקיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת לרבות צירוף שטחי שירות" - המוצע עומד בדרישה. ג. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן" - מוצעים ממ"דים לדירות. ד. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" - תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות.		
--	--	--

בבניין אמצעי, בקומת עמודים (מפלס 3.06-) מוצע מילוי אדמה חלקי בשטח הנותר בין יח"ד החדשות למחסנים -יש לבטל את מילוי האדמה ולהציע במקומו הרחבת לובי הכניסה על מנת ליצור מעבר מרווח יותר ביציאה מהמעלית ובגישה לדירות, וכן להציע מקום לחדרי אופניים / עגלות לטובת כלל הדיירים. חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. -יש לחשב את השטחים המוצעים מכוח תמ"א בקוד ובצבע המתאים בחישובי הרובוט. הפיכת שטח שירות לעיקרי – לבקשה קיים היתר קודם בתיק רישוי 1967/666 שבו ניתן לראות כי קיימות מרפסות שירות אותן מבוקש להפוך לשטח עיקרי - ניתן לאשר. סגירת מרפסות זיזיות והפיכתן לשטח עיקרי – לא ניתן לאשר סגירת מרפסות אלו מאחר ואין יתרת שטחים. יש להשאיר מרפסות אלו כמרפסות זיז בהתאם להיתר המקורי ולהרוס את הסגירה הקיימת הלא חוקית. בהמשך לאמור לעיל יש לבצע את ההתאמה הנ"ל בקומות החדשות. כלומר, השטחים המבוקשים עבור מרפסות אלו בקומות החדשות יהיו מוצעים כשטחי מרפסות זיז בלבד מאחר ולא ניתן לאשר בינוי בזיז. לחילופין, ניתן להשאיר את סגירת המרפסות וזאת בתנאי שיחושבו במניין שטח עיקרי מוצע כחלק מ-25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38. - לאחר תיקון השטחים יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה מעודכנת בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר כנדרש. קומות חדשות : עבור כל אחד מ-3 מהבניינים מוצעות 2.5 קומות חדשות. פירוט : בניין 1 :	
--	--

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 245 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $245 \times 2.5 = 612$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $245 + 245 + 131 = 621$ מ"ר – שטח מוצע חורג מהמותר בכ-9 מ"ר - יש לצמצם לעמידה במותר. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. בניינים 2+3 : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 480 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $480 \times 2.5 = 1,200$ שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $480 + 480 + 132 + 117 = 1,209$ מ"ר – שטח מוצע חורג מהמותר בכ-9 מ"ר - יש לצמצם לעמידה במותר. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.		
---	--	--

ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. - יש לחשב שטחי מבואות בקוד המתאים בחישובי הרובוט. - מרפסות זיז בין הבניינים שמוצעות לסגירה – יש לבטל ולהציע כמרפסות זיז, בהתאם למה שנרשם לעניין קומות קיימות. קומת מסחר ומחסנים: במפלס 6.00- מוצעת קומת מחסנים ובה שטח עתידי למסחר, בהרמוניקה צויין כי התכנון הוא בהתאם לתכנית מפורטת – יש להציג מסי' תיק תכנון לתב"ע זו. מחסנים: התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת: שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 354.84$ מ"ר. שטח מחסנים מוצע בבקשה: 214.37 מ"ר – כמות. בבקשה מוצעים 50 מחסנים, כמסי' יח' הדיור הקיימות והמוצעות. שטחי מבואות שחושבו כמחסנים – יש לתקן בחישובי הרובוט ולהציג שטח מחסנים מוצע מדויק. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות: בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה – אין מניעה לאשר. מעליות ומדרגות: בכל כניסה מוצעת הריסת גרם מדרגות קיים ובניית מדרגות חדשות והרחבת מבואת הכניסה. מעליות – נראה כי המעליות המתוכננות ב-3 הבניינים קטנות		
--	--	--

בשטחן (2 מ"ר) ואינן נותנות מענה נגישות עבור כיסא גלגלים, אלונקה וכיו"ב וכן עבור שטח תמרון - יש להמציא אישור יועץ נגישות לנושא זה. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר כנדרש. ממ"דים : בבקשה מוצעות 6 עמודות ממ"דים. עמודות בבניין דרומי הינן בתחום קו בניין תב"ע. עמודות בבניינים צפוני ומרכזי מוצעות בחזית מערבית בחריגה בניין תמ"א – פורסמה הקלה. (ראה סעיף קווי בניין). עבור יח' הדיור בקומת עמודים מפולשת (מפלס 3.06-) – מוצעים ממ"דים במיקום שונה ולהם קירות יורדים למפלס מסחר ומחסנים למעט יח"ד מס' 50 בה לא מוצעים קירות יורדים כנדרש. בנוסף, עבור 4 יח"ד חדשות – 2 יח"ד בבניין צפוני קומה ג' ו-2 יח"ד בבניין דרומי קומה ד' מוצעים ממ"דים ללא קירות יורדים – יש להשלים אישור הג"א עם התייחסות לממ"דים אלו. תברואה : מוצעים 2 חדרי אשפה בצד צפון ודרום, חזית רחוב שחראי. סה"כ 12 עגלות, בכל חדר 6 עגלות של 360 ל". לפי חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן 10 עגלות 1000 ליטר ב 2 מתקנים. יש לתאם מול מחלקת תברואה. עצים : התייחסות תכנון העיר : עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין		
---	--	--

סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפוליים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל, מים וגז. חדר טרפו: בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת חניה, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק אך אינו תואם את אישור מח' איכות הסביבה – יש לבצע התאמה של חדר הטרפו המוצע מול מחלקת איכות הסביבה וחברת החשמל כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים: יש להטמיע תוכניות קומות החניה החסרות. יש להשלים גבהי מפלסים חסרים בתכניות, חזיתות וחתכים. יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: לבקשה התקבלו 11 התנגדויות (בעלי דירות בבניין ובחלקה הסמוכה). להלן עיקרי ההתנגדויות: לטענת המתנגדים, הם מהווים 50% מבעלי הזכויות בחלקה ולא ניתן לקדם פרויקט תמ"א 38 מאחר ואין את הרוב הדרוש. התנגדות למסלול תמ"א 38 בעקבות קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי שמתנהל במקביל. לטענת המתנגדים הדבר יאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם, טיפול בתשתיות ישנות, הוספת מקומות חניה והסדרת נגישות לעומת פרויקט	
---	--

תמ"א 38 המהווה שיפור חלקי בלבד לבניין. טענה לחשש מקריסת המבנים באם תבוצע החפירה המוצעת בבקשה, בעקבות מצב פיזי ירוד של הבניינים.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניית עמודות ממ"דים מחוץ לקו בניין ועד 1.70 מ" מגבול מגרש לבניית ממ"דים בחזית מערבית בהתאם לתקנות. 20 יח"ד קיימות 30 יח"ד מוצעות 4 קומות קיימות 2.5 קומות חדשות תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" המותרים.	01/07/2025	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	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.	15
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	16
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 9,646 ש"ח עבור שימור העצים.	17
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 21,464 ש"ח עבור פיצוי נופי.	18
	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל.	19
	שפ"ע- יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.	20
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	21
	אישור מתואם של חדר הטרפו' מחברת החשמל ואיכות סביבה	22
	דרכים - יש להגיש תכנון פיזי מתוקן, כולל סימון מפלסים וקווי גובה מתוכננים שמראים חיבור בין הכביש והמדרכה הקיי	23

המלצת האגף
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מובא להכרעת ועדה לעניין עמדת תכנון עיר לפינוי בינוי - בהתאם לחו"ד תכנון עיר.

המלצת מחלקת הרישוי הינה לקדם את הבקשה במתכונתה הנוכחית כתמ"א 38-1 מאחר וטרם התקבלו חתימות דיירים בשלב זה לפרויקט פינוי בינוי בשלב התכנון.

חו"ד הסדרי תנועה :

לאשר את הבקשה. מיום 25/06/2025 ע"י שלומי רוטלוי : אין התנגדות לתכנית, ראה אישור חו"ד משלב תכנון עיר.

מוצע 64 מק"ח עבור 54 יח"ד קיימות ומוצעות.

התייחסות תכנון עיר לחניה :

התוכנית מסמנת בחזית לרחוב שתי מעליות רכב למתקן חניה אוטומטי עבור 63 חניות. התוכנית אינה מראה את המופע החיצוני של מתקן החניה – תחום וגובה הגידור, יש להציג בהרמוניקה ולתאם בשלב ההיתר עם מהנדס העיר.

התייחסות רישוי :

מס' יח"ד באישור הסדרי תנועה אינו תואם את המוצע בבקשה בה מוצעות 30 יח"ד חדשות בנוסף ל-20 קיימות. סה"כ מדובר 50 יח"ד – תקן החניה נקבע לפי מס' יח"ד גבוה יותר, אין מניעה לאשר - יש להתאים את חו"ד מול מחלקת הסדרי תנועה בהתאם למוצע בבקשה.

בהשוואת התכנית שהוגשה לרישוי מול נספח תנועה מאושר ע"י הסדרי תנועה נראה כי בהרמוניקה חסרים 2 מפלסי חניה (ככל הנראה נשמט מהבקשה) – יש להוסיף להרמוניקה וכן למספר את מקו"ח המוצעים והמכפילים ולהציג בצורה מובנת.

חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 09/12/2024 ע"י שרעבי איתי – התכנית המאושרת אינה כוללת את קומות החניה המוצעות בבקשה – תנאי להפניה לגורמים יהיה אישור מהנדס תמ"א לתכנית העדכנית.

קווי בניין :

קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 :

חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית מערבית - 3 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית דרומית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט עמודות ממ"דים המוצעות בחריגה של כ- 127 ס"מ מקו בניין תמ"א בחזית אחורית. פורסמה הקלה בעניין.

מוצעים ביתני אשפה בחריגה מקו הבניין - ניתן לאשר ע"פ תכנית 2300 בכפוף להצגת גובהם עד 2.20+. יש לציין גובה ע"ג התכניות.

יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת :

בבקשה מוצעות 8 יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת ב 2 מפלסים.

סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים :

א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה.
ב. "שטחה של הקומה המפולשת במקרה שהבקשה כוללת גם הרחבות יח"ד קיימות במבנה הקיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת לרבות צירוף שטחי שירות" - המוצע עומד בדרישה.

ג. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצעים ממ"דים לדירות. ד. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" - תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות.

בבנין אמצעי, בקומת עמודים (מפלס 3.06-) מוצע מילוי אדמה חלקי בשטח הנותר בין יח"ד החדשות למחסנים -יש לבטל את מילוי האדמה ולהציע במקומו הרחבת לובי הכניסה על מנת ליצור מעבר מרווח יותר ביציאה מהמעלית ובגישה לדירות, וכן להציע מקום לחדרי אופניים / עגלות לטובת כלל הדיירים.

חישוב שטחים :

קומות קיימות :

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038.

-יש לחשב את השטחים המוצעים מכוח תמ"א בקוד ובצבע המתאים בחישובי הרבובט.

הפיכת שטח שירות לעיקרי – לבקשה קיים היתר קודם בתיק רישוי 1967/666 שבו ניתן לראות כי קיימות מרפסות שירות אותן מבוקש להפוך לשטח עיקרי - ניתן לאשר.

סגירת מרפסות זיזיות והפיכתן לשטח עיקרי – לא ניתן לאשר סגירת מרפסות אלו מאחר ואין יתרת שטחים. יש להשאיר מרפסות אלו כמרפסות זיז בהתאם להיתר המקורי ולהרוס את הסגירה הקיימת הלא חוקית. בהמשך לאמור לעיל יש לבצע את ההתאמה הנ"ל בקומות החדשות. כלומר, השטחים המבוקשים עבור מרפסות אלו בקומות החדשות יהיו מוצעים כשטחי מרפסות זיז בלבד מאחר ולא ניתן לאשר בינוי בזיז.

לחילופין, ניתן להשאיר את סגירת המרפסות וזאת בתנאי שיחושבו במניין שטח עיקרי מוצע כחלק מ-25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38.

- לאחר תיקון השטחים יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה מעודכנת בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר כנדרש.

קומות חדשות:

עבור כל אחד מ-3 מהבניינים מוצע 2.5 קומות חדשות.

פירוט:

בניין 1:

שטח מותר ע"פ תמ"א 38:

שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה: 245 מ"ר

שטח ניתן עבור הקומות החדשות: $2.5 \times 245 = 612$ מ"ר.

שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה': $131 + 245 + 245 = 621$ מ"ר – שטח מוצע חורג מהמותר בכ-9 מ"ר - יש לצמצם לעמידה במותר.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

"תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים:

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר.

בניינים 2+3 :

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 :

שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 480 מ"ר

שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $1,200 = 2.5 \times 480$

שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $1,209 = 480 + 480 + 132 + 117$ מ"ר – שטח מוצע חורג מהמותר בכ-9 מ"ר – יש לצמצם לעמידה במותר.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

" תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים :

א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר.

- יש לחשב שטחי מבואות בקוד המתאים בחישובי הרובוט.

- מרפסות זיז בין הבניינים שמוצעות לסגירה – יש לבטל ולהציע כמרפסות זיז, בהתאם למה שנרשם לעניין קומות קיימות.

קומת מסחר ומחסנים :

במפלס 6.00- מוצעת קומת מחסנים ובה שטח עתידי למסחר, בהרמוניקה צויין כי התכנון הוא בהתאם לתכנית מפורטת – יש להציג מס' תיק תכנון לתב"ע זו.

מחסנים :

התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת :

שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 354.84$ מ"ר.

שטח מחסנים מוצע בבקשה : 214.37 מ"ר – כמותר.

בבקשה מוצעים 50 מחסנים, כמס' יח' הדיור הקיימות והמוצעות.

-שטחי מבואות שחושבו כמחסנים – יש לתקן בחישובי הרובוט ולהציג שטח מחסנים מוצע מדויק.

-יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20.

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

מעליות ומדרגות :

בכל כניסה מוצעת הריסת גרם מדרגות קיים ובניית מדרגות חדשות והרחבת מבואת הכניסה.

מעליות – נראה כי המעליות המתוכננות ב-3 הבניינים קטנות בשטחן (2 מ"ר) ואינן נותנות מענה נגישות עבור כיסא גלגלים, אלונקה וכיו"ב וכן עבור שטח תמרון - יש להמציא אישור יועץ נגישות לנושא זה.

ממ"דים :

בבקשה מוצעות 6 עמודות ממ"דים. עמודות בבניין דרומי הינן בתחום קו בניין תב"ע.

עמודות בבניינים צפוני ומרכזי מוצעות בחזית מערבית בחריגה בניין תמ"א – פורסמה הקלה. (ראה סעיף קווי בניין).

עבור יח' הדיור בקומת עמודים מפולשת (מפלס 3.06-) – מוצעים ממ"דים במיקום שונה ולהם קירות יורדים למפלס מסחר ומחסנים למעט יח"ד מס' 50 בה לא מוצעים קירות יורדים כנדרש.

בנוסף, עבור 4 יח"ד חדשות – 2 יח"ד בבניין צפוני קומה ג' ו-2 יח"ד בבניין דרומי קומה ד' מוצעים ממ"דים ללא קירות יורדים – יש להשלים אישור הג"א עם התייחסות לממ"דים אלו.

תברואה :

מוצעים 2 חדרי אשפה בצד צפון ודרום, חזית רחוב שחראי. סה"כ 12 עגלות, בכל חדר 6 עגלות של 360 ל'.

לפי חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן 10 עגלות 1000 ליטר ב 2 מתקנים.

יש לתאם מול מחלקת תברואה.

עצים :

התייחסות תכנון העיר :

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

חדר טרפו :

בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת חניה, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק אך אינו תואם את אישור מח' איכות הסביבה – יש לבצע התאמה של חדר הטרפו המוצע מול מחלקת איכות הסביבה וחברת החשמל כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים :

יש להטמיע תוכניות קומות החניה החסרות.

יש להשלים גבהי מפלסים חסרים בתכניות, חזיתות וחתכים.

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

לבקשה התקבלו 11 התנגדויות (בעלי דירות בבניין ובחלקה הסמוכה).

להלן עיקרי ההתנגדויות :

לטענת המתנגדים, הם מהווים 50% מבעלי הזכויות בחלקה ולא ניתן לקדם פרויקט תמ"א 38 מאחר ואין את הרוב הדרוש.

-התנגדות למסלול תמ"א 38 בעקבות קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי שמתנהל במקביל. לטענת המתנגדים הדבר יאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם, טיפול בתשתיות ישנות, הוספת מקומות חניה והסדרת נגישות לעומת פרויקט תמ"א 38 המהווה שיפור חלקי בלבד לבניין.

-טענה לחשש מקריסת המבנים באם תבוצע החפירה המוצעת בבקשה, בעקבות מצב פיזי ירוד של הבניינים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרלי שלום תורגמן / תאריך: 10/07/2025 13:13 / מספר בקשה: 3350731
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	תורגמן
שם פרטי:	שרלי שלום
דואר אלקטרוני:	Charlietordjman@gmail.com
תעודת זהות:	13115399
מספר תיק רישוי:	2025/0251.00

סטטוס טיפול

13:13 10/07/2025 ממתין לבדיקת האגף	
---------------------------------------	---

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0251.00
מספר תיק רישוי:	
הודעות:	
שם פרטי:	שרלי שלום
שם משפחה:	תורגמן
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	13115399
טלפון נייד:	2676086
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:**סטטוס דירת המתנגד:**

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

המתנגד בעל דירה בבנין עצמו ברחוב שחראי 16 ירושלים

פרטי התנגדות:**מי מגיש הבקשה:**

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:**ישוב:**

ירושלים

תא דואר:**מיקוד:****כתובת מלאה:****שכונה:****רחוב:**

שחראי

מס' בית:

16

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

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים,

א.ג.ב.,

הנדון: התנגדות להמשך קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול חיזוק ברחוב שחראי 14-

18, ירושלים

אנו, חלק מבעלי הזכויות ברחוב שחראי 14-18 בירושלים הידועים כגוש 30166, חלקה 65 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט") פונים לכבוד הוועדה המקומית בבקשה למנוע המשך קידום פרויקט במסלול תמ"א 38 חיזוק מהסיבות שלהלן:

1. אנו הח"מ, 50% מבעלי הזכויות בבניינים שחראי 14-18 בירושלים, גוש 30166, חלקה 65, בעלי הזכויות בתתי חלקות 3, 5, 7, 8, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30 מתנגדים בכל תוקף למסלול תמ"א ותומכים בקידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי.

2. פרויקט במסגרת תמ"א 38 חיזוק אינו ישים היות ו-50% מבעלי הזכויות מתנגדים בכל תוקף לפרויקט ולא ניתן לקדם את הפרויקט ברוב הדרוש ע"פ חוק.

3. בחירה בפרויקט פינוי בינוי מהווה לעניות דעתנו פתרון כוללני ואפקטיבי יותר לעומת פרויקט מסוג תמ"א 38/1, שכן הוא מאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם ולא רק חיזוק של בניין קיים. במסגרת פינוי-בינוי ניתן לטפל בתשתיות ישנות, ליצור שטחים ציבוריים, להוסיף מקומות חניה מסודרים, להסדיר נגישות ולעמוד בדרישות העדכניות ביותר של תקני הבנייה. הפרויקט שמבקשים חלק מבעלי הזכויות לקדם מתמקד בשיפור חלקי של הבניין בלבד, מבלי להתייחס לסביבה הרחבה ולרצון לחדש ולשפר את הסביבה האורבנית הרחבה יותר.

משמעותיים בבניית ממ"דים ומרתפים בסטנדרט בניה עכשווי.

5. פרויקט הפינני בינוי שמתבצע במקרקעין הינו בשלב מתקדם. התוכנית הוגשה לוועדה לתכנון ובנייה ונמצאת בהליך מתקדם (מספר תוכנית 1451186-101).

6. מצ"ב המלצת מהנדס עיריית ירושלים לפרויקט פינני בינוי שבין היתר כתב:

"במקום נפתח תיק מס 1451186 לפינני בינוי בין רחובות שחראי- עוזיאל. התוכנית מסמנת שישה מבנים להריסה... אנו מעודדים תוכנית פינני בינוי למתחמים שבנוסף לבינוי מודרני נתנות גם מענה פרוגרמטי ותכנון מתכלל לשכונה ולמרחב של השכונה והעיר".

7. זאת ועוד מנהלת ההתחדשות העירונית של ירושלים הביעה את דעתה כי יש לקדם את הפרויקט במסלול פינני בינוי ולא כתמ"א. עמדה זו נתמכת גם ע"י הוועדה המקומית והועדה המחוזית (בדיון שהתקיים ביום 6.6.24 לגבי מתחם עוזיאל 51-47 ושחראי 18-14 בנוכחות מתכנן המחוז דן קינן ו מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים רועי לביא.

8. הליך קידום התמ"א במתחם נמשך מזה למעלה משש שנים במהלכן הוגשו מספר תוכניות שנדחו שוב ושוב.

9. דיירי בנייני עוזיאל 51-47 כבר חתומים ברוב הדרוש לקידום ולהוצאת הפרויקט אל הפועל. תכנון מוקדם שבוצע על-ידי אדריכלי הפרויקט, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים ובפרט מול מר עמי ארבל, העלה באופן חד-משמעי כי הדרך היחידה למימוש התוכנית ולמיקסום הפוטנציאל התכנוני במתחם והיא באמצעות יצירת תכנית כאשר הקו הכחול כולל את המקרקעין. עמדה זו זכתה לאישור והבנה מצד כלל הגורמים המקצועיים.

10. יודגש כי חלק מהמבנים בפרויקט נמצאים במצב פיזי ירוד, וכי קיימת מורכבות טופוגרפית משמעותית באזור, לרבות הפרש גבהים של כ-18 מטרים בין רחוב עוזיאל לבין רחוב שחראי. כבר כיום ניכרת תופעה של נסיגת קרקע והתמוטטות הדרגתית בשטח, כאשר הקרקע נמשכת במורד - מעוזיאל לכיוון שחראי. כל ניסיון לביצוע חפירה תת-קרקעית ברחוב שחראי, מתחת למבני עוזיאל, עלול להביא לקריסת המבנים בשל חוסר יציבות הנדסית. מדובר בסיכון מהותי המחייב התייחסות מיידית וזהירה מצד כלל הגורמים הרלוונטיים.

11. לאור כל האמור לעיל נודה על עצירת קידום פרויקט התמ"א במקום וקידום מהיר ככל האפשר של פרויקט פינני בינוי - בהתאם להמלצתכם ולהמלצת כלל הגורמים המקצועיים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סלומון טרייסטמן / תאריך: 12:21 11/07/2025 / מספר בקשה: 3352256
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	טרייסטמן
שם פרטי:	סלומון
דואר אלקטרוני:	Soltre@netvision.net.il
תעודת זהות:	017205303
מספר תיק רישוי:	2025/0251.00

סטטוס טיפול	
13:43 14/07/2025 נפתח לצפיה אסתר אוזנה	⬆
12:21 11/07/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0251.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	סלומון
שם משפחה:	טרייסטמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	017205303

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

המתנגד הינו בעל דירה בבנין עצמו

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

שחראי 14 ירושלים

כתובת מלאה:

שכונה:

שחראי

רחוב:

14

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

לכבוד

נימוקי ההתנגדות:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים,

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות להמשך קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול חיזוק ברחוב שחראי 14-18, ירושלים

אנו, חלק מבעלי הזכויות ברחוב שחראי 14-18 בירושלים הידועים כגוש 30166, חלקה 65 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט") פונים לכבוד הוועדה המקומית בבקשה למנוע המשך קידום פרויקט במסלול תמ"א 38 חיזוק מהסיבות שלהלן:

1. אנו הח"מ, 50% מבעלי הזכויות בבניינים שחראי 14-18 בירושלים, גוש 30166, חלקה 65, בעלי הזכויות בתתי חלקות 3, 5, 7, 8, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30 מתנגדים בכל תוקף למסלול תמ"א ותומכים בקידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי.

2. פרויקט במסגרת תמ"א 38 חיזוק אינו ישים היות ו-50% מבעלי הזכויות מתנגדים בכל תוקף לפרויקט ולא ניתן לקדם את הפרויקט ברוב הדרוש ע"פ חוק.

3. בחירה בפרויקט פינוי בינוי מהווה לעניות דעתנו פתרון כוללני ואפקטיבי יותר לעומת

בן קן מהבמסגרת של בן נזק לסל במסגרת שנתן ל בה שחרם ב גה ט, לחסן
מקומות חניה מסודרים, להסדיר נגישות ולעמוד בדרישות העדכניות ביותר של תקני הבנייה.
הפרויקט שמבקשים חלק מבעלי הזכויות לקדם מתמקד בשיפור חלקי של הבניין בלבד,
מבלי להתייחס לסביבה הרחבה ולרצון לחדש ולשפר את הסביבה האורבנית הרחבה יותר.

4. כמו כן נבקש להדגיש כי ברוח הזמן והתקופה פרויקט פיניו- בינוי תספק ביטחון והגנה
משמעותיים בבניית ממ"דים ומרתפים בסטנדרט בניה עכשווי.

5. פרויקט הפינוי בינוי שמתבצע במקרקעין הינו בשלב מתקדם. התוכנית הוגשה לוועדה
לתכנון ובנייה ונמצאת בהליך מתקדם (מספר תוכנית 1451186-101).

6. מצ"ב המלצת מהנדס עיריית ירושלים לפרויקט פיניו בינוי שבין היתר כתב:
"במקום נפתח תיק מס 1451186 לפינוי בינוי בין רחובות שחראי- עוזיאל. התוכנית מסמנת
שישה מבנים להריסה... אנו מעודדים תוכנית פיניו בינוי למתחמים שבנוסף לבינוי מודרני
נותרת גם מענה פרוגרמטי ותכנון מתכלל לשכונה ולמרחב של השכונה והעיר".

7. זאת ועוד מנהלת ההתחדשות העירונית של ירושלים הביעה את דעתה כי יש לקדם את
הפרויקט במסלול פיניו בינוי ולא כתמ"א . עמדה זו נתמכת גם ע"י הועדה המקומית והועדה
המחוזית (בדיון שהתקיים ביום 6.6.24 לגבי מתחם עוזיאל 47-51 ושחראי 14-18 בנוכחות
מתכן המחוז דן קינן ו מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים רועי לביא.

8. הליך קידום התמ"א במתחם נמשך מזה למעלה משש שנים במהלך הוגשו מספר
תוכניות שנדחו שוב ושוב.

9. דיירי בנייני עוזיאל 47-51 כבר חתומים ברוב הדרוש לקידום ולהוצאת הפרויקט אל הפועל.
תכנון מוקדם שבוצע על-ידי אדריכלי הפרויקט, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים
ובפרט מול מר עמי ארבל, העלה באופן חד-משמעי כי הדרך היחידה למימוש התוכנית
ולמיקסום הפוטנציאל התכנוני במתחם והיא באמצעות יצירת תכנית כאשר הקו הכחול כולל
את המקרקעין. עמדה זו זכתה לאישור והבנה מצד כלל הגורמים המקצועיים.

10. יודגש כי חלק מהמבנים בפרויקט נמצאים במצב פיזי ירוד, וכי קיימת מורכבות
טופוגרפית משמעותית באזור, לרבות הפרש גבהים של כ-18 מטרים בין רחוב עוזיאל לבין
רחוב שחראי. כבר כיום ניכרת תופעה של נסיגת קרקע והתמוטטות הדרגתית בשטח, כאשר
הקרקע נמשכת במורד – מעוזיאל לכיוון שחראי. כל ניסיון לביצוע חפירה תת-קרקעית ברחוב
שחראי, מתחת למבני עוזיאל, עלול להביא לקריסת המבנים בשל חוסר יציבות הנדסית.
מדובר בסיכון מהותי המחייב התייחסות מיידיית וזהירה מצד כלל הגורמים הרלוונטיים.

11. לאור כל האמור לעיל נודה על עצירת קידום פרויקט התמ"א במקום וקידום מהיר ככל
האפשר של פרויקט פיניו בינוי – בהתאם להמלצתכם ולהמלצת כלל הגורמים המקצועיים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יצחק שרביט / תאריך: 11:18 11/07/2025 / מספר בקשה: 3352191
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שרביט
שם פרטי:	יצחק
דואר אלקטרוני:	CharlieTordjman@gmail.com
תעודת זהות:	7117674
מספר תיק רישוי:	2025/0251.00

סטטוס טיפול

11:18 11/07/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0251.00
מספר תיק רישוי:	
הזדחות:	
שם פרטי:	יצחק
שם משפחה:	שרביט
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	7117674
טלפון נייד:	5422259
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
 מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: המתנגד הינו בעל דירה בבנין עצמו
 המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה: שחראי 16 ירושלים

שכונה:

רחוב: שחראי

מס' בית: 16

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים,

א.ג.ב.,

הנדון: התנגדות להמשך קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול חיזוק ברחוב שחראי 14-

18, ירושלים

אנו, חלק מבעלי הזכויות ברחוב שחראי 14-18 בירושלים הידועים כגוש 30166, חלקה 65 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט") פונים לכבוד הוועדה המקומית בבקשה למנוע המשך קידום פרויקט במסלול תמ"א 38 חיזוק מהסיבות שלהלן:

1. אנו הח"מ, 50% מבעלי הזכויות בבניינים שחראי 14-18 בירושלים, גוש 30166, חלקה 65, בעלי הזכויות בתתי חלקות 3, 5, 7, 8, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30 מתנגדים בכל תוקף למסלול תמ"א 38 ותומכים בקידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי.

2. פרויקט במסגרת תמ"א 38 חיזוק אינו ישים היות ו-50% מבעלי הזכויות מתנגדים בכל תוקף לפרויקט ולא ניתן לקדם את הפרויקט ברוב הדרוש ע"פ חוק.

3. בחירה בפרויקט פינוי בינוי מהווה לעניות דעתנו פתרון כוללני ואפקטיבי יותר לעומת פרויקט מסוג תמ"א 38/1, שכן הוא מאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם ולא רק חיזוק של בניין קיים. במסגרת פינוי-בינוי ניתן לטפל בתשתיות ישנות, ליצור שטחים ציבוריים, להוסיף מקומות חניה מסודרים, להסדיר נגישות ולעמוד בדרישות העדכניות ביותר של תקני הבנייה. הפרויקט שמבקשים חלק מבעלי הזכויות לקדם מתמקד בשיפור חלקי של הבניין בלבד, מבלי להתייחס לסביבה הרחבה ולרצון לחדש ולשפר את הסביבה האורבנית הרחבה יותר.

משמעותיים בבניית ממ"דים ומרתפים בסטנדרט בניה עכשווי.

5. פרויקט הפינוי בינוי שמתבצע במקרקעין הינו בשלב מתקדם. התוכנית הוגשה לוועדה לתכנון ובנייה ונמצאת בהליך מתקדם (מספר תוכנית 1451186-101).

6. מצ"ב המלצת מהנדס עיריית ירושלים לפרויקט פינוי בינוי שבין היתר כתב: "במקום נפתח תיק מס 1451186 לפינוי בינוי בין רחובות שחראי- עוזיאל. התוכנית מסמנת שישה מבנים להריסה... אנו מעודדים תוכנית פינוי בינוי למתחמים שבנוסף לבינוי מודרני נותנות גם מענה פרוגרמטי ותכנון מתכלל לשכונה ולמרחב של השכונה והעיר".

7. זאת ועוד מנהלת ההתחדשות העירונית של ירושלים הביעה את דעתה כי יש לקדם את הפרויקט במסלול פינוי בינוי ולא כתמ"א. עמדה זו נתמכת גם ע"י הועדה המקומית והוועדה המחוזית (בדיון שהתקיים ביום 6.6.24 לגבי מתחם עוזיאל 47-51 ושחראי 14-18 בנוכחות מתכנן המחוז דן קינן ו מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים רועי לביא.

8. הליך קידום התמ"א במתחם נמשך מזה למעלה משש שנים במהלך הוגשו מספר תוכניות שנדחו שוב ושוב.

9. דיירי בנייני עוזיאל 47-51 כבר חתומים ברוב הדרוש לקידום ולהוצאת הפרויקט אל הפועל. תכנון מוקדם שבוצע על-ידי אדריכלי הפרויקט, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים ובפרט מול מר עמי ארבל, העלה באופן חד-משמעי כי הדרך היחידה למימוש התוכנית ולמיקסום הפוטנציאל התכנוני במתחם והיא באמצעות יצירת תכנית כאשר הקו הכחול כולל את המקרקעין. עמדה זו זכתה לאישור והבנה מצד כלל הגורמים המקצועיים.

10. יודגש כי חלק מהמבנים בפרויקט נמצאים במצב פיזי ירוד, וכי קיימת מורכבות טופוגרפית משמעותית באזור, לרבות הפרש גבהים של כ-18 מטרים בין רחוב עוזיאל לבין רחוב שחראי. כבר כיום ניכרת תופעה של נסיגת קרקע והתמוטטות הדרגתית בשטח, כאשר הקרקע נמשכת במורד – מעוזיאל לכיוון שחראי. כל ניסיון לביצוע חפירה תת-קרקעית ברחוב שחראי, מתחת למבני עוזיאל, עלול להביא לקריסת המבנים בשל חוסר יציבות הנדסית. מדובר בסיכון מהותי המחייב התייחסות מיידית וזהירה מצד כלל הגורמים הרלוונטיים.

11. לאור כל האמור לעיל נודה על עצירת קידום פרויקט התמ"א במקום וקידום מהיר ככל האפשר של פרויקט פינוי בינוי – בהתאם להמלצתכם ולהמלצת כלל הגורמים המקצועיים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעל תורגמן / תאריך: 13:47 10/07/2025 / מספר בקשה: 3350900
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	תורגמן
שם פרטי:	יעל
דואר אלקטרוני:	Yaeltordjman@walla.com
תעודת זהות:	24691073
מספר תיק רישוי:	2025/0251.00

סטטוס טיפול

13:47 10/07/2025 ממתין לבדיקת האגף	
---------------------------------------	---

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0251.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יעל
שם משפחה:	תורגמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	24691073
טלפון נייד:	6648007
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דירת המתנגדת בבנין עצמו ברחוב שחראי 16 ירושלים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

החוצב 7 ירושלים

שכונה:

בית הכרם

רחוב:

החוצב

מס' בית:

7

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים,

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות להמשך קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול חיזוק ברחוב שחראי 14-18, ירושלים

אנו, חלק מבעלי הזכויות ברחוב שחראי 14-18 בירושלים הידועים כגוש 30166, חלקה 65 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט") פונים לכבוד הוועדה המקומית בבקשה למנוע המשך קידום פרויקט במסלול תמ"א 38 חיזוק מהסיבות שלהלן:

1. אנו הח"מ, 50% מבעלי הזכויות בבניינים שחראי 14-18 בירושלים, גוש 30166, חלקה 65, בעלי הזכויות בתתי חלקות 3, 5, 7, 8, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30 מתנגדים בכל תוקף למסלול תמ"א 38 ותומכים בקידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי.

2. פרויקט במסגרת תמ"א 38 חיזוק אינו ישים היות ו-50% מבעלי הזכויות מתנגדים בכל תוקף לפרויקט ולא ניתן לקדם את הפרויקט ברוב הדרוש ע"פ חוק.

3. בחירה בפרויקט פינוי בינוי מהווה לעניות דעתנו פתרון כוללני ואפקטיבי יותר לעומת פרויקט מסוג תמ"א 38/1, שכן הוא מאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם ולא רק חיזוק של בניין קיים. במסגרת פינוי-בינוי ניתן לטפל בתשתיות ישנות, ליצור שטחים ציבוריים, להוסיף מקומות חניה מסודרים, להסדיר נגישות ולעמוד בדרישות העדכניות ביותר של תקני הבנייה. הפרויקט שמבקשים חלק מבעלי הזכויות לקדם מתמקד בשיפור חלקי של הבניין בלבד, מבלי להתייחס לסביבה הרחבה ולרצון לחדש ולשפר את הסביבה האורבנית הרחבה יותר.

משמעותיים בבניית ממ"דים ומרתפים בסטנדרט בניה עכשווי.

5. פרויקט הפינוי בינוי שמתבצע במקרקעין הינו בשלב מתקדם. התוכנית הוגשה לוועדה לתכנון ובנייה ונמצאת בהליך מתקדם (מספר תוכנית 1451186-101).

6. מצ"ב המלצת מהנדס עיריית ירושלים לפרויקט פינוי בינוי שבין היתר כתב:

"במקום נפתח תיק מס 1451186 לפינוי בינוי בין רחובות שחראי- עוזיאל. התוכנית מסמנת שישה מבנים להריסה... אנו מעודדים תוכנית פינוי בינוי למתחמים שבנוסף לבינוי מודרני נותנת גם מענה פרוגרמטי ותכנון מתכלל לשכונה ולמרחב של השכונה והעיר".

7. זאת ועוד מנהלת ההתחדשות העירונית של ירושלים הביעה את דעתה כי יש לקדם את הפרויקט במסלול פינוי בינוי ולא כתמ"א. עמדה זו נתמכת גם ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית (בדיון שהתקיים ביום 6.6.24 לגבי מתחם עוזיאל 47-51 ושחראי 14-18 בנוכחות מתכנן המחוז דן קינן ומנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים דו"ע לביא.

8. הליך קידום התמ"א במתחם נמשך מזה למעלה משש שנים במהלכן הוגשו מספר תוכניות שנדחו שוב ושוב.

9. דיירי בנייני עוזיאל 47-51 כבר חתומים ברוב הדרוש לקידום ולהוצאת הפרויקט אל הפועל. תכנון מוקדם שבוצע על-ידי אדריכלי הפרויקט, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים ובפרט מול מר עמי ארבל, העלה באופן חד-משמעי כי הדרך היחידה למימוש התוכנית ולמיקסום הפוטנציאל התכנוני במתחם והיא באמצעות יצירת תכנית כאשר הקו הכחול כולל את המקרקעין. עמדה זו זכתה לאישור והבנה מצד כלל הגורמים המקצועיים.

10. יודגש כי חלק מהמבנים בפרויקט נמצאים במצב פיזי ירוד, וכי קיימת מורכבות טופוגרפית משמעותית באזור, לרבות הפרש גבהים של כ-18 מטרים בין רחוב עוזיאל לבין רחוב שחראי. כבר כיום ניכרת תופעה של נסיגת קרקע והתמוטטות הדרגתית בשטח, כאשר הקרקע נמשכת במורד – מעוזיאל לכיוון שחראי. כל ניסיון לביצוע חפירה תת-קרקעית ברחוב שחראי, מתחת למבני עוזיאל, עלול להביא לקריסת המבנים בשל חוסר יציבות הנדסית. מדובר בסיכון מהותי המחייב התייחסות מיידיית וזרימה מצד כלל הגורמים הרלוונטיים.

11. לאור כל האמור לעיל נודה על עצירת קידום פרויקט התמ"א במקום וקידום מהיר ככל האפשר של פרויקט פינוי בינוי – בהתאם להמלצתכם ולהמלצת כלל הגורמים המקצועיים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נפתלי אייזנברג / תאריך: 12:36 15/07/2025 / מספר בקשה:

3360158

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אייזנברג

שם פרטי:

נפתלי

דואר אלקטרוני:

Eisenberg@sol-around.com

תעודת זהות:

013551502

מספר תיק רישוי:

2025/0251.00

סטטוס טיפול

12:52 15/07/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



12:36 15/07/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0251.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נפתלי

שם משפחה:

אייזנברג

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

013551502

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Eisenberg@sol-around.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

המתנגד הינו בעל דירה במגרש הצמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

עוזיאל 47 ירושלים

שכונה:

רחוב:

הרב עוזיאל

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים,

א.ג.ב.,

הנדון: התנגדות להמשך קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול חיזוק ברחוב שחראי 14-18, ירושלים

אנו, חלק מבעלי הזכויות ברחוב שחראי 14-18 בירושלים הידועים כגוש 30166, חלקה 65 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט") פונים לכבוד הוועדה המקומית בבקשה למנוע המשך קידום פרויקט במסלול תמ"א 38 חיזוק מהסיבות שלהלן:

1. אנו הח"מ, 50% מבעלי הזכויות בבניינים שחראי 14-18 בירושלים, גוש 30166, חלקה 65, בעלי הזכויות בתתי חלקות 3, 5, 7, 8, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30 מתנגדים בכל תוקף למסלול תמ"א ותומכים בקידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פיננו-בינוי.

2. פרויקט גמטא וזיאל אדמיניסטרעציע פאר שטאט ירושלים. יוזמה פארמאגט א געזעץ
תוקף לפרויקט ולא ניתן לקדם את הפרויקט ברוב הדרוש ע"פ חוק.

3. בחירה בפרויקט פיניו בינוי מהווה לעניות דעתנו פתרון כוללני ואפקטיבי יותר לעומת
פרויקט מסוג תמ"א 38/1, שכן הוא מאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם ולא רק חיזוק של
בניין קיים. במסגרת פיניו-בינוי ניתן לטפל בתשתיות ישנות, ליצור שטחים ציבוריים, להוסיף
מקומות חניה מסודרים, להסדיר נגישות ולעמוד בדרישות העדכניות ביותר של תקני הבנייה.
הפרויקט שמבקשים חלק מבעלי הזכויות לקדם מתמקד בשיפור חלקי של הבניין בלבד,
מבלי להתייחס לסביבה הרחבה ולרצון לחדש ולשפר את הסביבה האורבנית הרחבה יותר.

4. כמו כן נבקש להדגיש כי ברוח הזמן והתקופה פרויקט פיניו-בינוי תספק ביטחון והגנה
משמעותיים בבניית ממ"דים ומרתפים בסטנדרט בניה עכשווי.

5. פרויקט הפיניו בינוי שמתבצע במקרקעין הינו בשלב מתקדם. התוכנית הוגשה לוועדה
לתכנון ובנייה ונמצאת בהליך מתקדם (מספר תוכנית 1451186-101)

6. מצ"ב המלצת מהנדס עיריית ירושלים לפרויקט פיניו בינוי שבין היתר כתב:

"במקום נפתח תיק מס 1451186 לפיניו בינוי בין רחובות שחראי- עוזיאל. התוכנית מסמנת
שישה מבנים להריסה... אנו מעודדים תוכנית פיניו בינוי למתחמים שבנוסף לבינוי מודרני
נותנת גם מענה פרוגרמטי ותכנון מתכלל לשכונה ולמרחב של השכונה והעיר".

7. זאת ועוד מנהלת ההתחדשות העירונית של ירושלים הביעה את דעתה כי יש לקדם את
הפרויקט במסלול פיניו בינוי ולא כתמ"א. עמדה זו נתמכת גם ע"י הועדה המקומית והועדה
המחוזית (בדיון שהתקיים ביום 6.6.24 לגבי מתחם עוזיאל 47-51 ושחראי 14-18 בנוכחות
מתכנן המחוז דן קינן ו מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים רועי לביא.

8. הליך קידום התמ"א במתחם נמשך מזה למעלה משש שנים במהלכן הוגשו מספר
תוכניות שנדחו שוב ושוב.

9. דיירי בנייני עוזיאל 47-51 כבר חתומים ברוב הדרוש לקידום ולהוצאת הפרויקט אל הפועל.
תכנון מוקדם שבוצע על-ידי אדריכלי הפרויקט, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים
ובפרט מול מר עמי ארבל, העלה באופן חד-משמעי כי הדרך היחידה למימוש התוכנית
ולמיקסום הפוטנציאל התכנוני במתחם והיא באמצעות יצירת תכנית כאשר הקו הכחול כולל
את המקרקעין. עמדה זו זכתה לאישור והבנה מצד כלל הגורמים המקצועיים.

10. יודגש כי חלק מהמבנים בפרויקט נמצאים במצב פיזי ירוד, וכי קיימת מורכבות
טופוגרפית משמעותית באזור, לרבות הפרש גבהים של כ-18 מטרים בין רחוב עוזיאל לבין
רחוב שחראי. כבר כיום ניכרת תופעה של נסיגת קרקע והתמוטטות הדרגתית בשטח, כאשר
הקרקע נמשכת במורד – מעוזיאל לכיוון שחראי. כל ניסיון לביצוע חפירה תת-קרקעית ברחוב
שחראי, מתחת למבני עוזיאל, עלול להביא לקריסת המבנים בשל חוסר יציבות הנדסית.
מדובר בסיכון מהותי המחייב התייחסות מיידית וזהירה מצד כלל הגורמים הרלוונטיים.

11. לאור כל האמור לעיל נודה על עצירת קידום פרויקט התמ"א במקום וקידום מהיר ככל
האפשר של פרויקט פיניו בינוי – בהתאם להמלצתכם ולהמלצת כל הגורמים המקצועיים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מירב לוי / תאריך: 15/07/2025 19:20 / מספר בקשה:

3361419

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לוי

שם פרטי:

מירב

דואר אלקטרוני:

merav5983@gmail.com

תעודת זהות:

059832451

מספר תיק רישוי:

2025/0251.00

סטטוס טיפול

08:53 16/07/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



19:20 15/07/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0251.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מירב

שם משפחה:

לוי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

059832451

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

merav5983@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מגרש הצמוד והסמוך

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

עוזיאל 47 ירושלים

שכונה:

רחוב:

הרב עוזיאל

מס' בית:

47

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים,

א.ג.ב.,

הנדון: התנגדות להמשך קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול חיזוק ברחוב שחראי 14-18, ירושלים

אנו, חלק מבעלי הזכויות ברחוב שחראי 14-18 בירושלים הידועים כגוש 30166, חלקה 65 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט") פונים לכבוד הוועדה המקומית בבקשה למנוע המשך קידום פרויקט במסלול תמ"א 38 חיזוק מהסיבות שלהלן:

1. אנו הח"מ, 50% מבעלי הזכויות בבניינים שחראי 14-18 בירושלים, גוש 30166, חלקה 65, בעלי הזכויות בתתי חלקות 3, 5, 7, 8, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30 מתנגדים בכל תוקף למסלול תמ"א ותומכים בקידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינני-בינוי.

4. פרויקט מסוג תכנון אדריכלי של בניה ופיתוח של שטח מיועד ליישוב חקלאי. תוקף לפרויקט ולא ניתן לקדם את הפרויקט ברוב הדרוש ע"פ חוק.

3. בחירה בפרויקט פינוי בינוי מהווה לעניות דעתנו פתרון כוללני ואפקטיבי יותר לעומת פרויקט מסוג תמ"א 38/1, שכן הוא מאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם ולא רק חיזוק של בניין קיים. במסגרת פינוי-בינוי ניתן לטפל בתשתיות ישנות, ליצור שטחים ציבוריים, להוסיף מקומות חניה מסודרים, להסדיר נגישות ולעמוד בדרישות העדכניות ביותר של תקני הבנייה. הפרויקט שמבקשים חלק מבעלי הזכויות לקדם מתמקד בשיפור חלקי של הבניין בלבד, מבלי להתייחס לסביבה הרחבה ולרצון לחדש ולשפר את הסביבה האורבנית הרחבה יותר.

4. כמו כן נבקש להדגיש כי ברוח הזמן והתקופה פרויקט פינוי-בינוי תספק ביטחון והגנה משמעותיים בבניית ממ"דים ומרתפים בסטנדרט בניה עכשווי.

5. פרויקט הפינוי בינוי שמתבצע במקרקעין הינו בשלב מתקדם. התוכנית הוגשה לוועדה לתכנון ובנייה ונמצאת בהליך מתקדם (מספר תוכנית 1451186-101).

6. מצ"ב המלצת מהנדס עיריית ירושלים לפרויקט פינוי בינוי שבין היתר כתב:

"במקום נפתח תיק מס 1451186 לפינוי בינוי בין רחובות שחראי- עוזיאל. התוכנית מסמנת שישה מבנים להריסה... אנו מעודדים תוכנית פינוי בינוי למתחמים שבנוסף לבינוי מודרני נותנת גם מענה פרוגרמטי ותכנון מתכלל לשכונה ולמרחב של השכונה והעיר".

7. זאת ועוד מנהלת ההתחדשות העירונית של ירושלים הביעה את דעתה כי יש לקדם את הפרויקט במסלול פינוי בינוי ולא תמ"א. עמדה זו נתמכת גם ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית (בדיון שהתקיים ביום 6.6.24 לגבי מתחם עוזיאל 47-51 ושחראי 14-18 בנוכחות מתכנן המחוז דן קינן ו מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים רועי לביא.

8. הליך קידום התמ"א במתחם נמשך מזה למעלה משש שנים במהלך הוגשו מספר תוכניות שנדחו שוב ושוב.

9. דיירי בנייני עוזיאל 47-51 כבר חתומים ברוב הדרוש לקידום ולהוצאת הפרויקט אל הפועל. תכנון מוקדם שבוצע על-ידי אדריכלי הפרויקט, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים ובפרט מול מר עמי ארבל, העלה באופן חד-משמעי כי הדרך היחידה למימוש התוכנית ולמיקסוס הפוטנציאל התכנוני במתחם והיא באמצעות יצירת תכנית כאשר הקו הכחול כולל את המקרקעין. עמדה זו זכתה לאישור והבנה מצד כלל הגורמים המקצועיים.

10. יודגש כי חלק מהמבנים בפרויקט נמצאים במצב פיזי ירוד, וכי קיימת מורכבות טופוגרפית משמעותית באזור, לרבות הפרש גבהים של כ-18 מטרים בין רחוב עוזיאל לבין רחוב שחראי. כבר כיום ניכרת תופעה של נסיגת קרקע והתמוטטות הדרגתית בשטח, כאשר הקרקע נמשכת במורד – מעוזיאל לכיוון שחראי. כל ניסיון לביצוע חפירה תת-קרקעית ברחוב שחראי, מתחת למבני עוזיאל, עלול להביא לקריסת המבנים בשל חוסר יציבות הנדסית. מדובר בסיכון מהותי המחייב התייחסות מיידי וזהירה מצד כלל הגורמים הרלוונטיים.

11. לאור כל האמור לעיל נודה על עצירת קידום פרויקט התמ"א במקום וקידום מהיר ככל האפשר של פרויקט פינוי בינוי – בהתאם להמלצתכם ולהמלצת כלל הגורמים המקצועיים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עמוס נויבך / תאריך: 15/07/2025 15:18 / מספר בקשה:

3360834

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

נויבך

שם פרטי:

עמוס

דואר אלקטרוני:

Neubachs@gmail.com

תעודת זהות:

050667690

מספר תיק רישוי:

2025/0251.00

סטטוס טיפול

12:45 16/07/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



15:18 15/07/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0251.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

עמוס

שם משפחה:

נויבך

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

050667690

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Neubachs@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מגרש הצמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

שכונה:

רחוב:

הרב עוזיאל

מס' בית:

51

כניסה:

מס' דירה:

כתובת מלאה:

עוזיאל 51 ירושלים

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים,

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות להמשך קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול חיזוק ברחוב שחראי 14-18, ירושלים

אנו, חלק מבעלי הזכויות ברחוב שחראי 14-18 בירושלים הידועים כגוש 30166, חלקה 65 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט") פונים לכבוד הוועדה המקומית בבקשה למנוע המשך קידום פרויקט במסלול תמ"א 38 חיזוק מהסיבות שלהלן:

1. אנו הח"מ, 50% מבעלי הזכויות בבניינים שחראי 14-18 בירושלים, גוש 30166, חלקה 65, בעלי הזכויות בתתי חלקות 3, 5, 7, 8, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30 מתנגדים בכל תוקף למסלול תמ"א 38 ותומכים בקידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי.

2. פרויקט במסגרתו הוקמו שני חדרים לטובת מבעלי החצר הממונה ב-1977.
תוקף לפרויקט ולא ניתן לקדם את הפרויקט ברוב הדרוש ע"פ חוק.

3. בחירה בפרויקט פינוי בינוי מהווה לעניות דעתנו פתרון כוללני ואפקטיבי יותר לעומת פרויקט מסוג תמ"א 38/1, שכן הוא מאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם ולא רק חיזוק של בניין קיים. במסגרת פינוי-בינוי ניתן לטפל בתשתיות ישנות, ליצור שטחים ציבוריים, להוסיף מקומות חניה מסודרים, להסדיר נגישות ולעמוד בדרישות העדכניות ביותר של תקני הבנייה. הפרויקט שמבקשים חלק מבעלי הזכויות לקדם מתמקד בשיפור חלקי של הבניין בלבד, מבלי להתייחס לסביבה הרחבה ולרצון לחדש ולשפר את הסביבה האורבנית הרחבה יותר.

4. כמו כן נבקש להדגיש כי ברוח הזמן והתקופה פרויקט פינוי-בינוי תספק ביטחון והגנה משמעותיים בבניית ממ"דים ומרתפים בסטנדרט בניה עכשווי.

5. פרויקט הפינוי בינוי שמתבצע במקרקעין הינו בשלב מתקדם. התוכנית הוגשה לוועדה לחכנון ובנייה ונמצאת בהליך מתקדם (מספר תוכנית 1451186-101)

6. מצ"ב המלצת מהנדס עיריית ירושלים לפרויקט פינוי בינוי שבין היתר כתב:

"במקום נפתח תיק מס 1451186 לפינוי בינוי בין רחובות שחראי- עוזיאל. התוכנית מסמנת שישה מבנים להריסה... אנו מעודדים תוכנית פינוי בינוי למתחמים שבנוסף לבינוי מודרני נותנת גם מענה פרוגרמטי ותכנון מתכלל לשכונה ולמרחב של השכונה והעיר".

7. זאת ועוד מנהלת ההתחדשות העירונית של ירושלים הביעה את דעתה כי יש לקדם את הפרויקט במסלול פינוי בינוי ולא תמ"א. עמדה זו נתמכת גם ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית (בדיון שהתקיים ביום 6.6.24 לגבי מתחם עוזיאל 47-51 ושחראי 14-18 בנוכחות מתכנן המחוז דן קינן ו מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים רועי לביא.

8. הליך קידום התמ"א במתחם נמשך מזה למעלה משש שנים במהלך הוגשו מספר תוכניות שנדחו שוב ושוב.

9. דיירי בנייני עוזיאל 47-51 כבר חתומים ברוב הדרוש לקידום ולהוצאת הפרויקט אל הפועל. תכנון מוקדם שבוצע על-ידי אדריכלי הפרויקט, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים ובפרט מול מר עמי ארבל, העלה באופן חד-משמעי כי הדרך היחידה למימוש התוכנית ולמיקסום הפוטנציאל התכנוני במתחם והיא באמצעות יצירת תכנית כאשר הקו הכחול כולל את המקרקעין. עמדה זו זכתה לאישור והבנה מצד כלל הגורמים המקצועיים.

10. יודגש כי חלק מהמבנים בפרויקט נמצאים במצב פיזי ירוד, וכי קיימת מורכבות טופוגרפית משמעותית באזור, לרבות הפרש גבהים של כ-18 מטרים בין רחוב עוזיאל לבין רחוב שחראי. כבר כיום ניכרת תופעה של נסיגת קרקע והתמוטטות הדרגתית בשטח, כאשר הקרקע נמשכת במורד – מעוזיאל לכיוון שחראי. כל ניסיון לביצוע חפירה תת-קרקעית ברחוב שחראי, מתחת למבני עוזיאל, עלול להביא לקריסת המבנים בשל חוסר יציבות הנדסית. מדובר בסיכון מהותי המחייב התייחסות מיידית וזהירה מצד כלל הגורמים הרלוונטיים.

11. לאור כל האמור לעיל נודה על עצירת קידום פרויקט התמ"א במקום וקידום מהיר ככל האפשר של פרויקט פינוי בינוי – בהתאם להמלצתכם ולהמלצת כלל הגורמים המקצועיים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נגה כהן / תאריך: 15/07/2025 18:38 / מספר בקשה:

3361334

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

כהן

שם פרטי:

נגה

דואר אלקטרוני:

Co.shlomo@gmail.com

תעודת זהות:

046785457

מספר תיק רישוי:

2025/0251.00

סטטוס טיפול

08:56 16/07/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



18:38 15/07/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0251.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נגה

שם משפחה:

כהן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

046785457

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בנין הצמוד והסמוך

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

עוזיאל 47 ירושלים

שכונה:

רחוב:

הרב עוזיאל

מס' בית:

47

כניסה:

מס' דירה:

8

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים,

א.ג.ג.,

הנדון: התנגדות להמשך קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול חיזוק ברחוב שחראי 14-18, ירושלים

אנו, חלק מבעלי הזכויות ברחוב שחראי 14-18 בירושלים הידועים כגוש 30166, חלקה 65 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט") פונים לכבוד הוועדה המקומית בבקשה למנוע המשך קידום פרויקט במסלול תמ"א 38 חיזוק מהסיבות שלהלן:

1. אנו הח"מ, 50% מבעלי הזכויות בבניינים שחראי 14-18 בירושלים, גוש 30166, חלקה 65, בעלי הזכויות בתתי חלקות 3, 5, 7, 8, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30 מתנגדים בכל תוקף למסלול תמ"א ותומכים בקידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי.

תוקף לפרויקט ולא ניתן לקדם את הפרויקט ברוב הדרוש ע"פ חוק.

3. בחירה בפרויקט פינני בינוי מהווה לעניות דעתנו פתרון כוללני ואפקטיבי יותר לעומת פרויקט מסוג תמ"א 38/1, שכן הוא מאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם ולא רק חיזוק של בניין קיים. במסגרת פינני-בינוי ניתן לטפל בתשתיות ישנות, ליצור שטחים ציבוריים, להוסיף מקומות חניה מסודרים, להסדיר נגישות ולעמוד בדרישות העדכניות ביותר של תקני הבנייה. הפרויקט שמבקשים חלק מבעלי הזכויות לקדם מתמקד בשיפור חלקי של הבניין בלבד, מבלי להתייחס לסביבה הרחבה ולרצון לחדש ולשפר את הסביבה האורבנית הרחבה יותר.

4. כמו כן נבקש להדגיש כי ברוח הזמן והתקופה פרויקט פיננו-בינוי תספק ביטחון והגנה משמעותיים בבניית ממ"דים ומרתפים בסטנדרט בניה עכשווי.

5. פרויקט הפינני בינוי שמתבצע במקרקעין הינו בשלב מתקדם. התוכנית הוגשה לוועדה לתכנון ובנייה ונמצאת בהליך מתקדם (מספר תוכנית 101-1451186)

6. מצ"ב המלצת מהנדס עיריית ירושלים לפרויקט פינוי בינוי שבין היתר כתב:

"במקום נפתח תיק מס 1451186 לפינוי בינוי בין רחובות שחראי- עוזיאל. התוכנית מסמנת שישה מבנים להריסה... אנו מעודדים תוכנית פינוי בינוי למתחמים שבנוסף לבינוי מודרני נותנות גם מענה פרוגרמטי ותכנון מתכלל לשכונה ולמרחב של השכונה והעיר".

7. זאת ועוד מנהלת ההתחדשות העירונית של ירושלים הביעה את דעתה כי יש לקדם את הפרויקט במסלול פינוי בינוי ולא כתמ"א. עמדה זו נתמכת גם ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית (בדיון שהתקיים ביום 6.6.24 לגבי מתחם עוזיאל 47-51 ושחראי 14-18 בנוכחות מתכנן המחוז דן קינן ו מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים רועי לביא.

8. הליך קידום התמ"א במתחם נמשך מזה למעלה משש שנים במהלכן הוגשו מספר תוכניות שנדחו שוב ושוב.

9. דיירי בנייני עוזיאל 47-51 כבר חתומים ברוב הדרוש לקידום ולהוצאת הפרויקט אל הפועל. תכנון מוקדם שבוצע על-ידי אדריכלי הפרויקט, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים ובפרט מול מר עמי ארבל, העלה באופן חד-משמעי כי הדרך היחידה למימוש התוכנית ולמיקסוס הפוטנציאל התכנוני במתחם והיא באמצעות יצירת תכנית כאשר הקו הכחול כולל את המקרקעין. עמדה זו זכתה לאישור והבנה מצד כלל הגורמים המקצועיים.

10. יודגש כי חלק מהמבנים בפרויקט נמצאים במצב פיזי ירוד, וכי קיימת מורכבות טופוגרפית משמעותית באזור, לרבות הפרש גבהים של כ-18 מטרים בין רחוב עוזיאל לבין רחוב שחראי. כבר כיום ניכרת תופעה של נטיגת קרקע והתמוטטות הדרגתית בשטח, כאשר הקרקע נמשכת במורד – מעוזיאל לכיוון שחראי. כל ניסיון לביצוע חפירה תת-קרקעית ברחוב שחראי, מתחת למבני עוזיאל, עלול להביא לקריסת המבנים בשל חוסר יציבות הנדסית. מדובר בסיכון מהותי המחייב התייחסות מיוחדת וההירה מצד כלל הגורמים הרלוונטיים.

11. לאור כל האמור לעיל נודה על עצירת קידום פרויקט התמ"א במקום וקידום מהיר ככל האפשר של פרויקט פיניו ביניו - בהתאם להמלצתכם ולהמלצת כל הגורמים המקצועיים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ברכה אזולוס / תאריך: 15/07/2025 17:43 / מספר בקשה:

3361255

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אזולוס

שם פרטי:

ברכה

דואר אלקטרוני:

Ab0548442500@gmail.com

תעודת זהות:

205454853

מספר תיק רישוי:

2025/0251.00

סטטוס טיפול

12:53 16/07/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



17:43 15/07/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0251.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ברכה

שם משפחה:

אזולוס

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

205454853

קידומת טלפון ניד:

058

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Ab0548442500@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בנין צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

עוזיאל 49 ירושלים

שכונה:

רחוב:

הרב עוזיאל

מס' בית:

49

כניסה:

מס' דירה:

גימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים,

א.ג.ב.,

הנדון: התנגדות להמשך קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול חיזוק ברחוב שחראי 14-18, ירושלים

אנו, חלק מבעלי הזכויות ברחוב שחראי 14-18 בירושלים הידועים כגוש 30166, חלקה 65 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט") פונים לכבוד הוועדה המקומית בבקשה למנוע המשך קידום פרויקט במסלול תמ"א 38 חיזוק מהסיבות שלהלן:

1. אנו הח"מ, 50% מבעלי הזכויות בבניינים שחראי 14-18 בירושלים, גוש 30166, חלקה 65, בעלי הזכויות בתתי חלקות 3, 5, 7, 8, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30 מתנגדים בכל תוקף למסלול תמ"א ותומכים בקידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פיננו-בינוי.

2. פרויקט במסגרתו יוקמו אמצעי הקאה"ש ברחובות מס' מב'א-101 ורחובות מס' מב'א-102 תוקף לפרויקט ולא ניתן לקדם את הפרויקט ברוב הדרוש ע"פ חוק.

3. בחירה בפרויקט פינוי בינוי מהווה לעניות דעתנו פתרון כוללני ואפקטיבי יותר לעומת פרויקט מסוג תמ"א 38/1, שכן הוא מאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם ולא רק חיזוק של בניין קיים. במסגרת פינוי-בינוי ניתן לטפל בתשתיות ישנות, ליצור שטחים ציבוריים, להוסיף מקומות חניה מסודרים, להסדיר נגישות ולעמוד בדרישות העדכניות ביותר של תקני הבנייה. הפרויקט שמבקשים חלק מבעלי הזכויות לקדם מתמקד בשיפור חלקי של הבניין בלבד, מבלי להתייחס לסביבה הרחבה ולרצון לחדש ולשפר את הסביבה האורבנית הרחבה יותר.

4. כמו כן נבקש להדגיש כי ברוח הזמן והתקופה פרויקט פינוי-בינוי תספק ביטחון והגנה משמעותיים בבניית ממ"דים ומרתפים בסטנדרט בניה עכשווי.

5. פרויקט הפינוי בינוי שמתבצע במקרקעין הינו בשלב מתקדם. התוכנית הוגשה לוועדה לתכנון ובנייה ונמצאת בהליך מתקדם (מספר תוכנית 1451186-101).

6. מצ"ב המלצת מהנדס עיריית ירושלים לפרויקט פינוי בינוי שבין היתר כתב:

"במקום נפתח תיק מס' 1451186 לפינוי בינוי בין רחובות שחראי- עוזיאל. התוכנית מסמנת שישה מבנים להריסה... אנו מעודדים תוכנית פינוי בינוי למתחמים שבנוסף לבינוי מודרני נותנת גם מענה פרוגרמטי ותכנון מתכלל לשכונה ולמרחב של השכונה והעיר".

7. זאת ועוד מנהלת ההתחדשות העירונית של ירושלים הביעה את דעתה כי יש לקדם את הפרויקט במסלול פינוי בינוי ולא כתמ"א. עמדה זו נתמכת גם ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית (בדיון שהתקיים ביום 6.6.24 לגבי מתחם עוזיאל 47-51 ושחראי 14-18 בנוכחות מתכנן המחוז דן קיין ו מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים רועי לביא.

8. הליך קידום התמ"א במתחם נמשך מזה למעלה משש שנים במהלכן הוגשו מספר תוכניות שנדחו שוב ושוב.

9. דיירי בנייני עוזיאל 47-51 כבר חתומים ברוב הדרוש לקידום ולהוצאת הפרויקט אל הפועל. תכנון מוקדם שבוצע על-ידי אדריכלי הפרויקט, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים ובפרט מול מר עמי ארבל, העלה באופן חד-משמעי כי הדרך היחידה למימוש התוכנית ולמיקסום הפוטנציאל התכנוני במתחם והיא באמצעות יצירת תכנית כאשר הקו הכחול כולל את המקרקעין. עמדה זו זכתה לאישור והבנה מצד כלל הגורמים המקצועיים.

10. יודגש כי חלק מהמבנים בפרויקט נמצאים במצב פיזי ירוד, וכי קיימת מורכבות טופוגרפית משמעותית באזור, לרבות הפרש גבהים של כ-18 מטרים בין רחוב עוזיאל לבין רחוב שחראי. כבר כיום ניכרת תופעה של נסיגת קרקע והתמוטטות הדרגתית בשטח, כאשר הקרקע נמשכת במורד – מעוזיאל לכיוון שחראי. כל ניסיון לביצוע חפירה תת-קרקעית ברחוב שחראי, מתחת למבני עוזיאל, עלול להביא לקריסת המבנים בשל חוסר יציבות הנדסית. מדובר בסיכון מהותי המחייב התייחסות מיידי וזריזה מצד כלל הגורמים הרלוונטיים.

11. לאור כל האמור לעיל מדה על עצירת קידום פרויקט התמ"א במקום וקידום מהיר ככל האפשר של פרויקט פינוי בינוי – בהתאם להמלצתכם ולהמלצת כלל הגורמים המקצועיים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דוד שניאורסון / תאריך: 11:04 21/07/2025 / מספר בקשה:

3371640

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שניאורסון

שם פרטי:

דוד

דואר אלקטרוני:

Office@shneorson-buildup.org

תעודת זהות:

039910070

מספר תיק רישוי:

2025/0251.00

סטטוס טיפול

14:36 21/07/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



11:04 21/07/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0251.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דוד

שם משפחה:

שניאורסון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

039910070

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Office@shneorson-buildup.org

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בבנין עצמו ובבניינים הסמוכים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

בני ברק

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מגדלם לייף קומה 40 שפטלר

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
עיריית ירושלים,

א.ג.נ.,

בשם כלל הדיירים המצויינים מטה,

הנדון: התנגדות להמשך קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול חיזוק ברחוב שחראי-14-18, ירושלים

אנו, חלק מבעלי הזכויות ברחוב שחראי 14-18 בירושלים הידועים כגוש 30166, חלקה 65 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט") פונים לכבוד הוועדה המקומית בבקשה למנוע המשך קידום פרויקט במסלול תמ"א 38 חיזוק מהסיבות שלהלן:

1. אנו הח"מ, 50% מבעלי הזכויות בבניינים שחראי 14-18 בירושלים, גוש 30166, חלקה 65, בעלי הזכויות בתתי חלקות 3, 5, 7, 8, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30 מתנגדים בכל תוקף למסלול תמ"א ותומכים בקידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינו-בינו.

2. פרויקט במסגרת תמ"א 38 חיזוק אינו ישים היות ו50% מבעלי הזכויות מתנגדים בכל תוקף לפרויקט ולא ניתן לקדם את הפרויקט ברוב הדרוש ע"פ חוק.

3. בחירה בפרויקט פינו בינוי מהווה לעניות דעתנו פתרון כוללני ואפקטיבי יותר לעומת פרויקט מסוג תמ"א 38/1, שכן הוא מאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם ולא רק חיזוק של בניין קיים. במסגרת פינו-בינוי ניתן לטפל בתשתיות ישנות, ליצור שטחים ציבוריים, להוסיף מקומות חניה מסודרים, להסדיר נגישות ולעמוד בדרישות העדכניות ביותר של תקני הבנייה. הפרויקט שמבקשים חלק מבעלי הזכויות לקדם מתמקד בשיפור חלקי של הבניין בלבד, מבלי להתייחס לסביבה הרחבה ולרצון לחדש ולשפר את הסביבה האורבנית הרחבה יותר.

4. כמו כן נדרש להקדיש כ-10% מרצף הפיתוח לפרויקט פינו-בינוי, כפי שנקבע בתקנון.

5. פרויקט הפינוי בינוי שמתבצע במקרקעין הינו בשלב מתקדם. התוכנית הוגשה לוועדה לתכנון ובנייה ונמצאת בהליך מתקדם (מספר תוכנית 1451186-101).

6. מצ"ב המלצת מהנדס עיריית ירושלים לפרויקט פינוי בינוי שבין היתר כתב:

"במקום נפתח תיק מס 1451186 לפינוי בינוי בין רחובות שחראי- עוזיאל. התוכנית מסמנת שישה מבנים להריסה... אנו מעודדים תוכנית פינוי בינוי למתחמים שבנוסף לבינוי מודרני נותנת גם מענה פרוגרמטי ותכנון מחכלל לשכונה ולמרחב של השכונה והעיר".

7. זאת ועוד מנהלת ההתחדשות העירונית של ירושלים הביעה את דעתה כי יש לקדם את הפרויקט במסלול פינוי בינוי ולא כתמ"א. עמדה זו נתמכת גם ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית (בדיון שהתקיים ביום 6.6.24 לגבי מתחם עוזיאל 47-51 ושחראי 14-18 בנוכחות מתכנן המחוז דן קינן ו מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים רועי לביא.

8. הליך קידום התמ"א במתחם נמשך מזה למעלה משש שנים במהלכן הוגשו מספר תוכניות שנדחו שוב ושוב.

9. דיירי בנייני עוזיאל 47-51 כבר חתומים ברוב הדרוש לקידום ולהוצאת הפרויקט אל הפועל. תכנון מוקדם שבוצע על-ידי אדריכלי הפרויקט, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים ובפרט מול מר עמי ארבל, העלה באופן חד-משמעי כי הדרך היחידה למימוש התוכנית ולמיקסום הפוטנציאל התכנוני במתחם והיא באמצעות יצירת תכנית כאשר הקו הכחול כולל את המקרקעין. עמדה זו זכתה לאישור והבנה מצד כלל הגורמים המקצועיים.

10. יודגש כי חלק מהמבנים בפרויקט נמצאים במצב פיזי ירוד, וכי קיימת מורכבות טופוגרפית משמעותית באזור, לרבות הפרש גבהים של כ-18 מטרים בין רחוב עוזיאל לבין רחוב שחראי. כבר כיום ניכרת תופעה של נסיגת קרקע והתמוטטות הדרגתית בשטח, כאשר הקרקע נמשכת במורד – מעוזיאל לכיוון שחראי. כל ניסיון לביצוע חפירה תת-קרקעית ברחוב שחראי, מתחת למבני עוזיאל, עלול להביא לקריסת המבנים בשל חוסר יציבות הנדסית. מדובר בסיכון מהותי המחייב התייחסות מיידית וזהירה מצד כלל הגורמים הרלוונטיים.

11. לאור כל האמור לעיל נודה על עצירת קידום פרויקט התמ"א במקום וקידום מהיר ככל האפשר של פרויקט פינוי בינוי – בהתאם להמלצתכם ולהמלצת כלל הגורמים המקצועיים

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	כלל
שם משפחה:	הדיירים
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	039910070
טלפון נייד:	9194722
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Office@shneorson-buildup.org

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מיכאל ג'ון ה. שפטלר / תאריך: 21/07/2025 12:15 / מספר בקשה: 3371953
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ה. שפטלר

שם פרטי:

מיכאל ג'ון

דואר אלקטרוני:

almog@swslaw.co.il

תעודת זהות:

011932910

מספר תיק רישוי:

2025/0251.00

סטטוס טיפול

14:35 21/07/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוננה



12:15 21/07/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0251.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מיכאל ג'ון

שם משפחה:

ה. שפטלר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

011932910

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

almog@swslaw.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלת דירה בעוזיאל 49 - בניין הסמוך לשחראי 14-18

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

בני ברק

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

הירקון 45

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים,

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות להמשך קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול חיזוק ברחוב שחראי 14-18, ירושלים

אני, בא כח בעלי הזכויות ברחוב שחראי 14-18 בירושלים הידועים כגוש 30166, חלקה 65 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט") פונה לכבוד הוועדה המקומית בבקשה למנוע המשך קידום פרויקט במסלול תמ"א 38 חיזוק מהסיבות שלהלן:

1. אניהח"מ, המייצג של 50% מבעלי הזכויות בבניינים שחראי 14-18 בירושלים, גוש 30166, חלקה 65, בעלי הזכויות בתתי חלקות 3, 5, 7, 8, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30 שחתמו על ההסכם, מתנגדים בכל תוקף למסלול תמ"א ותומכים בקידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי.

2. פרויקט במסגרת תמ"א 38 חיזוק אינו ישים היות ו-50% מבעלי הזכויות מתנגדים בכל תוקף לפרויקט ולא ניתן לקדם את הפרויקט ברוב הדרוש ע"פ חוק.

3. בחירה בפרויקט פינוי בינוי מהווה לעניות דעתנו פתרון כוללני ואפקטיבי יותר לעומת פרויקט מסוג תמ"א 38/1, שכן הוא מאפשר תכנון מחדש של כלל המתחם ולא רק חיזוק של בניין קיים. במסגרת פינוי-בינוי ניתן לטפל בתשתיות ישנות, ליצור שטחים ציבוריים, להוסיף מקומות חניה מסודרים, להסדיר נגישות ולעמוד בדרישות העדכניות ביותר של תקני הבנייה. הפרויקט שמבקשים חלק מבעלי הזכויות לקדם מתמקד בשיפור חלקי של הבניין בלבד, מבלי להתייחס לסביבה הרחבה ולרצון לחדש ולשפר את הסביבה האורבנית הרחבה יותר.

4. כמו כן נבקש להדגיש כי ברוח הזמן והתקופה פרויקט פינוי-בינוי תספק ביטחון והגנה משמעותיים בבניית ממ"דים ומרתפים בסטנדרט בניה עכשווי.

5. פרויקט הפינוי בינוי שמתבצע במקרקעין הינו בשלב מתקדם. התוכנית הוגשה לוועדה לתכנון ובנייה ונמצאת בהליך מתקדם (מספר תוכנית 101-1451186).

6. מא"ב כחלום מרדכי עיריית ירושלים להקדמת פינוי בינוי ויחידת היסוד 30166

"במקום נפתח חיק מס 1451186 לפינוי בינוי בין רחובות שחראי- עוזיאל. התוכנית מסמנת שישה מבנים להריסה... אנו מעודדים תוכנית פינוי בינוי למתחמים שבנוסף לבינוי מודרני נותנת גם מענה פרוגרמטי ותכנון מתכלל לשכונה ולמרחב של השכונה והעיר".

7. זאת ועוד מנהלת ההתחדשות העירונית של ירושלים הביעה את דעתה כי יש לקדם את הפרויקט במסלול פינוי בינוי ולא כתמ"א. עמדה זו נתמכת גם ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית (בדיון שהתקיים ביום 6.6.24 לגבי מתחם עוזיאל 47-51 ושחראי 14-18 בנוכחות מתכנן המחוז דן קינן ו מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים רועי לביא.
8. הליך קידום התמ"א במתחם נמשך מזה למעלה משש שנים במהלכן הוגשו מספר תוכניות שנדחו שוב ושוב.
9. דיירי בנייני עוזיאל 47-51 כבר חתומים ברוב הדרוש לקידום ולהוצאת הפרויקט אל הפועל. תכנון מוקדם שבוצע על-ידי אדריכלי הפרויקט, בשיתוף עם אגף התכנון בעיריית ירושלים ובפרט מול מר עמי ארבל, העלה באופן חד-משמעי כי הדרך היחידה למימוש התוכנית ולמיקסום הפוטנציאל התכנוני במתחם היא באמצעות יצירת תכנית כאשר הקו הכחול כולל את המקרקעין. עמדה זו זכתה לאישור והבנה מצד כלל הגורמים המקצועיים.
10. יודגש כי חלק מהמבנים בפרויקט נמצאים במצב פיזי ירוד, וכי קיימת מורכבות טופוגרפית משמעותית באזור, לרבות הפרש גבהים של כ-18 מטרים בין רחוב עוזיאל לבין רחוב שחראי. כבר כיום ניכרת תופעה של נסיגת קרקע והתמוטטות הדרגתית בשטח, כאשר הקרקע נמשכת במורד – מעוזיאל לכיוון שחראי. כל ניסיון לביצוע חפירה תת-קרקעית ברחוב שחראי, מתחת למבני עוזיאל, עלול להביא לקריסת המבנים בשל חוסר יציבות הנדסית. מדובר בסיכון מהותי המחייב התייחסות מיידית והירה מצד כלל הגורמים הרלוונטיים.
11. לאור כל האמור לעיל אודה על עצירת קידום פרויקט התמ"א במקום וקידום מהיר ככל האפשר של פרויקט פינוי בינוי – בהתאם להמלצתכם ולהמלצת כלל הגורמים המקצועיים.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	תמר
שם משפחה:	שפר
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	031791833
טלפון נייד:	2041162
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	almog@swslaw.co.il

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	2024/0049.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	בית עלמין ללא תכנית שטחים
שימוש עיקרי	בית עלמין, בית עלמין
מהות בקשה	בניית בית עלמין יהודי בטרסות בהר הזיתים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד ספירו נתן
עורך הבקשה	אדריכל קופרשטוק ירון
מתכנן השלד	
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, א-טור א-טור סמוך להר הזיתים

גוש	חלקה	בשלמות
31483	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בבית העלמין בהר הזיתים מבקשים תכנון מתחם קבורה בשטח של 5437 מ"ר על חלקת תצ"ר מספר 2007/1404.

פרסום הקלות – לא מבקשים הקלות לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

מדובר בחלקה בבעלות המבקש כאשר התוכנית כוללת חתימת המבקשים

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 18.6.2024 בתנאים

יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר

יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר .

אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסייגים הבאים :

א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח .

ב. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א" לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות .

אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מיום 23.6.2024 הכולל הצורך להביא את הבקשה

להחלטת וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית

מוצע בית עלמין, ע"פ תקן נדרש 10 מק"ח

מוצע 4 מק"ח

ע"פ תקן 5166 סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לאשר סטייה מהתקן , ב כפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי .

אישור מבנה דת : נדרשו ולא הוגש חובה להגיש אישור זה היות ומבקשים שיטת קבורה חשונה מהקיים בשטח .

אישו נכסים : אין צורך הקרקע בבעלות המבקש .

אישור תכנון : למתחם בשטח כזה יש להגיש תוכנית בינוי וזאת ניתן לראות שאישור מחלקת חניה מותנה בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

אישור שימור : אזור העיר העתיקה מחייב קבלת אישור שימור אשר לא הוגש .

מידע קודם

מתאריך	
28/10/2025	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
	1. הצדדים נשמעו באריכות בפני ועדת הערר במסגרת בקשה של הוועדה המקומית להשיב את הדיון בחוזר לשולחנה . 2. יובהר, כי לא התקיים דיון ממצא בערר לגופו, שכן לא הוגש כתב תשובה מטעם הוועדה המקומית. הוועדה המקומית הגישה הודעה מפורטת ומנומקת בבקשה להשיב את הדיון בחוזר לפתחה, עמדתה כללה טענות משפטיות והיבטים תכנוניים . 3 בנסיבות אלו, היבטים משפטיים ותכנוניים של הבקשה להיתר נבחנו בפני ועדת הערר ונשמעו הערותיה. 4. הצדדים הגיעו להסכמה כי הדיון בבקשה מושא הערר יושב בחוזר לשולחנה של הוועדה המקומית. הדיון יתקיים בוועדה המקומית ביום 17.12.25 במסגרתו יישמעו מבקשי ההיתר בפני הוועדה המקומית.

5. מבלי לקבוע מסמרות ובלי לכבול את שיקול דעת הוועדה המקומית, מוצע למבקשי ההיתר לשקול בחיוב הגשת תכנית מפורטת בפני מוסד התכנון המוסמך לכך		
בקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : תכנון על גבי חלקה הרשומה לפי תצ"ר מספר 2007/1404 הקמת בית קברות יהודי בטרסות -קומות . בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן עלה כי בחלקה זו מתאפשר קבורת שדה בלבד וזאת לפי אופן הקבורה הקיים ולא קבורה בקומות וזאת כי החלקות הסמוכות כוללות אופי קבורה בשיטת " קבורת שדה " עכשיו שמבקשים קבורה בדרוג - ע"י קבורת קומות דבר זה גורם להקמת מבנה שלא משתלב עם אופי האזור מה גם שהתכנון גורם להקמת מבני הספד אשר מחייבים שטחי בניה אשר לא הוכח מקור זכויות עבורם ולא הוצג אף קו בנין כך שלא ניתן לבחון האם המבנה מתוכנן בהתאם לתקנות החוק . עוד יודגש כי לא הגישו אישור מהנדס העיר כאשר מדובר במתחם גדול . ואישור מנהל מבנה דת דבר הנדרש כאשר מבקשים לשנות את אופי התכנון הקיים . עוד יצוין כי מדובר בעיר העתיקה ויש לקבל אישור שימור עבור כל תכנון מוצע . הערה : יובהר כי בהר המנוחות קיימת תב"ע מספר 10271 אשר הוגשה בשל שינוי אופי הקבורה באזור ולכן יש התייחסות מאוד מפורטת והסבר מפורט איך לתכנן קבורה בטרסות – קומות כך שלא רק שלא הגישו תב"ע נקודתית לתכנון המבוקש אף לא תכננו בהתאם לתכנון אשר אושר בתב"ע זו ואשר עבר את הוועדה המחוזית בנושא . אישורים טרם דיון	22/09/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

לא הגישו אישור הנדרשים טרם דיון כגון אישור מבנה דת , אישור מהנדס העיר , אישור שימור ואישור מחלקת הסדרי תנועה אישורים אלו הם תנאי טרם דיון יובהר כי אישור מחלקת הסדרי תנועה אשר אושר שונה מהתוכנית אשר הוגשה לבחינת במחלקת הרישוי וזאת כי התוכנית המאושרת ע"י מחלקת חניה כוללת מענה של 4 מקומות חניה בחזית מערבית + גישה מדרך קיימת והתוכנית אשר פורסמה והוגשה בפתיחת התיק כוללת מענה של 2 מקומות חניה בחזית מזרחית כאשר לא הוצג גישה לחניות אלו מהכביש . מה גם שיש מספר דברים שלא הוצגו בתוכנית העמדה אשר הוגשה למחלקת הסדרי תנועה והם מספר מקומות הקבורה , שטח החלקה המוצהר לפי התצ"ר גדול יותר מהמוצג באישור מחלקת הסדרי תנועה וכן לא הוצג באישור חניה כל הפונקציות המבוקשות בבקשה זו . תוספת שטחים יש לצין כי הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקרים כאשר עורך הבקשה לא הציג כלל בהרמוניקה התייחסות לכך . לפי מתאר 62 אשר חלה על התוכנית אין תוספת שטח עיקרי לאזור בית קברות במידה ורוצים להוסיף מבנים המהווים שטח עיקרי מגישים תב"ע נקודתית הנותנת מענה לכך עורך הבקשה התעלם מכך מה גם שכאשר מבקשים מבנה הספדים יש לתת מענה לחניות בהתאם ובבקשה הנוכחית הנושא לא הוצג באישור חניה אשר הוגש . 4. לא הגישו אישור מחלקת תכנון וזאת כי מדובר בתחם של 5437 מ"ר מתחם בשטח כזה יש להגיש תוכנית בינוי וזאת ניתן לראות שאישור מחלקת חניה מותנה בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי . לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת 2 חתכים לכל חלל 41 חזיתות - המידע אשר הוצג דל ביותר . מציגים חתך אחד בלבד		
--	--	--

אשר לא נותן מבט כללי למבוקש בחלקה כזו גדולה במיוחד שמדובר בקבורה בקומות וכן יש לתת התייחסות בחתכים וחזיתות לחלקות הצמודות ולחדר הספדים המבוקש כולל הגשת תיק מידע הכולל התייחסות לקוי בנין , שטחים וכו.... לסיכום טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה התואם להרמוניקה אשר הוגשה באופן מלא וכן יש לקבל אישור מבנה דת , מהנדס העיר / מחלקת תכנון ומחלקת שימור . 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. בנוסף להערות מח' הרישוי בקשות מסוג זה יש לתאם ולהציג ליור הוועדה.		
חוות דעת תכנונית הלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע עמ/9 הקובעת אזור לבית קברות תחילת תוקף 31.3.1977 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת . נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מבקשים הקמת מתחם לקבורה הכוללת בית הספדים קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע אשר הוגש כאשר לא הציגו כלל קו בנין לשטח המיועד לקבורה ניתן לראות כי מבקשים מבנים אשר משמשים את אזור הקבורה בלי לתת כלל מידע בסיסי עבורו ולכן לא ניתן לבחון זאת . הנושא יבחן לאחר הצגת קו בנין כנדרש . בינוי	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

על גבי חלקה הרשומה לפי תצ"ר מספר 2007/1404 הקמת בית קברות יהודי בטרסות-קומות . בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן עלה כי בחלקה זו מתאפשר קבורת שדה בלבד וזאת לפי אופן הקבורה הקיים ולא קבורה בקומות וזאת כי החלקות הסמוכות כוללות אופי קבורה בשיטת " קבורת שדה " עכשיו שמבקשים קבורה בדרוג - ע"י קבורת קומות דבר זה גורם להקמת מבנה שלא משתלב עם אופי האזור מה גם שהתכנון גורם להקמת מבני הספד אשר מחייבים שטחי בניה אשר לא הוכח מקור זכויות עבורם ולא הוצג אף קו בנין כך שלא ניתן לבחון האם המבנה מתוכנן בהתאם לתקנות החוק . עוד יודגש כי לא הגישו אישור מהנדס העיר כאשר מדובר במתחם גדול . ואישור מנהל מבנה דת דבר הנדרש כאשר מבקשים לשנות את אופי התכנון הקיים . עוד יצוין כי מדובר בעיר העתיקה ויש לקבל אישור שימור עבור כל תכנון מוצע . הערה : יובהר כי בהר המנוחות קיימת תב"ע מספר 10271 אשר הוגשה בשל שינוי אופי הקבורה באזור ולכן יש התייחסות מאוד מפורטת והסבר מפורט איך לתכנן קבורה בטרסות – קומות כך שלא רק שלא הגישו תב"ע נקודתית לתכנון המבוקש אף לא תכננו בהתאם לתכנון אשר אושר בתב"ע זו ואשר עבר את הוועדה המחוזית בנושא . שטח בניה : הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקרים כאשר עורך הבקשה לא הציג כלל בהרמוניקה התייחסות לכך . לפי מתאר 62 אשר חלה על התוכנית אין תוספת שטח עיקרי לאזור בית קברות במידה ורוצים להוסיף מבנים המהווים שטח עיקרי מגישים תב"ע נקודתית הנותנת מענה לכך עורך הבקשה התעלם מכך מה גם שכאשר מבקשים מבנה הספדים יש לתת מענה לחניות בהתאם ובבקשה הנוכחית הנושא לא הוצג באישור חניה אשר הוגש. תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת 2 חתכים לכל חלל 41 חזיתות המידע אשר הוצג דל ביותר .		
--	--	--

מציגים חתך אחד בלבד אשר לא נותן מבט כללי למבוקש בחלקה כזו גדולה במיוחד שמדובר בקבורה בקומות וכן יש לתת התייחסות בחתכים וחזיתות לחלקות הצמודות ולחדר הספדים המבוקש כולל הגשת תיק מידע הכולל התייחסות לקוי בנין יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה התואם להרמוניקה אשר הוגשה באופן מלא . שלביות הביצוע : אין סעיף שלבית ביצוע . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות		
בקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : תכנון על גבי חלקה הרשומה לפי תצ"ר מספר 2007/1404 הקמת בית קברות יהודי בטרסות -קומות . בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן עלה כי בחלקה זו מתאפשר קבורת שדה בלבד וזאת לפי אופן הקבורה הקיים ולא קבורה בקומות וזאת כי החלקות הסמוכות כוללות אופי קבורה בשיטת " קבורת שדה " עכשיו שמבקשים קבורה בדרוג - ע"י קבורת קומות דבר זה גורם להקמת מבנה שלא משתלב עם אופי האזור מה גם שהתכנון גורם להקמת מבני הספד אשר מחייבים שטחי בניה אשר לא הוכח מקור זכויות עבורם ולא הוצג אף קו בנין כך שלא ניתן לבחון האם המבנה מתוכנן בהתאם לתקנות החוק . עוד יודגש כי לא הגישו אישור מהנדס העיר כאשר מדובר במתחם גדול . ואישור מנהל מבנה דת דבר הנדרש כאשר מבקשים לשנות את אופי התכנון הקיים . עוד יצוין כי מדובר בעיר העתיקה ויש לקבל אישור שימור עבור כל תכנון מוצע . הערה : יובהר כי בהר המנוחות קיימת תב"ע מספר 10271 אשר הוגשה בשל שינוי אופי הקבורה באזור ולכן יש התייחסות מאוד מפורטת והסבר מפורט איך לתכנן קבורה בטרסות – קומות כך	08/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שלא רק שלא הגישו תבי"ע נקודתית לתכנון המבוקש אף לא תכנונו בהתאם לתכנון אשר אושר בתב"ע זו ואשר עבר את הוועדה המחוזית בנושא . אישורים טרם דיון		
לא הגישו אישור הנדרשים טרם דיון כגון אישור מבנה דת , אישור מהנדס העיר , אישור שימור ואישור מחלקת הסדרי תנועה אישורים אלו הם תנאי טרם דיון יובהר כי אישור מחלקת הסדרי תנועה אשר אושר שונה מהתוכנית אשר הוגשה לבחינת במחלקת הרישוי וזאת כי התוכנית המאושרת ע"י מחלקת חניה כוללת מענה של 4 מקומות חניה בחזית מערבית + גישה מדרך קיימת והתוכנית אשר פורסמה והוגשה בפתיחת התיק כוללת מענה של 2 מקומות חניה בחזית מזרחית כאשר לא הוצג גישה לחניות אלו מהכביש . מה גם שיש מספר דברים שלא הוצגו בתוכנית העמדה אשר הוגשה למחלקת הסדרי תנועה והם מספר מקומות הקבורה , שטח החלקה המוצהר לפי התצ"ר גדול יותר מהמוצג באישור מחלקת הסדרי תנועה וכן לא הוצג באישור חניה כל הפונקציות המבוקשות בבקשה זו .		
תוספת שטחים יש לצין כי הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקרים כאשר עורך הבקשה לא הציג כלל בהרמוניקה התייחסות לכך . לפי מתאר 62 אשר חלה על התוכנית אין תוספת שטח עיקרי לאזור בית קברות במידה ורוצים להוסיף מבנים המהווים שטח עיקרי מגישים תב"ע נקודתית הנותנת מענה לכך עורך הבקשה התעלם מכך מה גם שכאשר מבקשים מבנה הספדים יש לתת מענה לחניות בהתאם ובבקשה הנוכחית הנושא לא הוצג באישור חניה אשר הוגש. 4. לא הגישו אישור מחלקת תכנון וזאת כי מדובר בתחם של 5437 מ"ר		

מתחם בשטח כזה יש להגיש תוכנית בינוי וזאת ניתן לראות שאישור מחלקת חניה מותנה בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת 2 חתכים לכל חלל 41 חזיתות - המידע אשר הוצג דל ביותר. מציגים חתך אחד בלבד אשר לא נותן מבט כללי למבוקש בחלקה כזו גדולה במיוחד שמדובר בקבורה בקומות וכן יש לתת התייחסות בחתכים וחזיתות לחלקות הצמודות ולחדר הספדים המבוקש כולל הגשת תיק מידע הכולל התייחסות לקוי בנין, שטחים וכו'... לסיכום טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה התואם להרמוניקה אשר הוגשה באופן מלא וכן יש לקבל אישור מבנה דת, מהנדס העיר / מחלקת תכנון ומחלקת שימור. 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.		
---	--	--

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור מבנה דת	11

המליצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

בקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

תכנון

על גבי חלקה הרשומה לפי תצ"ר מספר 2007/1404 הקמת בית קברות יהודי בטרסות -קומות .

בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן עלה כי בחלקה זו מתאפשר קבורת שדה בלבד וזאת לפי אופן הקבורה הקיים ולא קבורה בקומות וזאת כי החלקות הסמוכות כוללות אופי קבורה בשיטת " קבורת שדה "

עכשיו שמבקשים קבורה בדרוג - ע"י קבורת קומות דבר זה גורם להקמת מבנה שלא משתלב עם אופי האזור מה גם שהתכנון גורם להקמת מבני הספד אשר מחייבים שטחי בניה אשר לא הוכח מקור זכויות עבורם ולא הוצג אף קו בנין כך שלא ניתן לבחון האם המבנה מתוכנן בהתאם לתקנות החוק .

עוד יודגש כי לא הגישו אישור מהנדס העיר כאשר מדובר במתחם גדול .

ואישור מנהל מבנה דת דבר הנדרש כאשר מבקשים לשנות את אופי התכנון הקיים .

עוד יצוין כי מדובר בעיר העתיקה ויש לקבל אישור שימור עבור כל תכנון מוצע .

הערה : יובהר כי בהר המנוחות קיימת תב"ע מספר 10271 אשר הוגשה בשל שינוי אופי הקבורה באזור ולכן יש התייחסות מאוד מפורטת והסבר מפורט איך לתכנן קבורה בטרסות – קומות כך שלא רק שלא הגישו תב"ע נקודתית לתכנון המבוקש אף לא תכננו בהתאם לתכנון אשר אושר בתב"ע זו ואשר עבר את הוועדה המחוזית בנושא .

אישורים טרם דיון

לא הגישו אישור הנדרשים טרם דיון כגון אישור מבנה דת , אישור מהנדס העיר , אישור שימור ואישור מחלקת הסדרי תנועה

אישורים אלו הם תנאי טרם דיון

יובהר כי אישור מחלקת הסדרי תנועה אשר אושר שונה מהתוכנית אשר הוגשה לבחינת במחלקת הרישוי וזאת כי התוכנית המאושרת ע"י מחלקת חניה כוללת מענה של 4 מקומות חניה בחזית מערבית +גישה מדרך קיימת והתוכנית אשר פורסמה והוגשה בפתיחת התיק כוללת מענה של 2

מקומות חניה בחזית מזרחית כאשר לא הוצג גישה לחניות אלו מהכביש .

מה גם שיש מספר דברים שלא הוצגו בתוכנית העמדה אשר הוגשה למחלקת הסדרי תנועה והם מספר מקומות הקבורה , שטח החלקה המוצהר לפי התצ"ר גדול יותר מהמוצג באישור מחלקת הסדרי תנועה וכן לא הוצג באישור חניה כל הפונקציות המבוקשות בבקשה זו .

תוספת שטחים

יש לצין כי הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקרים כאשר עורך הבקשה לא הציג כלל בהרמוניקה התייחסות לכך .

לפי מתאר 62 אשר חלה על התוכנית אין תוספת שטח עיקרי לאזור בית קברות במידה ורוצים להוסיף מבנים המהווים שטח עיקרי מגישים תב"ע נקודתית הנותנת מענה לכך עורך הבקשה התעלם מכך מה גם שכאשר מבקשים מבנה הספדים יש לתת מענה לחניות בהתאם ובבקשה הנוכחית הנושא לא הוצג באישור חניה אשר הוגש.

4. לא הגישו אישור מחלקת תכנון וזאת כי מדובר בתחם של 5437 מ"ר

מתחם בשטח כזה יש להגיש תוכנית בינוי וזאת ניתן לראות שאישור מחלקת חניה מותנה בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי .

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת 2 חתכים לכל חלל 41 חזיתות - המידע אשר הוצג דל ביותר. מציגים חתך אחד בלבד אשר לא נותן מבט כללי למבוקש בחלקה כזו גדולה במיוחד שמדובר בקבורה בקומות וכן יש לתת התייחסות בחתכים וחזיתות לחלקות הצמודות ולחדר הספדים המבוקש כולל הגשת תיק מידע הכולל התייחסות לקוי בנין , שטחים וכו'...

לסיכום טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה התואם להרמוניקה אשר הוגשה באופן מלא וכן יש לקבל אישור מבנה דת , מהנדס העיר / מחלקת תכנון ומחלקת שימור .

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.

