

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/124
מספר בקשה	1972/1276.06
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רימי ניהול והשקעות בע"מ מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חנסקי מיכל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אבן עזרא 13, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1927	תחילת תוקף	08/12/1974			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה הנידונה ע"פ נתוני המערכת, לא נמצאו היתרי בניה שהופקו לאחרונה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב אבן עזרא 13, שכונת רחביה. גוש: 30038 חלקה: 5042.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מעל קומת מקלט. בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

קומה ב', מפלס +4.50 :

עבור יח"ד 3 :

חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

עבור יח"ד 4 :

חזית מערבית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/11/28 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5042. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מרפסות זיז :
	על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות ע"ג ההרמוניקה חתום ע"י מתכנן השלד.
	אישור שימור :
	על עורך הבקשה לוודא כי מחלקת השימור תסמן אישור במערכת.

הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : נטען כי בוצע פרסום לקוי ועל כן לבעלי הדירות לא היה מספיק זמן להגיש התנגדות. נטען לכך שהמוצע פוגע בנראות הבניין הגם שסותר תכנית 9988. יש "חשש חמור" לפגיעה בעצים. בבקשה הוספו מרפסות ובוצעה תכנית צל ללא תיאום ואף לא יידע את בעלי הדירות. נטען למתן זכויות בנייה שלא כדין. נטען לפגיעה באור. נטען כי בתכנית ישנם מצגי שווא הנוגעים לעצים. הועלו טענות נוספות אשר ידונו בוועדה. התייחסות המחלקה : בבדיקת המערכת נראה כי בוצע פרסום תקין לכל דבר ועניין ואף הוגשו התנגדויות. התקבל אישור מחלקת שימור למרפסות המוצעות בחזית המזרחית, דרומית והמערבית. המרפסות המוצעות תואמות תכנית 9988. אין במוצע פגיעה או בקשה לעקירת עצים. טרם אישור הבקשה, יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור שפייע לעניין העצים. הוגשה בקשה, בה בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה הכוללת הרמוניקה עם סימון תכנית צל. בבקשה אין תוספת שטחי בניה אלא רק מרפסות וזיז לא מקורות, עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שפייע עבור העצים.		
חוות דעת תכנונית	06/07/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק עלה לוועדת משנה ביום 02.07.2025 ובה הוחלט "לזמן את המתנגדים להשמעת דברם". התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים. כפיפות לתכנית 1927 תחילת תוקף 08.12.1974. 30025 ג' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ סעיף 6.7 לתקנון תכנית 9988 : מתקיימת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבית, גובה קומה מרבית, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים. קווי בניין:		
--	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין ובקונטור הקיים למעט מרפסות הזיז המוצעות. יובהר כי מרפסות הזיז מוצעות כפי המותר עפ"י תקנון תכנית 9988 סעיף 4.1.2 י"ד(9). שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: מוצע בבקשה מרפסות זיז לא מקורות כך שאין נגיעה בשטחי בניה. מרפסות זיז: מותר עפ"י תב 9988, סעיף 4.1.2 י"ד 9: * "עומק מרבי של מרפסת זיז לא תעלה על 1.60 מטר". * "מרפסת זיז בחזית צידית של הבניין לא תחרוג מ-0.60 מ' מעבר לקו בניין צידי". * "מרפסת זיז בחזית קדמית ו/או אחורית של הבניין לא תחרוג מ-1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי ו/או אחורי מותר". * מותר עפ"י מדיניות מ"ע: מרפסות זיז תוגשנה בצמדים. עורך הבקשה מציע במפלס +1.50 מרפסות דמה לצורך עמידה במדיניות האגף. מוצע בבקשה: קומה ב', מפלס +4.50: עבור יח"ד 3: חזית מזרחית, אחורי – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.25 מ', רוחב של 6 מ' ובשטח של 7.5 מ"ר. מרפסת הזיז בולטת מקו בניין אחורי ב-1.52 מ' > 1.60 מ' המותרים מעבר לקו הבניין – כמותר. חזית דרומית, צידי – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.28 מ', רוחב של 2.62 מ' ובשטח של 3.37 מ"ר.		
--	--	--

מרפסת הזיו בולטת מקו בניין צידי ב-0.60 מ' כפי המותר בקו בניין צידי – כמותר. עבור יח"ד 4 : חזית מערבית, קדמי – מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 1.28 מ', רוחב של 6.26 מ' ובשטח של 7.68 מ"ר. מרפסת הזיו בולטת מקו בניין קדמי ב-1.60 מ' – כמותר. חזית דרומית, צידי – מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 1.37 מ', רוחב של 2.62 מ' ובשטח של 3.61 מ"ר. מרפסת הזיו בולטת מקו בניין צידי ב-0.60 מ' כפי המותר בקו בניין צידי – כמותר. המרפסות המוצעות עומדות במדיניות מהנדס העיר – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיו המוצעות ע"ג ההרמוניקה חתום ע"י מתכנן השלד. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור ביום 18.06.2025 ע"י אדר' קארין הלוי, תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת – על עורך הבקשה לוודא כי מחלקת השימור תסמן אישור במערכת. חוות דעת אדריכלית : בכפוף לאישור מחלקת שימור. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן : נטען כי בוצע פרסום לקוי ועל כן לבעלי הדירות לא היה מספיק		
--	--	--

זמן להגיש התנגדות. נטען לכך שהמוצע פוגע בנראות הבניין הגם שסותר תכנית 9988. יש "חשש חמור" לפגיעה בעצים. בבקשה הוספו מרפסות ובוצעה תכנית צל ללא תיאום ואף לא יידע את בעלי הדירות. נטען למתן זכויות בנייה שלא כדין. נטען לפגיעה באור. נטען כי בתכנית ישנם מצגי שווא הנוגעים לעצים. הועלו טענות נוספות אשר ידונו בוועדה. התייחסות המחלקה : בבדיקת המערכת נראה כי בוצע פרסום תקין לכל דבר ועניין ואף הוגשו התנגדויות. התקבל אישור מחלקת שימור למרפסות המוצעות בחזית המזרחית, דרומית והמערבית. המרפסות המוצעות תואמות תכנית 9988. אין במוצע פגיעה או בקשה לעקירת עצים. טרם אישור הבקשה, יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור שפייע לעניין העצים. הוגשה בקשה, בה בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה הכוללת הרמוניקה עם סימון תכנית צל. בבקשה אין תוספת שטחי בניה אלא רק מרפסות וזו לא מקורות. עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שפייע עבור העצים.		
הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים, על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
בקשה שובצה לוועדה מקומית שתתקיים ב- 02.07.2025	26/06/2025	דיון ברשות הרישוי : להוציא הסעיף מסדר היום

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים : התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים מאחר ומוצע בבקשה 4 מרפסות תואמות תכנית 9988 ואף קיבלו את אישור מחלקת השימור, עיקר הטענות לגבי עצים לשימור בהם עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שפע טרם הפניה לגורמים. מרפסות זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות ע"ג ההרמוניקה חתום ע"י מתכנן השלד. אישור שימור : על עורך הבקשה לוודא כי מחלקת השימור תסמן אישור במערכת. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : נטען כי בוצע פרסום לקוי ועל כן לבעלי הדירות לא היה מספיק זמן להגיש התנגדות. נטען לכך שהמוצע פוגע בנראות הבניין הגם שסותר תכנית 9988. יש "חשש חמור" לפגיעה בעצים. בבקשה הוספו מרפסות ובוצעה תכנית צל ללא תיאום ואף לא יידע את בעלי הדירות. נטען למתן זכויות בנייה שלא כדין. נטען לפגיעה באור. נטען כי בתכנית ישנם מצגי שווא הנוגעים לעצים. הועלו טענות נוספות אשר ידונו בוועדה.	22/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
---	-------------------	---

התייחסות המחלקה : בבדיקת המערכת נראה כי בוצע פרסום תקין לכל דבר ועניין ואף הוגשו התנגדויות. התקבל אישור מחלקת שימור למרפסות המוצעות בחזית המזרחית, דרומית והמערבית. המרפסות המוצעות תואמות תכנית 9988. אין במוצע פגיעה או בקשה לעקירת עצים. טרם אישור הבקשה, יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור שפ"ע לעניין העצים. הוגשה בקשה, בה בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה הכוללת הרמוניקה עם סימון תכנית צל. בבקשה אין תוספת שטחי בניה אלא רק מרפסות זיו לא מקורות, עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שפ"ע עבור העצים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים. כפיפות לתכנית 1927 תחילת תוקף 08.12.1974. 30025 ג' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה.	22/06/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: ע"פ סעיף 6.7 לתקנון תכנית 9988: מתקיימת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין ובקונטור הקיים למעט מרפסות הזיז המוצעות. יובהר כי מרפסות הזיז מוצעות כפי המותר עפ"י תקנון תכנית 9988 סעיף 4.1.2 י"ד(9). שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: מוצע בבקשה מרפסות זיז לא מקורות כך שאין נגיעה בשטחי בניה. מרפסות זיז: מותר עפ"י תבע 9988, סעיף 4.1.2 י"ד 9: * "עומק מרבי של מרפסת זיז לא תעלה על 1.60 מטר". * "מרפסת זיז בחזית צידית של הבניין לא תחרוג מ-0.60 מ' מעבר לקו בניין צידית". * "מרפסת זיז בחזית קדמית ו/או אחורית של הבניין לא תחרוג		
--	--	--

מ-1.60 מ' מעבר לקוי בניין קדמי ו/או אחורי מותר". * מותר עפ"י מדיניות מ"ע: מרפסות זיו תוגשנה בצמדים. עורך הבקשה מציע במפלס +1.50 מרפסות דמה לצורך עמידה במדיניות האגף. מוצע בבקשה: קומה ב', מפלס +4.50: עבור יח"ד 3: חזית מזרחית, אחורי – מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 1.25 מ', רוחב של 6 מ' ובשטח של 7.5 מ"ר. מרפסת הזיו בולטת מקו בניין אחורי ב-1.52 מ' > 1.60 מ' המותרים מעבר לקו הבניין – כמותר. חזית דרומית, צידי – מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 1.28 מ', רוחב של 2.62 מ' ובשטח של 3.37 מ"ר. מרפסת הזיו בולטת מקו בניין צידי ב-0.60 מ' כפי המותר בקו בניין צידי – כמותר. עבור יח"ד 4: חזית מערבית, קדמי – מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 1.28 מ', רוחב של 6.26 מ' ובשטח של 7.68 מ"ר. מרפסת הזיו בולטת מקו בניין קדמי ב-1.60 מ' – כמותר. חזית דרומית, צידי – מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 1.37 מ', רוחב של 2.62 מ' ובשטח של 3.61 מ"ר. מרפסת הזיו בולטת מקו בניין צידי ב-0.60 מ' כפי המותר בקו בניין צידי – כמותר. המרפסות המוצעות עומדות במדיניות מהנדס העיר – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיו המוצעות ע"ג ההרמוניקה חתום ע"י מתכנן השלד. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור ביום 18.06.2025 ע"י אדר' קארין הלוי, תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת – על עורך הבקשה לוודא כי מחלקת השימור תסמן אישור במערכת.		
--	--	--

חוות דעת אדריכלית : בכפוף לאישור מחלקת שימור. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן : נטען כי בוצע פרסום לקוי ועל כן לבעלי הדירות לא היה מספיק זמן להגיש התנגדות. נטען לכך שהמוצע פוגע בנראות הבניין הגם שסותר תכנית 9988. יש "חשש חמור" לפגיעה בעצים. בבקשה הוספו מרפסות ובוצעה תכנית צל ללא תיאום ואף לא יידע את בעלי הדירות. נטען למתן זכויות בנייה שלא כדין. נטען לפגיעה באור. נטען כי בתכנית ישנם מצגי שווא הנוגעים לעצים. הועלו טענות נוספות אשר ידונו בוועדה. התייחסות המחלקה : בבדיקת המערכת נראה כי בוצע פרסום תקין לכל דבר ועניין ואף הוגשו התנגדויות. התקבל אישור מחלקת שימור למרפסות המוצעות בחזית המזרחית, דרומית והמערבית. המרפסות המוצעות תואמות תכנית 9988. אין במוצע פגיעה או בקשה לעקירת עצים. טרם אישור הבקשה, יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור שפ"ע לעניין העצים. הוגשה בקשה, בה בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה הכוללת הרמוניקה עם סימון תכנית צל. בבקשה אין תוספת שטחי בניה אלא רק מרפסות וזו לא		
--	--	--

מקורות.		
עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שפ"ע עבור העצים.		

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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אישור שירותי הכבאות	7
	אישור משרד הבריאות	8
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	שימור - יש לסמן עצים בוגרים הנטועים בתחום החלקה באדום לשימור	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות ע"ג ההרמוניקה חתום ע"י מתכנן השלד.

אישור שימור :

על עורך הבקשה לוודא כי מחלקת השימור תסמן אישור במערכת.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

התנגדויות :

נטען כי בוצע פרסום לקוי ועל כן לבעלי הדירות לא היה מספיק זמן להגיש התנגדות.

נטען לכך שהמוצע פוגע בנראות הבניין הגם שסותר תכנית 9988.

יש "חשש חמור" לפגיעה בעצים.

בבקשה הוספו מרפסות ובוצעה תכנית צל ללא תיאום ואף לא יידע את בעלי הדירות.

נטען למתן זכויות בנייה שלא כדין.

נטען לפגיעה באור.

נטען כי בתכנית ישנם מצגי שווא הנוגעים לעצים.

הועלו טענות נוספות אשר ידונו בוועדה.

התייחסות המחלקה :

בבדיקת המערכת נראה כי בוצע פרסום תקין לכל דבר ועניין ואף הוגשו התנגדויות.

התקבל אישור מחלקת שימור למרפסות המוצעות בחזית המזרחית, דרומית והמערבית.

המרפסות המוצעות תואמות תכנית 9988.

אין במוצע פגיעה או בקשה לעקירת עצים. טרם אישור הבקשה, יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור שפייע לעניין העצים.

הוגשה בקשה, בה בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה הכוללת הרמוניקה עם סימון תכנית צל.

בבקשה אין תוספת שטחי בניה אלא רק מרפסות וזו לא מקורות, עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שפייע עבור העצים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהודה וינפלד / תאריך: 28/11/2024 12:14 / מספר בקשה:

2877886

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וינפלד

שם פרטי:

יהודה

דואר אלקטרוני:

rzweinf@012.net.il

תעודת זהות:

51679611

מספר תיק רישוי:

1972/1276.06

סטטוס טיפול

12:14 28/11/2024
ממתין לבדיקת האגף |



22:16 27/11/2024
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1972/1276.06

מספר תיק רישוי:

הודעות:

שם פרטי:

יהודה

שם משפחה:

וינפלד

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

51679611

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	9902059
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	rzweinf@012.net.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	באותו בנין דירת המבקש בקומה מתחתית

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9242413
כתובת מלאה:	אבן עזרא 13 ירושלים, 9242413
שכונה:	16900616
רחוב:	16700806
מס' בית:	13
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הנימוקים בקובץ מצורף.
הבקשה פוגעת בצורת ונראות הבניין והופכת אותו לאוסף של מרפסות פתחים וחלונות מבולגן. היא בניגוד לתכנית 9988. יש בבקשה חריגה מקווי בניין ומתן זכויות בניה שלא כדין רק למבקש. אין שום סיבה ראויה להגשת הבקשה באשר למבקש יש מקום לסוכה במגרש החניה שלו. הבקשה לא תואמה עם רוב בעלי הדירות בבניין, והמבקש קיבל החלטות על מיקום ופתחים עבור בעלי דירות אחרים בלא סמכות ובלא רשות. לבעלי הדירות לא היה זמן מספיק להכין התנגדויות.

אל : עיריית ירושלים הועדה המקומית לתכנון ובניה – יו"ר הועדה מר אליעזר ראוכברגר

הנדון : התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' : 1972/1276.06 – רח' אבן עזרא 13 רחביה

אני מתנגד לבקשה להיתר בניה והתכנית בנדון בכללותה.
רצ"ב פרטי התנגדות לבקשה להיתר בנדון :

- .. התוכנית חורגת באופן משמעותי מצורת הבניין וחורגת מדרישות תכנית 9988 של רחביה.
הוספת המרפסות, סגירת חלונות, הרחבת חלונות אחרים, יצירת פתחים ועוד ב 3 חזיתות. פוגעים בצורה חמורה בנראות הבניין ובשימורו כפי שהוא מיום הקמתו לפני כמעט 50 שנה.
השינויים המבוקשים ייצרו תמהיל מבולבל של סגנונות וחוסר סימטריה בצורת הבניין ובנראות שלו.
יש חשש חמור לפגיעה בעצים ותיקים לשימור הקיימים בחזיתות הבניין.
התכנית חורגת מגבולות הבניין באופן משמעותי שאין להתירו.
מגיש התכנית מוסיף מרפסות במיקומים המתאימים רק לו. לא שיתף ולא יידע את בעלי הדירות בתכנית זו וגם לא ביקש את אישורם על המקומות שהגדיר כמרפסות 'צל', 'דמה'.
יתרה מכך עוד לפני שקנה את הדירה ופגש אותי במקרה ואמרתי לו שתהיה התנגדות להוספת מרפסות. למגיש הבקשה יש חניה שאיננה מקורה והוא יכול לעשות במקום זה סוכה/ות. בדיוק כפי שבעלי דירות אחרים עושים סוכות על גג הבניין.
בהוספת 4 המרפסות התכנית פוגעת בזכויות הבניה של כלל בעלי הדירות בבניין ועל חשבונם.
התכנית לא מביאה בחשבון את שטחי המרפסות של שאר בעלי הדירות שירצו לממש את זכותם. כלומר תוספת שטחי המרפסות – מרפסות דמה וצל, מגיעה לכדי כ 89 מ"ר. זה השטח כתוספת אשר הועדה נדרשת למעשה לאשר לפי בקשה זו. זו חריגה משמעותית.
הוספת מרפסות בתכנית המבוקשת פוגעת באור הנכנס דרך חלונות של חדרים מתחתם ויוצרת צל והחשכה באותם חדרים. מאידך הוספת המרפסות חוסמת מבט ישיר מקומה 3 כלפי מטה למדרכות ולגינה בחזית מערבית. מגבילה את זוויות הראיה מהמרפסות בחזית דרומית קומה 3 כלפי מטה. וכך פוגעת בזכותם של בעלי הדירות.
.. בתכנית שהוגשה יש חסרים תכנוניים משמעותיים אשר לא מציגים ואף מסלפים את התמונה האמתית.
בחזית הבניין מערב גדל עץ אורן ותיק בקוטר גדול (אין ספרור בחתכים ובמבטים בתכנית המוצעת) מעל 70 שנה. העץ גדל באלכסון כלפי מעלה. גובהו המשוער הוא לפחות 18 מ' מעל הקרקע. העץ עובר במס' מטרים את גובה הגג.
עץ זה לא מופיע בצורתו הנכונה בתכנית בחדך B-B הן מבחינת הגובה של העץ והן בקרבת העץ לחזית המערבית – כ 2 מ' מקיר מערבי חיצוני.
במבט בחזית מערבית בתכנית עץ האורן כלל לא מופיע. כי באם היו משרטטים אותו הוא נמצא קרוב ובסמוך לצד המרפסת המוצעת בקומה שניה וקומה שלישית וקומה רביעית.
במבט בחזית הצפונית מופיע עץ שונה אבל לא בצורה נכונה של עץ אורן. באם העץ היה מוצג כיאות, ברור שהוא איננו מאפשר לעשות סוכה בקומה 3 כי הענפים השונים יהיו מעל המרפסת המבוקשת.
בחדך A-A בתכנית עץ האורן ואחרים כלל לא מופיעים. גם מרפסות הצל בקומה 3 כלל לא מופיעות (לא בצד מזרח ולא בצד מערב). בכך מנע מגיש הבקשה את הצגת מצב האמיתי.
זו גם חריגה מתכנית רחביה שימור, פגיעה בעצים קיימים. תקנון תכנית 9988 סעיף 4.1.2 יד 14 דורש סקר עצים במרחק של 2 מ' מחוץ לגבול החלקה. בתכנית המדידות מצוינים 30 עצים שנמדדו. אבל בתכנית קומת קרקע חלקם לא מופיע.
אי הצגת העץ במידותיו ובמיקומו מוכחים על רצון להעלים מידע להציג מצג שווא ולהטעות את הועדה.
.. בתנאים להגשת הבקשה נכתב : 'החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור מחלקת השימור'.
הוספת מרפסות לא בכל הקומות פוגעת באחידות חזית המבנה.
הוספת מרפסות משנה באופן מהותי את חזית הבניין לרחוב ומשנה את אופיו.
הוספת מרפסות כולל האמצעים הנדרשים לכך (פיגומים וכד') עלולה לפגוע בעץ האורן בחזית מערב, ועצים אחרים בשאר החזיתות.
.. התנגדות למרפסות בחזית מזרחית ומערבית

בהוספת מרפסות בקומה 1 ובקומה 3 אין כל סימן לכך שלמרפסות בקומה זו צריך גם פתח. כלומר פריצת ויטרינה קיימת בקומה 3, ופריצת פתח בקיר חיצוני בקומה 1.

זהו שינוי מהותי בחזיתות מזרח ובעיקר בצד בחזית מערבית הפונה לרחוב לשימור.

המרפסות המוצעות חוסמים חלק מזווית הראיה כלפי מטה.

1. התנגדות למרפסות במרכז חזית דרומית קומה 2

הבקשה להתיר להוסיף מרפסות זיו החורגות מקו הבניין.

מתנגד להוספת מרפסות אלה ופריצת דלת במקום חלון במיקום המבוקש. אין שום סיבה לשנות את צורת החזית הדרומית תוך ביצוע שינויים מהותיים בצורת הבניין.

המרפסות המוצעות חוסמים את זווית הראיה כלפי מטה.

יש להיצמד למרפסות פתוחות הקיימות בחזית זו, ולעשות את המרפסות בתוך קו הבניין וממש מתחת למרפסות הפתוחות הקיימות בחזית זו.

להשאיר את החלונות הקיימים במקום לפרוץ ולהפוך אותם לדלת ולהימנע מפריצת חלונות חדשים.

המרפסות המוצעות בבקשה הינם שינוי מהותי הנחזית גם מרח' אבן עזרא.

2. התנגדות למרפסות 'צל' בצדדי חזית דרומית בקומה 4

לא התייעצו עם בעלי הדירות וקיבלו את הסכמתם.

אין שום סימן לפתח הנדרש למרפסות אלה. או בהפיכת חלון קיים לדלת.

הוספת מרפסות אלה תחסום את אור השמש לחלון בקומה 3 שמתחת למיקומם. בכך נפגעות זכויות בעלי הדירות בקומה 3 לאור.

כמו כן נוצרת פגיעה באחידות ובנראות של הפינה הדרומית מערבית הצמודה לחזית הבניין לרח' אבן עזרא.

3. התנגדות לשינוי חלונות בחזית צפונית.

הבקשה להתיר להגדיל את פתח כל החלונות בקומה 2. הנמכה של אדן החלון בכל 6 החלונות. לא מצוין גובה הורדת אדן החלון.

בכך נפגעת כל הסימטריה והאחידות של החלונות ממעל בחזית זו ביחס למצב קיים.

אין שום סיבה לאשר הגדלה זו של החלונות. זו גם סתירה לתכנית 9988.

4. הבקשה חורגת באופן משמעותי מדרישות תכנית רחביה 9988

אין שום שרטוט התייחסות וצורה של מרפסת הזיו שמבוקש לעשות.

מה תהיה צורת מרפסת הזיו. יש שוני בין המרפסות הקיימות מעקה בטון עם קופינג ועליו מעקה ברזל. לבין המופיע בנספח בינוי ופרטי בניין. איך תשמר הצורה כדוגמת הבניה הקיימת בחזיתות השונות ובמיוחד בחזית מערב.

אין שום התייחסות בבקשה לשיפוץ מעטפת קיימת בשל פגיעות בה, כנדרש בתקנון 9988 סעיף 4.1.2 טו.

התכנית המוצעת לא כוללת בכלל פרטים של חלונות, פתחים, מרפסות ומעקות כנדרש בתקנון 9988 סעיף 4.1.2 טז.

5. טעויות בתכנית המוצעת

בתכנית קומת הגגות אין קשר בין המצב הקיים במיקום דודי השמש לבין המשורטט בתכנית. לא מופיע כלל מיקום מזגנים.

בתכנית קומת הגגות לא משורטט חדר מכונת מעלית והדלת לחדר זה.

צילומי חזית דרום מצב קיים מרוטשים ובשחור לבן. לא ניתן להבחין כלל בפרטי המרפסות הסגורות והפתוחות.

6. הודעה על הצגת התכנית לא הגיעה כלל לרוב בעלי הדירות בבניין. נכון ליום 27.11.24 לא נמסרו הודעות מטעם הדואר על דואר רשום שנדרש לקבל אותו ע"י בעלי הדירות.

רק ביום ה' 21.11.24 נודע שיש עבורנו הודעה מטעמכם לבקשה להיתר בניה ושניתן להתנגד עד ל 28.11.24. כלומר כ 5 ימים להתייעצויות ולהכנת התנגדות. פרק זמן קצר ולא סביר.

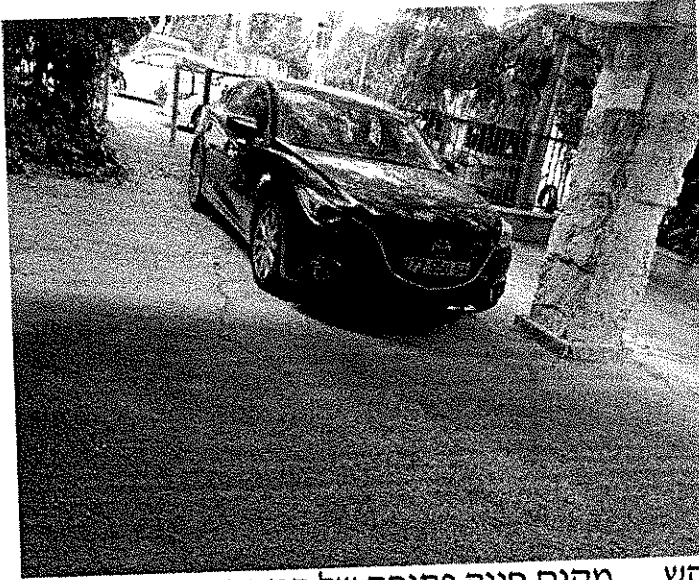
פניות בדוא"ל וטלפון לגבי רוחמה יעקבי לדחיית מועד הגשת התנגדויות נתקלה בסירוב ובאוזן ערלה.

בעל דירה שנמצא כעת בארה"ב (דוד יניב) שהודעתי לו על הנושא. והוא מתנגד לבקשה זו. לא מצליח להיכנס לאתר של עיריית ירושלים ולהגיש את בקשתו. להלן התשובה שהוא מקבל :

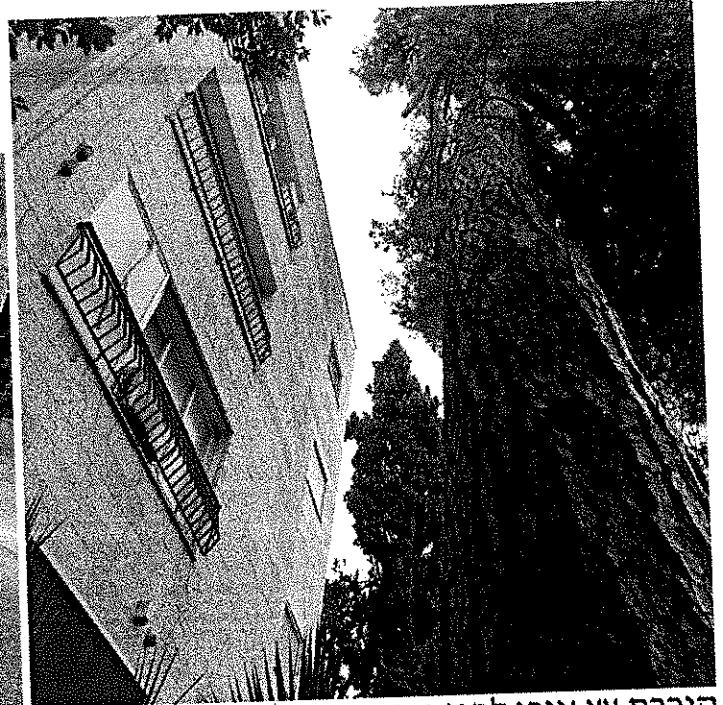
I tried to log in into Jerusalem Municipality and I get this:
Access Denied

You don't have permission to access "<http://www.jerusalem.muni.il/>" on this server.
Reference #18.11593a17.1732652814.3312fee
<https://errors.edgesuite.net/18.11593a17.1732652814.3312fee>

גם כנציג ועד הבית אני מוחה בשם כל בעלי הדירות שלא קיבלו הודעה רשמית עד עתה. על התנהגות זו באי הודעה על הצורך להגיש התנגדות ועל חוסר ההתחשבות שנתקלנו בו, ועל והכנסתנו ל'מיטת סדום' יהודה וינפלד



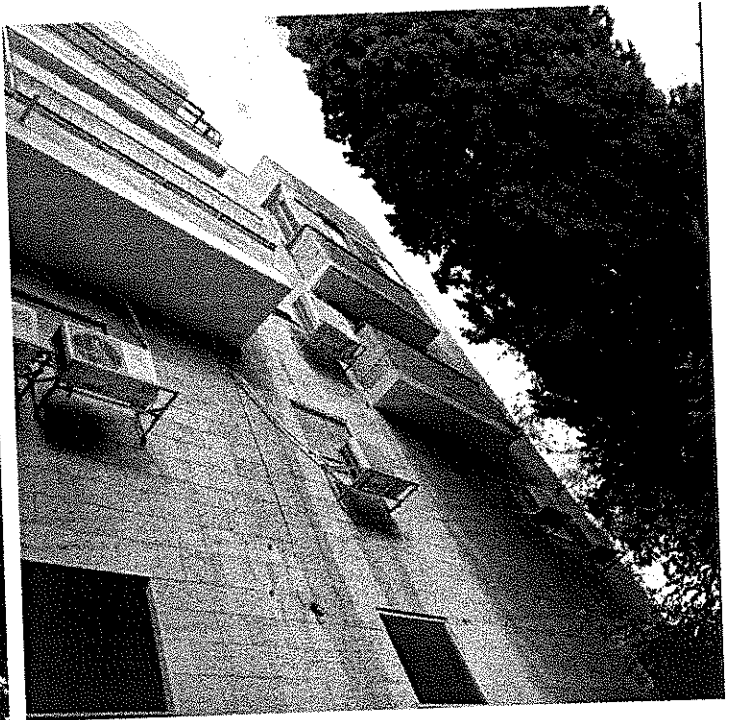
מקום חניה פתוחה של המבקש



קירבת עץ אורן לחזית מערבית- למקום מרפסות מבוקש



חזית דרומית - צד מערבי



חזית דרומית - צד מזרחי

תמונות ברורות של מיקום מבוקש למרפסות פתוחות ופריצת חלונות - בחזית דרומית

יעקובי רוחמה

מאת: yyw <rzweinf@012.net.il>
גשלה: שבת 23 נובמבר 2024 21:35
אל: יעקובי רוחמה
עותק: Ahuva Passow-Whitman
נושא: RE: אבן עזרא 13 ירושלים - לא הגיעו הודעות הועדה לבעלי דירות

למד מדוע זה חשוב, rzweinf@012.net.il - ללעיתים קרובות מ"אינך מקבל דוא

שבוע טוב לגב' רוחמה יעקובי

הנדון: תיק רישוי בניה 1972/1276.06 - אבן עזרא 13 י-ם

ביום ה' האחרון (21.11.24) קיבל אחד הדיירים מכתב שהגיע ע"י שליח מפרסום אקספרס ובו הודעה שלכם על בקשה להיתר בניה.
בקשה זו לא הגיעה לרוב בעלי הדירות עד עכשיו (נכון ליום ו' 22.11.24).
פרסום אקספרס אמר שהעביר את המכתבים לדואר ביום 7.11.24 לטיפולם. שעדיין לא בוצע. וההודעות ששלחתם לא הגיעו אלינו עד עכשיו.

נמסר לי שניתן להגיש התנגדויות לתכנית רק עד 28.11.24. כלומר רק 5 ימים לבדיקה, התייעצות עם אנשי מקצוע, כתיבה וכד'.
לא השארתם לנו זמן לתגובה מתאימה.

בשם רוב בעלי הדירות בבניין (השכנים בבניין), אבקשך לשנות את המועד האחרון להגשת התנגדויות לפחות בחודש ימים דהיינו עד 26.12.24

מן הדין ומן הצדק להיענות לבקשה זו.

בכבוד רב
יהודה וינפלד, נציג ועד הבית אבן עזרא 13 ירושלים

From: yyw [mailto:rzweinf@012.net.il]
Sent: Saturday, November 23, 2024 9:06 PM
To: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il
Cc: Ahuva Passow-Whitman
Subject: אבן עזרא 13 ירושלים - לא הגיעו הודעות הועדה לבעלי דירות
Importance: High

שבוע טוב לגב' רוחמה ירקוני

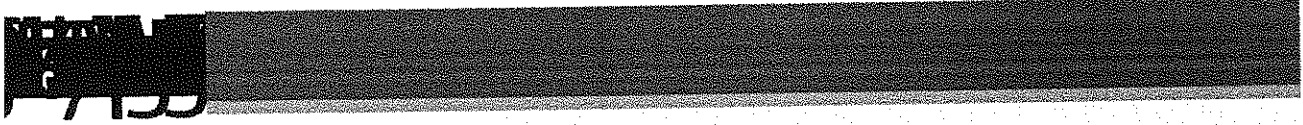
הנדון: תיק רישוי בניה 1972/1276.06 - אבן עזרא 13 י-ם

ביום ה' האחרון (21.11.24) קיבל אחד הדיירים מכתב שהגיע ע"י שליח מפרסום אקספרס ובו הודעה שלכם על בקשה להיתר בניה.
בקשה זו לא הגיעה לרוב בעלי הדירות עד עכשיו (נכון ליום ו' 22.11.24).
פרסום אקספרס אמר שהעביר את המכתבים לדואר ביום 7.11.24 לטיפולם. שעדיין לא בוצע. וההודעות ששלחתם לא הגיעו אלינו עד עכשיו.

נמסר לי שניתן להגיש התנגדויות לתכנית רק עד 28.11.24. כלומר רק 5 ימים לבדיקה, התייעצות עם אנשי מקצוע, כתיבה וכד'.
לא השארתם לנו זמן לתגובה מתאימה.

בשם רוב בעלי הדירות בבניין (השכנים בבניין), אבקשך לשנות את המועד האחרון להגשת התנגדויות לפחות בחודש ימים דהיינו עד 26.12.24

מן הדין ומן הצדק להיענות לבקשה זו.



כתב

התנגדות

לבקשה

להיתר

בנייה:

1972/1276.06

(מספר בקשה:

2877749, סטטוס:

נשמר כטיוטה)



וונאוי

מילוי

הטופס:

27/11/2024

איתור תיק

אנא הזן את מספר

תיק הבקשה ליתר

בניין וווק ע/ אונ

תיק'

המסמך המוצג הוא מסמך חיצוני, המיועד לשימוש בלבד, ואינו מהווה חלק מהתקן. המסמך אינו מהווה חלק מהתקן, ואינו מהווה חלק מהתקן. המסמך אינו מהווה חלק מהתקן, ואינו מהווה חלק מהתקן.

1972/1276.06

מספר

תיק

המסמך המוצג הוא מסמך חיצוני, המיועד לשימוש בלבד, ואינו מהווה חלק מהתקן. המסמך אינו מהווה חלק מהתקן, ואינו מהווה חלק מהתקן. המסמך אינו מהווה חלק מהתקן, ואינו מהווה חלק מהתקן.

הזדהות

המסמך המוצג הוא מסמך חיצוני, המיועד לשימוש בלבד, ואינו מהווה חלק מהתקן. המסמך אינו מהווה חלק מהתקן, ואינו מהווה חלק מהתקן. המסמך אינו מהווה חלק מהתקן, ואינו מהווה חלק מהתקן.

אהובה

שם

פרטי

המסמך המוצג הוא מסמך חיצוני, המיועד לשימוש בלבד, ואינו מהווה חלק מהתקן. המסמך אינו מהווה חלק מהתקן, ואינו מהווה חלק מהתקן. המסמך אינו מהווה חלק מהתקן, ואינו מהווה חלק מהתקן.

פסוב ויטמן

שם

המסמך המוצג הוא מסמך חיצוני, המיועד לשימוש בלבד, ואינו מהווה חלק מהתקן. המסמך אינו מהווה חלק מהתקן, ואינו מהווה חלק מהתקן. המסמך אינו מהווה חלק מהתקן, ואינו מהווה חלק מהתקן.

המסמך המוצג הוא מסמך חשאי וכל העתקה או הפצה לציבור אחרת מהווה עבירה על חוקי המידע והפרטיות. המסמך אינו מהווה ייעוץ או המלצה לביצוע פעולה כלשהי. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת מכירה או הצעת קנייה. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת ביטוח או הצעת פיקוח. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת השקעה או הצעת מימון. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת עסקאות או הצעת שירותים. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת תשלום או הצעת קבלת תשלום. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת אחרת. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת כלשהי.

סוג

ת.ז.

זיהוי

המסמך המוצג הוא מסמך חשאי וכל העתקה או הפצה לציבור אחרת מהווה עבירה על חוקי המידע והפרטיות. המסמך אינו מהווה ייעוץ או המלצה לביצוע פעולה כלשהי. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת מכירה או הצעת קנייה. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת ביטוח או הצעת פיקוח. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת השקעה או הצעת מימון. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת עסקאות או הצעת שירותים. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת תשלום או הצעת קבלת תשלום. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת אחרת. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת כלשהי.

מספר

026099481

ת.ז.

המסמך המוצג הוא מסמך חשאי וכל העתקה או הפצה לציבור אחרת מהווה עבירה על חוקי המידע והפרטיות. המסמך אינו מהווה ייעוץ או המלצה לביצוע פעולה כלשהי. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת מכירה או הצעת קנייה. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת ביטוח או הצעת פיקוח. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת השקעה או הצעת מימון. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת עסקאות או הצעת שירותים. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת תשלום או הצעת קבלת תשלום. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת אחרת. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת כלשהי.

טלפון

8877389

נייד

המסמך המוצג הוא מסמך חשאי וכל העתקה או הפצה לציבור אחרת מהווה עבירה על חוקי המידע והפרטיות. המסמך אינו מהווה ייעוץ או המלצה לביצוע פעולה כלשהי. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת מכירה או הצעת קנייה. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת ביטוח או הצעת פיקוח. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת השקעה או הצעת מימון. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת עסקאות או הצעת שירותים. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת תשלום או הצעת קבלת תשלום. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת אחרת. המסמך אינו מהווה חלק מהצעת כלשהי.

טלפון

02

50

קווי

@gmail.com

דוא"ל

אין צורך להעביר את המידע הזה למישהו אחר. זהו מידע אישי ומוגן. אין להעביר אותו למישהו אחר. אין להעביר אותו למישהו אחר. אין להעביר אותו למישהו אחר.

פרטי

התנגדות

ושליחה

אין צורך להעביר את המידע הזה למישהו אחר. זהו מידע אישי ומוגן. אין להעביר אותו למישהו אחר. אין להעביר אותו למישהו אחר. אין להעביר אותו למישהו אחר.

מתנגד



מגיש

בא



הבקשה:

כח

כתובת למשלוח דואר

הכתובת למשלוח הדואר חייבת להיות ברורה וקלה לזיהוי. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר.

ישוב ירושלים

הכתובת למשלוח הדואר חייבת להיות ברורה וקלה לזיהוי. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר.

שכונה רחביה

הכתובת למשלוח הדואר חייבת להיות ברורה וקלה לזיהוי. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר.

רחוב אבן עזרא

הכתובת למשלוח הדואר חייבת להיות ברורה וקלה לזיהוי. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר.

מספר 13

בית

הכתובת למשלוח הדואר חייבת להיות ברורה וקלה לזיהוי. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר. יש להשתמש בכתובת אחת לכל דואר.

כניסה

N

מספר

4

דירה

תא

דואר

מיקוד

9242413

כתובת

רחוב אבן עזרא

מלאה

למשלוח

דואר

הערה: המידע בדף זה הוא מידע כללי בלבד, ואינו מהווה ייעוץ או המלצה. המידע אינו מהווה חלק מהצעת מכירה או קנייה, ואינו מהווה כל סוג של אחריות. המידע אינו מהווה כל סוג של אחריות.

פרטי דירת המתנגד

המידע בדף זה הוא מידע כללי בלבד, ואינו מהווה ייעוץ או המלצה. המידע אינו מהווה חלק מהצעת מכירה או קנייה, ואינו מהווה כל סוג של אחריות. המידע אינו מהווה כל סוג של אחריות.

שתי קומות |

מיקום

ומרחק

דירת

המתנגד

ביחס

לבנייה

המבוקשת

המבוקשת היא המבוקשת ביותר מבין המבוקשות האחרות. המבוקשת היא המבוקשת ביותר מבין המבוקשות האחרות. המבוקשת היא המבוקשת ביותר מבין המבוקשות האחרות.

סטטוס



בעלות

דירת

המתנגד

המתנגד



שכירות



דמי

מפתח



חכירה

המבוקשת היא המבוקשת ביותר מבין המבוקשות האחרות. המבוקשת היא המבוקשת ביותר מבין המבוקשות האחרות. המבוקשת היא המבוקשת ביותר מבין המבוקשות האחרות.

לתשומת לבך, בכל

המבוקשת היא המבוקשת ביותר מבין המבוקשות האחרות. המבוקשת היא המבוקשת ביותר מבין המבוקשות האחרות. המבוקשת היא המבוקשת ביותר מבין המבוקשות האחרות.

ויהיה מטרד זמני,
מטרד זה אינו יכול
להיות מניעה לאישור
בניה

התוכנית מוגשת לשר הפנים, לשר הביטחון ולשר הבריאות, לצורך אישור. התוכנית תישלח לשר הפנים, לשר הביטחון ולשר הבריאות, לצורך אישור. התוכנית תישלח לשר הפנים, לשר הביטחון ולשר הבריאות, לצורך אישור.

בעלי ואני	נימוקי
מתנגדים לנ	ההתנגדות
השינויים	
המוצעים ב	
שבירת האי	
באלמנטים	

האדריכליים

הנקיים

והפשוטים

הקיימים בו

יש תוספות

חלונות בחז

הדרומית; ינ

הגבהת חלו

בחזית

המזרחית; י

פריצת ויטר

חלונות בחזית

המערבית

שנראה יותר

גבוה מכל

החלונות

הקיימים.

בעל הדירה

מציע לנו, ד

הקומה

הרביעית, "מ

של מרפסת

הדבר לא מ

אותנו ואין ל

שום רצון ב

הוא רוצה

לבנות מרפ

זיזים ממתכ

דבר שאיננו

מתאים לאו

הבנין בכלל

התכנית כול

שרטוטים

שכוללים ש

א', אשר כר

איננה בכלל

"שחקנית"

בהצעה; אי

השרטוטים

האלו לא

הופיעו, ו

אשר יוצריו

אשליה של

סימטריה,

השינויים

המוצעים

בקומה ב' ו

עוד יותר

אנומליים.

שרטוט הגג

לגמרי לא

אמיתי: הוא

מתייחס

למזגנים,

לצינורות

ולמהמורות.

גור / מאוננו

השטח שלנ

לסוכנ, יותר

משלושים נ

בעוד בעל

הדירה החז

מקבל סוכה

פרטית, אינ

משלו.

אין התכנית

שום התייח

לעניו העצינ

אלמנט רב

חשיבות

ברחביה.

בעל הדירה

פנה, דיבר א

התייעץ עם

דייר לגבי

התכניות ש'

אין ספק

שהבלבול

הארכיוני

שייוצו וכן

יוריד את עו

הדירה שלנ

דבר אחרון,

אי הסכמת

העירייה

להארכת זמ

ההתנגדויות

למרות

שההודעות

הגיעו בזמן,

ודמה דאוו

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/124
מספר בקשה	2014/0469.02
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים + תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חסידיים אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	תמייב אילי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הרב ש"י זווין 44, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	61	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3822	תחילת תוקף	06/08/1989			
3822ב	תחילת תוקף	19/04/1991			
4562	תחילת תוקף	31/08/1995			
5/22/04	פתיחת תיק תרש"צ	02/08/2004			
9370	תחילת תוקף	14/04/2007			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

14/469 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים קיים בן 4 קומות.

מצב מוצע:

קומת מחסנים, מפלס -1.05 :

דירה מס' 4, משפ' חסידים : מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות לדירה מהקומה העליונה הקיימת.

קומת קרקע, מפלס +1.45 :

דירה מס' 4, משפ' חסידים : מוצעת הרחבה לדירה עפ"י נספח לכיוון חזית מזרחית.

ובחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'.

בנוסף מוצעת מרפסת דמי בקומה א לדירה מס' 8.

ברחוב זווין 44 נווה יעקב, גוש 30649 חלקה 61.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בדבר בניית מרפסת זיז 2 מטר מעבר לקו בניין

הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 27.08.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות ממס' בעלי דירות.

התנגדויות :

הוגשה התנגדות בשם משפחות :גרנגווד פרוש בקשי אביעד אנגלרד אגסי וכהנוביץ

ההתנגדות כוללת :

לא מוצע רוב קנייני 75% הדרוש לבניה בשטח משותף.

ומספר המתנגדים 7 מתוך 12 בעלי דירות

המתנגדים טוענים כי אין כל חולק שעל הרשות התכנונית להיות שומר הסף לבל יפגעו או יגרעו זכויותיהם

הבקשה המוצעת תואמת נספח למעט מרפסת זיז המבוקשת ע"כ מובא להכרעת ועדה האם לזמן מתנגדים

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 61 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות מסגרת דסק שרות במעמד התיק

מידע קודם

	מתאריך	
--	--------	--

עפ"י המלצת יועמ"ש הוועדה מחליטה לזמן הצדדים לשמיעת הטענות על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.	26/03/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9370 תחילת תוקף: 14/04/2007 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *9370 תחילת תוקף 14.04.2007 אזור מגורים כללי *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 9370 חל סעיף סטייה ניכרת לעניין יח"ד: לא תותר כל תוספות יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו. בבקשה המוצעת דלת נוספת לדירה- יש לבטל את הדלת ע"מ שלא יהווה פתח ליח"ד נוספת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:	13/03/2025	חוות דעת תכנונית

הקלה בדבר בניית מרפסת זיז 2 מטר מעבר לקו בניין הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 27.08.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות ממס' בעלי דירות. התנגדויות : הוגשה התנגדות בשם משפחות :גרנגווד פרוש בקשי אביעד אנגלרד אגסי וכהנוביץ ההתנגדות כוללת : לא מוצע רוב קיניני 75% הדרוש לבניה בשטח משותף. ומספר המתנגדים 7 מתוך 12 בעלי דירות המתנגדים טוענים כי אין כל חולק שעל הרשות התכנונית להיות שומר הסף לבל יפגעו או יגרעו זכויותיהם הבקשה המוצעת תואמת נספח למעט מרפסת זיז המבוקשת ע"כ מובא להכרעת ועדה האם לזמן מתנגדים קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/6445 שהוגש מיום 1.9.2022 ע"י המח' למידע תכנוני הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה לעניין קווי בניין. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה חלקי ומחייב לעניין : מס' יח"ד, גובה בניה, ומס' קומות שטחי בנייה וקווי בניין. נספח הבינוי מציע : קומת מחסנים, מפלס -1.05 : תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות לדירה מהקומה העליונה הקיימת- המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי, למעט הדלת המוצעת- לא ניתן להציע דלת נוספת לדירה יש לבטל ולהוציא מהבקשה.		
--	--	--

קומת קרקע, מפלס +1.45 : תוספת הרחבה לדירה עפ"י נספח לכיוון חזית מזרחית- המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת מרפסת זיז לא מקורה שאינה עפ"י נספח, מפורט בסעיף מרפסות. שטחי בניה : זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +1.45 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'. צמד מרפסות-מוצעת מרפסת דמי בקומה מעל. תוכנית צל- מוצעת תוכנית צל למרפסת בקומה השלישית כך שיווצר מרפסות סוכה לכלל העמודה. פורסמו הקלות : הקלה בדבר בניית מרפסת זיז 2 מטר מעבר לקו בניין המרפסות מקובלת מבחינה תכנונית- אין מניעה לאשר. חניה, מס' קומות, גובה בניה, גובה קומות, מס' יח"ד חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירות, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		
---	--	--

חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת סעיף זה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף ה(3) : א בנית התוספות במפלס 3.00 - / 1.55 - תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים ב בניית התוספות בתזיתו המזרחית של הבניין תבוצע בשלבים באופן שהבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה לא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף , וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה מוצע בבקשה :- בניה שלא בהינף אחד , וכן גג ללא שימוש פורסמה הקלה : הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע- ע"כ אין מניעה לאשר חריגות בניה להריסה : המדרגות המסומנות בתשריט ונספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת הבניה בשטח נשוא הבקשה להיתר – תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המדרגות בתשריט ובנספח הבינוי. תימוכין קנייניים : תוכנית תואמת נספח בינוי-לא נדרש. מרפסת זיז- לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית, מרפסת זיז אין מניעה לאשר -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 30.10.2024		
--	--	--

אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 12.02.2025		
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית, מרפסת זיו אין מניעה לאשר הבקשה המוצעת תואמת נספח למעט מרפסת זיו המבוקשת ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות. התנגדויות : הוגשה התנגדות בשם משפחות :גרנגווד פרוש בקשי אביעד אנגלרד אגסי וכהנוביץ (7) ההתנגדות כוללת : לא מוצע רוב קייני 75% הדרוש לבניה בשטח משותף. ומספר המתנגדים 7 מתוך 12 בעלי דירות המתנגדים טוענים כי אין כל חולק שעל הרשות התכנונית להיות שומר הסף לבל יפגעו או יגרעו זכויותיהם נספח בינוי : קומת מחסנים, מפלס 1.05- : לא ניתן להציע דלת נוספת לדירה יש לבטל ולהוציא מהבקשה. חריגות בניה להריסה : תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המדרגות בתשריט ובנספח הבינוי.	13/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	06/08/2024	בקלה בדבר בניית מרפסת זיז 2 מטר מעבר לקו בניין הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע

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
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המדרגות בתשריט ובנספח הבינוי.	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים :

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית, מרפסת זיז אין מניעה לאשר

הבקשה המוצעת תואמת נספח למעט מרפסת זיז המבוקשת ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות.

התנגדויות :

הוגשה התנגדות בשם משפחות :גרנגווד פרוש בקשי אביעד אנגלרד אגסי וכהנוביץ (7)

ההתנגדות כוללת :

לא מוצע רוב קנייני 75% הדרוש לבניה בשטח משותף.

ומספר המתנגדים 7 מתוך 12 בעלי דירות

המתנגדים טוענים כי אין כל חולק שעל הרשות התכנונית להיות שומר הסף לבל יפגעו או יגרעו זכויותיהם

נספח בינוי:

קומת מחסנים, מפלס 1.05-:

לא ניתן להציע דלת נוספת לדירה יש לבטל ולהוציא מהבקשה.

חריגות בניה להריסה:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המדרגות בתשריט ובנספח הבינוי.

כ"ב אב תשפ"ד
26 אוגוסט 2024

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית ירושלים

שלום וברכה,

הנדון: התנגדות לתיק רישוי בניה 2014/0469.02
רח' הרב ש"י זווין 44 שכונת נוה יעקב בגוש 30649 חלקה 61

1. בהתאם להוראת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, בשם מרשיי, מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר בתיק שבכותרת שמהותה תוספת בניה, בפרט להקלות שפורסמו בעניין בניית מרפסת זיזית בעומק 2 מ' מעבר לקו בניין ובניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע (להלן המתנגדים).
2. יודגש כי התנגדות זו היא גם עבור תיק 2014/0469.01 אשר טרם קודמה על ידי מגיש הבקשה להיתר.
3. כפי שיפורט להלן, הועדה המקומית מתבקשת להורות על דחיית הבקשה להיתר על הסף, הכול מהטעמים המפורטים בכתב התנגדות זה.

רקע עובדתי:

4. המבקש: ה"ה אליהו חסידיים בעל דירת מגורים במבנה, נשוא התכנית.
5. המתנגדים: בעלי דירות המגורים במבנה, נשוא התכנית כדלהלן: משפחת גרגיווד, משפחת פרוש, משפחת בקשי, משפחת אביעד, משפחת אנגלרד, משפחת אגסי, משפחת כהנוביץ.
6. המבנה כולו חובק 12 יחידות דיור בלבד והבית טרם נרשם במרשם המקרקעין.
7. לאמור חשיבות נודעת, שכן סך של שבעה מבעלי הדירות במבנה האמור, מתוך שנים עשר הדירות הקיימות, מתנגדים לבקשת ההיתר שבכותרת, רוצה לומר הבקשה נעדרת את סך הרוב הקנייני של 75% הדרוש לבניה בשטח רכוש המשותף לכלל דיירי הבניין.
8. אם לא די בכך יצינו המתנגדים כי מספרם של בעלי הקניין, המתנגדים פוזיטיבית, מהווים למעלה מ-50% של בעלי זכויות הקניין, אקט המקיס בכל סיטואציה שהיא "רוב חוסם" להשגת הרוב הדרוש על פי החוק, הרי במצב שכזה אין למבקש ולו גם תיאורטי הסיכוי להשיג את התימוכין הקניינים כנדרש בחוק כדי לבצע את הבניה המבוקשת, לכן ראוי שמוסד התכנון לא ידון בבקשה להיתר לגופה ורשאי הוא לכך.
9. יודגש כי כל תכנית שהיא המעניקה זכויות תכנוניות של הרחבה או זכויות בניה, אין בכוחה להקנות את הזכות האמורה קניינית למבקש, כמו כן אין בכוחה של אותה תכנית להקנות זכות הצמדה של שטח מסוים למבקש ההיתר, במקרה שלפנינו חלל קיים, על אף היות התכנית המשביחה מאושרת.

10. כאמור סך המתנגדים לבקשות ההיתר, המפורטים בכותרת, מצוי ברף גבוה המהווה בלוק חוסם לכל בניה שהיא ברכוש המשותף, הן להרחבה בחלל שמתחת דירת המבקש על אף התכנית התקפה במקרקעין והן על כל בניה נוספת אחרת בגינה פורסמו ההקלות, משום ששטחים אלו הם רכוש משותף פר אקסלנס.

11. חוקי התכנון והבניה, ובכללם חוק המקרקעין, מחייבים כל אזרח באשר הוא לעמוד בהוראות ובתנאים שהחוק קבע, הרי שאין כל חולק כי החובה גם על המבקש לעמוד באותם הוראות ותנאים שנקבעו, ובפרט בחוק המקרקעין, בכל הדרוש להסכמת בעלים בהיקף של שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף הצמוד לדירותיהם.

12. כך גם עולה מסיכום ישיבה שקיימו קברניטי אגף רישוי ופיקוח עם עוה"ד מהלשכה המשפטית כפי שפורסם לציבור, שעניינו רוב קנייני נדרש להליכי רישוי.

13. אמנם באותה ישיבה צוינה החרגה כי מקום בו הבקשה תואמת במדויק לנספח בינוי, אין צורך בחתימות פוזיטביות של בעלי הזכויות, הכל נועד לצורך עמידה בתנאי סף לצורך פתיחת תיק רישוי.

14. לא כך במקרה שלפנינו, שהתכנית לא רק שאיננה תואמת נספח בינוי אלא אף מתנגדים לה באופן פוזיטיבי רוב בעלי הדירות במבנה 7 מתוך 12, הרי נהיר לכל שהבקשה שהוגשה נעדרת היתכנות מימוש, טוב תעשה הרשות התכנונית שתסיר את הבקשה מסדר יומה על הסף.

15. המתנגדים יטענו כי אין כל חולק שעל הרשות התכנונית להיות שומר הסף לבל יפגעו או יגרעו זכויותיהם אודותיהם הם מבקשים את ההגנה הראויה מאת הרשות התכנונית הנכבדה.

בהרחבה :

היעדר הסכמות של 100% מבעלי הרכוש המשותף.

16. סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 קובע וזה לשונו :

"בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות." (הדגשה אינה במקור).

17. עיינו הרואות כי רק הסכמת כל בעלי הדירות הצמוד לדירותיהם הרכוש המשותף, רשאים להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית.

18. במקרה שלפנינו, לא רק שאין הסכמה של כל בעלי הדירות להצמדת החלל לדירת מגיש הבקשה להיתר בניה, אלא אדרבא קיימת התנגדות פוזיטיבית לכך, על כן אין לוועדה הנכבדה הסמכות לאשר את המבוקש בבקשה להיתר.

היעדר הסכמות של 75% מבעלי הרכוש המשותף.

19. סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 קובע וזה לשונו:

"... רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה...."
(הדגשה אינה במקור).

20. עניינו רואות כי רק מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות, ושני שלישים מהרכוש המשותף הצמוד לדירותיהם רשאים להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה.

21. במקרה שלפנינו, הבקשה להיתר עומדת בסתירה להוראות החוקים, הצורך להציג בפני הועדה הנכבדה את התימוכין הקניינים הוא נהיר וברור שאין כל צורך להכביר על כך מילים.

22. לעניין זה ולמקרה שלפנינו יפים הם דברי בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים ע"מ 2832 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ {פורסם בנבו}, וראוי כי נציין אותם.

"סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, ולא בשאלות קנייניות. מנגד, מוסדות התכנון רשאים לדון בבקשה גם במצב בו בעלי זכויות בנכס מתנגדים לבקשה מטעמים תכנוניים כאשר יש "תימוכין קנייניים" לבקשת ההיתר. מקום בו הועדה סבורה, שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית, תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית. דיון על ידי מוסדות התכנון בהיבטים תכנוניים של בקשה הנעדרת "תימוכין קנייניים", עשוי להוביל לדיוני סרק ואף להכשרתה בפועל של בנייה לא חוקית...."

"...בניה על מקרקעין בבעלות משותפת חורגת מניהול או שימוש רגיל; כל עוד לא הוצמד הרכוש המשותף לדירה מסוימת, אין בידי בעלי אותה דירה זכויות קנייניות בלעדיות בחלק מסוים מהרכוש המשותף...."

23. בעניינו, החלל מתחת דירת המבקש, בו מבוקשת ההרחבה, לא הוצמדה למבקש קניינית ונותר בגדר רכוש משותף, על כן אין בידיו את הזכויות הקנייניות או ה"תימוכין הקניינים" הנדרשים להגשת בקשה להיתר ביחס לאותו חלל. לפיכך, טוב יעשו מוסדות התכנון אם ימנעו עצמם מלדון בבקשת המבקש.

24. למעלה מהצורך לציין כי כאשר קיימת התנגדות פוזיטיבית של למעלה מ-50% מבעלי הרכוש המשותף של אותו מבנה מגורים הרי שמקרה זה אינו נבדל מהמקרה שנדון בבית משפט העליון בעניין פס"ד בני אליעזר, שם נקבע כי כאשר למבקש ההיתר אין תימוכין קנייניים אוי רשאי מוסד התכנון שלא לדון בבקשה להיתר.

אשר על כן מתבקשת הועדה הנכבדה:

25. לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את הבקשה על הסף.
26. המתנגדים שומרים לעצמם הזכות להוסיף, לפרט, לבאר ולהרחיב את נימוקי התנגדותם בפני ועדה נכבדה זו, והוועדה מתבקשת גם לזמן אותם ואת הח"מ ב"כ לכל דיון שיתקיים בפניה בתכנית המוצעת, זאת בהודעה במועד וכנדרש.
27. כמו כן המתנגדים שומרים על זכותם לצרף להתנגדות מסמכים נוספים ככל שיגיעו לידם, לרבות אסמכתאות, ממצאים וחוות דעת מומחים התומכים בהתנגדות זו וכיו"ב.

מן הדין והצדק להיעתר להתנגדות.

במקרה ונפלו פגמים בהגשת ההתנגדות, מתבקשת ועדה נכבדה זו לא להתחשב ולחילופין להורות לח"מ לתקן.

במסגרת רב, 
אשר על כן, 
אהרון אגסי, עו"ד ונוטריון
ב"כ המתנגדים
5/10/20

העתק: תיק לקוח

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהרן אגסי / תאריך: 26/08/2024 10:56 / מספר בקשה: 2727011

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אגסי
שם פרטי:	אהרן
דואר אלקטרוני:	agaharon@gmail.com
תעודת זהות:	058729336
מספר תיק רישוי:	2014/0469.02

סטטוס טיפול

10:56 26/08/2024
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2014/0469.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אהרן
שם משפחה:	אגסי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	058729336
טלפון נייד:	5593000
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

המתנגדים הם בעלים במנה המגורים נשוא הבקשה להיתר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700995

מס' בית:

24

כניסה:

א

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

רצ"ב כתב ההתנגדות.

ההתנגדות מוגשת בשם משפחות גרנג'ווד, פרוש, בקשי, אביעד, אנגלרד, אגסי וכהנוביץ
כולם דיירים ובעלי זכויות קניין במבנה נשוא הבקשה להיתר כמפורט בכתב ההתנגדות

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

אהרן

שם משפחה:

אגסי

סוג זיהוי:

ת.י.

מזהה:

058729336

טלפון נייד:

5593000

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

agaharon@gmail.com

דוא"ל:

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/124
מספר בקשה	2002/0015.14
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מרפסת וריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

פליקס פרנקפורטר 9, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
264762	תחילת תוקף	08/06/2016			
4535	תחילת תוקף	15/07/1996			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
7363	תחילת תוקף	14/01/2002			
9431	תחילת תוקף	15/08/2008			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 13.03.1997 בת.ב 1996/0904.00 ובו אושר " בניית מרפסות "

- בתאריך 19.03.2002 בת.ב 2002/0015.00 ובו אושר "תוספת על הגג לדירה מ"ס 8 "

- בתאריך 17.08.2004 בת.ב. 2002/0015.01 ובו אושר "תוספת על הגג לדירה מ"ס 16, מרפסת ופרגולה."
- בתאריך 11.08.2004 בת.ב. 2002/0015.02 ובו אושר " תוספת על הגג להרחבת דירה מס' 7 + פרגולות."
- בתאריך 11.10.2005 בת.ב. 2002/0015.03 ובו אושר "חידוש היתר לתוספת בניה על הגג לדירה 16".
- בתאריך 13.08.2023 בת.ב. 2002/0015.13 ובו אושר "תוספת בניה, בניית ממ"ד".
- בתאריך 18.08.2014 בת.ב. 2011/0436.01 ובו אושר "תוספת עפ"י תב"ע ובנוסף מחסן מוצע".
- בתאריך 13.02.2017 בת.ב. 2016/0916.00 ובו אושר "תוספת שטח לדירה קיימת בקשה לממד ומרפסת גג".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב פליקס פרנקפורטר 9 , בניין מדורג ,בניין בן 3 קומות קומת מרתף.

גוש : 30719 חלקה : 9.

מצב מוצע :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מש' רבינוביץ- מוצעת תוספת בינוי למגורים , ממ"ד, מרפסת גג וריצוף חצר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"הקלה בשלכיות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד".

הקלה לבנייה בשונה מנספת הבינוי . "

"סגירת מרפסת קיימת מכוח תבע 4535".

"הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בניין לצורך מיגון"

תום מועד התנגדויות בתאריך 21.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 1 התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9 ,

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
30/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות התוספת בינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ע"פ תבע 264762. הממ"ד לא שומר על גבול החלקה הצידי 1.00 מ' אך מאחר ואין מיקום אחר ועקב דירוג המבנה הממ"ד מקובל ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. ניהול מי נגר : – יש להציג חישוב כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענות : התקבלה התנגדות מאת הדייר מרקובסקי לוי יצחק, כתובת המתנגד בניין 7 דירה מס' 11, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : " המוצע בבקשה יפגע באיכות החיים ומבחינה קניינית במתנגד, מתנגד לממ"ד ולריצוף חצר אשר צמוד ממש לחלון שלו ויחשיך את חדר המגורים וחסום את האוויר". ניסה להגיע להסדר עם המבקש אך לא הגיעו להבנות". המלצת האגף לזמן מתנגדים .
30/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9431 תחילת תוקף: 15/08/2008 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2025/04/29 בוועדת משנה והחלטת הוועדה: לדחות במתכונת המוצעת: התוספת בינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ע"פ תבע 264762. מיקום הממ"ד המוצע עד גבול המגרש ייבדק מול מנהל האגף. -יש להסיר את סגירת המרפסת המוצעת מהבקשה. -יש להשלים תנאים כנדרש- נוהל בקרה הנדסית. -יש להשלים חתימות כנדרש. ההרמוניקה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה, הושלמו התנאים כנדרש כעת הבקשה מובא לדיון חוזר. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 264762 - תחילת תוקף 08/06/2016, אזור מגורים ב'. תוכניות כפופות: * 7362 - תחילת תוקף 14/01/2002. * 9431 - תחילת תוקף 15/08/2008. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: תוכנית מתאר 62.		
---	--	--

סטייה ניכרת: תבע 264762 - סעיף 4.1.2 (ו')- "גובה הבנייה המרבי, מפלסי הבינוי ומס' הקומות המרבי הינם מחייבים". "מס' יח"ד דיור המרבי הינו מחייב." "קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, למעט עבודות לצורך חיזוק המבנה בלבד". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתו כניית 264762 קיים נספח בינוי מספר 1 - מחייב חלקית לנשואים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות מירבי, גובה בנייה המרבי, מס' יח"ד מרבי, קווי בניין המרביים ושטחי בנייה מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומת כניסה במפלס +0.00 : מס' רבינוביץ- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- תאום נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד וריצוף חצר- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים ממ"ד וחצר). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6215.00 שהוגש מיום 12.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי בניין מאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף בהתאם). שטח בניה: ע"פ תבע 264762 נספח בינוי מס' 1.		
---	--	--

קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 27.57 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומה. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד. מרפסות : קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מרפסת גג בשטח- 28.47 מ"ר – אין מניעה לאשר. וריצוף חצר בשטח- 27.51 מ"ר- התקבלו חתימות כנדרש . שלביות ביצוע: תכנית 264762 סעיף 7.1- " תוספת הבנייה המוצעות בתכנית זו תבונה בהינף אחד בלבד לכל עמודה . מודגש בזאת כי שלבי הביצוע לתוספות הבניה המאושרות בתוכנית מס' 9431 ו-7363 יהיו כמאושר בתוכניות התקפות כאמור". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד" – ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. ממ"ד : קומת כניסה במפלס +0.00 :		
--	--	--

מש' רבינוביץ- מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות חורג מקו בנין מאושרים. ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה חזית אחורית - לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום- עומד במותר. הממ"ד לא שומר על גבול החלקה הצידי 1.00 מ' אך מאחר ואין מיקום אחר ועקב דירוג המבנה הממ"ד מקובל ע"כ אין מניעה לאשר. הוצגו תוכנית צל כנדרש. תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו חתימות של השכנים כנדרש. עבור בנייה על חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבלו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 25.01.01 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.03.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תכנית 264762 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה – סעיף 4.1.2 י"א- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413."		
---	--	--

התקבל חו"ד זו כנדרש. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 264762 – סעיף 4.1 (יב') - " לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת לבמנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת קרקע. " – יש להציג חישוב כנדרש. חוות דעת תכנונית : התוספת בינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ע"פ תבע 264762. הממ"ד לא שומר על גבול החלקה הצידי 1.00 מ' אך מאחר ואין מיקום אחר ועקב דירוג המבנה הממ"ד מקובל ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענותם : התקבלה התנגדות מאת הדייר מרקובסקי לוי יצחק, כתובת המתנגד בניין 7 דירה מס' 11, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : " המוצע בבקשה יפגע באיכות החיים ומבחינה קניינית במתנגד, מתנגד לממ"ד ולריצוף חצר אשר צמוד ממש לחלון שלו ויחשיך את חדר המגורים וחסום את האוויר." ניסה להגיע להסדר עם המבקש אך לא הגיעו להבנות." המלצת האגף לזמן מתנגדים .		
--	--	--

התוספת בינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ע"פ תבע 264762. מיקום הממ"ד המוצע עד גבול המגרש ייבדק מול מנהל האגף. -יש להסיר את סגירת המרפסת המוצעת מהבקשה. -יש להשלים תנאים כנדרש- נוהל בקרה הנדסית. -יש להשלים חתימות כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מרפסות : קומת כניסה במפלס +0.00 : משי' רבינוביץ- מוצע סגירת מרפסת באלומיניום ע"פ תבע 4535- לא ניתן לאשר סגירה זו מכיוון שתבע זו אינה כפופה לתבע החלה בבקשה זו ע"כ יש להסיר את הסגירה המבוקשת . וריצוף חצר בשטח-27.51 מ"ר- יש להגיש חתימות כנדרש לשטח המבוקש. ממ"ד : קומת כניסה במפלס +0.00 : משי' רבינוביץ- מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות חורג מקו בניין מאושרים. ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה חזית אחורית - לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום- לא התקבלו חתימות	29/04/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

כנדרש לאחר הגשת חתימות מיקום הממ"ד המוצע ייבדק בשנית מול מנהל האגף. הוצגו תוכנית צל כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : -יש להגיש חו"ד זו כנדרש. ניהול מי נגר : - יש להציג חישוב כנדרש. התבלו הסכמות הנדרשות לנהל בקרה הנדסית . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענותם : התקבלה התנגדות מאת הדייר מרקובסקי לוי יצחק, כתובת המתנגד בניין 7 דירה מס' 11, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : " המוצע בבקשה יפגע באיכות החיים ומבחינה קניינית במתנגד, מתנגד לממ"ד ולריצוף חצר אשר צמוד ממש לחלון שלו ויחשיך את חדר המגורים וחסום את האוויר". ניסה להגיע להסדר עם המבקש אך לא הגיעו להבנות". לאחר תיקון ההרמוניקה כנדרש תיבדק עניין התנגדות . 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.		
	22/04/2025	בדיקת המלצה

התוספת בינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ע"פ תבע 264762. הממ"ד המוצע לא התקבלו לכך חתימות כנדרש לאחר קבלת חתימות ייבדק בשנית מיקום הממ"ד המוצע עד גבול המגרש מול מנהל האגף. -יש להסיר את סגירת המרפסת המוצעת מהבקשה. -יש להשלים תנאים כנדרש- נוהל בקרה הנדסית. -יש להשלים חתימות כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מרפסות : קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצע סגירת מרפסת באלומיניום ע"פ תבע 4535- לא ניתן לאשר סגירה זו מכיוון שתבע זו אינה כפופה לתבע החלה בבקשה זו ע"כ יש להסיר את הסגירה המבוקשת . וריצוף חצר בשטח-27.51 מ"ר- יש להגיש חתימות כנדרש לשטח המבוקש. ממ"ד : קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות חורג מקו בניין מאושרים. ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה חזית אחורית - לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום- לא התקבלו חתימות כנדרש לאחר הגשת חתימות מיקום הממ"ד המוצע ייבדק בשנית מול מנהל האגף. הוצגו תוכנית צל כנדרש. תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
--	---

יש להגיש חתימות של השכנים כנדרש. - עבור בנייה על חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. יש להגיש חתימות של השכנים כנדרש. - נוהל בקרה הנדסית: -יש להגיש חו"ד זו כנדרש. ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענתם: התקבלה התנגדות מאת הדייר מרקובסקי לוי יצחק, כתובת המתנגד בניין 7 דירה מס' 11, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד: " המוצע בבקשה יפגע באיכות החיים ומבחינה קניינית במתנגד, מתנגד לממ"ד ולריצוף חצר אשר צמוד ממש לחלון שלו ויחשיך את חדר המגורים וחיסום את האוויר". ניסה להגיע להסדר עם המבקש אך לא הגיעו להבנות". לאחר תיקון ההרמוניקה כנדרש תיבדק עניין התנגדות . 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: 9431 תחילת תוקף: 15/08/2008 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 264762 - תחילת תוקף 08/06/2016, אזור מגורים ב'. תוכניות כפופות: * 7362 - תחילת תוקף 14/01/2002. * 9431 - תחילת תוקף 15/08/2008. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: תוכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 264762 - סעיף 4.1.2 (ו')- "גובה הבנייה המרבי, מפלסי הבינוי ומס' הקומות המרבי הינם מחייבים " "מס' יח"ד דיור המרבי הינו מחייב." "קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת , למעט עבודות לצורך חיזוק המבנה בלבד " המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת .	20/04/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בת ו כנית 264762 קיים נספח בינוי מספר 1 -מחייב חלקית לנשואים הבאים שהינם מחייבים : מס' קומות מירבי, גובה בנייה המרבי, מס' יח"ד מרבי, קווי בניין המרביים ושטחי בנייה מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצעת תוספת בינוי למגורים , סגירת מרפסת באלומיניום ומרפסת גג- תאום נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד, סגירת מרפסת באלומיניום וריצוף חצר- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים ממ"ד, מרפסות וחצר). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6215.00 שהוגש מיום 12.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי בניין מאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף בהתאם). שטח בניה : ע"פ תבע 264762 נספח בינוי מס' 1 . קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 27.57 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומה.		
---	--	--

מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד. מרפסות : קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצע סגירת מרפסת באלומיניום ע"פ תבע 4535- לא ניתן לאשר סגירה זו מכיוון שתבע זו אינה כפופה לתבע החלה בבקשה זו ע"כ יש להסיר את הסגירה המבוקשת . מרפסת גג בשטח- 28.47 מ"ר – אין מניעה לאשר. וריצוף חצר בשטח- 27.51 מ"ר- יש להגיש חתימות כנדרש לשטח המבוקש. שלביות ביצוע : תכנית 264762 סעיף 7.1- " תוספת הבנייה המוצעות בתכנית זו תבננה בהינף אחד בלבד לכל עמודה . מודגש בזאת כי שלבי הביצוע לתוספות הבניה המאושרות בתוכנית מס' 9431 ו-7363 יהיו כמאושר בתוכניות התקפות כאמור". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד" – ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. ממ"ד : קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' רבינוביץ- מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות חורג מקו בנין מאושרים. ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה חזית אחורית - לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום- לא התקבלו חתימות כנדרש לאחר הגשת חתימות מיקום הממ"ד המוצע ייבדק בשנית מול מנהל האגף. הוצגו תוכנית צל כנדרש.		
---	--	--

תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להגיש חתימות של השכנים כנדרש. - עבור בנייה על חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. יש להגיש חתימות של השכנים כנדרש. - תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 25.01.01 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.03.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תכנית 264762 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה – סעיף 4.1.2 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. " יש להגיש חו"ד זו כנדרש. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 264762 – סעיף 4.1 (יב') - " לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת לבמנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת קרקע. " – יש להציג חישוב כנדרש.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית : התוספת בינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ע"פ תבע 264762. הממ"ד המוצע לא התקבלו לכך חתימות כנדרש לאחר קבלת חתימות ייבדק בשנית מיקום הממ"ד המוצע עד גבול המגרש מול מנהל האגף. -יש להסיר את סגירת המרפסת המוצעת מהבקשה. -יש להשלים תנאים כנדרש- נוהל בקרה הנדסית. -יש להשלים חתימות כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענות : התקבלה התנגדות מאת הדייר מרקובסקי לוי יצחק, כתובת המתנגד בניין 7 דירה מס' 11, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : " המוצע בבקשה יפגע באיכות החיים ומבחינה קניינית במתנגד, מתנגד לממ"ד ולריצוף חצר אשר צמוד ממש לחלון שלו ויחשיך את חדר המגורים וחיסום את האוויר". ניסה להגיע להסדר עם המבקש אך לא הגיעו להבנות". לאחר תיקון ההרמוניקה כנדרש ייבדק עניין התנגדות .		
--	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	31/12/2024	הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד. הקלה בניה בשונה מנספח בינוי. סגירת מרפסת קיימת מכח תב"ע 4535. הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בנין לצורך מיגון.
-------------------------------------	------------	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי להיתר שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 13,075 ש"ח עבור העץ להעתקה	10

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התוספת בינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ע"פ תבע 264762.

הממ"ד לא שומר על גבול החלקה הצידי 1.00 מ' אך מאחר ואין מיקום אחר ועקב דירוג המבנה הממ"ד מקובל ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

ניהול מי נגר :

– יש להציג חישוב כנדרש.

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות מאת הדייר מרקובסקי לוי יצחק, כתובת המתנגד בניין 7 דירה מס' 11,

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגד :

" המוצע בבקשה יפגע באיכות החיים ומבחינה קניינית במתנגד, מתנגד לממ"ד ולריצוף חצר אשר צמוד ממש לחלון שלו ויחשיך את חדר המגורים וחיסום את האוויר".

ניסה להגיע להסדר עם המבקש אך לא הגיעו להבנות".

המלצת האגף לזמן מתנגדים .

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לוי יצחק מרקובסקי / תאריך: 14/01/2025 15:58 / מספר בקשה: 2974530
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מרקובסקי
שם פרטי:	לוי יצחק
דואר אלקטרוני:	y0504253222@gmail.com
תעודת זהות:	059784322
מספר תיק רישוי:	2002/0015.14

סטטוס טיפול	
15:58 14/01/2025	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2002/0015.14
מספר תיק רישוי:	
הערות:	
שם פרטי:	לוי יצחק
שם משפחה:	מרקובסקי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	059784322
טלפון נייד:	4253222
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	5879225

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בסמיכות רבה

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

המתנגד

מי מגיש הבקשה:**כתובת למשלוח דואר:**

ירושלים

ישוב:**תא דואר:****מיקוד:**

רחוב פליקס פרנקפורטר 7/11 ירושלים

כתובת מלאה:

רמות

שכונה:

פליקס פרנקפורטר

רחוב:

7

מס' בית:**כניסה:**

11

מס' דירה:**נימוקי התנגדות:**

הוגשה הבקשה להיתר בנייה שמספרה 2002/0015.14 ההתנגדות מפורטת בקבצים
המצורפים בזה בצירוף תמונות מהשטח.

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיריית ירושלים, שלום וברכה!

הנידון; הודעת התנגדות לבקשה להיתר בנייה מס' 2002/0015.14

בזיקה לדירת המגורים הממוקמת ברחוב פליקס פרנקפורטר 9/4, רמות ירושלים, והידועה כגוש: 30719 חלקה: 9

- א. אני מתכבד להציג בפני חברי הוועדה הנכבדים את התנגדותי לבקשה להיתר בנייה בתיק שבכותרת, שהוגשה ע"י מר יצחק רבינוביץ', מהטעמים שיפורטו כדלהלן;
- ב. מגיש הבקשה הגיש בקשות שונות להיתר בנייה, כאשר חלקן אינן פוגעות באיכות חיי ואינן פוגעים בקנייני, אך חלק מבקשתו לדעת אינן פוגעות פגיעה חמורה באיכות חיי ובקנייני, ואפרט;
- ג. המבקש הגיש בקשה להקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בניין לצורך מיגון.

ד. אין חולק כי בעת הזאת קיומו של חדר ממ"ד הינו נחוץ והכרחי. ברם, אילו היה המבקש מגיש בקשה לבנייתו של חדר ממ"ד בלבד לא הייתה לי כל התנגדות לכך.

ה. התנגדותי, כבעל דירת מגורים המצויה ברחוב פרנקפורטר 7/11 נובעת מכך שמגיש הבקשה מבקש לבנות מלבד חדר הממ"ד חדר מגורים נוסף, וכפי שנכתב בכותרת 'מהות הבקשה'; 'תוספת בנייה והרחבה לבניין קיים', כאשר לחדר מגורים נוסף זה הוא מתכנן לבנות כניסה פרטית ולרצף שטח אדמה הממוקם בצמוד לחלון חדר מגורים שלי.

ו. טענותיי הם כדלקמן;

א. ראשית, קיומה של הכניסה הפרטית המרוצפת שתיבנה בסמיכות רבה ובאופן צמוד ממש לחלון חדר המגורים שלי יהווה פגיעה חמורה בפרטיותי ובקנייני. כל מי שיחלוף בכניסה זו יוכל בקלות מרבית אף בלי משים לצפות בכל הנעשה בחדר. למותר לציין כי הדבר מהווה פגיעה חמורה וחסרת תקדים בקניינו של אדם ובצנעת הפרט.

ז. כתוצאה מבניית חדר המגורים הנוסף ובניית הכניסה הפרטית אליו, מכורח המציאות – מוכרח המבקש למקם, כמובן, את חדר הממ"ד, לאחר חדר המגורים הנוסף – וע"פ תוכנית זו ייבנה חדר הממ"ד בסמיכות רבה ובאופן צמוד ממש לחלון חדר מגוריי באופן שיחשיך מאוד את חדר המגורים שבדירת מגוריי ואף יחסום בצורה משמעותית ביותר את האוויר בחדר המגורים.

ח. יודגש כי פניתי מס' פעמים אל המבקש בבקשה לוותר על חלק לא משמעותי כלל מתוכניתו, באופן אשר יצמצם את גודלו של חדר המגורים הנוסף תוך וויתור על בניית הכניסה הפרטית המדוברת, כך שיוכל מחד לבנות חדר ממ"ד ללא כל הפרעה ומחד לא אנזק מכך כלל באשר כך חדר הממ"ד לא ימוקם ממול חלון חדר מגוריי, אך הלה מתנגד לכך בטענה ותואנה שאינו רוצה לוותר אף על חלק קטן מתוכניתו.

ט. עמדתי היא כי לא ייתכן שהמבקש לא יוותר אף על חלק קטן מתוכניתו וישיג איכות חיים טובה יותר על חשבון פגיעה חמורה בקנייני ובאיכות חיי, וכי מן ההכרח לקבל את הצעת הפשרה שהצעתי באופן שלא יפגע בי כלל ומאידך, כאמור – יאפשר למבקש לממש את מרבית תוכניתו אך ללא בניית כניסה פרטית וריצוף חצר ממול חלון חדר מגוריי, כאמור.

י. מצ"ב מס' תמונות מהשטח המיועד לבנייה כנספח ע"מ להמחיש את הנטען.

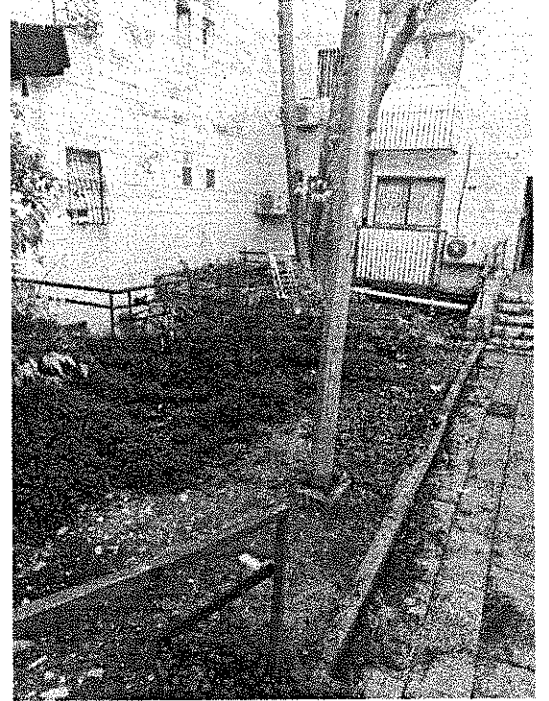
בכבוד רב ובברכה,

לוי יצחק מרקובסקי

ת.ז. 059784322

נייד: 050-4253222

דוא"ל: y0504253222@gmail.com



סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/124
מספר בקשה	2015/0127.02
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסנים ופתח גישה נוסף לבנין.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בקר פנחס
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

לאה גולדברג 10, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
316562	תחילת תוקף	20/07/2019			
316562	תחילת תוקף	20/07/2019			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות מעל קומת מקלט.

במסגרת הבקשה מוצעים תוספת של 4 מחסנים ו-4 מחסנים עתידיים.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 1.10 - קומת מחסנים: מוצעת תוספת של 4 מחסנים לדירות 3,4,6,8,3 וכן תכנית צל ל-4 מחסנים עתידיים נוספים.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע לא קיימים היתרים קודמים רלוונטים למעט ההיתר המקורי של המבנה בתיק בנין 1973/559

בנוסף קיימת בקשה בתיק 2015/127.1 אשר בגינה מבוקשות תוספות בניה לדירות בקומות מעל, בקשה זו טרם קבלה היתר ונמצאת בהליכי רישוי במחלקה.

סוג בקשה : תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

בבקשה פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק,

להלן נוסח ההקלות :

הקלה בגין אי עמידה בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות : 04/06/2024 , התקבלו שני התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד איכה"ס- התקבל אישור בתאריך 29/07/2024

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 22/09/2024

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש כל בעלי הנכס המבקשים בבקשה והחתומים עליה.

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה

מדובר בבקשה למחסנים שאינם תואמים תב"ע. התקבלו לבקשה זו שני התנגדויות מגב' עדינה בסון וממר דוד מתיתהו, המיוצגות ע"י עו"ד, שני המתנגדים גרים בקומת הקרקע מעל קומת המחסנים המוצעת. להלן עיקרי הדברים: לא הובאה לידיעתם בקשה זו אלא רק בשלב הפרסום טוענים לפגיעה בחוזק הבניין עקב חפירה מתנגדים לתכנון המוצע מתנגדים לפתח החדש המוצע לבניין וטוענים כי תכנון פתח במיקום שהוצג יהפוך את הבניין למרכזי ויהווה מעבר להולכי רגל טוענים כי הבקשה הוגשה באופן חפז ועם הרבה ליקויים.		בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 316562 תחילת תוקף: 20/07/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ג רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והחלטת הבקשה היתה לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: לא התקבל אישור רישום תצ"ר שהיה נדרש כתנאי לדיון. לא הוצגו כלל שטחי השירות ע"מ לוודא עמידה במותר כעת לאחר הדיון, התקבל אישור ממחלקת מידע כי ניתן לרשום את התצ"ר כתנאי לקבלת היתר, (מצורף מייל אישור בארכיב) והתכנית תוקנה כנדרש,	15/07/2025	חוות דעת תכנונית

לפיכך, ולאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף 4.1.2(ה'), סטייה ניכרת לעניינים הבאים : 1. גובה בנייה מירבי- אין תוספת קומה 2. קווי בניין – אין חריגות מקו הבניין. 3. מספר יח"ד – אין תוספת יח"ד בבקשה. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הנספח מחייב חלקית לעניין קווי בניין, גובה בנייה, שטחי בנייה ומס' יח"ד. הבקשה לא תואמת נספח כמפורט להלן : מפלס 1.10 - קומת מחסנים : מוצעת תוספת של 4 מחסנים לדירות 3,4,6,8 וכן תכנית צל ל 4 מחסנים עתידיים נוספים. המחסנים המוצעים אינם תואמים את נספח הבינוי נספח הבינוי נתן מחסנים לכל הדירות כאשר חלק מן המחסנים מוצעים בתוך המקלט הקיים, אך התכנית החלה בחלקה אינה נתנה פתרון מיגוני לכל הדירות בעמודה זו ולכן פתרון של מחסנים בתוך מקלט אינם ישימים ולכן מתוכננים מחסנים בתחום קווי הבניין אך בשונה מהנספח. אין מניעה לאשר את המחסנים המוצעים. התקבלו חתימות של כלל דיירי העמודה לשינוי המוצע . בנוסף מבוקש פתח גישה נוסף לבניין למפלס זה מרחוב סמוך, פתח זה מופיע בהיתר המקורי של הבניין אך לא קיים בפועל, אין מניעה לאשר.		
--	--	--

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/7129.00 שנמסר בתאריך: 19/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 316562 זו. התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין. שלביות ביצוע: בסעיף 7.1 בתקנון התב"ע מפורטים שלבי הביצוע הבאים: 1. הרחבות הדיור המוצעות בחזיתות הבניין הקיימות תיבנה כל עמודה בהינף אחד בלבד - לא רלוונטי 2. תוספת הקומה החדשה המוצעת תיבנה בהינף אחד בלבד - לא רלוונטי מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע. מוצעת קומה אחת מתחת לקרקע כמותר. גבהים אין תוספת גבהים. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר עפ"י התכנית: 16 בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחים: שטח שירות מוצע בבקשה: 54.83 מ"ר. שטח שירות מותר ע"פ התב"ע בקומת מרתף: 191.75 מ"ר לשני		
---	--	--

הכניסות, כאשר לכל כניסה יש 95.87 מ"ר. עומד במותר תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 ההיתר המקורי של הבניין הופק לפני שנת 1980 ולכן יש צורך בחיזוק. התקבל אישור חיזוק מבנים המאפשר את הבניה היות והיא מוגדרת כשינוי מותר יש לעמוד בכל ההנחיות הנתנו מהמהנדס כמופיע בהצהרה. רישום תצ"ר : ע"פ תיק המידע, תנאי לדיון בוועדה יהיה רישום תצ"ר בספרי המקרקעין. התקבל אישור ממחלקת מידע כי ניתן לרשום את התצ"ר כתנאי לקבלת היתר, התנגדויות : התקבלו לבקשה זו שני התנגדויות מגב' עדינה בסון וממר דוד מתיתהו, המיוצגות ע"י עו"ד, שני המתנגדים גרים בקומת הקרקע מעל קומת המחסנים המוצעת. להלן עיקרי הדברים : לא הובאה לידיעתם בקשה זו אלא רק בשלב הפרסום טוענים לפגיעה בחוזק הבניין עקב חפירה מתנגדים לתכנון המוצע מתנגדים לפתח החדש המוצע לבניין וטוענים כי תכנון פתח במיקום שהוצג יהפוך את הבניין למרכזי ויהווה מעבר להולכי רגל טוענים כי הבקשה הוגשה באופן חפז ועם הרבה ליקויים.		
---	--	--

מדובר בבקשה לתוספת 4 מחסנים + תכנית צל למחסנים עתידיים. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: רישום תצ"ר: ע"פ תיק המידע, תנאי לדיון בוועדה יהיה רישום תצ"ר בספרי המקרקעין. טרם התקבל אישור רישום תצ"ר, ויש להמציא כתנאי לדיון נוסף בוועדה. שטחים: שטח שירות מוצע בבקשה: 54.83 מ"ר. שטח שירות מותר ע"פ התביע בקומת מרתף: 191.75 מ"ר לשני הכניסות, כאשר לכל כניסה יש 95.87 מ"ר. ישנו שטח שירות קיים בקומה זו אך לא הוצג חישוב של השטח הקיים ולפיכך לא ניתן היה לוודא עמידה במותר. יש לחשב את כלל שטחי השירות הקיימים במפלס זה לאחר תיקון התכנית כנדרש לעיל, יובא התיק לדיון נוסף בעניין ההתנגדויות	31/12/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מדובר בבקשה לתוספת 4 מחסנים + תכנית צל למחסנים עתידיים. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: רישום תצ"ר: ע"פ תיק המידע, תנאי לדיון בוועדה יהיה רישום תצ"ר בספרי המקרקעין. טרם התקבל אישור רישום תצ"ר, ויש להמציא כתנאי לדיון נוסף בוועדה. שטחים: שטח שירות מוצע בבקשה: 54.83 מ"ר. שטח שירות מותר ע"פ התב"ע בקומת מרתף: 191.75 מ"ר לשני הכניסות, כאשר לכל כניסה יש 95.87 מ"ר. ישנו שטח שירות קיים בקומה זו אך לא הוצג חישוב של השטח הקיים ולפיכך לא ניתן היה לוודא עמידה במותר. יש לחשב את כלל שטחי השירות הקיימים במפלס זה	19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת

לאחר תיקון התכנית כנדרש לעיל, יובא התיק לדיון נוסף בעניין ההתנגדויות יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 316562 תחילת תוקף: 20/07/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: אין תכניות נוספות שחלות בחלקה למעט תכנית 5022 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: התכנית החלה ביטלה את הכפיפות לתכנית מתאר 62 לירושלים סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף 4.1.2(ה'), סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 1. גובה בנייה מירבלי- אין תוספת קומה	08/12/2024	חוות דעת תכנונית

2. קווי בניין – אין חריגות מקו הבניין. 3. מספר יח"ד – אין תוספת יח"ד בבקשה. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הנספח מחייב חלקית לעניין קווי בניין, גובה בנייה, שטחי בנייה ומס' יח"ד. הבקשה לא תואמת נספח כמפורט להלן : מפלס 1.10 - קומת מחסנים : מוצעת תוספת של 4 מחסנים לדירות 6,4,8,3 וכן תכנית צל ל4 מחסנים עתידיים נוספים. המחסנים המוצעים אינם תואמים את נספח הבינוי נספח הבינוי נתן מחסנים לכל הדירות כאשר חלק מן המחסנים מוצעים בתוך המקלט הקיים, אך התכנית החלה בחלקה אינה נתנה פתרון מיגוני לכל הדירות בעמודה זו ולכן פתרון של מחסנים בתוך מקלט אינם ישימים ולכן מתוכננים מחסנים בתחום קווי הבניין אך בשונה מהנספח. אין מניעה לאשר את המחסנים המוצעים. התקבלו חתימות של כלל דיירי העמודה לשינוי המוצע . בנוסף מבוקש פתח גישה נוסף לבניין למפלס זה מרחוב סמוך, פתח זה מופיע בהיתר המקורי של הבניין אך לא קיים בפועל, אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/7129.00 שנמסר בתאריך: 19/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 316562 זו. התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין.		
---	--	--

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 5 מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע. מוצעת קומה אחת מתחת לקרקע כמותר. גבהים אין תוספת גבהים. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר עפ"י התכנית : 16 בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטח שירות מוצע בבקשה : 54.83 מ"ר. שטח שירות מותר ע"פ התביע בקומות מרתף : 191.75 מ"ר לשני הכניסות, כאשר לכל כניסה יש 95.87 מ"ר. ישנו שטח שירות קיים בקומה זו אך לא הוצג חישוב של השטח הקיים ולפיכך לא ניתן היה לוודא עמידה במותר. יש לחשב את כלל שטחי השירות הקיימים במפלס זה.		
--	--	--

ממדים / חדרים מחוזקים לא מוצע תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 ההיתר המקורי של הבניין הופק לפני שנת 1980 ולכן יש צורך בחיזוק. התקבל אישור חיזוק מבנים המאפשר את הבניה היות והיא מוגדרת כשינוי מותר יש לעמוד בכל ההנחיות הנתנו מהמהנדס כמופיע בהצהרה. רישום תצ"ר: ע"פ תיק המידע, תנאי לדיון בוועדה יהיה רישום תצ"ר בספרי המקרקעין. טרם התקבל אישור רישום תצ"ר, לפיכך התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת עד לקבלת אישור זה. שלביות ביצוע: בסעיף 7.1 בתקנון התב"ע מפורטים שלבי הביצוע הבאים: 1. הרחבות הדיור המוצעות בחזיתות הבניין הקיימות תיבנה כל עמודה בהינף אחד בלבד- לא רלוונטי 2. תוספת הקומה החדשה המוצעת תיבנה בהינף אחד בלבד- 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 בפתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		
חו"ד איכה"ס- התקבל אישור בתאריך 29/07/2024		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 22/09/2024		
התנגדויות		

התקבלו לבקשה זו שני התנגדויות מגבי עדינה בסון וממר דוד מתיתהו, המיוצגות ע"י עו"ד, שני המתנגדים גרים בקומת הקרקע מעל קומת המחסנים המוצעת. להלן עיקרי הדברים : לא הובאה לידיעתם בקשה זו אלא רק בשלב הפרסום טוענים לפגיעה בחוזק הבניין עקב חפירה מתנגדים לתכנון המוצע מתנגדים לפתח החדש המוצע לבניין וטוענים כי תכנון פתח במיקום שהוצג יהפוך את הבניין למרכזי ויהווה מעבר להולכי רגל טוענים כי הבקשה הוגשה באופן חפז ועם הרבה ליקויים. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
בניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים ושלא בהינף אחד	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מדובר בבקשה למחסנים שאינם תואמים תב"ע.

התקבלו לבקשה זו שני התנגדויות מגבי עדינה בסון וממר דוד מתיתהו, המיוצגות ע"י עו"ד, שני המתנגדים גרים בקומת הקרקע מעל קומת המחסנים המוצעת.

להלן עיקרי הדברים:

לא הובאה לידיעתם בקשה זו אלא רק בשלב הפרסום

טוענים לפגיעה בחוזק הבניין עקב חפירה

מתנגדים לתכנון המוצע

מתנגדים לפתח החדש המוצע לבניין וטוענים כי תכנון פתח במיקום שהוצג יהפוך את הבניין למרכזי ויהווה מעבר להולכי רגל

טוענים כי הבקשה הוגשה באופן חפז ועם הרבה ליקויים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: קובי סימן טוב / תאריך: 13:48 18/06/2024 / מספר בקשה:

2587892

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סימן טוב

שם פרטי:

קובי

דואר אלקטרוני:

kobisimantov4@gmail.com

תעודת זהות:

305362014

מספר תיק רישוי:

2015/0127.02

סטטוס טיפול

13:48 18/06/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2015/0127.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

קובי

שם משפחה:

סימן טוב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

305362014

טלפון נייד:

8569053

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: המתנגדים בעלי דירות הקרקע. צמודים לבניה המבוקשת.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר: 9242831
מיקוד: 9242831
כתובת מלאה: אצל עו"ד קובי סימן טוב (קק"ל 25 קומת קרקע)
שכונה: 16900616
רחוב: 16700801
מס' בית: 25
כניסה:
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מצ"ב מכתב התנגדות מפורט מטעם המתנגדים הבעלים של דירות הקרקע בבניין - הגב' עדינה בסון (בעלת הזכויות בתת חלקה 1) ומר דוד מתיתיהו (בעל הזכויות בתת חלקה 2).

פרטי המתנגד:

שם פרטי: עדינה
שם משפחה: בסון
סוג זיהוי: ת.ז.
מזהה: 064114309
טלפון נייד: 8569053
קידומת טלפון נייד: 050
טלפון:
קידומת טלפון:
דוא"ל: kobisimantov4@gmail.com



קובי סימן טוב - משרד עורכי דין
Kobi Siman Tov - Law Office

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עירית ירושלים

כבר ספרא ירושלים

17 יוני 2024

מבלי לפגוע בזכויות-

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2015/0127.02 (להלן: "הבקשה")

רח' לאה גולדברג 10 ירושלים, גוש 30645 חלקה 18 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הבניין")

בשם מרשי, הגב' עדינה בסון, בעלת ת.ז. 064114309, ומר דוד מתיתיהו, בעל ת.ז. 011042967, בעלי הזכויות בדירות שבקומת הקרקע בבניין שבנדון, הריני להגיש התנגדות מפורטת זו לבקשה להיתר בניה שבנדון, הכל מן הטעמים המפורטים כדלהלן.

מבוא ורקע:

1. המתנגדת הגב' עדינה בסון הנה בעלת הזכויות של דירת הקרקע הידועה כתת חלקה 1 בבניין שבנדון (להלן: "המתנגדת").
2. המתנגד מר דוד מתיתיהו הנו בעל הזכויות של דירת הקרקע הנוספת הידועה כתת חלקה 2 בבניין שבנדון (להלן: "המתנגד").
3. על המקרקעין חלות תכניות שונות ובייחוד ובפרט תב"ע 316562 שקיבלה תקף ביום 20.07.2019.
4. יצוין כי הבניין הנו בניין היסטורי עתיק יומין אשר נבנה בשנות ה-70 ואשר נבנה שלא לפי תקן 413 ע"פ הצהרת מהנדס המצורפת לבקשה.
5. הבקשה שבנדון עברה מספר וורסיות ושינויים, כאשר הבקשה הרלוונטית כיום מוגשת ע"י 4 מתוך 8 בעלי זכויות בבניין, ומחותה כדלקמן:

פנום בקר	28/05/2024	פורסמה בקשה להקדה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן מחסנים, שינויים בקירות חזית במתכנס קיימים	25/02/2024	2015/0127.02
----------	------------	-------------------	---	------------	--------------

6. אגב הבקשה, מבקשים מבקשי הבקשה לבנות **בשונה מנספח הבינוי**, כולל שינויים בפתחים שלא בהינף אחד, ובתוך כך מבקשים להוסיף יציאה וכניסה נוספת לבניין.



קובי סימן טוב - משרד עורכי דין
Kobi Siman Tov - Law Office

7. דא עקא, וכפי שיפורט בהרחבה להלן, המבקשים גמרו בלבם להביא לנזקים עצומים למתנגדים שהנם מוותיקי השכונה ומגוררים בבניין מספר עשורים, וחמור עוד יותר פתיחת פתח נוסף לבניין, אשר צמוד למרכז המסחרי של שכונת נווה יעקב ובכלל זה בקרבת כ-10 מטרים מקופת החולים השכונתית, יביא לנזקים עצומים ובלתי ניתנים לכימות עבור המתנגדים שהנם בעלי הזכויות בדירות הקרקע בבניין.

טענות המתנגדים לגופן

תוספת מחסנים מתחת לדירות המתנגדים

8. במסגרת הבקשה מבקשים המבקשים לבנות מחסנים מתחת ובצמידות לדירות המתנגדים.
9. ראשית, המבקשים מנצלים את עובדת היותם צעירים ובעלי מרץ לעומת המתנגדים שהנם מוותיקי הבניין ובגילאים מבוגרים (84 ו-62) והגישו בקשה לבניה ברכוש המשותף של כלל הבעלים אשר משרתת אך ורק את האינטרסים שלהם בלבד וזאת ללא שיידעו כלל את המתנגדים בדבר הבקשה.
10. המתנגדים גילו דבר הבקשה נשוא התנגדות זו רק עם פרסום הבקשה וקבלת מכתב רשמי מהעיריה.
11. מצופה וצריך היה כי המבקשים אשר מעוניינים לעשות שימוש בחלקים המשותפים של הבניין ליידע ולקבל את הסכמת המתנגדים כמו גם יתר בעלי הזכויות בבניין.
12. המתנגדים מתנגדים בכל תקף לאישור הבקשה במתכונת המוצעת ובפרט מתנגדים לתוספת המחסנים מתחת ובצמידות לדירותיהם באופן שעשוי לערער את יסודות הבניין שכאמור הנו מבנה עתיק שלא נבנה לפי תקן 413 ובאופן שיביא לפגיעה אנושה בקניינם ובאיכות חייהם.
13. נוסף לאמור, עיון במסמכי הבקשה מעלה תמונה עגומה ולפיה דאגו המבקשים לעצמם בלבד ועובדה זו עולה בנקל מתשריט הבקשה בו מופיעים המחסנים "למקורבים בלבד".
14. יתירה מכך, אין כל הצדקה תכנונית בהקמת המחסנים שהרי המודבר בפלסטר מקום בו צריך טיפול שורש, הבניין מסוכן ובנקל חפירה משמעותית מתחת ובצמידות לדירות המתנגדים תביא לפגיעה של ממש ביציבות הבניין מחד, ודירות המתנגדים בקומת הקרקע בפרט.
15. ממילא ומבלי לגרוע מהאמור, אין כל הצדקה תכנונית להצמיד למבקשים מחסנים הקרובים לגרם המדרגות ואילו את המתנגדים "לזרוק" לשוליים שהרי המתנגדים הם אלו הגרים בקומת הקרקע וצריך, במידה והבקשה לתוספת מחסנים תאושר, שהמחסנים הקרובים ביותר יוצמדו להם ולא היפוכו של דבר.



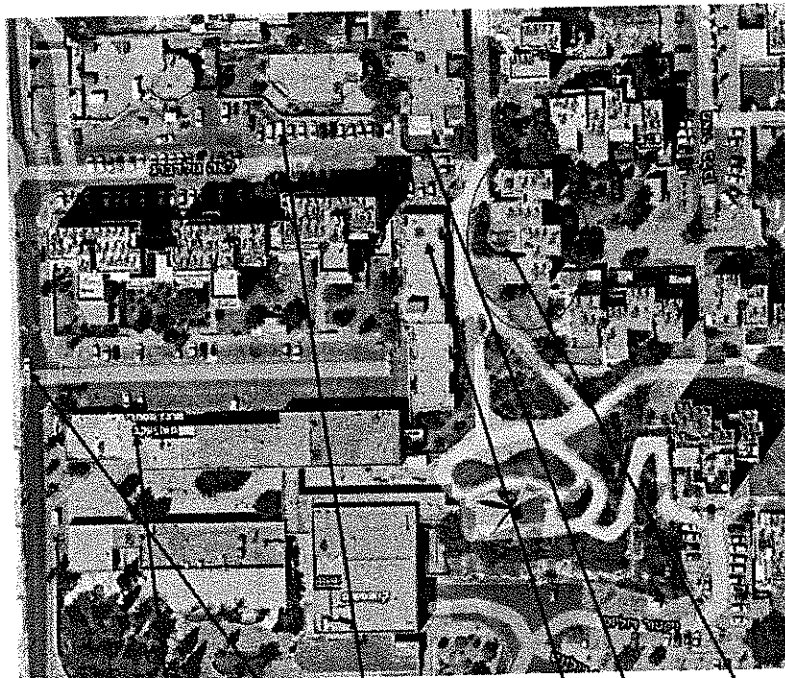
קובי סימן טוב - משור עורכי דין
Kobi Siman Tov - Law Office

16. איכות חייהם של המתנגדים, אשר גרים בקומות הקרקע ואשר אין מתחת דירותיהם דבר למעט המקלט אשר אין בו שימוש יום יומי, יפגע באופן דרסטי בהקמת מחסנים תחתיהם אפילו ותבוטל הכניסה הנוספת כדלקמן. בעניין זה, ראוי לציין היותם של המתנגדים אשר הנם קשישים הסובלים מבעיות רפואיות רבות, ואל לועדה לאשר בקשה אשר בהכרח תחמיר את מצבם הבריאותי מחד, ותפגע באיכות חיים באופן דרסטי מאידך.

פתיחת פתח כניסה ויציאה נוסף לבניין

17. המתנגדים מתנגדים בכל תקף לאישור פתח כניסה ויציאה נוסף לבניין מרחוב מרח' מאיר בלבן. מעבר לעובדה שאין כל צורך תכנוני בפתיחת פתח נוסף לבניין, הרי שזה יביא לכניסה ויציאה של מאות אנשים מדי יום אשר יבקשו לעשות קיצור דרך מהרחובות הסמוכים למרכז השכונה דרך הבניין נשוא התנגדות זו.

18. לצורך הבנת המצב ר' מצורף פלט GIS מהבניין וסביבתו כדלקמן:



מרכז מסחרי שכונתי

תחנת משטרה ודלק

קופת חולים כללית

בניין המתנגדים

תחנת רק"ל

מעון ויצו וסיפת חלב



19. ענינו הרואות, כי הבניין מפריד ומהווה חוצץ כיום בין אזור המגורים המזרחי לאזור המערבי של השכונה הכולל בתוכו קופת חולים כללית, תחנת משטרה ותחנת דלק, מעונות יום רבים וטיפת חלב שכונתית, מרכז מסחרי שכונתי בו עשרות חנויות ומסחר, תחנת רכבת הקלה וכן בסיס פיקוד מרכז.

20. בפתיחת פתח כניסה ויציאה נוסף מכיוון מזרח למערב, יש בהכרח כדי להפוך את הבניין לקיצור דרך עבור התושבים המתגוררים בצד המזרחי של השכונה לעבר מערב השכונה – תושבים אשר לא גרים בבניין כלל.

21. כבר כיום, חלק לא קטן מתושבי השכונה עושה שימוש בגינה הצמודה לבניין על מנת לקצר את הדרך למרכז המסחרי, קופת החולים וכיו"ב, דבר אשר מהווה מטרד של ממש ופגיעה אנושה באיכות חייהם של המתנגדים בפרט אשר סובלים מהמעבר באופן שוטף לאור העובדה כי הם בעלי דירות הקרקע בבניין.

22. מבלי להכביר במילים, אישור פתיחת פתח כניסה ויציאה לבניין, מעבר לעובדה כי אינו נדרש כלל ובוודאי כי אין לו כל הצדקה תכנונית, אינו רצוי על ידי המתנגדים שהנם בעלי דירות הקרקע (100%) ואשר השינוי המוצע ישפיע עליהם פי אלף מונון מאשר על המבקשים עצמם.

23. אישור הבקשה ובפרט פתיחת פתח כניסה ויציאה נוסף יביא למטרד של ממש, למעבר של עשרות אם לא מאות הולכי רגל שיעשו שימוש בפתח המוצע כקיצור דרך ממזרח השכונה למערב השכונה (קופ"ח, מרכז מסחרי וכיו"ב) ולפגיעה מהותית בקניינם של המתנגדים ובאיכות חייהם מבלי שקיים הצדק תכנוני לכך.

24. בנספח 2 לבקשה מציינים המבקשים כאילו פתיחת פתח כניסה ויציאה נוסף תביא לשיפור הנגישות ברם המדובר בטענה כוזבת אשר מנסה להצדיק את הבקשה ההזויה והמקוממת, ראה להלן מתוך נספח 2:

מוצע המשכת גרם מדרגות בקומת מרתף ופתיחת פתח בקיר חיצוני עבור שיפור הנגישות לבניין והוספת כניסה מרחוב מאיר בלבן אשר תהווה הכנה למעלית עתידית המאושרת בתב"ע. (יש לציין שבתכנית היתר וכן בחלקי תכניות קונס' הנמצאות בארכיב אופטי, מופיע גם המדרגות וגם פתח נוסף בקומת מקלט, כך שבפועל אין תוספת מסה על הבניין).

25. **ודוק:** אילו נדרש היה שיפור בנגישות הבניין, ברי כי המתנגדים, אשר הנם אנשים מבוגרים בגילאים מתקדמים היו מברכים על הבקשה, שהרי אלו באמת צריכים התאמות ונגישות. ואולם, לא דוברים ולא יער – מטרת הבקשה הנה אחת: להביא לעזיבת המנתגדים מהבניין בעוד שהנם מוותיקי הבניין (למעלה מ-30 שנים) אשר עושים שימוש ייחודי משך עשרות שנים בגינה הצמודה לדירותיהם.



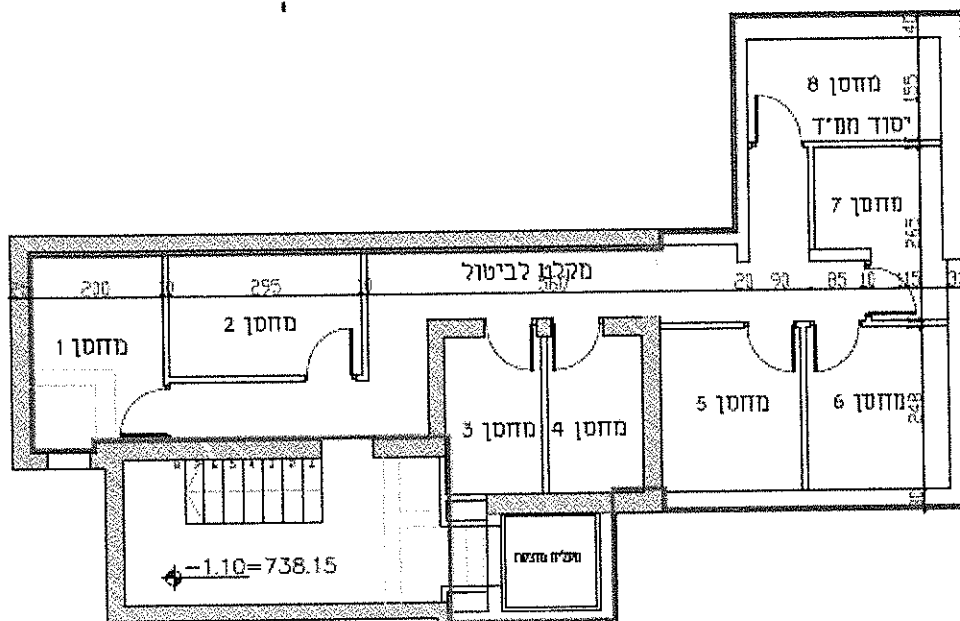
קובי סימן טוב - משרד עורכי דין
Kobi Siman Tov - Law Office

פגמים מהותיים באופן עריכת הבקשה

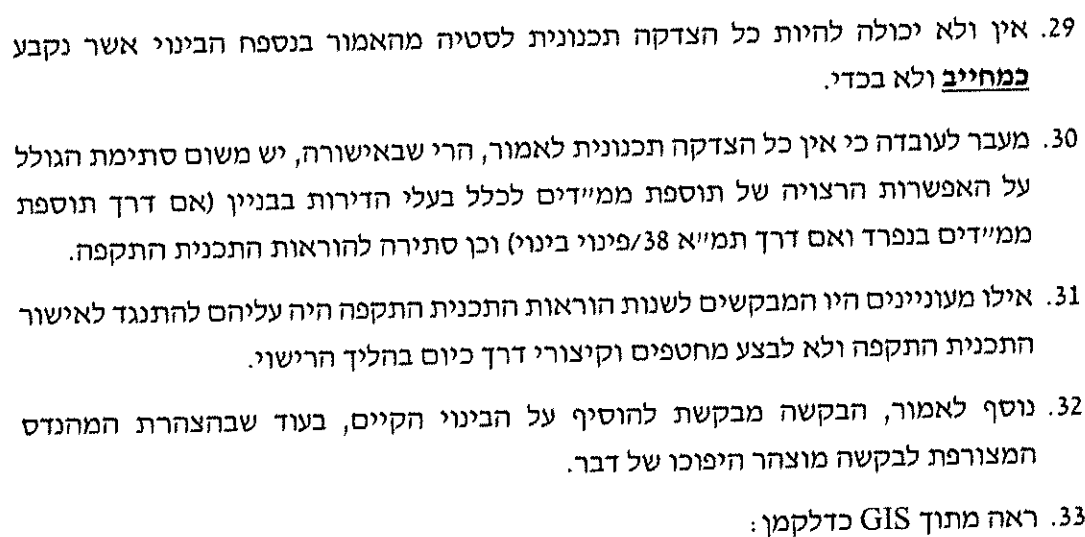
26. כעולה ממסמכי התביעה התקפה, נספח הבינוי שנקבע לתכנית הנו מחייב, וראה מתוך התכנית כדלקמן:

נספח בינוי		
מס' 101-0316562		
הרשבות דיור ותוספת יחיד ברח' לאה גולדברג 10 ירושלים		
נספח מס' 1	גליון 1	מתוך 1
תאורה	מחייב	
תיאור	נספח בינוי	
מחזור	1	
תאריך עדכון המחזור	30/5/2018	
רשימת חתרשמים	קנ"מ	
תכנית קומות	1:100	
חזיתות וחתיכות	1:100	

27. ראה קומת המחסנים מתוך נספח הבינוי כדלקמן:



28. כן ראה קומת המחסנים מתוך הבקשה להיתר, כדלקמן:



34. כן ראה סתירה מתוך נספח לתצהיר מתכנן השלד כדלקמן:



קובי סימן טוב - משרד עורכי דין
Kobi Siman Tov - Law Office

טופס להגשת חישובים סטטיים לעיריית ירושלים

נספח לתצהיר מתכנן השלד

בהלך מהתחייבותי בתצהיר מתכנן השלד המצורף לתוס' בקשה מס' _____ / _____ .

גוש 30645 חלקה 18

מוגשים במצורף החישובים הסטטיים האלה לפי הכללים והרכבה המקצועית המוגנים היום בבדיק, ונתקיימו בהם הראות כל דין המוגע לעניין.

הנני מצהיר כי:

☒ הבקשה להיתר אינה כוללת תוספת לבניין קיים.

35. ענייני הראות כי הבקשה נערכה באופן חפוז ולא יסודי וכי בנקל יתכנו עוד ליקויים וסתירות רבות לבקשה. בעניין זה, המתנגדים שומרים על זכותם להביא בפני הועדה הנכבדה בדיון שיתקיים בהתנגדות, חוות דעת הנדסית ו/או תכנונית באשר לליקויים הכרוכים בבקשה.

36. ברי כי הבקשה לא נערכה באופן ראוי וממילא לא לקחה בחשבון את כל ההשלכות רוחב שעשויות להיות באישורה לרבות ובפרט ערעור יציבות הבניין, הפיכתו למעין "תחנה מרכזית" וקיצור דרך עבור תושבי השכונה אשר מבקשים להגיע לאזורי המסחר בשכונה וכן במטרה להביא לנטישת המתנגדים מהאזור והשתלטות על הרכוש המשותף בבניין.

סוף דבר

37. צבר האמור מעלה תמונה ברורה ולפיה אסור לועדה הנכבדה לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת.

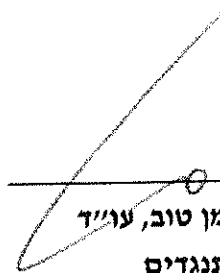
38. הבקשה נערכה באופן חפוז ולקוי, ולא לוקחת בחשבון את כלל השפעות הרוחב הטמונות באישורה ומה גם שלא נעשתה באופן תקין עם יידוע המתנגדים וקבלתם הסכמתם.

39. המתנגדים שהנם בעלי הזכויות בשתי דירות הקרקע בבניין (כלומר מחזיקים ב-100% מדירות הקרקע בבניין), מתנגדים בכל תקף לאישור פתיחת פתח כניסה ויציאה נוסף לבניין אשר בהכרח יפגע אנושות בקניינם ובאיכות חייהם, וכן בשווי הדירות שבבעלותם.



קובי סימן טוב - משרד עורכי דין
Kobi Siman Tov - Law Office

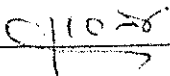
40. כמו כן, המתנגדים מתנגדים בכל תקף לאישור תוספת המחסנים מתחת ובצמידות לדירותיהם וממילא לא רואים כל הצדקה ולו הצדקה מינימלית לאשר את המחסנים ברכוש המשותף לארבע מתוך שמונה דירות בלבד.
41. על הועדה הנכבדה להורות על דחית הבקשה והחזרת המבקשים לשיח בינם לבין המתנגדים וזאת לצורך מציאת חלופה תכנונית אשר תיטיב עם כל בעלי הזכויות בבניין – המבקשים והמתנגדים גם יחד.
42. יצוין כי אין בדחיית הבקשה במתכונתה הנוכחית משום פגיעה בזכויות המבקשים ואולם באישורה יש בהכרח כדי לפגוע אנושות בזכויות המתנגדים.
43. בעניין זה, יש לציין כי הנזקים לאין שיעור שיגרמו למתנגדים שהנם בעלי דירות הקרקע, הנם חמורים מאד נוכח צמידות דירותיהם למחסנים המוצעים ולפתח הנוסף המבוקש, ואולם למבקשים אין נזקים כלל שהרי הם גרים בדירות בקומות הגבוהות בבניין ומנותקים תרתי משמע מהבינוי המוצע.
44. כל החלטת אחרת של הועדה הנכבדה תביא לרמיסת זכויותיהם של המתנגדים אשר גרים בבניין עשורים רבים וזאת על חשבון האינטרסים הצרים של המבקשים הפועלים באופן קלוקל.
45. מבלי לגרוע מהאמור, על הועדה הנכבדה להתנות מתן היתר בניה בכתב שיפוי של המבקשים כלפי המתנגדים לכל נזק שיגרם לדירותיהם בעקבות הבניה המוצעת.
46. הועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את המתנגדים ובא כוחם הח"מ לדיון שיתקיים בקשר להתנגדות דנן.
47. המתנגדים שומרים אפוא לעצמם את הזכות להוסיף ו/או להרחיב על האמור בהתנגדות זו במסגרת דיון בהתנגדויות בפני הועדה הנכבדה.
48. אין באמור ו/או במה שלא נאמר בכדי לפגוע בטענות מרשיי ואלו שמורות אפוא במלואן.


קובי סימן טוב, עו"ד
ב"כ המתנגדים

תצהיר

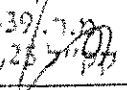
אנו הח"מ, עדינה בסון, ת.ז. 064114309, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הנני בעל הזכויות בגוש 30645 חלקה 18 תת חלקה 1 (להלן: "המקרקעין")
2. אני נותן תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לבקשה להיתר מס' 2015/0127.02 שהגיש השכן שלי, הכל מן הטעמים המפורטים בכתב ההתנגדות שהוגש מטעמי הרצ"ב לתצהירי זה.
3. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.


עדינה בסון

אישור

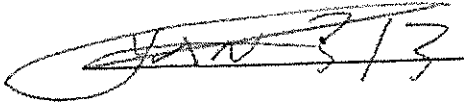
הנני מאשר בזה כי ביום 14.06.2024 הופיע בפני הגב' עדינה בסון, שזיהתה עצמה באמצעות ת.ז. 064114309, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת בלבד וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

קובי סימון טוב, עו"ד
מ.ר. 86439
רח' תל אביב 25, ירושלים

קובי סימון טוב, עו"ד

תצהיר

אנו הח"מ, דוד מתתיהו, ת.ז. 011042967 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הנני בעל הזכויות בגוש 30645 חלקה 18 תת חלקה 2 (להלן: "המקרקעין")
2. אני נותן תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לבקשה להיתר מס' 2015/0127.02 שהגישו השכנים שלי, הכל מן הטעמים המפורטים בכתב ההתנגדות שהוגש מטעמי הרצ"ב לתצהירי זה.
3. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.



דוד מתתיהו

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 18.06.2024 הופיע בפני מר דוד מתתיהו, שזיהה עצמו באמצעות ת.ז. 011042967, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

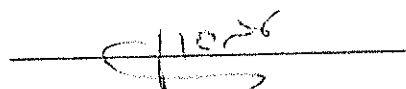
קובי סימון טוב, עו"ד
מ.ר. 86439
רח' ק"מ 25, ירושלים
קובי סימון טוב, עו"ד

ייפוי כח

אנו הח"מ, עדינה בסון, ת.ז. 064114309 ממנה/ים בזה קובי סימן טוב ו/או כל עו"ד אחר ממושרז ו/או כ"א מהם לחוד, להיות למיופה כוח/ינו החוק/ים לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, את כל הפעולות הבאות או חלק מהן הקשורות בקשה להיתר 2015/0127.02 (להלן: "הבקשה").

1. לייצג אות/ינו בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ו/או מהנדס העיר ו/או רשות הרישוי ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או ועדת ערר ו/או כל רשות ממשלתית ו/או מוניציפאלית ו/או בתי משפט על כל ערכאותיהם, בכל הנוגע לבקשה.
2. להתנגד או להסכים לכל פעולה ו/או לבצע כל פעולה, בדבר שינוי ו/או תיקון ו/או קבלת הבקשה ו/או שינויים ו/או תיקונים בבקשה, לחתום ולהתחייב בפני הרשויות המוסמכות על בקשות לשינויים בבקשה או על הסכמות ו/או פשרות בקשר עם הבקשה.
3. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בפני כל רשות מוניציפאלית ו/או ועדה לתכנון ולבניה ו/או ועדת ערר ו/או כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ולחתום על התנגדויות, הסכמות, בקשות, תכניות, וכל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור בהליכי תכנון ובניה ו/או בהליכי רישוי בקשר לבקשה.

ולראיה באנו על החתום ביום 14.6.24


עדינה בסון, ת.ז. 064114309

אישור

קובי סימן טוב, עו"ד

מ.ר. 86439

רח' קק"ל 25, ירושלים

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת בזה חתימות מרשיי הנ"ל.

קובי סימן טוב, עו"ד

מ.ר. 86439

רח' קק"ל 25, ירושלים

עורך - דין

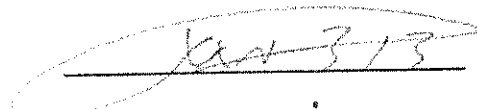
תאריך: 14.6.24

ייפוי כח

אנו הח"מ, דוד מתתיהו, ת.ז. 011042967 ממנה/ים בזה קובי סימן טוב ו/או כל עו"ד אחר משרדו ו/או כ"א מהם לחוד, להיות למיופה כוח/נו החוקקים לשם עשיית בשמינו ובמקומינו, את כל הפעולות הבאות או חלק מהן הקשורות בקשה להיתר 2015/0127.02 (להלן: "הבקשה").

1. לייצג אותנו בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ו/או מהנדס העיר ו/או רשות הרישוי ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או וועדת ערר ו/או כל רשות ממשלתית ו/או מוניציפאלית ו/או בתי משפט על כל ערכאותיהם, בכל הנוגע לבקשה.
2. להתנגד או להסכים לכל פעולה ו/או לבצע כל פעולה, בדבר שינוי ו/או תיקון ו/או קבלת הבקשה ו/או שינויים ו/או תיקונים בבקשה, לחתום ולהתחייב בפני הרשויות המוסמכות על בקשות לשינויים בבקשה או על הסכמות ו/או פשרות בקשר עם הבקשה.
3. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בפני כל רשות מוניציפאלית ו/או ועדה לתכנון ולבניה ו/או ועדת ערר ו/או כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ולחתום על התנגדויות, הסכמות, בקשות, תכניות, וכל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור בהליכי תכנון ובניה ו/או בהליכי רישוי בקשר לבקשה.

ולראיה באנו על החתום ביום 10.6.24 :


דוד מתתיהו, ת.ז. 011042967

אישור

קובי סימן טוב, עו"ד
מ.ר. 86439
רח' קק"ל 25, ירושלים

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת בזה חתימות מרשי הנ"ל קובי סימן טוב, עו"ד
מ.ר. 86439
רח' קק"ל 25, ירושלים

תאריך: 10.6.24

עורך - דיג

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/124
מספר בקשה	1993/0602.01
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית חיצונית, התקנת מעלית לבנין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית ושביל גישה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת קורש אבלגון כרמלה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שציגל ברכה
מתכנן השלד	הנדסאי אישן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

קורא הדורות 1, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	66	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
30115ג					
5022	תחילת תוקף	06/04/1996			
5022א	תחילת תוקף	14/02/2000			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, ברחוב קורא הדורות 1.

בניין בן 4 קומות- מבוקשת מעלית החורגת מקו הבניין בחזית צידית אשר מיועדת לשימוש הבעלים המתגוררים במפלס העליון- בקומה ב'.

בנוסף, מבוקש שביל גישה נגיש בהתאם לפיתוח השטח הקיים.

קיים היתר בניה בבניין זה, מס' בקשה 1993/602.00, בו אושרה בניית מרפסת.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה מס' 6, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, , תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 05/11/2024, הוגשה התנגדות מצד שכנה גובלת בבניין- עדנה מזרחי.

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות כל התיקונים הנדרשים טרם משלוח הודעות ועפ"י החלטת וועדה בוצעו ותוקנו. המיקום המוצע למעלית נראה כמיקום אופטימלי והתקבלה התנגדות לעניין זה וע"כ הבקשה מובאת לדיון בהתנגדויות. התקבלו 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף. התקיימה וועדה מתאריך 30/07/2025 כאשר הוחלט לזמן מתנגדים לוועדת התנגדויות וע"כ מובא לוועדה פעם נוספת. לדבי ע"ב המיקום של המעלית הינו אופטימלי ולכן זהו המיקום המוצע. להלן טענות ההתנגדות : המעלית תפגע בפרטיות , ותגרום לרעש בתפעול ויוריד את ערך הדירה.
02/09/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א5022

תחילת תוקף : 14/02/2000 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 29/01/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "משלוח הודעות לפי תקנה 36". כאשר נדרש לבצע השלמת הליך משלוח הודעות לגובלים אשר לא יודעו בעניין הוספת המעלית- כרגע החלקות שלגביהן נדרש לבצע השלמת יידוע הינן 131 ו- 139. לגבי זימון המתנגדים, הנושא יוחלט בוועדה רק לאחר השלמת משלוח ההודעות. התקבלו הסכמות של 2/3 מהבעלים לבניה ברכוש משותף, ע"ב צרפה הסבר למיקום המעלית ואגף הרישוי שקל פתרונות אפשריים למיקום שונה למעלית- נראה כי במגבלות הקיימות התכנון המוצג הינו האופטימלי במקרה זה. כל התיקונים הנדרשים טרם משלוח הודעות ועפ"י החלטת וועדה בוצעו ותוקנו. המיקום המוצע למעלית נראה כמיקום אופטימלי והתקבלה התנגדות לעניין זה וע"כ הבקשה מובאת לדיון בהתנגדויות. התקבלו 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף. התקיימה וועדה מתאריך 30/07/2025 כאשר הוחלט לזמן מתנגדים לוועדת התנגדויות וע"כ מובא לוועדה פעם נוספת. לדבי ע"ב המיקום של המעלית הינו אופטימלי ולכן זהו המיקום המוצע. להלן טענות ההתנגדות : המעלית תפגע בפרטיות , ותגרום לרעש בתפעול ויוריד את ערך הדירה.		
	30/07/2025	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש . כל התיקונים הנדרשים טרם משלוח הודעות ועפ"י החלטת וועדה בוצעו ותוקנו. המיקום המוצע למעלית נראה כמיקום אופטימלי והתקבלה התנגדות לעניין זה וע"כ הוחלט ע"י הוועדה שהבקשה תובא לדיון בהתנגדויות. התקבלו 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף.		ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות
כל התיקונים הנדרשים טרם משלוח הודעות ועפ"י החלטת וועדה בוצעו ותוקנו. המיקום המוצע למעלית נראה כמיקום אופטימלי והתקבלה התנגדות לעניין זה וע"כ הבקשה מובאת לדיון בהתנגדויות. התקבלו 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף.	17/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5022 א תחילת תוקף : 14/02/2000 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 29/01/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "משלוח הודעות לפי תקנה 36". כאשר נדרש לבצע השלמת הליך משלוח הודעות לגובלים אשר לא יודעו בעניין הוספת המעלית- כרגע החלקות שלגביהן נדרש לבצע השלמת יידוע הינן 131 ו- 139. לגבי זימון המתנגדים, הנושא יוחלט בוועדה רק לאחר השלמת משלוח ההודעות. התקבלו הסכמות של 2/3 מהבעלים לבניה ברכוש משותף, ע"ב צרפה הסבר למיקום המעלית ואגף הרישוי שקל פתרונות אפשריים למיקום שונה למעלית- נראה כי במגבלות הקיימות	17/07/2025	חוות דעת תכנונית

התכנון המוצג הינו האופטימלי במקרה זה. כל התיקונים הנדרשים טרם משלוח הודעות ועפ"י החלטת וועדה בוצעו ותוקנו. המיקום המוצע למעלית נראה כמיקום אופטימלי והתקבלה התנגדות לעניין זה וע"כ הבקשה מובאת לדיון בהתנגדויות. התקבלו 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף.		
כאשר נדרש לבצע השלמת הליך משלוח הודעות לגובלים אשר לא יודעו בעניין הוספת המעלית- כרגע החלקות שלגביהן נדרש לבצע השלמת יידוע הינן 131 ו- 139. לגבי זימון המתנגדים, הנושא יוחלט בוועדה רק לאחר השלמת משלוח ההודעות. התקבלו הסכמות של 2/3 מהבעלים לבניה ברכוש משותף, ע"ב צרפה הסבר למיקום המעלית ואגף הרישוי שקל פתרונות אפשריים למיקום שונה למעלית- נראה כי במגבלות הקיימות התכנון המוצג הינו האופטימלי במקרה זה. הגישה למעלית מוצעת ישירות לדירה לחדר שינה, מיקום המעלית אינה מהווה הנגשה כוללת לדיירי הבניין, בבדיקה מול ע"ב הוסבר כי אין אפשרות למקם את המעלית בתוך חלל המדרגות כיוון שקיים מפלס ללא גישה מחדר המדרגות- הדיירים בבניין משתמשים כאחסנה בשטח זה ובחלק מהקומות זה מהווה חלק מהדירה. בנוסף, קיימות מערכות גז ומים מצדו השמאלי של פיר המעלית כך שאין באזור השמאלי פתרון ישים- ע"ב צרפה הסבר ותמונות המציגות את הקיים ברחבת הכניסה כיום, קלוט בארכיב האופטי. בגישה הימנית לא ניתן כיוון שקיימות מרפסות של השכנים- לא מעוניינים לפגוע בדירתם, מדובר בשני המקרים בחזיתות צידיות- אין משמעות עיצובית לבניין. בנוסף ולטענת עורכת הבקשה, המיקום לתכנון המעלית נבחן מול יועצי מעלית והאילוצים הקיימים מגבילים את התכנון של הפיר כפי שהוגש לאגף הרישוי. ע"ב מציינת שטרם הגשת הבקשה התקבל אישור עקרוני מהמתנגדת, בפועל, הוגשה ההתנגדות ע"י בתה של בעלת הדירה	29/01/2025	דיון בוועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

בקומת הקרקע- למתנגדת יש כניסה נגישה לדירה, לטענתה יש לה חלון צמוד והיא חוששת שיהיה רעש מהמעלית שיפריע לה, מדובר במרפסת שהמתנגדת סגרה. המתנגדת מעוניינת שהמעלית תזוז שמאלה, בטענה כי המעלית במיקום המוצע תהווה רעש ומטרד משמעותי למתנגדת. הוועדה החליטה שהנושא יידון לאחר השלמת ביצוע משלוח ההודעות לגובלים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת קרקע מפלס +0.00- במפלס זה מוצע שביל גישה למעלית כולל הריסת גדר קיימת בפיתוח השטח ע"מ לאפשר גישה נגישה למעלית המבוקשת בפניה הפנימית של הבניין. השביל מוצג כ"מעברים ציבוריים"- לא נדרש להציג עם צביעה כשטח לחישוב, יש לתקן. יש להציג חתך מקומי בשביל המוצע ע"מ לבחון את הגדרות המוצעים ואת החיבור עם פיתוח השטח הקיים כיום. קומה ב' מפלס +4.68 מוצעת מעלית בחזית צידית- פיר מעלית בשטח של 2.70 מ"ר המחושב כמערכות טכניות. במפלסים מתחת מוצע פיר ללא גישה לקומות עצמן- לא קיימת התייחסות תכנונית. המעלית המוצעת הינה ממתכת וזכוכית בגודל של 150 x 180 ובחריגה מקו בניין צידי ובצמוד לבניין קיים. ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022 כאשר המוצע עומד בהוראותיה מלבד יידוע הגובלים אשר נדרש להשלים כאמור תקנה 36 לחלקות 131, 139 אשר סמוכות למיקום המעלית בתכנון הנוכחי. קומה ג' מפלס +7.65 יש להציג את השרטוט של מפלס הקומה מעל התוספת המבוקשת- נדרש להשלים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7240 שהוגש מיום : 15/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג את מפת המדידה בהתאם לסימון מחלקת המידע. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה		
--	--	--

בחריגה מקו בניין- בהתאם לתוכנית 5022 לא נדרש לפרסם הקלות כשמבוקשת תוספת מעלית לבניין קיים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7240 שהוגש מיום: 15/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג את מפת המדידה בהתאם לסימון מחלקת המידע. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין- בהתאם לתוכנית 5022 לא נדרש לפרסם הקלות כשמבוקשת תוספת מעלית לבניין קיים. מספר קומות מס' הקומות המירבי 4 קומות – לא מבוקש שינוי במס' קומות, ל"ר. מספר יח"ד	19/01/2025	חוות דעת תכנונית

אין בקשה לתוספת יח"ד במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. גובה גובה בנין מקסימלי הינו 11.32 מ'- לא מוצע שינוי בגובה שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- במפלס זה מוצע שביל גישה למעלית כולל הריסת גדר קיימת בפיתוח השטח ע"מ לאפשר גישה נגישה למעלית המבוקשת בפניה הפנימית של הבניין. השביל מוצג כ"מעברים ציבוריים"- לא נדרש להציג עם צביעה כשטח לחישוב, יש לתקן. יש להציג חתך מקומי בשביל המוצע ע"מ לבחון את הגדרות המוצעים ואת החיבור עם פיתוח השטח הקיים כיום. תוכנית קומה ב' מפלס +4.68 מוצעת מעלית בחזית צידית- פיר מעלית בשטח של 2.70 מ"ר המחושב כמערכות טכניות. במפלסים מתחת מוצע פיר ללא גישה לקומות עצמן- לא קיימת התייחסות תכנונית. הגישה למעלית מוצעת ישירות לדירה לחדר שינה, מיקום המעלית אינה מהווה הנגשה כוללת לדיירי הבניין, בבדיקה מול ע"ב הוסבר כי אין אפשרות למקם את המעלית בתוך חלל המדרגות כיוון שקיים מפלס ללא גישה מחדר המדרגות- הדיירים בבניין משתמשים כאחסנה בשטח זה, אינם מעוניינים בשינוי ובהקטנת שטח דירתם. בנוסף לכך, קיימות מערכות גז ומים מצדו השמאלי של פיר המעלית כך שאין באזור השמאלי פתרון ישים- ע"ב צרפה הסבר ותמונות המציגות את הקיים ברחבת הכניסה כיום, קלוט בארכיב האופטי. בנישה הימנית לא ניתן כיוון שקיימות מרפסות של השכנים- לא מעוניינים לפגוע בדירתם, מדובר בשני המקרים בחזיתות צידיות- אין משמעות עיצובית לבניין. כמו"כ, המיקום לתכנון המעלית נבחן מול יועצי מעלית והאילוצים הקיימים מאפשרים את התכנון של הפיר כפי שהוגש לאגף הרישוי. ע"ב מציינת שטרם הגשת הבקשה התקבל אישור עקרוני מהמתנגדת, בפועל, הוגשה ההתנגדות ע"י בתה של בעלת הדירה בקומת הקרקע- למתנגדת יש כניסה נגישה לדירה, לטענתה יש		
--	--	--

לה חלון צמוד והיא חוששת שיהיה רעש מהמעלית שיפריע לה, מדובר במרפסת שהמתנגדת סגרה, לא נראה כי יש חשש לכך. המתנגדת מעוניינת שהמעלית תזוז שמאלה, בבדיקת טענה זו נראה כי המעלית במיקום המוצע תהווה רעש ומטרד משמעותי למתנגדת- מובא להכרעת הוועדה באם יש ממש בטענה זו, במידה וכן יוחלט לשנות את תכנון מיקום המעלית אז ההרמוניקה תתוקן בהתאם ולגבי התכנון החדש יתבצע השלמת משלוח ההודעות לפי תקנה 36 כפי שיפורט בהמשך. המעלית המוצעת הינה ממתכת וזכוכית בגודל של 150 x 180. המעלית הינה בחריגה מקו בניין צידי ובצמוד לבניין קיים. ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022 : רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים: א. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ' עומדים בדרישה זו, המרווח שנותר עד גבול מגרש הינו 2.17 מ'. ב. התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר. בהתאם להוראת תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו"- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך. ג. בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים תותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- החלקה צמודה לרח' הכלול ברשימת הרחובות לשימור, הוראה זו אינה רלוונטית לבקשה זו. ד. קודם הדיון בבקשה להיתר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה : לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש התקבלה התנגדות מצד אחת הבעלים בחלקה.		
---	--	--

לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- לא

נשלחו הודעות לגובלים, נדרש להשלים תקנה 36 לחלקות 131, 139 אשר סמוכות למיקום המעלית בתכנון הנוכחי- ככל שיידרש שינוי השלמת תקנה 36 תבחן שוב.

תוכנית קומה ג' מפלס +7.65

יש להציג את השרטוט של מפלס הקומה מעל התוספת המבוקשת- נדרש להשלים.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

תנאים טרם דיון

-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אורה ע"י בתאריך 05/01/2024, "אין צורך באישור חניה עבור תוספת מעלית לבניין קיים".

-חוו"ד מחלקת שימור- בהתאם להוראות תיק המידע נדרשת התייחסות של שימור, הבקשה לא הופנתה לטיפול, נדרש להשלים.

התנגדויות

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, , תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 05/11/2024, הוגשה התנגדות מצד שכנה גובלת בבניין- עדנה מזרחי.

מתגוררת בבניין זה, בת 85 וחולת פרקינסון מתקדם.

טוענת שבגלל צמצום בפרסום לא הגיעה אליה הודעה של מחלקת הרישוי על האפשרות להביע התנגדות.

בשל מצבה הבריאותי היה מן הראוי להודיע לה ע"מ שתביע את דעתה בנושא.

המעון מתוכנן להיות צמוד לקיר חדר השינה שלה, צמוד לחלונה- יפגע בפרטיותה ויגרום למטרד ורעש לדירתה בשל תנועת אנשים שיעלו במעלון.

בנוסף, הצמדנו של המעלון לקיר חדר השינה שלי יוריד את ערך דירתו. אין לה התנגדות עקרונית להתקנת מעלון לדירת המבקשת- היא מבקשת לשנות את מיקום המעלון ע"מ לא לפגוע בפרטיות ולמנוע רעש ומטרד לדירתה. התנגדות בעלת הדירה מובאת להכרעת הוועדה באם קיים פתרון אופטימלי יותר במגבלות הקיימות- לטובת המבקשת, המתנגדת וכלל בעלי הדירות.		
התקבלו הסכמות של 2/3 מהבעלים לבניה ברכוש משותף, ע"ב צרפה הסבר למיקום המעלית ואגף הרישוי שקל פתרונות אפשריים למיקום שונה למעלית- נראה כי במגבלות הקיימות התכנון המוצג הינו האופטימלי במקרה זה- הגישה למעלית מוצעת ישירות לדירה לחדר שינה, מיקום המעלית אינה מהווה הנגשה כוללת לדיירי הבניין, בבדיקה מול ע"ב הוסבר כי אין אפשרות למקם את המעלית בתוך חלל המדרגות כיוון שקיים מפלס ללא גישה מחדר המדרגות- הדיירים בבניין משתמשים כאחסנה בשטח זה, בנוסף, קיימות מערכות גז ומים מצדו השמאלי של פיר המעלית כך שאין באזור השמאלי פתרון ישים- ע"ב צרפה הסבר ותמונות המציגות את הקיים ברחבת הכניסה כיום, קלוט בארכיב האופטי. בנוסף, המיקום לתכנון המעלית נבחן מול יועצי מעלית והאילוצים הקיימים מאפשרים את התכנון של הפיר כפי שהוגש לאגף הרישוי. ע"ב מציינת שטרם הגשת הבקשה התקבל אישור עקרוני מהמתנגדת, בפועל, הוגשה ההתנגדות ע"י בתה של בעלת הדירה בקומת הקרקע- למתנגדת יש כניסה נגישה לדירה, לטענתה יש לה חלון צמוד והיא חוששת שיהיה רעש מהמעלית שיפריע לה, מדובר במרפסת שהמתנגדת סגרה, לא נראה כי יש חשש לכך. המתנגדת מעוניינת שהמעלית תזוז שמאלה, בבדיקת טענה זו נראה כי המעלית במיקום המוצע תהווה רעש ומטרד משמעותי למתנגדת- מובא להכרעת הוועדה באם יש ממש בטענה זו, במידה וכן יוחלט לשנות את תכנון מיקום המעלית אז ההרמוניקה תתוקן בהתאם ולגבי התכנון החדש יתבצע השלמת משלוח ההודעות לפי תקנה 36 כפי שיפורט בהמשך. לכן, התנגדות בעלת הדירה מובאת להכרעת הוועדה באם קיים פתרון אופטימלי יותר במגבלות הקיימות- לטובת המבקשת, המתנגדת וכלל בעלי הדירות.	19/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

לאחר הכרעת הוועדה בעניין ההתנגדות יש לבצע השלמת הליך משלוח הודעות לגובלים אשר לא יודעו בעניין הוספת מעלית-כרגע החלקות שלגביהן נדרש לבצע השלמת יידוע הינן 131 ו-139. פרוט תוספות הבניה המבוקשות :		
תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- במפלס זה מוצע שביל גישה למעלית כולל הריסת גדר קיימת בפיתוח השטח ע"מ לאפשר גישה נגישה למעלית המבוקשת בפינה הפנימית של הבניין. השביל מוצג כ"מעברים ציבוריים"- לא נדרש להציג עם צביעה כשטח לחישוב, יש לתקן. יש להציג חתך מקומי בשביל המוצע ע"מ לבחון את הגדרות המוצעים ואת החיבור עם פיתוח השטח הקיים כיום. תוכנית קומה ב' מפלס +4.68 מוצעת מעלית בחזית צידית- פיר מעלית בשטח של 2.70 מ"ר המחושב כמערכות טכניות. במפלסים מתחת מוצע פיר ללא גישה לקומות עצמן- לא קיימת התייחסות תכנונית. הגישה למעלית מוצעת ישירות לדירה לחדר שינה, מיקום המעלית אינה מהווה הנגשה כוללת לדיירי הבניין, בבדיקה מול ע"ב הוסבר כי אין אפשרות למקם את המעלית בתוך חלל המדרגות כיוון שקיים מפלס ללא גישה מחדר המדרגות- הדיירים בבניין משתמשים כאחסנה בשטח זה, אינם מעוניינים בשינוי ובהקטנת שטח דירתם. בנוסף לכך, קיימות מערכות גז ומים מצדו השמאלי של פיר המעלית כך שאין באזור השמאלי פתרון ישים- ע"ב צרפה הסבר ותמונות המציגות את הקיים ברחבת הכניסה כיום, קלוט בארכיב האופטי. בגישה הימנית לא ניתן כיוון שקיימות מרפסות של השכנים- לא מעוניינים לפגוע בדירתם, מדובר בשני המקרים בחזיתות צידיות- אין משמעות עיצובית לבניין. כמו"כ, המיקום לתכנון המעלית נבחן מול יועצי מעלית והאילוצים הקיימים מאפשרים את התכנון של הפיר כפי שהוגש לאגף הרישוי. ע"ב מציינת שטרם הגשת הבקשה התקבל אישור עקרוני מהמתנגדת, בפועל, הוגשה ההתנגדות ע"י בתה של בעלת הדירה בקומת הקרקע- למתנגדת יש כניסה נגישה לדירה, לטענתה יש לה חלון צמוד והיא חוששת שיהיה רעש מהמעלית שיפריע לה, מדובר במרפסת שהמתנגדת סגרה, לא נראה כי יש חשש לכך.		

המתנגדת מעוניינת שהמעלית תזוז שמאלה, בבדיקת טענה זו נראה כי המעלית במיקום המוצע תהווה רעש ומטרד משמעותי למתנגדת- מובא להכרעת הוועדה באם יש ממש בטענה זו, במידה וכן יוחלט לשנות את תכנון מיקום המעלית אזו ההרמוניקה תתוקן בהתאם ולגבי התכנון החדש יתבצע השלמת משלוח ההודעות לפי תקנה 36 כפי שיפורט בהמשך.		
המעלית המוצעת הינה ממתכת וזכוכית בגודל של 150 x 180. המעלית הינה בחרגה מקו בניין צידי ובצמוד לבניין קיים. ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022 : רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים : א. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ'- עומדים בדרישה זו, המרווח שנותר עד גבול מגרש הינו 2.17 מ'. ב. התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר. בהתאם להוראות תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו"- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך. ג. בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים תותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- החלקה צמודה לרח' הכלול ברשימת הרחובות לשימור, הוראה זו אינה רלוונטית לבקשה זו. ד. קודם הדיון בבקשה להיתר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה : -לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש התקבלה התנגדות מצד אחת הבעלים בחלקה. -לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה		

ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- לא נשלחו הודעות לגובלים, נדרש להשלים תקנה 36 לחלקות 131, 139 אשר סמוכות למיקום המעלית בתכנון הנוכחי- ככל שיידרש שינוי השלמת תקנה 36 תבחן שוב. תוכנית קומה ג' מפלס +7.65 יש להציג את השרטוט של מפלס הקומה מעל התוספת המבוקשת- נדרש להשלים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7240 שהוגש מיום : 15/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג את מפת המדידה בהתאם לסימון מחלקת המידע. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין- בהתאם לתוכנית 5022 לא נדרש לפרסם הקלות כשמבוקשת תוספת מעלית לבניין קיים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
	25/06/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

כל התיקונים הנדרשים טרם משלוח הודעות ועפ"י החלטת וועדה בוצעו ותוקנו.

המיקום המוצע למעלית נראה כמיקום אופטימלי והתקבלה התנגדות לעניין זה וע"כ הבקשה מובאת לדיון בהתנגדויות.

התקבלו 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף.

התקיימה וועדה מתאריך 30/07/2025 כאשר הוחלט לזמן מתנגדים לוועדת התנגדויות וע"כ מובא לוועדה פעם נוספת.

לדבי ע"ב המיקום של המעלית הינו אופטימלי ולכן זהו המיקום המוצע.

להלן טענות ההתנגדות:

המעלית תפגע בפרטיות , ותגרום לרעש בתפעול ויוריד את ערך הדירה.

התנגדות זו היא תוצאה של חוסר הבנה בפרטיות ובאופן תפעול המעלית. המעלית תהיה ממוקמת במרחק מספיק מהדירה כדי לא להפגע בפרטיות. בנוסף, המעלית תהיה ממוקמת במרחק מספיק מהדירה כדי לא להפגע ברעש. המעלית תהיה ממוקמת במרחק מספיק מהדירה כדי לא להפגע בערך הדירה.

ד' באב, התשפ"ד
18 באוגוסט 2024

לכבוד עיריית ירושלים

מחלקת הרישוי

א.ג.נ.

הנדון: תיק רישוי מס' 93/602.1 קורא הדורות 1 ירושלים

שמי עדנה מזרחי ואני דיירת בבניין קורא הדורות 1. אני בת 85 חולת פרקינסון מתקדם.
אני מבקשת להביע את התנגדותי למיקום המעלון בתיק רישוי זה מהסיבות הר"מ:

1. בשל צמצום הפרסום לתיק רישוי זה לא הגיעה אלי הודעה של המחלקת הרישוי על האפשרות להביע התנגדות. בשל מצבי הבריאותי היה מן הראוי להודיע לי על כך על מנת שאוכל להביע את דעתי בנושא.

2. המעלון מתוכנן להיות צמוד לקיר חדר השינה שלי וצמוד לחלוני בכך יפגע בפרטיותי ויגרום למטרד ורעש לדירתי בשל תנועת אנשים שיעלו במעלון, דבר שלא היה קיים עד כה!

3. בנוסף הצמדתי של המעלון לקיר חדר השינה שלי יוריד את ערך דירתי.

אני מבקשת לציין שאין לי התנגדות עקרונית להתקנת מעלון לדיירת כרמלה קורש-אבלגון, אלא מבקשת לשנות את מיקום המעלון על מנת לא לפגוע בפרטיותי ולמנוע רעש ומטרד לדיירתי.

בברכה,

עדנה מזרחי

ליצירת קשר נא להתקשר לביתי ציפורה כהן בטלפון נייד 052 8226657

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/124
מספר בקשה	2024/0455.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק וחידוש הבניין ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יתד התחדשות עירונית בע"מ עומר
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	פז ניסים שלומי
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

מרטון יחזקאל 3, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30013	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30013ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בתוספות לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 6 יח"ד, במסגרת הבקשה מוצעות 2 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 2.64 - קומת מרתף - מוצע מכפיל חניה, חדר מוני חשמל, חדר משאבות ומאגר מים. מוצע 2 מחסנים הריסת חדר מדרגות ובניית ו' מחדש

מפלס 0.00 קומת קרקע - מוצע פיתוח שטח, מכפילי חניה, העתקת מק"ח קיימים לחזית צידית, מדרגות

גישה לקומות המרתף, שטח סגור עבור מיקום מערכות גז, גמל מים, ומיכלי אשפה. מוצע לובי כניסה לבניין, הריסת גרם מדרגות ישן ובנייתו מחדש, מעלית. עבור יח"ד קיימות מוצע תוספת בנייה הכוללת ממ"ד, מרפסת, והסבת מרפסת שירות (עפ"י תשריט בית משותף) לעיקרי מסתור מזגנים ומדרך.

מפלס 3.10 + קומה א' – מוצע מעלית, הריסת חדר מדרגות ובנייתו מחדש, תוספת בנייה ליח"ד קיימות הכוללת ממ"ד ומרפסת הפיכת שטח שירות לעיקרי, מסתור מזגנים ומדרך.

מפלס 6.14 + קומה ב' – מוצע מעלית, הריסת חדר מדרגות ובנייתו מחדש, תוספת בנייה ליח"ד קיימות הכוללת ממ"ד ומרפסת הפיכת שטח שירות לעיקרי, מסתור מזגנים ומדרך.

מפלס 9.52 + קומה ג' – קומה חדשה, מוצע 2 דופלקסים הכוללים ממ"ד ומרפסות

מפלס 13.02 + קומה ד' – חצי קומה בנסיגה, מוצעת הקומה העליונה של הדופלקסים והכניסה לדירות ומרפסות גג.

מפלס 16.52 + קומת הגג מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ליציאה לגג טכני, כמו כן מוצעים 2 גרמי מדרגות היוצאות מיח"ד חדשות עבור עליה אל מרפסות גג נוספות.

היתר בניה להקמת הבניין:

1970/1092.00 היתר מקורי שנת 1971. לטובת הקמת מבנה מגורים חדש. הופק היתר בנייה.

1982/0155.01 לטובת תוספת מרפסת. הופק היתר בנייה.

1982/0155.02 לטובת תוספת גרם מדרגות פנימיות ביח"ד קיימת לירידה למחסן בקומת מרתף. הופק היתר בנייה. הופק היתר בנייה.

חוות דעת:

רקע סטטוטורי - תוכניות:

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, 75% בנייה בינוי עד 3 קומות.

תוכנית מס' 3770 משנת 1999- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1 מיוחד, בינוי עד 3 קומות וגג רעפים, לא תותר קומה מפולשת. זכויות בנייה על פי מתאר 62.

התקבלה חוות דעת מאת אפי זלצמן בשם מהנדס העיר להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	המלצת המחלקה – מובא להכרעת הוועדה לעניין: *חריגה ממדיניות לעניין תוספת קומות מעבר למותר.

*חניה: הבקשה מציעה פתרון חנייה במכפילים בחזית צידית צפונית לעומק המגרש וחנייה עילית מעל המכפילים ובנוסף חנייה עילית נוספת לחזית רחוב – סה"כ 6 מקומות חנייה. על פי בדיקה, אין מקומות חנייה על פי היתרי בנייה ואין הצמדה על פי מסמכי בעלויות, על כן אין צורך להחזיר מקומות חנייה בשטח של חנייה לא מוסדרת. על פי תקן יש להציע 4 מקומות חנייה בלבד ל 2 דירות הדופלקס (1: 2) המוצעות. על מנת לא לבזבז שטחי פיתוח וחצרנות יש להציע מכפיל שלישי וחניה עילית מעל ל 4 מ"ח בלבד, בשאר השטח המתייחר, יש להציע פיתוח שטח ורצועות גינון. קווי בניין הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 05.1 מ" מגבול מגרש מזרחי וממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.30 מ' מגבול מגרש מערבי פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר. מפלס 3.00- מוצע מאגר מים בחריגה מחוץ לקו בניין- אין מניעה מלאשר. מוצע מרפסות גג בקומה ד' מפלס 13.00+ עגל גגות הממ"דים החורגים מקווי הבניין, יש לצמצם לתחום המותר. שטחים: שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 353 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 360 מ"ר. חריגה של 7 מ"ר – יש לצמצם למותר שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. שטחים טכנים: מוצע חדר משאבות ומאגר מים בשטחים העולים על 2% אין מניעה מלאשר מאחר ומדובר בדרישת רשות מוסמכת. מעלית: מוצע מעלית פנימית כולל מבואת כניסה עבור גישה לחדר מדרגות קיים – אין מניעה לאשר מבואת כניסה: מוצע מבואת כניסה בתחום קווי בנין – אין מניעה לאשר.		
---	--	--

קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038, התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר. מוצע הפיכת מרפסות שירות (עפ"י תשריט בית משותף) לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר		
קומות חדשות : קומה ג': מוצע 2 דופלקסים הכוללים ממ"ד ומרפסות גג. קומה ד': מוצע קומה נוספת לדופלקס ומרפסות גג סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ממ"ד: מוצע 2 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסות גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה כמו כן מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש – אין מניעה לאשר. מחסנים : מוצע 2 מחסנים בשטח העומד ב- 8% המותרים – אין מניעה מלאשר מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. פורסמה על כך הקלה. אין מניעה לאשר. מוצע מרפסות גג בקומה ד' מפלס +13.00 עגל גגות הממ"דים החורגים מקווי הבניין, יש לצמצם לתחום המותר. עצים : העצים המסומנים לכריתה הינם בערכיות נמוכה ובמצב לא טוב. על כל עץ הנעקר, יש לסמן עץ חדש לשתילה, בדגש לחזית		

רחוב. יש לבחון שימור עצים 9 ו12. יש להציע שתילת עצים נוספים בחזית ראשית. 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. התקבל אישור שפ"ע		
מי נגר : ח"ד תכנון : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות הבניין נגיש הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות ומעלון. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 6 התנגדויות להלן עיקרן : קידום הפרויקט ללא ידיעת בעלי מחסן וללא קבלת שטחים מכח התמ"א. פגיעה בזכויות בניה עתידיות. חריגה משמעותית מקו בניין תמ"א הגורמת לנזק ופגיעה בפרטיות הדירה. פגיעה בנוף ובאופי האיזור פגיעה בערך הדירות בשל הצפיפות העתידית. אי שמירה על עצים גינות וסביבה ירוקה. אפשרות לתכנון חלופי ומיטבי. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף:	10/09/2025	חוות דעת תכנונית
30/06/1999 ייעוד הקרקע: חו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 יח"ד במסגרת תמ"א 38-1 ע"פ תקן נדרשת התקנת 4 מק"ח מוצע 6 מק"ח עבור יח"ד קיימות ומוצעות חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 16/04/2024. חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר חו"ד מחלקת שימור – לאשר את הבקשה חו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות		

התוכנית המוצעת חורגת מ מדיניות האזור לעניין קומות. הבקשה מציעה מבנה בן 4-5 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 3-4 קומות. פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בניוד שטחים מקומה ג' (תמ"א 1) לקומה ד' (תמ"א 2) הקלה בעומק מרפסות עד 170 ס"מ במקום 150 ס"מ בחזית קידמית (מזרחית) חריגה מקו בניין אחורי (מערבי) בתת קרקע עבור מאגר מים עד 50 ס"מ מקו חלקה הקלה מקו בניין עבור תוספת ממדים בקו בניין אחורי (מערבי) עד 150 ס"מ מקו חלקה . חריגה מקווי בנין למרפסות ע"פ תב"ע 615880 קיימות 6 יח"ד ומוצעות תוספת של 2 יח"ד מוצע על בניין קיים בין 3 קומות תוספת של 1.5 קומות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מערבית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 05.1 מ" מגבול מגרש מזרחי וממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.30 מ' מגבול מגרש מערבי פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר. מפלס 3.00 - מוצע מאגר מים בחריגה מחוץ לקו בניין- אין מניעה מלאשר. מוצע מרפסות גג בקומה ד' מפלס 13.00 + עגל גגות הממ"דים החורגים מקווי הבניין , יש לצמצם לתחום המותר. שטחים : שטחים עיקריים :		
---	--	--

שטח עיקרי מותר לבינוי 353 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 360 מ"ר. חריגה של 7 מ"ר – יש לצמצם למותר שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.		
שטחים טכנים: מוצע חדר משאבות ומאגר מים בשטחים העולים על 2% אין מניעה מלאשר מאחר ומדובר בדרישת רשות מוסמכת. מעלית: מוצע מעלית פנימית כולל מבואת כניסה עבור גישה לחדר מדרגות קיים – אין מניעה לאשר מבואת כניסה: מוצע מבואת כניסה בתחום קווי בנין – אין מניעה לאשר. קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038, התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר. מוצע הפיכת מרפסות שירות (עפ"י תשריט בית משותף) לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר קומות חדשות: קומה ג': מוצע 2 דופלקסים הכוללים ממ"ד ומרפסות גג. קומה ד': מוצע קומה נוספת לדופלקס ומרפסות גג סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ממ"ד: מוצע 2 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. קומת גג:		

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסות גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה כמו כן מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש – אין מניעה לאשר. מחסנים :		
מוצע 2 מחסנים בשטח העומד ב- 8% המותרים – אין מניעה מלאשר מרפסות : מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. פורסמה על כך הקלה. אין מניעה לאשר. מוצע מרפסות גג בקומה ד' מפלס 13.00 + עגל גגות הממ"דים החורגים מקווי הבניין, יש לצמצם לתחום המותר. עצים : העצים המסומנים לכריתה הינם בערכיות נמוכה ובמצב לא טוב. על כל עץ הנעקר, יש לסמן עץ חדש לשתילה, בדגש לחזית רחוב. יש לבחון שימור עצים 9 ו120. יש להציע שתילת עצים נוספים בחזית ראשית. 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. התקבל אישור שפ"ע מי נגר :		
חז"ד תכנון: יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות הבניין נגיש הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות ומעלון. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.		

התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 6 התנגדויות להלן עיקרן: קידום הפרויקט ללא ידיעת בעלי מחסן וללא קבלת שטחים מכח התמ"א. פגיעה בזכויות בניה עתידיות. חריגה משמעותית מקו בניין תמ"א הגורמת לנזק ופגיעה בפרטיות הדירה. פגיעה בנוף ובאופי האיזור פגיעה בערך הדירות בשל הצפיפות העתידית. אי שמירה על עצים גינות וסביבה ירוקה. אפשרות לתכנון חלופי ומיטבי.		
הקלה בניוד שטחים מקומה ג (תמא 1) לקומה ד" (תמא 2) הקלה בעומק מרפסות עד 170 ס"מ במקום 150 ס"מ בחזית קידמית (מזרחית) חריגה מקו בניין אחורי (מערבי) בתת קרקע עבור מאגר מים עד 50 ס"מ מקו חלקה הקלה מקו בניין עבור תוספת ממדים בקו בניין אחורי (מערבי) עד 150 ס"מ מקו חלקה. חריגה מקווי בנין למרפסות ע"פ תב"ע 615880 קיימות 6 יח"ד ומוצעות תוספת של 2 יח"ד מוצע על בניין קיים בין 3 קומות תוספת של 1.5 קומות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה	21/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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

7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור שירותי הכבאות
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	הגשת ערבות בנקאית בסך 42,469 ש"ח עבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור - 27,469 ש"ח, פיצוי נופי - 15,000 ש"ח)
16	הגשת התחייבות לפיצוי נופי בסך 280 ש"ח (במקום ערבות שבמקום היטל כספי)
17	אישור מחלקת נכסים בעניין המחסנים אשר בבעלותם.

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה – מובא להכרעת הוועדה לעניין:

*חריגה ממדיניות לעניין תוספת קומות מעבר למותר.

*חניה: הבקשה מציעה פתרון חנייה במכפילים בחזית צידית צפונית לעומק המגרש וחנייה עילית מעל

המכפילים ובנוסף חנייה עילית נוספת לחזית רחוב – סה"כ 6 מקומות חנייה.

על פי בדיקה, אין מקומות חנייה על פי היתרי בנייה ואין הצמדה על פי מסמכי בעלויות, על כן אין צורך להחזיר מקומות חנייה בשטח של חנייה לא מוסדרת. על פי תקן יש להציע 4 מקומות חנייה בלבד ל 2 דירות הדופלקס (1: 2) המוצעות. על מנת לא לבזבז שטחי פיתוח וחצרות יש להציע מכפיל שלישי וחנייה עילית מעל ל 4 מ"ח בלבד, בשאר השטח המתיתר, יש להציע פיתוח שטח ורצועות גינות.

קווי בניין

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 05.1 מ" מגבול מגרש מזרחי וממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.30 מ' מגבול מגרש מערבי פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר.

מפלס 3.00- מוצע מאגר מים בחריגה מחוץ לקו בניין- אין מניעה מלאשר.

מוצע מרפסות גג בקומה ד' מפלס 13.00+ עגל גגות הממ"דים החורגים מקווי הבניין, יש לצמצם לתחום המותר.

שטחים:

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 353 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 360 מ"ר.

חריגה של 7 מ"ר – יש לצמצם למותר

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

שטחים טכנים:

מוצע חדר משאבות ומאגר מים בשטחים העולים על 2% אין מניעה מלאשר מאחר ומדובר בדרישת רשות מוסמכת.

מעלית:

מוצע מעלית פנימית כולל מבואת כניסה עבור גישה לחדר מדרגות קיים – אין מניעה לאשר

מבואת כניסה:

מוצע מבואת כניסה בתחום קווי בנין – אין מניעה לאשר.

קומות קיימות:

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038, התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר.

מוצע הפיכת מרפסות שירות (עפ"י תשריט בית משותף) לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר

קומות חדשות:

קומה ג': מוצע 2 דופלקסים הכוללים ממ"ד ומרפסות גג.

קומה ד': מוצע קומה נוספת לדופלקס ומרפסות גג

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה

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

ממ"ד:

מוצע 2 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסות גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה כמו כן מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש – אין מניעה לאשר.

מחסנים:

מוצע 2 מחסנים בשטח העומד ב- 8% המותרים – אין מניעה מלאשר

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. פורסמה על כך הקלה. אין מניעה לאשר.

מוצע מרפסות גג בקומה ד' מפלס +13.00 עגל גגות הממ"דים החורגים מקווי הבניין, יש לצמצם לתחום המותר.

עצים :

העצים המסומנים לכריתה הינם בערכיות נמוכה ובמצב לא טוב. על כל עץ הנעקר, יש לסמן עץ חדש שתילה, בדגש לחזית רחוב. יש לבחון שימור עצים 9 ו-12. יש להציע שתילת עצים נוספים בחזית ראשית.

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.

התקבל אישור שפ"ע

מי נגר :

חו"ד תכנון : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתוכנית המוצעת הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר

הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

נגישות

הבניין נגיש הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות ומעלון.

מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 6 התנגדויות להלן עיקרן :

קידום הפרויקט ללא ידיעת בעלי מחסן וללא קבלת שטחים מכח התמ"א.

פגיעה בזכויות בניה עתידיות.

חריגה משמעותית מקו בניין תמ"א הגורמת לנוק ופגיעה בפרטיות הדירה.

פגיעה בנוף ובאופי האיזור

פגיעה בערך הדירות בשל הצפיפות העתידית.

אי שמירה על עצים גינות וסביבה ירוקה.

אפשרות לתכנון חלופי ומיטבי.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סמדר לוי / תאריך: 11:19 10/02/2025 / מספר בקשה:

3077292

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לוי

שם פרטי:

סמדר

דואר אלקטרוני:

ilan_zizi@YAHOO.COM

תעודת זהות:

025531948

מספר תיק רישוי:

2024/0455.00

סטטוס טיפול

08:50 11/02/2025

נפתח לצפייה | אורית מלכה

11:19 10/02/2025

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור חובות:

2024/0455.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

סמדר

שם משפחה:

לוי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

025531948

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

ilan_zizi@YAHOO.COM

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעל זכויות בנכס נשוא הבקשה להיתר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

9640610

כתובת מלאה:

אריה דולצ'ין 26/4

שכונה:

גבעת משואה

רחוב:

אריה דולצין

מס' בית:

26

כניסה:

ד

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצורפת בזאת במסמך

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 10.2.25

שם פרטי: סמדר שם משפחה: לוי

מען המתנגד: רחוב דולצ'ין 26/4, ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2024/0455.00

פירוט ההתנגדות:

אני בעלת זכויות בקומה התחתונה בבניין נשוא התכנית. מצורף בזאת נסח טאבו של גוש 30013/29 תת חלקה 1. יעוד המקרקעין - מחסן.

למרות שאני בעלת זכויות בבניין, היזם לא פנה אליי ולא הציג בפניי את התכנית. אני למדתי עליה לראשונה באמצעות הודעה מדואר ישראל מיום 22.1.25.

אני ומשפחתי בעלי זכויות בטאבו במחסן מעל ל- 49 שנים ובשטח של 92 מ"ר. אנחנו בעלי זכויות קנייניות בנין ולא ברור לנו למה היזם חושב שאין צורך בהסכמה שלנו. מה עוד, שידוע לנו שמדיניות העירייה היא תוספת של כ- 20% לשטחי מחסנים בתמ"א 38 (ראה לדוגמא: המפקח על המקרקעין ירושלים, 340/18 הייפרט רבקה נ' רמוררנו זזהבה, נבו 22.2.2020) ופס"ד המפקח על המקרקעין ירושלים 410/20 פסגות זיו השקעות ופיתוח בע"מ נ' גרוסמן שמעון יעקב חיים, נבו 20.11.2022). עניין וצריכים את ההסכמה שלנו. ככל שהיזם טוען שאנחנו לא בעלי עניין, שיתכבד ויסביר מדוע, לאור נסח הטאבו הברור המצורף.

בהמלצת מהנדס העיר נכתב כי על פי תיאום מול מחלקת נכסים, המחסנים בקומת המרתף הינם בשימושי העירייה וכי יש הערה לשמירת הזכויות של הנכס לעיריית ירושלים. בפנינו לא הוצגו מסמכים אלה ועל פניו לפי הנסח, הזכויות הם שלי ושל משפחתי, עם הערה לגבי השימוש שהוא למחסן.

כיצד ניתן לאשר תכנית והיתר לבנייה, לרבות פינוי הבניין והכנת הביסוס – ללא תיאום עם בעלי הזכויות במחסן. יובהר, המחסן אינו ריק ויש בו רכוש וספרים של בעלי הזכויות. כמו כן, הכניסה הינה חיצונית מהחלק האחורי של הבניין.

02/12/2024
א' כסלו תשפ"ה
שעה: 15:00

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



238210

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30013 חלקה: 29

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	566	8	מוסכם	5994/1972	3152/72

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	5994/1972
הערות:	ראה חוק 636/71	

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
92	תחתונה	1/384

בעלויות

ירושה	לוי כוכבה	ת.ז.	62687	48 / 100	7140/1989/1
ירושה	לוי יהודה	ת.ז.	5972829	13 / 100	7140/1989/1
ירושה	לוי יובל	ת.ז.	2387597	13 / 100	7140/1989/1
ירושה	לוי סמדר	ת.ז.	2553194	13 / 100	7140/1989/1
ירושה	לוי יסמין	ת.ז.	3842540	13 / 100	7140/1989/1

הערות

הערה	בגין יעוד המקרקעין למחסנים בלבד	489/1975
הערות:	עיריית ירושלים	
הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128	כתוצאה מתקון טעות סופר שטר פעולה מקורי 5994/72/1, תיק 636/71, יעוד מחסן	11639/1998/2

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63	קרקע	63/384

בעלויות

צוואה	ברמה שלומית-גיטה	ת.ז.	51136745	1 / 10	31936/2023/1
צוואה	פישר יוסף	ת.ז.	52133873	1 / 10	31936/2023/1

02/12/2024
א' כסלו תשפ"ה
שעה: 15:00

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



238210

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30013 חלקה: 29

31936/2023/1	1 / 10	055343594	ת.ז.	שטיינר שרה פנינה	צוואה
31936/2023/1	1 / 10	59140087	ת.ז.	פישר בנימין	צוואה
31936/2023/1	1 / 10	059718460	ת.ז.	פישר דוד	צוואה
31936/2023/2	1 / 10	51136745	ת.ז.	ברמה שלומית-גיטה	צוואה
31936/2023/2	1 / 10	59140087	ת.ז.	פישר בנימין	צוואה
31936/2023/2	1 / 10	059718460	ת.ז.	פישר דוד	צוואה
31936/2023/2	1 / 10	52133873	ת.ז.	פישר יוסף	צוואה
31936/2023/2	1 / 10	055343594	ת.ז.	שטיינר שרה פנינה	צוואה

הערות

42002/2024/1	325987550	ת.ז.	פישר גלעד יוסף	הערת אזרה סעיף 126
הערות: התחייבות מיום 24.9.2024				

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63	קרקע	63/384

בעלויות

1836/2006/2	1 / 3	00018994	ת.ז.	הדר יוסף	ירושה
17624/2006/1	2 / 3	00018994	ת.ז.	הדר יוסף	מכר

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63	ראשונה	63/384

בעלויות

1149/1972	1 / 2	996011	ת.ז.	לוי אידה	מכר
1149/1972	1 / 2	27666	ת.ז.	לוי דניאל	מכר

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63	ראשונה	63/384

בעלויות

16427/1997	בשלמות	757688	ת.ז.	וינברגר - רוטמן מרגנית	מכר
------------	--------	--------	------	------------------------	-----

02/12/2024
א' כסלו תשפ"ה
שעה: 15:00

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



238210

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30013 חלקה: 29

הערות

43782/2024/1	311546618	ת.ז.	ישראל תומר	הערת אזהרה סעיף 126
התחייבות מיום 15.10.24 הערות:				

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63	שניה	63/384

בעלויות

מכר	אטל מרק שמואל	ת.ז.	012503108	1 / 2	31119/2015/1
מכר	אטל נדין	ת.ז.	014211973	1 / 2	31119/2015/1

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68	שניה	68/384

בעלויות

מכר	גרטל אריאל אליהו	ת.ז.	205410665	בשלמות	15939/2018/1
-----	------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	שלו-גרטל רחל	ת.ז.	51233237	בשלמות	15939/2018/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערות:	ראה חוק 636/71	5994/1972
------------------------------	-------------------------------------	--------	----------------	-----------

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהודה דניאל לוי / תאריך: 13:26 10/02/2025 / מספר בקשה:

3078521

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לוי

שם פרטי:

יהודה דניאל

דואר אלקטרוני:

yehuda.levy@gmail.com

תעודת זהות:

059728295

מספר תיק רישוי:

2024/0455.00

סטטוס טיפול

13:26 10/02/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0455.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

יהודה דניאל

שם פרטי:

לוי

שם משפחה:

ת.ד.

סוג זיהוי:

059728295

מזהה:

4223003

טלפון נייד:

054

קידומת טלפון נייד:

6310033

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: בבעלותי קומת המחסנים בבניין
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9640844
שכונה:	גבעת משואה
רחוב:	יורם רון
מס' בית:	28
כניסה:	
מס' דירה:	2
כתובת מלאה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני בעל זכויות בקומה התחתונה בבניין נשוא התכנית.
מצורף בזאת נסח טאבו של גוש 30013/29 תת חלקה 1.
יעוד המקרקעין - מחסן.

למרות שאני בעל זכויות בבניין, היזם לא פנה אליי ולא הציג בפניי את התכנית. אני למדתי עליה לראשונה באמצעות הודעה מדואר ישראל מיום 22.1.25.
אני ומשפחתי בעלי זכויות בטאבו במחסן מעל ל- 49 שנים ובשטח של 92 מ"ר. אנחנו בעלי זכויות קנייניות בנין ולא ברור לנו למה היזם חושב שאין צורך בהסכמה שלנו. מה עוד, שידוע לנו שמדיניות העירייה היא תוספת של כ- 20% לשטחי מחסנים בתמ"א 38 (ראה לדוגמא: המפקח על המקרקעין ירושלים, 340/18 הייפרט רבקה נ' רמורנו זהבה, נבו 22.2.2020) ופס"ד המפקח על המקרקעין ירושלים 410/20 פסגות זיו השקעות ופיתוח בע"מ נ' גרוסמן שמעון יעקב חיים, נבו 20.11.2022). הננו בעלי עניין וצריכים את ההסכמה שלנו. ככל שהיזם טוען שאנחנו לא בעלי עניין, שיתכבד ויסביר מדוע, לאור נסח הטאבו הברור המצורף.

בהמלצת מהנדס העיר נכתב כי על פי תיאום מול מחלקת נכסים, המחסנים בקומת המרתף הינם בשימושי העירייה וכי יש הערה לשמירת הזכויות של הנכס לעיריית ירושלים. בפנינו לא הוצגו מסמכים אלה ועל פניו לפי הנסח, הזכויות הם שלי ושל משפחתי, עם הערה לגבי השימוש שהוא למחסן.

כיצד ניתן לאשר תכנית והיתר לבנייה, לרבות פינוי הבניין והכנת הביסוס - ללא תיאום עם בעלי הזכויות במחסן. יובהר, המחסן אינו ריק ויש בו רכוש וספרים של בעלי הזכויות. כמו כן, הכניסה הינה חיצונית מהחלק האחורי של הבניין.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יובל לוי / תאריך: 11:25 10/02/2025 / מספר בקשה:

3077355

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לוי

שם פרטי:

יובל

דואר אלקטרוני:

yuval.ftp@gmail.com

תעודת זהות:

023875974

מספר תיק רישוי:

2024/0455.00

סטטוס טיפול

11:25 10/02/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0455.00

מספר תיק רישוי:

הזהרות:

שם פרטי:

יובל

שם משפחה:

לוי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

023875974

טלפון נייד:

2242254

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

5797799

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעל קומת המחסנים בבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

צור הדסה

תא דואר:

303

מיקוד:

9987500

כתובת מלאה:

הזית 39, צור הדסה

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הנני בעל זכויות בבניין, מעולם לא פנה אלי הקבלן והציג תכנית, למדתי על התכנית דרך
הודעה בדואר ישראל בתאריך 21.1.25

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 10.2.25

שם פרטי: יובל שם משפחה: לוי

מען המתנגד: רחוב דולצ'ין 26/4, ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2024/0455.00

פירוט ההתנגדות:

אני בעלת זכויות בקומה התחתונה בבניין נשוא התכנית.

מצורף בזאת נסח טאבו של גוש 30013/29 תת חלקה 1

יעוד המקרקעין - מחסן

למרות שאני בעלת זכויות בבניין, היזם לא פנה אליי ולא הציג בפניי את התכנית. אני למדתי עליה לראשונה באמצעות הודעה מדואר ישראל מיום 22.1.25.

אני ומשפחתי בעלי זכויות בטאבו במחסן מעל ל- 49 שנים ובשטח של 92 מ"ר. אנחנו בעלי זכויות קנייניות בנין ולא ברור לנו למה היזם חושב שאין צורך בהסכמה שלנו. מה עוד, שידוע לנו שמדיניות העירייה היא תוספת של כ- 20% לשטחי מחסנים בתמ"א 38 (ראה לדוגמא: המפקח על המקרקעין ירושלים, 340/18 הייפרט רבקה נ' רמורנו זהבה, נבו 22.2.2020) ופס"ד המפקח על המקרקעין ירושלים 410/20 פסגות זיו השקעות ופיתוח בע"מ נ' גרוסמן שמעון יעקב חיים, נבו 20.11.2022). עניין וצריכים את ההסכמה שלנו.

ככל שהיזם טוען שאנחנו לא בעלי עניין, שיתכבד ויסביר מדוע, לאור נסח הטאבו הברור המצורף.

בהמלצת מהנדס העיר נכתב כי על פי תיאום מול מחלקת נכסים, המחסנים בקומת המרתף הינם בשימושי העירייה וכי יש הערה לשמירת הזכויות של הנכס לעיריית ירושלים. בפנינו לא הוצגו מסמכים אלה ועל פניו לפי הנסח, הזכויות הם שלי ושל משפחתי, עם הערה לגבי השימוש שהוא למחסן.

כיצד ניתן לאשר תכנית והיתר לבנייה, לרבות פינוי הבניין והכנת הביסוס - ללא תיאום עם בעלי הזכויות במחסן. יובהר, המחסן אינו ריק ויש בו רכוש וספרים של בעלי הזכויות. כמו כן, הכניסה הינה חיצונית מהחלק האחורי של הבניין.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יסמין לוי / תאריך: 11/02/2025 13:00 / מספר בקשה:

3083615

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לוי

שם פרטי:

יסמין

דואר אלקטרוני:

yasminlevy1975@yahoo.com

תעודת זהות:

038425401

מספר תיק רישוי:

2024/0455.00

סטטוס טיפול

13:00 11/02/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0455.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יסמין

שם משפחה:

לוי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

038425401

טלפון נייד:

4577969

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלת זכויות בנכס נשוא הבקשה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

תל אביב-יפו

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

ארלוזורוב 127 דירה 1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בעלת זכויות בנכס ולא פנו אליי או תיאמו איתי את התכנית ואת הבקשה להיתר.
מצורף בזה מכתב התנגדות

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 10.2.25

שם פרטי: יסמין שם משפחה: לוי

מען המתנגד: רחוב ארלוזורוב 127/1, תל אביב

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2024/0455.00

פירוט ההתנגדות:

אני בעלת זכויות בקומה התחתונה בבניין נשוא התכנית. מצורף בזאת נסח טאבו של גוש 30013/29 תת חלקה 1. יעוד המקרקעין - מחסן.

למרות שאני בעלת זכויות בבניין, היזם לא פנה אליי ולא הציג בפניי את התכנית. אני למדתי עליה לראשונה באמצעות הודעה מדואר ישראל מיום 22.1.25.

אני ומשפחתי בעלי זכויות בטאבו במחסן מעל ל- 49 שנים ובשטח של 92 מ"ר. אנחנו בעלי זכויות קנייניות בנין ולא ברור לנו למה היזם חושב שאין צורך בהסכמה שלנו. מה עוד, שידוע לנו שמדיניות העירייה היא תוספת של כ- 20% לשטחי מחסנים בתמ"א 38 (ראה לדוגמא: המפקח על המקרקעין ירושלים, 340/18 הייפרט רבקה נ' רמורנו זהבה, נבו 22.2.2020) ופס"ד המפקח על המקרקעין ירושלים 410/20 פסגות זיו השקעות ופיתוח בע"מ נ' גרוסמן שמעון יעקב חיים, נבו 20.11.2022). עניין וצריכים את ההסכמה שלנו.

ככל שהיזם טוען שאנחנו לא בעלי עניין, שיתכבד ויסביר מדוע, לאור נסח הטאבו הברור המצורף.

בהמלצת מהנדס העיר נכתב כי על פי תיאום מול מחלקת נכסים, המחסנים בקומת המרתף הינם בשימושי העירייה וזי יש הערה לשמירת הזכויות של הנכס לעיריית ירושלים. בפנינו לא הוצגו מסמכים אלה ועל פניו לפי הנסח, הזכויות הם שלי ושל משפחתי, עם הערה לגבי השימוש שהוא למחסן.

כיצד ניתן לאשר תכנית והיתר לבנייה, לרבות פינוי הבניין והכנת הביסוס – ללא תיאום עם בעלי הזכויות במחסן. יובהר, המחסן אינו ריק ויש בו רכוש וספרים של בעלי הזכויות. כמו כן, הכניסה הינה חיצונית מהחלק האחורי של הבניין.

02/12/2024
א' כסלו תשפ"ה
שעה: 15:00

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



238210

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30013 חלקה: 29

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	566	8	מוסכם	5994/1972	3152/72

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	5994/1972
הערות:	ראה חוק 636/71	

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
92	תחתונה	1/384

בעלויות

ירושה	לוי כוכבה	ת.ז.	62687	48 / 100	7140/1989/1
ירושה	לוי יהודה	ת.ז.	5972829	13 / 100	7140/1989/1
ירושה	לוי יובל	ת.ז.	2387597	13 / 100	7140/1989/1
ירושה	לוי סמדר	ת.ז.	2553194	13 / 100	7140/1989/1
ירושה	לוי יסמין	ת.ז.	3842540	13 / 100	7140/1989/1

הערות

הערה	הערות:	בגין יעוד המקרקעין למחסנים בלבד	489/1975
------	--------	---------------------------------	----------

הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128	עיריית ירושלים	11639/1998/2
הערות:	כתוצאה מתקנון טעות סופר שטר פעולה מקורי 5994/72/1, תיק 636/71, יעוד מחסן	

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63	קרקע	63/384

בעלויות

צוואה	ברמה שלומית-גיטה	ת.ז.	51136745	1 / 10	31936/2023/1
צוואה	פישר יוסף	ת.ז.	52133873	1 / 10	31936/2023/1

02/12/2024
א' כסלו תשפ"ה
שעה: 15:00

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



238210

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30013 חלקה: 29

31936/2023/1	1 / 10	055343594	ת.ז.	שטיינר שרה פנינה	צוואה
31936/2023/1	1 / 10	59140087	ת.ז.	פישר בנימין	צוואה
31936/2023/1	1 / 10	059718460	ת.ז.	פישר דוד	צוואה
31936/2023/2	1 / 10	51136745	ת.ז.	ברמה שלומית-גיטה	צוואה
31936/2023/2	1 / 10	59140087	ת.ז.	פישר בנימין	צוואה
31936/2023/2	1 / 10	059718460	ת.ז.	פישר דוד	צוואה
31936/2023/2	1 / 10	52133873	ת.ז.	פישר יוסף	צוואה
31936/2023/2	1 / 10	055343594	ת.ז.	שטיינר שרה פנינה	צוואה

הערות

42002/2024/1	325987550	ת.ז.	פישר גלעד יוסף	הערת אזהרה סעיף 126
התחייבות מיום 24.9.2024 הערות:				

תת חלקה 3

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
63/384	63	קרקע

בעלויות

1836/2006/2	1 / 3	00018994	ת.ז.	הדר יוסף	ירושה
17624/2006/1	2 / 3	00018994	ת.ז.	הדר יוסף	מכר

תת חלקה 4

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
63/384	63	ראשונה

בעלויות

1149/1972	1 / 2	996011	ת.ז.	לוי אידה	מכר
1149/1972	1 / 2	27666	ת.ז.	לוי דניאל	מכר

תת חלקה 5

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
63/384	63	ראשונה

בעלויות

16427/1997	בשלמות	757688	ת.ז.	וינברגר - רוטמן מרגנית	מכר
------------	--------	--------	------	------------------------	-----

02/12/2024
א' כסלו תשפ"ה
שעה: 15:00

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



238210

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30013 חלקה: 29

הערות

43782/2024/1	311546618	ת.ז.	ישראל תומר	הערת אזהרה סעיף 126
			הערות: התחייבות מיום 15.10.24	

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63	שניה	63/384

בעלויות

מכר	אטל מרק שמואל	ת.ז.	012503108	1 / 2	31119/2015/1
מכר	אטל נדין	ת.ז.	014211973	1 / 2	31119/2015/1

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68	שניה	68/384

בעלויות

מכר	גרטל אריאל אליהו	ת.ז.	205410665	בשלמות	15939/2018/1
-----	------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	שלו-גרטל רחל	ת.ז.	51233237	בשלמות	15939/2018/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערות: ראה חוק 636/71	5994/1972
------------------------------	-------------------------------------	-----------------------	-----------

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: כוכבה לוי / תאריך: 11/02/2025 13:12 / מספר בקשה:

3083717

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לוי

שם פרטי:

כוכבה

דואר אלקטרוני:

ilan_zizi@yahoo.com

תעודת זהות:

000626879

מספר תיק רישוי:

2024/0455.00

סטטוס טיפול

13:12 11/02/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0455.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

כוכבה

שם משפחה:

לוי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

000626879

טלפון נייד:

6212738

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

5665466

פרטי דירת המתנגד:

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

בעלות המתנגד
בעלת זכויות בנכס נשוא הבקשה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

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

ירושלים

הרכבת
42

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מצורף מכתב התנגדות ונסח טאבו

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 10.2.25

שם פרטי: כוכבה שם משפחה: לוי

מען המתנגד: הרכבת 42, ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2024/0455.00

פירוט ההתנגדות:

אני בעלת זכויות בקומה התחתונה בבניין נשוא התכנית. מצורף בזאת נסח טאבו של גוש 30013/29 תת חלקה 1. יעוד המקרקעין - מחסן.

למרות שאני בעלת זכויות בבניין, היזם לא פנה אליי ולא הציג בפניי את התכנית. אני למדתי עליה לראשונה באמצעות הודעה מדואר ישראל מיום 22.1.25.

אני ומשפחתי בעלי זכויות בטאבו במחסן מעל ל- 49 שנים ובשטח של 92 מ"ר. אנחנו בעלי זכויות קנייניות בנין ולא ברור לנו למה היזם חושב שאין צורך בהסכמה שלנו. מה עוד, שידוע לנו שמדיניות העירייה היא תוספת של כ- 20% לשטחי מחסנים בתמ"א 38 (ראה לדוגמא: המפקח על המקרקעין ירושלים, 340/18 הייפרט רבקה נ' רמורנו זהבה, נבו 22.2.2020) ופס"ד המפקח על המקרקעין ירושלים 410/20 פסגות זיו השקעות ופיתוח בע"מ נ' גרוסמן שמעון יעקב חיים, נבו 20.11.2022). עניין וצריכים את ההסכמה שלנו. ככל שהיזם טוען שאנחנו לא בעלי עניין, שיתכבד ויסביר מדוע, לאור נסח הטאבו הברור המצורף.

בהמלצת מהנדס העיר נכתב כי על פי תיאום מול מחלקת נכסים, המחסנים בקומת המרתף הינם בשימושי העירייה וכי יש הערה לשמירת הזכויות של הנכס לעיריית ירושלים. בפנינו לא הוצגו מסמכים אלה ועל פניו לפי הנסח, הזכויות הם שלי ושל משפחתי, עם הערה לגבי השימוש שהוא למחסן.

כיצד ניתן לאשר תכנית והיתר לבנייה, לרבות פינוי הבניין והכנת הביסוס – ללא תיאום עם בעלי הזכויות במחסן. יובהר, המחסן אינו ריק ויש בו רכוש וספרים של בעלי הזכויות. כמו כן, הכניסה הינה חיצונית מהחלק האחורי של הבניין.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: תמר בן אלול / תאריך: 27/02/2025 10:20 / מספר בקשה: 3131833

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בן אלול

שם פרטי:

תמר

דואר אלקטרוני:

TAMARBENELUL@GMAIL.COM

תעודת זהות:

028078921

מספר תיק רישוי:

2024/0455.00

סטטוס טיפול

10:20 27/02/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0455.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

תמר

שם משפחה:

בן אלול

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

028078921

טלפון נייד:

4661610

קידומת טלפון נייד:

053

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דרך בית לחם 31, לפי התכנית מרחק 30 ס"מ

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

גאולים

רחוב:

דרך בית לחם

מס' בית:

31

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

מחלקת רישוי ובנייה

עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית תמ"א - מרטון 3, ירושלים. בקשה 2024/0455.00

אני, תמר בן אלול, דיירת ובעלת בתים בדרך בית לחם 31, ירושלים, מבקשת להגיש את
התנגדותי לתוכנית

תמ"א בכתובת מרטון 3, ירושלים, במסגרת בקשה 2024/0455.00 וזאת בשל חריגה

משמעותית מקו

התוכנית תמ"א 38 בצידה המערבי, בסמוך לגבול החלקה של דרך בית לחם 31, ירושלים.

נימוקי ההתנגדות:

1. השלכות על זכויות בנייה עתידיות - התוכנית המוצעת עשויה לפגוע בזכויות בנייה עתידיות
על פי החוק,

שמחייב שמירה על מרחק מינימלי של 6 מטרים בין שטח בנוי לשטח בנוי אחר.

בנייה הצמודה כל כך לגבול החלקה שלנו לא רק שתפגע בפרטיותנו, אלא גם תסבך את
האפשרות לבצע

תוספות בנייה בעתיד או לעשות שימוש בשטחים הגובלים בכיוון זה. פגיעה בזכויות בנייה
עתידיות יכולה

להיות שינוי מהותי שאותו יש לקחת בחשבון בתכנון.

2. חריגה מקו התמא 38 -

ישנה חריגה משמעותית מקו התוכנית תמ"א 38 בצד המערבי של המתחם בגבול החלקה
של דרך בית לחם

31.

חריגה זו לא רק מצמצמת את השטחים הירוקים אלא גם יוצרת צפיפות גבוהה מאוד וגורמת

זנו קטועין וניאטו טיות של הדיין והמנהיגים בטמון.

3. פגיעה בפרטיות ובזכויות הדיירים – התקרבות המבנים החדשים לגבול החלקה שלי צפויה לפגוע בצורה

קשה בפרטיות של דיירי דרך בית לחם 31.

צפיפות הבניינים והתקרבותם לגבול החלקה תוביל לחשיפה ישירה של חדרי המגורים שלנו לחלונות או

מרפסות חדשות.

שינוי מהותי שכזה, בשכונה ובעיר, יפגע קשות בזכות שלנו ליהנות מהמרחב האישי והפרטי בביתנו. מעבר

לפגיעה בפרטיות, יש לקחת בחשבון גם את השפעת הצפיפות על איכות החיים של דיירי הבניין.

4. פגיעה בנוף ובאופי האזור –

התוכנית המוצעת עשויה לשנות את הנוף והאופי של האזור בצורה משמעותית. מעבר לפגיעה בפרטיות,

השינוי מהותי בנוף יכול לשנות את המרקם העירוני ולפגוע בהרגשה הכללית של השכונה.

הנוף הפתוח והירוק, שמפיץ תחושת רווחה ויופי, הוא ערך חשוב בעיר, ובשכונת בקעה וצריך להישמר.

5. פגיעה בערך הדירות –

בנייה צמודה לביתנו, במיוחד כשמדובר בבניין חדש, עשויה לפגוע בצורה ישירה בערך הדירות באזור.

כאשר המבנים החדשים קרובים מאוד למבנים קיימים, קיים סיכון משמעותי כי בעלי הדירות יחוו ירידה בערך

הדירה בשל הצפיפות והפגיעה בפרטיות ובאיכות החיים.

6. שמירה על גינות, עצים וסביבה ירוקה –

יש להימנע מבינוי שטחים שסביב המבנים, במיוחד כאשר מדובר בגינות, עצים וסביבה ירוקה. שטחים אלו

חשובים לא רק מבחינת איכות הסביבה אלא גם מבחינת שמירה על האופי של האזור.

סביבה ירוקה לא רק משדרגת את איכות החיים של הדיירים, אלא גם תורמת למרקם העירוני ולשמירה על

איזון טבעי בתכנון העירוני.

7. פתרונות תכנוניים חלופיים –

אני מכירה ומבינה בחשיבות בניית ממ"דים למיניהם, ועם זאת חשוב להדגיש כי ניתן למנוע את הפגיעה

הצפויה על ידי תכנון מחדש של המתקנים השונים כמו חדרי הביטחון והממ"דים, כך שלא יתקרבו לגבול

החלקה של בניין דרך בית לחם 31.

הצעתי היא לנצל שטחים פנויים בסביבת המבנה מרטון 3 ולבצע את ההתאמות הנדרשות מבלי לפגוע

בזכויות הפרט והסביבה. בייחוד כאשר לא נוצל גבול קו התמ"א במלואו בגבולות הבניין האחרים. ואלה שאינם

מפריעים לאחרים.

אני מאוד מודאגת מהתכנון המוצע וההשלכות האפשריות על איכות החיים שלי ושל יתר הדיירים בבניין דרך

בית לחם 31.

אני מבקשת מהוועדה לעיין מחדש בתוכנית ולבחון פתרונות שיביאו להתמקמות המבנים בצורה חכמה, כך

שלא תיפגע פרטיות הדיירים ולא ייגרם שינוי קיצוני בנוף ובאופי האזור.

אני בטוחה כי ניתן להשיג פתרונות שמאזנים בין הצורך בפיתוח לבין שמירה על זכויות הפרט והסביבה.

אני מודה לכם על ההתייחסות ומקווה כי תעשו שימוש בשיקול דעתכם ותשקלו את ההתנגדות בכובד ראש.

בנוסף, ברצוני להדגיש כי רוב בעלי הדירות בבניין דרך בית לחם 31 אינם מודעים לתוכנית תמ"א 38 זו,

מאחר ודירותהם מושכרות לאחרים. עם קבלת זימון לוועדה, נשמח לצרף גם את יתר הדיירים בבניין לשימוע.

בינתיים, אני איידע אותם אודות ההתנגדות וההליך המתנהל.

וננו א/א/

ת"ז: 028078921

כתובת: דרך בית לחם, 31 ירושלים

טלפון: 053-4661610

11.2.2025

לכבוד
מחלקת רישוי ובנייה
עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית תמ"א – מרטון 3, ירושלים. בקשה 2024/0455.00

אני, תמר בן אלול, דיירת ובעלת בתים בדרך בית לחם 31, ירושלים, מבקשת להגיש את התנגדותי לתוכנית תמ"א בכתובת מרטון 3, ירושלים, במסגרת בקשה 2024/0455.00 וזאת בשל חריגה משמעותית מקו התוכנית תמ"א 38 בצידה המערבי, בסמוך לגבול החלקה של דרך בית לחם 31, ירושלים.

נימוקי ההתנגדות:

1. **השלכות על זכויות בנייה עתידיות** – התוכנית המוצעת עשויה לפגוע בזכויות בנייה עתידיות על פי החוק, שמחייב שמירה על מרחק מינימלי של 6 מטרים בין שטח בנוי לשטח בנוי אחר. בנייה הצמודה כל כך לגבול החלקה שלנו לא רק שתפגע בפרטיותנו, אלא גם תסבך את האפשרות לבצע תוספות בנייה בעתיד או לעשות שימוש בשטחים הגובלים בכיוון זה. פגיעה בזכויות בנייה עתידיות יכולה להיות שינוי מהותי שאותו יש לקחת בחשבון בתכנון.

2. **חריגה מקו התמא 38 –** ישנה חריגה משמעותית מקו התוכנית תמ"א 38 בצד המערבי של המתחם בגבול החלקה של דרך בית לחם 31. חריגה זו לא רק מצמצמת את השטחים הירוקים אלא גם יוצרת צפיפות גבוהה מאוד וגורמת לנזק אפשרי למרקם העירוני ולפרטיות של הדיירים המתגוררים בסמוך.

3. **פגיעה בפרטיות ובזכויות הדיירים** – התקרבות המבנים החדשים לגבול החלקה שלי צפויה לפגוע בצורה קשה בפרטיות של דיירי דרך בית לחם 31. צפיפות הבניינים והתקרבותם לגבול החלקה תוביל לחשיפה ישירה של חדרי המגורים שלנו לחלונות או מרפסות חדשות. שינוי מהותי שכזה, בשכונה ובעיר, יפגע קשות בזכות שלנו ליהנות מהמרחב האישי והפרטי בביתנו. מעבר לפגיעה בפרטיות, יש לקחת בחשבון גם את השפעת הצפיפות על איכות החיים של דיירי הבניין.

4. **פגיעה בנוף ובאופי האזור –** התוכנית המוצעת עשויה לשנות את הנוף והאופי של האזור בצורה משמעותית. מעבר לפגיעה בפרטיות, השינוי מהותי בנוף יכול לשנות את המרקם העירוני ולפגוע בהרגשה הכללית של השכונה. הנוף הפתוח והירוק, שמפיץ תחושת רווחה ויופי, הוא ערך חשוב בעיר, ובשכונת בקעה וצריך להישמר.

5. **פגיעה בערך הדירות –** בנייה צמודה לביתנו, במיוחד כשמדובר בבניין חדש, עשויה לפגוע בצורה ישירה בערך הדירות באזור. כאשר המבנים החדשים קרובים מאוד למבנים קיימים, קיים סיכון משמעותי כי בעלי הדירות יחוו ירידה בערך הדירה בשל הצפיפות והפגיעה בפרטיות ובאיכות החיים.

6. שמירה על גינות, עצים וסביבה ירוקה –

יש להימנע מבינוי בשטחים שסביב המבנים, במיוחד כאשר מדובר בגינות, עצים וסביבה ירוקה. שטחים אלו חשובים לא רק מבחינת איכות הסביבה אלא גם מבחינת שמירה על האופי של האזור. סביבה ירוקה לא רק משדרגת את איכות החיים של הדיירים, אלא גם תורמת למרקם העירוני ולשמירה על איזון טבעי בתכנון העירוני.

7. פתרונות תכנוניים חלופיים –

אני מכירה ומבינה בחשיבות בניית ממ"דים למיניהם, ועם זאת חשוב להדגיש כי ניתן למנוע את הפגיעה הצפויה על ידי תכנון מחדש של המתקנים השונים כמו חדרי הביטחון והממ"דים, כך שלא יתקרבו לגבול החלקה של בניין דרך בית לחם 31. הצעתי היא לנצל שטחים פנויים בסביבת המבנה מרטון 3 ולבצע את ההתאמות הנדרשות מבלי לפגוע בזכויות הפרט והסביבה. בייחוד כאשר לא נוצל גבול קו התמ"א במלואו בגבולות הבניין האחרים. ואלה שאינם מפריעים לאחרים.

אני מאוד מודאגת מהתכנון המוצע וההשלכות האפשריות על איכות החיים שלי ושל יתר הדיירים בבניין דרך בית לחם 31. אני מבקשת מהוועדה לעיין מחדש בתוכנית ולבחון פתרונות שיביאו להתמקמות המבנים בצורה חכמה, כך שלא תיפגע פרטיות הדיירים ולא ייגרם שינוי קיצוני בנוף ובאופי האזור. אני בטוחה כי ניתן להשיג פתרונות שמאזנים בין הצורך בפיתוח לבין שמירה על זכויות הפרט והסביבה.

אני מודה לכם על ההתייחסות ומקווה כי תעשו שימוש בשיקול דעתכם ותשקלו את ההתנגדות בכובד ראש.

בנוסף, ברצוני להדגיש כי רוב בעלי הדירות בבניין דרך בית לחם 31 אינם מודעים לתוכנית תמ"א 38 זו, מאחר ודירותהם מושכרות לאחרים. עם קבלת זימון לוועדה, נשמח לצרף גם את יתר הדיירים בבניין לשימוע. בינתיים, אני איידע אותם אודות ההתנגדות וההליך המתנהל.

בברכה,

תמר בן אלול

ת"ז: 028078921

כתובת: דרך בית לחם 31, ירושלים

טלפון: 053-4661610

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/124
מספר בקשה	2024/0479.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות ע"פ תמ"א 38 תכנית 10038.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טאומן יצחק מאיר
עורך הבקשה	בן שטרית קרן
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

צפניה 60 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	rd84		

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בהריסת בניין קיים מבנה מגורים בעל 2 קומות ו- 3 קומות לרחוב צפניה. סה"כ 7 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצעות 5 קומות מעל קומה תת קרקעית ו-10 יח"ד. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 2.70 - קומת מחסנים – מוצע 10 מחסנים שטחי מעבר, מעלית וחדר מדרגות משותף. מוצע המפלס

התחתון של דירת הדופלקס וחצר מרוצפת מוצמדת.

מפלס 0.00 + קומת קרקע – פיתוח שטח, לובי כניסה לבניין ו- 2 יח"ד כאשר אחת מהן הינה המפלס העליון של הדופלקס. הכוללות ממ"ד, חצרות מוצמדות, וחצר אנגלית, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 3.30 + קומה א' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 2 יח"ד (3,4) הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו (עבור אחת מיח"ד) מקורה חלקית.

מפלס 6.60 + קומה ב' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 2 יח"ד (5,6) הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו (עבור אחת מיח"ד) מקורה חלקית.

מפלס 9.90 + קומה ג' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 2 יח"ד (7,8) הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו (עבור אחת מיח"ד) מקורה חלקית.

מפלס 13.20 + קומה ד' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 2 יח"ד (9,10) הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו (עבור אחת מיח"ד) מקורה חלקית.

מפלס 16.40 + מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור עליה לגג טכני משותף.

היתר בניה להקמת הבניין :

מועד הקמת המבנה : עפ"י תיק תיעוד משנות ה-30 של מאה 20.

חוות דעת :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, המגרש סומן כ-תת חלקה 7.

תוכנית מס' 1358 משנת 1974, כפופה לתוכנית 62- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, היקף זכויות בניה 90% ב3 קומות, קווי בניין קדמי וצידי 3 מ', אחורי 5 מ'. מרחק מינימלי מאמצע הדרך 7.5 מ'.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
25/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות מובא להכרעת הוועדה לעניין החניה חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתוכנית מוצע 10 יח"ד לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 10 מק"ח חניון שנלר

להכרעת הוועדה לעניין זה קווי בניין מוצע מרפסות בחזית קדמית מזרחית בחריגה מקו הבניין – יש לצמצם לתחום קווי בניין המותרים מחסנים בחריגה מקו בניין תב"ע – יש לצמצם למותר. חצרות אנגליות בעומק 85 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'.		
מרפסות מוצעות מרפסות זיו בחזית קדמית מזרחית מחוץ לקו הבניין – יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. חצר מוצמדת: חוו"ד תכנון עיר יש לצמצם שטח חצרות המוצמדות מרוצפות ל22 מ"ר ליח"ד. יש להגדיל שטחים מגוננים כלפי רחוב. יש לאפשר גישה לפיתוח בצדי מגרש צפוני ודרומי. על מנת להימנע מבניית גדרות גבוהות כלפי הרחוב הנובעות מהצעת חצרות פרטיות, יש להציע חצרות הפונות כלפי החזיתות הצידיים ככל הניתן, במידה ולא ניתן- יש לצמצם את עומק החצרות המוצעות כלפי הרחוב בכ1 מ' מגבול המגרש ולהציע רצועת גינון משותפת הכוללת נטיעות חדשות. יש להציע את שטחי החצרות המוצמדות ל14 מ"ר. גדרות: לא מופיע בהרמוניקה פריסת גדרות. יש להשלים פריסת גדרות קיים ומוצע + התחברות לגדרות בחלקות סמוכות. מוצעות גדרות כלפי רחוב בגובה 1.5 מ', לא ניתן לאשר גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ' מפני הרחוב יש להציע גדרות בהתאם להנחיות מרחביות. גג המבנה: יש להסיג את המערכות טכניות כ3 מ' ביחס לחזית קדמית. תברואה היות שברחוב הספציפי הזה הוחלפו עגלות במכולות אין צורך בבניית מתרן לעגלות . היזם ישלם חצי מעלות המכולה כתנאי לקבלת טופס 4		

היזום מתחייב להודיע לתושבי הדירות שזו שיטת פינוי האשפה. עצים 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. התקבל אישור שפ"ע		
נגישות הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן: פגיעה בזכויות התכנוניות של בניין 58 המרחק הקטן בין הבניינים – פחות מ-3 מטר פגיעה בפרטיות היזק ראייה פגיעה באוויר ואור מפגע סביבתי בעקבות הבניה נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1358 תחילת תוקף: 28/04/1974	25/09/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 10 יח"ד לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 10 מק"ח חניון שנלך		
להכרעת הוועדה לעניין זה חו"ד הנדסית – לא נדרש מוצעת הריסה מלאה. חו"ד מח' השימור – החלטת וועדת שימור מתאריך 12/03/23 : אין מניעה להרוס בניין זה שהוועדה אינה רואה בו עניין שימורי . יעשה שימוש חוזר באבנים המקוריות. חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – משוחרר לדיון בוועדה בלבד מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – היות שברחוב הספציפי הזה החלפנו עגלות במכולות אין צורך בבניית מתרן לעגלות . היזם ישלם חצי מעלות המכולה כתנאי לקבלת טופס 4 היזם מתחייב להודיע לתושבי הדירות שזו שיטת פינוי האשפה . חו"ד וועדה מחוזית - התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 להלן חו"ד מתכנת מחוז מה 01.03.2022 אשר מיחסת להרמוניקה קודמת הנדון: חוות דעת לבקשה להריסת מבנה בעיר ההיסטורית מתקף תכנית 10038 צפניה 60, בקשה מס' 15559		

סימוכין: פנייתך לקבלת חו"ד מתכנת המחוז בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038 בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038, הבקשה להריסת המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו, נבחנה ע"י מתכנת המחוז. השטח נשוא הבקשה נמצא ברחוב צפניה 60 בשכונת כרם אברהם. גודלו של שטח המגרש נשוא הבקשה הינו 426 מ"ר. בתחום המגרש קיים מבנה היסטורי מאמצע שנות ה-30 של המאה ה-20, הכולל 3 קומות כלפי רחוב צפניה ו-2 קומות כלפי החלק האחורי. הבקשה מציעה הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בהיקף של 5 קומות. הבינוי המוצע הינו בהיקף של כ- 1043 מ"ר המהווים כ- 244% בניה מירביים, עבור 20 יח"ד. קווי בניין: קידמי ואחורי- 3 מ', צידי-2 מ'. במסגרת התכנית לא מוצעות חניות. על המגרש חלה תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62 וכן תכנית מס' 1358 אשר כפופה לתכנית המתאר. על המגרש נשוא הבקשה חלה מדיניות מע"ר צפון אשר מאפשרת בינוי של עד 5 קומות על המגרש. התכנית המאושרת מאפשרת במגרש נשוא היתר הבנייה בינוי בגובה של עד 3 קומות ב-90% בניה. קווי בניין קידמי וצידי- 3 מ', אחורי-5 מ'. יובהר כי הבקשה כוללת הריסה מלאה של המבנה ההיסטורי ללא הבהרה לגבי החלטה זו. יש לקבל חו"ד מחלקת שימור/וועדת שימור. נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: יש לקבל התייחסות מח' שימור בנוגע להריסה המלאה של המבנה ההיסטורי המוצעת בבקשה. - התקבלה התייחסות מחלקת שימור החלטת וועדת שימור מתאריך 12/03/23: אין מניעה להרוס בניין זה שהוועדה אינה רואה בו עניין שימורי. יעשה שימוש חוזר באבנים המקוריות. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות תכנון – התוכנית המוצעת תואמת מדיניות המאפשרת בניה עד 5. גובה מבנה - הבקשה מציעה 5 קומות מעל קומת מחסנים פרסום		
---	--	--

פורסמו ההקלות הבאות: הקלה בגין הריסת בניין קיים בן 2.5 קומות (6 יח"ד) והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת מרתף (10 יח"ד) עפ"י תמ"א 38 תכנית 10038. הקלה בדבר תוספת מרפסות עד 12 מ"ר לדירה. הקלה בדבר בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לדירה במקום 8% כמותר.		
הקלה בדבר בניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של עד 40% מהמרווח. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. מוצע מרפסות בחזית קדמית מזרחית בחריגה מקו הבניין – יש לצמצם לתחום קווי בניין המותרים מחסנים בחריגה מקו בניין תב"ע – יש לצמצם למותר. חצרות אנגליות בעומק 85 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 954.40 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 952.04 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצע 10 מחסנים בשטח של 68.66 מ"ר - עומד ב - 8% כמותר. ממ"ד: מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד – בהתאם להוראות התכנית – עומד בדרישה.		

מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית קדמית מזרחית מחוץ לקו הבניין – יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. חצר מוצמדת : חוו"ד תכנון עיר יש לצמצם שטח חצרות המוצמדות מרוצפות ל22 מ"ר ליח"ד.		
יש להגדיל שטחים מגוננים כלפי רחוב. יש לאפשר גישה לפיתוח בצדי מגרש צפוני ודרומי. על מנת להימנע מבניית גדרות גבוהות כלפי הרחוב הנובעות מהצעת חצרות פרטיות, יש להציע חצרות הפונות כלפי החזיתות הצידיות ככל הניתן, במידה ולא ניתן- יש לצמצם את עומק החצרות המוצעות כלפי הרחוב בכ1 מ' מגבול המגרש ולהציע רצועת גינון משותפת הכוללת נטיעות חדשות. יש להציע את שטחי החצרות המוצמדות ל14 מ"ר. גדרות : לא מופיע בהרמוניקה פריסת גדרות. יש להשלים פריסת גדרות קיים ומוצע + התחברות לגדרות בחלקות סמוכות. מוצעות גדרות כלפי רחוב בגובה כ1.5 מ', לא ניתן לאשר גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ' מפני הרחוב יש להציע גדרות בהתאם להנחיות מרחביות. גג המבנה : יש להסיג את המערכות טכניות כ3 מ' ביחס לחזית קדמית. תברואה היות שברחוב הספציפי הזה הוחלפו עגלות במכולות אין צורך בבניית מתרן לעגלות . היזם ישלם חצי מעלות המכולה כתנאי לקבלת טופס 4 היזם מתחייב להודיע לתושבי הדירות שזו שיטת פינוי האשפה . עצים 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. התקבל אישור שפ"ע		

מי נגר : הוצגה תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. הוצגה בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.		
נגישות הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן : פגיעה בזכויות התכנוניות של בניין 58 המרחק הקטן בין הבניינים – פחות מ-3 מטר פגיעה בפרטיות היזק ראיה פגיעה באוויר ואור מפגע סביבתי בעקבות הבניה נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הקלה בגין הריסת בניין קיים בן 2.5 קומות (6 יח"ד) והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת מרתף (10 יח"ד) ע"פ תמ"א 38 תכנית 10038 הקלה בדבר תוספת מרפסות עד 12 מ"ר לדירה. הקלה בדבר בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לדירה במקום 8% כמותר. הקלה בדבר בניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של עד 40% מהמרווח.	28/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	הגשת ערבות בנקאית בסך 13,185 ₪ עבור שימור העצים.	14
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 17,329 ₪ עבור פיצוי נופי.	15
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל עבור פיצוי נופי.	16
	מחלקת דרכים - יש להעביר אלינו אישורי יועץ קרקע (1) ומהנדס (2) לכך שאין חשש לקריסה או פגיעה בזכות הדרך (במדרכה ובכב	17
	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם	18

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מובא להכרעת הוועדה לעניין החניה

חוו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה.

המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית מוצע 10 יח"ד לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 10 מק"ח חניון שנלך

להכרעת הוועדה לעניין זה

קווי בניין

מוצע מרפסות בחזית קדמית מזרחית בחריגה מקו הבניין – יש לצמצם לתחום קווי בניין המותרים

מחסנים בחריגה מקו בניין תב"ע – יש לצמצם למותר.

חצרות אנגליות בעומק 85 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית קדמית מזרחית מחוץ לקו הבניין – יש לצמצם לתחום קווי הבניין

המותרים.

חצר מוצמדת :

חוו"ד תכנון עיר

יש לצמצם שטח חצרות המוצמדות מרוצפות ל 12 מ"ר ליח"ד.

יש להגדיל שטחים מגוננים כלפי רחוב.

יש לאפשר גישה לפיתוח בצדי מגרש צפוני ודרומי

על מנת להימנע מבינית גדרות גבוהות כלפי הרחוב הנובעות מהצעת חצרות פרטיות, יש להציע חצרות הפונות כלפי החזיתות הצידיים ככל הניתן, במידה ולא ניתן- יש לצמצם את עומק החצרות המוצעות כלפי הרחוב בכ 1 מ' מגבול המגרש ולהציע רצועת גינן משותפת הכוללת נטיעות חדשות.

יש להציע את שטחי החצרות המוצמדות ל 14 מ"ר.

גדרות :

לא מופיע בהרמוניקה פריסת גדרות. יש להשלים פריסת גדרות קיים ומוצע + התחברות לגדרות בחלקות סמוכות. מוצעות גדרות כלפי רחוב בגובה כ 1.5 מ', לא ניתן לאשר גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ' מפני הרחוב יש להציע גדרות בהתאם להנחיות מרחביות.

גג המבנה :

יש להסיג את המערכות טכניות כ 3 מ' ביחס לחזית קדמית.

תברואה

היות שברחוב הספציפי הזה הוחלפו עגלות במכולות אין צורך בבניית מתרן לעגלות .

היזם ישלם חצי מעלות המכולה כתנאי לקבלת טופס 4

היזם מתחייב להודיע לתושבי הדירות שזו שיטת פינוי האשפה .

עצים

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.

התקבל אישור שפ"ע

נגישות

הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות.

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

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן :

פגיעה בזכויות התכנוניות של בניין 58

המרחק הקטן בין הבניינים – פחות מ-3 מטר

פגיעה בפרטיות

היזק ראייה

פגיעה באוויר ואור

מפגע סביבתי בעקבות הבניה

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בנימין לוי / תאריך: 14:41 07/02/2025 / מספר בקשה:

3068104

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לוי

שם פרטי:

בנימין

דואר אלקטרוני:

benny@blevin-law.co.il

תעודת זהות:

054338009

מספר תיק רישוי:

2024/0479.00

סטטוס טיפול

09:08 10/02/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה



14:41 07/02/2025

ממתין לבדיקת האגף



14:37 07/02/2025

נשמר כטיוטה



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0479.00

מספר תיק רישוי:

הדחות:

בנימין

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	054338009
טלפון נייד:	4343635
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	benny@blevin-law.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	גרה בבית הצמוד ברח' צפניה 58 קומת קרקע

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד
----------------	--------------

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9358903
כתובת מלאה:	
שכונה:	גונן א
רחוב:	רבן יוחנן בן זכאי
מס' בית:	49
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	הבקשה פוגעת באופן קשה בזכויות התכנוניות שלנו. הבקשה הוגשה מבלי לשאול לדעתנו ובחוסר תום לב מכיוון שליישום ההיתר השלכות מרחיקות לכת. למעשה לא ניתן להיעתר לבקשה ברח' צפניה 60 ללא היעדרות לבקשה המקבילה ברח' צפניה 58. אנו שומרים על זכותינו להמציא תוך 60 יום התנגדות מפורטת.
------------------	--

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	מרים גנגדל
שם משפחה:	גודלמן
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	207136813
טלפון נייד:	7189496

טל. 052-8429785

קידומת טלפון:

דוא"ל:

gmail.com@8429785

ייפוי כח

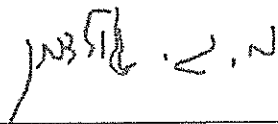
אני החתומה מטה **מרים גננדל גולדמן**, ת.ז. 207136813 (להלן "הלקוח") ממנה בזה את עורכי הדין בנימין לוי ו/או סופיה רון מוריה להיות באי כחי, בעניין:

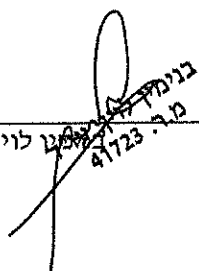
ייצוג בהתנגדות לבקשת היתר בנייה של השכנים ברח' צפניה 58 ירושלים

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:

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

ולראיה באתי על החתום, היום יום 4 לחודש 2, 2025


מרים גננדל גולדמן


בנימין לוי, עו"ד
מ.ר. 41723

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הישיבה הגדולה מאה שערים / תאריך: 16:14 04/02/2025
מספר בקשה: 3054319
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מאה שערים

שם פרטי:

הישיבה הגדולה

דואר אלקטרוני:

tat5322303@gmail.com

תעודת זהות:

580601649

מספר תיק רישוי:

2024/0479.00

סטטוס טיפול

09:48 10/02/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה

16:14 04/02/2025

ממתין לבדיקת האגף |

15:57 04/02/2025

נשמר כטיזטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0479.00

מספר תיק רישוי:

הדדחות:

הישיבה הגדולה

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ח.פ.
מזהה:	580601649
טלפון נייד:	7166171
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	tat5322303@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	צפניה 62

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	מאה שערים
רחוב:	ישועת יעקב
מס' בית:	1
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המרחק בין הבניינים כיום הינו 3 מטרים, ובבקשה מדובר על חריגה מקווי בניין! ובצמצום המרווח 22 מטרים בלבד!!! מדובר בנזקים ישירים ועקיפים שיווצרו אם תאושר הבניה כפי המבוקש: פגיעה בפרטיות (היזק ראייה על כל המשתמע), פגיעה באוויר ובאור השמש, פגיעה בגין רעשים ומפגע סביבתי שיווצר מהקירבה של המבנים אחד לשני כשאין לרעש שאון המכוניות לאן להתפוגג. 3 מטרים זהו המרחב המינימלי שלא ניתן לצמצמו יותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/124
מספר בקשה	2020/0238.01
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד, הוספת ממד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פנירי רות
עורך הבקשה	הוך אביגיל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

שאול המלך 57, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	163	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1511	תחילת תוקף	19/08/1971			
9578	תחילת תוקף	05/11/2010			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, משמש למגורים, ברח' שאול המלך 57, סנהדריה, גוש : 30106, חלקה : 163.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס 3.00- : מוצע ירידת קירות לממ"ד בקומת החניה.

חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת בינוי בקומת קרקע, מפלס +0.00, בינוי כולל תוספת בינוי ומרפסת בחזית מערבית ותוספת ממ"ד בחזית הצפונית.

חזית דרומית מערבית : מוצע תוספת בינוי בקומות קרקע, א' ו-ב', התוספת כוללת בינוי ומרפסות בחזית מערבית וממ"ד בחזית דרומית, בנוסף מוצעת מרפסת זיו בקומה ב' גם בחזית הדרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקווי הבניין דרומי לצורך בניית ממ"ד"

"חריגה מקו בניין צפוני עד מטר מגבול המגרש עבור ממד"

"בניית מרפסת זיו בתוך קווי בנין בשונה מנספח הבינוי ועד 12 מ"ר"

"מיקום פתחים בשומה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 22.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 163, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות מובא לדיון בוועדת התנגדויות : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, 2 עמודות ממ"ד ומרפסות, התיק נידון בוועדת ערר והתקבלה תוכנית המציגה את מיקומי הממ"ד, ממ"ד אחד מוצע בשונה מהתוכנית שהתקבלה בוועדת ערר, והתקבלה התנגדות על הממ"ד המוצע. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת ערר בתאריך 12.12.2023 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" הפרסום יבוצע לתוכנית מתוקנת ברוח

הבינוי כפי שהוצג בוועדת ערר, התוכנית פורסמה והתקבלו במעמד הפרסום האחרון 4 התנגדויות.

ממ"ד :

חזית דרומית : מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי שלא יעלה על 50% ועד 3 מ', מוצעת חריגה של 2.97 מ' מתוך 3.83 מ', המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר אך התקבל אישור ר"צ למיקום המוצע היות והוא מקבל חזותי בהתאם להתייחסות כוללת על המבנה, אך המוצע אינו בהתאם לסקיצת מיקומי הממ"דים שהתקבלה בוועדת ערר, בשל כך התקבלה התנגדות למיקום הממ"ד המוצע - מובא להכרעת הוועדה בנידון.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מק ובשטח של 6.75 מ"ר בחריגה מקו בניין, עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

שלביות ביצוע :

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תיקנה עם מעקה, המוצע אינו עומד בשלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בגין שניה שאינה בהינף אחד, אך פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה עם לעניין שלביות ביצוע.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספות בינוי תואם נספח, מרפסות וממ"ד נדרש 1/3 חתימות כאשר 2/3 מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, המבקשים הינם 4/13 דיירי הבניין, כעת, לאחר שינוי מיקום הממ"ד החתימות שהקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטיות ולכן, לאחר אישור התוכנית - תנאי להפניה לגורמים יהא השלמת החתימות הנדרשות למיקום הממ"ד המוצע.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות. *מתנגד למיקום הממ"ד המוצע בשונה מהחלטת וועדת ערר. והתנגדויות נוספות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9578 תחילת תוקף : 05/11/2010 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *9758 תחילת תוקף 5.11.2010, אזור מגורים מיוחד. *1866 תחילת תוקף 08.08.1974, מגורים 3. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בועדת ערר בתאריך 12.12.2023 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" הפרסום יבוצע לתוכנית מתוקנת ברוח הבינוי כפי שהוצג בועדת ערר, התוכנית פורסמה והתקבלו במעמד הפרסום האחרון 4 התנגדויות. סטייה ניכרת :	02/07/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל ישנו סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי הבניין, המוצע בבקשה חורג לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' קומות, נפח בניה, מרווחים ומס' יח"ד, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי וממ"דים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין הממ"דים המוצעים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.8.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 9578 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית ודרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיו) שטח בניה: עיקרי מותר לתוספות עפ"י תב"ע: 807 מ"ר, מוצע: 109.75 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לפנסה הבינוי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. שרות מותר לבניה עפ"י תב"ע: 34 מ"ר, מוצע: 48.52 מ"ר, שטחי השרות המוצעים בבקשה הינם עבור שטחים לממ"ד בלבד, היות והתוכנית לא כללה שטחים עבור מרחבים מוגנים ניתן לאשר - (ראה סעיף ממ"ד) ממ"ד: חזית צפונית: מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה הסמוכה יהיה אטום, הממ"ד מוצע בחריגה של 2.8 מ' המהווה חריגה של 70% מהמרווח, המוצע אמנם אינו שומר על 2/3 אך מוצע בהתאם למיקום הממ"ד המאושר בהחלטת וועדת ערר מתאריך 12.12.2023 ועל כן - אין מניעה לאשר. חזית דרומית: מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי שלא יעלה על 50% ועד 3 מ', מוצעת חריגה של 2.97 מ' מתוך		
---	--	--

3.83 מ', המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר אך התקבל אישור ר"צ למיקום המוצע היות והוא מקבל חזותי בהתאם להתייחסות כוללת על המבנה, אך המוצע אינו בהתאם לסקיצת מיקומי הממ"דים שהתקבלה מוועדת ערר, בשל כך התקבלה התנגדות למיקום הממ"ד המוצע - מובא להכרעת הוועדה בנידון.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית : מוצעות 2 מרפסות זיזיות אחת לא מקורה והשניה מקורה חלקית בהתאם לנספח הבינוי ובמסגרת קווי הבניין, עומק המרפסות הוא 3.6 מ' והשטח 10.2 מ"ר כל אחת במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי.

קומה א', מפלס +3.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 4.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי.

חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.02 מ' ובשטח של 4.10 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובנוסף למאושר בנספח הבינוי.

קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 6.75 מ"ר בחריגה מקו בניין, עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.02 מ' ובשטח של 4.18 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובנוסף למאושר בנספח הבינוי.

שלביות ביצוע :

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תיקנה עם מעקה, המוצע אינו עומד בשלבויות ביצוע, לא פורסמה הקלה בגין שניה שאינה בהינף אחד, אך פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה עם לעניין שלביות ביצוע.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספות בינוי תואם נספח, מרפסות וממ"ד נדרש 1/3 חתימות כאשר 2/3 מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, המבקשים הינם 4/13 דיירי הבניין, כעת, לאחר שינוי מיקום הממ"ד החתימות שהקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטיות ולכן, לאחר אישור התוכנית - תנאי להפניה לגורמים יהא השלמת

החתימות הנדרשות למיקום הממ"ד המוצע. תנאים טרם דיון: א.סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, ה.תנועה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, היתר מקורי יצא בשנת 1980. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, 2 עמודות ממ"ד ומרפסות, התיק נידון בוועדת ערר והתקבלה תוכנית המציגה את מיקומי הממ"ד, ממ"ד אחד מוצע בשונה מהתוכנית שהתקבלה בוועדת ערר, והתקבלה התנגדות על הממ"ד המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות. *מתנגד למיקום הממ"ד המוצע בשונה מהחלטת וועדת ערר. והתנגדויות נוספות. התיק מובא לדיון בוועדת התנגדויות.		
חריגה מקווי הבניין דרומי לצורך בניית ממ"ד חריגה מקו בניין צפוני עד מטר מגבול מגרש עבור ממד בניית מרפסת זיז בתוך קווי בניין בשונה מנספח הבנוי ועד 12 מ"ר מיקום פתחים בשונה מנספח הבנוי	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
העוררת ציינה בפנינו כי הסקיצה אושרה על ידי ראש הצוות, הגב' ענת שטיבלמן. אשר על כן, ובהתאם להסכמת הצדדים אנו קובעים כדלקמן: העוררים יגישו תכנית מתוקנת ברוח הבינוי כפי שהוצגה בפני ועדת הערר ואושרה לעמדתם על ידי ראש הצוות. . בינוי כאמור יידרש לפרסום חוזר בשל הצבת הממ"ד בחזית	12/12/2023	החלטת ועדת ערר : לפרסם לפי סעיף 149

האחורית של המבנה. על מבקשי ההיתר יהיה להציג תכנית צל לבינוי מרפסות בקומות העליונות וכן תכנית צל לבינוי הממ"דים בחזית האחורית המזרחית והכל בכפוף לאישור הג"א. סקיצת הבינוי תיבדק על ידי הוועדה המקומית. יובהר כי, כלל האישורים ידרשו להיות תואמים לבקשה החדשה. ועדת הערר אינה סבורה שיש מקום לכבול את הגשת הבקשה, מושא הערר, בהצטרפות דייר נוסף בבניין המבקש לבנות על הגג. על ההחלטה העדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין. היות וחל עיכוב משמעותי בהגשת התכנית המתוקנת (בין משום שנסגרה במערכת האפשרות להציג תיקונים ובין אם מסיבה אחרת) - מבוקש בזאת כי הדיון בפני הוועדה המקומית יתקיים במועד הקרוב ביותר האפשרי בתום תקופת הגשת ההתנגדויות לאחר פרסומה		
בשכונת סנהדריה, ברחוב שאול המלך 57 מבוקשות הרחבות 4 דירות בחלקו המערבי של הבניין. ההרחבות כוללות תוספת שטחים עיקריים עפ"י נספח הבינוי ומרפסות זיז. הבקשה כוללת עמודות ממ"דים בנוסף לזכויות התבע מחוץ לקווי הבניין המאושרים. מיקום הממ"דים המוצעים הינם ע"ג חניות קיימות וחניות עתידיות לפי התבע. התקבל אישור מטעם מחלקת תנועה לתוכנית שונה מהתוכנית שפורסמה במעמד פתיחת התיק אך גם התוכנית שאושרה במחלקת תנועה אינה מתאפשרת שכן אינה מציעה 70% קירות יורדים לעומדת הממ"דים המוצעת ומבוקשת באופן המהווה פגיעה חזותית במבנה. לאחר שהוועדה בחנה את התיק ואת האפשרויות העומדות בפניו המבקשים, החליטה הוועדה כי הממ"ד יועבר לחזית הקדמית והאחורית באופן שיהווה תכנון סימטרי והגשת תכנית צל לכל בעלי הדירות בבניין.	22/06/2022	דיון בוועדת משנה לדחות במתכונת המוצעת

זאת בכפוף להשלמת רוב קנייני כנדרש. לעניין המתנגד, הוועדה בחנה וראתה כי המתנגד ודיירים נוספים מעוניינים להצטרף לבקשה, הוועדה מורה למבקשים לצרף את המתנגד לבקשה ובכך תוסר התנגדותו. לעניין תוספת שטחי הבניה לפי נספח, התכנית נבדקה ונמצא כי המוצע אינו תואם למידות הנספח המאושרות, ישנה טבלת שטחים המציינת שטח כולל לכל התוספות המותרות מעל מפלס +0.00 ומתחת לו. מאחר וע"ב לא הציג הסבר שטחים יחסי לתוספת החלקית המבוקשת, ומידות התוספת אינן תואמת לנספח הבינוי לא ניתן לבחון האם המבוקש עומד בשטח המותר. נדרש לתקן בהתאם. לעניין מרפסת זיו המבוקשת במפלס +6.00, מוצעת בשטח של 8.67 מ"ר במקום 4.20 מ"ר המותרים עפ"י נספח בחזית זו. שינוי זה נבע מתכנון עמודת הממ"דים המוצעת שכן ממוקמת במקום המרפסות המותרות עפ"י תב"ע. מאחר ומיקום הממ"ד אינו מאושר כאמור לעיל, ומאחר ותכנון המרפסת לכל אורך התוספת עלול למנוע ייתכנות מרפסת סוכה עבור הדירות העתידיות המתאפשרות עפ"י תוכנית בקומה מעל. המרפסת המבוקשת לא תאושר כמבוקש. התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת כאמור לעיל ובהתאם להערות שבתכנית a. לתכנית זו יבוצע פרסום כדין ויועבר לאישור מחלקת הסדרי תנועה. במידה ולא יימצא פתרון מוסכם ע"י המחלקה להסדרי תנועה, התכנון יתואם מול הממונה. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
מדובר בבקשה ברחוב: שאול המלך 57 בשכונת סנהדריה קיים בניין ובו 4 קומות מעל קומת מחסנים וחניות בן 13 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצעות: הרחבות 4 דירות בחלקו המערבי של הבניין.	13/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ההרחבות כוללות תוספת שטחים עיקריים בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז. הבקשה כוללת עמודות ממ"דים בנוסף לזכויות התבע מחוץ לקווי הבניין המאושרים. מיקום הממ"דים המוצעים הינם ע"ג חניות קיימות וחניות עתידיות לפי התבע. התקבל אישור מטעם מחלקת תנועה לתוכנית שונה מהתוכנית שפורסמה במעמד פתיחת התיק אך גם התוכנית שאושרה במחלקת תנועה אינה מתאפשרת שכן אינה מציעה 70% קירות יורדים לעומדת הממ"דים המוצעת. יש להציע פתרון מיגוני עבור הדירות במיקום אחר מהמוצע כעת אשר אינו פוגע בתכנון החניות הקיימות והעתידיות בהתאם לתבע תוך תכנון הקירות היורדים בהתאם לנדרש. התקבלו הסכמות כנדרש - 1/3 מכלל הבעלים אשר מהווים 2/3 בעמודות המבוקשות אך בעת הגשת תוכנית מתוקנת התוכנית תובא לידיעת הדיירים בשנית. הגשת תכנית צל – כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי בניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל דירות הבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. התקבלה תוכנית צל חלקית – יש להציג תוכנית צל עבור כל דיירי הבניין. שטחי בניה עיקריים ומרפסות מכוח התוכנית החלה קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט – הכולל מידות לתוספות המאושרות. המוצע אינו תואם למידות הנספח המאושרות, ישנה טבלת שטחים המציינת שטח כולל לכל התוספות המותרות מעל מפלס +0.00 ומתחת לו. מאחר וע"ב לא הציג הסבר שטחים יחסי לתוספת החלקית המבוקשת, ומידות התוספת אינן תואמת לנספח הבינוי. לא ניתן לבחון האם המבוקש עומד בשטח המותר. מרפסת זיז במפלס +6.00 המבוקשת בשונה מנספח הבינוי		
---	--	--

במפלס +6.00 מבוקשת מרפסת בשטח של 8.67 מ"ר במקום 4.20 מ"ר המותרים עפ"י נספח בחזית זו. שינוי זה נבע מתכנון עמודת הממ"דים המוצעת שכן ממוקמת במקום המרפסות המותרות עפ"י תב"ע. מאחר ומיקום הממ"ד אינו מאושר כאמור לעיל, ומאחר ותכנון המרפסת לכל אורך התוספת עלול למנוע ייתכנות מרפסת סוכה עבור הדירות העתידיות המתאפשרות עפ"י תוכנית בקומה מעל. המרפסת המבוקשת לא תאושר כמבוקש. התנגדויות התקבלה התנגדות 1 - כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: המתנגד טוען כי הוא ו- יתר דירות הבניין מעוניינים להצטרף לבקשה. על מנת למנוע התארכות ופגיעה בעת ביצוע עבודות הבנייה. טוען כי קיימת הוראה בתוכנית בסעיף 5.3 לשלביות ביצוע בעמודה שלמה שכן בסכמות הוועדה להורות למבקשים לצרף את יתר הדירות לבקשה. להלן תגובתי: מאחר והבקשה מובאת לדחייה בשל הליקויים במיקום הממ"דים אשר מבוקשים מעבר לזכויות התבע ולצורך אישור חוזר של מחלקת תנועה לאחר תכנון ראוי שאינו פוגע בחניות הקיימות המתנגדים לא יזמנו בשלב זה לדיון. לעניין סעיף 5.3 בהוראות התוכנית: הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כ שהיא, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בלרווחת הדירה שמעליה. תוספות הבנייה וביצוע החניה ליח"ד החדשות ייבנו בנפרד. התוכנית מותירה לבנות ביצוע חלקי בעמודה בתנאי כי מרפסת הגג שהנוצרת תהווה מרפסת גג לרווחת השכן.		
--	--	--

המוצע אינו עומד בדרישה לעניין זה ועל כן עורך הבקשה נדרש בתיקון התוכנית. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : הסדרי תנועה – התקבל אישור לתוכנית שונה מהתוכנית שפורסמה במעמד פתיחת תיק התוכנית שאושרה על ידם אינה מאושרת במחלקת הרישוי מאחר ואינה מאפשרת הורדת 70% קירות יורדים. בעת הגשת תוכנית מתוקנת – נדרש לקבל את אישורם בשנית. חו"ד מחלקת איכות הסביבה- אושר מתאריך 28.6.21 בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר מתאריך 9.5.21 נוהל בקרה הנדסי – התקבל בתאריך 26.4.22		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9578 תחילת תוקף : 05/11/2010 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: 1 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת	23/05/2022	חוות דעת תכנונית

הבניין #x200f פורסמה הקלה ל"חריגה מקווי הבניין בחזית מערבית שתי שליש מרוחב המרווח לצורך בניית עמודת ממדים". אך בהתאם למדיניות מהנדס העיר במקרים בהם התבע לא קבעה מרחב מיגון ניתן יהיה להוסיף ממ"דים בנוסף לזכויות גם מחוץ לקווי הבניין המותרים בתנאים מסוימים. מיקום הממ"דים המוצעים אינם מאושרים מאחר ונמצאים ע"ג חניות קיימות ומתוכננות עפ"י תב"ע. ממדים – בקומת הקרקע מבוקשים ממ"דים לדירות בחלקו המערבי של הבניין מחוץ לקווי הבניין המאושרים עבור 4 דיירים. מיקום הממ"דים המוצעים הינם ע"ג חניות קיימות וחניות עתידיות לפי התבע. התקבל אישור מטעם מחלקת תנועה לתוכנית שונה מהתוכנית שפורסמה במעמד פתיחת התיק אך גם התוכנית שאושרה במחלקת תנועה אינה מתאפשרת שכן אינה מציעה 70% קירות יורדים לעומדת הממ"דים המוצעת. יש להציע פתרון מיגוני עבור הדירות במיקום אחר מהמוצע כעת אשר אינו פוגע בתכנון החניות הקיימות והעתידיות בהתאם לתבע תוך תכנון הקירות היורדים בהתאם לנדרש. התקבלו הסכמות כנדרש- 1/3 מכלל הבעלים אשר מהווים 2/3 בעמודות המבוקשות אך בעת הגשת תוכנית מתוקנת התוכנית תובא לידיעת הדיירים בשנית. הגשת תכנית צל – כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי בניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל דירות הבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. התקבלה תוכנית צל חלקית – יש להציג תוכנית צל עבור כל דיירי הבניין. שטחי בניה עיקריים ומרפסות מכוח התוכנית החלה		
---	--	--

קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט – הכולל מידות לתוספות המאושרות. המוצע אינו תואם למידות הנספח המאושרות, ישנה טבלת שטחים המציינת שטח כולל לכל התוספות המותרות מעל מפלס +0.00 ומתחת לו. מאחר וע"ב לא הציג הסבר שטחים יחסי לתוספת החלקית המבוקשת, ומידות התוספת אינן תואמת לנספח הבינוי. לא ניתן לבחון האם המבוקש עומד בשטח המותר. מרפסת זיז במפלס +6.00 המבוקשת בשונה מנספח הבינוי במפלס +6.00 מבוקשת מרפסת בשטח של 8.67 מ"ר במקום 4.20 מ"ר המותרים עפ"י נספח בחזית זו. שינוי זה נבע מתכנון עמודת הממ"דים המוצעת שכן ממוקמת במקום המרפסות המותרות עפ"י תב"ע. מאחר ומיקום הממ"ד אינו מאושר כאמור לעיל, ומאחר ותכנון המרפסת לכל אורך התוספת עלול למנוע ייתכנות מרפסת סוכה עבור הדירות העתידיות המתאפשרות עפ"י תוכנית בקומה מעל. המרפסת המבוקשת לא תאושר כמבוקש. התנגדויות התקבלה התנגדות 1 - כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: המתנגד טוען כי הוא ו- יתר דירות הבניין מעוניינים להצטרף לבקשה. על מנת למנוע התארכות ופגיעה בעת ביצוע עבודות הבנייה. טוען כי קיימת הוראה בתוכנית בסעיף 5.3 לשלבויות ביצוע בעמודה שלמה שכן בסכמות הוועדה להורות למבקשים לצרף את יתר הדירות לבקשה.		
--	--	--

להלן תגובתי : מאחר והבקשה מובאת לדחייה בשל הליקויים במיקום הממ"דים אשר מבוקשים מעבר לזכויות התבע ולצורך אישור חוזר של מחלקת תנועה לאחר תכנון ראוי שאינו פוגע בחניות הקיימות המתנגדים לא יזומנו בשלב זה לדיון. לעניין סעיף 5.3 בהוראות התוכנית : הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כ שהיא, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תוספות הבנייה וביצוע החניה ליח"ד החדשות ייבנו בנפרד. התוכנית מותירה לבנות ביצוע חלקי בעמודה בתנאי כי מרפסת הגג שהנוצרת תהווה מרפסת גג לרווחת השכן. המוצע אינו עומד בדרישה לעניין זה ועל כן עורך הבקשה נדרש בתיקון התוכנית. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : הסדרי תנועה – התקבל אישור לתוכנית שונה מהתוכנית שפורסמה במעמד פתיחת תיק התוכנית שאושרה על ידס אינה מאושרת במחלקת הרישוי מאחר ואינה מאפשרת הורדת 70% קירות יורדים. בעת הגשת תוכנית מתוקנת – נדרש לקבל את האישורם בשנית. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- אושר מתאריך 28.6.21 בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר מתאריך 9.5.21 תכנית חיזוקים בהתאם לסעיף 13 בהוראות התוכנית : היתר לתוספות בניה לבמנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישה. בנוסף – על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות האדמה. בתאריך 14.3.22 התקבל אישור מטעם מחלקת התכנון ע"י אינג' דייגו פרוסובסקי לפיו : על כך שתוספות הבנייה המוצעות המפורדות ע"י תפר תקני		
---	--	--

מהמבנה עונות לדרישות ת"י 413 חלק 3 סעיף 7.2.5.2 ומוגדרות בתור " שינוי מותר". אי לכך אין כל מניעה מלקדם את התיק במח' הרישוי.		
חריגה מקווי הבניין בחזית מערבית שתי שליש מרוחב המרווח לצורך בניית עמודת ממדים - בניית מרפסת וזי בתוך קווי בניין בשונה מנספח הבנוי ועד ל12 מ"ר - מיקום פתחים בשונה מנספח הבנוי -	13/04/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מובא לדיון בוועדת התנגדויות:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, 2 עמודות ממ"ד ומרפסות, התיק נידון בוועדת ערר

והתקבלה תוכנית המציגה את מיקומי הממ"ד, ממ"ד אחד מוצע בשונה מהתוכנית שהתקבלה מוועדת ערר, והתקבלה התנגדות על הממ"ד המוצע.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת ערר בתאריך 12.12.2023 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" הפרסום יבוצע לתוכנית מתוקנת ברוח הבינוי כפי שהוצג בוועדת ערר, התוכנית פורסמה והתקבלו במעמד הפרסום האחרון 4 התנגדויות.

ממ"ד :

חזית דרומית : מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי שלא יעלה על 50% ועד 3 מ', מוצעת חריגה של 2.97 מ' מתוך 3.83 מ', המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר אך התקבל אישור ר"צ למיקום המוצע היות והוא מקבל חזותי בהתאם להתייחסות כוללת על המבנה, אך המוצע אינו בהתאם לסקיצת מיקומי הממ"דים שהתקבלה מוועדת ערר, בשל כך התקבלה התנגדות למיקום הממ"ד המוצע - מובא להכרעת הוועדה בנידון.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מק ובשטח של 6.75 מ"ר בחריגה מקו בניין, עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

שלביות ביצוע :

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תיקנה עם מעקה, המוצע אינו עומד בשלבויות ביצוע, לא פורסמה הקלה בגין שניה שאינה בהינף אחד, אך פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה עם לעניין שלבויות ביצוע.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספות בינוי תואם נספח, מרפסות וממ"ד נדרש 1/3 חתימות כאשר 2/3 מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, המבקשים הינם 4/13 דיירי הבניין, כעת, לאחר שינוי מיקום הממ"ד החתימות שהקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטיות ולכן, לאחר אישור התוכנית - תנאי להפניה לגורמים יהא השלמת החתימות הנדרשות למיקום הממ"ד המוצע.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

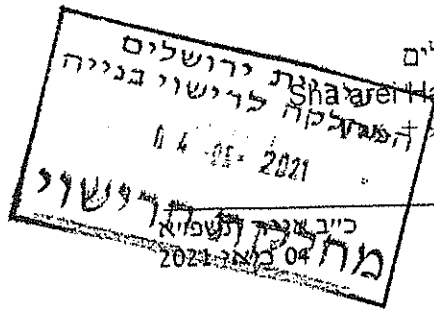
התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובוסף מתנגדת לתוספת הקומות.

*מתנגד למיקום הממ"ד המוצע בשונה מהחלטת וועדת ערר.

והתנגדויות נוספות.



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים

כבר ספרא 1

ירושלים

ועדה הנכבדה;

**הנדון: התנגדות לבקשה מס' 2020/0238.01
בגוש 30106 חלקה 163 רח' שאול המלך 57 ירושלים**

בשם מרש"י, ברוך לוריא ת.ז. 058648189, וגולדה לוריא ת.ז. 058886375 (להלן: "המתנגדים") מבעלי המקרקעין בחלקה הנ"ל, ובהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוגשת בזאת התנגדות לבקשה המוצעת במתכונתה הנוכחית:

1. המתנגדים הינם הבעלים הרשומים של תת חלקה 13 בבנין.
2. המתנגדים וגם יתר הדיירים בבנין, מבקשים כבר בשלב הזה לנצל את זכויותיהם להרחבת דירתם בהתאם לתביע המוצעת.
3. המתנגדים יטענו שכל שגם יתר בעלי הדירות בבנין מבקשים לבצע תוספת בניה יחד עם המבקשים, אין לאפשר בניה לחלק מהדיירים בשלבים ובנפרד.
4. יצוין כי הוצאת היתרים בנפרד ובניה בשלבים גורמת להתארכות הבניה, ולפגיעה בביצוע ובאיכות הבניה וחזות הבנין ולסבל מיותר לדיירי הבנין.
5. בהתאם לדין, הועדה אינה חייבת לאפשר בניה בחלקה, ולכן על אף הוראות 5.3 לתכנית, כאשר מבוקשת הקלות המהווה בקשה לפנים משורת הדין, הרי בסמכות הועדה להתנות את הבקשה בבניה בהינף אחד. ובפרט כאשר יתר דיירי הבנין מוכנים להצטרף לבקשה להיתר בניה כבר בשלב זה.
6. אשר על כן, מתבקשת כבוד הועדה להורות למבקשים לצרף לבקשה גם את יתר בעלי הדירות המבקשים להרחיב את דירתם כבר בשלב הזה.
7. לאור האמור לעיל, מתבקשת כב' הועדה לזמן את המתנגדים להשמיע את טענותיהם בפני הועדה הנכבדה.

בכבוד רב,

עו"ד אהרן פוגל,
ב"כ המתנגדים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוכבד קרויז / תאריך: 01:14 10/10/2024 / מספר בקשה:

2805212

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קרויז

שם פרטי:

יוכבד

דואר אלקטרוני:

so2000@netvision.net.il

תעודת זהות:

059806257

מספר תיק רישוי:

2020/0238.01

סטטוס טיפול

01:14 10/10/2024

ממתין לבדיקת האגף |



01:12 10/10/2024

נשמר כטיטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2020/0238.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יוכבד

שם משפחה:

קרויז

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

059806257

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9737149

כתובת מלאה:

שאול המלך 57/6 ירושלים

שכונה:

16900472

רחוב:

16700106

מס' בית:

57

כניסה:

מס' דירה:

6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בס"ד 10/10/2024

סיבת ההתנגדות כדלקמן:

- הבקשה שהוגשה מתוכננת על בניה בשטחים משותפים של הבניין בחזית הקדמית והאחורית, ואין מן היושר להשתמש בשטחים משותפים ללא הסכמת כל דיירי הבניין,
- הבקשה שהוגשה מכערת את מראה החזותי של הבניין דבר הגורם לירידת ערך הנכס,
- יש אופציה טובה יותר שאינה פוגעת במראה החזותי של הבניין ואינה על חשבון שטחים משותפים של דיירי הבניין,
- בקומת המחסנים ישנם סדקים גסים רבים בקירות תמיכת הבניין ובנוסף שקיעה קרקעית, בנוסף לכך קיימת פגיעה משמעותית ב 1 מיסודות הבניין, אי לכך אני מתנגדת לבקשה שהוגשה
- בכל מקרה של תוספת בנייה כל שהיא אני דורשת את אישורו של מהנדס העיר, וכן פוליסת ביטוח מחברת ביטוח על הבניין כולו בכלל ועל הנכס שלי בפרט, כמובן ע"י חברת ביטוח המוסכמת עליי, וכל ההוצאות הכרוכות בכך יוטלו על מבקשי הבקשה, כולל ליווי של עורך דין המוסכם עליי וכל ההוצאות יוטלו על מבקשי הבקשה,

בס"ד 10/10/2024

סיבת ההתנגדות כדלקמן:

1. הבקשה שהוגשה מתוכננת על בניה בשטחים משותפים של הבניין בחזית הקדמית והאחורית, ואין מן היושר להשתמש בשטחים משותפים ללא הסכמת כל דיירי הבניין,
2. הבקשה שהוגשה מכערת את מראה החזותי של הבניין דבר הגורם לירידת ערך הנכס,
3. יש אופציה טובה יותר שאינה פוגעת במראה החזותי של הבניין ואינה על חשבון שטחים משותפים של דיירי הבניין,
4. בקומת המחסנים ישנם סדקים גסים רבים בקירות תמיכת הבניין ובנוסף שקיעה קרקעית, בנוסף לכך קיימת פגיעה משמעותית ב 1 מיסודות הבניין,
אי לכך אני מתנגדת לבקשה שהוגשה
5. בכל מקרה של תוספת בנייה כל שהיא אני דורשת את אישורו של מהנדס העיר, וכן פוליסת ביטוח מחברת ביטוח על הבניין כולו בכלל ועל הנכס שלי בפרט, כמובן ע"י חברת ביטוח המוסכמת עליי, וכל ההוצאות הכרוכות בכך יוטלו על מבקשי הבקשה, כולל ליווי של עורך דין המוסכם עליי וכל ההוצאות יוטלו על מבקשי הבקשה,

בברכה
יוכבד קרויז

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רוני יורגראו / תאריך: 17:13 09/10/2024 / מספר בקשה:

2804857

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

יורגראו

שם פרטי:

רוני

דואר אלקטרוני:

talirch@yahoo.com

תעודת זהות:

011131232

מספר תיק רישוי:

2020/0238.01

סטטוס טיפול

17:13 09/10/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2020/0238.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רוני

שם משפחה:

יורגראו

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

011131232

טלפון נייד:

6278180

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה מבוקשת: בניין ליד 10 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36100070

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה: נחל לכיש 27 א דירה 26 אשדוד

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: הבנייה תגרום לירידה באיכות החיים ותוריד את ערך הנכס. כמו כן תסגור לי את האור ואת האוויר בדירה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהובה סילמן / תאריך: 09:07 14/10/2024 / מספר בקשה:

2809655

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	סילמן
שם פרטי:	אהובה
דואר אלקטרוני:	GMAIL.COM@3228880
תעודת זהות:	011920238
מספר תיק רישוי:	2020/0238.01

סטטוס טיפול
09:07 14/10/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2020/0238.01
מספר תיק רישוי:	
החזרות:	
שם פרטי:	אהובה
שם משפחה:	סילמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	011920238
טלפון נייד:	7629315
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	7408545

פרטי דירת המתנגד:

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

בעלות המתנגד
צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

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

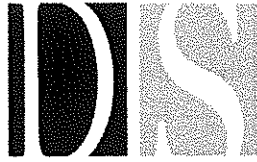
36103000

16700106
57

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב בדף נפרד



Dr. Shifer Eliyahu adv.
Roy Shifer adv.
Shai Koota adv.

Dan Glickman adv.
Orly Yakov adv.
Yacob Leshem adv.
Koby Or adv.
Sharon Fichman adv.

ד"ר שיפר ושות' משרד עורכי דין
Dr. SHIFER & Co. LAW OFFICES

רח' החשמונאים 90
Tel Aviv, Israel 52032
P.O.B 52032
Tel: 972-3-6165550
Fax: 972-3-6187747
03-6165550
03-6187747
drshifer@netvision.net.il

ד"ר אליהו שיפר ** עו"ד
רואי שיפר עו"ד
שי קותה עו"ד

דן גליקמן עו"ד
אורלי יעקבי עו"ד
יעקב לשם עו"ד
קובי אור עו"ד
שרון פישמן עו"ד

* מאגשר/ת ** D.M.D. דפואת שניים

תל אביב, י"א תשרי תשפ"ה 14 אוקטובר 2024
מספרנו: 24/79

בס"ד

לכבוד :
הועדה המקומית לתכנון ובניה-ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים

הנידון: התנגדות לבקשה מס' 2020/0238.01
בגוש 30106 חלקה 163 רח' שאול המלך 57 ירושלים

בשם מרשי ה"ה דוד סילמן ת.ז. 025460528 ואהובה סילמן ת.ז. 011920238 (בעלי הזכויות בדירה 4 בבניין זה) מוגשת התנגדות לבקשה המוצעת, מהנימוקים דלקמן:

1. מרשי הינם בעלי הזכויות של דירה מספר 4, הנמצאת בחזית הבניין, כיוונים דרום-מערב, קומת קרקע.
2. הבקשה המוצעת נוגדת את התכנית אשר אושרה ע"י ועדת הערר ביום 12.12.23.
3. בהתאם להחלטת וועדת הערר, הממ"ד אמור להיבנות בצד הבניין, ולא בחזיתו.
4. מרשי מתנגדים לכל סטייה מהחלטת וועדת הערר, ואף הבהירו לאדריכל את עמדתם מספר פעמים.
5. מרשי מדגישים כי מעולם לא נתנו את הסכמתם לביצוע סטיות ו/או שינויים לתכנית אשר התקבלה בוועדת הערר, וכל סטייה כזו פוגעת בזכויותיהם.
6. פרסום התכנית נעשה שלא כדין. מרשי ושכנים נוספים כלל לא קבלו הודעה, ולשכנים אשר כן קבלו הודעות, מכתבי ההודעה נשלחו שלא בדואר רשום ו/או במסירה אישית, וזאת בניגוד גמור לאמור בתקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016.
7. לידי מרשי נמסר מכתב אשר הגיע לאחד השכנים, ממנו עולה כי בתיק זה, כלולה בקשה לבנייה על הגג.
8. מרשי מתנגדים בכל תוקף, לביצוע בניה כלשהי על גג הבניין, כפי שהביעו כבר את התנגדותם במסגרת דיון וועדת הערר, ובהתאם להתנגדות ראש וועדת הערר, לבניה כזו.
9. במהלך חמש שנים אשר מרשי בקשר עם האדריכל, ובפרט מאז ההתנגדות אשר הוגשה ע"י הדייר בקומת הגג (דירה 13), נראה למרשי כי האדריכל קם על יוצרו, וכי אינו נשמע להנחיות מרשי, אלא גם לגורם חיצוני אשר מנהל את התיק, תוך פגיעה בזכויות מרשי.
10. מרשי מתנגדים בתוקף לכל המהלכים שנעשו ו/או ייעשו, בשונה מהחלטת ועדת ערר מתאריך 12/12/23.
11. מרשי מבקשים לאשר באופן מיידי אך ורק את בניית תוספות הבניה המאושרות בתב"ע, לא כולל הגג, וללא ממדיים. אם מאן דהוא ירצה לבנות ממ"ד, יתכבד ויעשה כן בתיק אחר, בכפוף לכל דין, ולהסכמת מרשי.
12. לאור האמור לעיל מתבקשת הוועדה שלא לאשר את בניית הממ"ד ואת הבניה על הגג, וכן לזמן את המתנגדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה.

בכבוד רב


דן גליקמן, עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מלכה דויטש / תאריך: 21/10/2024 13:50 / מספר בקשה:

2821585

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	דויטש
שם פרטי:	מלכה
דואר אלקטרוני:	malkad@zahav.net.il
תעודת זהות:	8868648
מספר תיק רישוי:	2020/0238.01

סטטוס טיפול	
13:50 21/10/2024 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2020/0238.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מלכה
שם משפחה:	דויטש
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	8868648
טלפון נייד:	5775237
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	9606225

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה אותה כניסה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

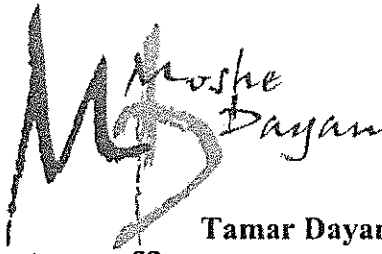
כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36100594
תא דואר: 6093200
מיקוד: התאנה 12 צפריה
כתובת מלאה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב התנגדות באמצעות ב"כ עוה"ד תמר דיין משה. התנגדות זו מצטרפת להתנגדויות קודמות שלנו שנשלחו ישירות במייל לגב' רוחמה מאגף הרישוי בתאריכים 18.4.2024 וב- 28.7.2024 (בתיאום איתה מאחר וההודעה בדואר לא הגיעה בזמן).



משה – דיין, משרד עורכי דין ונוטריון
Moshe - Dayan Law Office & Notary

תמר דיין משה, עו"ד ונוטריון Tamar Dayan Moshe, Adv LL.M, Notary
אברהם (אביר) דיין, עו"ד Avraham Dayan, Adv LL.B
Law Office

Shani Carmel, Adv LLB

שני כרמל, עו"ד

20 אוקטובר, 2024

לכבוד
הוועדה המקומית ירושלים

הנדון: התנגדות להיתר בניה בקשה 202/0238.01
גוש 30106 חלקה 163

ה"ה מלכה דויטש הבעלים של תת חלקה 2 במקרקעין שבנדון, מילאה את ידי לפנות אליכם ולהתנגד לבקשה להיתר אשר הוגשה ע"י הה"ה לוריא מהטעמים הבאים:

1. על אף שידוע למבקש כי מרשתי לא מתגוררת בנכס – עד להגשת בקשה זו לא נמסרו לה או לח"מ שפרטיה ג"כ ידועים למבקש, מסמכי הבקשה.

על הבקשה נודע למרשתי רק ביום 14.10.2024 מהשכנה בבנין כאשר מועד האחרון להגשת ההתנגדויות הוא ה-22.10.24.

כידוע אנחנו בערבו של חג ואפילו לא סיפק בידי הח"מ הזמן להגיע לוועדה ולקבל נתונים על הבקשה. לפיכך, כל המידע אשר יש ברשותנו הוא כעולה מאתר העירייה אשר מתייחס לבקשה ככזו שנסגרה בשנת 2021.

2. יוער, כי המבקש יודע שמרשתי לא מתגוררת בבנין ויודע היטב את כתובתה וכן בידכם מצוי המידע שכן בעבר כבר הוגשה מטעם מרשתי התנגדות לבקשות השונות שהוגשו בבנין.

התנהלות זו הינה מכוונת ואל לה לוועדה לתת יד ל"גניבת דעת" של בעלי הזכויות והמצופה ממנה הוא כי לאור העובדה שטענה זו הועלתה בפניה – היא תתקן את רישומה ותדרוש – בטרם דיון המצאת הבקשות לכתובות הנכונות של בעלי הזכויות למען לא יתבצעו מחטפים מסוג זה.

3. מאחר ולא הוגשו למרשתי המסמכים, אין בידינו המידע, מתי הוגשו ומה כוללת בפירוט הבקשה, לאור הזמן הקצר שעומד לרשותנו מוגשת התנגדות זו שאינה מלאה, בטרם נתקבלה חו"ד מלאה של קונסטרוקטור ושאר בעלי מקצוע.

4. על פי המצוין באתר – בקשה זו הינה להרחבות 4 דירות בחלקה המערבי של הבנין. ההרחבות כוללות תוספת שטחים עיקריים, מרפסות וזו וממ"דים.

5. המבנה נשוא בקשה זו, כולל 13 יחידות דיור להן לא הוצמדו שטחים או זכויות מלבד המפורט בנסח הרישום.
6. הוספת יחידות הדיור כמבוקש הינה למעשה שימוש ברכוש המשותף – בעיקר בזכויות הבניה אשר הינן רכוש משותף ואשר לא הוצמדו למי מהיחידות.
- ברי, כי זכויות הבניה אשר מבקש מגיש הבקשה להשתמש – שייכים בחלקם למרשתי.
7. כידוע, זכויות הבניה הינן זכות קניינית אשר לא ניתן לעשות בה שימוש ללא זכות ולא ניתן לאשר בקשה תוך פגיעה בה. זו זכות אשר יש להגן עליה כלפי כולי עלמא.
8. לא זאת בלבד, אלא, שלגרסת מרשתי הייתה גם הבנה כזו בין הצדדים עד כה אם ברצונו של בעל דירת הגג להרחיב דירתו הרי שעליו לרכוש משאר בעלי הדירות את זכויות הבניה ו/או לפצותם בדרך אחרת.
9. ה"ה לא יכולים להשתמש בזכויות הבניה מבלי שהוסדרו אופן ניצול ושימוש ברכוש המשותף לצורך הרחבת הדירות ו/או פיצולן והשטחים שנותרים לשאר השכנים ולא הוסד השימוש והגישה לגג הדירה החדשה שנוצרה.
- במיוחד נכונים הדברים למתקנים המשותפים המצויים בגג אשר גם היום נמנע ממרשתי הגישה והשימוש אליהם באופן בלתי חוקי.
10. מצב הדברים בבניין מחייב ביצוע איזונים והסכמות לגבי שימוש של כל אחד מדיירי הבית בזכויות הבניה המהוות רכוש משותף מוגדר ולפי אלו לבצע תיקון.
11. לא די בכך אלה שהבקשה כוללת הוספת יחידת דיור – הוספת היחידה בוודאי שאינה בזכות למשפ' לוריא מאחר והגג עליו היא נבנה – אינו מוצמד והזכויות המנוצלות לבניתה כמו הגג הם כולם זכויות בניה משותפות וקניין משותף של כל הדיירים. אין כל הצדק חוקי לכך שהדירה החדשה שתבנה תהיה שייכת להם ללא כל תשלום לשאר הדיירים – ובמיוחד נכון הדבר כאשר יש גם שימוש בשטח פיזי השייך למרשתי ולא רק זכויות בניה.
12. היתר הבניה משנה באופן מהותי את הזכויות הקנייניות של הצדדים כולם ויש בו כדי להשפיע על השימוש בחלקי רכוש המשותף לאחר ביצועו של שאר הבעלים במקרקעין ושל זכויותיהם הקנייניות ולשנות את חלוקת הזכויות והשטחים באופן שאינו הולם לבעלות הקיימת היום.
13. כדי לבצע את הבנייה תוך כדי שמירה על זכויותיהם הקנייניות של כל בעלי הזכויות במקרקעין – יש לבצע את איזונים ולבצע התאמות בחלקי הרכוש המשותף ואף הצמדות של שטחי הרכוש המשותף באופן דומה ומאוזן אצל כל בעלי המקרקעין.
14. לא זאת בלבד אלא, ולו תטען הטענה כי הזכויות של מרשתי לא נפגעות משום שאף היא יכולה לבצע את ההרחבה כמו הדירות האחרונות הרי שיש לשים על הלב כי אין הדבר כך. הבקשה כוללת ניצול של שטחים המותרים לבניה ללא שנדרש חיזוק בנין – כך שאם תגיש עכשיו מרשתי בקשה זו תותנה בחיזוק הבנין כולו.
- עוד יוער, כי על אף הפטור המוקנה לבניית סך שטחים ללא חיזוק, על המבקש להגיש חו"ד קונסטרוקטור לתמיכה ביכולות הבנין להכיל את גם תוספת הבניה לאור גילו ומצבו.

15. העובדה כי לאחר ניצול שטחי הפטור, יידרש מי שיבקש לממש זכויות בדומה לבקשה לחיזוק - מטיל הוצאות, הליכים חריגים ודרישה להשגת הסכמות על מרשתי - אשר מסכלים את יכולתה לבנות ולכלל הפחות פוגעים בה באופן חמור בכדאיות ובהיתכנות לממש את ההרחבה של דירתה.

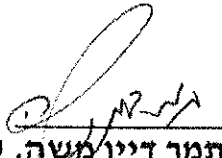
16. קבלת הבקשה להיתר ללא איזון החובות וההוצאות הצפויות - הינה פגיעה חמורה במרשתי - באופן לא מידתי לא שיויוני.

17. על הועדה לקבוע כי במצב כזה - הדרך הנכונה לניצול הזכויות באופן שאינו פוגע בשאר הדיירים הינה התנית הבקשה בחיזוק הבנין כיום כשהיא מאפשרת באופן שווה לכל הדיירים להרחיב את דירותיהם באותו האופן ובאותן עלויות.

18. לא למותר להניח כי הבקשות אשר מוגשות בבנין זה לפרקים הינם ניסיונות לאנוס את הדיירים לנהל מו"מ עם היזם העומד מאחורי הבקשות האלה להתקשר איתם בהסכם - ללא עמידה על זכויותיהם ובעמדת נחיתות.

19. כאמור התנגדות זו מוגשת לצורך הזהירות בלבד מאחר והבקשה להיתר לא נמסרה למרשתי והח"מ שומרת לעצמה הזכויות להגיש השלמה לטיעונים המובאים לעיל ומסמכים נוספים ככל שיידרש.

מבוקש בזאת להזמין את הח"מ לדיון בהתנגדות.


תמר דיין משה, עו"ד
ב"כ המתנגדת