

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2026/3                            |
| מספר בקשה   | 2023/0122.00                      |
| מספר סידורי | 1                                 |

#### נתונים כלליים

|                     |                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש                                                                    |
| שימוש עיקרי         | בית מלון, בית מלון, חניון ציבורי, מסחר                                                   |
| מהות בקשה           | הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש עבור בית מלון בן 5 קומות משולב מסחר - סה"כ 77 חדרי מלון |
| שטח האתר            |                                                                                          |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                          |
| סוג רישום בעלות     |                                                                                          |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                                       |
| המבקש               | שקיראת עלי                                                                               |
| עורך הבקשה          | אדריכל עליאן באסם                                                                        |
| מתכנן השלד          | נתשה סאלח                                                                                |
| מספר מתנגדים        | 6                                                                                        |
| מספר שכנים שלא חתמו | 3                                                                                        |

#### כתובת האתר

|                                |
|--------------------------------|
| א זהרה , מרכז העיר רחוב א זהרה |
|--------------------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30056 | 33   | כן     |

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

#### תאור הבקשה

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

פירוט המוצע בבקשה:

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

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

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

הקלה:

אין הקלות

למגרש קיימים 2 תב"עות מסמכי התכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

מובהר בהוראות התכנית לעניין שימושים:

סעיף 4.1.1.

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

בנין חדש:

תת"ק

5-2- חניון

מינוס 1 חניה ואולם רב שימושי

קומת קרקע+ מסחר ומלונאות (לובי מלון בלבד)

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

בנין קיים:

קומת קרקע: מסחר ופנאי (בית קולנוע ותיאטרון)

קומה 1-2 משרדים ותעסוקה

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

חניה

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך

החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה

המקומית, או מי מטעמו.

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

עיצוב אדריכלי:

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

הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות.

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

מסחר

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

עוד מצוין בתנאים מיוחדים:

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

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

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

כמו"כ מצוין לעניין מי נגר:

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

מצוין בתב"ע כי תותר חלופה לחלחול טבעי.

רישום זיקת הנאה :

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

מימוש התכנית :

תקופה של 10 שנים מיום אישורה מיום 09.04.21 ועד 09.04.2031.

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

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

סטיה ניכרת :

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

פירוט המוצע בבקשה :

תת קרקעי :

מוצע 5 מפלסי חניה תת"ק- כמתאפשר

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

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

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

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

חניה-

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

סטיה ניכרת :

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

רישום זיקת הנאה :

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

גובה הבניה

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

מיקום / קווי בניין

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

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

קווי בניין עליים : מוצע במסגרת המותר.

מס' הקומות-

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

שלבי ביצוע :

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

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

מרפסות :

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

אחסנה

מוצעים מחסנים בתת"ק- אין מניעה לאשר

שטחי בניה :

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

שירות מעל 80.05 מוצע : 503.12

תעסוקה x200f#x200f#x200f# עיקרי מעל 868.73

מלונאות עיקרי מעל 6259.23 מוצע : 4874.69

שירות מעל 31.092 מוצע : 8732.15

עיקרי מתחת 1711.11 מוצע : 476.74

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

סה"כ עיקרי מוצע 5123.3 מ"ר

סה"כ שירות מוצע 9235.27 מ"ר

מוצע כמתאפשר שימוש בשטח עיקרי עבור שירות. אין מניעה לאשר

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

מסחר תעסוקה ותיירות:

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

הבקשה המוצעת בהתאם לשימושים המותרים- אין מניעה לאשר

מימוש התכנית:

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

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

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

מוצע כנדרש אין מניעה לאשר

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים שקיראת עלי

התנגדויות:

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

התקבלה התייחסות המחלקה המשפטית מיום 18.11.24 כדלקמן:

"הבקשה תואמת תב"ע.

ההתנגדויות הקניניות שהוגשו במסגרת התב"ע נדחו.

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

לכן מציעה לשבץ את הבקשה לדיון פנימי."

אישורים שהתקבלו:

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

#### תנאים לטופס 4

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

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

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

אישור יועץ אקוסטי שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל

ביצוע מדידות קרינה שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

#### תנאים מיוחדים

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

מיקום פתח אגוז גנרטור בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות.

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

מיקום פתחי אוויר צח בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות.

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

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

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

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

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

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

אישור מחלקת אדריכל העיר: התקבל בתאריך 14.03.24 בפירוט:

אשר את הבקשה לדיון בכפוף לתנאים הבאים:

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור סופי של אדריכל העיר ושפי"ע לנספח עיצוב אדריכלי ופיתוח.

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

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

על עורך הבקשה להשלים את המסמכים החסרים כדלקמן:

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

חזית מערבית

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

סכמה לניהול מי נגר

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

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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

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

תנאים לאכלוס/טופס 4

הערות תכנוניות: בינוי:

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

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

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

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

מפגש עם הקרקע/פיתוח

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

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

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

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

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

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

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

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

הוראות כלליות לעניין הפיתוח:

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

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

פרטי חזית

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

יש לציין גווני חומרי גמר, מסגרות מוצעת וכיוצא באלה.

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

ראה הערה לעניין חלונות מלבניים בסעיף 1 בינוי

ראה הערה לעניין חזית מזוגגת לכיוון רחבת כניסה בסעיף 1 בינוי

גג המבנה

הוראות כלליות

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

חומרים:

הוראות כלליות:

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

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

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

זכוכית

הוראות כלליות:

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן:

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

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

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

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות:

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

יש להציג פרטים עקרוניים.

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

הצגת חתך ד-ד כחתך שבור לא ברורה.

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

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

הערות למח' רישוי

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

חוות דעת מח' דרכים: התקבל בתאריך 27.05.24 בפירוט:

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

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

תנאי להיתר בניה -

קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה

קבלת תכנון פיזי תואם לתכנית תנועה מאושרת

תנאי לטופס 4 -

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית

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

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24/11/2025 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> <p>בכפוף לשמיעת התנגדויות- מובא להכרעת הועדה. אין מניעה<br/>לאשר הריסת מבנה והקמת בנין חדש עבור מלון זהרה ושילוב<br/>מסחר ותעסוקה, הבקשה תואמת תב"ע בכפוף לתיקונים<br/>בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 24/11/2025 | <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>חוות דעת תכנונית<br/>מס' תכנית שחלה בחלקה :<br/>976480<br/>תחילת תוקף :<br/>17/05/2022<br/>ייעוד הקרקע:</p> <p>בקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש עבור בית מלון בן<br/>5 קומות משולב מסחר עבור 78 חדרי מלון- כתובת : א זהרה<br/>שכונת מרכז העיר- תיק רישוי : 2023/122</p> <p>בחלקה מוצע הקמת בניין חדש בין 5 קומות על קרקעיות + 5<br/>תת"ק וכן תוספת קומה על הבנין הקיים בצד המערבי.<br/>השימושים המוצעים בתכנית הינם מסחר, תעסוקה ומלונאות<br/>וכן חניון תת"ק. בנוסף לבינוי החדש תכנית זו מפרישה משטח<br/>עבור דרך מוצעת (בתיאום עם מערכת כבישים תכנית מע' מזרח<br/>13500) ומפרישה שטח עם זיקת הנאה לציבור- שביל הולכי רגל</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <p>וכן שדרת מסחר על רחוב זהרה.</p> <p>רישום זיקת הנאה- יש להשלים כנדרש ולסמן ע"ג הבקשה וכן להציג חישוב נפח החפירה ופרטים להשלמת חפירה לאחר הריסה.</p> <p>התקבלו 4 בהתנגדויות לבקשה- לעניין בעלויות. יש להמציא אישורים והתייחסות להוכחת עמידה כנדרש בהוראות החוק. התייחסות היעוץ המשפטי כדלקמן:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                                           |
| <p>הבקשה תואמת תבי"ע.</p> <p>ההתנגדויות הקניניות שהוגשו במסגרת התבי"ע נדחו.</p> <p>לדעתי ניתן לקיים דיון פנימי מבלי לזמן את המתנגדים לשמיעה חוזרת של אותן טענות קניניות.</p> <p>לכן מציעה לשבץ את הבקשה לדיון פנימי.</p> <p>מובא להכרעת הועדה לזימון המתנגדים וקידום הבקשה.</p> <p>הבקשה נידונה בועדת ערר- ערר נמחק ומתויק בארכיב. מקודם לדיון התנגדויות</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                                                                           |
| <p>הבקשה היא להריסת בנין קיים והקמת בניין חדש בן 5 עמוד בית מלון בשילוב מסחר ותעסוקה.</p> <p>הבקשה תואמת תבי"ע לחלוטין.</p> <p>לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.</p> <p>ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.</p> <p>לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את התנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> <p>הבניה המבוקשת אושרה בתבי"ע אשר במסגרתה נשמעו המתנגדים.</p> <p>ההתנגדויות כללו טענות קניניות בלבד, ונטען בהן לזכויות של דיירים מוגנים.</p> <p>הועדה אינה דנה בטענות קניניות והועדה אינה מכריעה בזכויות קניניות. על הטענות הקניניות להתברר בפני הערכאות המוסמכות.</p> <p>לאור האמור הועדה דוחה את ההתנגדויות.</p> <p>הועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.</p> | <p>04/12/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה :<br/>לאשר את<br/>הבקשה בכפוף<br/>לשינויים ובתנאים</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>21/11/2024</p> | <p>הכנת המלצה</p>                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <p>בהתאם להחלטת הועדה לענין התנגדויות, אין מניעה לאשר הריסת מבנה והקמת בנין חדש עבור מלון זהרה ושילוב מסחר ותעסוקה, הבקשה תואמת תב"ע בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   | <p>תכנונית : מובא<br/>להכרעת הועדה<br/>האם לזמן את<br/>המתנגדים</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>976480</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>17/05/2022</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>בקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש עבור בית מלון בן 5 קומות מעל 5 קומות ת"ק משולב מסחר עבור 78 חדרי מלון- כתובת: א זהרה שכונת מרכז העיר- תיק רישוי: 2023/122</p> <p>בחלקה מוצע הקמת בניין חדש בין 5 קומות על קרקעיות + 5 תת"ק וכן תוספת קומה על הבנין הקיים בצד המערבי. השימושים המוצעים בתכנית הינם מסחר, תעסוקה ומלונאות וכן חניון תת"ק. בנוסף לבינוי החדש תכנית זו מפרישה משטחה עבור דרך מוצעת (בתיאום עם מערכת כבישים תכנית מע' מזרח 13500) ומפרישה שטח עם זיקת הנאה לציבור- שביל הולכי רגל וכן שדרת מסחר על רחוב זהרה.</p> <p>רישום זיקת הנאה- יש להשלים כנדרש ולסמן ע"ג הבקשה וכן להציג חישוב נפח החפירה ופרטים להשלמת חפירה לאחר הריסה.</p> <p>התקבלו 4 בהתנגדויות לבקשה- לעניין בעלויות. יש להמציא אישורים והתייחסות להוכחת עמידה כנדרש בהוראות החוק. התייחסות היעוץ המשפטי כדלקמן:</p> <p>הבקשה תואמת תב"ע.</p> <p>ההתנגדויות הקניניות שהוגשו במסגרת התב"ע נדחו.</p> <p>ניתן לקיים דיון פנימי מבלי לזמן את המתנגדים לשמיעה חוזרת של אותן טענות קנייניות.</p> <p>לכן מציעה לשבץ את הבקשה לדיון פנימי.</p> | <p>21/11/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                             |

|                                                                                                   |            |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים היות והבקשה תואמת תכנית וההתנגדויות הינן קנייניות. |            |                 |
|                                                                                                   | 06/03/2023 | הכנת נוסח פרסום |
|                                                                                                   |            |                 |

#### תנאים – באם תאושר הבקשה

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                                                                                                                                                                                                         | 1  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                                                                                                                                                                                                            | 2  |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3  |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4  |
| כן   | אישור משרד הבריאות                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5  |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                                                                                                                                                                                                             | 6  |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                                                                                                                                                                                                                      | 7  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                                                                                                                                                                                                          | 8  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                                                                                                                                                                                                          | 10 |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                                                                                                                                | 11 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                                                                                                                                                                           | 12 |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                                                                                                                             | 13 |
|      | תנאים איכות הסביבה: הצגת אישור יועץ חשמל שהגנרטור בפרויקט הוא בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות. מיקום פתח אגוז גנרטור בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות. הצגת אישור יועץ איוורור לביצוע בהתאם לתכנון שאושר ע"י הרשות ולעמידה בתקן 6210. מיקום פתחי אוויר צח בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות. | 14 |
|      | אישור סופי אדריכל העיר- לאחר תיקוני הערות הגורמים והטמעת הערות החוו"ד                                                                                                                                                                                                                     | 15 |
|      | דרכים: קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה קבלת תכנון פיזי תואם לתכנית תנועה מאושרת                                                                                                                                                                                               | 16 |
|      | הסדרי תנועה: תנאי מוקדם להיתר בניה: הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושבי"ה לתכנון הכביש.                                                                                                                                                                                            | 17 |
|      | הבנין/הגדר/המבנה/המדרגות המסומנים בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.                                                                                                                                                   | 18 |
| כן   | יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן למי נגר וחי                                                                                                                                                                                        | 19 |
|      | השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה – עבור הציבור ללא מגבלה כלשהיא. תירשם על כך הערת אזהרה וכן פיתוח שטח זיקת ההנאה ואחזקתו תהא באחריות מגיש התכנית.                                                                                                                                            | 20 |
|      | יש להוסיף טופס 21 בהרמוניקה עם 4 בעלים שחתמו בטופס 21 המצורף וכן להוסיף את קאמל ברכאת הבעלים הראשון                                                                                                                                                                                       | 21 |
|      | יש לצרף טופס 19 הכולל את כל הבעלים ולא כפי שמופיע טופס 19 מחולק ל2 באופטי                                                                                                                                                                                                                 | 22 |

#### המלצת האגף

**לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות**

בכפוף לשמיעת התנגדויות- מובא להכרעת הועדה. אין מניעה לאשר הריסת מבנה והקמת בנין חדש עבור מלון זהרה ושילוב מסחר ותעסוקה, הבקשה תואמת תב"ע בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a .

# עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

## המחלקה לרישוי בניה

### כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2023/0122.00  
מספר

תאריך: 19/06/2023  
הגשה 16:56:19

#### פרטי המתנגד

##### זהות המתנגד

| שם המתגיד / הגוף | מספר זהות | סוג הזהות |
|------------------|-----------|-----------|
| חנויות סמום      | 26151209  |           |

| שם משפחה | שם פרטי | תואר |
|----------|---------|------|
| סמום     | רמזי    | חברה |

##### כתובת המתנגד

| רחוב   | שכונה | יישוב   |
|--------|-------|---------|
| א זהרה |       | ירושלים |

| ת.ד.  | דירה | מספר בית |
|-------|------|----------|
| 19507 |      | 21       |

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

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה             |
|---------|--------------------------------|
| 9720949 | ירושלים שער הפרחים רחוב א זהרה |

##### פרטי בא כח המתנגד

| שם        | מספר זהות |
|-----------|-----------|
| איאד סמום | 39740170  |

| דואר אלקטרוני       | תואר |
|---------------------|------|
| smoomiyad@gmail.com | חברה |

| טלפון נייד  | טלפון בבית |
|-------------|------------|
| 052-3885304 |            |

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה           |
|---------|------------------------------|
| 9711062 | דואר הורדוס סלאח אלדין 19507 |

##### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת המיקום שלנו באותו מיקום/אתר של הבנייה המבוקשת

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

##### נימוקי ההתנגדות

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

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

ת.ק: 2023/0122.00  
מספר

תאריך: 26/06/2023  
הגשה 17:34:37

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

|                  |           |           |
|------------------|-----------|-----------|
| שם המתגיד / הגוף | מספר זהות | סוג הזהות |
|                  | 80046261  |           |

|           |         |      |
|-----------|---------|------|
| שם משפחה  | שם פרטי | תואר |
| אבו מיאלה | חוסני   | מר   |

כתובת המתנגד

|        |            |         |
|--------|------------|---------|
| רחוב   | שכונה      | יישוב   |
| א זהרה | באב א-זהרה | ירושלים |

|          |      |      |
|----------|------|------|
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 10       |      |      |

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

|       |                    |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|       |                    |

פרטי בא כח המתנגד

|    |           |
|----|-----------|
| שם | מספר זהות |
|    |           |

|      |               |
|------|---------------|
| תואר | דואר אלקטרוני |
|      |               |

|            |            |
|------------|------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד |
|            |            |

|       |                    |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|       |                    |

נתונים

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

נימוקי ההתנגדות

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

## יפוי כח בלתי חוזר

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

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

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

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

פוזי ברכאת  
59/16

סוהיל ברכאת  
ברכאת בריניסה

יעקב אלקובי, עו"ד

מ.ר. 70251

אני יעקב אלקובי, עו"ד מאשר כי מרשיי הנ"ל חתמו על יפוי כוח זה היום 29/6/23. רתי בן יהודה 34 מנהל העיר קומח 16  
נייד 077-4447832 050-4270270 4270270@gmail.com

יעקב אלקובי, עו"ד

# עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

## המחלקה לרישוי בניה

### כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2023/0122.00  
מספר

תאריך: 29/06/2023  
הגשה: 20:19:44

#### פרטי המתנגד

#### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 80723695  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| ד"ר  | סוהייל  | ברכאח    |

#### כתובת המתנגד

| יישוב   | שכונה | רחוב  |
|---------|-------|-------|
| ירושלים |       | המפקד |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 19       |      |      |

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

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9654801 | בן יהודה 34        |

#### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם          |
|-----------|-------------|
| 31923964  | יעקב אלקובי |

| תואר | דואר אלקטרוני     |
|------|-------------------|
| עו"ד | 4270270@gmail.com |

| טלפון בבית  | טלפון נייד |
|-------------|------------|
| 077-4447823 |            |

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

#### נתונים

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

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

#### נימוקי ההתנגדות

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

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

1. מרשיי אשר הינם בעלי זכויות בנכס ו/או הזכאים להירשם כבעלים בחלקת המקרקעין הידועה כחלקה מס' 33 גוש 30056 והידועה כספר: ירושלים (ח.ע.) מס' 300 כחלקה דף מס' (316) מאדמות ירושלים וספר: ירושלים (ח.ע.) מס' 3000 דף מס' 32, ובבנין הקיים עליה מזה שנים רבות המצוי ברחוב א זהרה בירושלים, קרקע רשומה לא מוסדרת, ואשר בעניינו הוגשה הבקשה להיתר בניה אשר בנדון מלאו את ידי להגיש את כתבי ההתנגדויות המצ"ב למכתבי זה בעניין הבקשה להיתר כאמור.

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

3. להלן פרטי המתנגדים:

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

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

### נימוקי ההתנגדות:

#### אי עמידה בתנאי הבסיסי והמהותי לקבלת היתר הבניה

1. כאמור המגיש מחזיק ב 2.5% מכלל הזכויות בחלקה. כיצד אדם המחזיק בחלק יחסי של 2.5% משטח החלקה (מכלל הזכויות בקרקע) יכול להגיש בקשה להיתר לבנות על כל החלקה מלון, מסחר ב- 5 קומות וכו'?

אדם כזה אינו זכאי לקבל היתר בניה על זכויות בחלקה שאינם בבעלותו ואינם בחזקתו. לפי מיטב ידיעתי על מנת להגיש בקשה להיתר על מגיש הבקשה להתזיק במלוא הזכויות בחלקה או לכל היותר להתזיק במרבית הזכויות החלקה. ועל כן אני מגיש את התנגדותי לבקשה בשם המתנגדים, המחזיקים ב- 30% משטח החלקה.

3. מצורף תנאים להיתר מתוך אתר עיריית ירושלים ממנו עולה כי לכאורה מגיש הבקשה עבר את שלב הוכחת הבעלות, הכיצד? הוא מחזיק ב- 2.5% משטח החלקה בלבד?

4. לא זו אף זו על חלקו היחסי בחלקה של מגיש הבקשה יש צו עיקול (המופיע בנסח הרישום), האם ניתן לבקש היתר בניה כאשר חלקו היחסי של מגיש הבקשה מעוקל?

5. בשלב לוח הזמנים הקצר גם כדי לבקש הארכת מועד הגשת התנגדות (בימים הקרובים אצרף נימוקים מפורטים) ההתנגדות כרגע הינה על ליבת הבקשה הזכויות בחלקה, אין בהתנגדות זאת למצות את מלוא הטענות שיש לנו לבקשה, אך נכון למועד זה התנגדותנו נוגעת לליבת הבקשה הזכויות בחלקה, לא ברור כיצד מגיש הבקשה עבר בכלל את תנאי הסף לפתוח לתיק בקשה היתר?

יעקב אלקובי, עו"ד  
יעקב אלקובי, עו"ד  
מ.ר. 70251  
רח' ב' יהודה 34 מגדל העיר קומה 16  
נייד 050-4270270 / פקס 077-4447832  
4270270@gmail.com

## משרד עורכי דין

المحامي محمد شهابي

Mohammed Shihabi - Adv.

מוחמד שהאשבי - עו"ד

Radi Darwish – Adv.

ראדי דרוויש, עו"ד

المحامي راضي درويش

רחוב אלזאהרה 14, ת"ד 21945, ירושלים, טלפון: 0548837504 - 079: 02-6644145  
عنترة بن شداد 9 ص.ب. 21945، القدس - هاتف: 0548837504 - فاكس: 02-6644145, P.O. Box. 21945, Antara Bin Shadah St. 14, Jerusalem, Tel: 02-6565509, Fax: 02-6644145  
דואר"ל: E-mail: mohdshihabi@gmail.com

30-6-2023

### הנידון: התנגדות על הבקשה מספר 0122.00 - 2023

#### המגשים \ המתנגדים:

1- חנאן ברכאת ת"ז: 080723687

2- חליל מוחמד פאוזי ברכאת ת"ז: 080723752

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

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

#### הבעלות של הנכס

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

## משרד עורכי דין

المحامي محمد شهابي

Mohammed Shihabi - Adv.

מוחמד שהאשבי - עו"ד

Radi Darwish – Adv.

ראדי דרוויש, עו"ד

المحامي راضي درويش

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

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

### שמירת זכויות

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

בכבוד רב ובברכה,

מוחמד שהאבי, עו"ד

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

תיק: 2023/0122.00  
מספר

תאריך: 30/06/2023  
הגשה 22:21:17

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 80723687  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| גברת | חנאן    | ברכאת    |

כתובת המתנגד

| ישוב    | שכונה | רחוב  |
|---------|-------|-------|
| ירושלים |       | המפקד |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 3        |      |      |

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

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       | ת"ד: 21945 ירושלים |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם          |
|-----------|-------------|
| 43130004  | מוחמד שהאבי |

| תואר | דואר אלקטרוני         |
|------|-----------------------|
| עו"ד | mohdshihabi@gmail.com |

| טלפון בבית | טלפון נייד  |
|------------|-------------|
| 02-6565009 | 054-8837504 |

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

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מדובר באותו בניין (מרחק : 0)

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

נימוקי ההתנגדות

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

١١٥١ - نوکیل عام

المجلس

جایزه هیئت انجمن مطبعه و نشر  
و کتب و است کتاب من المجلدین و المجلدین و المجلدین

مختصین و منفردین فی موضوع:

دعوى المس بشمولية العكالة يكون اوكيل المس الحق في التصرف في كافة العمليات التابعة كلها أو فلتها:

۱. ایستادہ و قدامت کی وجہ سے یہ ایک عظیم الشان ادارہ ہے۔

2. تنفيذ كل فعالية حسبما يقتضيه أو أي أمر يخص الموضوع

المذكور

### 3. الطلب والحصول على أي تقرير أو ملف طبي

4. الامتثال على: أئمة جميع المحاكم والديوان والهيئات والمجان

القضالية على اختلاف تسمياتها وأنواعها ودرجاتها

5. يكون لو كليم حق الإقرار، الإمضاء، الإنكار، والصلح. يكون

لوكيلى حق والإسقاط والتحكيم والاستلام والتسليم سوا في

المحكمة أو خارجها

6. طلب تنفيذ أي حكم أو قرار ولنذلك القيام بكل العمليات

المسموحة بما حسبما القانون

7. التوقيع على كل ما يلزم التوقيع عليه لدى الجهات المذكورة

أعلام

8. يكون له كليم حق تكلم الغيب مثلاً أو بعض ما وكلوا به منزهة

وكالة خاصة فيما ذكر

المكتوب بالمفرد يضم الجميع والمكتوب بالذكر يضم المانث والعكس

صحیح

Hanan Hasan

חתימה / תوقيع

מוחמד שהאבי; עו"ד  
מ.ר. 53356 סעיף 6 וחוקת מת/תוקח וח'תם

אני חתום  
ת.ד. 080 12202 חתום ב.כ.מ

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

להיות באי כחי בעניין: פ' 321

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

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

2. לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על החליץ הנייל.

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

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

למסור כל עניין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל  
למורדות ולחתום על ש"ר בוררין כפי שבא כחי ימצא  
לעכוז ולמעול. להתפטר בכל עניין הנוגע או הנובע  
מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי  
ולחתום על פשרה כוז בבית המשפט או מרצוה לו.

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

לנוקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב  
בלי יוצא מן הכלל כפי שבא כחי ימצא לנוכח בכל ענין  
הנבדע מהענין הנ"ל.

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

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 29.6.23  
 لبيان أوقع اليوم

## יפוי כח - תוקיל عام

אני הח"מ  
ת.ו. 0857375  
ממנה בזה את עו"ד מוחמד שהאבני/או עו"ד ראדי  
דרזיש  
להיות באי כחי בעניין:  
0857375  
אובל' 23/01/2008  
דון המס שלחמוליה הזכאה לכוון לוקילי החלף אל הצטרף עני כחאה  
העובדות חמאה כחאה או חמאה

אני הח"מ  
ת.ו. 0857375  
ממנה בזה את עו"ד מוחמד שהאבני/או עו"ד ראדי  
דרזיש  
להיות באי כחי בעניין:  
0857375  
אובל' 23/01/2008

מכלי לפנוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי ראדי  
לעשות ולמעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות המותרות, כולן  
או מקצתן כדלקמן:

1. למסור על ולהגיש בשמי כל הליך הנוגע או הנובע מחששא הנ"ל ללא יוצא מן הכלל
2. לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או מרצדורה אחרת שחלה או שחל על ההליך הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית על מצב בריאותי ואו שיקומי מכל רופא או מוסד שבדק אותי או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
4. להופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל במני כל בית דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגתם האחרונה, כולל משרד רישום המקרקעין, בתי משפט ורשויות המס.
5. למסור כל עניין הנוגע או הנובע מחששא הנ"ל לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל. להתפטר בכל עניין הנוגע או הנובע מחששני האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה ולעשות לשם כך את כל הפעולות המותרות על פי דין.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל כפי שבא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנוגע מחששני הנ"ל.
8. להעביר את הסמכויות שביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים. למנות ולפטר עו"ד ולמנות אחרים במקומם.

1. למסור על ולהגיש בשמי כל הליך הנוגע או הנובע מחששא הנ"ל ללא יוצא מן הכלל
2. לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או מרצדורה אחרת שחלה או שחל על ההליך הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית על מצב בריאותי ואו שיקומי מכל רופא או מוסד שבדק אותי או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
4. להופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל במני כל בית דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגתם האחרונה, כולל משרד רישום המקרקעין, בתי משפט ורשויות המס.
5. למסור כל עניין הנוגע או הנובע מחששא הנ"ל לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל. להתפטר בכל עניין הנוגע או הנובע מחששני האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה ולעשות לשם כך את כל הפעולות המותרות על פי דין.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל כפי שבא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנוגע מחששני הנ"ל.
8. להעביר את הסמכויות שביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים. למנות ולפטר עו"ד ולמנות אחרים במקומם.

הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 29.01.2008  
לבית אורע היום

חתימה / תוקיל

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל/אצאק על תוקיל מוקלי

חתימת מוחמד שהאבני/או עו"ד ראדי  
מוחמד שהאבני/או עו"ד ראדי  
53356.7.מ

### תצהיר

אני, חנאן חסאן נושאת ת.ז. 580723687 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלהלן:

1. שמי, ת"ז שלי הם כנ"ל.
2. הוני מגיש תצהירי זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית

3. כל העובדות המפיגעות בהתגדותי ידועות לי מידיעה אישית ולא למיטב ידיעתי ולא על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדותי.

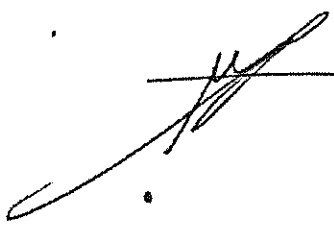
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

Hanan Hasan  
חתימה

29.06.23  
תאריך

### אישור

אני, מוחמד שהאבי עוייד מאשרת בזה כי ביום הופיעה בפניי חנאן חסאן נושאת ת.ז. 580723687 ולאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי יתנהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יתעשה כן, אישרה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

  
חתימה

חותמת  
מוחמד שהאבי, עו"ד  
מ.ר. 53356

תצהיר

אני, חלאל מנסור נושא/ת ת.ז. 080723687 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלהלן:

1. שמי, ת"ז שלי הם כנ"ל.

2. הנני מגיש תצהיר, זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית

2023 / 012200

3. כל העובדות המפיגעות בהתנגדותי ידועות לי מידיעה אישית ולא למיטב ידיעתי ולא על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדותי.

4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי

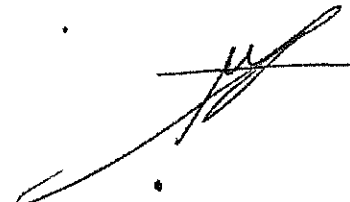
תוכן תצהירי זה אמת.

Hamam Hasan  
חתימה

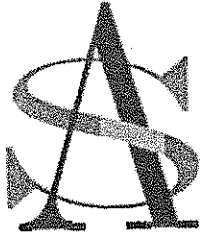
29.06.23  
תאריך

אישור

אני, מוחמד שהאבי עוייד מאשר/ת בזה כי ביום הופיעה בפניי חלאל מנסור כר כ"א א נושא/ת ת.ז. 080723687 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת וכי יתהיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

  
חתימה

חותמת  
מוחמד שהאבי, עו"ד  
מ.ר. 53356



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

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

ירושלים 27/06/2023

מבלי לפגוע בזכויות

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

Saher Ali, Adv. & Notary

Hadi Mahmoud, Adv.

Amir Misk, Adv.

Yaacov Shalmov, Adv.

Manet Sandroni, Adv.

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

מקוון + מסירה אישית

א.ג.נ.,

## הנדון: כתב התנגדות תיק רישוי מס' 122/2023

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

- ביום 20.06.2023 התקבלה אצל מרשיי הודעה על הגשת בקשה להיתר בניה מספר 122/2023 ע"י מבקש ההיתר עלי שקיראת, לפיה מבקש ההיתר מבקש להרוס בניין קיים מזה שנים רבות ולהקים בניין חדש בן 5 קומות בחלקת המקרקעין הידועה כחלקה מס' 33 בגוש 30056 והידועה כחלקה דף מס' (316) ספר ירושלים (ח.ע) מס' 300 מאדמות ירושלים, רחוב אזהרה - קרקע רשומה לא מוסדרת (להלן: "בקשת הרישוי/ חלקת המקרקעין").
- כבר בפתח התנגדות זו ייאמר, כי מרשיי הינם חלק מהבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בחלקת המקרקעין המתוארת לעיל ובבניין הקיים עליה מזה שנים רבות, וזאת בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר לפיו העביר המנוח עבד אל גני ברכאת אחד השותפים בקרקע את מחצית זכויותיו בקרקע למרשיי, יצוין, כי חלקם של מרשיי הינו 30% משטח המקרקעין ע"פ ייפוי כוח זה ועל זה אין כל מחלוקת, כאשר חלק מזכויות הבעלות של מרשיי הוסדרו בהסכם חלוקה שנערך בין מרשיי ובני משפחתם לבין שותפיהם בחלקה עוד בשנת 1985 (להלן: "הסכם החלוקה").
- זאת ועוד, באותו הסכם הוסדר והוגדר חלקם של מרשיי בחלקת המקרקעין שלעיל ובבניין הבנוי עליה, כאן המקום לציין כי מרשיי מחזיקים במקרקעין ובבניין הבנוי עליה ואשר חלקו משוכר לשוכרים שונים.

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

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

התנגדות סוהיל ברכאת תיק רישוי 122/2023 אזהרה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. יהא מן הדין ומן הצדק להיעתר להתנגדות זו.

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

בכבוד רב,

סאהר עלי, עו"ד

# נספח (1)

S. K. HORESH  
ADVOCATE - NOTARY

3, Ben Yehuda Street  
Tel. 02-259163  
Jerusalem 94624

سلمان حوريش

محام - كاتب عدل

شارع بن يهودا ٣

تلفون: ٠٢-٢٥٩١٦٣ القدس (٩١٦٢٤)

זורש

נור - נוטריון

ח' בן יהודה 3

טל. 02-259163

ירושלים 94624

الرقم ن / ٣٦٠ ب ١٥ ٩٢

נס' כ / 360/94 ב'

تصديق توقيع

אימות חתימה

أنا الموقع أدناه ، سلمان حوريش ،  
محام - كاتب عدل في شارع بن يهودا  
القدس في داري في ابو حور القدس  
في مكنتي ماعلاه

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

במקום שלי בביתו באבו סור, י"ם

נואשר בזה כי בפני, ניצב -

أصادق بهذا بأنه حضرا مامي

الاسم - بركات عبد العني علي عبد العني

השם: ברקאת עבד אלגני עלי עבד אלגני

هوية / جواز سفر هوية ١-٨٠٣٢١٠٨-٠

ח.ז. / דרכון ת.ז. 0-8032108-6

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

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

ووقع بمحض اختياره على المصتد المرفق  
والموسم بالحرف "أ" المنظم باللغة  
العربية

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

הערבית

ולראיה הנני מאמת החתימות הנ"ל,  
בחתימת ידי ובחותמי

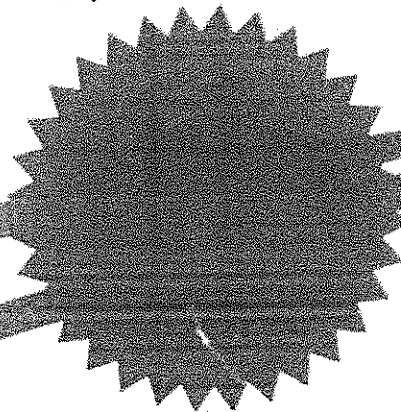
وللهيان أصادق على توقيع المذكور  
بتوقيمي وبختمي

اليوم - ١٩٩٤ / ٩ / ١٧

היום - 22/9/1994

الاتعاب ( شافل ) ٦٦ + ٥٥٢ = ٦٥٠

שכ"ט (שקל) - 554 + 96 מע"מ = 650



وكالة دورية غير قابلة للعزل

أنا الموقع أدناه -

عبد الغنى على عبد الغنى بركات من القدس

حامل بطاقة هوية ٦-٨-٣٢١٠٨-٠

وأنا بكامل الصفات المعترضة شرعا وقانونا ،

بصفتى -

المالك المسجل والمتصرف بدون منازع او مخاصم فى القطع التالية -

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

مساحتها ١٨٣٩ دونم فى موقع كرم الغرس وحصتى فيها

١٦٩٧٥٨٧٢/٤٨٦٧٢٥

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

مساحتها ٣٥٩١ دونم فى موقع باب العامود وحصتى فيها

٧٣٧٢٨/٧٢٠

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

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

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

مساحتها ٩١٩٣٠ مترا مربعا فى موقع كرم الغرس وحصتى فيها -

٧٦٤٤٠١١٩٠٤/٢٨٠١٩٦٥٦

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

محمد محمد محمد

مساحتها ١٨٣٨٦٠ دونم في موقع غرس بدران وحصى فيها  
٤١٤٧٢٠/٤١٠٨٥

وكذلك جميع ما يؤول لي ويتحقق لي في الاراضى التالية وما عليها من بناء في  
القطع التالية -

- (١) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٦٢
- (٢) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٥٩
- (٣) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٥٨
- (٤) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٦٠
- (٥) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٢٢٤
- (٦) سجل ٣٠٠٠ صفحة ٣١٦

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

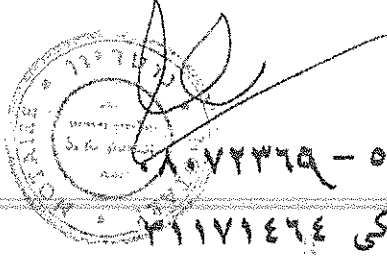
لقد قررت وانا بكامل الصفات المعترية قانونا وشرعا نقل وبيع واغراض والتنازل وتسجيل  
نصف أملاكى المذكورة الى اولاد اخى المرحوم محمد علي <sup>فوزى</sup> عبد الغنى بركات الذى كان  
شريكى بالتساوى فى جميع القطع المذكورة اعلاه والذى كان يحمل فى حياته هوية رقم

٨٠٧٢٣٧١ ، وذلك بدون مقابل

وقد عيّنت ونصبت ووكلت باسمى وعوضا عنى -

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

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



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

بالتساوى بينهم بدون مقابل ، فيما يلي "المشترون"

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

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

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

محمد فوزى

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

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

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

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

٧) نقل صلاحياته لآخر او آخرين كلياً او جزئياً وعزل من وکل وتعيين آخر او آخرين  
المرّة بعد المرّة

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

وللبيان وقعت فى القدس اليوم الموافق فى ١٩٩٤/٩/

عبد الغنى على عبد الغنى بركات

## נספח (2)

מס' 1433/03

אישור העתק

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

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

ולראיה הנני מאשר את דיוק ההעתק  
הנ"ל.

בחתימת ידי ובחותמי.

היום 12 נוב 2003

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

חתימה

الرقم ١٤٣٣/٣.

تصديق صورة

انا الموقع ادناه المحامي عبدالله عودة

الكااتب العدل في القدس

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

ولليبان اصادق على صحة الصورة اعلاه.

بتوقيعي وخاتمي اليوم ١٢/١١/٢٠٠٣

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

التوقيع

ختم الكاتب العدل



Handwritten signatures and initials are present over the stamps and in the right margin.

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

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

of Abdullah Abu Notary, אבדוללה אבו של  
affixed to the instrument appearing  
above / overleaf / attached hereto. שנתמנו במסמך המופיע לעיל / מעבר  
לדף / המצורף לזה

Yael  
Jerusalem



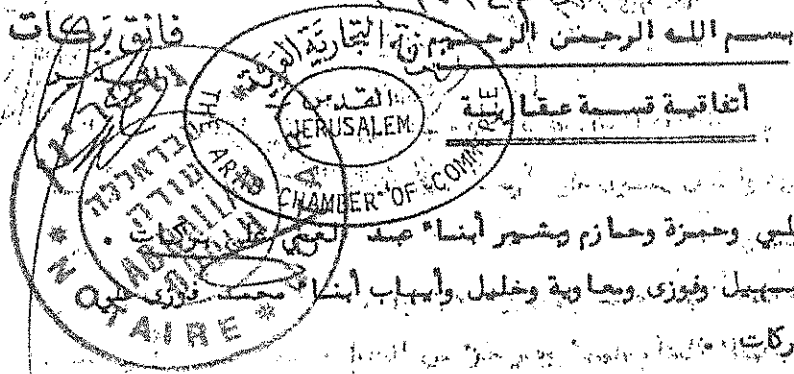
Yael  
ירושלים

20-11-2003

ט"ו  
על ד"ר

Yael

فائق زكيات



اتفاقية قسمة عقارات

فريق أول :

علي وحبرة وحازم وشحر ابناء عبد العلي

فريق ثاني :

سهييل وفوزي ومعاوية وخليل وابياب ابناء محمد فوزي

فريق ثالث :

عبد الستار كامل بيركات وأخوانه وشركاهم

الموضوع :

قسمة الجزء الشرقي من قطعة الأرض رقم ٢٣ من الخوص

رقم ٢٥٦ من أراضي القدس والبنيا المقام عليها بصورة

رضائية بين الشركاء

مقدمة العقد



مقدمة العقد

حيث أن فرقاء هذا العقد يملكون بالاشتراك فيما بينهم وعلى سهيل الشيوخ كامل الجزء الشرقي من قطعة الأرض رقم ٢٣ من الخوص رقم ٢٥٦ والباليح صاحبه ٢٩١٩ د ونم ( د وثمان وتسعمائة وتسعة عشر مترا مربعا ) وهذا الجزء مدين ومحدد بالمخطط المنظم من قبل الساج المرخص هاشم ابو هلال ، ويحد ها من جهة الغرب سينما القدس ( وهي مقامة على جزء من قطعة الأرض رقم ٢٣ ) والذي تم أمراؤه لدى مأمور التسوية قبل عام ١٩٦٢ . ومن جهة الشرق : قطعة الأرض التي يملكها السيد مصطفى الطيزي . ومن جهة الشمال : شارع الزهراء . ومن جهة الجنوب : شارع السعدوي وقطعة الأرض التي يملكها السيد نعمان الكالوتي .

وحيث انهم يتصرفون بهذا العقار تصرف المالك بدون طعن او معارض ، ويبرغون في قسمة هذه الأرض والبنيا المقام عليها والمكون من طابقين ، يحتوي الطابق الأرضي على ١١ مخزن تطيل على شارع الزهراء . وطابق تسوية يحتوي على ٩ مخازن تطيل واجهته على الأرض المشار اليها وذلك بصورة رضائية ، فقد جرى الاتفاق بين الفرقاء الثلاثة بأيجاب وقبول تامين على ما يلي :

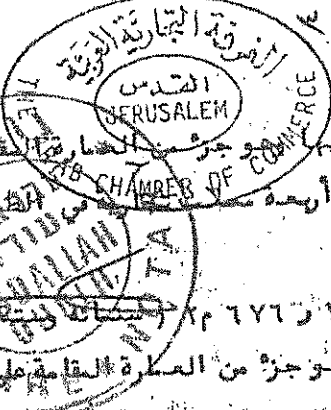
- ( ١ ) قام الفرقاء بتكليف الساج المرخص السيد هاشم ابو هلال بمسح الأرض وأمراؤها الى ثلاثة أقسام متعادلة ، وذلك كما هو مبين في المخطط المرفق والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .
  - ( ٢ ) بعد أن أطلع الفرقاء الثلاثة على خريطة التقسيم المرفقة ، وتدارسوها من كل جوانبها ، وبعد ان وضعوا نصب أعينهم جميع الاقتارات اللازمة لتقسيم كل قسمة والبنيا المقام عليها ، وأستقر الرأي من جميع الفرقاء على تقسيمها الى الأجزاء الثلاثة المتعادلة والمبينة في خريطة التقسيم والمميزة بالأرقام التالية :-
- ١ - قسمة رقم ١ - موقعت - وصاحتها ٢٢٠ ٢٢٣ ٢٢٤ ( ستمائة وثلاث عشيرة

البار ١٣/١٤/١٩٨٥

الرقم ٦٧١٤

- ٢ -

فائق برقيات



مترا مربعا و ٢٣ سم ) والبناء المقام عليها وهو جزء من الحارة الواقعة على الأرض من جهتها الشمالية والذي يحتوى على أربعة محلات تجارية في الطابق الأرضي وثلاث في طابق التسوية .

٢ - قسيمة رقم " ٢ " - مؤقتة - وساحتها ٢٨ و ٦٧٦ م ( مساحتها ١٨٦٦٠ م٢ ) مترا مربعا و ٢٨ سم ، والبناء المقام عليها وهو جزء من الحارة الواقعة على الأرض من جهتها الشمالية والذي يحتوى على محلات تجارية من بيت درج في الطابق الأرضي ومثلها في طابق التسوية . على أن يكون بيت الدرج جزءا لا يتجزأ من هذه القسيمة ولا يبقى أى تعلق أو حق لباقي البناء في بيت الدرج كما لا يبقى فيه أى حق أو تعلق لأى من الشركاء الآخرين .

قسيمة رقم " ٣ " - مؤقتة - وساحتها ٦٨ و ٦٣٥ م ( ستاية وخسة وثلاثون مترا مربعا و ٦٨ سم ، والبناء المقام عليها والذي يحتوى على خمسة محلات تجارية في الطابق الأرضي وثلاثة محلات تجارية في طابق التسوية .

( ٣ ) اقتطع من هذه الأرض شارع موزن بالقسيمة رقم " ٤ " .

( ٤ ) بقيت من هذه الأرض فضلة ساحتها ١٢٢ ( ٢٢ مائة وسبعة وثلاثون مترا مربعا ) في جهتها الجنوبية وموزت بالقسيمة رقم " ٥ " .

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

( ١ ) اتفق جميع الفرقاء على تخصيص القسيمة رقم " ٣ " مؤقتة والبناء المقام عليها كما هو مبين بالهندس السابق للفريق الأول بحيث يستغل هذا الفريق بملكيتها بصورة تامة ونهائية ومستقلة ، بحيث لا يبقى لأى من الشركات الآخرين أى حق أو تعلق بهذه القسيمة .

( ٢ ) اتفق جميع الفرقاء على تخصيص القسيمة رقم " ٢ " مؤقتة والبناء المقام عليها كما هو مبين بالهندس السابق للفريق الثاني بحيث يستغل هذا الفريق بملكيتها بصورة تامة ونهائية ومستقلة ، بحيث لا يبقى لأى من الشركاء الآخرين أى حق أو تعلق بهذه القسيمة .

( ٣ ) اتفق جميع الفرقاء على تخصيص القسيمة رقم " ١ " مؤقتة والبناء المقام عليها كما هو مبين بالهندس السابق للفريق الثالث بحيث يستغل هذا الفريق بملكيتها بصورة تامة ونهائية ومستقلة ، بحيث لا يبقى لأى من الشركاء الآخرين أى حق أو تعلق بهذه القسيمة .

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

يتبع ص ٢/٠٠٠

د. ع. ع.

الرقم ١٩٨٥ / ١٤١٣

الرقم ٣٦٧١٤

- ٣ -

(٧) يلتزم جميع الفرقاء بالقيام بكافة الاجراءات اللازمة لتسجيل هذه القسمة لدى دوائر التنظيم ولدى دوائر التسوية في اقرب وقت ممكن  
(٨) يتعهد جميع الفرقاء بالشول أمام أية دأرة رسمية عند طلبها عن طريقه ، والتوقيع على الطلبات والعقود اللازمة لتسجيل هذه القسمة لدى الدوائر المختصة ولتصلد بقى مخططات الاقرار لدى دوائر التنظيم .

(٩) اذا ما اثيرت أى معارضة معقبة ضد أى من الفرقاء في حصصه بهذا العقار من وارث او مستحق بهذه الحصص ، فإنه يلتزم وحده بتصفية هذا النزاع في حد و ما أستقبل به من هذا العقار . وأما اذا كانت المعارضة المحقة من الغير لحصص الفرقاء الثلاثة بالعقار فيكون رفع هذا النزاع او المعارضة التزام مشترك بين فرقاء هذا العقد ويتعلق بجميع العقار .

(١٠) أن مصاريف ورسم الانشغال وضرورة الشركات المستحقة واللازمة لتسجيل أسم أى من الشركاء لدى دوائر التسوية يلتزم بها ذلك الفريق وحده .

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

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

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

(١٣) يتعهد الفرقاء الثلاثة باحترام التزاماتهم بموجب هذا العقد ، وكل فريق يتراجع عن تنفيذ التزاماته أو أى منها بموجب هذا العقد ملزم بدفع قيمة كل عطل وضرر يلحق بالشركاء الآخرين حسب تقدير أهل الخبرة بالغة قيمته ما بلغت على ان لا يقل المبلغ المطلوب دفعه للشركاء الآخرين كعطل وضرر عن عشرة الاق د ينسار أردني .

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

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

١٠٠٠ / ١٠٠٠

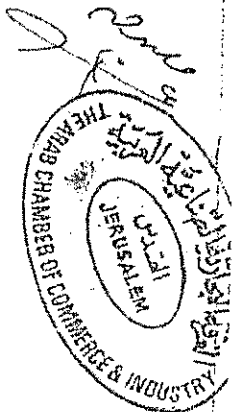


هذه تقسم عليهم جميعا بالتساوي فيوز تحصيلها من  
إذا رغب أحد الفرقاء الثلاثة في بيع حصته التي  
فيه البناء والأرض) بموجب هذه الاتفاقية، فإن عليه أن يعرض حصته للبيع أولا على

(١٦)

الفرقائين الآخرين في حالة حصول خلاف أو عدم اتفاق على قيمة الحصص للفرقائين  
يقيم الفرقاء الثلاثة بالتساوي فيوز تحصيلها من  
لحصة الحصص الثلاثة على الفرقاء الثلاثة بالتساوي فيوز تحصيلها من  
الفرقائين الآخرين في حالة حصول خلاف أو عدم اتفاق على قيمة الحصص للفرقائين  
من الفرقاء عن الشراء وبعد ذلك التاريخ، فإن للفرقائي البائع بعد ذلك الحق  
في أن يعرض حصته للبيع على الأشخاص الآخرين، ومن أن يكون للفرقائين الآخرين  
الحق في الاعتراض على عملية البيع.

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



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

(١٨)

تحريرا بتاريخ : ١٩٨٥/١٢/١

فریق ثالث

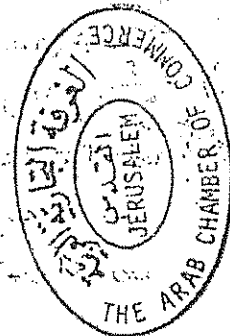
فریق ثاني

فریق أول

شاهد  
عبد القوي بركات

شاهد  
عبد القوي بركات

شاهد  
عبد القوي بركات



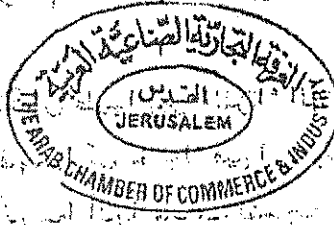
اساتذہ کرام علیہم السلام ریاض و لکھنؤ، عزہ علیہم السلام  
میں لکھنؤ میں سیریل محمد فوزی ریاض و معمار  
میں (میں) میں عبد الستار کامل ریاض (میں) میں  
میں ریاض ریاض و معمار ریاض و عبد  
ریاض (الستار) (الستار)

تصادق الغرفة التجارية العربية بالقديس على توقيع  
 مدير الغرفة التجارية العربية بالقديس  
 في ١٤/١٢/١٩٥١  
 مدير الغرفة التجارية العربية بالقديس

add to the amount

هذا ردف العروة الجارية الصالحة الخيرية يا قدس على صحة توصيف  
السيد فائق عبد الباقي بركات الميسرة الغيرة والظفره صغير مسؤوله عن محتويات هذه الورقة  
القدس في ١٨/٩

القوة التجارية الصناعية المصرية



تاریخ : 12/10/81

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1861. It is a copy of the original letter, and is signed by Abraham Lincoln.

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific information required.

## נספח (3)

26/06/2023  
ז' תמוז תשפ"ג  
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



147281 מסח' מס

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.ע.) מס': 3000 דף: 316

## תיאור הנכס

| רשויות         | שטח במ"ר                                                          | סוג המקרקעין |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| עיריית ירושלים | 5,052.00                                                          | מולק         |
| גבולות         |                                                                   |              |
| צפון           | דרך ציבורית                                                       |              |
| דרום           | נעמאן אלקאלותי חלקה 18 וחלקה 21 ודרך                              |              |
| רח             | יורשי אלחאג' מוסטפה קדורה אלטד"ד חלקה 43                          |              |
| מערב           | סובחי עלי אל חלאק ואחיו חלקה 31 ועיסה אלנבאלי ואחמד ברכאת חלקה 32 |              |
| יישוב          |                                                                   |              |
| ירושלים        |                                                                   |              |

## שטרי תיקון

| תיק/שטר     | סוג תיק/שטר |
|-------------|-------------|
| 2608/1999/1 | רישום שוטף  |

## הערות רשם המקרקעין

באב אלסאהרה  
כפוף לבדיקת הרישום בפנקס-הביניים בהתאם להוראות "תקנות המקרקע  
עין הוראת-שעה, תשכ"ז-1967".

## המספרים הישנים של החלקה

מ"ר ירושלים (ע) 3 דף 155

## בעלויות

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

26/06/2023  
ז' תמוז תשפ"ג  
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل : MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 147281

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

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

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים      | מס' זיהוי | סוג זיהוי                    |
|--------------|------------|------------|-------------|-----------|------------------------------|
| 21824/2015/2 | 31/08/2015 | מכר        | שקיראת חמדי | החלק בנכס | 024707994<br>24023 / 4041600 |

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים     | מס' זיהוי | סוג זיהוי                    |
|--------------|------------|------------|------------|-----------|------------------------------|
| 21824/2015/2 | 31/08/2015 | מכר        | שקיראת עלי | החלק בנכס | 080651821<br>24023 / 4041600 |

| מס' שטר     | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים      | מס' זיהוי | סוג זיהוי                    |
|-------------|------------|------------|-------------|-----------|------------------------------|
| 3751/2016/1 | 14/02/2016 | מכר        | שקיראת חמדי | החלק בנכס | 024707994<br>24023 / 4041600 |

| מס' שטר     | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים     | מס' זיהוי | סוג זיהוי                    |
|-------------|------------|------------|------------|-----------|------------------------------|
| 3751/2016/1 | 14/02/2016 | מכר        | שקיראת עלי | החלק בנכס | 080651821<br>24023 / 4041600 |

משכנתאות

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

הערות

26/06/2023  
ז' תמוז תשפ"ג  
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

147281 נסח מס'

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

| מס' שטר                                                     | תאריך      | מהות פעולה |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 102084/1991                                                 | 23/06/1991 | הערה       |
| הערות: זיהוי נוסף לנכס - גוש 30056 שומה ירדני חלק מחלקה 33. |            |            |

| מס' שטר                                                                                                                               | תאריך      | מהות פעולה          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| 2706/1992/11                                                                                                                          | 06/03/1992 | תיקונים שונים בהערה |
| מהות פעולה מקורית בתנאי שטר מקורי<br>הערה 102084/1991/1.<br>הערות: קיים רישום נוסף בספר 3000 דף 222,223,257,258,260,262,224<br>44,32, |            |                     |

| מס' שטר                                                        | תאריך      | מהות פעולה |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 2608/1999/2                                                    | 16/02/1999 | הערה       |
| הערות: בהתאם לאישור המודד המחוזי הנכס נמצא בתחום שיפוט ירושלים |            |            |

| מס' שטר                                                                                            | תאריך      | מהות פעולה          | שם המוטב                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|--------------------------|
| 16039/2009/2                                                                                       | 22/07/2009 | הערת אזהרה סעיף 126 | סהיל מחמד פוזי עלי ברכאת |
| הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר<br>שטר פעולה מקורי 5042/6/1999<br>על הבעלות של: עבד אלע'זי עלי ברכאת |            |                     |                          |

| מס' שטר                                                                                        | תאריך      | מהות פעולה | שם המוטב                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------------------------|
| 11305/2016/1                                                                                   | 11/05/2016 | צו עקול    | בית משפט לענייני משפחה ירושלים |
| הערות: תיק בימ"ש, תמ"ש 40583-02-16 . מיום 05.05.2016<br>על הבעלות של: שקיראת עלי<br>שקיראת עלי |            |            |                                |

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

26/06/2023  
ז' תמוז תשפ"ג  
שעה: 11:06

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل



147272 נסח מס'

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

זיהויים נוספים

גוש שומה 30056 חלקה 33

תיאור הנכס

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

שטרי תיקון

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

הערות רשם המקרקעין

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

המספרים הישנים של החלקה

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

בעלויות

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

26/06/2023  
ז' תמוז תשפ"ג  
שעה: 11:06

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE : وزارة العدل



נסח מס' 147272

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

| מס' שטר                                           | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים            | החלק בנכס      |
|---------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|----------------|
| 463/1953<br>שיטה ישנה ירדני<br>תיק בקשה: 290/1953 | 15/10/1953 | מכר        | קאמל סלימאן ברכאת | 20543 / 414720 |

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה      | הבעלים             | החלק בנכס    |
|--------------|------------|-----------------|--------------------|--------------|
| 15498/2006/1 | 27/07/2006 | תיקון טעות סופר | הבעלות טעונה בדיקה | 6811 / 10368 |

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים               | החלק בנכס   |
|--------------|------------|------------|----------------------|-------------|
| 14882/2009/2 | 08/07/2009 | עודף       | עבד אלע'זי עלי ברכאת | 913 / 18432 |

| מס' שטר                  | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים      | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------------------|------------|------------|-------------|-----------|-----------|
| 7112/2016/4              | 20/03/2016 | מכר        | שק'ראת חמדי | ת.ז.      | 024707994 |
| החלק בנכס<br>913 / 73728 |            |            |             |           |           |

| מס' שטר                  | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים     | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 7112/2016/4              | 20/03/2016 | מכר        | שק'ראת עלי | ת.ז.      | 080651821 |
| החלק בנכס<br>913 / 73728 |            |            |            |           |           |

| מס' שטר                  | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים     | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 10435/2016/1             | 02/05/2016 | מכר        | שק'ראת עלי | ת.ז.      | 080651821 |
| החלק בנכס<br>913 / 73728 |            |            |            |           |           |

| מס' שטר                  | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים      | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------------------|------------|------------|-------------|-----------|-----------|
| 10435/2016/1             | 02/05/2016 | מכר        | שק'ראת חמדי | ת.ז.      | 024707994 |
| החלק בנכס<br>913 / 73728 |            |            |             |           |           |

26/06/2023  
ז' תמוז תשפ"ג  
שעה: 11:06

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נכח מס' 147272

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

#### משכנתאות

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

#### הערות

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

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

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

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

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

26/06/2023  
ז' תמוז תשפ"ג  
שעה: 11:06

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



147272

נסח מס'

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

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

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

## נספח (4)

## תצהיר

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

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

זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.



המצהיר

26/6/2023  
תאריך

## אישור

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



חתימה



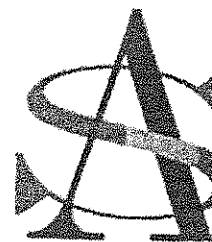
סאהר עלי, עו"ד ונוטריון

האדי מחמוד, עו"ד

אמיר מיסק, עו"ד

יעקב שלמוב, עו"ד

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



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

Saher Ali, Adv. & Notary

Hadi Mahmoud, Adv.

Amir Misk, Adv.

Yaacov Shalmov, Adv.

### ייפוי כוח והרשאה

אני הח"מ משה צביקה, מזהר את משרדו, מרחוב התבצלת 9, ירושלים להחליט באי כח/נו ולפעול עבורי/נו בפני בנוגע  
ל: התקנת צו 880723695 מס' 880723695 ממנה/ים בזה את ב"כ עו"ד סאהר עלי  
ובכל הערעורים, ערעורים שכנגד, דיון מחדש, דיון נוסף, התנגדויות ו/או משפט חוזר בענין זה, עם זכות ורשות לחתום  
ולתגיש בשממו כל מיני תביעות, עתירות, בקשות, לרבות בקשות לבית המשפט הגבוה לצדק, הזמנות, התראות נוטריוניות,  
קובלנות פליליות, התנגדויות, כתבי הגנה, תביעות נגדיות, כתבי ערעור וערעור נגדי, בכל הדרגות עד הדרגה האחרונה ועד  
בכלל, ולהופיע בשממו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי הדין ו/או טריבונלים שיפוטיים ו/או טריבונלים מעין  
שיפוטיים, ו/או שופט ו/או בתי דין ו/או שופט חוקר ו/או וועדות חקירה, ו/או וועדות בסמכות של וועדות חקירה ו/או  
משרדי הוצאה לפועל ו/או כל בורר או בוררים, ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים, ו/או ציבוריים, ו/או פרטים: באי  
כוח/נו יהיה/ו רשאים/ם לפי ראות עיני/הם בשממו להגן, להצטרף כצד שלישי, לצרף צדדים שלישיים, לשמוע עדים, לקבל  
תצהירים ולהגישם, להכחיש כתבים, חתימות וחזותות, להתפשר בענין הנ"ל על דעת עצמו/ם, לקזז, להפסיק לגמרי או  
זמנית את החליק המשפט או לוותר עלי, כולו או מקצתו, לנהל את הענין לפי ראות עיני/הם, למסור את הענין לבוררות,  
למנות בורר, לחזמן עדים, למנות מומחה/ים, לדרוש עיקולים זמניים וסופיים או אחרים, להגיש המרצות, להשיב לשאלות,  
ליתן פרטים נוספים ולבקשם, להגיש ולחתום על כתבי טענות, קבלת כתבי בית דין וכל מסמך משפטי אחר, לעשות את כל  
הפעולות ולנקוט בכל ההליכים לפי חוק ההוצאה לפועל והתקנות שהותקנו על פיו, לגבות ולקבל כספים המגיעים לי/נו או  
שיגיעו לי/נו בעתיד בקשר לנ"ל, לעשות כל דבר ולנקוט בכל הליך על פי חוק סדר הדין הפלילי ותקנותיו, תקנות סדר הדין  
האזרחי וכל תקנות סדרי דין בבתי משפט ובבתי דין ובטריבונלים שיפוטיים, לעיין בפרטיכלים, עדויות, מסמכים רפואיים  
ומסמכים בבתי משפט אחרים ולהעתיקם ו/או לצלמם, לעשות את כל אותן ההוצאות בקשר לענין הנ"ל שימצאו לנכון  
ולמועיל בקשר לענין הנ"ל, והחייב לא מערער/ו על מעשי/הם על מורשמו הנ"ל או מעשי ממלאי מקומו/ם ו/או הבא  
מכוח/ם בתוקף יפוי כח והרשאה זה ומכוחו. הנני/ו מוסר/ים בזה לבא/י כח/נו הנ"ל את כל הסמכויות הניתנות למסירה  
על פי החוק לבא כחי הנ"ל. בא כוח/נו הנ"ל יהיו מוסמכים להתפשר בכל תיק ו/או לבטלו לפי שיקול דעת/ם בלבד ומבלי  
לקבל את הסכמת/נו.

לבאי כוח/נו תהיה הזכות לקזז מכל סכום כספי המגיע ושיגיע לי/נו. לרבות מהוצאות משפט שיפסקו לטובת/נו, את שכר  
טרחת/תם והוצאות/יו/הם וכן לעכב תחת יד/יהם כל סכום כסף המגיע ושיגיע לי/נו כאמור וכן ניירות, מסמכים ותעודות  
של/נו ו/או המגיעים ושיגיעו לי/נו הנמצאים או שיימצאו תחת יד/יהם, עד לסילוק כל תביעה או תביעות שלהם כלפיו/נו  
מכל סוג שהוא.

באי כוח/נו יהיו/ו רשאים/ם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורך דין או עורכי דין, לפי ראות עיני/הם ומבלי לקבל את  
הסכמת/נו לפטרו/ם מפעם ולמנות אחרים/ם תחתיו/ם.

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

חתימה

הנני מסכים לייצוג ולהרשאה הנ"ל.

עורך דין

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י' שבט תשפ"ו

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2026/3                            |
| מספר בקשה   | <u>2023/0463.00</u>               |
| מספר סידורי | 2                                 |

## נתונים כלליים

|                            |                                                                                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>סוג בקשה</b>            | <b>בניה חדשה / בניין חדש</b>                                                           |
| <b>שימוש עיקרי</b>         | <b>מגורים, מגורים</b>                                                                  |
| <b>מהות בקשה</b>           | <b>הקמת 3 מבני מגורים בני 12 יח"ד כל אחד מעל חניון משותף. סה"כ 36 יח"ד ו- 4 קומות.</b> |
| <b>שטח האתר</b>            |                                                                                        |
| <b>שטח לחישוב זכויות</b>   |                                                                                        |
| <b>סוג רישום בעלות</b>     | <b>נסח טאבו</b>                                                                        |
| <b>הכשרת עבירה</b>         | <b>לא</b>                                                                              |
| <b>המבקש</b>               | <b>חברה חי נחמיאס מגורים והשקעות בע"מ חי נחמיאס מגורים והשקעות בע"מ</b>                |
| <b>עורך הבקשה</b>          | <b>חיימן ישראל</b>                                                                     |
| <b>מתכן השלד</b>           | <b>ג' ג' ג' ג' ג' ג' ג' ברין עבד</b>                                                   |
| <b>מספר מתנגדים</b>        | <b>1</b>                                                                               |
| <b>מספר שכנים שלא חתמו</b> | <b>0</b>                                                                               |

## כתובת האתר

רא"ל אמנון ליפקין-שחק , פסגת זאב לפי  
תצ"ר 11251

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 31304 | 183  | לא     |

|     |      |        |            |            |        |
|-----|------|--------|------------|------------|--------|
| שטח | יעוד | תא שטח | ת.סטטוס    | סטטוס      | תבע    |
|     |      |        | 26/01/2019 | תחילת תוקף | 330514 |

## תאור הבקשה

אינפיליס פסגת זאב- מתתם 2 - מגורים, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים בקשה לבינוי מוצע עבור מגורים עבור 36 יח"ד ב- 3 בניינים 12 יח"ד בכל בניין, כל מבנה בן 4 קומות בדירוג טופוגרפי וכן חניון משותף.

קיימות 2 בקשות למתחם - 2023/463, 2023/464 וכן בקשת חפירה שטרם נפתחה עבור 2 המגרשים.  
(מגרש 1.4)

כתובת: רא"ל אמנון ליפקין שחק – שכונת פסגת זאב תיק רישוי: 2023/0463 גוש 31304 חלקה 183 מהות תוכנית: מגרש 4 – שלושה בניינים בני 4 קומות עבור 12 יח"ד בכל בניין.

מהות תוכנית : אינפילים פסגת זאב- מתחם 2 - מגורים, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

במסגרת ההתחדשות העירונית תכנון מחדש בשטחים בתחומי השכונה אשר הוגדרו לשימוש "כלל עירוני" בתוכנית המקורית של פסגת זאב. התכנית מתייחסת למתחם הכולל 2 חלקות בשטח רשום של 15,522 מ"ר המהווה מרחב פתוח. המתחם ממוקם בשוליים המזרחיים של שכונת פסגת זאב. התוכנית מציעה הקמת מבני מגורים: 2 מבנים בבנייה רוויה (סה"כ 56 יח"ד) בחלקה הדרומי של התוכנית, ושלושה מבנים מדורגים (סה"כ 30 יח"ד) בחלקה המרכזי של התוכנית. סה"כ 86 יחידות דיור

מסמכי תב"ע:

עפ"י תכנית 101-0330514 תוקף מיום 27.11.18 הוראות בניה תשריט מחייב.

בינוי פיתוח מחייב חלקי, נספח ניקוז מחייב חלקית.

סטייה ניכרת (סעיף 4.2 ג'): :

סטייה ניכרת לגובה המבנים, מס' הקומות, קווי בניין.

סעיף 6.1 להוראות מצוין כי מפלס 0.00 מוגדר ככניסה הקובעת לבנין מפלס 0.00 המצוינים בנספח הבינוי והפיתוח הינם מחייבים. תותר סטייה של עד 1 מ' מגובה זה.

מוצע כמתאפשר

תאור הבקשה :

מוצעים 3 בניינים בני 4 קומות עבור 12 יח"ד לכל בנין וכן קומת חניון משותפת

במגרש ריק מוצעים הקמת 3 בניינים בחלקם לפרויקט מחיר למשתכן. קיימת תב"ע עבור כלל הפרויקט. מעבר לבקשה קיימת בקשה נוספת עבור 2 בניינים נוספים.

הבקשה דנן עוסקת בבנייני מגורים- 12 יח"ד בכל בניין. מגרש 4 בנין- abc

מפלס החניון- גובה אבסולוטי 664 מ'- החניון משותף ל- 3 הבניינים. כניסה לחניון בין בנין מזרחי ביותר- c לבין אמצעי- b. בנספח התנועה מהתב"ע מוצעת כניסה לכל בנין. הבקשה קיבלה אישור ממחלקת הסדרי תנועה: החלטת הוועדה המקומית מוצע 60 מק"ח עבור 36 יח"ד מתוכן 24 מק"ח מחוץ למגרש החניות שמחוץ למגרש אינן משויכות ע"פ תקן 5166 סעיף 10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר התקנת מק"ח מחוץ למגרש בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

הבקשה אינה תואמת את נספח התנועה, מציעה תוספת מקומות חניה מכח תב"ע 5166 ב עבור 24 מק"ח מחוץ למגרש. מצוין בתקנון התכנית כי נספח התנועה הוא מנחה.

מובא להחלטת הוועדה

מפלס הכניסה מרחוב- גינות קדמיות

מפלס 0.00 מחייב

בנין c- 663.5 מ'

בנין ב- 664 מ'

בנין א- 664.5 מ'

קומת חניון: 660.5 מ' לכלל הבניינים. קומת חניון מוצע 664-663.5 גבוה בקומה מהנספח בינוי. החניון בגובה קומת המגורים של בנין א יש שינוי בחזית רחוב ותוספת מדרגות בשינוי מהנספח- תואם ואושר מול אדריכל העיר. חו"ד מצורפת.

מפלס כניסה מרחוב בנין c- 2 יח"ד- גב המפלס חניון

מפלס כניסה בנין a,b- 4 דירות בקומה.

בכל בנין מוצע 12 יח"ד

בנין c- קומת כניסה מרחוב 2

הכל בנין גרעין הכולל 2 מעליות וגרם מדרגות תוכננו חדרים טכנים וחדר עגלות. יש להציג חלוקת מחסנים ביחס ליח"ד.

יש להציג תחשיב עמידה בלובי וגיונות משותפות כנדרש

יש להציג גודל דירות וחלוקת מרפסות- אושר אדריכלות

גובה מקסימאלי 16.09 + שהם 680.09 מ'

בוצע פרסום- הקלה לעניין מספר יח"ד התקבלה התנגדות 1.

ההקלות שפורסמו:

הקלה במספר יחידות דיור. מבוקש 36 במקום 30 יח"ד המותרות - רווחת הדיירים דיור בר השגה, שיפור אדריכלי

העברת שטחי שרות ממתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת - רווחת הדיירים, שיפור אדריכלי

בבקשה 2023/464 התקבלה התנגדות של הגב' סיני אילנה – הגובלת למגרש המבקש. טענת מתנגדת לחסימות אוויר ואור, קושי בתנועה וירידת ערך- מדובר בבקשה תואמת תב"ע וזמן ההתנגדות הושלם כנדרש. - להחלטת הועדה באם לזמן את המתנגדת.

התקבלה התנגדות:

ממר שרבני יצחק – הוספת יח"ד יתרמו לפקקים בשכונה שלא נגמרים- זה השטח הירוק היח"ד שנשאר בשכונה.

כמו"כ התקבלה התייחסות להתנגדות ממר חי נחמיאס המציין כי תוספת הקלה ביח"ד הינה שולית

יש לזמן מתנגדים לעניין התנגדות להקלה.

הוראות התכנית :

סעיף 4.1. להוראות התכנית :

הבינוי מדורג כלפי הרחוב ממזרח ועיקר יח"ד יהיו בעומק המגרש.

20% מיח"ד- שטח מירבי 80 מ"ר פלדלת

מבנים ומוסדות ציבוריים

בסעיף 4.2.2 א- תותר הקמת מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד המבנה הציבורי וסביבתו.

גובה הבניה מוגבל עד 3 קומות מעל פני הקרקע, בכל חתך נתון.

בנוסף תותר קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' לשימוש כמחסנים, חדרי מכונות ובכל מצב לא יבלטו 1.2 מ'- מעל פני קקע סופי.

גובה המבנים לא יעבור את גובה בנייני המגורים הסמוכים.

בקשה למבנה הציבורי תלויה בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש בקני"מ 1:100 (המפרט : מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניה עפ"י תקן, מיקום מתקני תברואה, אזור גינון נטיעות וקירות פיתוח.

פתרונות הפיתוח יהיו עבודות תימוך למנוע פגיעה בכביש ו/או בקיר התומך את כביש הגישה. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרש בין קווי הבנין לגובולת המגרש.

שימושים : גינות ציבוריות, מגרשי משחקים- לשצ"פ

מצוין כי הקמת מתקנים ומעברים בשצ"פ הכולל פיתוח השטחים והתקנת מתקני משקחים לגילאים שונים. כמו"כ מצוין כי יוקם מחסן ומשרד גננים הכולל חיבור מים, ביוב, חשמל.

הקצאת מקום למתקני מחזור שכונתיים, וכן תותר הקמת חדרי טכנים למקטיני לחץ וחדרי טרפו.

על פי תוכנית 101-0330514 (סעיף 6.4 ה') תנאי למתן היתר הבניה ראשון בתחומי התוכנית הנדונה יהא אישור תוכנית הפיתוח לשצ"פ בתאי שטח 3,5 על ידי מחלקת שפע

יש לבדוק התייחסות לחדר שנאים בתחום המגרש על פי סעיף 2 בפרק 6.11 "חשמל" שבהוראות התוכנית ימוקמו שנאים במגרשי המגורים, לא נמצא תכנון כזה או תיאום עם חח"י לעניין , לחילופין, יש לקבל את אישור חברת חשמל שחדר השנאים המתוכנן בחלקה השכנה (בקשה מס' 2023/434.00) ישרת גם את הבקשה הנדונה בחוות דעת זו.

הוראות בדבר תכסית קומת דירות הגג בסך של 65% ומיקומו של האזור הבנוי במרכז המבנה , יש לבדוק את אופי הנסיגה המותרת על פי התב"ע אל מול זה המתוכנן.

יש להציג תמהיל דירות מפורט הכולל הצגת גודל דירות ועמידה בחלוקת השטחים

גובה בניינים-

בנספח הבינוי מוצג גג רעפים. גובה קומה מקסימאלי מצוין 679.50 מ'- קומה עליונה ומעל גג רעפים- מצוין הגבלת גובה 676- הגבלת גובה גג- לכלל הבניינים

בנין a 678.50 מ'

בנין b 679 מ'

בנין a 676 מ'

בבקשה גובה עליון חדר טכני 16.08 - שהם 680.58 מ' - גובה קצה מעלית 14.64 שהם 679.14 קומה עליונה  
גובה 10.13 שהם 678.63 מ'

חריגה מגובה מותר - הגבלת גובה גג

בהוראות התכנית מצוין בסעיף 2.א.4.2.2 : גובה הבניה מוגבל עד 3 קומות מעל פני הקרקע, בכל חתך נתון - מוצע כנדרש

בנוסף תותר קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' - לשימוש מחסנים\ חדרי מכונות - ובתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ 1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופית - יש להתאים

גובה המבנים לא יעבור את גובה בנייני המגורים הסמוכים - יש להציג בגרמושקה מבנן גובה בניינים סמוכים

עוד מצוין בטבלה 5 :

מותר במגרש 1 גובה 27 מ'

במגרש 4 - 12 מ' - מוצע גובה 13.34 שהם 677.34 מ' - חורג מהמתאפשר ומהווה סטיה ניכרת - יש להתאים

קומות מותרות - 4 מעל הקרקע - קומה 1 מתחת - וכן קומת חניון - מוצע כמתאפשר - יש להתאים את המחסנים לגובה 2.5 מ' גובה כמותר

קיימת התייחסות בסעיף 6.13 - גובה המבנים ו/או בטיחות טיסה

לא נדרש סימון יום/לילה.

גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.

במידה ונדרש לחרוג מגובה מאושר לצורך הקמת עגורן - יש להגיש בקשה נפרדת - אין וודאות שבקשה זו תאושר.

עוד מצוין כי בסעיף סטיה ניכרת - גובה המבנים יהווה סטיה ניכרת.

הוראות פיתוח :

מבואות וגינות בבנייני מגורים - אושר ומקובל על אדריכל העיר.

תותקן מבואה משותפת לכל בנין בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליח"ד.

תותקן גינה משותפת לכל בנין מגורים בשטח שלא יפחת מ 40 מ"ר למבנה.

חזית לרחוב : בשטח בין גבול המגרש לחזית הבנין הקדמית - תשמש כחצר קדמית משותפת לדיירים - השטח יפותח ויגונן.

מרחקים בין בניינים : מיני' 6 מ' בין בניינים 6 קומות ו- 8 מ' בבנינים מעל 6 קומות.

מפלס 0.00 מחייב- תותר סטיה של 1 מ'- מהווה סטיה ניכרת.

הערות כלליות לפיתוח :

גובה קירות תמך לא יעלו 1.5 מ', רחבת כניסה משותפת וחובת נטיעת עצים,

**מפלס כניסה קובעת : מפלס הכניסה הראשית לא יעלה על 1.2 מ' - מכל מפלס הגישה**

תנאי להיתר בניה ראשון בתחום- יהיה אישור שצ"פ- ע"י שפ"ע

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה רישום והבטחת שטחים ציבוריים ע"ש עיריית ירושלים

הבקשה להיתר תכלול :

פרטים מחייבים לפרגולות, סימון פתרון מעלית, פרטי ביצוע למפגש בין סוגי עיבוד אבן, מיקום ומסתורי כביסה, פתרונות טכניים למ"א,

תנאי לתעודת איכלוס- גמר פיתוח שצ"פ בתאי שטח 3,5 לשביעות רצונות מחלקת שפ"ע.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור – יופקעו ע"י הועדה המקומית- סעיף 6.14.

תותר חריגה של עד 0.5 מ' מהמפלס בנספח הבינוי, ובלבד שתישמר נגישות לכניסת הבניין.

מרפסות :

הותרו עבור מגרש 1 סה"כ 672 מ"ר למרפסות ולמגרש 4 מותר 360 מ"ר למרפסות.

יש להציג עמידה בשטחים

מצוין כי בבנינים בהן ישנן 4 דירות בקומה טיפוסית- שטח קומת המגורים יהווה 65% לכל היותר משטח הקומה שמתחתיה. שטח זה יהיה במרכז הבנין ויהווה מרפסת- סעיף 6.2.7 להוראות התכנית

מוצעות מרפסות במסגרת קווי הבנין- יש להציג גודל מרפסות ולהוסיף לתחשיב תמהיל הדירות.

מוצע כמתאפשר

פרגולות :

לא מוצגות- יש להשלים במסגרת הפרטים הנדרשים להיתר

מחסנים :

יש להציג תמהיל חלוקת מחסנים- המחסנים מוצעים תת"ק כנדרש. מוצע כמתאפשר

רישום שטחים ציבוריים

יש להציג תכנית שצ"פ ופיתוח. שפ"ע אושר כתנאי לקבלת היתר הבניה- מתוקית בארכיב.

מוצע כמתאפשר

שטחי בניה :

מבני ציבור : עיקרי מעל 2311 שירות 990 מ"ר שירות מתחת 1850 מ"ר.

תא מגרש 1- 5169.05 מ"ר – עיקרי מעל 5630 מ"ר שירות מעל 1680 מ"ר שירות מתחת 5320 מ"ר- סה"כ מירבי 13302 מ"ר. יח"ד מותר 56- קומות מעל 9 קומות מתחת 4

תא מגרש 4- 5225.48 מ"ר- עיקרי מעל 3600 מ"ר שירות מעל 900 מ"ר שירות מתחת 2650 מ"ר- סה"כ מירבי 7510 מ"ר. יח"ד מותר 30 – קומות מעל 4 קומות מתחת 1- מוצע כנדרש

מוצע כמתאפשר

שלביות :

עפ"י סעיף 7.1.

היתר בניה כלשהוא בתחום התכנית : הוצאת היתר בניה לחניון "חנה וסע" בקיבולת 600 מק"ח הסמוכים לרק"ל.

בהתאם להחלטת ועדה מחוזית מיום 23.06.25 השלכיות בוטלה. (החלטה סעיף 5 מתווקת בארכיב)

איכלוס מבנים בתחום התכנית- הפעלת החניו הנ"ל בפועל.

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה ועד לתאריך 27.11.2018

הקלות :

פורסמה הקלות לענין מספר יח"ד :

בעלי העניין בנכס :

חי נחמיאס מגורים והשקעות בע"מ

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה- התקבל בתאריך 08.11.24. חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2).

אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 31.07.25 בפירוט: " סקר העצים אושר. תנאים להיתר :

1. הגשת ערבות בנקאית בסך 13,455 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור 12,749 ש"ח, העתקה 706 ש"ח)

2. הגשת ערבות בנקאית בסך 10,632 ש"ח עבור פיצוי נופי

3. הגשת תכנית נטיות לפיצוי נופי לשלמה דניאל.

הנ"ל רלוונטי גם לתיק 23/464 מאושר לוועדה, תנאי להיתר - יש לאשר תוכנית מפורטות עבור השצ"פ

אישור אדריכל העיר- התקבל בתאריך 10.06.25 : הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בכפוף לתנאים הבאים : תנאי להיתר בנייה יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתוכנית הבניין לרבות פרטי בניין, חומרי גמר, גוונים ועיצוב החזיתות.

יש לקבל את אישור אדריכל העיר לתוכנית הפיתוח של המרחב הציבורי (שצ"פ ורחובות).

#### תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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

הערות למחלקת רישוי :

על פי תוכנית 101-0330514 (סעיף 6.4 ה') תנאי למתן היתר הבניה ראשון בתחומי התוכנית הנדונה יהא אישור תוכנית הפיתוח לשצ"פ בתאי שטח 3,5 על ידי מחלקת שפע

יש לבדוק התייחסות לחדר שנאים בתחום המגרש על פי סעיף 2 בפרק 6.11 "חשמל" שבהוראות התוכנית ימוקמו שנאים במגרשי המגורים, לא נמצא תכנון כזה או תיאום עם חח"י לעניין, לחילופין, יש לקבל את אישור חברת חשמל שחדר השנאים המתוכנן בחלקה השכנה (בקשה מס' 2023/434.00) ישרת גם את הבקשה הנדונה בחוות דעת זו.

הוראות בדבר תכנית קומת דירות הגג בסך של 65% ומיקומו של האזור הבנוי במרכז המבנה, יש לבדוק את אופי הנסיגה המותרת על פי התב"ע אל מול זה המתוכנן.

#### תנאים לאכלוס/טופס 4

תנאי לאכלוס יהיה סיום ביצוע הפיתוח על פי הוראות תוכנית 101-0330514 (סעיף 6.4 סעיף קטן 5) על פי תוכנית 101-0330514 סעיף 7.1 היתר בנייה ראשון במתחם מותנה בהוצאת היתר בנייה לחניון חנה וסע של 600 מקומות להיתר בנייה בתחום התוכנית.

#### הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע/פיתוח- על פי תוכנית 101-0330514 יש לפרט במעמד ההיתר אודות שביל האופניים המתוכנן בחיבורו לרחוב אורי בר און, יש להציג את התכנון כחלק מהבקשה להיתר ולשלב אותו בתוכניות הפיתוח.

יש לתאם סטטוס בעירייה עבור העצים המסומנים בכחול, יש להוסיף דרגת התייחסות "לשימור" על מנת למנוע עקירתם.

הוראות כלליות לעניין הפיתוח :

יש להתייחס לחיבור מערכות עירוניות והשקתן לרחוב (פינוי אשפה, חח"י, תקשורת, מים, גז וכו'), יש לתכנן את המערכות באופן שהעמדתן לא פונה ישירות לרחוב, יש לשלב את המערכות בפריסות הגדר

## הפנימיות והחיצוניות.

באחריות המתכנן לעדכן אם נדרש חדר שנאים/חדר מיתוג חח"י

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

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

גג המבנה

יש להבטיח הסתרת מערכות הגג באמצעות מעקה בנוי ואינטגרלי.

חומרים:

הוראות כלליות:

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

זכוכית

הוראות כלליות:

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן:

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

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

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

הוראות כלליות:

יש לעשות שימוש בגימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים.

לא יעשה שימוש במעקה זכוכית.

הערות טכניות

יש לעדכן את ההדמיות בעיקר לעניין הפרזול והאבן (לא יעשה שימוש במעקה זכוכית)

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

אגף דרכים- התקבל אישור בתאריך 15.07.24 תיק אושר לדיון בלבד. יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון תנועה תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנון פיזי / חיבור לכביש קיים על סמך תכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקת תנועה ( ירדן עוזרי ) תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור בכניסות לחניה לפי תכנית מאושרת, ביצוע כל דרישות של מחלקת התנועה

אגף הסדרי תנועה- התקבל אישור 27.08.24- להחלטת הוועדה המקומית מוצע 60 מק"ח עבור 36 יח"ד מתוכן 24 מק"ח מחוץ למגרש החניות שמחוץ למגרש אינן משויכות ע"פ תקן 5166 סעיף 10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר התקנת מק"ח מחוץ למגרש בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

אגף שפ"ע מאור - התקבל אישור ב1.4.2024- במידה ויש שטחים ציבוריים בשטח הפרוייקט, יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23/11/2025 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לאשר<br>את הבקשה<br>בכפוף לשינויים<br>ובתנאים                                                         |
|            | בכפוף לשמיעת התנגדויות, התאמת הגובה וקומת המחסנים<br>למתאפשר<br>אין מניעה לאשר הבינוי המוצע בכפוף לשינויים ותיקונים<br>a תכנית |
| 02/11/2025 | חוות דעת תכנונית                                                                                                               |
|            | חוות דעת תכנונית<br>מס' תכנית שחלה בחלקה :<br>330514<br>תחילת תוקף :<br>26/01/2019<br>ייעוד הקרקע:                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוות דעת</p> <p>אינפילים פסגת זאב- מתחם 2 – מגרש 4 – עבור מגורים, ושטחים פתוחים בקשה לבינוי מוצע עבור מגורים עבור 36 יח"ד ב- 3 בניינים 12 יח"ד בכל בניין, כל מבנה בן 4 קומות בדירוג טופוגרפי וכן חניון משותף. כתובת: רא"ל אמנון ליפקין שחק – שכונת פסגת זאב תיק רישוי: 2023/0463 גוש 31304 חלקה 183 מהות תוכנית: מגרש 4.</p> <p>יש להוסיף את תכנון השצ"פ לבקשת המשך 2023/464- לשצ"פ פיתוח וגנים (מבני ציבור- מבני עזר)</p> <p>קיימות 2 בקשות למתחם- 2023/463, 2023/464 וכן בקשת חפירה שטרם נפתחה (קיים תיק מידע) עבור 2 המגרשים. (מגרש 1,4)</p> <p>מסמכי תב"ע:</p> <p>עפ"י תכנית 101-0330514 תוקף מיום 27.11.18 הוראות בניה תשריט מחייב.</p> <p>בוצע פרסום- הקלה לעניין מספר יח"ד התקבלה התנגדות 1.</p> <p>הקלה במספר יחידות דיור. מבוקש 36 במקום 30 יח"ד המותרות - רווחת הדיירים דיור בר השגה, שיפור אדריכלי העברת שטחי שרות ממתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת - רווחת הדיירים, שיפור אדריכלי</p> <p>התקבלה התנגדות:</p> <p>ממר שרביני יצחק – הוספת יח"ד יתרמו לפקקים בשכונה שלא נגמרים- זה השטח הירוק היחיד שנשאר בשכונה.</p> <p>כמו"כ התקבלה התייחסות להתנגדות מהמבקש מר חי נחמיאס המציין כי תוספת הקלה ביח"ד הינה שולית</p> <p>יש לזמן מתנגדים לעניין התנגדות להקלה.</p> <p>יש להציג תמהיל דירות מפורט הכולל הצגת גודל דירות ועמידה בחלוקת השטחים</p> <p>יש להציג עמידה בשטחים, פרגולות מוצגות ולא מחושבות- יש להשלים במסגרת הפרטים הנדרשים להיתר.</p> <p>יש להציג החלטת ועדה מחוזית לענין פטור מהשלמת חנין חנה וסע- כתנאי להיתר</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| <p>מפלס החניון- גובה אבסולוטי 664 מ' - החניון משותף ל- 3 הבניינים. כניסה לחניון בין בנין מזרחי</p> <p>ביותר- c לבנין אמצעי- b. בנספח התנועה מהתב"ע מוצעת כניסה לכל בנין. הבקשה קיבלה</p> <p>אישור ממחלקת הסדרי תנועה : החלטת הוועדה המקומית מוצע 60 מק"ח עבור 36 יח"ד מתוכן</p> <p>הבקשה אינה תואמת את נספח התנועה, מציעה תוספת מקומות חניה מכח תב"ע 5166 ב עבור</p> <p>24 מק"ח מחוץ למגרש. מצוין בתקנון התכנית כי נספח התנועה הוא מנחה.</p> <p>מובא להחלטת הועדה</p> <p>במגרש 4- 12 מ' - מוצע גובה 13.34 שהם 677.34 מ' - חורג מהמתאפשר ומהווה סטיה ניכרת- יש להתאים</p> |            |                               |
| <p>הקלה במספר יחידות דיור. מבוקש 36 במקום 30 יח"ד המותרות - רווחת הדיירים דיור בר השגה, שיפור אדריכלי העברת שטחי שרות ממתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת - רווחת הדיירים, שיפור אדריכלי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 09/01/2024 | השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                                |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                               | 1  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                  | 2  |
| 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  |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                            | 5  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                | 6  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                 | 7  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                | 8  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                      | 9  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                 | 10 |

|    |                                                                                                                                                                                                       |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | תנאי להיתר בניה ראשון בתחום- יהיה אישור שצ"פ- ע"י שפ"ע                                                                                                                                                |
| 14 | התנאי להיתר בניה ראשון יהיה רישום והבטחת שטחים ציבוריים ע"ש עיריית ירושלים                                                                                                                            |
| 15 | שפ"ע: 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 13,455 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור 12,749 ש"ח, העתקה 706 ש"ח) 2. הגשת ערבות בנקאית בסך 10,632 ש"ח עבור פיצוי נופי 3. הגשת תכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל. |
| 16 | שפ"ע-תנאי להיתר - יש לאשר תוכניות מפורטות עבור השצ"פ                                                                                                                                                  |
| 17 | דרכים- . יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון תנועה תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנון פיזי / חיבור לכביש קיים על סמך תכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקת תנועה                                                  |
| 18 | שימת לב ברישום תקנה 27 לזיקת מעבר רכב בין מגרשים- לטובת החניון                                                                                                                                        |

### המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכפוף לשמיעת התנגדויות, התאמת הגובה וקומת המחסנים למתאפשר

אין מניעה לאשר הבינוי המוצע בכפוף לשינויים ותיקונים תכנית a



תל אביב, 6 בפברואר 2024

לכבוד

הועדה המקומית לתו"ב, ירושלים

באמצעות דוא"ל Ykruhama@jerusalem.muni.il

ג.א.נ.,

הגדון: התייחסות להתנגדויות עבור מספר תיק 2023/0463.00

מספר בקשה 2363171

אנו, חי נחמיאס מגורים והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבדים בזאת להגיש התייחסות להתנגדות שהתקבלה (להלן: "ההתנגדות"), כדלקמן:

1. אנו מאשרים כי קיבלנו לעיונו את התנגדותו של מר' שרביני יצחק ת.ז. 000940486 (להלן: "המתנגד"), מאת מערכת רישוי של עיריית ירושלים.
2. כפי שידוע, התביעה המאושרת למגרש שבנדון הינה 101-0330514 אשר מתירה לבנות 30 יח"ד.
3. במסגרת הקלה מותרת ניתן לפי סעיף (8)(ב) לחוק תו"ב להוסיף קומות ויח"ד לפי הוראות שעה 2520, ולפיכך, הוגשה בקשה לתוספת 6 יח"ד ל-36 יח"ד במקום 30 יח"ד.
4. להלן התייחסותנו לטענות המתנגד:
  - א. טענת המתנגד כי "הוספת יחידות דיור יתרמו לפקקים בשכונה שלא נגמרים ושה השטח הירוק היחיד שנשאר בשכונה" ניתן להבין מתוך התנגדותו שאינו מבין את מהות התוכנית כלל ואת ההקלה בפרט. מדובר בתביעה מאושרת לבנייה בשטח זה והתוספת להקלה של 6 יחידות דיור בלבד הינה שולית לעניין התנועתי בשכונה.
  5. לאור כך נבקש לבחון דחיית ההתנגדות טרם כניסה לדיון.

בכבוד רב ובערכה,

ליאם נחמיאס

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יצחק שרבני /  
תאריך: 07:04 27/01/2024 /  
מספר בקשה: 2363171  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה: שרבני

שם פרטי: יצחק

דואר אלקטרוני: Maya1607@gmail.com

תעודת זהות: 000940486

2023/0463.00

מספר תיק

רישוי:

## סטטוס טיפול

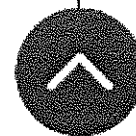
08:13 28/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



07:04 27/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |



## פרטי הבקשה

## איתור תוכנית:

מספר תיק 2023/0463.00  
רישוי:

## הזדהות:

שם פרטי: יצחק

שם משפחה: שרבני

סוג זיהוי: ת.ז.

מזהה: 000940486

טלפון נייד: 2678405

קידומת טלפון 052  
נייד:

טלפון: 5852483

קידומת טלפון: 02

דוא"ל: Maya1607@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת בעלות המתנגד

המתנגד:

מיקום ומרחק 10 מטר

דירת המתנגד

ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש המתנגד

הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה: 16900532

רחוב: 16704776

כניסה:

מס' דירה: 3

## נימוקי התנגדות:

נימוקי  
ההתנגדות:

1. הוספת יחידות דיור יתרמו  
לפקקים בשכונה שלא נגמרים.
2. זה השטח הירוק היחיד  
שנשאר בשכונה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2026/3                            |
| מספר בקשה   | 2023/0464.00                      |
| מספר סידורי | 3                                 |

#### נתונים כלליים

|                     |                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, חפירה ומילוי, ממ"ד |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                                      |
| מהות בקשה           | הקמת 2 מבני מגורים בני 9 קומות מעל קומת מרתף. סה"כ 67 יח"ד.                                         |
| שטח האתר            |                                                                                                     |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                                     |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                                            |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                                                  |
| המבקש               | חברה חי נחמיאס מגורים והשקעות בע"מ חי נחמיאס מגורים והשקעות בע"מ                                    |
| עורך הבקשה          | חיימן ישראל                                                                                         |
| מתכנן השלד          | ג'יימס ברין עבד                                                                                     |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                                                   |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                                                                                   |

#### כתובת האתר

רא"ל אמנון ליפקין-שחק , פסגת זאב לפי תצ"ר 11251

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30589 | 117  | כן     |
| 30589 | 130  | כן     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| 330514 | תחילת תוקף | 26/01/2019 |        |      |     |

#### תאור הבקשה

הקמת 2 מבני מגורים בני 9 קומות מעל קומת מרתף. סה"כ 67 יח"ד.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09/01/2024 | השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק                                                                                                                                                                   |
|            | הקלה במס' יחידות דיור. מבוקש 67 יח"ד במקום 56 יח"ד המותרות. רווחת הדיירים, דיור בר השגה, שיפור אדריכלי העברת שטחי שרות ממתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת - רווחת הדיירים, שיפור אדריכלי. |
|            | שינוי מפלס הכניסה הקובעת. הנמכה של 50 ס"מ ביחס ל0.00 המותר בתב"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  |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413  | 3  |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                    | 4  |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                             | 5  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                 | 6  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                  | 7  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                 | 8  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                       | 9  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                  | 10 |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                    | 11 |
|      | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52 | 12 |

**המלצת האגף**

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| סוג דין     | דין בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2026/3                           |
| מספר בקשה   | 2011/0608.03                     |
| מספר סידורי | 4                                |

**נתונים כלליים**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                       |
| מהות בקשה           | תוספת בניה השלמת 5% גג ותוספת ממ"ד.  |
| שטח האתר            |                                      |
| שטח לחישוב זכויות   |                                      |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                             |
| הכשרת עבירה         | לא                                   |
| המבקש               | טובול יואל                           |
| עורך הבקשה          | כץ רות                               |
| מתכנן השלד          | שמוחה יצחק                           |
| מספר מתנגדים        | 1                                    |
| מספר שכנים שלא חתמו | 23                                   |

**כתובת האתר**

|                            |
|----------------------------|
| א.ד. גורדון 2 , קרית היובל |
|----------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30408 | 140  | לא     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד                | שטח  |
|--------|------------|------------|--------|---------------------|------|
| 30408ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |                     |      |
| 3236א  | תחילת תוקף | 04/08/1994 |        |                     |      |
| 6535   | תחילת תוקף | 04/11/2003 |        |                     |      |
| 6535   | תחילת תוקף | 04/11/2003 | 140    | אזור מגורים 1 מיוחד | 1673 |

**תאור הבקשה**

תוספת ממ"ד, מרפסת ושטח עיקרי

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 07/07/2025 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לזמן<br>מבקשים<br>ומתנגדים בפני<br>הועדה<br>בהתנגדויות |
|            | חוות דעת אדריכלית                                                               |
|            | מוצעת תוספת בניה על הגג כהשלמת דירת גג 5%.                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בתיק קודם הוצע ניווד שטחים לדירה נוספת בבניין, ובהקלות פורסם כי מומשו 5% השלמת דירת גג.</p> <p>אי לכך בתאריך 04/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מכיוון שלא נותרו שטחים.</p> <p>לאחר הוועדה ע"ב נפגשה עם הבוחנת בתיק, והוכיחה לה ע"י התב"ע, כי בסופו של דבר לא מומשו שטחי ה-5% בתיק הקודם, לכן מובא התיק שוב לוועדה לאישור הבקשה, לאור זאת שישנם שטחים.</p> <p>להלן חישוב השטח המוצע:</p> <p>שטח המגרש: 1673 מ"ר, השלמת דירת גג-5% = 83.65 מ"ר.</p> <p>ישנם 8 שכנים היכולים לממש שטח זה: לחלק ל-8 = 10.45 מ"ר.</p> <p>בבקשה זו מוצע: 13.85 מ"ר</p> <p>המוצע חורג מהמותר, יש לצמצם לשטח המותר.</p> <p>הממ"ד המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר.</p> <p>יש בתוספת דלת מוצעת אולם לא מוצעת מרפסת כלשהי, על כן יש להסיר את הפתח המוצע.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>תיקון תכנית a</p> <p>בתאריך 11/12/2024 הוגשה תכנית מתוקנת בה תוקנו הליקויים, שטח הממ"ד צומצם ל-9.00 מ"ר נטו, שטח התוספת צומצם ל-10.42, ו-10.37 מ"ר – עומד במותר.</p> <p>ע"ב הסירה את הפתחים שהוצעו בתוספת, וכן תיקנה את תכנית a</p> <p>ע"כ בתאריך 02/02/2025 נשלח התיק לפרסום בגין הקלה של 5% לעניין השלמת קומת גג.</p> <p>תום תקופת הגשת התנגדויות בוצע בתאריך 05/03/2025, והוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה:</p> <p>אחד השכנים בבניין מתלונן כי הדייר מציע תוספת על גג משותף, פוגע בזכויות השכנים, מפר הסכמים וחוקים רלוונטיים, ומביא עימו סיכון לבטיחות ולשלמות המבנה.</p> <p>כמו"כ הוא טוען שהוא משאיר לכלוך רב אחריו, ופוגע באיכות החיים של יתר דיירי הבניין.</p> <p>תגובת המחלקה:</p> <p>לעניין הבינוי ברכוש משותף, התקבלו בפתיחת התיק 16 חתימות המהוות 2/3 מהדיירים בחלקה.</p> <p>לעניין שאר הטענות- מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>17/06/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>6535</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>04/11/2003</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>מוצעת תוספת בניה על הגג כהשלמת דירת גג 5%.</p> <p>בתיק קודם הוצע ניווד שטחים לדירה נוספת בבניין, ובהקלות פורסם כי מומשו 5% השלמת דירת גג.</p> <p>אי לכך בתאריך 04/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מכיוון שלא נותרו שטחים.</p> <p>לאחר הוועדה ע"ב נפגשה עם הבוחנת בתיק, והוכיחה לה ע"י התב"ע, כי בסופו של דבר לא מומשו שטחי ה-5% בתיק הקודם, לכן מובא התיק שוב לוועדה לאישור הבקשה, לאור זאת שישנם שטחים.</p> <p>להלן חישוב השטח המוצע:</p> <p>שטח המגרש: 1673 מ"ר, השלמת דירת גג-5% = 83.65 מ"ר.</p> <p>ישנם 8 שכנים היכולים לממש שטח זה: לחלק ל-8 = 10.45 מ"ר.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בבקשה זו מוצע: 13.85 מ"ר</p> <p>המוצע חורג מהמותר, יש לצמצם לשטח המותר.</p> <p>הממ"ד המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר.</p> <p>יש בתוספת דלת מוצעת אולם לא מוצעת מרפסת כלשהי, על כן יש להסיר את הפתח המוצע.</p> <p>תיקון תכנית a</p> <p>בתאריך 11/12/2024 הוגשה תכנית מתוקנת בה תוקנו הליקויים, שטח הממ"ד צומצם ל-9.00 מ"ר נטו, שטח התוספת צומצם ל-10.42, ו-10.37 מ"ר – עומד במותר.</p> <p>ע"ב הסירה את הפתחים שהוצעו בתוספת, וכן תיקנה את תכנית a</p> <p>ע"כ בתאריך 02/02/2025 נשלח התיק לפרסום בגין הקלה של 5% לעניין השלמת קומת גג.</p> <p>תום תקופת הגשת התנגדויות בוצע בתאריך 05/03/2025, והוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה:</p> <p>אחד השכנים בבניין מתלונן כי הדייר מציע תוספת על גג משותף, פוגע בזכויות השכנים, מפר הסכמים וחוקים רלוונטיים, ומביא עימו סיכון לבטיחות ולשלמות המבנה.</p> <p>כמו"כ הוא טוען שהוא משאיר לכלוך רב אחריו, ופוגע באיכות החיים של יתר דיירי הבניין.</p> <p>תגובת המחלקה :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|
| <p>לעניין הבינוי ברכוש משותף, התקבלו בפתיחת התיק 16 חתימות המהוות 2/3 מהדיירים בחלקה.</p> <p>לעניין שאר הטענות- מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                                                |
| <p>הקלה בדבר תוספת שטחים השלמת 5% גג.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>12/02/2025</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p>           |
| <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>מוצעת תוספת בניה על הגג במסגרת השלמת דירת גג 5%, מאחר ובת.ב. קודם 2011/608.2 מומשו השטחים של השלמת דירת גג 5% עבור דירה זו- לא ניתן לממש זאת שוב, ולכן נדרש להסיר מהבקשה.</p> <p>מוצע ממ"ד ומעטפת על גבי ממ"ד קיים, אין מניעה לאשר את המוצע, אולם נדרש לצמצם את שטח המינימום ל-9.00 מ"ר נטו+ קירות בכדי שלא להשתמש בשטחים עיקריים שאין לדייר המבקש.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> | <p>04/09/2024</p> | <p>דיון בוועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>תיקון תכנית a</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                                          |
| <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>מוצעת תוספת בניה על הגג במסגרת השלמת דירת גג 5%, מאחר ובת.ב. קודם 2011/608.2 מומשו השטחים של השלמת דירת גג 5% עבור דירה זו- לא ניתן לממש זאת שוב, ולכן נדרש לחסיר מהבקשה.</p> <p>מוצע ממ"ד ומעטפת על גבי ממ"ד קיים, אין מניעה לאשר את המוצע, אולם נדרש לצמצם את שטח המינימום ל-9.00 מ"ר נטו+ קירות בכדי שלא להשתמש בשטחים עיקריים שאין לדייר המבקש.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש /או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.</p> <p>תיקון תכנית a</p> | <p>26/08/2024</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>6535</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>04/11/2003</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1</p> <p>תכניות כפופות : אין</p> <p>התכנית כפופה לתכנית מתאר</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>26/08/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לא קיים סעיף הקלות ו/או סטיה נכרת בחלקה הנדונה</p> <p>נספח בינוי</p> <p>קיים נספח בינוי מפורט.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| <p>המוצע לא קיים בנספח הבינוי מאחר ומדובר בממ"ד וב- 5% השלמת קומת גג.</p> <p>ע"ב מציין כי הוא פרסם הקלה ע"ג ההרמוניקה, אך מעיון במערכת מתברר כי בוצע רק הליך של משלוח הודעות בלבד.</p> <p>ע"כ מאחר ומדובר בנספח בינוי מפורט נדרש לפרסם את ההקלות הבאות:</p> <p>הקלה מנספח בינוי</p> <p>השלמת דירת גג 5%</p> <p>תוספת ממ"ד מעבר לקווי הבניין.</p> <p>מאחר ובהיתר קודם כבר מומשה השלמת דירת גג 5%, לא ניתן לממש שוב בהיתר זה.</p> <p>ולכן גם ההלה הנ"ל לא תהיה רלוונטית.</p> <p>קווי בניין</p> <p>בתב"ע ישנם קווי בניין עבור תוספות לפי התב"ע בלבד, הבקשה מוצעת מעבר לקווי הבניין- ההשלמה על הגג זה בתוך קונטור הבניין המקורי, והממ"ד והמעטפת מעבר לקווי הבניין- עבורם נדרש פרסום ההקלה לעיל.</p> |  |  |
| <p>מספר קומות</p> <p>מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצעת תוספת בקומה רביעית שבחלקה קיימת.</p> <p>גבהים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| <p>לא מוצע גובה מעבר לקיים.</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>לא מוצעות יח"ד נוספות.</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים :</p> <p>בתב"ע מוצע 1013 מ"ר.</p> <p>בבקשה מוצע שטח עבור 5% השלמת דירת גג, מאחר ובהיתר קודם 2011/608.2 בה הוצעה תוספת על הגג לדירה זו- מומשו 5% השלמת דירת גג, לא ניתן לממש שוב בהיתר זה.</p> <p>שטחי שרות :</p> <p>מוצע שטח עבור ממ"ד, בסך : 9.42 מ"ר נטו + קירות, מאחר ואין שטח עיקרי- לא ניתן לאשר בקשה לשטח עיקרי מעבר למינימום, ולכן נדרש לצמצם ל-9 מ"ר נטו בלבד + קירות.</p> <p>ממדים</p> <p>בקומת הקרקע קיים ממ"ד ומעליו- מוצעת מעטפת בקומה</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ראשונה וממ"ד נוסף בקומה שניה, אין מניעה לאשר בכפוף<br/>לצמצום השטח המינימלי.</p> <p>שטח הממ"ד : 13.11 מ"ר- יש לצמצם.</p> <p>חדרים מחוזקים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| <p>לא רלוונטי</p> <p>השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע</p> <p>מאחר ובהיתר קודם בת.ב. מס' 2011/608.2 מומשו השטחים<br/>עבור 5% השלמת דירת גג לדייר זה- לא ניתן להציע שוב כעת.</p> <p>ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>מרפסות זיז</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>שלביות הביצוע</p> <p>לא תותר בניה בשלבים, מאחר ולא מוצעת תוספת המופיעה<br/>בנספח הבינוי – סעיף זה לא רלוונטי.</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>מוצעת בניה על גג משותף- עבור תוספת- לא רלוונטי מאחר ולא ניתן לממש את התוספת.</p> <p>מוצעת מעטפת וממ"ד ע"ג ממ"ד קיים, תימוכין קנייניים נבדקו במעמד הדסק.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 26.06.2024</p> <p>התנגדויות</p> <p>לא הוגשו</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>מוצעת תוספת בניה על הגג במסגרת השלמת דירת גג 5%, מאחר ובת.ב. קודם 2011/608.2 מומשו השטחים של השלמת דירת גג 5% עבור דירה זו- לא ניתן לממש זאת שוב, ולכן נדרש להסיר מהבקשה.</p> <p>מוצע ממ"ד ומעטפת על גבי ממ"ד קיים, אין מניעה לאשר את המוצע, אולם נדרש לצמצם את שטח המינימום ל-9.00 מ"ר נטו+ קירות בכדי שלא להשתמש בשטחים עיקריים שאין לדייר המבקש.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

#### תנאים – באם תאושר הבקשה

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

#### המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה על הגג כהשלמת דירת גג 5%.

בתיק קודם הוצע ניווד שטחים לדירה נוספת בבניין, ובהקלות פורסם כי מומשו 5% השלמת דירת גג.

אי לכך בתאריך 04/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מכיוון שלא נותרו שטחים.

לאחר הוועדה ע"ב נפגשה עם הבוחנת בתיק, והוכיחה לה ע"י התב"ע, כי בסופו של דבר לא מומשו שטחי ה-5% בתיק הקודם, לכן מובא התיק שוב לוועדה לאישור הבקשה, לאור זאת שישנם שטחים.

להלן חישוב השטח המוצע:

שטח המגרש: 1673 מ"ר, השלמת דירת גג-5% = 83.65 מ"ר.

ישנם 8 שכנים היכולים לממש שטח זה: לחלק ל-8 = 10.45 מ"ר.

בבקשה זו מוצע: 13.85 מ"ר

המוצע חורג מהמותר, יש לצמצם לשטח המותר.

הממ"ד המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר.

יש בתוספת דלת מוצעת אולם לא מוצעת מרפסת כלשהי, על כן יש להסיר את הפתח המוצע.

תיקון תכנית a

בתאריך 11/12/2024 הוגשה תכנית מתוקנת בה תוקנו הליקויים, שטח הממ"ד צומצם ל-9.00 מ"ר נטו, שטח התוספת צומצם ל-10.42, ו-10.37 מ"ר – עומד במותר.

ע"ב הסירה את הפתחים שהוצעו בתוספת, וכן תיקנה את תכנית a

ע"כ בתאריך 02/02/2025 נשלח התיק לפרסום בגין הקלה של 5% לעניין השלמת קומת גג.

תום תקופת הגשת התנגדויות בוצע בתאריך 05/03/2025, והוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה:

אחד השכנים בבניין מתלונן כי הדייר מציע תוספת על גג משותף, פוגע בזכויות השכנים, מפר הסכמים וחוקים רלוונטיים, ומביא עימו סיכון לבטיחות ולשלמות המבנה.

כמו"כ הוא טוען שהוא משאיר לכלוך רב אחריו, ופוגע באיכות החיים של יתר דיירי הבניין.

#### תגובת המחלקה:

לעניין הבינוי ברכוש משותף, התקבלו בפתיחת התיק 16 חתימות המהוות 2/3 מהדיירים בחלקה.

לעניין שאר הטענות- מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אילנה סיני / תאריך: 30/01/2024 23:48 / מספר בקשה: 2380836  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סיני

שם פרטי:

אילנה

דואר אלקטרוני:

ilanahezi@gmail.com

תעודת זהות:

068532043

זמני תיק רישוי:

2023/0464.00

## סטטוס טיפול

08:56 06/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

23:48 30/01/2024

ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2023/0464.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

שם פרטי:

אילנה

שם משפחה:

סיני

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

068532043

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

ilanahezi@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

הדירה סמוכה לבנייה, כ-4 מטרים ממנה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36109300

תא דואר:

מיקוד:

3092433

כתובת מלאה:

אשכול 11

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

דירתי היא דירה מספר 1 ברחוב אמרי קלמן 10. הבנייה תחסום אוויר ושמש מהדירה שלי. הבנייה תגרום לצפיפות יתר שתגרום לקושי בתנועה ובנייד, תגרום לעומסים על התשתיות הקיימות שמימלא עמוסות אשר יובילו לירידה באיכות החיים וכך גם תגרום ירידה בערך הדירה שלי. יש לציון כי תוכניות הבנייה שפורסמו לא מובנות, לוקות בחוסר פרטים ולא מספקות תמונה מדויקת של תוכנית הבנייה.

סדר יום לועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2026/3                            |
| מספר בקשה   | 2011/0608.03                      |
| מספר סידורי | 4                                 |

נתונים כלליים

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                       |
| מהות בקשה           | תוספת בניה השלמת 5% גג ותוספת ממ"ד.  |
| שטח האתר            |                                      |
| שטח לחישוב זכויות   |                                      |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                             |
| הכשרת עבירה         | לא                                   |
| המבקש               | טובול יואל                           |
| עורך הבקשה          | כץ רות                               |
| מתכנן השלד          | שמוחה יצחק                           |
| מספר מתנגדים        | 1                                    |
| מספר שכנים שלא התמו | 23                                   |

כתובת האתר

|                           |
|---------------------------|
| א.ד. גורדון 2, קרית היובל |
|---------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30408 | 140  | לא     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד                   | שטח  |
|--------|------------|------------|--------|------------------------|------|
| 30408ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |                        |      |
| 3236א  | תחילת תוקף | 04/08/1994 |        |                        |      |
| 6535   | תחילת תוקף | 04/11/2003 |        |                        |      |
| 6535   | תחילת תוקף | 04/11/2003 | 140    | אזור מגורים 1<br>מיוחד | 1673 |

תאור הבקשה

תוספת ממ"ד, מרפסת ושטח עיקרי

מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 07/07/2025 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לזמן<br>מבקשים<br>ומתנגדים בפני<br>הועדה<br>בהתנגדויות |
|            | חוות דעת אדריכלית                                                               |
|            | מוצעת תוספת בניה על הגג כהשלמת דירת גג 5%.                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בתיק קודם הוצע ניווד שטחים לדירה נוספת בבניין, ובהקלות פורסם כי מומשו 5% השלמת דירת גג.</p> <p>אי לכך בתאריך 04/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מכיוון שלא נותרו שטחים.</p> <p>לאחר הוועדה ע"ב נפגשה עם הבוחנת בתיק, והוכיחה לה ע"י התבי"ע, כי בסופו של דבר לא מומשו שטחי ה-5% בתיק הקודם, לכן מובא התיק שוב לוועדה לאישור הבקשה, לאור זאת שישנם שטחים.</p> <p>להלן חישוב השטח המוצע:</p> <p>שטח המגרש: 1673 מ"ר, השלמת דירת גג-5% = 83.65 מ"ר.</p> <p>ישנם 8 שכנים היכולים לממש שטח זה: לחלק ל-8 = 10.45 מ"ר.</p> <p>בבקשה זו מוצע: 13.85 מ"ר</p> <p>המוצע חורג מהמותר, יש לצמצם לשטח המותר.</p> <p>הממ"ד המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר.</p> <p>יש בתוספת דלת מוצעת אולם לא מוצעת מרפסת כלשהי, על כן יש להסיר את הפתח המוצע.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>תיקון תכנית a</p> <p>בתאריך 11/12/2024 הוגשה תכנית מתוקנת בה תוקנו הליקויים, שטח הממ"ד צומצם ל-9.00 מ"ר נטו, שטח התוספת צומצם ל-10.42, ו-10.37 מ"ר – עומד במותר.</p> <p>ע"ב הסירה את הפתחים שהוצעו בתוספת, וכן תיקנה את תכנית a</p> <p>ע"כ בתאריך 02/02/2025 נשלח התיק לפרסום בגין הקלה של 5% לעניין השלמת קומת גג.</p> <p>תום תקופת הגשת התנגדויות בוצע בתאריך 05/03/2025, והוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה:</p> <p>אחד השכנים בבניין מתלונן כי הדייר מציע תוספת על גג משותף, פוגע בזכויות השכנים, מפר הסכמים וחוקים רלוונטיים, ומביא עימו סיכון לבטיחות ולשלמות המבנה.</p> <p>כמו"כ הוא טוען שהוא משאיר לכלוך רב אחריו, ופוגע באיכות החיים של יתר דיירי הבניין.</p> <p>תגובת המחלקה:</p> <p>לעניין הבינוי ברכוש משותף, התקבלו בפתיחת התיק 16 חתימות המהוות 2/3 מהדיירים בחלקה.</p> <p>לעניין שאר הטענות- מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>17/06/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>6535</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>04/11/2003</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>מוצעת תוספת בניה על הגג כהשלמת דירת גג 5%.</p> <p>בתיק קודם הוצע ניוד שטחים לדירה נוספת בבניין, ובהקלות פורסם כי מומשו 5% השלמת דירת גג.</p> <p>אי לכך בתאריך 04/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מכיוון שלא נותרו שטחים.</p> <p>לאחר הוועדה ע"ב נפגשה עם הבוחנת בתיק, והוכיחה לה ע"י התביע, כי בסופו של דבר לא מומשו שטחי ה-5% בתיק הקודם, לכן מובא התיק שוב לוועדה לאישור הבקשה, לאור זאת שישנם שטחים.</p> <p>להלן חישוב השטח המוצע :</p> <p>שטח המגרש : 1673 מ"ר, השלמת דירת גג-5% = 83.65 מ"ר.</p> <p>ישנם 8 שכנים היכולים לממש שטח זה : לחלק ל-8 = 10.45 מ"ר.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בבקשה זו מוצע : 13.85 מ"ר</p> <p>המוצע חורג מהמותר , יש לצמצם לשטח המותר.</p> <p>הממ"ד המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר.</p> <p>יש בתוספת דלת מוצעת אולם לא מוצעת מרפסת כלשהי, על כן יש להסיר את הפתח המוצע.</p> <p>תיקון תכנית a</p> <p>בתאריך 11/12/2024 הוגשה תכנית מתוקנת בה תוקנו הליקויים, שטח הממ"ד צומצם ל-9.00 מ"ר נטו, שטח התוספת צומצם ל- 10.42, ו- 10.37 מ"ר – עומד במותר.</p> <p>ע"ב הסירה את הפתחים שהוצעו בתוספת, וכן תיקנה את תכנית a</p> <p>ע"כ בתאריך 02/02/2025 נשלח התיק לפרסום בגין הקלה של 5% לעניין השלמת קומת גג.</p> <p>תום תקופת הגשת התנגדויות בוצע בתאריך 05/03/2025, והוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה :</p> <p>אחד השכנים בבניין מתלונן כי הדייר מציע תוספת על גג משותף, פוגע בזכויות השכנים , מפר הסכמים וחוקים רלוונטיים, ומביא עימו סיכון לבטיחות ולשלמות המבנה.</p> <p>כמו"כ הוא טוען שהוא משאיר לכלוך רב אחריו, ופוגע באיכות החיים של יתר דיירי הבניין.</p> <p>תגובת המחלקה :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| <p>לעניין הבינוי ברכוש משותף, התקבלו בפתירת התיק 16 חתימות המהוות 2/3 מהדיירים בחלקה.</p> <p>לעניין שאר הטענות- מבקשים ומתנגדים יוזמו לוועדה לשמיעת טענותיהם.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                                               |
| <p>הקלה בדבר תוספת שטחים השלמת 5% גג.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>12/02/2025</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p>          |
| <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>מוצעת תוספת בניה על הגג במסגרת השלמת דירת גג 5%, מאחר ובת.ב. קודם 2011/608.2 מומשו השטחים של השלמת דירת גג 5% עבור דירה זו- לא ניתן לממש זאת שוב, ולכן נדרש להסיר מהבקשה.</p> <p>מוצע ממ"ד ומעטפת על גבי ממ"ד קיים, אין מניעה לאשר את המוצע, אולם נדרש לצמצם את שטח המינימום ל-9.00 מ"ר נטו+ קירות בכדי שלא להשתמש בשטחים עיקריים שאין לדייר המבקש.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> | <p>04/09/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|
| תיקון תכנית a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                                          |
| <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>מוצעת תוספת בניה על הגג במסגרת השלמת דירת גג 5%, מאחר ובת.ב. קודם 2011/608.2 מומשו השטחים של השלמת דירת גג 5% עבור דירה זו- לא ניתן לממש זאת שוב, ולכן נדרש להסיר מהבקשה</p> <p>מוצע ממ"ד ומעטפת על גבי ממ"ד קיים, אין מניעה לאשר את המוצע, אולם נדרש לצמצם את שטח המינימום ל-9.00 מ"ר נטו+ קירות בכדי שלא להשתמש בשטחים עיקריים שאין לדייר המבקש.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> <p>תיקון תכנית a</p> | 26/08/2024 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>6535</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>04/11/2003</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1</p> <p>תכניות כפופות : אין</p> <p>התכנית כפופה לתכנית מתאר</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 26/08/2024 | חוות דעת תכנונית                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לא קיים סעיף הקלות ו/או סטיה נכרת בחלקה הנדונה</p> <p>נספח בינוי</p> <p><b>קיים נספח בינוי מפורט</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| <p>המוצע לא קיים בנספח הבינוי מאחר ומדובר בממ"ד וב- 5% השלמת קומת גג.</p> <p>ע"ב מציין כי הוא פרסם הקלה ע"ג ההרמוניקה, אך מעיון במערכת מתברר כי בוצע רק הליך של משלוח הודעות בלבד.</p> <p>ע"כ מאחר ומדובר בנספח בינוי מפורט נדרש לפרסם את ההקלות הבאות:</p> <p>הקלה מנספח בינוי</p> <p>השלמת דירת גג 5%</p> <p>תוספת ממ"ד מעבר לקווי הבניין.</p> <p>מאחר ובהיתר קודם כבר מומשה השלמת דירת גג 5%, לא ניתן לממש שוב בהיתר זה.</p> <p>ולכן גם ההלה הנ"ל לא תהיה רלוונטית.</p> <p>קווי בניין</p> <p>בתב"ע ישנם קווי בניין עבור תוספות לפי התב"ע בלבד, הבקשה מוצעת מעבר לקווי הבניין- ההשלמה על הגג זה בתוך קונטור הבניין המקורי, והממ"ד והמעטפת מעבר לקווי הבניין- עבורם נדרש פרסום ההקלה לעיל.</p> <p>מספר קומות</p> <p>מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות.</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצעת תוספת בקומה רביעית שבחלקה קיימת.</p> <p>גבהים</p> <p>לא מוצע גובה מעבר לקיים.</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>לא מוצעות יחיד נוספות.</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים :</p> <p>בתב"ע מוצע 1013 מ"ר.</p> <p>בבקשה מוצע שטח עבור 5% השלמת דירת גג, מאחר ובהיתר קודם 2011/608.2 בה הוצעה תוספת על הגג לדירה זו- מומשו 5% השלמת דירת גג, לא ניתן לממש שוב בהיתר זה.</p> <p>שטחי שרות :</p> <p>מוצע שטח עבור ממ"ד, בסך : 9.42 מ"ר נטו+ קירות, מאחר ואין שטח עיקרי- לא ניתן לאשר בקשה לשטח עיקרי מעבר למינימום, ולכן נדרש לצמצם ל-9 מ"ר נטו בלבד + קירות.</p> <p>ממדים</p> <p>בקומת הקרקע קיים ממ"ד ומעליו- מוצעת מעטפת בקומה</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ראשונה וממ"ד נוסף בקומה שניה, אין מניעה לאשר בכפוף<br/>לצמצום השטח המינימלי.</p> <p>שטח הממ"ד : 13.11 מ"ר- יש לצמצם.</p> <p>חדרים מחוזקים</p>                                                                                                        |  |  |
| <p>לא רלוונטי</p> <p>השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע</p> <p>מאחר ובהיתר קודם בת.ב. מס' 2011/608.2 מומשו השטחים<br/>עבור 5% השלמת דירת גג לדייר זה- לא ניתן להציע שוב כעת.</p> <p>ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה</p> <p>לא רלוונטי</p> |  |  |
| <p>מרפסות זיו</p> <p>לא רלוונטי</p>                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| <p>שלביות הביצוע</p> <p>לא תותר בניה בשלבים, מאחר ולא מוצעת תוספת המופיעה<br/>בנספח הבינוי – סעיף זה לא רלוונטי.</p>                                                                                                                                    |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>מוצעת בניה על גג משותף- עבור תוספת- לא רלוונטי מאחר ולא ניתן לממש את התוספת.</p> <p>מוצעת מעטפת וממ"ד ע"ג ממ"ד קיים, תימוכין קנייניים נבדקו במעמד הדסק.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>התקבל אישור ממחלקת שפי"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 26.06.2024</p> <p>התנגדויות</p> <p>לא הוגשו</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>מוצעת תוספת בניה על הגג במסגרת השלמת דירת גג 5%, מאחר ובת.ב. קודם 2011/608.2 מומשו השטחים של השלמת דירת גג 5% עבור דירה זו- לא ניתן לממש זאת שוב, ולכן נדרש להסיר מתבקשה.</p> <p>מוצע ממ"ד ומעטפת על גבי ממ"ד קיים, אין מניעה לאשר את המוצע, אולם נדרש לצמצם את שטח המינימום ל-9.00 מ"ר נטו+ קירות בכדי שלא להשתמש בשטחים עיקריים שאין לדייר המבקש.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

**המלצת האגף**

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה על הגג כהשלמת דירת גג 5%.

בתיק קודם הוצע ניווד שטחים לדירה נוספת בבניין, ובהקלות פורסם כי מומשו 5% השלמת דירת גג.

אי לכך בתאריך 04/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מכיוון שלא נותרו שטחים.

לאחר הוועדה ע"ב נפגשה עם הבוחנת בתיק, והוכיחה לה ע"י התב"ע, כי בסופו של דבר לא מומשו שטחי ה-5% בתיק הקודם, לכן מובא התיק שוב לוועדה לאישור הבקשה, לאור זאת שישנם שטחים.

להלן חישוב השטח המוצע:

שטח המגרש: 1673 מ"ר, השלמת דירת גג-5% = 83.65 מ"ר.

ישנם 8 שכנים היכולים לממש שטח זה: לחלק ל-8 = 10.45 מ"ר.

בבקשה זו מוצע: 13.85 מ"ר

המוצע חורג מהמותר, יש לצמצם לשטח המותר.

הממ"ד המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר.

יש בתוספת דלת מוצעת אולם לא מוצעת מרפסת כלשהי, על כן יש להסיר את הפתח המוצע.

תיקון תכנית a

בתאריך 11/12/2024 הוגשה תכנית מתוקנת בה תוקנו הליקויים, שטח הממ"ד צומצם ל-9.00 מ"ר נטו, שטח התוספת צומצם ל-10.42, ו-10.37 מ"ר – עומד במותר.

ע"ב הסירה את הפתחים שהוצעו בתוספת, וכן תיקנה את תכנית a

ע"כ בתאריך 02/02/2025 נשלח התיק לפרסום בגין הקלה של 5% לעניין השלמת קומת גג.

תום תקופת הגשת התנגדויות בוצע בתאריך 05/03/2025, והוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה:

אחד השכנים בבניין מתלונן כי הדייר מציע תוספת על גג משותף, פוגע בזכויות השכנים, מפר הסכמים וחוקים רלוונטיים, ומביא עימו סיכון לבטיחות ולשלמות המבנה.

כמו"כ הוא טוען שהוא משאיר לכלוך רב אחריו, ופוגע באיכות החיים של יתר דיירי הבניין.

תגובת המחלקה :

לעניין הבינוי ברכוש משותף, התקבלו בפתיחת התיק 16 חתימות המהוות 2/3 מהדיירים בחלקה.

לעניין שאר הטענות- מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.

לכבוד: עיריית ירושלים

המחלקה לתכנון ובניה

הנדון: התנגדות לבנייה של בקשה מספר: 2011/0608.03, גוש: 30408, חלקה: 140

אני, רפאל בוזו 50615699 דייר בכתובת גורדון 2, מבקש להגיש התנגדות לבנייה המתבצעת על גג הבניין המשותף, הנמצא בבעלותנו ובעלות יתר הדיירים. אני מבקש שתתייחסו לנושא בהקדם האפשרי.

יש לציין כי מדובר בפעם השנייה בה דייר זה מבצע בנייה על הגג, וזאת חרף התנגדויות קודמות שהוגשו בנוגע לפרויקט הנוכחי ובנוגע לפרויקט הקודם שבוצע על ידו, מבלי להתחשב בהן.

הבנייה המתבצעת פוגעת בזכויות הדיירים המשותפים, מפרה את ההסכמים והחוקים הרלוונטיים, ומביאה עמה סיכון לבטיחות ולשלמות המבנה.

בנוסף, הבנייה שלו כרוכה בלכלוך רב שאליו הוא לא מתייחס, השארת מפגעי בטיחות בכל מקום ועוד עניינים המעידים על בנייה לא ראויה. התנהלות זו אינה מקובלת, ועלולה להוביל לפגיעות בטיחותיות חמורות ולפגוע באיכות החיים של יתר הדיירים בבניין.

בהתאם לכך, אני מבקש להתנגד למתן היתר בנייה באופן מידי שכן הגג הינו גג משותף, וזו פעם שנייה שהוא בונה ויש בכך גזל כלפי יתר הדיירים שלעיתים לא מבינים את זכותם החוקית במלואה.

תודה על ההתייחסות המהירה לנושא. אני מבקש לקבל עדכון בעניין בהקדם.

בברכה,

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2026/3                            |
| מספר בקשה   | 2024/0496.00                      |
| מספר סידורי | 5                                 |

#### נתונים כלליים

|                     |                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת                     |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                  |
| מהות בקשה           | תוספת הרחבה לבניין קיים עפ"י תב"ע 1056217 הכוללת מרפסות זיז וגג |
| שטח האתר            |                                                                 |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                 |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                        |
| הכשרת עבירה         | לא                                                              |
| המבקש               | אוצילוב יוחנן                                                   |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל                                     |
| מתכנן השלד          | סירוקה יצחק                                                     |
| מספר מתנגדים        | 2                                                               |
| מספר שכנים שלא חתמו | 17                                                              |

#### כתובת האתר

|                       |
|-----------------------|
| אסטורה 9-17, נוה יעקב |
|-----------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30644 | 57   | כן     |

| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| 1056217 | תחילת תוקף | 02/03/2024 |        |      |     |
| 11179   | תחילת תוקף | 14/03/2008 |        |      |     |
| 1978    | תחילת תוקף | 05/10/1975 |        |      |     |
| 2827    | תחילת תוקף | 15/01/1981 |        |      |     |
| 5/22/02 | תחילת תוקף | 20/03/1985 |        |      |     |

#### תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 30.10.2012 בת.ב 2008/184.00 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 21.07.2014 בת.ב 2013/135.01 ובו אושר "הרחבה ע"פ תב"ע 11179".

- בתאריך 31.10.2016 בת.ב 2016/272.00 ובו אושר "הפיכת מעטפת לעיקרי וריצוף חצר".

קיימים היתרים נוספים בחלקה לא נוגעים במבנה המוצע.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת אסטורה 15 בשכונת נווה יעקב בניין בן 4 כניסות.

גוש : 30644 חלקה : 57.

מצב מוצע :

קומה א' :

דירה תת חלקה 46 במפלס +2.90 :

מוצע תוספת בינוי למגורים, שתי מרפסות זיז.

דירה תת חלקה 40 במפלס +2.21 :

מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

דירה תת חלקה 37 במפלס +1.99 :

מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

דירה תת חלקה 34 במפלס +1.67 :

מוצע תוספת מרפסת זיז.

קומה ב' :

דירה תת חלקה 47 במפלס +5.80 :

מוצע תוספת בינוי למגורים, מדרגות פנים ושתי מרפסות זיז.

דירה תת חלקה 41 במפלס +5.11 :

מוצע תוספת בינוי למגורים, מדרגות פנים ומרפסת זיז.

דירה תת חלקה 38 במפלס +4.89 :

מוצע תוספת בינוי למגורים, מדרגות פנים ומרפסת זיז.

דירה תת חלקה 35 במפלס +4.57 :

מוצע מדרגות פנים ומרפסת זיז.

קומה ג' (הרחבה על הגג) :

דירה תת חלקה 47 במפלס +8.70 :

מוצע תוספת בינוי למגורים.

דירה תת חלקה 41 במפלס +8.01 :

מוצע תוספת בינוי למגורים.

דירה תת חלקה 38 במפלס +7.79 :

מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז.

דירה תת חלקה 35 במפלס +7.47 :

מוצע תוספת בינוי למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 10.04.2025 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות, הבקשה תואמת תבי"ע.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9.

בוצע הליך משלוח הודעות בתיק לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10/12/2025 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> <p>הבינוי והמרפסות עומדות בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה<br/>תכנונית ואין מניעה לאשרם למעט החריגה מרפסת הזיז בתת<br/>חלקה 37 מפלס +1.99 יש לצמצם למותר.</p> <p>התיק נדון בתאריך 03/09/2025 והחלטת הוועדה היית "לזמן<br/>מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות" לכן התיק עולה<br/>לוועדה חוזרת.</p> <p>-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תבע 1056217 סעיף 4.1.2.2 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים :</p> <p>"קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין הבניין".</p> <p>המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסת בקומה א' תת חלקה 1.99+ חורגת מקו הבניין – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5670.00 שהוגש מיום 08.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים.</p> <p>המרפסת בקומה א' תת חלקה 37 מפלס 1.99+ חורגת מקו הבניין – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>מרפסות :</p> <p>קומה א' :</p> <p>דירה תת חלקה 37 במפלס 1.99+ :</p> <p>מוצע מרפסת זיז בשטח 17.58 מ"ר בעומק 2 מ' חורגת חלקית מקו בניין יש לצמצם.</p> <p>המוצע בבקשה בתת חלקה 37 מהווה סטייה ניכרת לעניין חריגה מקווי בניין יש לצמצם.</p> <p>תנאי להיתר :</p> <p>כל דירה שיש לה מרפסת של בינוי עתידי צריכה להביא כתב התחייבות לפירוק מרפסת בעת מימוש הבניה בעתיד.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות :</p> <p>מתנגד 1 : ישראל יונה גר בקומה הראשונה - מפריע למתנגד הבניה על חגג וזה שהמרפסת תגרום להחשכה של הבית יש למתנגד אישור להרחבת הדירה ב 30 מ' נוספים על חשבון הגינה שעדיין לא מומש אבל במידה וארצה לממש לא אוכל משום בניית מרפסת בקומה השנייה.</p> <p>מתנגד 2 : "מוריה לוי מתגוררת באותו בניין - אין גישה סבירה לגג (בזמן התנגדות לתב"ע רצו להגיש התנגדות שהפריעו להם</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>אך הגיעו להסכמה עם האדריכלים טלי לוי הגיעו להסכמה על הסכם פשרה לאחר שהתב"ע אושרה "קרו דברים", מאחר והשכנים מעלינו לא מצורפים להיתר הנוכחי עלול להיווצר מצב שדוד השמש יהיה מוסתר מאור שמש שעות רבות היום".</p> <p>מתנגד 3 : מרדכי סבה מתגורר בקומת קרקע – הגג משותף ולא יכול להיות בניה בלי הסכמה של כל הדיירים, ירד הערך של הדירה, מאבד מרפסת סוכה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5/22/02</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>20/03/1985</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות :</p> <p>* 1056217 -תחילת תוקף 02/03/2024, מגורים ב.</p> <p>כפיפות לתכנית :</p> <p>*5166/ב – תחילת תוקף 21/01/2010.</p> <p>*מק/5022 א – 30/01/2000.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>תבע 1056217 סעיף 4.1.2.2 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים :</p> <p>"קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין הבניין".</p> <p>"שלביות הביצוע המפורטים בסעיף 1-7 בהוראות התכנית הינם מחייבים".</p> <p>"מס' הקומות וגובה הבינוי המפורטים הטבלה 5 בהוראות התכנית הינם מחייבים".</p> | <p>04/12/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסת בקומה א' תת חלקה 1.99+ חורגת מקו הבניין – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>ב תב"ע 1056217 קיים נספח בינוי מס' 1- "רקע" – לכן ניראה בו כמנחה.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומה א' :</p> <p>דירה תת חלקה 46 במפלס 2.90+ :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, שתי מרפסות זיו – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 40 במפלס 2.21+ :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיו – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 37 במפלס 1.99+ :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיו – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 34 במפלס 1.67+ :</p> <p>מוצע מרפסת זיו – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>קומה ב' :</p> <p>דירה תת חלקה 47 במפלס 5.80+ :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, מדרגות פנים ושתי מרפסות זיו – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 41 במפלס 5.11+ :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, מדרגות פנים ומרפסת זיו – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס 4.89+ :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, מדרגות פנים ומרפסת זיו – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 35 במפלס 4.57+ :</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע מדרגות פנים ומרפסת זיז – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>קומה ג' (הרחבה על הגג) :</p> <p>דירה תת חלקה 47 במפלס +8.70 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 41 במפלס +8.01 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +7.79 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 35 במפלס +7.47 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים – בינוי תואם נספח.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5670.00 שהוגש מיום 08.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים.</p> <p>המרפסת בקומה א' תת חלקה 37 מפלס +1.99 חורגת מקו הבניין – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>מס' קומות :</p> <p>מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת תואם נספח.</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומה א' :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>דירה תת חלקה 46 במפלס +2.90 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 8.98 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 40 במפלס +2.21 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 8.97 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 37 במפלס +1.99 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 9.10 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>קומה ב' :</p> <p>דירה תת חלקה 47 במפלס +5.80 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 24.91 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 41 במפלס +5.11 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 24.90 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +4.89 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 24.90 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 35 במפלס +4.57 :</p> <p>מוצע מדרגות פנים בשטח 4.90 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>קומה ג' (הרחבה על הגג) :</p> <p>דירה תת חלקה 47 במפלס +8.70 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 102.96 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 41 במפלס +8.01 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 103.06 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +7.79 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 103.07 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 35 במפלס +7.47 :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 93.74 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>השטחים המוצעים בבקשה תואמים נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>תבע 1056217 סעיף 7.1.1 –</p> <p>1 "תבוצע בהינף אחד לכל עמודה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה על מעקה.</p> <p>2 תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד לכל עמודה, ללא תלות בהרחבות של הקומות הקיימות.</p> <p>המוצע בבקשה עומד בשלביות ביצוע.</p> <p>מרפסות :</p> <p>קומה א' :</p> <p>דירה תת חלקה 46 במפלס +2.90 :</p> <p>מוצעות שתי מרפסות :</p> <p>חזית צפונית - מרפסת זיו בשטח 12.00 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין.</p> <p>חזית מזרחית - מרפסת זיו בשטח 19.56 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין – במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 40 במפלס +2.21 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 19.55 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין – במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 37 במפלס +1.99 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 17.58 מ"ר בעומק 2 מ' חורגת חלקית מקו בניין יש לצמצם.</p> <p>דירה תת חלקה 34 במפלס +1.67 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 15.61 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין.</p> <p>קומה ב' :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>דירה תת חלקה 47 במפלס +5.80 :</p> <p>מוצעות שתי מרפסות :</p> <p>חזית צפונית - מרפסת זיז בשטח 12.00 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין.</p> <p>חזית מזרחית - מרפסת זיז בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין - במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 41 במפלס +5.11 :</p> <p>מוצע מרפסת זיז בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין - במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +4.89 :</p> <p>מוצע מרפסת זיז בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין.</p> <p>דירה תת חלקה 35 במפלס +4.57 :</p> <p>מוצע מרפסת זיז בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין.</p> <p>קומה ג' (הרחבה על הגג) :</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +7.79 :</p> <p>מוצע מרפסת זיז בשטח 2.36 מ"ר בעומק 0.80 מ' בתוך קווי בניין.</p> <p>המוצע בבקשה בתת חלקה 37 מהווה סטייה ניכרת לעניין חריגה מקווי בניין יש לצמצם.</p> <p>כל דירה שיש לה מרפסת של בינוי עתידי צריכה להביא כתב התחייבות לפירוק מרפסת בעת מימוש הבניה בעתיד,</p> <p>בעניין מרפסות צמד מוצעות כמה מרפסות בתזית לכן אין מניעה לאשר, לעניין תכנית צל - לא נדרש מאחר והמרפסות מוצעות במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>לא מוצע תוספת ממ"ד בבקשה - תנאי לקבל היתר יהיה אישור מפקע"ר על תקינות מקלט קיים.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור איכות הסביבה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 20.03.25 - "לאשר את הבקשה" .</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>אישור שפ"ע:</p> <p>ניתן אישור בתאריך 08.05.25 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>נוהל בקרה הנדסית:</p> <p>יש סעיף בתב"ע הדורש חיזוק מבנים אך עפ"י היתר בניין מקורי הבניין ניבנה אחרי 1980 מס' תיק 1980/771 ע"כ לא נדרש ניהול בקרה הנדסית.</p> <p>תימוכין קניינים:</p> <p>תוספות תואמות תב"ע לא נדרש תימוכין קניינים.</p> <p>חוות דעת תכנונית:</p> <p>המוצע בבקשה תואם תב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל התקבלו 3 התנגדויות:</p> <p>מתנגד 1: ישראל יונה גר בקומה הראשונה - מפריע למתנגד הבניה על הגג וזה שהמרפסת תגרום להחשכה של הבית יש למתנגד אישור להרחבת הדירה ב 30 מ' נוספים על חשבון הגינה שעדיין לא מומש אבל במידה וארצה לממש לא אוכל משום בניית מרפסת בקומה השנייה.</p> <p>מתנגד 2: "מוריה לוי מתגוררת באותו בניין - אין גישה סבירה לגג (בזמן התנגדות לתב"ע רצו להגיש התנגדות שהפריעו להם אך הגיעו להסכמה עם האדריכלים טלי לוי הגיעו להסכמה על הסכם פשרה לאחר שהתב"ע אושרה "קרו דברים", מאחר והשכנים מעלינו לא מצורפים להיתר הנוכחי עלול להיווצר מצב שדוד השמש יהיה מוסתר מאור שמש שעות רבות היום".</p> <p>מתנגד 3: מרדכי סבה מתגורר בקומת קרקע - הגג משותף ולא יכול להיות בניה בלי הסכמה של כל הדיירים, ירד הערך של הדירה, מאבד מרפסת סוכה.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                                                                          |
| על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 03/09/2025 | דיון בועדת משנה<br>: לזמן מבקשים<br>ומתנגדים בפני<br>הועדה<br>בהתנגדויות |
| מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה שתתקיים ב-<br>03.9.2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 30/07/2025 | דיון בועדת משנה<br>: להוציא הסעיף<br>מסדר היום                           |
| <p>מאחר והבקשה ברובה תואמת לנספח הבינוי והמרפסת המוצעת הינן בתחום בינוי עתידי עפ"י תב"ע</p> <p>הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים.</p> <p>-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>תבע 1056217 סעיף 4.1.2.2 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים:</p> <p>"קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין הבניין".</p> <p>המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסת בקומה א' תת חלקה 1.99+ חורגת מקו הבניין – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>קווי בניין:</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5670.00 שהוגש מיום 08.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים.</p> <p>המרפסת בקומה א' תת חלקה 37 מפלס 1.99+ חורגת מקו הבניין – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>מרפסות:</p> <p>קומה א':</p> | 28/07/2025 | הכנת המלצה<br>תכנונית: מובא<br>להכרעת הועדה<br>האם לזמן את<br>המתנגדים   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>דירה תת חלקה 46 במפלס +2.90 :</p> <p>מוצעות שתי מרפסות :</p> <p>חזית צפונית - מרפסת זיו בשטח 12.00 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין, המרפסת אינה תואמת נספח הבינוי אין מניעה לאשר.</p> <p>חזית מזרחית - מרפסת זיו בשטח 19.56 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין – במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 40 במפלס +2.21 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 19.55 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין – במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 37 במפלס +1.99 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 17.58 מ"ר בעומק 2 מ', מרפסת זו תואמת לנספח הבינוי אך חורגת מקווי הבניין מאחר וישנה סתירה בין התשריט לנספח הבינוי.</p> <p>המרפסת מוצעת בחריגה יש להסיר את השטח החורג מקו הבניין השטח החורג מוגן בסעיף סטייה ניכרת, את השטח שבתחום קווי הבניין אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה תת חלקה 34 במפלס +1.67 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 15.61 מ"ר בעומק 2 מ' גדולה מנספח הבינוי בתוך קווי בניין, אין מניעה לאשר.</p> <p>קומה ב' :</p> <p>דירה תת חלקה 47 במפלס +5.80 :</p> <p>מוצעות שתי מרפסות :</p> <p>חזית צפונית - מרפסת זיו בשטח 12.00 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין המרפסת אינה תואמת נספח הבינוי אין מניעה לאשר.</p> <p>חזית מזרחית - מרפסת זיו בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין – במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 41 במפלס +5.11 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין – במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +4.89 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין, לא תואמת נספח הבינוי אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה תת חלקה 35 במפלס +4.57 :</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>מוצע מרפסת זיז בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין, תואמת נספח הבינוי אין מניעה לאשר.</p> <p>קומה ג' (הרחבה על הגג) :</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +7.79 :</p> <p>מוצע מרפסת זיז בשטח 2.36 מ"ר בעומק 0.80 מ' בתוך קווי בניין.</p> <p>המרפסות בתחום בינוי עתידי ע"פ תב"ע, ניתן לאשר בכפוף לעמידה בתנאים הבאים :</p> <p>"המרפסת המבוקשת במיקום הזהה למיקום תופסת הבניה מכוח התב"ע שטרם מומשה" – הבקשה עומדת בסעיף זה.</p> <p>"המרפסת תהא כחלק מצמד אנכי" – הבקשה עומדת בסעיף זה.</p> <p>"תידרש התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכוח התב"ע" – יש להמציא כתב התחייבות לכל דייר אשר המרפסת שלו בתחום בינוי עתידי.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות :</p> <p>מתנגד 1 : ישראל יונה גר בקומה הראשונה - מפריע למתנגד הבניה על הגג משותף.</p> <p>מתנגד 2 : "מוריה לוי מתגוררת באותו בניין - אין גישה סבירה לגג, עלול להיווצר מצב שדוד השמש יהיה מוסתר מאור שמש שעות רבות היום".</p> <p>מתנגד 3 : מרדכי סבה מתגורר בקומת קרקע – הגג משותף ולא יכול להיות בניה בלי הסכמה של כל הדיירים, ירד הערך של הדירה, מאבד מרפסת סוכה.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>28/07/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה א':</p> <p>דירה תת חלקה 46 במפלס +2.90 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, שתי מרפסות זיז – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 40 במפלס +2.21 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 37 במפלס +1.99 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 34 במפלס +1.67 :</p> <p>מוצע מרפסת זיז – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>קומה ב':</p> <p>דירה תת חלקה 47 במפלס +5.80 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, מדרגות פנים ושתי מרפסות זיז – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 41 במפלס +5.11 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, מדרגות פנים ומרפסת זיז – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +4.89 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים, מדרגות פנים ומרפסת זיז – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 35 במפלס +4.57 :</p> <p>מוצע מדרגות פנים ומרפסת זיז – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>קומה ג' (הרחבה על הגג) :</p> <p>דירה תת חלקה 47 במפלס +8.70 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 41 במפלס +8.01 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +7.79 :</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז – בינוי תואם נספח, מרפסות (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>דירה תת חלקה 35 במפלס +7.47 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים – בינוי תואם נספח.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5670.00 שהוגש מיום 08.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים.</p> <p>המרפסת בקומה א' תת חלקה 37 מפלס +1.99 חורגת מקו הבניין – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>מס' קומות :</p> <p>מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת תואם נספח.</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומה א' :</p> <p>דירה תת חלקה 46 במפלס +2.90 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 8.98 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 40 במפלס +2.21 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 8.97 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 37 במפלס +1.99 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 9.10 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה ב' :</p> <p>דירה תת חלקה 47 במפלס +5.80 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 24.91 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 41 במפלס +5.11 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 24.90 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +4.89 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 24.90 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 35 במפלס +4.57 :</p> <p>מוצע מדרגות פנים בשטח 4.90 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>קומה ג' (הרחבה על הגג) :</p> <p>דירה תת חלקה 47 במפלס +8.70 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 102.96 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 41 במפלס +8.01 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 103.06 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +7.79 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 103.07 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>דירה תת חלקה 35 במפלס +7.47 :</p> <p>מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 93.74 מ"ר – בינוי תואם נספח.</p> <p>השטחים המוצעים בבקשה תואמים נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>תבע 1056217 סעיף 7.1.1 –</p> <p>1 "תבוצע בהינף אחד לכל עמודה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה על מעקה.</p> <p>2 תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד לכל עמודה, ללא תלות בהרחבות של הקומות הקיימות.</p> <p>המוצע בבקשה עומד בשלבויות ביצוע.</p> <p>מרפסות :</p> <p>קומה א' :</p> <p>דירה תת חלקה 46 במפלס +2.90 :</p> <p>מוצעות שתי מרפסות :</p> <p>חזית צפונית - מרפסת זיז בשטח 12.00 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בנין, המרפסת אינה תואמת נספח הבינוי אין מניעה לאשר.</p> <p>חזית מזרחית - מרפסת זיז בשטח 19.56 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בנין - במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 40 במפלס +2.21 :</p> <p>מוצע מרפסת זיז בשטח 19.55 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בנין - במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 37 במפלס +1.99 :</p> <p>מוצע מרפסת זיז בשטח 17.58 מ"ר בעומק 2 מ', מרפסת זו תואמת לנספח הבינוי אך חורגת מקווי הבניין מאחר וישנה סתירה בין התשריט לנספח הבינוי.</p> <p>המרפסת מוצעת בחריגה יש להסיר את השטח החורג מקו הבניין השטח החורג מוגן בסעיף סטייה ניכרת, את השטח שבתחום קווי הבניין אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה תת חלקה 34 במפלס +1.67 :</p> <p>מוצע מרפסת זיז בשטח 15.61 מ"ר בעומק 2 מ' גדולה מנספח הבינוי בתוך קווי בנין, אין מניעה לאשר.</p> <p>קומה ב' :</p> <p>דירה תת חלקה 47 במפלס +5.80 :</p> <p>מוצעות שתי מרפסות :</p> <p>חזית צפונית - מרפסת זיז בשטח 12.00 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בנין המרפסת אינה תואמת נספח הבינוי אין מניעה לאשר.</p> <p>חזית מזרחית - מרפסת זיז בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קווי בניין – במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 41 במפלס +5.11 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין – במיקום של בינוי עתידי.</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +4.89 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין, לא תואמת נספח הבינוי אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה תת חלקה 35 במפלס +4.57 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 11.99 מ"ר בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין, תואמת נספח הבינוי אין מניעה לאשר.</p> <p>קומה ג' (הרחבה על הגג) :</p> <p>דירה תת חלקה 38 במפלס +7.79 :</p> <p>מוצע מרפסת זיו בשטח 2.36 מ"ר בעומק 0.80 מ' בתוך קווי בניין.</p> <p>המרפסות בתחום בינוי עתידי ע"פ תב"ע, ניתן לאשר בכפוף לעמידה בתנאים הבאים :</p> <p>"המרפסת המבוקשת במיקום הזהה למיקום תופסת הבניה מכוח התב"ע שטרם מומשה" – הבקשה עומדת בסעיף זה.</p> <p>"המרפסת תהא כחלק מצמד אנכי" – הבקשה עומדת בסעיף זה.</p> <p>"תידרש התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכוח התב"ע" – יש להמציא כתב התחייבות לכל דייר אשר המרפסת שלו בתחום בינוי עתידי.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>לא מוצע תוספת ממ"ד בבקשה – תנאי לקבל חיתר יהיה אישור מפקע"ר על תקינות מקלט קיים.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור איכות הסביבה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 20.03.25 - "לאשר את הבקשה" .</p> <p>אישור שפ"ע :</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ניתן אישור בתאריך 08.05.25 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>נוהל בקרה הנדסית:</p> <p>יש סעיף בתב"ע הדורש חיזוק מבנים אך עפ"י היתר בניין מקורי הבניין ניבנה אחרי 1980 מס' תיק 1980/771 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית.</p> <p>תימוכין קניינים:</p> <p>תוספות ומרפסות זיז תואמות תב"ע לא נדרש תימוכין קניינים.</p> <p>חוות דעת תכנונית:</p> <p>המוצע בבקשה תואם ברובה לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות:</p> <p>מתנגד 1: ישראל יונה גר בקומה הראשונה - מפריע למתנגד הבניה על הגג משותף.</p> <p>מתנגד 2: "מוריה לוי מתגוררת באותו בניין - אין גישה סבירה לגג, עלול להיווצר מצב שדוד השמש יהיה מוסתר מאור שמש שעות רבות היום".</p> <p>מתנגד 3: מרדכי סבה מתגורר בקומת קרקע - הגג משותף ולא יכול להיות בניה בלי הסכמה של כל הדיירים, ירד הערך של הדירה, מאבד מרפסת סוכה.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**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 | 6 |

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

### המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

הבינוי והמרפסות עומדות בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרם למעט החריגה מרפסת הזיו בתת חלקה 37 מפלס +1.99 יש לצמצם למותר.

התיק נדון בתאריך 03/09/2025 והחלטת הוועדה הייתה "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות" לכן התיק עולה לוועדה חוזרת.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סטייה ניכרת :

תבע 1056217 סעיף 4.1.2.2 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים :

"קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין הבניין".

המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסת בקומה א' תת חלקה +1.99 חורגת מקו הבניין – (ראה סעיף מרפסות).

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5670.00 שהוגש מיום 08.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים.

המרפסת בקומה א' תת חלקה 37 מפלס +1.99 חורגת מקו הבניין – (ראה סעיף מרפסות).

מרפסות :

קומה א' :

דירה תת חלקה 37 במפלס +1.99 :

מוצע מרפסת זיו בשטח 17.58 מ"ר בעומק 2 מ' חורגת חלקית מקו בניין יש לצמצם.

המוצע בבקשה בתת חלקה 37 מהווה סטייה ניכרת לעניין חריגה מקווי בניין יש לצמצם.

תנאי להיתר :

כל דירה שיש לה מרפסת של בינוי עתידי צריכה להביא כתב התחייבות לפירוק מרפסת בעת מימוש הבניה בעתיד.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות :

מתנגד 1 : ישראל יונה גר בקומה הראשונה - מפריע למתנגד הבניה על הגג וזה שהמרפסת תגרום להחשכה של הבית יש למתנגד אישור להרחבת הדירה ב 30 מ' נוספים על חשבון הגינה שעדיין לא מומש אבל במידה וארצה לממש לא אוכל משום בניית מרפסת בקומה השנייה.

מתנגד 2 : "מוריה לוי מתגוררת באותו בניין - אין גישה סבירה לגג (בזמן התנגדות לתב"ע רצו להגיש התנגדות שהפריעו להם אך הגיעו להסכמה עם האדריכלים טלי לוי הגיעו להסכמה על הסכם פשרה לאחר שהתב"ע אושרה "קרו דברים", מאחר והשכנים מעלינו לא מצורפים להיתר הנוכחי עלול להיווצר מצב שדוד השמש יהיה מוסתר מאור שמש שעות רבות היום".

מתנגד 3 : מרדכי סבה מתגורר בקומת קרקע – הגג משותף ולא יכול להיות בניה בלי הסכמה של כל הדיירים, ירד הערך של הדירה, מאבד מרפסת סוכה.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ישראל יונה / תאריך: 12:20 09/04/2025 / מספר בקשה:

3203328

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

יונה

שם פרטי:

ישראל

דואר אלקטרוני:

israelyon49@gmail.com

תעודת זהות:

071086466

מספר תיק רישוי:

2024/0496.00

## סטטוס טיפול

14:28 20/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



12:20 09/04/2025

ממתין לבדיקת האגף |



## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0496.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

ישראל

שם פרטי:

יונה

שם משפחה:

ת.י.

סוג זיהוי:

071086466

מזהה:

## פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
המבוקשת:

גר באותו מבנה

## פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

## כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

אסטורה

מס' בית:

123

כניסה:

א

מס' דירה:

13

## נימוקי התנגדות:

## נימוקי ההתנגדות:

לפי הבנתי, הבקשה לבנייה היא בקומה שלישית ושנייה. אני גר בקומה ראשונה באותו מבנה. בקומה השלישית, הבקשה היא לבנייה על הגג. הגג הוא משותף לכל הדיירים, ולכן בנייה על הגג פוגעת בזכויות שלי, ללא שום פיצוי.

בניית מרפסת בקומה השנייה, משמעותה פגיעה משמעותית על הדירה שלי. מכיוון שהמרפסת תגרום להחשכה של הבית ובנוסף, אם יש צורך בעמודים, העמודים יצטרכו להיות בשטח הגינה הפרטית שלי ולכן אני לא מסכים בשום אופן. בנוסף, יש לי אישור להרחבת הדירה שלי ב 30 מטר נוספים על חשבון הגינה שאותה לא מימשת, אבל במידה וארצה לממש לא אוכל משום בניית המרפסת בקומה השנייה.

כל התכנית הזו הוגשה על ידי השכנים, ללא שיתופי בתכניות וללא נסיון להגיע לפשרה שטובה לכל הצדדים. לכן אני מתנגד ולא מוכן שזכויותי ואיכות החיים שלי ייפגעו.

אני אדם מבוגר וגר בבית הזה כבר 35 שנה, ואני לא מוכן שיעקרו אותי מביתי בלית ברירה

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרדכי סבה / תאריך: 11:26 09/04/2025 / מספר בקשה:

3203166

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סבה

שם פרטי:

מרדכי

דואר אלקטרוני:

mordehaisebbah@gmail.com

תעודת זהות:

011506573

מספר תיק רישוי:

2024/0496.00

## סטטוס טיפול

11:26 09/04/2025  
ממתין לבדיקת האגף |



## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0496.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מרדכי

שם משפחה:

סבה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

011506573

טלפון נייד:

4599618

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד  
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה קומת קרקע בבנין  
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים  
תא דואר: 9745103  
מיקוד: 9745103  
כתובת מלאה: אסטורה 123/7 ירושלים 9745103  
שכונה: נווה יעקב  
רחוב: אסטורה  
מס' בית: 123  
כניסה:  
מס' דירה: 7

נימוקי התנגדות:

הגג הוא משותף ולא יכול להיות בניה בלי הסכמת כל הדיירים. הערך של הדירה ירד, אם יש  
נזקים השכן שרצה לבנות מאוד קשה. אני לא מרוויח שום דבר בבניה הזאת עדיף לי לעשות  
פינוי בנוי. ועוד רוצים לעשות מרפסת ואז אני מאבד את השטח לעשות סוכה.

נימוקי ההתנגדות:

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2026/3                            |
| מספר בקשה   | 2023/0517.00                      |
| מספר סידורי | 6                                 |

#### נתונים כלליים

|                     |                                                                                                                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית גדר |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                                                                             |
| מהות בקשה           | תוספת בניה, ממ"ד, מחסנים, חצרות+גדר ותוספות עבור נגישות                                                                                    |
| שטח האתר            |                                                                                                                                            |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                                                                            |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                                                                                   |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                                                                                         |
| המבקש               | מילר נפתלי                                                                                                                                 |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה                                                                                                                |
| מתכנן השלד          | ביטון אריאל                                                                                                                                |
| מספר מתנגדים        | 2                                                                                                                                          |
| מספר שכנים שלא חתמו | 16                                                                                                                                         |

#### כתובת האתר

|                                |
|--------------------------------|
| הרב פנחס א. וסרמן 12, נוה יעקב |
|--------------------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30642 | 14   | לא     |

| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד              | שטח  |
|------|------------|------------|--------|-------------------|------|
| 9344 | תחילת תוקף | 10/01/2008 | 14     | אזור מגורים מיוחד | 4019 |
| 9344 | תחילת תוקף | 10/01/2008 | 14     | אזור מגורים מיוחד | 4019 |
| 9344 | תחילת תוקף | 10/01/2008 | 14     | אזור מגורים מיוחד | 4019 |

#### תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 14.06.2001 בת.ב 2001/0104.00 ובו אושר "תוספת מרפסת סוכה".
- בתאריך 01.10.2009 בת.ב 2001/0104.01 ובו אושר "תוספת מרפסת זיו בחזית מערבית במפלס +11.01".
- בתאריך 07.04.2009 בת.ב 2001/0104.02 ובו אושר "תוספת בניה עבור 2 יח"ד".
- בתאריך 18.05.2009 בת.ב 2001/0104.03 ובו אושר "בנית מחסן והרחבה עבור יח"ד אחת".
- בתאריך 10.06.2009 בת.ב 2001/0104.04 ובו אושר "הרחבת 4 יח"ד".
- בתאריך 11.12.2012 בת.ב 2001/0104.06 ובו אושר "תוספת בניה עבור יח"ד אחת קיימת".
- בתאריך 28.07.2014 בת.ב 2001/0104.07 ובו אושר "הרחבות ומחסנים עפ"י תב"ע מס' 9344 + מרפסות סוכה".
- בתאריך 28.07.2014 בת.ב 2001/0104.08 ובו אושר "תוספת מרפסת זיזית".
- בתאריך 19.10.2015 בת.ב 2014/0779.00 ובו אושר "תוספת לפי תב"ע + מרפסת סוכה + ממ"ד + מחסן".
- בתאריך 27.01.2016 בת.ב 2014/0779.01 ובו אושר "הרחבות דיור + מרפסות סוכה".
- בתאריך 09.08.2022 בת.ב 2014/0779.03 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות".
- בתאריך 24.08.2022 בת.ב 2014/0779.04 ובו אושר "הרחבת דירה + ממ"ד + מרפסת".
- בתאריך 13.08.2023 בת.ב 2021/521.00 ובו אושר "תוספת הרחבה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב הרב פנחס א. ורסמן 12, בניין מדורג בן 4, מרוב כניסות .

גוש : 30642 חלקה : 14.

מצב מוצע :

קומה מקלט במפלס -2.50 :

דירה מס' 2- מוצע מחסן, תוספת שטחי נגישות ויסודות לממ"ד.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 2-מוצעות מדרגות ירידה לקומה מתחת, תוספת בינוי למגורים, חצר +גדר, ממ"ד ומחסן.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

"בניה שלא בהינף אחד " .

"תוספת ממ"ד".

" תוספת שטחי שירות לנגישות".

"הגבהת וריצוף חצר".

"בנית גדר בגובה 1.8 מ' למניעת היזק ראייה".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.06.2020 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו שני התנגדויות

בעלי העניין בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

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

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10/11/2025 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לזמן<br>מבקשים<br>ומתנגדים בפני<br>הועדה<br>בהתנגדויות                                                                                      |
|            | מדובר בבקשה שנידונה פעמיים לדיון ונדחתה במתכונת<br>המוצעת,<br>הבקשה תוקנה בהתאם להוראות מנהל האגף.<br>ישנם שני התנגדויות שהתקבלו בפתיחת התיק.<br>להלן עיקרי הדברים : |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.</p> <p>להלן עיקרי הדברים :</p> <p>התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12.</p> <p>הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבוקש.</p> <p>"לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על</p> <p>החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון".</p> <p>התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12.</p> <p>הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46.</p> <p>"החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין .</p> <p>ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין.</p> <p>החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין.</p> <p>בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים .</p> <p>ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפנלית .</p> <p>המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות "</p> <p>יש לציין כי לאחר תיקון התכנית בהתאם לאמור בחו"ד איו פגיעה במחסנים עתידיים ע"פ תב"ע.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>9344</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>10/01/2008</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>10/11/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים מיוחד</p> <p>רקע לבקשה:</p> <p>התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 31/07/2024 והחלטת הוועדה מיום זה היתה "לדחות במתכונת המוצעת" מאחר ומיקום שטחי הנגישות היו מוצעים בתת הקרקע אינם היו מקובלים תכנונית מאחר ותוכנו על חשבון מחסנים עתידיים ע"פ תב"ע,</p> <p>כמו כן הוצג מחסן בגודל גדול שחלקו היה על חשבון מחסנים של דירות סמוכות ע"פ תב"ע.</p> <p>לאחר הדיון, התכנית תוקנה והבקשה עלתה לדיון חוזר בוועדה.</p> <p>אך בעת בחינת התיק ע"י מנהל האגף לאחר הוועדה הראשונה התגלה על ידו כי המדרגות ירידה לחצר יוצרות חלל גדול מתחת לדירת המבקש, חלל זה אינו מקובל ולכן נשרד להסיר את המדרגות והחלל שנוצר בגינן.</p> <p>בנוסף לא אושר ריצוף החצר בגודלו המקורי שהיה גדול ולא סביר.</p> <p>לאחר החלטת וועדה זו, הוגש ערר ע"י המבקשים על ההחלטה, נעשתה פגישה והבהרות מול מנהל האגף והוחלט לתקן את התכנית כדלהלן, בתנאי שהמבקשים יימשכו את הערר:</p> <p>יש להנמיך את ריצוף החצר המוצעת למפלס החצר הקיימת לפי מדידה- הנושא טופל וניתן לראות כי הקרקע בגובה טופוגרפיה קיימת ע"פ מפלסים אבסולטיים.</p> <p>יש ליישר את החצר המוצעת עם הבינוי הקיים בעמודה מצפון- הנושא טופל</p> <p>יש להציע את המרדגות יציאה לחצר ללא הגבהה של מפלס הקרקע בפודסט- התכנית תוקנה בהצאם</p> <p>יש להוכיח עמידה בחריגה מקו בניין מצומת לצומת עבור אישור המדרגות לחצר אשר מוצעות מחוץ לקווי הבניין- ע"ב הוכיחה עמידה ואין מניעה לאשר בהתאם</p> <p>לאור המכתב המצורף ותאפשר תוספת שטח נגישות במפלס המחסנים המוצעים, בהמשך למחסן המוצע לדירת המבקשים מבלי לרוע משטח המחסנים של השכנים וזרת בשטח של 20 מ"ר הכוללים בתוכם את שטח המחסן מכת התב"ע- התכנית תוקנה כנדרש, הוצגו מחסנים עתידיים של יתר השכנים והוכח כי אין בהם פגיעה והוצגו השטחים בהתאם לעיל.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לפיכך, ולאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק, ולאור החלטת מנהל האגף,</p> <p>הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה בהתאם לתיקונים לעיל.</p> <p>להלן מה שמבוקש:</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות:</p> <p>*-9344 תחילת תוקף, 10/01/2008 אזור מגורים מיוחד.</p> <p>* 3907 -תחילת תוקף, 23/8/1991 קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב.</p> <p>*3907 א'- תחילת תוקף. 01/06/1998.</p> <p>* תכנית מתאר 62.</p> <p>* תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>תבע 9344 -סעיף 7-</p> <p>1. מס' קומות המרבי יהא 4 מעל מפלס, 0.00 גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>2. מס' יח"ד המרבי הינו 55 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.</p> <p>המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי:</p> <p>בתוכנית- 9344 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה בלבד בנושאים בהם מחייב: מס' יח"ד מרבי, גובה ומס' קומות,</p> <p>קווי בניין, שטחי בנייה מרביים.</p> <p>במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש-" בניה בשונה מנספח הבינוי".</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומה מקלט במפלס : 2.50</p> <p>דירה מס' 2 מוצע מחסן- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>תוספת שטחי נגישות ויסודות לממ"ד- בשונה מנספח בינוי –<br/>(ראה סעיף שטחי בנייה)</p> <p>קומת קרקע במפלס + 0.00 :</p> <p>דירה מס' 2-מוצעות מדרגות ירידה לקומה מתחת, תוספת בינוי<br/>למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>חצר +גדר, ממ"ד ומחסן- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים<br/>ממ"ד, חצר ומחסן).</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5445.00 שהוגש<br/>מיום 30.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>התוספות המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים. (ראה<br/>סעיף ממ"ד ושטחי בנייה)</p> <p>מס' קומות :</p> <p>מוצע תוספת לקומות קיימות .</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד, בגין תוספת קומה<br/>ותחונה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו<br/>כתנאי להיתר בנייה</p> <p>שטח בניה :</p> <p>השטחים המוצעים בבקשה ע"פ נספח ותוספת שטחי נגישות.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומה מקלט במפלס : 2.50</p> <p>דירה מס' 2- מוצעת תוספת של מחסן בשטח של 20 מ"ר כאשר<br/>ע"פ ההנחיות של מנהל האגף שטח הנגישות והמחסן לא יעלה<br/>על 20 מ"ר- עומד במותר.</p> <p>נגישות :</p> <p>מבוקשת הרחבת הממ"ד לדירה בה מתגוררות ילדות נכות,<br/>צורפו מסמכים מיועצת הנגישות.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"פ חו"ד יועץ הנגישות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים</p> <p>עבור הבנות .</p> <p>סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות</p> <p>לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה' 1 לחוק</p> <p>התכנון והבניה.</p> <p>שטח המגרש <math>4144 * 5\% = 207.2</math> מ"ר.</p> <p>שטח המוצע עבור נגישות- 20 מ"ר</p> <p>קומת קרקע במפלס <math>+0.00</math> :</p> <p>דירה מס' 2-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 15.36 מ"ר.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>ע"פ הנחיות מהנדס העיר -לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה</p> <p>הקלה כנדרש.</p> <p>בליטה למרווח קדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מבניהם- עומד במותר.</p> <p>קומת קרקע במפלס <math>+0.00</math> :</p> <p>דירה מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות.</p> <p>הוצגה תוכנית צל כנדרש.</p> <p>אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>תכנית 9344- סעיף 6 ה) –</p> <p>הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד (למעט מרפסות זיז), היתר הבניה יאושר על סמך תוכני המראה תוספת</p> <p>אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית , מלווה בהסכם עם קלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני</p> <p>של העמודה , כולל גמר נאות של מעטפת בניה והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך</p> <p>תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית. "</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>במעמד פתיחת התיק פרסומה הקלה כנדרש ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע- אין מניעה לאשר .</p> <p>מרפסות :</p> <p>בבקשה הנ"ל לא מוצעות מרפסות.</p> <p>ריצוף חצר :</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר –</p> <p>ריצוף החצר הותאם לדרישות מנהל האגף.</p> <p>תימוכין קנייניים :</p> <p>עבור בנייה בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת.</p> <p>התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש.</p> <p>עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.</p> <p>התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש.</p> <p>עבור בנייה על חצר משוטפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה.</p> <p>התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש.</p> <p>גדרות להריסה :</p> <p>הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך -02.07.24 "לאשר את הבקשה".</p> <p>אישור שפ"ע : נניתן אישור בתאריך -18.08.24 "לאשר את הבקשה".</p> <p>אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך -13.06.24 "לאשר את הבקשה".</p> <p>נוהל בקרה הנדסית : תבע -9344 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 9344 ומקבל מבחינה תכנונית.</p> <p>יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.</p> <p>להלן עיקרי הדברים :</p> <p>התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12.</p> <p>הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבקש.</p> <p>"לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על</p> <p>החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון".</p> <p>התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12.</p> <p>הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46.</p> <p>"החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין .</p> <p>ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין.</p> <p>החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים, שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים.</p> <p>ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפנלית.</p> <p>המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות "</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                        |
| <p>התיק נידון בעבר בוועדת משנה והחלטת הוועדה היתה לדחות במתכונת המוצעת.</p> <p>בעת בחינת התכנית שהוגשה לבדיקת מנהל האגף לאחר הוועדה התגלה ע"י מנהל האגף כי המדרגות ירידה לחצר מהדירה יוצרות חלל גדול מתחת דירת המבקש.</p> <p>חלל זה אינו מקובל ע"כ יש להסיר את המדרגות והחלל שנוצר בגינו מהבקשה.</p> <p>ניתן להציע ירידה לחצר מאזור המחסנים.</p> <p>בנוסף ריצוף החצר שמוצע ויוצר השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקניני.</p> <p>ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר.</p> <p>מחסן ומדרגות קיימים יתוקנו בתיאום עם ר"צ.</p> <p>שטחי נגישות – ניתן לאשר שטחי נגישות שעומדים במסגרת השטחים המותרים ואושרו בעבר ע"י ר"צ.</p> | <p>29/04/2025</p> | <p>דיון בוועדת משנה<br/>: לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>חתימות – ככל וקיימות ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף לא יידרש להמציא בשנית.</p> <p>יש להטמיע את השינויים הנדרשים במסגרת התוכנית המתוקנת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת והחלטה זו הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                          |
| <p>התיק נידון בתאריך 2024/07/31 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת :</p> <p>מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום – ע"כ יש להציגם להריסה כתנאי לתחילת עבודות , הוועד מאשרת להציג שטח מרוצף באזור זה מאחר והתקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי עבור המבקש בשטח זה.</p> <p>מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש – תיקון אזור זה יעשה בתיאום עם הצוות המקצועי.</p> <p>נגישות :</p> <p>ע"פ חו"ד יועץ הנגישות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות .</p> <p>סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות .</p> <p>שטח המגרש <math>4144 * 5\% = 207.2</math> מ"ר.</p> <p>שטח המוצע עבור נגישות- <math>25</math> מ"ר + <math>7.03</math> -סה"כ=<math>32.03</math> מ"ר.</p> <p>חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50</p> | <p>22/04/2025</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00.</p> <p>שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה.</p> <p>שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות .</p> <p>-יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע.</p> <p>מחסן :</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת מקלט במפלס -2.45 :</p> <p>מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש.</p> <p>-יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש.</p> <p>מדרגות :</p> <p>מוצעות מדרגות ירידה למחסן .</p> <p>יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן.</p> <p>ריצוף חצר :</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מפלסי הגבהת החצר המוצעת .</p> <p>גדרות להריסה :</p> <p>הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>בעת בחינת התכנית שהוגשה לבדיקת מנהל האגף לאחר</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הוועדה התגלה ע"י מנהל האגף כי המדרגות ירידה לחצר מהדירה יוצרות חלל גדול מתחת דירת המבקש .</p> <p>חלל זה אינו מקובל ע"כ יש להסיר את המדרגות והחלל שנוצר בגינו מהבקשה.</p> <p>ניתן להציע ירידה לחצר מאזור המחסנים.</p> <p>בנוסף ריצוף החצר שמוצע ויוצר השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקניני.</p> <p>ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר.</p> <p>ע"כ יש להטמיע את השינויים הנדרשים במסגרת התוכנית המתוקנת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 31/07/2024 והחלטה זו הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה.</p> <p>ריצוף חצר :</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- היקף ריצוף חצר המוצע לא מידתי, יצוין כי היציאה לחצר מאושרת לרוב כאשר דירת המבקש מצויה באותו מפלס של החצר ולא כפי שמוצע בבקשה זו בה דירת המבקש מצויה בקומה מעל ויוצרת השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקניני.</p> <p>ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר.</p> <p>מדרגות ירידה לחצר :</p> <p>ירידת המדרגות המוצעות לא מאושרות מבחינה תכנונית ולא מאושרות ע"י מנהל האגף.</p> <p>המדרגות המוצעות יוצרות חלל מתחת שאינן מקובלות תכנונית ע"כ יש להסיר את המדרגות מבקשות מהבקשה.</p> <p>תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>9344</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>10/01/2008</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התיק נידון בתאריך 2024/07/31 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת :</p> <p>מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום – ע"כ יש להציגם להריסה כתנאי לתחילת עבודות , הוועד מאשרת להציג שטח מרוצף באזור זה מאחר והתקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי עבור המבקש בשטח זה.</p> <p>מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש – תיקון אזור זה יעשה בתיאום עם הצוות המקצועי.</p> <p>נגישות :</p> <p>ע"פ חו"ד יועץ הנגישות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות .</p> <p>סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות .</p> <p>שטח המגרש <math>4144 * 5\% = 207.2</math> מ"ר.</p> <p>שטח המוצע עבור נגישות- 25 מ"ר + 7.03 -סה"כ=32.03 מ"ר.</p> <p>חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00.</p> | <p>22/04/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה.</p> <p>שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות .</p> <p>-יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע.</p> <p>מחסן :</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת מקלט במפלס -2.45 :</p> <p>מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש.</p> <p>-יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש.</p> <p>מדרגות :</p> <p>מוצעות מדרגות ירידה למחסן .</p> <p>יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן.</p> <p>ריצוף חצר :</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מפלסי הגבהת החצר המוצעת .</p> <p>גדרות להריסה :</p> <p>הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>בעת בחינת התכנית שהוגשה לבדיקת מנהל האגף לאחר הוועדה התגלה ע"י מנהל האגף כי המדרגות ירידה לחצר מהדירה יוצרות חלל גדול מתחת דירת המבקש .</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חלל זה אינו מקובל ע"כ יש להסיר את המדרגות והחלל שנוצר בגינו מהבקשה.</p> <p>ניתן להציע ירידה לחצר מאזור המחסנים.</p> <p>בנוסף ריצוף החצר שמוצע ויוצר השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקניני.</p> <p>ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר.</p> <p>ע"כ יש להטמיע את השינויים הנדרשים במסגרת התוכנית המתוקנת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 31/07/2024 והחלטה זו הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה.</p> <p>ריצוף חצר :</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- היקף ריצוף חצר המוצע לא מידתי, יצוין כי היציאה לחצר מאושרת לרוב כאשר דירת המבקש מצויה באותו מפלס של החצר ולא כפי שמוצע בבקשה זו בה דירת המבקש מצויה בקומה מעל ויוצרת השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקניני.</p> <p>ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר.</p> <p>מדרגות ירידה לחצר :</p> <p>ירידת המדרגות המוצעות לא מאושרות מבחינה תכנונית ולא מאושרות ע"י מנהל האגף.</p> <p>המדרגות המוצעות יוצרות חלל מתחת שאינן מקובלות תכנונית ע"כ יש להסיר את המדרגות מבוקשות מהבקשה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                            |
| <p>התקבלו ההסכמות הנדרשות</p> <p>תנאי לתחילת עבודות הריסה</p> <p>מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום – ע"כ יש להציגם להריסה כתנאי לתחילת עבודות, הוועד מאשרת להציג שטח מרוצף באזור זה מאחר והתקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי עבור המבקש בשטח זה.</p> <p>מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש – תיקון אזור זה יעשה בתיאום עם הצוות המקצועי.</p> <p>יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.</p> <p>נגישות:</p> <p>ע"פ חו"ד יועץ הנגישות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות.</p> <p>סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות.</p> <p>שטח המגרש <math>4144 * 5\% = 207.2</math> מ"ר.</p> <p>שטח המוצע עבור נגישות- <math>25</math> מ"ר + <math>7.03</math> -סה"כ <math>32.03</math> מ"ר.</p> <p>חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס <math>-2.50</math> וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה <math>+0.00</math>.</p> <p>שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה.</p> <p>שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו ההסכמות הנדרשות.</p> <p>-יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע.</p> | 31/07/2024 | <p>דין בועדת משנה</p> <p>: לדחות</p> <p>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מחסן :</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת מקלט במפלס -2.45 :</p> <p>מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש.</p> <p>-יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש.</p> <p>מדרגות :</p> <p>מוצעות מדרגות ירידה למחסן .</p> <p>יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן.</p> <p>ריצוף חצר :</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מפלסי הגבהת החצר המוצעת .</p> <p>גדרות להריסה :</p> <p>הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 :</p> <p>התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12.</p> <p>הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבקש.</p> <p>"לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון".</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12.</p> <p>הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46.</p> <p>"החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין .</p> <p>ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין.</p> <p>החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין.</p> <p>בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים .</p> <p>ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפנלית .</p> <p>המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות "</p> <p>לאחר תיקון הבקשה הבקשה תובא לדיון חוזר בוועדה.</p> <p>תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |                   |                                                          |
| <p>מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום.</p> <p>מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש.</p> <p>עבור בניין ממ"ד יש להציג חתימות הנדרשות. של 1/3 מבעלי הבניין.</p> <p>יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>21/07/2024</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נגישות :</p> <p>ע"פ חו"ד יועץ הנגישות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות .</p> <p>סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות .</p> <p>שטח המגרש <math>4144 * 5\% = 207.2</math> מ"ר.</p> <p>שטח המוצע עבור נגישות- 25 מ"ר + 7.03 -סה"כ=32.03 מ"ר.</p> <p>חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00.</p> <p>שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה.</p> <p>שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות .</p> <p>-יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע.</p> <p>שטחי הנגישות במפלס הדירה +0.00- שטחים אלו מוצעים כשטחי אחסנה עיילים החורגים מקו בניין כתום והינם הכשרת עבירת בנייה.</p> <p>-לא ניתן להציע מחסן בחריגה מקווי הבניין וכן לא ניתן להציע מחסן עיילי .</p> <p>- יש לסמן שטח זה בצהוב להריסה והריסתו תהווה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>מחסן :</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת מקלט במפלס -2.45 :</p> <p>מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש.</p> <p>-יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מדרגות :</p> <p>מוצעות מדרגות ירידה למחסן .</p> <p>יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן.</p> <p>ריצוף חצר :</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה בכמה מוגבהת החצר המוצעת .</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.</p> <p>מדובר בבניין מרובה כניסות לא התקבלו סך הסכמות הנדרשת-יש להציג חתימות כנדרש.</p> <p>גדרות להריסה :</p> <p>הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפיני כל תחילת בניה בשטח נשוט הבקשה להיתר.</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 :</p> <p>התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12.</p> <p>הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבקש.</p> <p>"לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון".</p> <p>התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12.</p> <p>הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46.</p> <p>"החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין .</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין.</p> <p>החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין.</p> <p>בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים .</p> <p>ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפנלית .</p> <p>המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות "</p> <p>לאחר תיקון הבקשה והצגת הסכמות הנדרשות הבקשה תובא לוועדת התנגדויות .</p> <p>תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>9831</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>13/05/2010</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>21/07/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>*9344- תחילת תוקף 10/01/2008, אזור מגורים מיוחד.</p> <p>* 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב.</p> <p>* 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998.</p> <p>* תכנית מתאר 62.</p> <p>* תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>תבע 9344 -סעיף 7-</p> <p>מס' קומות המרבי יהא 4 מעל מפלס 0.00, גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>מס' יח"ד המרבי הינו 55 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.</p> <p>המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי:</p> <p>בתו כנית - 9344 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה בלבד בנושאים בהם מחייב: מס' יח"ד מרבי, גובה ומס' קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מרביים.</p> <p>במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש-" בניה בשונה מנספח הבינוי ".</p> <p>מוצע בבקשה:</p> <p>קומה מקלט במפלס -2.50:</p> <p>דירה מס' 2- מוצע מחסן- בשונה מנספח בינוי-המחסן גדול משטח המותר ע"פ הנספח- (ראה סעיף מחסנים).</p> <p>תוספת שטחי נגישות ויסודות לממ"ד- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף שטחי בנייה).</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00:</p> <p>דירה מס' 2-מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בנוסף מוצע מדרגות ירידה + חצר + גדר, ממ"ד ומחסן - בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיפים ממ"ד, חצר ומחסן).</p> <p>קווי בניין:</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5445.00 שהוגש מיום 30.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות חורגות מקווי הבניין ע"פ תבע + קו בניין כתום. (ראה סעיף ממ"ד ושטחי בנייה).</p> <p>מס' קומות:</p> <p>מוצע תוספת לקומות קיימות .</p> <p>מס' יח"ד:</p> <p>בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד.</p> <p>שטח בניה:</p> <p>השטחים המוצעים בבקשה ע"פ נספח ושטחים מכוח 5% נגישות.</p> <p>מוצע בבקשה:</p> <p>קומה מקלט במפלס -2.50:</p> <p>דירה מס' 2- מוצע תוספת שטחי נגישות בשטח כ- 30.00 מ"ר.</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 2-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 15.36 מ"ר.</p> <p>מוצע מחסן עבור נגישות בשטח- 7.03 מ"ר.</p> <p>נגישות:</p> <p>ע"פ חו"ד יועץ הניגשות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות .</p> <p>סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות .</p> <p>שטח המגרש <math>4144 * 5\% = 207.2</math> מ"ר.</p> <p>שטח המוצע עבור נגישות- 25 מ"ר + 7.03 -סה"כ=32.03 מ"ר.</p> <p>חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00.</p> <p>שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה.</p> <p>שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות .</p> <p>-יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע.</p> <p>שטחי הנגישות במפלס הדירה +0.00 - שטחים אלו מוצעים כשטחי אחסנה עיילים החורגים מקו בניין כתום והינם הכשרת עבירת בנייה.</p> <p>-לא ניתן להציע מחסן בחריגה מקווי הבניין וכן לא ניתן להציע מחסן עיילי .</p> <p>- יש לסמן שטח זה בצהוב להריסה והריסתו תהווה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>מחסן :</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת מקלט במפלס -2.45 :</p> <p>מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש.</p> <p>-יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש.</p> <p>בשטח- בשטח כ- 16.00 מ"ר- עומד במותר.</p> <p>גובה-המוצע בגובה תיקני- 2.20 מ"ר- עומד במותר.</p> <p>הוצגה ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לשאר דיירי העמודה כנדרש.</p> <p>מדרגות :</p> <p>מוצעות מדרגות ירידה למחסן .</p> <p>יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ממ"ד :</p> <p>ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש.</p> <p>בליטה למרווח קדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מבניהם- עומד במותר.</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות.</p> <p>הוצגה תוכנית צל כנדרש.</p> <p>אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>תכנית 9344- סעיף (6 ה) –</p> <p>הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד (למעט מרפסות זיו), היתר הבניה יאושר על סמך תוכני המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית , מלווה בהסכם עם קלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של העמודה , כולל גמר נאות של מעטפת בניה והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית."</p> <p>הבינוי המוצע רק בקומת הקרקע כך שלא עומד בהוראות התבע- במעמד פתיחת התיק פרסומה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר .</p> <p>מרפסות :</p> <p>בבקשה הנ"ל לא מוצעות מרפסות.</p> <p>ריצוף חצר :</p> <p>קומת קרקע במפלס +0.00 :</p> <p>דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה בכמה מוגבהת החצר המוצעת .</p> <p>תימוכין קנייניים :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>עבור בנייה בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת.</p> <p>התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש.</p> <p>עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.</p> <p>מדובר בבניין מרובה כניסות לא התקבלו סך הסכמות הנדרשת-יש להציג חתימות כנדרש.</p> <p>עבור בנייה על חצר משוטפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה.</p> <p>התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש.</p> <p>גדרות להריסה :</p> <p>הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפיני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור איכות הסביבה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה" .</p> <p>אישור שפ"ע :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 18.08.24 - "לאשר את הבקשה" .</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 13.06.24 - "לאשר את הבקשה" .</p> <p>נוהל בקרה הנדסית :</p> <p>תבע 9344- אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום.</p> <p>מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש.</p> <p>עבור בניין ממ"ד יש להציג חתימות הנדרשות. של 1/3 מבעלי הבניין.</p> <p>יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2:</p> <p>התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12.</p> <p>הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבקש.</p> <p>"לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון".</p> <p>התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12.</p> <p>הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46.</p> <p>"החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין .</p> <p>ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין.</p> <p>החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין.</p> <p>בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים .</p> <p>ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפנלית .</p> <p>המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות "</p> <p>לאחר תיקון הבקשה והצגת הסכמות הנדרשות הבקשה תובא לוועדת התנגדויות .</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                              |            |                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              |            |                                                                                                                                                                    |
| <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> | 14/05/2024 | <p>בניה שלא בהינף אחד<br/>תוספת ממ"ד<br/>תוספת שטחי שרות לנגישות<br/>הגבהת וריצוף חצר.<br/>בנית גדר בגובה 1.8 מ' למניעת היזק ראייה<br/>בניה בשונה מנספח הבינוי</p> |

#### 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                                                  |
| 9    | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                    |
| 10   | אישור מכון התקנים                                                                |

#### המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מדובר בבקשה שנידונה פעמיים לדיון ונדחתה במתכונת המוצעת,

הבקשה תוקנה בהתאם להוראות מנהל האגף.

ישנם שני התנגדויות שהתקבלו בפתיחת התיק.

להלן עיקרי הדברים :

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

להלן עיקרי הדברים :

התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן. 12.

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבקש.

"לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על

החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון".

התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן. 12.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה. 46.

"החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין .

ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין.

החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין.

בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים .

ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפלית .

המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות "

יש לציין כי לאחר תיקון התכנית בהתאם לאמור בחו"ד איו פגיעה במחסנים עתידיים ע"פ תב"ע.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רות מור / תאריך: 19:16 19/05/2024 / מספר בקשה:

2540862

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |  |                       |  |
|-------------------|--|-----------------------|--|
| שם משפחה:         |  | מור                   |  |
| שם פרטי:          |  | רות                   |  |
| דואר אלקטרוני:    |  | ruthmor1715@gmail.com |  |
| תעודת זהות:       |  | 305406589             |  |
| מספר תיק רישוי:   |  | 2023/0517.00          |  |

| סטטוס טיפול                                                                           |                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | 07:10 20/05/2024<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי |
|                                                                                       | 19:16 19/05/2024<br>ממתין לבדיקת האגף         |

| פרטי הבקשה      |  |
|-----------------|--|
| איתור תוכנית:   |  |
| מספר תיק רישוי: |  |
| 2023/0517.00    |  |
| הזדהות:         |  |
| שם פרטי:        |  |
| שם משפחה:       |  |
| סוג זיהוי:      |  |
| מזהה:           |  |
| רות             |  |
| מור             |  |
| ת.ז.            |  |
| 305406589       |  |

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

ruthmor1715@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
המבוקשת:

הדירה שלי בבניין המדובר פנחס א וסרמן 12 דירה 46

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16701352

מס' בית:

23

כניסה:

מס' דירה:

גימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שטח המסופח לדירה על ידי בניית המרפסת בכיוון שדרות נווה יעקוב תיפגע בשאר הדיירים בבניין מאחר שמדובר בקרקע משוטפת ובבניית החצר הגבהה וריצוף חצר תהפוך השטח המשותף לרכושה הפרטי ובכך ייפגעו זכויותיהם של שאר הדיירים בבנין בשל הגבלת השימוש בכך שיסופח השטח לבית משפחת מילר תימנע גישה משאר הדיירים להשתמש בגינה המשותפת וכך יפגע קניינם וזכויותיהם זכותם לשימוש ברכוש המשותף של שאר הדיירים בבניין ויהפוך לרכושה הפרטי של משפחת מילר בחסות העירייה ויפגעו זכויותיהם של שאר הדיירים וזכות השימוש שלהם תיפגע בשל בניית המרפסת אין בתוספת המרפסת הנל ביצוע נגישות בשום צורה מדובר בשטחים המכילים מדרגות למעבר בין לבין וכן שיקשו על אדם נכה להתנייד ודרישה זו לא עולה בכנה אחד עם התוכנית אלא לצורך שימוש פרטי בזכויות השייכים לכלל הדיירים בבנין יש לחייב בנייה בהינף אחד על מנת למנוע פגיעה בשאר הדיירים ובזכויותיהם ושלא יבנה דייר אחד מעבר לאפשרות הבנייה של שאר הדיירים ביצוע מחסנים מתחת לשטח הבניין הינו פגיעה בזכויות הדיירים וסיפוח שטח השייך לכלל הדיירים בבנין וסיפוחו לדירתה הינו פגיעה בזכויות ובקניינם של הדיירים האחרים בשל כך שיסופח חלק השייך לכלל הדיירים בבנין חפירה מתחת וליד שטח היסודות והריסת אלמנטים ופתיחת פתחים בקירות הבניין יפגעו בבנין ובדיירים האחרים תיפגע היציבות של הבניין בשל העבודות ייגרמו נזקים למבנה ותגרם החלשת הבניין מדובר במבנה ישן שכבר היום ישנם שקיעות וסדקים שיוחמרו עם חפירתה מתחת לבנין עם כול תוספת שנוספה בצד הבניין הנזקים שנגרמים מהתוספות שבוצעו ואנו סובלים מהם היום שימושה בכך שייבנו מחסנים מעבר לזכויות המגיעות לשאר הדיירים ובניית מחסנים בשטח תיפגע בזכויות הדיירים בכך שזכויות הבנייה ושטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים וכי

הדיירים ולתת זכויות בנייה מעבר לזכויות הבנייה המגיעים לשאר הדיירים והיה עליה לפצות את הדיירים בכך שיפגעו זכויות הבנייה שלהם או בכך שדירה אחת תקבל יותר שטח לבנייה מאשר דירה אחרת. ותישתמש בשטח משותף למטרות פרטיות ואישיות גם ככה כבר הדיירת בנתה מבנה לא חוקי בחזית המיבנה (מבנה פנלית) הפוגע בחזית המיבנה הגורם לירידת ערך הדירות וכן ניבנה בניגוד לחוק והרשות המקומית וכן מחסן בשטח המשותף בצידו השני של הבניין תוך שימוש בשטח המשותף ופגיעה בזכויות הדיירים בוצע גידור של השטח המשותף של כלל הדיירים והשתלטות על השטח המשותף בניגוד לחוק והעירייה לא נוקטת באמצעים לאכיפה ובשל כך מונעת את שימוש שאר הדיירים בשטח המשותף לכלל הדיירים משפחת מילר למרות תלונת שהוגשו עיריית ירושלים לא נתנת מענה לתושבים ופוגעת בזכויותיהם גם כעכה בכך שלא מספקת את השירותים לאזור וכן פועלת לתת היתרי בנייה ללא בדיקה מה בוצע בשטח ומאפשרת בניית מיבנים לא חוקיים העושה שימוש בניגוד לחוק ללא היתר בנייה הפוגע בכלל הדיירים הדירה לה מבקשים לבצע תוספת נגישות נימצאת בקומה הראשונה (ללא מדרגות) תוספת הבנייה לא תהיה נגישה לנכה בשל המדרגות הקיימות בתוכנית שכן נכה לא גר במחסנים ולא יכול להיכנס דרך המירפסת וכן נידרש לא לאפשר פגיעה בזכויות הדיירים ובחופש התנועה שלהם מאחר ותוגבה הגינה המשותפת השייכת לכלל הדיירים בניית מבנה בחזית המיבנה מאזור החנייה תיפגע בחזית המיבנה ובאחידות ובכך תיפגע באסטיקה ובצורה האדריכלית של המיבנים ותיגרום לירידת ערך הדירות בשל פגיעה בצורה ובחזית המבנה. שיטחי השירות המוצעים הינם דרך מעבר במדרגות לא לצורך נגישות אלא לצורך מחסנים שיהפכו לדירה בהמשך הימים הגדלת הזכויות הבנייה של משפחת מילר מעבר לזכויות של שאר הדיירים תפגע בקנינם של הדיירים האחרים בשל חלוקת אחוזי המקרקעין על פי שטחי הדירות נידרש לפצות את הדיירים על כך שיילקח חלק ממשטח המקרקעין השייך להם ובכך ייפגע רכושם וירד ערכו של הנכס של דיירי הבניין וכן פגיעה בזכויות נוספות כפי שצוינו מעלה בנייה של חלק מהבניין לא בהינף אחד תיפגע בחזית המבנה ותיגרום לפגיעה בשאר הדיירים בשל הגבלת חופש התנועה שלהם מאחר ומדובר במעבר צר בין הבניינים שיפגע בשאר הדיירים ובנגישות ותיגרום לירידת ערך הדירות ולפגיעה בזכויות של שאר הדיירים. ומבוצעת בנייה מעבר לשטח הבנייה ששאר הדיירים בבניין יהיו בעלי זכויות בנייה נמוכים ממשפחת מילר ובכך יקבלו עודף זכויות על חשבון שאר הדיירים בבניין על רכוש המשותף לדיירים רבים שלא תהיה להם האפשרות לבנות את אותו השטח המחסנים כפי שדורשים משפחת מילר ובכך ישתמשו בזכויות הבנייה השייכים לכלל הדיירים ויגדילו את חלקם במקרקעין בשל כך שיגדילו את דירתם מעבר לשטח הדירות של כול שאר הדיירים בשל הפגיעה בחופש התנועה של הדיירים בשטח המשותף בכך שיוספח כמרפסת מוגבהה לבית משפחת מילר ובכך יפגעו הדיירים ובעלי הדירות

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יצחק בלוקה / תאריך: 04/06/2024 00:03 / מספר בקשה:

2565456

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בלוקה

שם פרטי:

יצחק

דואר אלקטרוני:

a0527617700@gmail.com

תעודת זהות:

311188775

מספר תיק רישוי:

2023/0517.00

## סטטוס טיפול

00:03 04/06/2024

ממתין לבדיקת האגף



## פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2023/0517.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יצחק

שם משפחה:

בלוקה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

311188775

טלפון נייד:

8562809

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד  
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה קומה מעל  
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000  
תא דואר:  
מיקוד:  
כתובת מלאה:  
שכונה:  
רחוב: 16703018  
מס' בית: 12  
כניסה:  
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: איננו מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח מתחת לני הקרקע ובפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2026/3                            |
| מספר בקשה   | 2012/0833.05                      |
| מספר סידורי | 7                                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת                       |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                          |
| מהות בקשה           | תוספת בניה ומרפסות עפ"י תב"ע מספר 5112 א + תוספת ממ"ד ומרפסת זיז בהקלה. |
| שטח האתר            |                                                                         |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                         |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                |
| הכשרת עבירה         | כן                                                                      |
| המבקש               | מר מולא דוד חי                                                          |
| עורך הבקשה          | הנדסאי מרקס בתיה                                                        |
| מתכנן השלד          | הנדסאי ביטון אריאל                                                      |
| מספר מתנגדים        | 2                                                                       |
| מספר שכנים שלא חתמו | 10                                                                      |

**כתובת האתר**

|                              |
|------------------------------|
| שדרות גולדה מאיר 5 , סנהדריה |
|------------------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30105 | 119  | כן     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| 178129 | תחילת תוקף | 01/09/2018 |        |      |     |
| 5112   | תחילת תוקף | 27/12/1996 |        |      |     |
| א5112  | תחילת תוקף | 22/09/2004 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה אחרונים ורלוונטים שהופקו בחלקה :

- בתאריך 17/03/2020 בת.ב 2012/833.01 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 69.24 מ"ר לשטח עיקרי ו- 22.30 מ"ר לשטחי מרפסות.

- בתאריך 14/11/2024 בת.ב 2012/833.03 עבור "תוספת בניה ומרפסות". בהיתר זה אושרו 61 מ"ר לשטח עיקרי ו- 34.47 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר בבניין למגורים בן 4 מעל קומת עמודים ומחסנים, סה"כ 5 קומות ובו שתי כניסות. ברחוב גולדה מאיר 5, בשכונת עזרת תורה גוש: 30105, חלקה: 119.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית מזרחית - מוצעת ירידת קירות ממ"ד עבור עמודה המוצעת בקומות מעל.

קומה א' מפלס +2.80:

עבור יח"ד מס' 1: חזית דרומית - מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת לא מקורה ע"ג עמודים.

חזית מזרחית - מוצע ממ"ד (ע"ג יסודות שמוצעים בקומה מתחת) ומרפסת זיו מקורה חלקית.

עבור יח"ד מס' 2: חזית דרומית - מוצעת הרחבת חדר ומרפסת זיו לא מקורה על עמודים.

חזית צפונית - מוצעת הרחבה ע"י סגירת מרפסת קיימת.

קומה ב' מפלס +5.60:

עבור יח"ד מס' 3: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית והרחבת מרפסת זיו לא מקורה קיימת

חזית דרומית - מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת גג לא מקורה ומרפסת גג לא מקורה נוספת.

חזית מזרחית - מוצע ממ"ד כהמשך עמודה ומרפסת זיו לא מקורה.

עבור יח"ד מס' 4: חזית דרומית - מוצעת הרחבת חדר ומרפסת גג לא מקורה.

חזית צפונית - מוצעת מרפסת לא מקורה על עמודים כהרחבה למרפסת קיימת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"-תוספת מרפסת זיו מעל 1.5 עומק לדירה 3, במקום מרפסת גג, וכן מרפסת זיו צידית בחריגה מקו בנין צידית".

"-בנית מרפסת צידית בשינוי מינורי מהתב"ע ובחריגה מותרת מקו בנין צידית קדמי עבור דירה 1".

"-הקלה לבניית ממד מחוץ לקווי בנין".

"-הקלה לבניה בשונה מנספת בינוי".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 20/08/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס ותימוכין קניינים:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 119 ובה 14 תתי חלקות, מבקשי הבקשה הינם 2 מן הבעלים אשר בבעלות כל אחד 2 דירות – סה"כ 4 יח"ד שעבורן מבוקשת תוספת. הבקשה תואמת נספח בינוי למעט ממ"ד בשטח משותף הנדרש ברוב קנייני של 33% בעלים מחלקה (5 חתימות) מבדיקה הושלמו 6 חתימות כולל מבקשים.

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

לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28/09/2025 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> <p>לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות :</p> <p>באם הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה</p> <p>המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (מוגש ע"י אחד מהבעלים בחלקה באמצעות עו"ד) להלן סיכום טענות המתנגד :</p> <p>*"לבקשה לא בוצע פרסום כדין, המתנגד לא קיבל הודעה בדואר רשום או במסירה אישית ונודע לו רק מפתק קטן שנתלה באופן לא בולט בחדר המדרגות".</p> <p>- ע"פ נתוני המערכת לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק. מעיון במסמכי הפרסום שהתקבלו בתיק ניתן לראות כי המתנגד קיבל הודעה אישית וכן נתלו מודעות כחוק בגודל הנדרש.</p> <p>*"בקשה להיתר טעונה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. מלבד המבקשים, לא חתמו בעלים נוספים על הבקשה".</p> <p>- המוצע בבקשה תואם תב"ע ונספח בינוי ולכן לא נדרש ברוב קנייני, מלבד ממ"ד בשטח משותף הנדרש בכ-33% הסכמות בעלים מהחלקה, בפתיחת התיק הושלמו 6 חתימות בעלים מחלקה - העונה על כך.</p> <p>* "בניית המרפסת ע"ג עמודים נוגדת את הוראות התב"ע ומהווה סטיה ניכרת ושימוש בקרקע בניגוד להוראות התכנית".</p> <p>*"מבוקשת בניה על שטח משותף ולכן מבקשי הבקשה נדרשים בהצגת תימוכין קנייניים".</p> <p>*"הבניה בקרקע תחסום את חלונות התאורה והאיוורור של חדר המדרגות".</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>*המרפסת מוצעת על חשבון תוספת שמאפשרת בתב"ע ובאם תאושר לא יוכלו הדיירים מעל(המתנגד) לממש את התוספת המאפשרת לדירתם ע"פ התב"ע. * "הממ"ד המבוקש לא עומד במדיניות מרווחים".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5112 א</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>22/09/2004</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>דברי הסבר :</p> <p>- התיק נידון בוועדת משנה ביום 29/01/2025 בה הוחלט :<br/> "לדחות במתכונת המוצעת היות ובבקשה מוצעות הרחבות ליחיד קיימות בקומות א' ו-ב', התואמות בחלקן את נספח הבינוי. לעניין המוצע בשונה מנספח פורסמו הקלות רלוונטיות. עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי שלא חושב, ושטח שירות מוצע בקומת עמודים וכן בהצגת שטח עיקרי ושירות קיימים בקומות המוצעות ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תב"ע. בנוסף נדרש לצמצם רוחב ממ"ד לחריגה המותרת בקו בניין צידי.</p> <p>לא הושלמו תנאים נדרשים לבקרה מרחבית (שפ"ע ואיכות סביבה) שעורך הבקשה נדרש בהשלמתם טרם דיון נוסף"</p> <p>- התקבלה תוכנית מתוקנת בתאריך 2025/26/03 להלן :</p> <p>נספח בינוי/ מרפסות :</p> <p>קומה א' מפלס +2.80 :</p> <p>עבור יחיד מס' 1 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת לא מקורה ע"ג עמודים – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי, למעט גודל המרפסת שמשתנה אך באותו המיקום. על עורך הבקשה לחשב את איזור המרפסת התחום ב-3 קירות במניין שטח עיקרי – בבדיקה נוספת לא נדרש לחשב מרפסות מקורות בין 3 קירות</p> | <p>25/09/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה ב' מפלס +5.60 : עבור יח"ד מס' 3 :</p> <p>חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת גג לא מקורה – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת גג לא מקורה – עורך הבקשה תקן את התוכנית וחשב את המרפסת גג כנדרש</p> <p>מוצעת מרפסת גג לא מקורה נוספת – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי מאחר ומוצעת עבור יח"ד אחת בין 3 קירות - בבדיקה נוספת לא נדרש לחשב מרפסות מקורות בין 3 קירות</p> <p>קווי בניין :</p> <p>על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש במפלס קומת קרקע +0.00 – סומן ע"ג התוכנית כנדרש</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>על עורך הבקשה להציג חישוב שטח עיקרי קיים בקומה כולה, וכן מרפסות מוצעות בסגירת 3 קירות שיש לחשבן כשטח עיקרי מוצע ולהציג חישוב מתוקן כדי לוודא עמידה במותר – עורך הבקשה מציע בינוי תואם את נספח הבינוי כאשר לא מציע את כל הבינוי אך לא נדרש בהוכחת שטחים היות ותואם את התב"ע עפ"י המידות</p> <p>ש. שירות :</p> <p>על עורך הבקשה להציג שטחי שירות קיימים בכל אחת מהקומות המוצעות וכן לחשב שטח קומת העמודים המקורה ע"י התוספת המוצעת בקומה א' – עורך הבקשה חשב את קומת העמודים המוצעת בסך שטחי שירות מוצעים</p> <p>ממ"ד :</p> <p>על עורך הבקשה לצמצם את רוחב עמודת הממ"ד הבולט לחזית הצידית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר – עורך הבקשה צמצם את הממ"ד לכדי עומק של 3.12 מטר הנדרשים</p> <p>אישור איכות סביבה ואישור שפ"ע :</p> <p>על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת איכות סביבה ושפ"ע כתנאי לדיון נוסף – התקבלו האישורים הנדרשים כתנאי טרם דיון</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה a. – עורך הבקשה תקן את כלל הליקויים ע"ג ההרמוניקה כנדרש</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (מוגש ע"י אחד מהבעלים בחלקה באמצעות עו"ד) להלן סיכום טענות המתנגד :</p> <p>*"לבקשה לא בוצע פרסום כדין, המתנגד לא קיבל הודעה בדואר רשום או במסירה אישית ונודע לו רק מפתק קטן שנתלה באופן לא בולט בחדר המדרגות".</p> <p>- ע"פ נתוני המערכת לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק. מעיון במסמכי הפרסום שהתקבלו בתיק ניתן לראות כי המתנגד קיבל הודעה אישית וכן נתלו מודעות כחוק בגודל הנדרש.</p> <p>*"בקשה להיתר טעונה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. מלבד המבקשים, לא חתמו בעלים נוספים על הבקשה".</p> <p>- המוצע בבקשה תואם תב"ע ונספח בינוי ולכן לא נדרש ברוב קנייני, מלבד ממ"ד בשטח משותף הנדרש בכ-33% הסכמות בעלים מהחלקה, בפתיחת התיק הושלמו 6 חתימות בעלים מחלקה - העונה על כך.</p> <p>* "בניית המרפסת ע"ג עמודים נוגדת את הוראות התב"ע ומהווה סטיה ניכרת ושימוש בקרקע בניגוד להוראות התכנית".</p> <p>*"מבוקשת בניה על שטח משותף ולכן מבקשי הבקשה נדרשים בהצגת תימוכין קנייניים".</p> <p>*"הבניה בקרקע תחסום את תלונות התאורה והאיוורור של חדר המדרגות".</p> <p>*המרפסת מוצעת על חשבון תוספת שמאפשרת בתב"ע ובאם תאושר לא יוכלו הדיירים מעל(המתנגד) לממש את התוספת המאפשרת לדירתם ע"פ התב"ע. * "הממ"ד המבוקש לא עומד במדיניות מרווחים".</p> |                   |                                                        |
| <p>לדחות במתכונת המוצעת :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>29/01/2025</p> | <p>דיון בוועדת משנה<br/>לדחות :<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בבקשה מוצעות הרחבות ליח"ד קיימות בקומות א' ו-ב', התואמות בחלקן את נספח הבינוי. לעניין המוצע בשונה מנספח פורסמו הקלות רלוונטיות. עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי שלא חושב, ושטח שירות מוצע בקומת עמודים וכן בהצגת שטח עיקרי ושירות קיימים בקומות המוצעות ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תב"ע. בנוסף נדרש לצמצם רוחב ממ"ד לחריגה המותרת בקו בניין ציד.</p> <p>לא הושלמו תנאים נדרשים לבקרה מרחבית (שפי"ע ואיכות סביבה) שעורך הבקשה נדרש בהשלמתם טרם דיון נוסף.</p> <p>נספח בינוי / מרפסות :</p> <p>קומה א' מפלס +2.80 :</p> <p>עבור יח"ד מס' 1 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת לא מקורה ע"ג עמודים – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי, למעט גודל המרפסת שמשתנה אך באותו המיקום. על עורך הבקשה לחשב את איזור המרפסת התחום ב-3 קירות במניין שטח עיקרי.</p> <p>קומה ב' מפלס +5.60 : עבור יח"ד מס' 3 :</p> <p>חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת גג לא מקורה – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת גג לא מקורה.</p> <p>מוצעת מרפסת גג לא מקורה נוספת – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי מאחר ומוצעת עבור יח"ד אחת בין 3 קירות.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש במפלס קומת קרקע +0.00.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>על עורך הבקשה להציג חישוב שטח עיקרי קיים בקומה כולה, וכן מרפסות מוצעות בסגירת 3 קירות שיש לחשבן כשטח עיקרי מוצע ולהציג חישוב מתוקן כדי לוודא עמידה במותר.</p> <p>ש. שירות :</p> <p>על עורך הבקשה להציג שטחי שירות קיימים בכל אחת מהקומות המוצעות וכן לחשב שטח קומת העמודים המקורה ע"י התוספת המוצעת בקומה א'.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>על עורך הבקשה לצמצם את רוחב עמודת הממ"ד הבולט לחזית הצידיית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר.</p> <p>אישור איכות סביבה ואישור שפי"ע :</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת איכות סביבה ושפייע כתנאי לדיון נוסף.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה a.</p> <p>*תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5112 א</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>22/09/2004</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>5112 א' תחילת תוקף 22/09/2004 (אזור מגורים 2 מיוחד).</p> <p>תכנית מתאר 62'.</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. בבחינת הבקשה נמצא כי התוספות המוצעות מעבר לקו הבניין תואמות את המאוסר בנספח הבינוי, לעניין עמודת ממ"ד המוצעת בחריגה מקו בניין צידי – על עורך הבקשה להקטין הבליטה למרווח (ראה סעיף ממ"ד).</p> <p>על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש במפלס קומת קרקע +0.00.</p> | <p>19/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתכנית חל נספח בינוי בקני"מ 1:100 שותק- מחייב.</p> <p>מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח :</p> <p>קומת קרקע, מפלס +0.00 :</p> <p>חזית דרומית - מוצע ירידת קירות ממ"ד עבור עמודה המוצעת בקומות מעל – מוצע בשונה מנספח הבינוי ומחוץ לקו הבניין, פורסמה הקלה על כך.</p> <p>קומה א' מפלס +2.80 :</p> <p>עבור יח"ד מס' 1 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת זיו לא מקורה ע"ג עמודים – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי, למעט גודל המרפסת שמשתנה אך באותו המיקום. על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי מאחר ומוצעת עבור יח"ד אחת בין 3 קירות.</p> <p>חזית מזרחית – מוצע ממ"ד (ע"ג יסודות שמוצעים בקומה מתחת) ומרפסת זיו מקורה חלקית.</p> <p>לעניין מרפסת זיו – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי. המרפסת המוצעת קטנה יותר – כמותר.</p> <p>לעניין ממ"ד - מוצע ממ"ד בחזית צידית בשטח של 9 מ"ר נטו ומעבר לקו הבניין, בחריגה של 3.28 מ'. פורסמה הקלה רלוונטית. נספח הבינוי אינו מציג פתרון מיגוני ולכן נבחן ע"פ מדיניות :</p> <p>מיקום ובליטה למרווח צידי – הבליטה לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח, כלומר בבקשה זו לא תעלה על 3.12 מ'. בבחינה מול ר"צ מאחר ואין אפשרות להציע את הממ"ד בחזית אחרת ניתן לבקש במיקום המוצע אך על עורך הבקשה לצמצם את רוחב הממ"ד הבולט לחזית הצידיית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר.</p> <p>עבור יח"ד מס' 2 : חזית דרומית : מוצעת הרחבת חדר ומרפסת זיו לא מקורה על עמודים – המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי עבור דירה זו מבחינת מיקום, מוצעת מרפסת זיו במקום חדר מאושר בנספח.</p> <p>יצוין כי המרפסת מוצעת ע"ג</p> <p>חזית צפונית : מוצעת הרחבה ע"י סגירת מרפסת קיימת – המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה ב' מפלס +5.60 :</p> <p>עבור יח"ד מס' 3 : חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית והרחבת מרפסת זיז לא מקורה קיימת – המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי.</p> <p>חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת גג לא מקורה – המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי, על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת גג לא מקורה.</p> <p>מוצעת מרפסת גג לא מקורה נוספת – מוצעת בין 3 קירות, אינה מופיעה בנספח הבינוי אך בתחום שטח התוספת המאושרת לדירה זו בנספח. על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי מאחר ומוצעת עבור יח"ד אחת בין 3 קירות.</p> <p>חזית מזרחית – מוצע ממ"ד כהמשך עמודה ומרפסת זיז לא מקורה – המרפסת תואמת את המאושר בנספח הבינוי. על עורך הבקשה לצמצם את רוחב הממ"ד הבולט לחזית הצידית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר.</p> <p>עבור יח"ד מס' 4 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדר ומרפסת גג לא מקורה – המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי.</p> <p>חזית צפונית – מוצעת מרפסת לא מקורה על עמודים כהרחבה למרפסת קיימת – המוצע תואם במדויק למאושר בנספח הבינוי.</p> <p>המוצע בבקשה תואם בחלקו את המאושר בנספח הבינוי. עבור המוצע בשונה מנספח פורסמה הקלה רלוונטית. לעניין עמודת ממ"ד יש לצמצם את הבליטה בקו בניין צידי לכדי המותר כמפורט לעיל.</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>"תותר הוצאת היתר לבניה בשלבים שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" - המוצע אינו סותר סעיף זה של שלביות ביצוע.</p> <p>שטחי בניה:</p> <p>מותר ע"פ תב"ע: שטחים בניה מרביים בסך של 3,195.75 מ"ר.</p> <p>ש. עיקרי מותר קומה א' (לפי נספח שטחים):</p> <p>מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך 776.95 מ"ר.</p> <p>ש. עיקרי קיים: 191.67 מ"ר, חושבו רק יח"ד מוצעות.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ש. עיקרי מוצע: 63.40 מ"ר, עבור 2 יח"ד מוצעות בבקשה.</p> <p>ש. עיקרי מותר קומה ב' (לפי נספח שטחים):</p> <p>מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך 534.32 מ"ר.</p> <p>ש. עיקרי קיים: 191.70 מ"ר, חושבו רק יח"ד מוצעות.</p> <p>ש. עיקרי מוצע: 20.38 מ"ר, עבור 2 יח"ד מוצעות בבקשה.</p> <p>התוספות המוצעות תואמות בנפחן את המאוסר בנספח הבינוי אך קיימות פונק' שלא חושבו - על עורך הבקשה להציג חישוב שטח עיקרי קיים בקומה כולה, וכן מרפסות מוצעות בסגירת 3 קירות שיש לחשבן כשטח עיקרי מוצע ולהציג חישוב מתוקן כדי לוודא עמידה במותר.</p> <p>ש. שירות:</p> <p>ש. שירות מותר קומה א' (לפי נספח שטחים):</p> <p>מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 135.95 מ"ר.</p> <p>ש. שירות קיים: לא קיימים שטחי שירות בבקשה.</p> <p>ש. שירות מוצע: 12.79 מ"ר לממ"ד.</p> <p>ש. עיקרי מותר קומה ב' (לפי נספח שטחים):</p> <p>מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך 534.32 מ"ר.</p> <p>ש. עיקרי קיים: 191.70 מ"ר, חושבו רק יח"ד מוצעות.</p> <p>ש. עיקרי מוצע: 20.38 מ"ר, עבור 2 יח"ד מוצעות בבקשה.</p> <p>על עורך הבקשה להציג שטחי שירות קיימים בכל אחת מהקומות המוצעות וכן לחשב שטח קומת העמודים המקורה ע"י התוספת המוצעת בקומה א'.</p> <p>ממ"ד:</p> <p>מוצע בבקשה בחזית מזרחית (צידי):</p> <p>קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצעת ירידת קירות ממ"ד עבור עמודה המוצעת בקומות מעל.</p> <p>קומה א' מפלס +2.80 עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד (ע"ג יסודות שמוצעים בקומה מתחת) בשטח של 9 מ"ר נטו.</p> <p>קומה ב' מפלס +5.60 עבור יח"ד מס' 3: מוצע ממ"ד כהמשך לעמודה בשטח של 9 מ"ר נטו.</p> <p>מוצעים ממ"דים בחזית צידית בשטח של 9 מ"ר נטו ומעבר לקו</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבניין, בחריגה של 3.28 מ'. פורסמה הקלה רלוונטית. נספח הבינוי אינו מציג פתרון מיגוני ולכן נבחן ע"פ מדיניות:</p> <p>מיקום ובליטה למרווח צידי – הבליטה לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח, כלומר בבקשה זו לא תעלה על 3.12 מ'. בבחינה מול ר"צ מאחר ואין אפשרות להציע את הממ"ד בחזית אחרת ניתן לבקש במיקום המוצע אך על עורך הבקשה לצמצם את רוחב עמודת הממ"ד הבולט לחזית הצידיית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר.</p> <p>גובה בניה:</p> <p>מוצעות תוספות בקומה א' וג' ללא שינוי בגובה המבנה.</p> <p>הריסות:</p> <p>מהשוואה מול צילומים בשטח נראה כי במבנה קיימת בניה/סגירות שלגביהן לא צויין היתר. עורך הבקשה מסמנן "להריסה לא בהיתר זה".</p> <p>הפקעה/ שטח עם מגבלות בניה:</p> <p>לפי תב"ע 178129 (רכבת קלה קו כחול) החלה, בחלקה קיים שטח עם מגבלות בניה. מבדיקת תשריט התב"ע, המוצע בבקשה אינו נכלל בשטח זה.</p> <p>אישור חיזוק מבנים:</p> <p>בתב"ע החלה לא קיים סעיף חיזוקים, ע"פ הצהרת מהנדס שהוגשה סומן כי לא נדרש בחיזוקים.</p> <p>חוות דעת אדריכלית:</p> <p>על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה a.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (מוגש ע"י אחד מהבעלים בחלקה באמצעות עו"ד) להלן סיכום טענות המתנגד:</p> <p>*"לבקשה לא בוצע פרסום כדין, המתנגד לא קיבל הודעה בדואר</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>רשום או במסירה אישית ונודע לו רק מפתק קטן שנתלה באופן לא בולט בחדר המדרגות".</p> <p>- ע"פ נתוני המערכת לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק. מעיון במסמכי הפרסום שהתקבלו בתיק ניתן לראות כי המתנגד קיבל הודעה אישית וכן נתלו מודעות כחוק בגודל הנדרש.</p> <p>*"בקשה להיתר טעונה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. מלבד המבקשים, לא חתמו בעלים נוספים על הבקשה".</p> <p>- המוצע בבקשה תואם תב"ע ונספח בינוי ולכן לא נדרש ברוב קנייני, מלבד ממ"ד בשטח משותף הנדרש בכ-33% הסכמות בעלים מהחלקה, בפתיחת התיק הושלמו 6 חתימות בעלים מחלקה - העונה על כך.</p> <p>* "בניית המרפסת ע"ג עמודים נוגדת את הוראות התב"ע ומהווה סטיה ניכרת ושימוש בקרקע בניגוד להוראות התכנית".</p> <p>*"מבוקשת בניה על שטח משותף ולכן מבקשי הבקשה נדרשים בהצגת תימוכין קנייניים".</p> <p>*"הבניה בקרקע תחסום את חלונות התאורה והאיוורור של חדר המדרגות".</p> <p>*המרפסת מוצעת על חשבון תוספת שמאפשרת בתב"ע ובאם תאושר לא יוכלו הדיירים מעל(המתנגד) לממש את התוספת המאפשרת לדירתם ע"פ התב"ע".</p> <p>* "הממ"ד המבוקש לא עומד במדיניות מרווחים".</p> |                   |                                                           |
| <p>לדחות במתכונת המוצעת :</p> <p>בבקשה מוצעות הרחבות ליח"ד קיימות בקומות א' ו-ב', התואמות בחלקן את נספח הבינוי. לעניין המוצע בשונה מנספח פורסמו הקלות רלוונטיות. עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי שלא חושב, ושטח שירות מוצע בקומת עמודים וכן בהצגת שטח עיקרי ושירות קיימים בקומות המוצעות ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תב"ע. בנוסף נדרש לצמצם רוחב ממ"ד לחריגה המותרת בקו בניין צידי.</p> <p>לא הושלמו תנאים נדרשים לבקרה מרחבית (שפ"ע ואיכות סביבה) שעורך הבקשה נדרש בהשלמתם טרם דיון נוסף.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (מוגש ע"י אחד מהבעלים בחלקה באמצעות עו"ד) להלן סיכום טענות המתנגד :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>19/01/2025</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>*"לבקשה לא בוצע פרסום כדין, המתנגד לא קיבל הודעה בדואר רשום או במסירה אישית ונודע לו רק מפתק קטן שנתלה באופן לא בולט בחדר המדרגות".</p> <p>- ע"פ נתוני המערכת לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק. מעיון במסמכי הפרסום שהתקבלו בתיק ניתן לראות כי המתנגד קיבל הודעה אישית וכן נתלו מודעות כחוק בגודל הנדרש.</p> <p>*"בקשה להיתר טעונה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. מלבד המבקשים, לא חתמו בעלים נוספים על הבקשה".</p> <p>-על הבקשה חתמו 2 בעלים נוספים, כך שעונה על רוב קנייני נדרש לממ"ד.</p> <p>- המוצע בבקשה תואם תב"ע ונספח בינוי ולכן לא נדרש ברוב קנייני, מלבד ממ"ד בשטח משותף הנדרש בכ-33% הסכמות בעלים מהחלקה, בפתיחת התיק הושלמו 6 חתימות בעלים מחלקה - העונה על כך.</p> <p>* "בניית המרפסת ע"ג עמודים נוגדת את הוראות התב"ע ומהווה סטיה ניכרת ושימוש בקרקע בניגוד להוראות התכנית".</p> <p>-המרפסת המוצעת תואמת תב"ע.</p> <p>*"מבוקשת בניה על שטח משותף ולכן מבקשי הבקשה נדרשים בהצגת תימוכין קניינים".</p> <p>-הבניה בקומת הקרקע מאושרת בנספח הבינוי.</p> <p>*"הבניה בקרקע תחסום את חלונות התאורה והאיוורור של חדר המדרגות".</p> <p>- מדובר בקומת מחסנים ומקלטים.</p> <p>*המרפסת מוצעת על חשבון תוספת שמאפשרת בתב"ע ובאם תאושר לא יוכלו הדיירים מעל(המתנגד) לממש את התוספת המאפשרת לדירתם ע"פ התב"ע.</p> <p>* "הממ"ד המבוקש לא עומד במדיניות מרווחים".</p> <p>-עורך הבקשה נדרש בהתאמת הממ"ד למדיניות מהנדס העיר.</p> <p>נספח בינוי / מרפסות :</p> <p>קומה א' מפלס +2.80 :</p> <p>עבור יח"ד מס' 1 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת לא מקורה ע"ג עמודים – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי, למעט גודל המרפסת שמשתנה אך באותו המיקום. על עורך הבקשה לחשב את איזור המרפסת</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התחום ב-3 קירות במניין שטח עיקרי.</p> <p>קומה ב' מפלס +5.60 : עבור יח"ד מס' 3 :</p> <p>חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת גג לא מקורה – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת גג לא מקורה.</p> <p>מוצעת מרפסת גג לא מקורה נוספת – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי מאחר ומוצעת עבור יח"ד אחת בין 3 קירות.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש במפלס קומת קרקע +0.00.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>על עורך הבקשה להציג חישוב שטח עיקרי קיים בקומה כולה, וכן מרפסות מוצעות בסגירת 3 קירות שיש לחשבן כשטח עיקרי מוצע ולהציג חישוב מתוקן כדי לוודא עמידה במותר.</p> <p>ש. שירות :</p> <p>על עורך הבקשה להציג שטחי שירות קיימים בכל אחת מהקומות המוצעות וכן לחשב שטח קומת העמודים המקורה ע"י התוספת המוצעת בקומה א'.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>על עורך הבקשה לצמצם את רוחב עמודת הממ"ד הבולט לחזית הצידיית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר.</p> <p>אישור איכות סביבה ואישור שפ"ע :</p> <p>על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת איכות סביבה ושפ"ע כתנאי לדיון נוסף.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה a.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| <p>*תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>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.</p>                  |                   |                                      |
| <p>תוספת מרפסת זיו מעל 1.5 עומק לדירה 3, במקום מרפסת גג, וכן מרפסת זיו צידית בחריגה מקו בנין צידי</p> <p>בנית מרפסת צידית בשינוי מינורי מהתב"ע ובחריגה מותרת מקו בנין צידי קדמי עבור דירה 1</p> <p>הקלה לבניית ממד מחוץ לקווי בנין</p> <p>הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי .</p> | <p>30/07/2024</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> |

#### 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

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות :

באם הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה

המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (מוגש ע"י אחד מהבעלים בחלקה באמצעות עו"ד) להלן סיכום טענות המתנגד :

\*\*לבקשה לא בוצע פרסום כדין, המתנגד לא קיבל הודעה בדואר רשום או במסירה אישית ונודע לו רק מפתק קטן שנתלה באופן לא בולט בחדר המדרגות".

- ע"פ נתוני המערכת לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק. מעיון במסמכי הפרסום שהתקבלו בתיק ניתן לראות כי המתנגד קיבל הודעה אישית וכן נתלו מודעות כחוק בגודל הנדרש.

\*"בקשה להיתר טעונה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. מלבד המבקשים, לא חתמו בעלים נוספים על הבקשה".

- המוצע בבקשה תואם תב"ע ונספח בינוי ולכן לא נדרש ברוב קנייני, מלבד ממ"ד בשטח משותף הנדרש בכ-33% הסכמות בעלים מהחלקה, בפתיחת התיק הושלמו 6 חתימות בעלים מחלקה - העונה על כך.

\* "בניית המרפסת ע"ג עמודים נוגדת את הוראות התב"ע ומהווה סטיה ניכרת ושימוש בקרקע בניגוד להוראות התכנית".

\*"מבוקשת בניה על שטח משותף ולכן מבקשי הבקשה נדרשים בהצגת תימוכין קנייניים".

\*"הבניה בקרקע תחסום את חלונות התאורה והאיוורור של חדר המדרגות".

\*המרפסת מוצעת על חשבון תוספת שמאפשרת בתב"ע ובאם תאושר לא יוכלו הדיירים מעל(המתנגד) לממש את התוספת המאפשרת לדירתם ע"פ התב"ע". \* "הממ"ד המבוקש לא עומד במדיניות מרווחים".

05/09/2024

'מבלי לפגוע בזכויות'

לכבוד :  
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

א.ג.נ. שלום,

הנדון : התנגדות לבקשה להיתר בניה במסגרת תיק 2012/0833.05  
רחוב גולדה מאיר 5, ירושלים

בשם מרשינו ה"ה אברהם גליק, שרה גליק ושרה איזנפלד בייער, ובהמשך לפנייתנו מיום שלישי, 20/08/2024 (מסי מעקב 2715167) אנו מתכבדים להגיש בפניכם טיעון מפורט להתנגדות מטעם מרשיי לבקשה להיתר שבכותרת.

ואלה פרטי ונימוקי הטיעון המפורט להתנגדות

א. כללי

1. המקרקעין נשוא התכנית ידועים כגוש 30105 חלקה 119 ברחוב גולדה מאיר 5, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

2. במקרקעין בנוי בית משותף בן שתי כניסות (להלן: "הבניין").

3. מרשיי ה"ה גליק הנם בעלי הזכויות בתת חלקה 5 מכוח הסכם מכר והערת אזהרה לפיו; מרשתי הגב' איזנפלד בייער הנה בעלת הזכויות בתת חלקה 7.

4. על המקרקעין חלה תכנית תב"ע 5112 א (להלן: "התב"ע"). הבקשה להיתר כוללת תוספות בנייה ומרפסות תואמות תב"ע וכן "תוספת ממ"ד ומרפסת זיז בהקלה", שאינם כלולים בתב"ע (להלן בהתאמה: "הממ"ד"; "המרפסת").

ב. אי ביצוע פרסום כדין

5. בבניין קיימות ארבע עשרה דירות.

6. המבקשים (משפחות מולא ובניזרי), הינם בעלות הזכויות בארבע מתוך ארבע עשרה הדירות (כל משפחה הינה בעלת שתי דירות מחוברות).

7. לפי הנתונים שבאתר הוועדה, בנוגע לבקשה, "מספר שכנים שלא חתמו: 10".

8. היינו, מלבד המבקשים, איש מבין יתר בעלי הזכויות בדירות האחרות בבניין לא חתם על הבקשה להיתר.

9. בהתאם לתקנה 36 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, בקשה להיתר טעונה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין; לא ניתנה הסכמה זו על מבקש ההיתר לשלוח במסירה אישית או בדואר רשום לכל אחד מבעלי הזכויות וכן לכתובת דוא"ל שנמסרה על ידו.

10. משי גליק לא קיבלו באמצעות הדואר הרשום או במסירה אישית הודעה כאמור.

11. הידיעה אודות הבקשה להיתר נודעה למשי גליק מפתק קטן שנתלה באופן לא בולט למספר ימים בודדים בחדר המדרגות. הא ותו לא.

12. בנסיבות אלו, לא עמדו מבקשי ההיתר בנטל ובחובת ביצוע הפרסום כדין, נטל אשר מהווה בהתאם לפסיקה תנאי להגשת הבקשה להיתר –

"התקנות מתירות רק למי שיש זיקה למקרקעין – להגיש בקשה להיתר. ככל שהבקשה הוגשה על-ידי מי שיש לו זיקה למקרקעין, אולם שלא על-ידי כל בעלי הזכויות במקרקעין – יש להעביר את הבקשה לידיעתם כתנאי להגשתה" (וי"ע תל אביב יפו 1027-02-23 פיה רענני ו-18 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל אביב-יפו) (ההדגשות בציטוט לעיל - במקור).

ג. בניית המרפסת על גבי עמודים נוגדת את הוראות התב"ע והיא מהווה סטייה ניכרת

13. בהתאם להוראות התב"ע, הבניה בקומות הקיימות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא.

14. נביא בעניין זה לנוחות את הוראת סעיף 9(ז1) להוראות התב"ע בלשונה –

היתר ייבצע על ידי  
(ז) שלבי ביצוע:

(1) הבניה הסועת בקומות הקיימות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובסקרה של ביצוע חלקי (1) לשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד' (1) יהיה נסר הגג של התוספת - מרפסת תקינה עם סעקה. ריצוף וכי"ב לרווחת הדירה שסעליה.

15. מובן, שהוראה זו עניינה שמירת קו אסתטי נקי ואחיד לבניין.

16. כיוון שהתב"ע אושרה לפני יום 01/01/2023 חלות על הבקשה הוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת 2002") וזאת

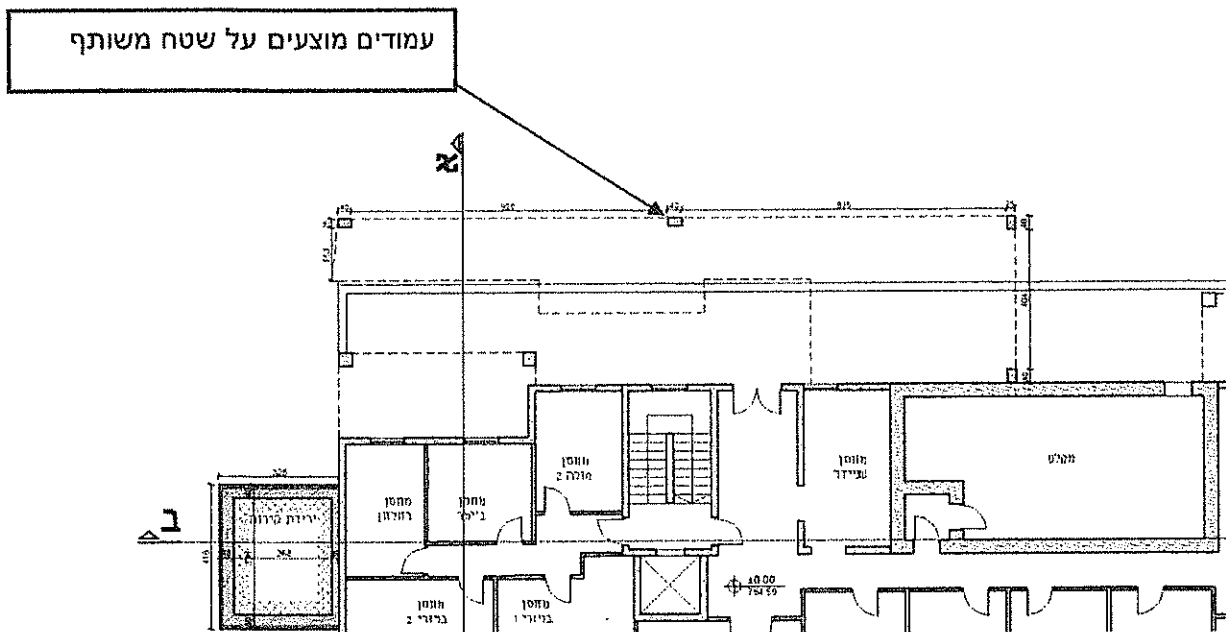
לפי תקנה 8(א)(2) לתקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023.

17. בהתאם לתקנות 2 (1), (2) לתקנות סטייה ניכרת 2002, סטייה ניכרת מתכנית, לענין סעיף 151 לחוק התכנון והבניה, היא אחת מאלה:

"(1) שימוש בבנין או בקרקע שיש בו שינוי מהשימוש שנקבע בתכנית והוא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה;

(2) בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית, המשנה את אופיה של הסביבה הקרובה";

18. המרפסת המבוקשת של משי' בניזרי ממוקמת על גבי עמודים. להלן החלק הרלוונטי מתוך ההרמוניקה –

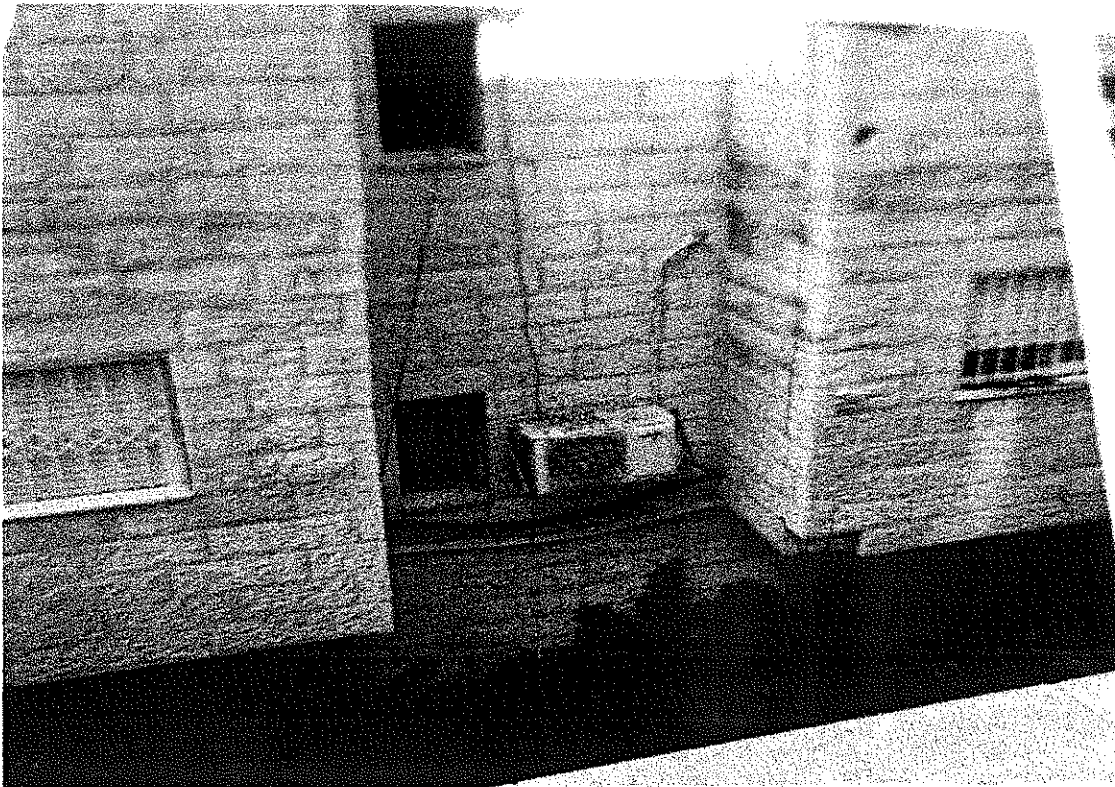


19. הבנייה על עמודים מהווה אם כן הן שימוש בקרקע בניגוד לתכנית ולערכיה האסתטיים והן בנייה בניגוד אליהם והכל באופן שמהווה סטייה ניכרת.

#### ד. פגיעות נוספות במתנגדים

20. הבקשה להיתר כוללת בנייה באופן שיחסום את חלונות התאורה והאיוורור של קומת הקרקע והקומה הראשונה בחדר המדרגות בבניין.

21. להמחשה – להלן תמונה מבחוץ של חדר המדרגות, בה ניתן לראות את החלונות שייאטמו במסגרת הבנייה המוצעת כעת.



22. בנוסף לכך, הבנייה המוצעת חוסמת גם את האיוורור והתאורה של המחסן של גב' איזנפלד (ממוקם באמצע מתחת לחדר הימני התחתון בתמונה לעיל, חלון המחסן בקצה הימני התחתון של התמונה). גם הגישה לשעוני המים של חב' הגיחון תיחסם במסגרת הבניה המוצעת.

#### ד. היעדר תימוכין קנייניים

23. הואיל ומבוקשת בנייה על גבי עמודים שממוקמים ברכוש משותף וכן ממ"ד על גבי רכוש משותף, נדרשים מבקשי ההיתר להציג תימוכין קנייניים לכך.

24. דא עקא, שהדיירים האחרים בכניסה א לא נתנו את הסכמתם, להיתר המבוקש. יודגש, שהדיירים שמתגוררים בכניסה ב' אינם רלוונטיים, שכן הבנייה איננה לכיוונם כלל.

25. הפסיקה של בית המשפט העליון העדכנית מדגישה ומעבה את הטעמים בצורך לוודא כי בידי מגיש הבקשה תימוכין קנייניים. נפנה לדברים שנקבעו בע"מ 2832/09 בעניין הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ [פורסם בנבו] [ניתן ביום 19.1.2011] המבוססים בין היתר על פסיקה קודמת בעניין הלן איזון (הדגשה אינה במקור):

מן האמור עולה, כי מקום בו הועדה סבורה, שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה לבניה ברכוש המשותף), תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית. גישה זו נובעת הן מן הרצון למנוע דיוני סרק בהיבטים

תכנוניים של הבקשה, שאפשר שכלל לא יהיו נתונים למימוש (ראו גם רע"א 4138/10 קלצוק נ' אורון פסקה ח'), [פורסם בגבול], והן מן השאיפה להימנע ממצבים בהם מוסדות התכנון יהיו מעורבים בשאלות קנייניות, שבהן - כאמור - אינם מוסמכים לדון. ההבחנה היא איפוא בין מקום שבו אין שאלה באשר לזכויות קנייניות, למקום שבו זכויות אלה לא הובהרו כנחוץ.

יד. בספרות הוצע נימוק נוסף לגישה שנקטה בעניין איזון, לפיו דיון על ידי מוסדות התכנון בהיבטים תכנוניים של בקשה הנעדרת "תימוכין קנייניים", עשוי להוביל להכשרתה בפועל של בניה לא חוקית. כך למשל, מתן היתר בניה לבניה ברכוש המשותף, בהיעדר "תימוכין קנייניים" לעשות כן, עשוי להכשיר בניה המנוגדת לחוק המקרקעין ולהביא לפגיעה בזכויותיו של שותף בנכס. נטען, כי כדי למנוע מצב זה על מוסדות התכנון, לדון בהיבטים התכנוניים רק לאחר שהוכח היסוד הקנייני לבקשה (ראו מ' בניאן דיני מקרקעין עקרונות והלכות (2002), 754-755; ראו והשוו ע"מ 9057/09 איגור נ' בן נון, פסקה 30 [פורסם בגבול] ) נימוק זה יש בו - בכל הכבוד - טעם, וראו פרשת סטרולוביץ הנזכרת.

כו. ... כפי שהוסבר, דיון בהיבטים תכנוניים של בקשה בלא תימוכין כאלה עלול להביא לדיוני סרק, ואולי אף - לאו דווקא במקרה דנא - לעידוד בניה בלתי-חוקית, ומשכך צודקות בסופו של יום המערערת והמדינה בעמדתן, כי מוסדות התכנון רשאים היו לעכב את הדיון בבקשת המשיבה עד להכרעה בסוגיות אלה. סבורני, כי עמדה זו מובילה גם לתוצאה רצויה של מעין "תמיכה הדדית" בין דיני הקניין לדיני התכנון והבנייה, אשר כשלעצמי אני רואה בה חשיבות, וכך נזדמן לי לומר בעבר "אך פשיטא שהמצב הנכון והרצוי הוא כי שני המסלולים, הקנייני והתכנוני - ילכו יחדיו, כי במהות לכך נועדו" (ראו רע"א 10165/06 כאסתירו נ' אטל פסקה ז'; פרשת סטרולוביץ [פורסם בגבול] הנזכרת).

26. בהקשר זה יודגש, כי אמנם התקנון המוסכם קובע כי לכל דייר הזכות להרחיב את דירתו, ללא צורך בהסכמת יתר הדיירים, אך זאת רק ביחס לתוספת בנייה שמותרת לפי כל דין (סעיף 4.1. לתקנון המוסכם) ולא מיותר כלל להדגיש שהוועדה חייבה את המבקשים לבצע פירסום כדין.

27. בהינתן האמור ומשעה שתוספת המרפסת והממ"ד אינם קבועים בתב"ע ולמעשה מהווים סטייה ניכרת הימנה (ביחס לבניית המרפסת על גבי עמודים כדלעיל) ובהינתן שהמבקשים לא מציגים תימוכין קנייניים, יש לדחות את הבקשה גם מטעם זה.

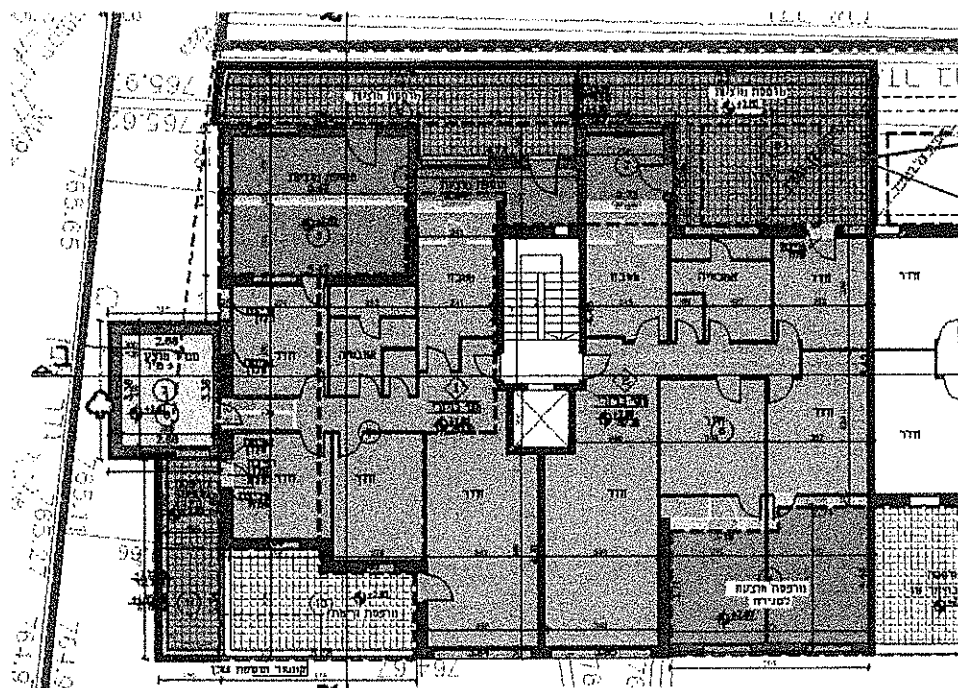
**ה. הבקשה נוגדת את הוראות התכנית ופוגעת במתנגדים בכך שהיא שוללת מהם דה פקטו תוספת**

**בנייה שקבועה לפי התב"ע**

28. המרפסת המוצעת מבוקשת על חשבון תוספת מאושרת בתב"ע.

29. באם המרפסת תאושר לא יוכלו הדיירים מעל, משפחת גליק, לבקש אף פעם את התוספת

שמושרת לדירתם במסגרת התב"ע.



קונטור תוספת מאושרת בתב'ע

מרפסת מבוקשת

30. בנוסף, הבניה המוצעת תמנע למעשה בניה מאושרת בתב"ע בדירת גב' איזנפלד – שני חדרים במרפסת, מרפסת שיוצאת מחדר השינה, תוספת שטח עיקרי (בגין כל האמור כבר שולם היטל השבחה), בהינתן גם, שכן הבניה המוצעת תמנע נגישות לציוד בניה ופעולות בניה.

**ו. תוספת הממ"ד המוצעת אינה עומדת במדיניות המרווחים**

31. בבקשה מבוקש ממ"ד צידי (עבור שני המבקשים).

32. הממ"ד המבוקש לא עומד במדיניות מרווחים –

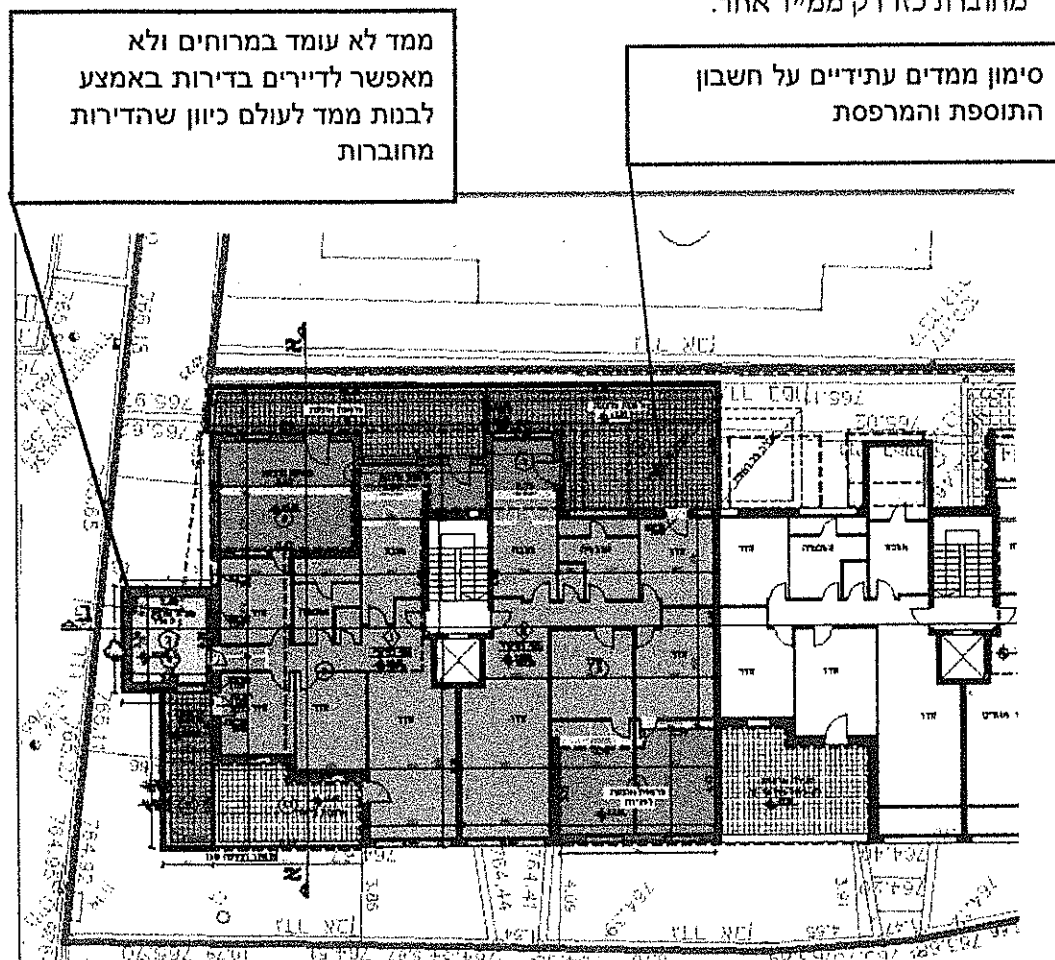
הבליטה למרווח הצידי : לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום.

33. במסגרת הבקשה מבוקש לבנות ממ"ד צידי.

34. דבר זה נוח מאוד לשתי משפחות המבקשים בהיתן שלכל אחת מהן שתי דירות מחוברות בבניין (עובדה שלא צוינה כדבעי במסמכי הבקשה להיתר).

35. כיוון שהממ"ד הינו צידי אז משפחת גליק שדירתה ממוקמת באמצע הבניין, לא תוכל לבנות ממ"ד שכן אין עמודת ממ"דים שמגיעה עד אליה.

36. אמנם הבקשה מציגה ממ"ד נוסף, על חשבון המרפסת המוצעת ועל חשבון התוספת הקבועה בתב"ע, אלא שמדובר בתכנית לא מציאותית שלא תיושם, בהיתן כאמור שתי משפחות המבקשים מחזיקות כל אחת בשתי דירות צמודות ולכן ברור שייבנה בכל דירה מחוברת כזו רק ממ"ד אחד.



Gershon kleiner, Adv  
Ohad kleiner, Adv  
Shlomo cohen, Adv



גרשון קליינר, עו"ד  
אוהד קליינר, עו"ד  
שלמה כהן, עו"ד

### ת. סיכום

37. לאור כל האמור, המתנגדים מתנגדים לתוכנית הן מטעמים קנייניים והן מהטעמים התכנוניים שפורטו לעיל.

38. הוועדה הנכבדה תתבקש לקבל את ההתנגדות.

39. תצהיר הגב' גליק מצ"ב.

בכבוד רב ובברכה  
גרשון קליינר, עו"ד

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרה גליק / תאריך: 11:08 20/08/2024 / מספר בקשה:

2715167

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גליק

שם פרטי:

שרה

דואר אלקטרוני:

itamar@sheynin-law.co.il

תעודת זהות:

300511326

מספר תיק רישוי:

2012/0833.05

## סטטוס טיפול

11:08 20/08/2024

ממתין לבדיקת האגף |



## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2012/0833.05

מספר תיק רישוי:

הדחות:

שם פרטי:

שרה

שם משפחה:

גליק

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

300511326

טלפון נייד:

8207086

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

9708654

**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:**

**יישוב:** 36103000  
**תא דואר:** 345234  
**מיקוד:** 5785673  
**כתובת מלאה:** הרב קוק 8, ירושלים  
**שכונה:** 16900400  
**רחוב:** 16700421  
**מס' בית:** 8  
**כניסה:** א  
**מס' דירה:** 4

**נימוקי התנגדות:**

**נימוקי ההתנגדות:**

הבקשה נודעה למבקשת רק בסמוך לחלוף מועד הגשת ההתנגדות, היא מיד פנתה לעורך דין איתמר שיניין לייצוגה וכן לאדריכלית לצורך חוות דעת, בהתאם התנגדות זו הינה בקשה להארכת מועד להגשתה למשך 14 יום לצורך הגשת התנגדות מנומקת על נספחיה, יחד עם זאת על קליפת אגוז יצוין כך; הבקשה מוגשת בהיעדר זכויות קניניות מתאימות, על בניה בשטח משותף (ללא הסכמה) התכנית הינה לוקחת בחשבון את כל השכנים ומונעת מהם לבנות ממד"ים או חדרים מחוזקים, אין תכנית צל, התכנית גורמת לפגיעה באור, מונעת בניה דומה אצל השכנים. התנגדות מנומקת תוגש בימים הקרובים (כאמור).

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2026/3                            |
| מספר בקשה   | 2022/0427.00                      |
| מספר סידורי | 8                                 |

#### נתונים כלליים

|                     |                                                                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                                                             |
| מהות בקשה           | הכשרת מבנה קיים ותוספת קומת מחסנים                                                                                         |
| שטח האתר            |                                                                                                                            |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                                                            |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                                                                   |
| הכשרת עבירה         | כן                                                                                                                         |
| המבקש               | דרשן חביבולה                                                                                                               |
| עורך הבקשה          | גברת פרבר שפרה                                                                                                             |
| מתכנן השלד          | מר ביטון אריאל                                                                                                             |
| מספר מתנגדים        | 2                                                                                                                          |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                                                                                                                          |

#### כתובת האתר

|                    |
|--------------------|
| כנרת 11, מקור ברוך |
|--------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30069 | 138  | לא     |

| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|------|------------|------------|--------|------|-----|
| 7079 | תחילת תוקף | 17/09/2001 |        |      |     |

#### תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא נמצאו היתרים רלוונטיים בחלקה

מהות הבקשה המוצעת :

בניין להכשרה : בניין מגורים בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף אחת המשמש למחסנים מתחת הכניסה לבניין ברחוב כנרת 11 בשכונת מקור ברוך גוש : 30069 חלקה : 138

מצב מוצע :

קומת מחסנים , מפלס -2.50 :

מוצעים 3 מחסנים הכוללים חצרות אנגליים

מוצע חדר מדרגות משותף

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

מוצעת קומה להכשרה המהווה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד

קומה א', מפלס +2.89 :

מוצעת קומה להכשרה המהווה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד

כמו"כ מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית

קומה ב' מפלס + 5.78 :

מוצעת קומה להכשרה המהווה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד וגג רעפים

כמו"כ מוצעת מרפסת זיז לא מקורה

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות הבאות להלן :

1. "שינויים מנספת בינוי" .

2. "שינוי גובה הגג - עפ"י מצב קיים" .

3. "מחסנים מעל 8% לדירה עד 20 מר" .

4. "תוספת קומת מחסנים" .

5. "בניה מעבר לקו בנין עד 30% ללא פתחים (לאורור מחסנים)" .

6. "בניה מעבר לקו בנין 10%" .

7. "מרפסות מעל 1.5 מ" .

8. "ריצוף ופיתוח מוצע בק"ק" .

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 22/11/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 138 .

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

פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות

**מידע קודם**

| מתאריך                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 04/12/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | הכנת המלצה<br>תכנונית : לאשר<br>את הבקשה<br>בכפוף לשינויים<br>ובתנאים |
| <p>לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :</p> <p>המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>על עורך הבקשה :</p> <p>- להמציא תיק מידע מעודכן.</p> <p>- להציג את קווי הבניין במדויק עפ"י תיק המידע.</p> <p>- לצמצם את הבינוי לתוך גבול החלקה בלבד.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>שטח שירות :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת :</p> <p>על עורך הבקשה לציין הערה מתחת לטבלת השטחים בטופס 1<br/>שסך השטחים החורגים משטחי השירות הינם מכוח שטחים<br/>עיקריים עודפים בתב"ע.</p> <p>מתחת הכניסה הקובעת :</p> <p>על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים לכדי 8%<br/>המותרים לדירה.</p> <p>מרפסת זיז :</p> <p>קומה א' , מפלס +2.89 :</p> <p>על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.20 מטר</p> |                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>החריגה המותרת.</p> <p>קומה ב' מפלס 5.78 + :</p> <p>על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.20 מטר<br/>החריגה המותרת.</p> <p>חצר אנגלית :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| <p>על עורך הבקשה להציע חצרות אנגליים בהתאם לסעיף מחסנים<br/>לעיל ולוודא כי רוחבם לא יעלה על 1.50 מטר.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>- בניין שעבורו מבקשים היתר בניה צמוד מאד לדירה שלי מאד<br/>גם ככה יש לנו היזק ראייה מהם ואין לנו פרטיות בבקשתם הם<br/>רוצים לבנות שני מרפסות שאז בכלל ה יהיה בתוך הבית ולא<br/>יהיה לנו פרטיות . בנוסף לבנות על הגג זה יסתר לנו את השמש<br/>והאור שיש לנו</p> <p>גובה המבנה המבוקש אינו תואם נספח מס' 1, נספח מחייב<br/>בתב"ע נקודתית מס 7079, ומהווה פגיעה בזכויות אור ושמש<br/>כלפי דירה מס' 9 הצמודה בקו 0 למבנה (מבוקש גובה 11.02<br/>במקום 10.47)</p> <p>פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי והקלה נוספת על<br/>בינוי בשינוי גובה הבניה</p> <p>-מס הקומות אינו תואם את נספח מס' 1, נספח מחייב בתבע<br/>הנקודתית מס 7079 (מבוקש 4 במקום 3)</p> <p>מוצעות 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וכן קומת מחסנים מחת<br/>הכניסה הקובעת בגובה של 2.20 שלא נחשבת למס' הקומות</p> <p>3.קומת הגג האמורה לשמש כקומה טכנית, משמשת כקומת<br/>מגורים לדיירים נוספים. (מלבד העבירה על החוק ועל הוראות<br/>התב"ע, הוספת עוד דיירים גורמת להעלאת המחסור במקומות<br/>חניה)</p> <p>מוצעות 3 קומות מעל הכניסה הקובעת כמותר עפ"י הוראות<br/>ונספח התב"ע</p> <p>4. זכויות הבניה לא תואמות תב"ע נקודתית מס 7079 (מבוקש<br/>310.15 במקום 241.26) 5. ע"פ סעיף 16 בתב"ע 7079</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>מוצע בינוי בהתאם לשטחים המותרים כאשר נדרש לצמצם את שטחי המחסנים</p> <p>: "כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן... על חשבונם בלבד".</p> <p>כשנהרס המבנה הקיים בשטח ובמקומו נבנה המבנה הנידון בבקשה, נפגעו היסודות של הדירה הצמודה בבעלות גב' שושנה עוזרי, קירות משותפים נסדקו, נפגעו קוי מים, צנרת נהרסה ונגרמה רטיבות רבה, המדרגות הצמודות לבניין נהרסו. הקבלן ובעל המבנה הנידון לא נקפו צבע כדי לתקן את הנזקים. הנזקים תוקנו בעלויות גבוהות על חשבון גב' שושנה עוזרי אך למרות זאת, הבעיות שבו וחזרו. מצורף הוכחת דו"ח מהנדס. נשמח למסור עותק מודפס לועדה</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>7079</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>17/09/2001</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>7079 תחילת תוקף 17/09/2001 (אזור מגורים מיוחד) .</p> <p>תכנית מתאר 62'.</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתכנית חל נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:100 שותק דהיינו מחייב מוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי :</p> <p>קומת כניסה, מפלס +0.00 :</p>                                                                                  | <p>04/12/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצעת קומה להכשרה המהווה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד</p> <p>קומה א', מפלס +2.89 :</p> <p>מוצעת קומה להכשרה המהווה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד</p> <p>כמו"כ מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית</p> <p>קומה ב' מפלס + 5.78 :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| <p>מוצעת קומה להכשרה המהווה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד וגג רעפים</p> <p>כמו"כ מוצעת מרפסת זיז לא מקורה</p> <p>מוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי :</p> <p>קומת מחסנים , מפלס -2.50 :</p> <p>מוצעים 3 מחסנים הכוללים חצרות אנגליים</p> <p>מוצע חדר מדרגות משותף</p> <p>מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח בינוי לעניין קומת המחסנים וכן עיצוב חזיתות וגובה בניה סופי</p> <p>פורסמה הקלה לעניין בינוי בשונה מנספח כנדרש</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני כאשר נמצאה חריגה מגבול המגרש</p> <p>וכן יש להציג את קווי הבניין במדויק עפ"י תיק המידע בהתאם לתשריט – על עורך הבקשה :</p> <p>- להמציא תיק מידע מעודכן.</p> <p>- להציג את קווי הבניין במדויק עפ"י תיק המידע.</p> <p>- לצמצם את הבינוי לתוך גבול החלקה בלבד.</p> <p>שטחי בניה :</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטח עיקרי:</p> <p>מותר לפי תב"ע סעיף 9 (ב) : שטחי הבניה המרביים הם 242 מ"ר</p> <p>כאשר 194.64 מ"ר שטחים עיקריים ו- 46.62 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>מוצע בבקשה :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| <p>ש. עיקרי:</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : בסך של 170.37 מ"ר &gt; 194.64 מ"ר המותרים עפ"י התוכנית.</p> <p>ש. שירות :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : בסך של 63.09 מ"ר &lt; 46.62 מ"ר המותרים עפ"י התוכנית</p> <p>170.37 מ"ר (עיקרי מוצע) + 63.09 (שירות מוצע) = 233.46 מ"ר &gt; 242 מ"ר המותרים</p> <p>האומנם שטחי השירות מוצעים חורגים מסך השטחים המותרים אך נותרו שטחים עיקריים שלא נוצלו</p> <p>וכך ניתן לראות כי המוצע בבקשה עומד בסך השטחים המרביים – על עורך הבקשה לציין הערה מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 שסך השטחים החורגים משטחי השירות הינם מכוח שטחים עיקריים עודפים בתב"ע</p> <p>מתחת הכניסה הקובעת : בסך של 76.69 מ"ר – מוצע שטחי שירות עבור מחסנים בגובה קומה של 2.20 מ"ר כאשר ניתן להציע שטחי מחסנים בסך של 8% משטח הדירה כאשר בבחינה נראה כי המוצע בבקשה חורג מה-8% המותרים ולא ניתן להציע מכוח 20 מ"ר מחסן בהקלה היות והתב"ע אושרה לאחר שנת 1989 – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים לכדי 8% המותרים לדירה.</p> <p>מס' קומות :</p> <p>מותר לפי תב"ע : עפ"י סעיף 9 (ג) : "מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות..."</p> <p>מוצע בבקשה : הכשרת בניין קיים הכולל 3 קומות מעל הכניסה הקובעת</p> <p>וכן מוצעת קומה מתחת הכניסה הקובעת למחסנים בגובה של 2.20 מטר כאשר ניתן להציע מחסן לכל יחיד בשטח של 8% משטח הדירה מכוח תוכנית מתאר היות והתב"ע כפופה למתאר וע"כ נ</p> <p>חישוב :</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>2 קומות קיימות (קיים) + חלל גג רעפים (מוצע) = 2 קומות וחלל גג רעפים וקומת מרתף בגובה של 2.20 כנדרש</p> <p>גובה בניה:</p> <p>מותר לפי תב"ע: עפ"י סעיף 9 (ג): "גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1 דהיינו עפ"י נספח הבינוי גובה הבניין הוא +10.47 מטר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| <p>מוצע בבקשה: בניין בן 3 קומות הכולל גג רעפים בגובה של +11.02 מטר.</p> <p>מוצע בבקשה גובה בניה בחריגה מהמותר בתוכנית כאשר פורסמה הקלה לעניין בינוי בשונה מנספח הבינוי וכן הקלה נקודתית לעניין שינוי גובה הגג.</p> <p>מס' יח"ד:</p> <p>מותר לפי תב"ע: עפ"י סעיף 9 (ד): מס' יח"ד המירבי בבניין לא יעלה על 3 יח"ד</p> <p>מוצע בבקשה: הכשרת בניין קיים הכולל 3 יח"ד מוצעות</p> <p>מחסנים:</p> <p>מוצע בבקשה: שטחי מחסנים ומעברים בסך של 76.69 מ"ר.</p> <p>מאחר והתכנית החלה בחלקה הינה לאחר 1989 ונוגעת בשטחי הבניה המרביים, לא ניתן לפרסם הקלה כמותית (20 מ"ר מחסן) אלא מתאפשר לתת 8% בנוסף לזכויות עבור מחסנים ומעברים בקומת המרתף.</p> <p>מוצע שטח למחסנים בסך של 59.07 מ"ר כאשר ניתן להציע שטחי מחסנים בסך של 8% משטח הדירה.</p> <p>בבחינה נמצא כי המוצע בבקשה חורג מה-8% המותרים וכי ההקלה פורסמה על מחסנים מעל 8% לדירה עד 20 מ"ר אינה מתאפשרת מאחר והתב"ע אושרה לאחר שנת 1989 – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים לכדי 8% המותרים לדירה.</p> |  |  |
| <p>מרפסת ויז:</p> <p>מוצע בבקשה:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה א', מפלס +2.89 :</p> <p>מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית בשטח של 8.85 מ"ר בעומק של 1.60 מטר מחוץ לקו בניין בחזית אחורית כאשר בחזית אחורית ניתן לחרוג ב-40% מהמרווח או 2 מטר הקו מבניהם.</p> <p>כאשר 40% מהמרווח הינו 1.20 מטר והמרפסת המוצעת חורגת בעומק של 1.60 מטר – על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.20 מטר החריגה המותרת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| <p>קומה ב' מפלס + 5.78 :</p> <p>מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בשטח של 6.82 מ"ר בעומק של 1.60 מטר מחוץ לקו בניין בחזית אחורית כאשר בחזית אחורית ניתן לחרוג ב-40% מהמרווח או 2 מטר הקו מבניהם.</p> <p>כאשר 40% מהמרווח הינו 1.20 מטר והמרפסת המוצעת חורגת בעומק של 1.60 מטר – על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.20 מטר החריגה המותרת.</p> <p>חצר אנגלית :</p> <p>מותר עפ"י תקנות בניה במרווחים : ברוחב של 1.0 מטר ובגובה שלא יעלה על 1.50 מטר</p> <p>מוצע בבקשה : מוצעות 2 חצרות אנגליים מחוץ לקו בניין דהיינו במרווח בגובה של פחות מ-1.50 מטר – על עורך הבקשה להציע חצרות אנגליים בהתאם לסעיף מחסנים לעיל ולוודא כי רוחבם לא יעלה על 1.50 מטר</p> <p>שימור :</p> <p>התקבלה אישור מחלקת השימור בתאריך 25/06/2023 – תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת.</p> <p>מחלקת שפ"ע :</p> <p>התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 26/02/2023 ע"י ורה בייר.</p> <p>מחלקת תבראה :</p> <p>התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 14/08/2023 ע"י שני מזרחי</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מחלקת הסדרי תנועה :</p> <p>התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 27/12/2023 ע"י שלומי רוטלוי</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| <p>מוצע בבקשה הכשרת בינוי קיים המהווה 3 יח"ד ובניין בן 3 קומות כאשר הבינוי חורג מגבול חלקה וכן קווי הבניין אינם מסומנים במדויק ע"ג התוכנית כמו"כ שטחי מהחסנים חורגים מהמותר בתוכנית.</p> <p>בנוסף עורך הבקשה נדרש לצמצם את עומק המרפסות וכן להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר</p> <p>- על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות :</p> <p>- בניין שעברו מבקשים היתר בניה צמוד מאד לדירה שלי מאד גם ככה יש לנו היזק ראייה מהם ואין לנו פרטיות בבקשתם הם רוצים לבנות שני מרפסות שאז בכלל ה יהיה בתוך הבית ולא יהיה לנו פרטיות . בנוסף לבנות על הגג זה יסתר לנו את השמש והאור שיש לנו</p> <p>גובה המבנה המבוקש אינו תואם נספח מס' 1, נספח מחייב בתב"ע נקודתית מס 7079, ומהווה פגיעה בזכויות אור ושמשי כלפי דירה מס' 9 הצמודה בקו 0 למבנה (מבוקש גובה 11.02 במקום 10.47)</p> <p>פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי והקלה נוספת על בינוי בשינוי גובה הבניה</p> <p>מס הקומות אינו תואם את נספח מס' 1, נספח מחייב בתב"ע הנקודתית מס 7079 (מבוקש 4 במקום 3)</p> <p>מוצעות 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וכן קומת מחסנים מחת הכניסה הקובעת בגובה של 2.20 שלא נחשבת למס' הקומות</p> <p>3. קומת הגג האמורה לשמש כקומה טכנית, משמשת כקומת מגורים לדיירים נוספים. (מלבד העבירה על החוק ועל הוראות התב"ע, הוספת עוד דיירים גורמת להעלאת המחסור במקומות חניה)</p> <p>מוצעות 3 קומות מעל הכניסה הקובעת כמותר עפ"י הוראות ונספח התב"ע</p> <p>4. זכויות הבניה לא תואמות תב"ע נקודתית מס 7079 (מבוקש 310.15 במקום 241.26) 5. ע"פ סעיף 16 בתב"ע 7079</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| מוצע בינוי בהתאם לשטחים המותרים כאשר נדרש לצמצם את שטחי המחסנים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                               |
| <p>: "כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן... על חשבונם בלבד".</p> <p>כשנהרס המבנה הקיים בשטח ובמקומו נבנה המבנה הנידון בבקשה, נפגעו היסודות של הדירה הצמודה בבעלות גב' שושנה עוזרי, קירות משותפים נסדקו, נפגעו קוי מים, צנרת נהרסה ונגרמה רטיבות רבה, המדרגות הצמודות לבניין נהרסו. הקבלן ובעל המבנה הנידון לא נקפו צבע כדי לתקן את הנזקים. הנזקים תוקנו בעלויות גבוהות על חשבון גב' שושנה עוזרי אך למרות זאת, הבעיות שבו וחזרו. מצורף הוכחת דו"ח מהנדס. נשמח למסור עותק מודפס לועדה</p> |            |                               |
| <p>שינויים מנספח בינוי -</p> <p>שינוי גובה הגג - עפ"י מצב קיים -</p> <p>מחסנים מעל 8% לדירה עד 20 מר -</p> <p>תוספת קומת מחסנים -</p> <p>בניה מעבר לקו בנין עד 30% ללא פתחים (לאורור מחסנים) -</p> <p>בניה מעבר לקו בנין 10% -</p> <p>מרפסות מעל 1.5 מ -</p> <p>ריצוף ופיתוח מוצע בק"ק -</p>                                                                                                                                                                                                                                              | 01/11/2022 | 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  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                 | 3  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                  | 4  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | 5  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       | 6  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  | 7  |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                           | 8  |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                              | 9  |
|      | אישור משרד הבריאות                                                               | 10 |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                    | 11 |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                             | 12 |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                    | 13 |
|      | יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 - חניון השוק/שנלר                                   | 14 |

#### המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

~~המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם~~

קווי בניין:

על עורך הבקשה:

- להמציא תיק מידע מעודכן.

- להציג את קווי הבניין במדויק עפ"י תיק המידע.

- לצמצם את הבינוי לתוך גבול החלקה בלבד.

שטחי בניה:

שטח שירות:

מעל הכניסה הקובעת:

על עורך הבקשה לציין הערה מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 שסך השטחים החורגים משטחי השירות הינם מכוח שטחים עיקריים עודפים בתב"ע.

מתחת הכניסה הקובעת:

על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים לכדי 8% המותרים לדירה.

מרפסת זיז:

קומה א', מפלס +2.89:

על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.20 מטר החריגה המותרת.

קומה ב' מפלס + 5.78:

על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.20 מטר החריגה המותרת.

חצר אנגלית:

על עורך הבקשה להציע חצרות אנגליים בהתאם לסעיף מחסנים לעיל ולוודא כי רוחבם לא יעלה על 1.50 מטר.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a.

#### התנגדויות :

- בניין שעברו מבקשים היתר בניה צמוד מאד לדירה שלי מאד גם ככה יש לנו היזק ראייה מהם ואין לנו פרטיות בבקשתם הם רוצים לבנות שני מרפסות שאז בכלל ה יהיה בתוך הבית ולא יהיה לנו פרטיות . בנוסף לבנות על הגג זה יסתר לנו את השמש והאור שיש לנו

גובה המבנה המבוקש אינו תואם נספח מס' 1, נספח מחייב בתב"ע נקודתית מס 7079, ומהווה פגיעה בזכויות אור ושמש כלפי דירה מס' 9 הצמודה בקו 0 למבנה (מבוקש גובה 11.02 במקום 10.47)

פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי והקלה נוספת על בינוי בשינוי גובה הבניה

מס הקומות אינו תואם את נספח מס' 1, נספח מחייב בתב"ע הנקודתית מס 7079 (מבוקש 4 במקום 3)

מוצעות 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וכן קומת מחסנים מחת הכניסה הקובעת בגובה של 2.20 שלא נחשבת למס' הקומות

3. קומת הגג האמורה לשמש כקומה טכנית, משמשת כקומת מגורים לדיירים נוספים. (מלבד העבירה על החוק ועל הוראות התב"ע, הוספת עוד דיירים גורמת להעלאת המחסור במקומות חניה)

מוצעות 3 קומות מעל הכניסה הקובעת כמותר עפ"י הוראות ונספח התב"ע

4. זכויות הבניה לא תואמות תב"ע נקודתית מס 7079 (מבוקש 310.15 במקום 241.26) 5. ע"פ סעיף 16 בתב"ע 7079

מוצע בינוי בהתאם לשטחים המותרים כאשר נדרש לצמצם את שטחי המחסנים

: "כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן... על חשבונם בלבד". כשנהרס המבנה הקיים בשטח ובמקומו נבנה המבנה הנידון בבקשה, נפגעו היסודות של הדירה הצמודה בבעלות גב' שושנה עוזרי, קירות משותפים נסדקו, נפגעו קוי מים, צנרת נהרסה וגרמה רטיבות רבה, המדרגות הצמודות לבניין נהרסו. הקבלן ובעל המבנה הנידון לא נקפו צבע כדי לתקן את הנזקים. הנזקים תוקנו בעלויות גבוהות על חשבון גב' שושנה עוזרי אך למרות זאת, הבעיות שבו וחזרו. מצורף הוכחת דו"ח מהנדס. נשמח למסור עותק מודפס לועדה

# עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

## המחלקה לרישוי בניה

### כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0427.00  
מספר

תאריך: 12/11/2022  
הגשה 21:42:07

#### פרטי המתנגד

##### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 59018630  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| גברת | יעל     | גולשן    |

#### כתובת המתנגד

| יישוב   | שכונה     | רחוב |
|---------|-----------|------|
| ירושלים | מקור ברוך | כנרת |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 14       |      |      |

| טלפון בבית  | טלפון נייד | דואר אלקטרוני         |
|-------------|------------|-----------------------|
| 054-4868224 |            | A0544868224@GMAIL.COM |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| 94717 | כנרת 14 ירושלים    |

#### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

#### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 4 מטר

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

#### גימוקי ההתנגדות

הבניין שעבורו מבקשים היתר בניה צמוד מאד לדירה שלי מאד  
גם ככה יש לנו חזק ראייה מהם ואין לנו פרטיות בבקשתם הם  
רוצים לבנות שני מרפסות שאז בכלל ה יהיה בתוך הבית ולא  
יהיה לנו פרטיות . בנוסף לבנות על הגג זה יסתר לנו את השמש  
והאור שיש לנו . בנוסף לזה שכמה שידוע לי הבניין הזה נבנה  
בצורה לא חוקית ו/או ללא היתר בזמנו היה להם כתב אישום  
בגלל עבירות בניה . בכל מקרה אבקש לא לאשר להם את  
הבקשה הדבר מאד מאד יפריע לנו ולשכנים

# עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

## המתלקה לרישוי בניה

### כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0427.00  
מספר

תאריך: 13/11/2022  
הגשה 09:55:05

#### פרטי המתנגד

##### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 41398983  | פרטי             |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| גברת | שושנה   | עוזרי    |

##### כתובת המתנגד

| יישוב   | שכונה     | רחוב |
|---------|-----------|------|
| ירושלים | מקור ברוך | כנרת |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 9        | 1    |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני      |
|------------|-------------|--------------------|
| 02-5354203 | 052-3765636 | arc.yael@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה           |
|-------|------------------------------|
|       | שושנה עוזרי, כנרת 9, ירושלים |

##### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם         |
|-----------|------------|
| 22585574  | אורן ניסים |

| תואר | דואר אלקטרוני         |
|------|-----------------------|
| מר   | nomireiss@walla.co.il |

| טלפון בבית | טלפון נייד  |
|------------|-------------|
| 02-5354203 | 054-9012359 |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       | מבוא הערכה 2, אפרת |

##### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת: דירה צמודה קיר משותף

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

##### נימוקי ההתנגדות

גובה המבנה המבוקש אינו תואם נספח מס' 1, נספח מחייב 1. בתב"ע נקודתית מס' 7079, ומהווה פגיעה בזכויות אור ושמש כלפי דירה מס' 9 הצמודה בקו 0 למבנה (מבוקש גובה 11.02 במקום 10.47) 2. מס' הקומות אינו תואם את נספח מס' 1, נספח מחייב בתב"ע נקודתית מס' 7079 (מבוקש 4 במקום 3) 3. קומת הגג האמורה לשמש כקומה טכנית, משמשת כקומת מגורים לדיירים נוספים. (מלבד העבירה על החוק ועל הוראות התב"ע, הוספת עוד דיירים גורמת להעלאת המחסור במקומות חניה) 4. זכויות הבניה לא תואמות תב"ע נקודתית מס' 7079 (מבוקש 310.15 במקום 241.26) 5. ע"פ סעיף 16 בתב"ע 7079: "כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן... על חשבונם בלבד". כשנהרס

~~המבנה הקיים בשטח ובמקומו נבנה המבנה הנידון בפקשה, נפגעו~~  
 היסודות של הדירה הצמודה בבעלות גב' שושנה עוזרי, קירות משותפים נסדקו, נפגעו קוי מים, צנרת נהרסה ונגרמה רטיבות רבה, המדרגות הצמודות לבניין נהרסו. הקבלן ובעל המבנה הנידון לא נקפו צבע כדי לתקן את הנזקים. הנזקים תוקנו בעלויות גבוהות על חשבון גב' שושנה עוזרי אך למרות זאת, הבעיות שבו וחזרו. מצורף הוכחת דו"ח מהנדס. נשמח למסור עותק מודפס לועדה. 6. אנחנו מתנגדים לתוספת קומה מתחת לפני הקרקע. כל הדירות הצמודות למבנה הנ"ל ישנות מאוד! כל חפירה נוספת תערער שוב את היסודות ותגרם שוב נזקים רבים למבנים הצמודים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2026/3                            |
| מספר בקשה   | 2024/0346.00                      |
| מספר סידורי | 9                                 |

#### נתונים כלליים

|                     |                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תמ"א 38 - תוספות                                                     |
| שימוש עיקרי         | מגורים + מסחר, מגורים + מסחר                                         |
| מהות בקשה           | תוספת מ"מדים שטחים עיקריים תוספת שתיים וחצי קומות חדשות ע"פי תמ"א 38 |
| שטח האתר            |                                                                      |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                      |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                             |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                   |
| המבקש               | חברה התחדשות ב.ע.י בע"מ                                              |
| עורך הבקשה          | אדריכל ארד זאב                                                       |
| מתכנן השלד          | מהנדס דב קוזלובסקי                                                   |
| מספר מתנגדים        | 3                                                                    |
| מספר שכנים שלא חתמו | 18                                                                   |

#### כתובת האתר

בית וגן 10, בית וגן

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30164 | 118  | לא     |

| תבע   | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד              | שטח |
|-------|------------|------------|--------|-------------------|-----|
| 1042  | תחילת תוקף | 20/09/1979 |        |                   |     |
| 1042  | תחילת תוקף | 20/09/1979 | 1118   | אזור מגורים 1..   |     |
| 1155  | תחילת תוקף | 13/05/1965 |        |                   |     |
| 1155  | תחילת תוקף | 13/05/1965 | 43     | דרך חדשה או הרחבה |     |
| 1284  | תחילת תוקף | 05/05/1966 |        |                   |     |
| 1284  | תחילת תוקף | 05/05/1966 |        |                   |     |
| 1284  | תחילת תוקף | 05/05/1966 | 1      | אזור מגורים 1..   |     |
| 1284  | תחילת תוקף | 05/05/1966 | 2      | דרך חדשה או הרחבה |     |
| 86256 | תחילת תוקף | 08/10/2016 |        |                   |     |
| 86256 | תחילת תוקף | 08/10/2016 |        |                   |     |
| 86256 | תחילת תוקף | 08/10/2016 | 3      | דרך מוצעת         | 320 |
| 86256 | תחילת תוקף | 08/10/2016 | 4      | דרך מאושרת        | 59  |

#### תאור הבקשה

גוש : 30164

חלקה : 118

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 2 אגפים במפלסים נפרדים. המבנה הראשי נמצא על חזית רחוב בית וגן וכולל 3 קומות מעל קומה מסחרית. המבנה השני קיים מאחורי המבנה הראשי לכיוון מערב ונבנה במפלס גבוה וכולל 2 קומות מגורים מעל קומה טכנית. בבניין קיימות 17 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 14 יח"ד. סה"כ 32 יח"ד. בנוסף, במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות לשטחי המסחר בקומת הקרקע.

להלן תיאור הבקשה :

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

מפלס 5.76 - קומת חדר טרפו - מוצעו חדר מדרגות ירידה לחדר טרפו חדש.

מפלס 0.00 קומת קרקע - קומה מסחרית קיימת אשר לה מוצעות הרחבות בחזית הקדמית צפונית מזרחית שלה תחת שטחי הרחבות ובמסגרת 20% הניתנים להרחבת שטחי מסחר. מוצע ממ"מ עבור שטח המסחר. מוצע למסחר חדר קרטונים בחלקו המערבי דרומי של המבנה. בנוסף לכך, מצידו המזרחי והמערבי של המבנה מוצעות 2 כניסות חדשות הכוללות לובי במקום מקלטים המתייגרים, מוצעים שטחי מעבר חדשים וכן מעליות חדשות. לחדרי המדרגות הקיימים מוצעת חלוקה מחדש בהתאם לתכנון החדש של הכניסות לאגפי המגורים. מעלית עבור כל אגף. מוצע חדר מדרגות חיצונית עבור ירידה לחדר הטרפו.

מפלס 4.50 + קומה 1 - קומה קיימת ובה קיימות 5 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל ממ"דים וכן הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. בחלקו המזרחי של המבנה קיימות 3 יח"ד להן מוצע שינוי במערכת חדר המדרגות וכן מעלית חדשה. בחלקו המערבי של המבנה קיימות 2 יח"ד להן גם כן מוצע שינוי במערכת חדר המדרגות, שטחי מעבר חדשים ומעלית חדשה. לכלל היח"ד מוצעות מרפסות זיו. בנוסף בחלקו הדרומי של המגרש מוצע מחסן בודד במקום חדר הסקה המתייגת.

מפלסים 6.92 +, 7.50 + קומה 2 - מפלס זה מתחלק לשני אגפים קיימים. בחלקו הצפוני של המגרש ישנו אגף ובו יח"ד אחת במפלס 6.92 + אשר לו מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדר ממ"ד. ליח"ד הנ"ל מוצעת חצר. בחלקו הדרומי של המבנה קיימות 5 יח"ד במפלס 7.50 + להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד וכן מוצעת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. מוצעות מרפסות זיו לכלל היח"ד. שטחי המעבר, חדרי המדרגות והמעליות ב2 האגפים החדשים ממשיכים בהמשך למוצע בקומות התחתונות.

מפלסים 9.92 +, 10.50 + קומה 3 - בחלקו הצפוני של המגרש ישנו אגף ובו יח"ד אחת במפלס 9.92 + אשר לו מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדר ממ"ד. ליח"ד הנ"ל מוצעת מרפסת זיו. בחלקו הדרומי של המבנה קיימות 5 יח"ד במפלס 10.50 + להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד וכן מוצעת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. מוצעות מרפסות זיו לכלל היח"ד. שטחי המעבר, חדרי המדרגות והמעליות ב2 האגפים החדשים ממשיכים בהמשך למוצע בקומות התחתונות.

מפלס 13.50 + קומה 4 - קומה חדשה המוצעת בהתאם לקונטור האגפים של הקומות הקיימות ומחולקת ל2 אגפים בהתאמה. באגף הבודד בחלקו הצפוני מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסות זיו וגג. בחלקו הדרומי של המבנה מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיו וגג. חדרי המדרגות, שטחי המעבר והמעליות מוצעים בהתאמה למעל לקומות הקיימות. בקומה זו, מפלסי האגפים מתיישרים והופכים להיות באותו מפלס 13.50 +.

מפלס 17.00 + קומה 5 - קומה חדשה המוצעת בהתאם לקונטור האגפים של הקומות הקיימות ומחולקת

ל2 אגפים בהתאמה. באגף הבודד בחלקו הצפוני מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסות זיז. בחלקו הדרומי של המבנה מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז. חדרי המדרגות, שטחי המעבר והמעלית מוצעים בהתאמה למעל לקומות הקיימות. בקומה זו, מפלסי האגפים מתיישרים והופכים להיות באותו מפלס +17.00.

מפלס +20.50 קומה 6 – קומה חדשה חלקית המוצעת בהתאם לקונטור האגפים של הקומות הקיימות ומחולקת ל2 אגפים בהתאמה חלקית בהתאם לדרישה של קומה חלקית. באגף הבודד בחלקו הצפוני מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת וגג. בחלקו הדרומי של המבנה מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז וגג. חדרי המדרגות, שטחי המעבר והמעלית מוצעים בהתאמה למעל לקומות הקיימות. בקומה זו, מפלסי האגפים מתיישרים והופכים להיות באותו מפלס +20.50.

מפלס +24 קומת גג – בחלקו הדרומי של המבנה מוצעת יציאה מכל חדר מדרגות אל גג טכני. בחלקו הצפוני של המבנה באגף הבודד מוצע סולם עלייה לגג ממפלס +20.50.

לא קיים היתר בנייה מקורי למבנה. ישנו תשריט בית משוף.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1284 משנת 1966 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1.

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

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26/02/2025 | דיון בועדת משנה<br>: לזמן מבקשים<br>ומתנגדים בפני<br>הועדה<br>בהתנגדויות                        |
| 17/02/2025 | חוות דעת תכנונית                                                                                |
|            | חוות דעת תכנונית<br>מס' תכנית שחלה בחלקה:<br>86256<br>תחילת תוקף:<br>08/10/2016<br>ייעוד הקרקע: |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>דרך מאושרת</p> <p>חוו"ד הנדסית</p> <p>התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק רישוי מיום 9.11.203.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| <p>חוו"ד שימור</p> <p>לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור.</p> <p>חוו"ד הסדרי תנועה</p> <p>התקבלה חוו"ד של מחלקת תוש"ה(ממשל) תכנון עיר, בשלב בקרה מרחבית טרם ניתנה חוו"ד):</p> <p>מוצעות 14 יח"ד חדשות אשר להן ע"פ תקן נדרשים 19 מקומות חניה. מוצעת תוספת של 4 מקומות חניה בתחום הדרך הציבורית. חסרים 16 מקומות חניה. ישנו קרן חניה באזור, חניון שע"צ.</p> <p>תנאי לתעודת גמר יהיה אישור רשות התמרון.</p> <p>התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:</p> <p>חניות 17-20 בנספח התנועה בחלק הצפוני של התכנית מחוץ למגרש המגורים. שטח זה הינו חלק מתכנית מאושרת 86256 שייעדה אותו לדרך, ומסמנת במקום זה את החניות האלו לצד כניסה לחניון תת"ק. כיום לא מקודם היתר מכוח תכנית זו. יש להחסיר חניות אלו מחישוב חניות בתכנית התנועה. נספח התנועה אינו תואם לחניות המסומנות בתכנית הפיתוח, יש לעדכן נספח תנועה בהתאם לחוו"ד זו ולהעביר לאישור תוש"ה.</p> <p>מדיניות תכנונית – חוו"ד תכנון עיר</p> <p>תכנית מתאר 2000 למגרשים מעל דונם – עד 8 קומות, 320% בנייה מירביים.</p> <p>התכנית המוצעת חורגת ממדיניות מתאר 2000 באחוזי הבנייה אך כיוון שהחריגה אינה משמעותית והבקשה מציעה התחדשות של מרקם ותיק, תוספת יח"ד ושטחי מסחר, אחוזי הבנייה המוצעים מקובלים.</p> <p>חוות דעת מחלקת רישוי</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הקלות</p> <p>צמצום מספר יח"ד הקטנות מ"ר 80 – ממגבלות של תכנון ועיצוב אדריכלי.</p> <p>הוספת 2.5 קומות מעל למבנה קיים בן 4 קומות – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.</p> <p>הוספת 14 יח"ד חדשות מעבר ל-19 קיימות במבנה – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| <p>חריגה בקו בניין לממ"ד באגף דרומי עד 17 ס"מ מקו מגרש.</p> <p>חריגה בקו בניין לממ"ד צפוני עד 110 ס"מ מקו מגרש ועבור חדר טרנספורמציה תת"ק.</p> <p>מרפסות עד קו בניין תמ"א 38 – ע"פ מדיניות העירייה.</p> <p>הקמת חדר יציאה לגג מעבר לקומה אחרונה בהתאם לדרישת כבאות.</p> <p>ניוד שטחים לקומה חלקית, כ-114 מ"ר מקומות 14-5 לקומה 6.</p> <p>חריגה בעומק המרפסות ל-2 מטרים.</p> <p>קווי בניין</p> <p>קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו-3 מטרים לחזית אחורית.</p> <p>מוצעים ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א בחזית דרומית מערבית וצפונית מערבית, בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר למעט החריגה הנ"ל הבינוי מוצע בתחום קווי בניין תמ"א.</p> <p>חישוב שטחים</p> <p>שטחי הרחבות מותרים לבנייה הינם 425 מ"ר עבור 17 יח"ד.</p> <p>יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.</p> <p>הרחבות עבור שטחי מסחר המוצעים ניתן לאשר. השטחים הנ"ל הינם מתחת לשטחי הרחבות המוצעות לקומות הקיימות העליונות למעט שטח הרחבה למסחר בפינתו הדרומית מזרחית של המבנה אותו ניתן לאשר במסגרת תוספת 20% למסחר.</p> <p>יש להציג כי שטח ממ"דים אינו עולה על 9 מ"ר עקב חריגה מקו בניין תמ"א.</p> <p>יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר.</p> <p>שטח הקומות החדשות חורג מהמותר. ע"פ חישוב שבוצע, ניתן</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לאשר שטח של 1835 מ"ר. בתכנית מוצע שטח של 1865 מ"ר. חריגה של 30 מ"ר. יש לצמצם.</p> <p>יש להציע 5 יח"ד עד 80 מ"ר. בוצעה הקלה לנושא זה. הקלה הינה לעניין שטח היחיד אותו ניתן לאשר עד 90 מ"ר. בתכנית מוצעת יח"ד אחת בלבד. יש להציג עוד 4 יח"ד.</p> <p>מוצעים שטחי שירות המוסבים לשטחים עיקריים. השטחים הנ"ל ייבדקו מול תשריט בית משותף.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| <p><b>מחסנים</b></p> <p>תכנית החלה על המקום הינה 1284 אשר הינה כפופה למתאר, על כן בהתאם לזאת נבחנים המחסנים.</p> <p>מוצע מחסן עילי במקום חדר הסקה קיים המתייטר. ניתן לאשר את המחסן הנ"ל בכפוף לחלוקתו למחסנים נוספים על מנת שלא יחרוג משטח של 20 מ"ר וכן על מנת לנסות לייצר פתרונות אחסנה לכמה שיותר יח"ד. כמו כן, יש להציג כי גובה שטחי האחסנה לא עולים על 2.2 מ'.</p> <p><b>מרפסות</b></p> <p>כלל המרפסות המוצעות, זיז וגג, הינן בתחום קו בנין תמ"א בהתאם לתכנית 615880.</p> <p>ישנן מרפסות המוצעות בין 3 קירות. יש להציע אותן כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות או לחלופין להציע פרט ניתוק של 30 ס"מ.</p> <p><b>עצים – חו"ד תכנון עיר</b></p> <p>התכנית מסמנת 4 עצים לעקירה ומציעה 4 עצים לשתילה לכיוון החרוב. מספר העצים החדשים יחויב בהיתר על העצים להיות בוגרים, ארוגת עצים יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות ובתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p><b>תברואה</b></p> <p>יש להציג מיקום 6 עגלות בנפח 1100 ליטר בהתאם להנחיית אגף תברואה.</p> <p><b>מיוזג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת</b></p> <p>יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| <p>תכנון – חו"ד תכנון עיר</p> <p>המדרכה של רחוב בית וגן עוברת בתחום החלקה ולאורך הרחוב קיימות 13 חניות בניצב בתחום דרך. התכנית מוסיפה 3 חניות לחניות קיימות בתחום הדרך ומרחיבה את הבינוי בחזית הראשית לרחוב באופן שמצמצם נקודתית את המדרכה ל-1.6 מ' בחלק הצפוני של הבינוי צפון ו-1.8 מ' בחלק הדרומי. יש לשמור על רוחב מדרכה מינימלי רציף של 2.5 מ', יש להוריד חניות 1-2 ו-16 וחומה בחלק הצפוני וליצור מדרכה רציפה ורחבה. לחילופין ניתן לצמצם את הבינוי. פחי האשפה המוטמנים ימוקמו ע"ח חניות חניות ולא על חשבון מדרכה.</p> <p>סימונים גרפיים</p> <p>יש לסמן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p> <p>מתנגדים</p> <p>קיימים 3 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <p>אי הסכמות מול היזם לעניין תכנון פנים והריסת חלקי פנים של דירת המתנגדת ואף התנגדות לתשלום עבור השתתפות עבור אחזקת המעלית מאחר ומדובר במתנגדת המתגוררת בקומת קרקע.</p> <p>מצוקת חניה וטענה לחריגה מקו בניין.</p> <p>הבינוי המוצע יקרב את המבנה ומבנה המתנגד ואך יחסום אוויר ו"יחנוק" את דירת המתנגד.</p> <p>חוסר יכולת להתנגד כנדרש עקב חוסר מידע בנוגע לתכניות המוצעות.</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|
| המלצת המחלקה<br>דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 17/02/2025 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>לצורך השלמת<br>תנאים לדיון |
| לאחר שיושלמו התנאים, תבוא הבקשה בפני הועדה להשמעת<br>התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה.<br><br>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת<br>לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.<br><br>יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא<br>ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,<br>הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.                                                                               |            |                                                             |
| צמצום מספר יחידות הקטנות מ 80מ"ר<br>הוספת 2.5 קומות מעל למבנה קיים בן 4 קומות<br>הוספת 14 יח"ד חדשות מעבר ל 19 קיימות במבנה<br>חריגה בקו בניין לממ"ד באגף דרומי עד 17 ס"מ מקו מגרש<br>חריגה בקו בניין לממ"ד צפוני עד 110 ס"מ מקו מגרש<br>עבור חדר טרנספורמציה תת קרקעי<br>במרפסות- עד קו בניין לתמ"א 38<br>הקמת חדר יציאה לגג מעבר לקומה אחרונה<br>ניוד שטחים לקומה חלקית כ 114 מ"ר מקומות 4,5 לקומה 6<br>חריגה בעומק מרפסות ל 2 מטרים | 01/10/2024 | השלמת פרסום<br>לפי סעיף 149<br>לחוק                         |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                                   |   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                  | 1 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                     | 2 |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                             | 3 |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                                | 4 |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי<br>תקן ישראלי, ת"י 413 | 5 |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                      | 6 |

|    |                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                                                                                                                                    |
| 8  | תשלום אגרת בניה                                                                                                                                                                                      |
| 9  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                                                                                                                     |
| 10 | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                                           |
| 11 | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                                                                                      |
| 12 | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                                                                                                              |
| 13 | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                                                                                                                     |
| 14 | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                                        |
| 15 | אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז                                                                                                                                                                 |
| 16 | תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.                                                                                 |
| 17 | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. |
| 18 | תנאי להיתר – הגשת התחייבות בעבור שימור העצים בסך 6,330 ₪.                                                                                                                                            |
| 19 | תשלום קרן חניה בהתאם למה שייקבע בהחלטת ועדה                                                                                                                                                          |

#### המלצת האגף

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרה שוכמן / תאריך: 23:14 08/10/2024 / מספר בקשה:

2803555

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שוכמן

שם פרטי:

שרה

דואר אלקטרוני:

merale91313@gmail.com

תעודת זהות:

017044173

מספר תיק רישוי:

2024/0346.00

## סטטוס טיפול

23:14 08/10/2024  
ממתין לבדיקת האגף |



22:59 08/10/2024  
נשמר כטיוטה |



## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0346.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שרה

שם משפחה:

שוכמן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

017044173

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| קידומת טלפון נייד: | 058                   |
| טלפון:             | 6438326               |
| קידומת טלפון:      | 02                    |
| דוא"ל:             | merale91313@gmail.com |

**פרטי דירת המתנגד:**

|                                              |                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|
| סטטוס דירת המתנגד:                           | בעלות המתנגד                      |
| מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: | מדובר בבניה של תמ"א 38 לכל הבניין |

**פרטי התנגדות:**

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

**כתובת למשלוח דואר:**

|             |          |
|-------------|----------|
| ישוב:       | 36103000 |
| תא דואר:    |          |
| מיקוד:      | 9646320  |
| שכונה:      | 16900060 |
| רחוב:       | 16701058 |
| מס' בית:    | 10       |
| כניסה:      | ב        |
| מס' דירה:   |          |
| כתובת מלאה: |          |

**נימוקי התנגדות:**

**נימוקי ההתנגדות:**

- מבטלים את האפשרות לבנית סוכה בחצר ללא התחייבות למקום אחר מתאים לבניית סוכה.
- היזם שובר את מבנה פנים הדירה הקיים ועושה מבנה אחיד לכל הבניין עם אפשרות לתכנון אישי בתוספת תשלום, אך לא מוכן לסכם מראש על גובה תוספת התשלום.
- היזם מבטל מטבח עם שיש וארונות ברוחב 330 ס"מ, גובה ארונות עליונים 109 ס"מ, ארונות תחתונים 90 ס"מ, ונותן מטבח שאינו מגיע לרבע מהמטבח הקיים.
- אנו מתגוררים בקומת כניסה ולא מעונינים במעלית, אך לא ניתן לקבל פטור מתשלום על אחזקת המעלית.
- היזם אינו נותן פתרון הולם לבעיה בחוסר התאורה שתיווצר לאחר הבנייה וכן לבעיית הבידוד מהשכנים ומהסופר שתחת הבניין.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מזל אדרי / תאריך: 23:22 21/10/2024 / מספר בקשה:

2821862

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אדרי

שם פרטי:

מזל

דואר אלקטרוני:

m0506742210@gmail.com

תעודת זהות:

050249028

מספר תיק רישוי:

2024/0346.00

## סטטוס טיפול

23:22 21/10/2024  
ממתין לבדיקת האגף



## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0346.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מזל

שם משפחה:

אדרי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

050249028

טלפון נייד:

6742210

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

6424555

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

מי מגיש הבקשה:

## מס' דירה:

1. חריגה מקו בנין 2. אין מספיק מקומת חנייה במקום בשביל עוד 14 דירות גם ככה יש מצוקת חניה גדולה מתחת לבנין שבו יש סופר שכונתי וכן 2 בתי הכנסת השכונתיים והישיבה 3. המבנה יצמד לבנין שלי לדירה ו"יחנוק" את האוויר ואת האור בדירות.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל דדש / תאריך: 16/10/2024 00:29 / מספר בקשה:

2813556

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דדש

שם פרטי:

שמואל

דואר אלקטרוני:

a-dadash@014.net.il

תעודת זהות:

024030678

מספר תיק רישוי:

2024/0346.00

## סטטוס טיפול

00:29 16/10/2024

ממתין לבדיקת האגף |



## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0346.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שמואל

שם משפחה:

דדש

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

024030678

טלפון נייד:

9999990

קידומת טלפון נייד:

053

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד  
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה 6 מטר  
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000  
תא דואר:  
מיקוד:  
כתובת מלאה:  
שכונה: 16900060  
רחוב: 16701058  
מס' בית: 12  
כניסה:  
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המרחק בין שני הבניינים גם ככה מאוד קצר! תוספת הבנייה תביא למרחק בין שני הבניינים  
לכדי הושטת יד וזה דבר שלא מתקבל על הדעת!!! חריגה דרומה מביאה לידי פלישה של  
הרכוש של בנין 12!!! יש בעיה של חנייה מאוד חמורה ותוספת 14 דירות תביא לידי  
קטסטרופה בעניין הזה!!! והחוק לא מתיר בנייה בלי חנייה מתוקנת!!! לכן התנגדותי  
נחרצת!!!!