

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	2025/0124.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	הריסת מבנה המיועד למגורים והקמת בניין חדש הכולל 79 יח"ד, שטח למבני ציבור ומסחר- לפי הוראות סעיף 14 א" לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נוגה בלב בע"מ סימן טוב
עורך הבקשה	אדריכל היינר יפתח
מתכנן השלד	כהאן יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

רבי עקיבא 16, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30037	54	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
947242	תחילת תוקף	31/08/2024			

תאור הבקשה

במרכז העיר, ברחובות רבי עקיבא ומאיר שחם, בגוש מספר 30037, חלקות 53 ו-54,

תאי שטח 1-3 (חלקה 53) ו-1-2 (חלקה 54)

עפ"י תכניות 947242 ו-1016534, מבוקש הריסת שני מבני מגורים קיימים ובניית בניין חדש בן 10 קומות מעל 6 קומות ת"ק.

הבניין המתוכנן ישמש ל:

מגורים- סה"כ 79 יח"ד.

מסחר- 2 יחידות מסחר.

מוסדות ציבור.

מסמכי התכנית :

במקום חלות 2 תכנית :

תכנית 947242 אשר תחילת תוקפה מתאריך 22/02/2024

תכנית 1016534 אשר תחילת תוקפה מתאריך 28/02/2024

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים.

פרסום

הבקשה פורסמה ליידוע הציבור-

"יידוע הציבור - הריסת מבנה בן 2 קומות והקמת בניין בן 10 קומות ו79 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה."

תום מועד להגשת התנגדויות : 21/07/2025

לפי נתוני המערכת, הוגשה התנגדות אחת ע"י בעלי הדירות בבניין המגורים המקביל, ברחוב מאיר שחם 2-ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד חן סולומון.

מהות ההתנגדות :

-פירוט מספר סטיות ניכרות בתכנית

-מפגעים תחבורתיים, עומסים חריגים וחסימת ציר תנועה מהותי.

-מטרדים סביבתיים ופגיעה באיכות חייהם של המתנגדים.

-פרסום שלא נעשה כדין

-הבקשה לוקה בחסר.

התייחסות המחלקה להתנגדות :

-סטיות ניכרות :

הסטיות הניכרות נבדקו ונכללו במסגרת ההמלצה המפורטת מטה .

מבדיקת הבקשה עולה כי התכנון המוצע תואם את הוראות התכניות החלות על החלקה.

-מפגעים תחבורתיים ועומסים :

התכנון נערך בהתאם לתכניות החלות, תוך התחשבות בתקני החניה, התכנון התחבורתי וצירי התנועה. התכנית אושרה על ידי מחלקת הסדרי תנועה ודרכים.

-פרסום :

הפרסום בוצע כדין.

-בקשה לוקה בחסר :

חלק מהתנאים לפתיחת הבקשה כוללים פניה לרשות העתיקות.

-מטרדים סביבתיים ופגיעה באיכות חייהם של המתנגדים :

הבקשה תוכננה בהתאם לתכניות החלות, התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ואגף שפ"ע.

פירוט הבניה המוצעת :

חניון- קומות 6 - 1-

מתוכננות 6 קומות חניון תת קרקעיות הכוללות מקו"ח, חדרי מדרגות, מאגרי מים, חדר שנאים, חדרים טכניים, ומחסנים.

הכניסה לחניון מוצעת מרח' מאיר שחם, בחזית הצפונית.

קומת כניסה- מפלס 0.00

במפלס זה מוצעות כניסות נפרדות לשימושים השונים :

שלוש כניסות לקומת המסחר ולמבנה הציבור מרחוב מאיר שחם בחזית הצפונית.

כניסה נפרדת ללובי המגורים מרחוב רבקה סטוינובסקי, בחזית הדרומית.

באחת מיחידות המסחר, מתוכננת קומת גלריה.

קומות 1-2

בכל אחת מהקומות מתוכננות 11 יח"ד.

קומות 3-5 :

בכל אחת מהקומות מתוכננות 9 יח"ד.

קומה 6 :

בקומה זו מתוכננות 8 יח"ד.

קומות 7-8 :

בכל אחת מהקומות מתוכננות 9 יח"ד.

קומות 9 :

בקומה זו מתוכננות 4 יח"ד, באחת מהדירות מתוכננת בריכת זרמים.

בקומה זו מתוכננות דירות דופלקס עבור 3 יח"ד.

קומת גג :

גג שטוח מבטון הכולל: גנרטור, קולטי שמש, ושתי מרפסות גג פרטיות.

לסיכום: בקומות אלו מתוכננים שני ממ"קים ובחלק מהדירות מתוכנן ממ"ד.

הגישה לקומות באמצעות שני חדרי מדרגות ומעליות.

כמו כן, מתוכננות 79 יח"ד בגדלים שונים, מרפסות זיז מקורות ומרפסות גג.

חניה

עפ"י סעיף 4.1.2 ב :

1. תותר הקמת חניון תת קרקעי

2. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים / מעליות רכב או כל פתרון טכני אחר בהתאם לתקן הישראלי

3. מס' קומות החניון ומקומות החניה יהיה בהתאם לנספח התנועה.

4. תותר הקמת קומות חניון נוספות ככל שיידרש לפי תקן החנייה לעת מתן היתר בניה

5. לעת מתן היתר בניה יתאפשר פיתרון עבור חניון משותף עם מגרשים שכנים הכולל רישום זיקות הנאה הדדיות. במקרה של חניון משותף עם מגרשים שכנים, יהיה צורך בחיבור דו נתיבי לחניון. במקרה בו תהיה כניסה משותפת עם המגרש השכן, לא תתאפשר כניסה נוספת מאותו המגרש לאותו החניון

6. לא יהיה ניתן להצמיד את חניות האורחים ליח"ד כלשהי. חניות האורחים ישמשו את אורחי כלל יח"ד שבכל מגרש. "

מתוכננות 6 קומות חניון תת קרקעיות הכוללות מקו"ח, חדרי מדרגות, מאגרי מים, חדר שנאים, חדרי טכניים, ומחסנים.

הכניסה לחניון מוצעת מרח' מאיר שחם, בחזית הצפונית.

התקבל אישור חניה מתאריך 27/08/2025 לפיו :

אין התנגדות לתכנית מוצע 83 מק"ח בהתאם לשימושים המוצעים ותקן החניה בהתאם לתב"ע 1016534 ראה אישור מינהל קהילתי מצורף תנאי להיתר אישור התכנית ע"י אגף הסדרי תנועה - ירדן עוזרי בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרוך.

סטייה ניכרת

עפ"י תכנית 947242, סעיף 2.1.4 ד :

" קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.

2. שנוי בגובה הבנין יחשב כסטייה ניכרת.

3. סטייה ממספר הקומות המצוין בהוראות התכנית, ייחשב כסטייה ניכרת.

4. קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד למעט המבואות ושטחי ציבור שינוי מסה יחשב כסטייה ניכרת.

5. תותר כניסה אחת בלבד לחניונים עבור שתי חלקות 54,53 : גוש 30037.

6. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב, כל סטיה מהוראה 4.2.2 א', 14 לעניין שימושים בחזיתות המבנים במפלס הקרקע, תיחשב סטיה ניכרת.

7. כל סטיה מהוראת הפקעת השטחים הציבוריים לעיריית ירושלים תיחשב סטיה ניכרת

סעיפי סטייה ניכרת נוספים עפ"י תכנית 1016534, סעיף 4.1ה:

4. "לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע"

6. "במקרה בו תהיה כניסה משותפת עם המגרש השכן, לא תתאפשר כניסה נוספת מאותו המגרש לאותו החניון"

להלן התייחסות לסעיפים הנ"ל:

קווי בניין- סטיה ניכרת:

הבקשה מתייחסת לשתי חלקות:

חלקות 53 ו-54.

חלקה 54, ממוקמת בצד המזרחי ואילו חלקה 53 ממוקמת בצד המערבי.

התקבלו תיקי מידע מס' 2024/6752.00 ו- 2024/6751.00.

עפ"י מחלקת מידע תכנוני: קו הבניין סומן באדום, קו בניין תחת/ תת קרקעי סומן בכחול.

לפי הבקשה, המרפסות המוצעות חורגות מקווי הבניין בכל החזיתות.

בהתאם לתכנית 947242, (הבינוי המוצע בצד המזרחי- חלקה 54)

סעיף 4.1.2 א' 6 קובע: "תותר בניית מרפסות עד קו המגרש ומחוץ לקו המגרש עד 1.2 מ':

מבדיקה עולה, כי המרפסות החורגות מקו הבניין אינן עוברות את ה- 1.2 מ'- בהתאם למותר.

בהתאם לתכנית 1016534, (הבינוי המוצע בצד המערבי- חלקה 53)

סעיף 4.1.2 א 5 קובע: "תותר בניית מרפסות מעל מדרכה בקו בניין 0 ומחוץ לגבול מגרש עד 1.2 מ' בלבד. לא יותר בניית מרפסות מעבר לקו בניין כלפי מגרש שכן".

מבדיקה עולה, כי בחזית המערבית, קיימת מרפסת החורגת ב-50 ס"מ מקו הבניין כלפי המגרש השכן, בניגוד להוראות התכנית –

יודגש כי תתי סעיפים 7 ו-10 הקובעים כי: "יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות... יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדות, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין "

אינם מתירים חריגה של המרפסת בחזית זו.

לפיכך, יש לצמצם את הבינוי בהתאם למותר.

יש לציין כי הקובץ שהועלה למערכת אינו תקין ולא ניתן לבחון על פיו את חזיתות המבנה.

לפיכך, יש להעלות קובץ תקין לבחינה סופית.

גובה בניה- סטיה נכרת:

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה:

תכנית 1016534

מותר: 35.1 מ'.

תכנית 947242

מותר: 35.15 מ'.

עפ"י הערה ג / 2 לטבלה 5:

"גובה המבנה נמדד בין מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לתקרה עליונה. מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני, מדרגות וחדר מכונות למעלית בנסיגה כמפורט בנספח הבנוי"

מפלס הכניסה הקובעת הינו 789.30

מפלס תקרת הגג העליון הוא: 824.37

35.07 = 824.37-789.30 -בהתאם למותר.

מס' קומות - סטיה נכרת :

מעל הכניסה הקובעת

מותר : 10 קומות.

מוצע : 11 קומות. הקומה ה- 11 היא למעשה מפלס נוסף בתוך דופלקס של הפנטהאוזים בקומה האחרונה.

בקומה העשירית מתוכננים פנטהאוזים עם חלל כפול, בעלי 2 מפלסים.

על אף שהחזית מציגה קומה אחת, המפלס העליון כולל חדרי מגורים (חדרי שינה וחדרי רחצה) ונחשב למפלס בנוי משמעותי.

עפ"י סעיף 4.1.2, 11 : "11. תותר בניית דופלקסים בקומות העליונות"-

סעיף זה מאפשר דופלקס בקומה העליונה, אך אינו מאפשר חריגה ממספר הקומות.

לכן המפלס העליון חורג מהמותר ויש לתכננו בהתאם למותר.

מתחת לכניסה הקובעת

עפ"י סעיף 4.1.1, 4 :

" 5 קומות חניון כולל חללים למתקנים טכניים, מחסנים וכדומה"..

מוצע : 6 קומות, כאשר הקומה התחתונה ביותר מיועדת לשטחים טכניים, מחסנים, וחנייה לאופניים.

עפ"י הערה לטבלה 5 : "תותר תוספת שטחים וקומות תת קרקעיות לחניון (ולחללים טכניים ומחסנים) ככל שידרש לפי התקן התקף לעת מותן היתר הבניה"-

ניתן להוסיף קומה נוספת מתחת לכניסה הקובעת בהתאם להוראות הסעיף והתקן, ולכן המוצע עומד במותר.

ייעוד ושימושים-סטיה ניכרת :

" קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד למעט המבואות ושטחי ציבור . שינוי מסה יחשב כסטייה ניכרת " (לפי תכנית 947242) –

בקומת הקרקע מוצעים שטחים מסחריים, ציבוריים, מבואות ולובי כניסה משותף למגורים.

*יובהר כי מבואות ולובי נדרשים למגורים יכולים להיכלל בגדר ההחרגה, ובלבד שאינם יוצרים שימוש החורג מהוראות התכנית, וכי אין שינוי מסה בנויה המהווה סטייה ניכרת.

עוד יצוין כי עפ"י תכנית 947242, סעיף 4.1.2 א' 12. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות צ' בצבע חום... והיקפו כ- 174 מ"ר יותר שימוש ליעוד ציבורי בלבד.. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות 6.2.. הוראה זו מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת".

בחלקה 54 (הכלולה בתחום תכנית זו), מוצע שטח ציבורי בהיקף של 134.44 מ"ר בלבד.

מדובר בחוסר של 39.56 מ"ר (174-134.44) ולכן הבקשה אינה תואמת את הוראות התכנית.

מאחר שמדובר בהוראה מחייבת, יש להשלים את היקף השטח הציבורי כנדרש.

עפ"י תכנית 1016534, סעיף 4.1.2 א' 10. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום... והיקפו כ- 150 מ"ר יותר שימוש ליעוד ציבורי בלבד.. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות 6.2.. הוראה זו מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת" –

בחלקה 53, מוצע שטח ציבורי בהיקף של- 122.83 מ"ר.

מדובר בחוסר של 27.17 מ"ר (150-122.83) ולכן הבקשה אינה תואמת את הוראות התכנית.

מאחר שמדובר בהוראה מחייבת שכל סטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת, יש לתכנן בהתאם ולהשלים את היקף השטח הציבורי כנדרש.

בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה, השטחים הציבוריים חולקו לשטח עיקרי ולשטחי שירות-

יש להציג טבלה מפורטת לכל חלקה בנפרד, הכוללת פירוט של שטחים העיקריים ושטחי השירות , כך שסך כל השטחים המבוקשים יהיו תואמים את השטחים המותרים בתכנית.

לאחר הפרדת חישובי השטחים לשתי החלקות ניתן יהיה לבצע בדיקה של ההתאמה והעמידה בהוראות הסעיף.

כניסה לחניון- סטייה ניכרת :

"ת ותר כניסה אחת בלבד לחניונים " – מתכוננת כניסה אחת בלבד, מרח' מאיר שחם, בחזית הצפונית בהתאם למותר עבור 2 החלקות.

שימושים בחזיתות המבנים במפלס הקרקע - סטיה ניכרת :

עפ"י סעיף 4.1.2 א 14 : "חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחובות יכללו את השימושים הבאים בלבד : מסחר, והשימושים הציבוריים"-

הבקשה מציעה שטחים מסחריים וציבוריים בהתאם למותר.

הפקעת השטחים הציבוריים לעיריית ירושלים - סטיה ניכרת :

" כל סטיה מהוראת הפקעת השטחים הציבוריים לעיריית ירושלים תיחשב סטיה ניכרת "-

- כמפורט בסעיף ייעוד ושימושים – סטיה ניכרת.

יח"ד

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה

בהתאם לתכנית 947242 - בחלקה 54 (הכלולה בתחום תכנית זו)

מס' יח"ד מותר : 50 יח"ד.

בהתאם לתכנית 1016534 - בחלקה 53 (הכלולה בתחום תכנית זו)

מס' יח"ד מותר : 45 יח"ד.

הבקשה מציעה סה"כ 79 יח"ד.

יש להציג טבלה המפרטת את מס' יחידות הדיור המתוכננות בכל אחת מהחלקות (54 ו 53 בנפרד).

כמו כן יש למספר את הדירות במספור רציף ועולה בכלל הפרויקט (כל חלקה בנפרד).

בנוסף, עפ"י סעיף 4.1.2 א. 2 : 30% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 30% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר והיתר יהיו ללא מגבלת גודל"

יש להציג תמהיל יח"ד מפורט, הכולל שטח כל דירה באופן המוכיח עמידה בדרישות הסעיף, לרבות חישוב אחוזי ברור.

שטחי בניה

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה

בהתאם לתכנית 947242 - בחלקה 54.

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר:

מגורים- 4230 מ"ר.

ציבור- 140 מ"ר.

מסחר- 200 מ"ר.

שטח שירות מותר:

מגורים- 531 מ"ר.

ציבור- 35 מ"ר.

מסחר- 13 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח שירות מותר: 2650 מ"ר.

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: 600 מ"ר.

*בהערה לטבלה 5 "5. לא יותר ניווד שטחים מתחת ל0.00 למעל ל0.00 וההפך"

בהתאם לתכנית 1016534 - בחלקה 54.

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר :

מגורים- 3850 מ"ר.

ציבור- 105 מ"ר.

מסחר- 88 מ"ר.

שטח שירות מותר :

מגורים- 450 מ"ר.

ציבור- 45 מ"ר.

מסחר- 138 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח שירות מותר : 3400 מ"ר.

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : 600 מ"ר.

טרם ניתן לבחון ולאשר את שטחי הבנייה המוצעים, מאחר שחישוב השטחים הוצג במאוחד לשתי החלקות ואינו תואם את אופן החלוקה הקבוע בתכניות החלות.

לבחינה סופית, יש לפצל את חישוב השטחים לשני מבנים נפרדים, בהתאם לחלוקה הקבועה בתכניות, ולהציג עבור כל מבנה בנפרד את פירוט השטחים העיקריים ושטחי השירות, מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

****יודגש כי התכנית קובעת שטחים ציבוריים ויש לתכנן בהתאם- כמפורט בסעיף ייעוד ושימושים-סטיה ניכרת.**

הוראות בינוי

עפ"י סעיף 4.1.2, הוראות בינוי נוספות :

"4. תותר הקמת קומת גלריה בקומת המסחר אשר לא תחשב במניין הקומות"

"יותר התקנת רפפות והצללה על גבי המרפסות"

יותר לובי משותף ב-2 החלקות

הפקעות לצרכי ציבור

עפ"י תכנית 1016534

"יש לקבל מאדריכל העיר הנחיות עיצוביות/ אדריכליות לחזית הפונה לרחובות ההיקפיים ולהתאמת המפלסים עם מדרכות הסמוכות"

התקבל אישור אדריכל העיר מיום 29/09/2025 לפיו :

" הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים :

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ולתוכנית פיתוח נופי בהתאם להערה התכנונית כדלקמן :

פתרון אצירת האשפה יהא על בסיס מיקום דחסינית מוטמנת ברחוב במדרכה הנגדית -כמופיע בתוכנית הפיתוח המוצמדת לחו"ד זו ומשולבת בהרמוניקה, כל שינוי בתצורה ידרוש אישור אדריכל העיר .

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, לוברים, סבכות תקרת מרפסת תחתונה קירות בטון גלוי, רכיבי החזית המסחרית וכו'.

תנאים לאכלוס/טופס 4

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

הערות למח' רישוי

תוכנית מספר 101-947242 מציעה שטח מסחרי במפלס הקרקע ו שטח עבור מבני ציבור, יש לכתוב את ייעוד ההפרשה הציבורית עבור "מרכז מורשת", לקבוע כניסה ולהראות תכנון עקרוני, יש לבדוק את התיאום שנעשה עם מח' מבני ציבור.

מפגש עם הקרקע/פיתוח

הוראות כלליות לעניין הפיתוח:

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

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

גג:

הוראות כלליות

יש להסתיר מתקנים טכניים מוצעים באמצעות מעקה אינטגרלי או אחר בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות

חומרים:

הוראות כלליות לזיגוג :

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

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

הוראות כלליות לחיפוי באבן :

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

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

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

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

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים."

הריסות ופינויים

עפ"י סעיף הריסות: "המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יחרסו ע"י בעלי הזכויות...".
יירשם כתנאי בהיתר.

עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף עיצוב אדריכלי:

1. מס' הקומות המירבי וזכויות הבניה יהיה כמצויין בטבלה מס' 5.
2. חומרי הגמר יהיה עפ"י המדניות של עיריית ירושלים לעיצוב באבן.
3. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים"

חיזוק מבנים

עפ"י סעיף חיזוק מבנים:

1. "הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים (עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008) היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה" – בוצע כנדרש.

שפ"ע

עפ"י סעיף שמירה על עצים בוגרים:

1. "העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם"

התקבל אישור שפ"ע מיום 03/11/2025, לפיו:

סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

1.הגשת ערבות בנקאית בסך 32,696 ₪ עבור פיצוי נופי

2.הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

ממחלקת אחזקת כבישים ומדרכות ניתן תנאי להיתר להיג את המוצע למחלקה.
תויק מייל בעניין לארכיב.

מסחר

עפ"י סעיף מסחר :

"1.קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד למעט המבואות ולמעט שטח של כ 174 מ"ר לצרכי תרבות לפי החלטת האגף למבנה ציבור של עיריית ירושלים. -כמפורט בסעיף ייעוד ושימושים.

2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים,שילוט.."

בררכת זרמים

מוצעת בריכת זרמים במרפסת גג פרטית בקומה 9 בשונה מנספח הבינוי והוראות התכנית .

עפ"י הנחיות מרחביות : "ככל ומדובר בבריכה על גג המבנה- תידרש הקלה גם במקרה של נספח בינוי מנחה."

היות והבקשה המקוונת הושלמה ביום 20/03/2025 , לא ניתן לאפשר פרסום הקלות.

לפיכך, יש להסיר את בריכת הזרמים מהבקשה.

הפקעות

עפ"י סעיף 6.2 : "לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית

הוראות פיתוח

עפ"י סעיף 6.5 :

" הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות

לתשלום בהתאם להוראות החוק"

עוגנים

יש להציג ע"ג התכניות גבולות מגרש ברורים, לצורך הוכחה כי העוגנים אינם חודרים לתחום מגרשים גובלים.

ככל שיימצא כי העוגנים חודרים לתחום מגרש שכן, יש להציג פתרון קונסטרוקטיבי חלופי אשר אינו חורג מתחום המגרש כלפי המגרש השכן.

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 :

שלבים :

1. הבניה תבוצע בהינף אחד.

2. תנאי למתן טופס אכלוס : השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

ייבחן לאחר הפרדת חישובי השטחים לשני מבנים נפרדים.

בעלויות :

התקבלה הרמוניקה תתומה ע"י מיופה כוח המבקשים -עורכי הדין : דוד ריכט, טל ליפר ונורית מזובר רז.

אישורים שהתקבלו :

אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 29/09/2025, נרשמו תנאים בהיתר

אגף מבני ציבור :

התקבל אישור מבני ציבור בתאריך: 04/11/2025, לפיו:

" תנאי הפנייה לגורמים הגא כבאות ומשרד הבריאות הוא לסגור תכנון פנים מולנו. תנאי להיתר אישור סופי שלנו וחתימה על כתב התחיבות "

מחלקת הסדרי תנועה:

התקבל אישור חניה מתאריך 27/08/2025 לפיו: " אין התנגדות לתכנית מוצע 83 מק"ח בהתאם לשימושים המוצעים ותקן החניה בהתאם לתב"ע 1016534 ראה אישור מינהל קהילתי מצורף תנאי להיתר אישור התכנית ע"י אגף הסדרי תנועה - ירדן עוזרי בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור"

איכות הסביבה:

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 03/02/2026, לפיו: "הרמוניקה-ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 02/02/2026-ההרמוניקה המאושרת כוללת את פירי האוורור, מנדפים וגנרטור."

מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך: 21/08/2025

משוחרר לדיון בועדה בלבד

עבור ההיתר חפירה –

נדרש להגיש 4 מסמכים: אישורי יועץ קרקע ומהנדס בעבור הבטחת יציבות ואי פגיעה בקרקע סמוכה ותשתיות בזכות הדרך

כתב התחייבות וערבות בנקאית עבור הצבת עוגנים זמניים לתקופה של 1 שנה על סך 100,000 ₪ .

עבור ההיתר בינוי –

יש להגיש סט תכנון פיזי הכולל :

תנוחה וחתכים בפורמט dwfx על סמך תנועה מאושרת ,

סריקה של תנועה מאושרת ,

דו"ח יועץ קרקע של תכן מבנה הכביש + פרטי מבנה של תכן מבנה הכביש חתומים ע"י מחבר הדו"ח .

בתנוחה יש לסמן שטחי ביצוע בלבד בצבעוני כולל גבולות, להתייחס למדרכות וכביש (קרוצוף וריבוד/ מבנה מלא ועוד), פירוקים בצהוב, סימון מפלסים במדרכות וכביש בשינוי, סימון שכבות תכנון במקרא .

אגף תברואה

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך: 03/11/2025, לפיו:

79יח"ד מסחר ומבנה ציבור

דחסינית מוטמנת 8-10 קו"ב שזזה הצידה

במידה ופתרון זה לא יתאפשר מסיבות כאלה ואחרות יש לקחת בחשבון אופציה לפינוי האשפה ולהכניס את האשפה בדחסינית רגילה רק לבניין הנ"ל בתוך תחום המגרש .

הוסבר לאדריכל הפרויקט שיש להכין אופציה חלופית!

האדריכל נדרש לסמן גם אופציה חלופית כאמור לעיל

מאושר לכניסה לוועדה

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 03/11/2025

תנאי להעברת התיק לגורמים יהא השלמת אישור מחלקת השימור ומחלקת המאור.

מידע קודם

מתאריך	
18/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	הבקשה פורסמה ליידוע הציבור-
	"יידוע הציבור - הריסת מבנה בן 2 קומות והקמת בניין בן 10 קומות 791 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה."
	תום מועד להגשת התנגדויות : 21/07/2025
	לפי נתוני המערכת, הוגשה התנגדות אחת ע"י בעלי הדירות בבניין המגורים המקביל, ברחוב מאיר שחם 2- ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד חן סולומון.
	מהות ההתנגדות :
	-פירוט מספר סטיות ניכרות בתכנית

-מפגעים תחבורתיים, עומסים חריגים וחסימת ציר תנועה מהותי. -מטרדים סביבתיים ופגיעה באיכות חייהם של המתנגדים. -פרסום שלא נעשה כדין -הבקשה לוקה בחסר. התייחסות המחלקה להתנגדות : -סטיות ניכרות : הסטיות הניכרות נבדקו ונכללו במסגרת ההמלצה המפורטת מטה . מבדיקת הבקשה עולה כי התכנון המוצע תואם את הוראות התכניות החלות על החלקה. -מפגעים תחבורתיים ועומסים : התכנון נערך בהתאם לתכניות החלות, תוך התחשבות בתקני החניה, התכנון התחבורתי וצירי התנועה. התכנית אושרה על ידי מחלקת הסדרי תנועה ודרכים. -פרסום : הפרסום בוצע כדין. -בקשה לוקה בחסר : חלק מהתנאים לפתיחת הבקשה כוללים פניה לרשות העתיקות. -מטרדים סביבתיים ופגיעה באיכות חייהם של המתנגדים : הבקשה תוכננה בהתאם לתכניות החלות, התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ואגף שפ"ע. לאחר המלצת הוועדה בעניין המתנגדים, המלצת המחלקה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
--	--	--

יש לבצע תיקונים בהתאם לתיאור הבקשה ועפ"י הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 947242 תחילת תוקף : 31/08/2024 ייעוד הקרקע : במרכז העיר, ברחובות רבי עקיבא ומאיר שחם, בגוש מספר 30037, חלקות 53 ו-54, תאי שטח 1-3 (חלקה 53) ו-1-2 (חלקה 54) עפ"י תכניות 947242 ו-1016534, מבוקש הריסת שני מבני מגורים קיימים ובניית בניין חדש בן 10 קומות מעל 6 קומות ת"ק. הבניין המתוכנן ישמש ל : מגורים- סה"כ 79 יח"ד. מסחר- 2 יחידות מסחר. מוסדות ציבור. מסמכי התכנית : במקום חלות 2 תכנית : תכנית 947242 אשר תחילת תוקפה מתאריך 22/02/2024 תכנית 1016534 אשר תחילת תוקפה מתאריך 28/02/2024 התכנית כוללות תשריט, הוראות ונספחים.	17/02/2026	חוות דעת תכנונית

פרסום הבקשה פורסמה ליידוע הציבור- "יידוע הציבור - הריסת מבנה בן 2 קומות והקמת בניין בן 10 קומות ו79 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה." תום מועד להגשת התנגדויות : 21/07/2025 לפי נתוני המערכת, הוגשה התנגדות אחת ע"י בעלי הדירות בבניין המגורים המקביל, ברחוב מאיר שחם 2- ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד חן סולומון. מהות ההתנגדות : -פירוט מספר סטיות ניכרות בתכנית -מפגעים תחבורתיים, עומסים חריגים וחסימת ציר תנועה מהותי. -מטרדים סביבתיים ופגיעה באיכות חייהם של המתנגדים. -פרסום שלא נעשה כדין -הבקשה לוקה בחסר. התייחסות המחלקה להתנגדות : -סטיות ניכרות : הסטיות הניכרות נבדקו ונכללו במסגרת ההמלצה המפורטת. מבדיקת הבקשה עולה כי התכנון המוצע תואם את הוראות התכניות החלות על החלקה. -מפגעים תחבורתיים ועומסים : התכנון נערך בהתאם לתכניות החלות, תוך התחשבות בתקני החניה, התכנון התחבורתי וצירי התנועה.		
---	--	--

התכנית אושרה על ידי מחלקת הסדרי תנועה ודרכים. -פרסום: הפרסום בוצע כדין. -בקשה לוקה בחסר: חלק מהתנאים לפתיחת הבקשה כוללים פניה לרשות העתיקות. -מטרדים סביבתיים ופגיעה באיכות חייהם של המתנגדים: הבקשה תוכננה בהתאם לתכניות החלות, התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ואגף שפ"ע. המלצת האגף לזמן את המבקשים והמתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות כמו כן, יש לבצע תיקונים בהתאם לתיאור הבקשה ועפ"י הרמוניקה a.		
יידוע הציבור - הריסת מבנה בן 2 קומות והקמת בניין בן 10 קומות 791 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.	30/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך	13

	בקשה כאמור בתקנה 52	
14	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
15	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
19	אישור סופי של מבני ציבור וחתימה על כתב התחייבות מול הנכסים.	
20	אישור אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ולתוכנית פיתוח נופי	
21	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק	
22	אישור התכנית ע"י אגף הסדרי תנועה - ירדן עוזרי בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי	
23	אישור סופי ממחלקת הדרכים.	
24	רישום הערת אזהרה	

המלצת האגף לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה פורסמה ליידוע הציבור-

"יידוע הציבור - הריסת מבנה בן 2 קומות והקמת בניין בן 10 קומות ו79 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיוק הבניין מפני רעידות אדמה."

תום מועד להגשת התנגדויות : 21/07/2025

לפי נתוני המערכת, הוגשה התנגדות אחת ע"י בעלי הדירות בבניין המגורים המקביל, ברחוב מאיר שחם 2- ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד חן סולומון.

מהות ההתנגדות :

-פירוט מספר סטיות ניכרות בתכנית

-מפגעים תחבורתיים, עומסים חריגים וחסימת ציר תנועה מהותי.

-מטרדים סביבתיים ופגיעה באיכות חייהם של המתנגדים.

-פרסום שלא נעשה כדין

-הבקשה לוקה בחסר.

התייחסות המחלקה להתנגדות :

-סטיות ניכרות:

הסטיות הניכרות נבדקו ונכללו במסגרת ההמלצה המפורטת מטה .
מבדיקת הבקשה עולה כי התכנון המוצע תואם את הוראות התכניות החלות על החלקה.

-מפגעים תחבורתיים ועומסים:

התכנון נערך בהתאם לתכניות החלות, תוך התחשבות בתקני החניה, התכנון התחבורתי וצירי התנועה.

התכנית אושרה על ידי מחלקת הסדרי תנועה ודרכים.

-פרסום:

הפרסום בוצע כדין.

-בקשה לוקה בחסר:

חלק מהתנאים לפתיחת הבקשה כוללים פניה לרשות העתיקות.

-מטרדים סביבתיים ופגיעה באיכות חייהם של המתנגדים:

הבקשה תוכננה בהתאם לתכניות החלות, התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ואגף שפ"ע.

לאחר המלצת הוועדה בעניין המתנגדים, המלצת המחלקה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש לבצע תיקונים בהתאם לתיאור הבקשה ועפ"י הרמוניקה a.

10 ביולי 2025

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כיכר ספרא 1 קומה 4

ירושליםבאמצעות: הגשה מקוונת

שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה מס' 2025/0124.00, בגוש 30038, חלקות 5053 – 5054 ירושלים

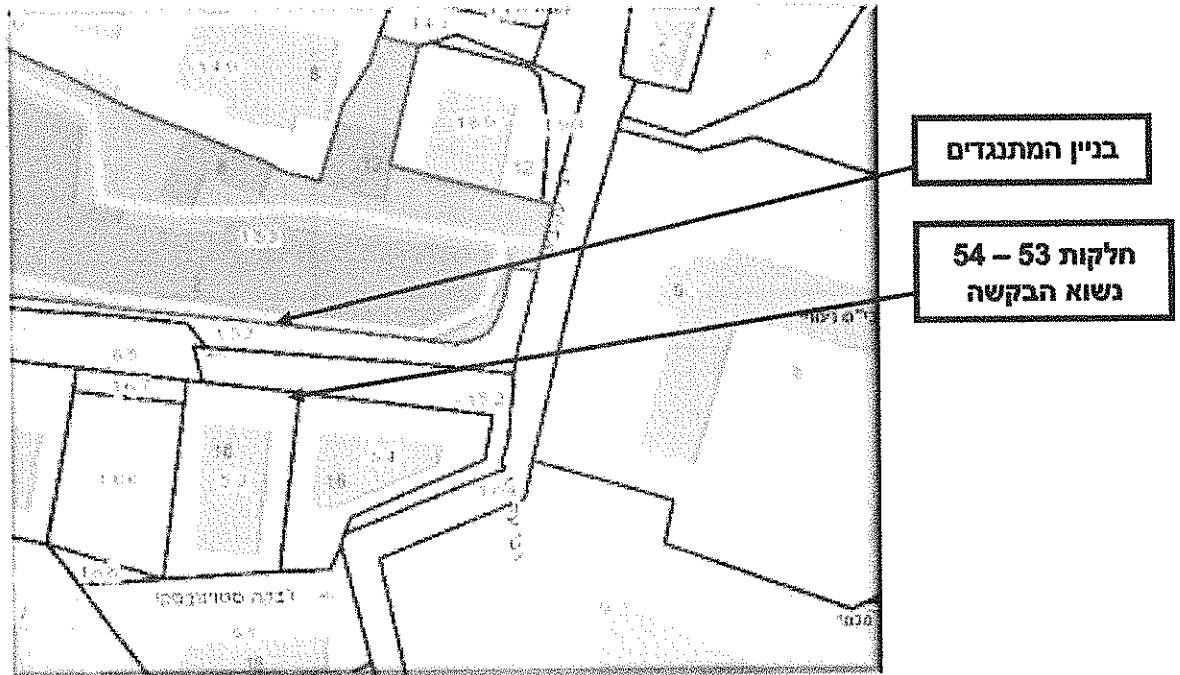
1. בשם מרשינו, נציגות הבית המשותף ברחוב מאיר שחם 2 ירושלים (להלן: "בניין המתנגדים" או "מקרקעין המתנגדים"), אשר הינם גם בעלי דירות בבניין (להלן: "המתנגדים"), מוגשת בזאת התנגדות לבקשה מס' 2025/0124.00 (להלן: "הבקשה"), בכתובת רבי עקיבא 16 מרכז העיר מאיר שחם 1 – 3 בגוש 30038, חלקות 5053 ו- 5054 שהוגשה על ידי המבקשת, נוגה בלב בע"מ (להלן: "המבקשת" או "הבקשה" ו"חלקות 5053 – 5054", בהתאמה).
2. כפי שעולה מתיאור הבקשה, עניינה הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 10 קומות הכולל 79 יח"ד, לפי הוראות סעיף 14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית - 10038. כמו כן, הבקשה כוללת שטחי מסחר שטחי ציבור, קומות מרתף וחניה.
3. כבר בפתח הדברים יצוין, כי מרשינו המתנגדים לבקשה, אינם מתנגדים עקרונית להתחדשות עירונית, ואף מברכים על כל שדרוג הצפוי לרווחת שכניהם. אולם, בה בעת, הבקשה שהוגשה כוללת מספר לא מבוטל של סטיות ניכרות המחייבות דחייתה והגשתה מחדש.
4. כמו כן, הבקשה אינה מתייחסת לנושאים מהותיים הקשורים להשפעות תחבורתיות, בטיחות, נגישות, איכות סביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, וכן בסוגיות נוספות הטעונות פתרונות, הן במהלך הבניה והן לאחריה, כדי להבטיח שימוש תקין ובטוח של המתנגדים בקניינם המשמש למגורים, לרבות חניותיהם ודירותיהם.
5. למען הזהירות יצוין, כי המתנגדים שומרים על זכותם להגיש חוות דעת ומסמכי יועצים מומחים התומכים בעניינים המפורטים לעיל ולהלן, אשר מפאת קוצר הזמן ממועד הפרסום ומצב החירום במדינה, יוגשו בהמשך ויצורפו להתנגדות זו.

א. רקע

6. עסקינן בבקשה שעם כל הכבוד, מוטב היה אילו לא הייתה מוגשת כלל, שכן בחינת הנסיבות מראה, כי דין הבקשה להידחות הן מן הפן הפרוצדוראלי והן מן הפן המהותי. כך, בין היתר, הבקשה מושא ההתנגדות הינה בקשה שהוגשה תוך מספר סטיות ניכרות (ולא אחת!) מתוכניות מתאר מאושרות.
7. כאמור, המקרקעין מושא הבקשה מצויים ברח' מאיר עקיבא 16, הידועים גם כגוש 30038, חלקות 5053 ו- 5054.

8. המתנגדים הינם בעלי דירות בבניין המגורים המקביל לגוש 30038 ברח' מאיר שחם 2 בירושלים, הידוע גם כחלקה 30037 בגוש 153.

העתק נסח רישום מקרקעי המתנגדים בלשכת רישום המקרקעין מצורף **בנספח 1**.



ב. הבקשה טומנת בחובה מספר סטיות ניכרות המחייבות דחייתה

9. צר הדבר והבקשה כוללת מספר סטיות ניכרות מתוכניות המתאר המקומיות שאושרו (תוכניות 101-0947242 ותוכנית 101-1016534, להלן יחד: "תוכניות המתאר המקומיות"). להלן המתנגדים יפנו לדוגמאות מהסטיות הניכרות בתוכנית:

1.ב. סטייה ניכרת מתוכניות מתאר מקומיות

10. ממסמך החלטות ישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2023075 שהתקיימה ביום 7.12.2023 עולה, שהועדה המקומית קבעה שיופקע כ-8 מ' לטובת שטח ציבורי. **התכלית** שעמדה ביסוד ההחלטה היא מתן מענה לדרך הצרה ורוויה בחניה ציבורית ברח' רבי עקיבא.

וכך נכתב שם, בין היתר:

"בעקבות המצב הקיים ברחוב רבי עקיבא בו הדרך שמובילה לגן העצמאות הינה צרה ורוויה בחניה ציבורית משני צידי הרחוב ולאור התוספת המשמעותית ביחס למצב המאושר של המגרש הנדון, יש לאפשר פתיחה מיטבית לגן העצמאות על ידי ייעוד של כ-8 מ' מגבול החלקה מהצד המזרחי לשצ"פ, וצמצום הבניין בהתאם לכך ולקבוע את קו הבניין לאפס באותה חזית בהתאם."

11. בהתאם לכך גם נקבע, כי תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי, מיקומו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ונגישה. כמו כן, ש"ייעוד השטחים הציבוריים המבונים בתכנית זו לצרכי תרבות בהתאם למסומן בנספח הבינוי".

12. הועדה המחוזית אשר דנה בתוכניות המתאר המקומית לא קיבלה את הצעת הועדה המקומית, וחלף זאת קיבלה את המלצות חוקר הועדה, מר אסף גולדפרב, לפיה יוגדל קו הבינון ל-4 מ' אשר יופקע לשצ"פ.
בד בבד, הועדה המחוזית אימצה את הערות הועדה המקומית, לייעוד השטחים הציבוריים המבוזרים בתכנית, שיהיו "לצרכי תרבות בהתאם למסומן בנספח הבינון".
עוד נקבע, "שיש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינון מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, כתנאי להיתר בנייה של המבנה".

13. וזו לשון ההחלטה:

החלטה:

הועדה מודה לחוקר, מר אסף גולדפרב, על העבודה היסודית והמקצועית בעניינה של החכמה.

לאחר שמיעת המלצת החוקר הועדה מחליטה לאמץ את המלצות החוקר, קובעת כי השיתופים הציבוריים בהפרשה הנבונה ייקבעו לצרכי תרבות ומהליטה לאשר את התכנית, בבסוף לתיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון.

14. וראו תצלום אוויר שנלקח מנספח התנועה שפורסם באתר הרשות, הכולל את גבול החלקה מהצד המזרחי לשצ"פ:



15. ויודגש, החלטות אלו באו לידי ביטוי גם בתוכניות המתאר המקומיות החלות על המגרש מושא. כך לדוגמה, כפי שעולה מסעיף 4.1.2 סעיף 12 לתכנית מתאר מקומית 101-0947242:

12. בשטח המסומן בנספח הבינון באות צ' בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של הבינון והיקפו כ- 174 מ"ר, יותר שימוש ליעוד ציבורי בלבד לשימוש למטרת תרבות. שטח זה מיועד גם לחפשה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

16. ויודגש, הוראות נספח הבינון המסומן באות צ' אינן בגדר המלצה, אלא הן חובה שהיה על המבקשת לפעול על פיה. וראו בתכנית מתאר מקומית מס' 101-0947242:

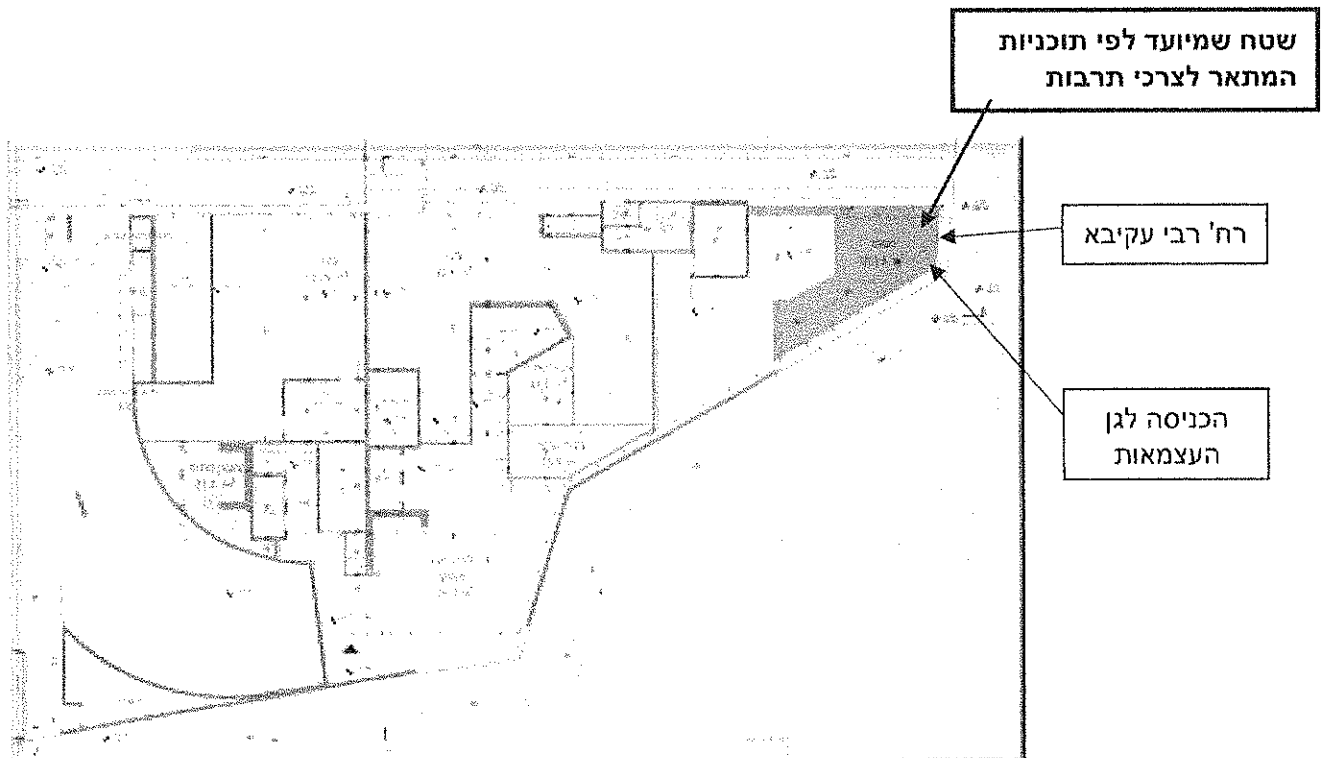
10. בשטח המסומן בנספח הבינוני בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ- 150 מ"ר יותר שימוש ליעוד ציבורי בלבד שימוש צרכי ציבור וקהילה. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

17. וראו גם בתוכנית לעיל, תחת הוראות סעיף סטייה ניכרת (סעיף 4.1 ה), שם נקבע כדלקמן:

9. כל סטייה מהוראת הפקעת השטחים הציבוריים לעירונית ירושלים תיחשב סטייה ניכרת.

18. ברם, למרות קביעתה המפורשת של הוועדה המחוזית, בבקשה עולה, כי שטחים אלו (גבול החלקה מהצד המזרחי) שהופקעו לצרכי תרבות שונו, וכעת מיועדים לשטח מסחרי.

19. ראו מהבקשה להיתר:



20. כלומר בבקשה מנסה המבקשת **לשנות** את ייעוד השטח שהופקע לצרכי ציבור ותרבות וכן להבטיח מעבר רחב, ליעוד מסחרי, וזאת על אף התכלית הברורה שלו, בין היתר, ליתן מענה לדרך הצרה ורוויה בחניה ציבורית רח' רבי עקיבא בחלק הצמוד לכניסה לגן העצמאות.

21. למעשה מדובר בהפרה בוטה של דרישות הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, באמצעות לקיחת הדין לידיים ושינוי התוכנית בהתעלם מהחלטות הוועדות.

22. **חמור מכך, השינוי המבוקש לא רק שמהווה סטייה ניכרת מתוכניות המתאר המקומיות, אלא שבמהותו הוא חותר תחת תכלית ההפקעה.** והרי ברור לכל, ששינוי הייעוד למסחרי רק יחמיר את העומס והצפיפות ברחובות רבי עקיבא ומאיר שחם (הכולל כביש חד-סטרי). הועדה המקומית והוועדה המחוזית הדגישו שתיהן את חשיבות הפקעת השטח לטובת גן העצמאות ורווחת רח' רבי עקיבא, ולא לטובת עניינים אחרים. כאמור, זהו לא תנאי רצוי אלא **תנאי מחייב** לשם אישור בקשת היתר.

23. בנסיבות אלו ולאור העובדה כי מדובר **בסטייה ניכרת** מקביעתה המפורשת של הוועד המחוזית, יש לדחות את הבקשה.

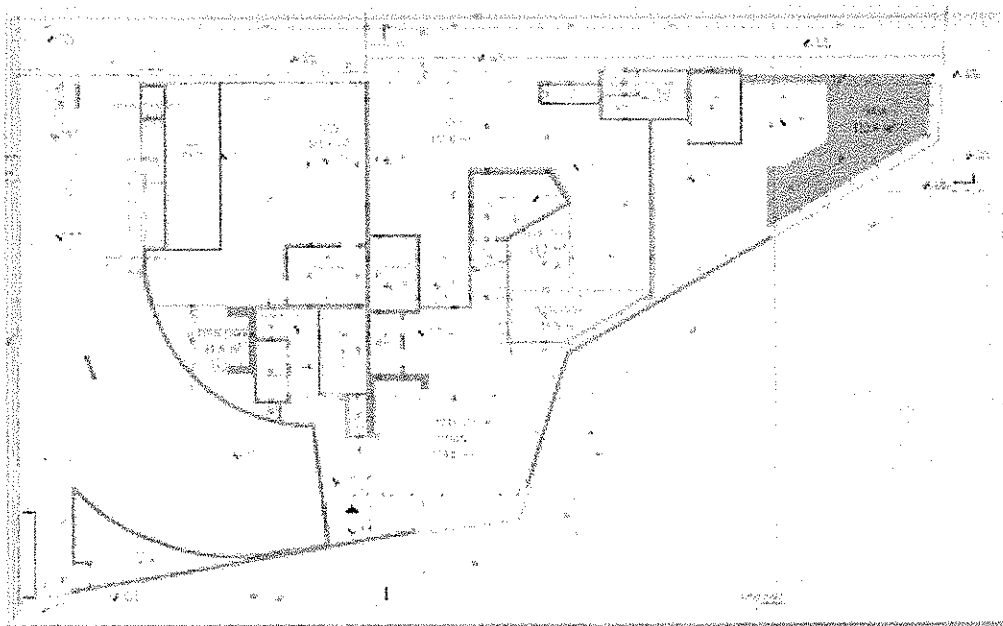
2.ב. סטייה ניכרת עקב שינוי מסה

24. בהתאם לתוכניות המתאר המקומיות, שינוי מסה בקומת המסחר תחשב כסטייה ניכרת. כך קובע בסעיף 1ד(4) לתוכנית מתאר מקומית 101-0947242 :

4. קומת הקרקע חשופה לנזק בלבד לסעיף המבואות ושטחי ציבור שינוי מסה יחשב כסטייה ניכרת.

25. בבקשה מבוקש לשנות משמעותית את המסה לא רק בעת שינוי שטחי השצ"פ, אלא בהחלפתם בשטחים אחרים הממוקמים במיקום סגור באמצע קומת הקרקע כחלק מהלובי המשותף.

26. וכך, בעוד שנקבע מפורשות בתוכניות המתאר המקומיות, כי השטח המיועד לצרכי ציבור יוקצה בקרקע ותהיה לו כניסה עצמאית (ראו לדוגמה, בסעיף 4.1.2א(3) לתוכנית מתאר מקומית מס' 101-0947242 "בקומת הקרקע יוקצה שטח ציבורי בגודל של 174 מ"ר לצרכי תרבות, לו תהיה כניסה עצמאית, שטח זה יירשם ע"ש עיריית ירושלים וימסר לה ברמת מעטפת", בהיתר מופיע השטח כחלק מהלובי המשותף של הבניין.



27. זאת ועוד, כמפורט לעיל, לא מדובר בשטח של 174 מ"ר ואין לו כניסה עצמאית כפי שנדרש בתוכניות המתאר המקומיות.

28. סטייה נוספת נובעת מכך שאין בבקשה כל אבחנה בין שטח ציבורי לבין השטח המיועד לעירייה במסגרת ההפקעה. כלומר, בעוד המבקשת כתבה שטחים במסות גבוהות יותר, היא לא ביצעה אבחנה איזה שטח מיועד לטובת עיריית ירושלים. במילים אחרות, בבקשה יש שינוי מסה משמעותי בקומת הקרקע, אשר מהווה סטייה ניכרת מתוכניות מתאר מקומיות. כמו כן לא ברור מהם השטחים המיועדים לעיריית ירושלים.

29. עם כל הכבוד, המבקשת לא יכולה לעשות ככל שהיא חפצה בניגוד לתב"ע מאושרת, ולא יכולה לשנות את הבניין. המבקשת יכולה לבקש היתר אך ורק לפי התב"ע. המבקשת גם לא יכולה להמיר שטחים ובטח שלא בניגוד לנספח מחייב, וללא פירוט השטח שיוקצה לעיריית ירושלים בהתאם להפקעה.

30. לדעת המתנגדים, השמטתו של מידע חיוני זה מן הבקשה להיתר מעבר להיותו תמונה כשלעצמו, עלולה לטשטש את היקף ההשלכות של הבקשה, להטעות ולהכשיל את הוועדה הנכבדה - בבואה לדון בבקשה - שעה שלא יעמוד בפניה מלוא המידע הרלוונטי המתחייב בדבר ייעוד השטחים והבטחת מעבר מרווח ברח' רבי עקיבא לטובת הכניסה לגן העצמאות.

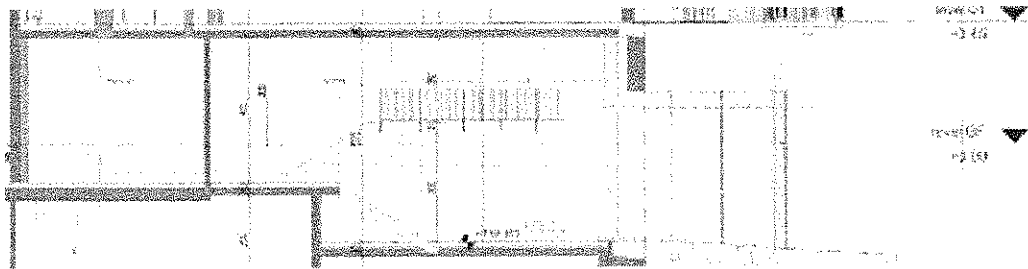
31. משכך יש לדחות את הבקשה באשר היא אינה בהתאם לתוכניות וסוטה מהן באופן ניכר.

3. סטייה ניכרת עקב שינוי בגובה הבניין

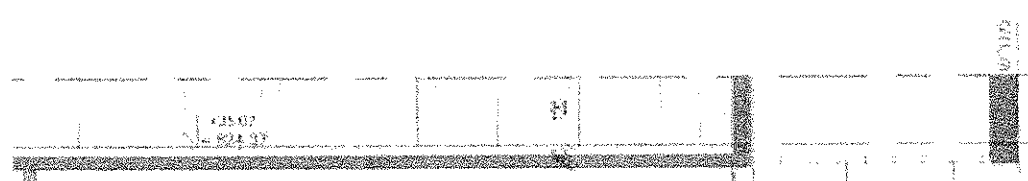
32. אם בכך לא די, הבקשה סוטה באופן ניכר מגובה הבניין המאושר לפי תוכניות המתאר המקומיות.

33. כידוע, תוכניות המתאר קובעות כי גובה המבנה מכל כניסה קובעת יהיה 35.15 מ' (ראו סעיף 5 בתוכנית מתאר 101-0947242).

34. עיון בהיתר מעלה, כי גובה הבניין מקומת הקרקע הוא 786.60 בנוסף ל- 35.15. כלומר, 821.75 מ'.



35. אולם, גובה הבניין בקומת הגג לכאורה הוא 824.37 - כלומר 789.3 מ' (דהיינו, סטייה של כ-2 מטר מעל המותר).



36. הפער בין הגבהים המתוארים בבקשה חושפים, כי המבקשים העלו את גובה הבניין ובכך למעשה סטו גם כן באופן ניכר מתוכניות ההיתר. במה שאין לראותו אלא כהוספת חטא על פשע, דאגו מבקשי ההיתר לטשטש, שלא נאמר להסתיר ממש את מהלכם זה.

37. ויודגש, בהתאם לסעיף 4.1(2) לתוכנית מתאר 101-0947242 "שינוי בגובה הבניין יחשב כסטייה ניכרת".

38. משכך, בנסיבות בהן המבקשים סטו סטייה ניכרת נוספת מתוכניות המתאר המקומית מתחדדת החשיבות שיש לדחות את הבקשה.

4. סטייה מתוכנית מתאר בעקבות אי עמידה בדרישת החניות

39. סטייה נוספת מתוכניות המתאר המקומיות הינה שינוי מתוכנית תנועה המהווה נספח לתוכניות.

40. ראשית, בהתאם לתוכניות המתאר, על "קומות החניון ומקומות החניה להיות בהתאם לנספח התנועה" (ראו לדוגמה, בסעיף 4.1.2 ב' לתכנית מתאר מס' 101-0947242).

41. עיון בנספחי התנועה שצורפו לתוכניות המתאר המקומיות מעלה שעל הבקשה היה לכלול מעל 100 חניות פרטיות בתוכנית, כאשר קומה 6- תכלול 14 חניות פרטיות.

42. אולם, לפי הבקשה עולה שלא רק שסה"כ החניות הפרטיות בחניון הוא 60 חניות (ולא מעל 100 כנדרש), אלא שקומת חניה 6- יוחדה לחניית אופניים בלבד, ללא כל חניית רכב פרטי.
43. לא רק שמדובר בסטייה ניכרת מתוכניות המתאר המקומיות, מדובר במצב דברים לא הגיוני ולא סביר. בנוסף, ספק רב האם הבקשה נבחנה ו/או אושרה על ידי יועץ חניה.
- העתקי נספחי התנועה של תוכניות המתאר המקומיות מצורפים כנספח 2.
44. ברור שהותרת הבניין ללא מקום מספק לחניות הדיירים, יגרום לעומס נוסף בחניות ברח' מאיר שחם ורח' רבי עקיבא, וזאת בנוסף להיותו בניגוד לתוכניות המאושרות.
45. זאת ועוד, ראוי לציין שעיון בבקשה מלמד, כי הבקשה להיתר אינה מבארת כיצד תבוצענה עבודות החפירה לצורך הקמת מרתפי החניה. כל זאת אינו מאפשר, הלכה למעשה, בחינה מקצועית מספקת ומניחה את הדעת של כלל היבטיה והשלכותיה של הבקשה והנובע ממנה, ועולה כדי פגם מהותי היורד לשורשה של הבקשה, ומחייב החלטה בלתי נמנעת לקבל את ההתנגדות לבקשה במתכונתה החסרה הנוכחית כדי לאפשר למתנגדים להגיב.
46. ויודגש, אין המדובר בעניין טכני גרידא. תכנית החפירה, דו"ח הקרקע וכיו"ב נועדו לספק מידע חשוב, רלוונטי וחיוני בענייננו לבחינת הבקשה להיתר, לרבות בקשר עם השלכות החפירה ומתכונת תימוכה על בטיחות ויציבות מקרקעי המתנגדים (תזוזות אבן בבניין המתנגדים וסדקים במבנה קיימים כבר כיום כתוצאה מבנייה סמוכה), ומניעת סכנת זליגת קרקע בתת הקרקע. משכך, קיימת חשיבות לבחינת השלכותיה של כל פעולת חפירה ובניה חדשה שעלולה לזעזע את יציבותו, וכפועל יוצא מכך את יציבות מקרקעי המתנגדים.
47. אשר על כן, כמתואר לעיל, הבקשה כוללת סטייה ניכרת מתוכניות המתאר המקומיות המאושרות ואינן עולות בקנה אחד עם דרישות הוועדות ותוכנית העיר. משכך יש לדחות את הבקשה לאלתר.
- 5.ב. סטייה מתכנית מתאר בעקבות הקמת בריכות בגג המבנה**
48. אם בכל האמור לא די, המבקשת מעוניינת לקבל היתר לצורך הקמת בריכות פרטיות במרפסת הגג ועל הגג העליון.
49. גם זאת, בניגוד לאמור בתוכניות המתאר המקומיות שלא אפשרו הקמת בריכות פרטיות בשימושים המותרים והנלווים למגורים.
50. כמו כן, לצורך בחינת הקמת בריכה יש להגיש גם כן דו"ח אקוסטי שיבחן את הדרכים למנוע מטרדי רעש בבניין הסמוך ושמירה על השקט, כמו למשל בעקבות מסיבות שיערכו בגג המבנה בלילות ו/או בשבתות. בנוסף יש לבקש דו"ח ממשדד הבריאות.
51. כמו כן, קיים חשש כי אישור הקמת בריכה בבניין עלולה לגרום לשינוי אופי הבניין ואישור בריכות נוספות במבנים הסמוכים. כאמור לעיל ולהלן, בניין המתנגדים מאופיין בשמירה על רחוב שקט, ללא אזורי מסחר של מסעדות ואירועים. גם חניון המתנגדים נסגר בשבתות בשל הצביון הדתי שיש בבניין ורצון דיירי הבניין לשמור על השקט. הלכה למעשה, חניון מקרקעי המתנגדים נפתח רק במקרה חירום ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.
52. בנסיבות בהן תוכניות המתאר לא התירו הקמת בריכה, אין להותירה באופן זה במסגרת הבקשה ויש לחייב את המבקשת להציג את המסמכים המתחייבים בנסיבות לעיל ולהלן, אליהם יוכלו גם המתנגדים להתייחס כדי שניתן יהיה לדון בבקשה זו לגופה.

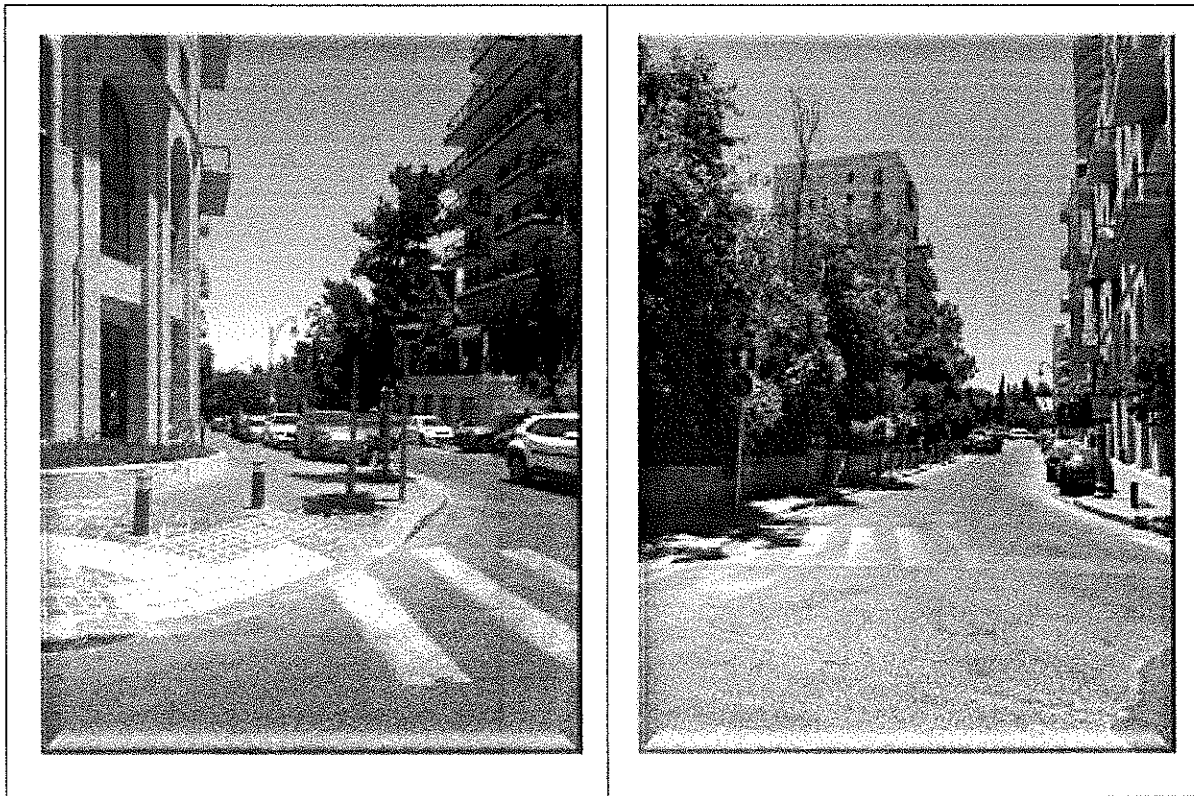
53. כאן המקום להעיר, כי הסטיות המובאות לעיל, הינן רק אלה שאותם הצליחו המתנגדים לזהות כעת מתוך עיון בבקשה להיתר כפי שהוצגה וכפי שנערכה – ולא מן הנמנע כי קיימים ו/או יתבררו פגמים נוספים ואי התאמות אחרות, אשר המתנגדים לא מודעים לקיומם בשל מתכונתה החסרה והלקויה של הבקשה וכן נוכח פרק הזמן הקצר שעמד לרשות המתנגדים מרגע גילוי התוכנית ועד הגשת ההתנגדות.
54. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן נעמוד על ההשפעות התחבורתית והסביבתיות שיש לבקשה על המתנגדים, והנוקים הנוספים שעלולים להיגרם למקרקעי המתנגדים ולמתנגדים עצמם.

ג. מפגעים תחבורתיים, עומסים חריגים וחסימת ציר תנועה מהותי

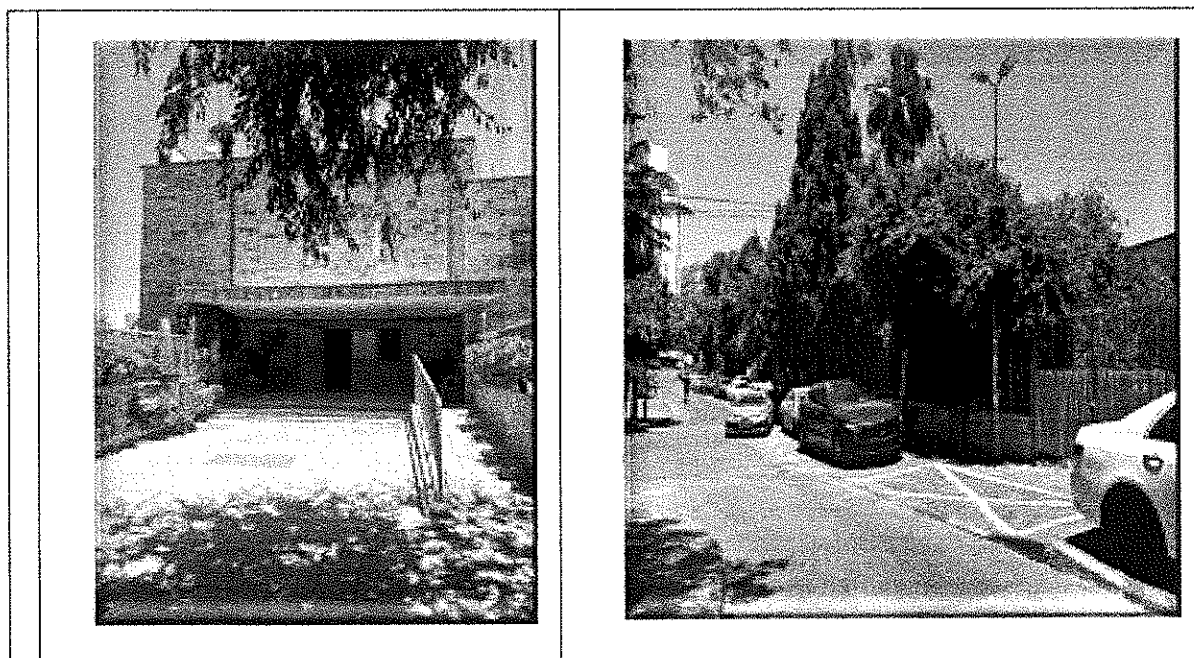
55. כפי שיפורט להלן, אישור הבקשה כפי שהיא, משמעותה הטלת עומס תחבורתי קיצוני ברח' מאיר שחם בירושלים.
56. ראוי להדגיש, שהכביש החוצה את רח' מאיר שחם הוא **כביש חד-סטרי צר**, הסובל מעומס תחבורתי קשה כיום.
57. כביש רח' מאיר שחם משמש כביש גישה בלעדית לכניסה לבניין מאיר שחם 5 וכן לחניון הדיירים של בניין מאיר שחם 5, וכן כניסה לבניין המתנגדים (מאיר שחם 2).
58. בנוסף, הצומת לפני הכניסה לרח' מאיר שחם, מרב' רבי עקיבא, הוא דרך גישה מרכזית כדי להגיע לחנייה הציבורית של גן העצמאות. בנוסף, הצומת משמש גם כדרך הגישה לצורך כניסה למתחם גני הילדים ברחוב רבי עקיבא 7, לחניון רח' רבי עקיבא 12 ולבית ספר הניסוי.
59. כלומר, הן הכניסה לכביש מאיר שחם והן כביש מאיר שחם עצמו – שניהם משמשים כמוקדי ציר מרכזי בירושלים ועבור תושבי המקום. בשים לב שכביש מאיר שחם הוא חד-סטרי, מטבע הדברים שקיים עומס תנועתי רב באזור.
60. להלן מקבץ תמונות שצולמו לא בשעות העומס הממחישות את הצומת, משתי הכניסות אליו:



61. להלן תמונות המציגות את כביש מאיר שחם שצולמו גם כן לא בשעות העומס :



62. בנוסף, ברח' רבי עקיבא 7 אשר יושב על צומת הכניסה לרח' מאיר שחם, מצוי 'בית הספר הניסויי' וכן מתחם של גנים. 'בית הספר הניסויי' הוא מסגרת חינוכית המיועדת לילדים מגילאי 3 ועד 18 ומורכבת משני בתי ספר – יסודי (כולל גני ילדים) ועל יסודי (חטיבת ביניים ותיכון). גודלו של בית הספר משתקף בכמות הילדים הגדולה לבלי היכר המגיעה אליו. על פי אתר 'בית הספר הניסויי' כיום לומדים בבית הספר כ-900 ילדים. כמובן שבנוסף אליהם עובדים בבית הספר הניסויי עובדי הוראה רבים ואנשי תחזוקה. להלן תמונות של מתחם 'בית ספר הניסוי' וגני הילדים ברח' רבי עקיבא 7 :



63. סיבה נוספת לכך שצומת מאיר שחם הוא מרכזי ועמוס באופן חריג כבר היום, הינה גם כי זוהי דרך כניסה לחניון גן העצמאות. להלן תמונה מלמעלה, המראה כי הצומת מהווה גישה לכניסה לחניון העצמאות שבתמונה:



64. מהמתואר והתמונות לעיל עולים מספר נושאים הנסבים סביב ההשפעות התחבורתיות אשר לא באו לידי ביטוי בבקשה:
65. ראשית, עיון בבקשה להיתר שהוגשה מעלה, כי המבקשת מעוניינת לאפשר את הכניסה לחניון 79 היחיד שיבנו ממש מול לובי הכניסה למקרקעי המתנגדים, ובצמידות לאזור כניסה לחניה של בניין מאיר שחם 5. כלומר, תוואי הדרך הצר, והחד סטרי, כעת יתקשה עוד יותר לעמוד בעמוס התחבורתי.
66. קביעת הכניסה לחניון בהיתר מול הכניסה לבניין המתנגדים תפגע בהם רבות, שכן היא תגרום לחסימות תכופות של הכניסה לרחוב וכן יציאה ממנו. ויודגש, בשים לב לכך שמדובר בהצבת כניסה לחניון של 79 יחיד ממש מול הכניסה לבניין המתנגדים, הרי התנועה לא רק שתעוכב אלא תיעצר. כמו כן, לכך יש להוסיף שמתוכננת בכניסה לחניון הבניין מעלית רכבים, אשר ההמתנה אליה עלולה ליצור חסימה של הכביש וציר תנועה מרכזי.
67. בנוסף, הקמת כניסה לחניון דיירים מול לובי בניין המתנגדים גם תקשה על המתנגדים להשתמש בתחבורה ציבורית, באשר מוניות יתקשו לעצור בסמיכות לכניסה לבניין כמו גם היא תאמיר את עלויות הנסיעה ביציאה מהבניין, בשל החסימות הצפויות וזמן ההמתנה הממושך לצאת מהרחוב.
68. זאת ועוד, היא גם תפגע בנגישות המתנגדים ואורחיהם. אזור הלובי של מגדלי ירושלים של זהב מהווה גם כניסה נגישה לדיירים אשר מגיעים לבניין בתחבורה ציבורית ו/או שנדרשים לצאת מרכבם בכניסה לבניין כדי להקל על המעבר. בניית מתקן כניסה לחניון מול הלובי של בניין המתנגדים תחסום את דרכם הנגישה של המתנגדים ואורחיהם, ותחייב אותם לעצור את רכבם רחוק מהכניסה, תוך שהם ידרשו ללכת ו/או להיות מוסעים באזור שאינו מישורי לצורך כניסה לבניין.



69. **שנית**, קבלת הבקשה תפגע בדרך הגישה החופשית לבתי הספר, גני הילדים ומוסדות הציבור המצויים ברחוב, המייצרים מטבעם תנועה אינטנסיבית של רכבים, ועומס תחבורתי גבוה בשעות השיא (בשעות הבוקר ובשעות צהריים). כמו כן, היא תעלה את הסיכון עבור הולכי רגל (בעיקר ילדים) אשר עוברים וחוצים את המקום כדי להגיע לבית הספר ולצאת ממנו.
70. ויודגש, בשנת 2018, בעקבות התנגדות הורי 'בית הספר הניסויי', ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה לקבל את הערר שהוגש על ידם בעניין תוכנית הצבת חניוני הקומות סמוך לבית הספר. הבסיס להתנגדות הורי 'בית הספר הניסויי' הוא כי הקמת מתקן חניה יסכן את בטיחות הילדים, ישמש כמפגע ויצור עומס תנועתי אדיר על הכניסה למרכז העיר (בערך (י-ס) 1171/18 עמותת ועד ההורים של בית ספר הניסויי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 25.11.2018). וכך בין היתר קבעה הועדה: "בהיבט התכנוני יש לומר שלמאבק הנחוש להותיר את בית הספר במרכז העיר יש תוצאה גם במישור זה - מי שמבקש שבית הספר ימשיך לפעול בעיבורה של ירושלים, אמור להביא בחשבון את קשיי התחבורה והחניה". קביעה זו הינה בבחינת קל וחומר בעניינינו, עת מבוקש לאפשר כי הכניסה לחניה תעשה דרך רח' מאיר שחם, קרי דרך צומת הצמודה לכניסה לבית הספר הניסויי תוך העמסת כלי תחבורה במקום.
71. בנסיבות אלו, גם לכל הפחות יש לקבוע כתנאי למתן היתר, כי תבוצע בחינה להכללת רכיבי בטיחות מול יועץ התנועה של הועדה.
72. חשוב להדגיש, כי מעבר לסיכון הבטיחותי, העלאת העומס התחבורתי, הגברת הצפיפות וכל זאת בכביש צר וחד-סטרי, יעלו עוד יותר את הסיכון לתאונות במקום ופגיעה במתנגדים והולכי רגל.
73. **שלישית**, כידוע, ביום 4.8.2024 קבעה ועדת משנה נקודתית של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים במסגרת תוכנית 101-1103340 שיש לבטל את רמפת הכניסה לחניה המוצעת על רחוב הלל החד סטרי ועמוס בהולכי רגל, ולהעבירה לדופן הדרום מערבית היושבת על רח' רבי עקיבא המרובה כניסות

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
רשות המיסוי והמסחר
מנהל רישום מקרקעין

משרד המשפטים



מנהל רישום מקרקעין

736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30037 חלקה: 153

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35080/2023/1	05/09/2023	עדכון פרטי זיהוי בהערת אזהרה לפי ס. 126	מוסקוביץ אייזק שאול	דרכון ארה"ב	595452131
			הרשקוביץ מרים תהילה	דרכון ארה"ב	A00944046
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			הערת אזהרה סעיף 126	25185/2023/1	
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 17.07.2022 תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 2.01 קומה: 2		
		שטרי תיקון:	35080/2023		

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25185/2023/2	29/06/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			הרשקוביץ מרים תהילה	דרכון ארה"ב	497325418
			מוסקוביץ אייזק שאול	דרכון ארה"ב	595452131
		סכום			
		₪ 3,760,000			
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 04.09.2022		

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25427/2023/1	02/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	זץ מיכאל דוד	דרכון ארה"ב	650877218
			זץ יעל דינה	דרכון ארה"ב	650877219
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 20.10.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 7.01 קומה 7		

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25467/2023/1	02/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	סרוסי מישל אלפרד	ת.ז.	340979277
			סרוסי סילבי	ת.ז.	340979285
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 24.6.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 4.05A קומה 4		

על כל הבעלים

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

הרשוח לרישום והסדר זכויות מקרקעין
רשם הזכויות
سلطة التسجيل ونسبة الحقوق

משרד המשפטים

وزارة العدل



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30037 חלקה: 153

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25491/2023/1	02/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	פורטמן יצחק	דרכון ארה"ב	545979610
			קורטקי פורטמן יהודית	דרכון ארה"ב	525735557
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 20.3.2022 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 8.02 קומה 8		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25523/2023/1	02/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	מרגי אלכסנדר דוד	ת.ז.	341076610
			מרגי סטפני שרה	ת.ז.	341076628
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 4.11.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 10.01 קומה 10		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25726/2023/1	04/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	מימוני רותי	ת.ז.	056745540
			מימוני יוסף אוריאל	ת.ז.	320539281
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 07.11.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 7.06B קומה 7		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25786/2023/1	04/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	מרגי אלכסנדר דוד	ת.ז.	341076610
			מרגי סטפני שרה	ת.ז.	341076628
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 10.11.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' A9.01 קומה 9		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25842/2023/1	04/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	מרגי אלכסנדר דוד	ת.ז.	341076610
			מרגי סטפני שרה	ת.ז.	341076628
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 4.11.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 5.01 קומה 5		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25996/2023/1	05/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	דהן אסתר	ת.ז.	346285489

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
רשות רישום ומס' 10000000000000000000
سلطة التسجيل وتسوية الحقوق

משרד המשפטים
وزارة العدل
Ministry of Justice



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30037 חלקה: 153

פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ
הערות:	התחייבות מיום 4.1.2022 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 4.05B קומה 4
על כל הבעלים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26090/2023/1	05/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	גליקמן אדם מייקל	דרכון ארה"ב	543046370
			גליקמן דניאלה רות	דרכון ארה"ב	643976065
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
הערות:		התחייבות מיום 5.9.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 10.03 קומה 10			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27592/2023/1	16/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	מילר מרגרטה	דרכון ארה"ב	596884591
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
הערות:		התחייבות מיום 19.5.2022 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 3.06 קומה 3			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27673/2023/1	16/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	זידמן אקרמן פאול	דרכון פרו	118141651
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
הערות:		התחייבות מיום 22.07.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 11.03 קומה: 11			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28243/2023/1	19/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	גליקמן אדם מייקל	דרכון ארה"ב	543046370
			גליקמן דניאלה רות	דרכון ארה"ב	643976065
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
הערות:		התחייבות מיום 17.02.2022 תיאור הנכס: דירה יחידה מס': B10.02 קומה: 10			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28733/2023/1	23/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	אביחצירה חיה	ת.ז.	040956237
			בוסקילה משה	ת.ז.	027236926
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
הערות:		התחייבות מיום 15.11.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 9.09 קומה 9			
על כל הבעלים					

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

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

משרד המשפטים



מנהל רישום מקרקעין

736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30037 חלקה: 153

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28733/2023/2	23/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אביחצירה חיה	ת.ז.	040956237
			בוסקילה משה	ת.ז.	027236926
		סכום			
		700,000 ₪			
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 23.3.2022 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 1/909 קומה 9		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28797/2023/1	23/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	פסטרנק שירה מלכה	ת.ז.	203676143
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 30.8.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 12.02 קומה 12		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28797/2023/2	23/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			פסטרנק שמואל	ת.ז.	051984235
		סכום			
		1,650,000 ₪			
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 22.3.2022 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 12.02 קומה 12		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29682/2023/1	27/07/2023	הערת אזהרה סעיף 126	חזן אשר	ת.ז.	068324581
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	התחייבות מיום 19.8.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 7.06C קומה 7		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32776/2023/1	20/08/2023	הערת אזהרה סעיף 126	סטיבן דוד קיי	דרכון אנגלי	511040073
			ויסמן שרה	ת.ז.	050545987

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

הרשום לרישום והסדר זכויות מקרקעין
RECHTS AMT
משרד המשפטים
מנהל רישום מקרקעין

משרד המשפטים

משרד המשפטים



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30037 חלקה: 153

פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ
הערות:	התחייבות מיום 22.11.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 7.04 קומה: 7
על כל הבעלים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37413/2023/1	26/09/2023	הערת אזהרה סעיף 126	כהן איתמר שאול	ת.ז.	028540490
			כהן טלי	ת.ז.	028780179
פרטי המתחייב:		הדס ירושלים של זהב בע"מ			
הערות:		התחייבות מיום 23.5.2022 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 9.07 קומה 9			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38619/2023/1	11/10/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			GLICKMAN ADAM MIC	דרכון ארה"ב	543046370
			GLICKMAN DANIELLA	דרכון ארה"ב	643976065
		סכום			
		₪ 2,000,000			
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38737/2023/1	12/10/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			GLICKMAN ADAM MIC	דרכון ארה"ב	543046370
			GLICKMAN DANIELLA	דרכון ארה"ב	643976065
		סכום			
		₪ 12,500,000			
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
		הערות:	תיאור הנכס: דירה מבנה מס' 2 יחידה מס' 1003 קומה 10		
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40318/2023/1	26/10/2023	הערת אזהרה סעיף 126	שיף קנתי מייקל	דרכון ארה"ב	499281612
			שיף רוברט	דרכון ארה"ב	585505303
			גרוס אסתי דברה	דרכון ארה"ב	497869375

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
מחלקת רישום זכויות מקרקעין
לשכת רישום זכויות מקרקעין

משרד המשפטים
מחלקת רישום זכויות מקרקעין



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30037 חלקה: 153

פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ
הערות:	התחייבות מיום 20.10.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 9.06 קומה 9 על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40318/2023/2	26/10/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			שיף קנט מיכאל	דרכון ארה"ב	499281612
			שיף נעמי לין	דרכון ארה"ב	557221218
			גרוס ארי	דרכון ארה"ב	558198635
			שיף רוברט	דרכון ארה"ב	585505303
			גרוס אסתי דברה	דרכון ארה"ב	678810650
		סכום			
		₪ 4,434,000			
פרטי המתחייב:			הדס ירושלים של זהב בע"מ		
הערות:			תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 9.06 קומה 9		
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46364/2023/1	11/12/2023	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			פיעטרושקא גארי	דרכון ארה"ב	586240400
			פיעטרושקא פרן מולץ	דרכון ארה"ב	573027778
			פיעטרושקא ג'ייסון ג'ייקוב	דרכון ארה"ב	572811216
			פיעטרושקא לורן בת'	דרכון ארה"ב	596544485
		סכום			
		₪ 4,268,250			
פרטי המתחייב:			דוד בסן מזרחי דה-בסן נחמד פרידה		
הערות:			תאור הנכס: דירה מבנה מס' 2 יחידה מס' 6.03 קומה: 6		
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
47593/2023/1	20/12/2023	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הערות:		ראה בקשה מיום 30/07/2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין	

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

הרשום לרישום והסדר זכויות מקרקעין
המנהל הכללי של רשות המיסים
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العامة

משרד המשפטים

وزارة العدل | Ministry of Justice



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30037 חלקה: 153

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48140/2023/2	25/12/2023	הערת אזהרה סעיף 126	רינגל ספיקר ריקרדו	ת.ז.	336216049
			ריצמן גיין לסלי	ת.ז.	341394815
פרטי המתחייב: יוסף קיס					
הערות: התחייבות מיום 19.05.2016 תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 2 קומה: 0					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5172/2024/1	04/02/2024	הערת אזהרה סעיף 126	לעבאוויטש שרית	ת.ז.	200072874
פרטי המתחייב: הדס ירושלים של זהב בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 10.2.2022 תאור הנכס: דירה יחידה מס': 12.01 קומה: 12					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5172/2024/2	04/02/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			לעבאוויטש שרית	ת.ז.	200072874
סכום					
5,910,000 ₪					
פרטי המתחייב: הדס ירושלים של זהב בע"מ					
הערות: תאור הנכס: דירה מבנה מס': 1 יחידה מס': 12.01 קומה: 12					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8892/2024/1	29/02/2024	הערת אזהרה סעיף 126	שמואלי דורון	ת.ז.	027168392
		פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ		
הערות:		התחייבות מיום 30.8.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 7.06A קומה 7			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11353/2024/1	17/03/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
רשות המיסוי והמס הכנסה
שירות הנדל"ל והמס הכנסה

משרד המשפטים

משרד המשפטים



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30037 חלקה: 153

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלוח	סכום
650877218	דרכון ארה"ב	ZAHTZ MICHAEL	4,200,000 ₪
650877219	דרכון ארה"ב	ZAHTZ Yael DINA	
הדס ירושלים של זהב בע"מ			פרטי המתחייב:
תיאור הנכס: דירה מבנה מס' 2 יחידה מס' 7.01 קומה 7			הערות:
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24916/2024/1	20/06/2024	הערת אזהרה סעיף 126	מזון כל ב.י. בע"מ	חברה	513644740
			הנביאים 22 רזידנס בע"מ	חברה	515011831
		פרטי המתחייב:	נוף הפארק הדס קפיטל בע"מ		
הערות:		התחייבות מיום 23.3.2022 תיאור הנכס: 5 מקומות חניה קומה 4-			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25333/2024/1	23/06/2024	הערת אזהרה סעיף 126	פסח עופר	ת.ז.	057048217
			פסח-שפורן חנה	ת.ז.	059268672
פרטי המתחייב:		הדס ירושלים של זהב בע"מ			
הערות:		התחייבות מיום 3.8.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 12.03 קומה 12			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25333/2024/2	23/06/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			פסח-שפורן חנה	ת.ז.	059268672
			פסח עופר	ת.ז.	057048217
סכום					
911,000 ₪					
פרטי המתחייב:					
הדס ירושלים של זהב בע"מ					
הערת: תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 2/1203 קומה 12					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36370/2024/1	28/08/2024	הערת אזהרה סעיף 126	גולדנהירש שרגא בינימין	דרכון ארה"ב	512504483
			גולדנהירש פרי אילנה	דרכון ארה"ב	540945213

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

הרשעה לרישום והסדר זכויות מקרקעין
רשמי משרד המשפטים
سلطة تسجيل الملكية

משרד המשפטים



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30037 חלקה: 153

פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ
הערות:	התחייבות מיום 1.9.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 8.07 קומה 8

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42532/2024/1	09/10/2024	הערת אזהרה סעיף 126	פיעטרושקא גארי	דרכון ארה"ב	586240400
			פיעטרושקא פרן מולץ	דרכון ארה"ב	573027778
			פיעטאושקא ג'ייסון ג'ייקוב	דרכון ארה"ב	572811216
			פיעטרושקא לורן בת'	דרכון ארה"ב	596544485
הערות:	התחייבות מיום 31.8.2023 תיאור הנכס: דירה מבנה מס' 2 יחידה מס' 6.03 קומה: 6				

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49879/2024/1	01/12/2024	הערת אזהרה סעיף 126	דודיאן רוזה	ת.ז.	060047834
פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ				
הערות:	התחייבות מיום 23.7.2024 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 5.06 קומה 5				

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50970/2024/1	05/12/2024	הערת אזהרה סעיף 126	גדינסקי צ'ארלס	דרכון ארה"ב	552289025
			דן-גדינסקי רבקה	ת.ז.	057338584
פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ				
הערות:	התחייבות מיום 10.8.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 9.08 קומה 9				

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5619/2025/1	02/02/2025	הערת אזהרה סעיף 126	דודיאן משה	ת.ז.	033564287
			דודיאן אדוה-רחל	ת.ז.	033929977
פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ				
הערות:	התחייבות מיום 24.11.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 13.01 קומה 13				

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5645/2025/1	02/02/2025	הערת אזהרה סעיף 126	דודיאן משה	ת.ז.	033564287
			דודיאן אדוה-רחל	ת.ז.	033929977
פרטי המתחייב:	הדס ירושלים של זהב בע"מ				
הערות:	התחייבות מיום 24.11.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 13.02 קומה 13				

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
רשות המיסוי והמסחר
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30037 חלקה: 153

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10878/2025/1	04/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	לוינגר ריצ'רד	דרכון ארה"ב	520884144
			לוינגר נחמה	דרכון ארה"ב	539542181
פרטי המתחייב: הדס ירושלים של זהב בע"מ					
הערות: התחייבות מיום 01.09.2021 תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 8.04 קומה: 8					
על כל הבעלים					

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
6990/2009/3	29/03/2009	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זיקת הנאה לציבור בקומת קרקע, שטח זה יהא שטח לשימוש הציבור הרחב בשעות הפעילות המסחרית בלבד בהתאם לתשריט ראה סעיף 9/ב בתקנון תכ"ע מס' 5128
		לטובת	שם המוטב	הציבור

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
20651/2024/1	23/05/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות שימוש במתקני הספא בשטח 696.2 מ"ר הצבוע בתשריט בצבע כחול ומסומן באות A, ובמועדון הדיירים בשטח של 247.6 מ"ר הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומסומן באות B, וכן זכות מעבר בשטח של 190.4 מ"ר הצבוע בתשריט בצבע אדום ומסומן באות C, ובשטח של 123 מ"ר הצבוע בצבע סגול ומסומן באות D לצורך שימוש במתקנים אלו.
		בתנאי שטר מקורי:	9717/2020/1	
		שטרי תיקון:	20651/2024	
		לטובת	גוש/ספר	חלקה/דף
			30037	164
			גוש שומה	שיטה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
20393/2024/1	21/05/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות מעבר בשטח של 22.25 מ"ר הצבוע בצבע צהוב והמסומן באות E בתשריט.
		בתנאי שטר מקורי:	9717/2020/2	
		שטרי תיקון:	10067/2020, 20393/2024	
		לטובת	גוש/ספר	חלקה/דף
			30037	164
			גוש שומה	שיטה

סוף נתונים

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
מחלקת רישום זכויות מקרקעין
מנהל תיעוד ופיקוח המסחר

משרד המשפטים
מחלקת רישום זכויות מקרקעין



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30037 חלקה: 153

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

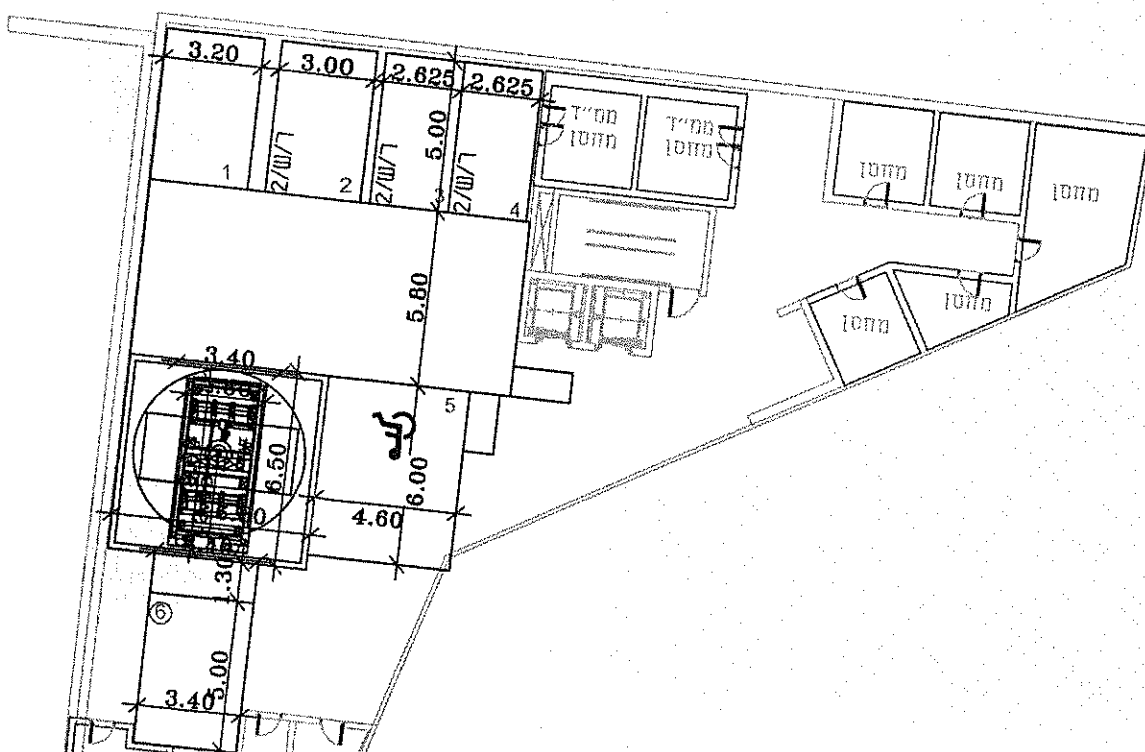
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

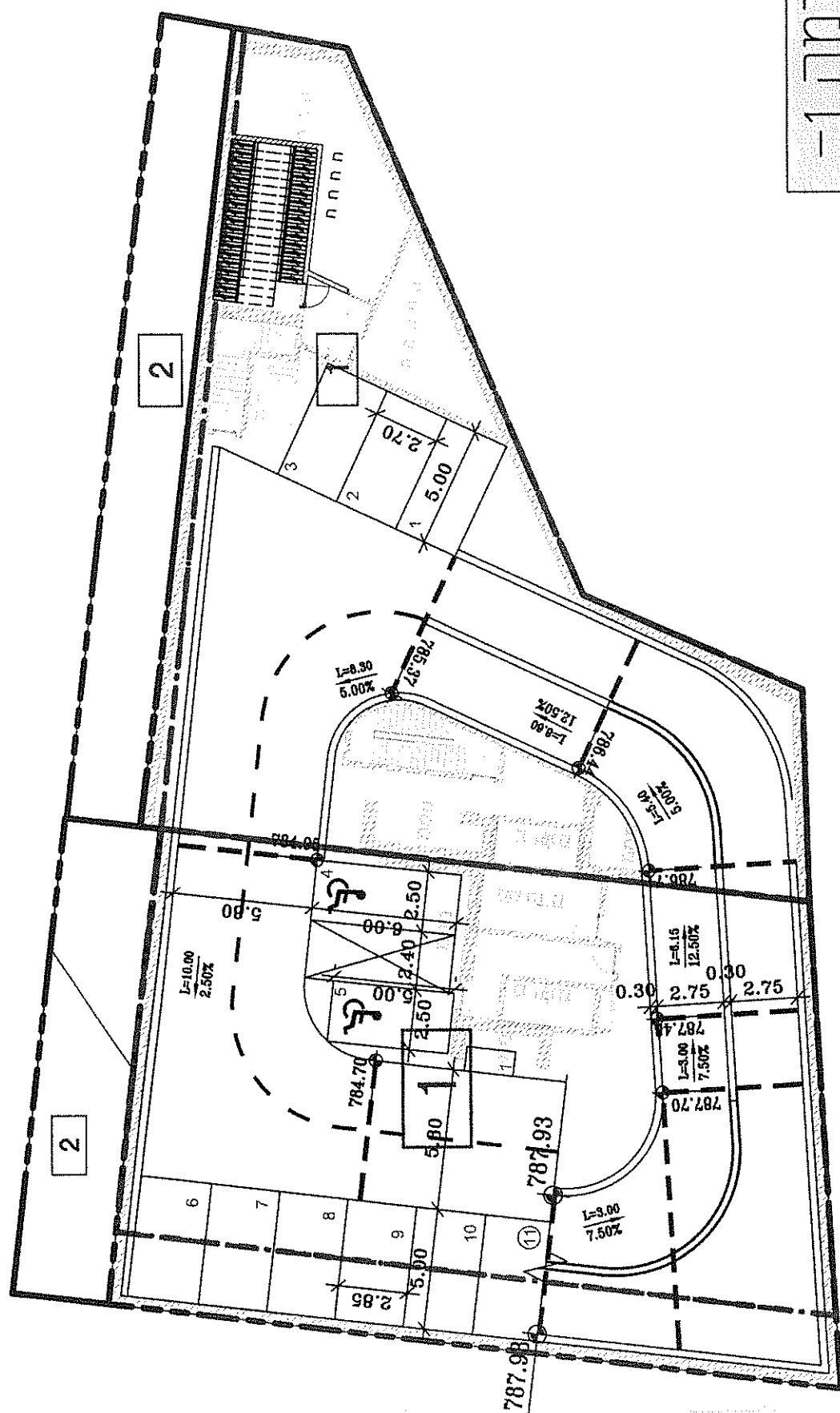
This architectural site plan shows a building complex with various rooms and dimensions. The plan includes the following details:

- Room Dimensions and Areas:**
 - Room 1: 3.20 x 2.625 = 8.38
 - Room 2: 3.00 x 2.625 = 7.88
 - Room 3: 2.625 x 2.625 = 6.89
 - Room 4: 2.625 x 2.625 = 6.89
 - Room 5: 5.00 x 2.625 = 13.13
 - Room 6: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 7: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 8: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 9: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 10: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 11: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 12: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 13: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 14: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 15: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 16: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 17: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 18: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 19: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 20: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 21: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 22: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 23: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 24: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 25: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 26: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 27: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 28: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 29: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 30: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 31: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 32: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 33: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 34: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 35: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 36: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 37: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 38: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 39: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 40: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 41: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 42: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 43: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 44: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 45: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 46: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 47: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 48: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 49: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 50: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 51: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 52: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 53: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 54: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 55: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 56: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 57: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 58: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 59: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 60: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 61: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 62: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 63: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 64: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 65: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 66: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 67: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 68: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 69: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 70: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 71: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 72: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 73: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 74: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 75: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 76: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 77: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 78: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 79: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 80: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 81: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 82: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 83: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 84: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 85: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 86: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 87: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 88: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 89: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 90: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 91: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 92: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 93: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 94: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 95: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 96: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 97: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 98: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 99: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 100: 3.40 x 2.625 = 8.93
- Other Dimensions:**
 - Overall width: 3.20 + 3.00 + 2.625 + 2.625 = 11.45
 - Overall height: 5.80 + 5.00 + 2.625 = 13.425
 - Room 11: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 12: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 13: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 14: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 15: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 16: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 17: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 18: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 19: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 20: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 21: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 22: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 23: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 24: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 25: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 26: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 27: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 28: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 29: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 30: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 31: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 32: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 33: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 34: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 35: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 36: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 37: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 38: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 39: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 40: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 41: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 42: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 43: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 44: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 45: 3.40 x 2.625 = 8.93
 - Room 46: 3.40 x 2.625 = 8.93</

פרם המעלית הינו סבמפי. הנושא באחריות ספק המעלית בתיאום עם אדריכל הבניין.



קדמך 1-



2

2

חירות: 15

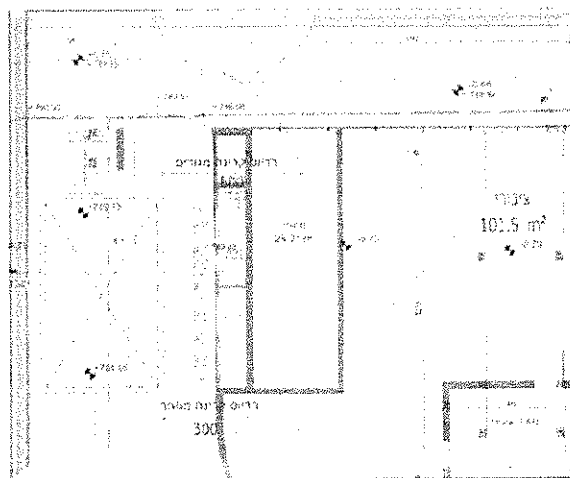
לחניונים קיימים. כלומר, רק לפני מספר חודשים על הכביש החוצה מרבי עקיבא לרח' מאיר שחם הוטלה מעמסה נוספת ומכבידה. אחד מהתנאים להפקדת התוכנית הוא תאום ואישור של יועץ התנועה של הועדה, אשר הינו מתחייב גם בעניינינו בו מבוקש להוסיף עומס תחבורתי בלתי ניתן לתיאור שעלול להיגרם בעקבות המבוקש בבקשה. כמו כן, לא צורפה כל חוות דעת של יועץ תחבורתי, אשר יבחן את השפעות הוספת חניון של 79 יח"ד ברחוב מאיר שחם בנסיבות אלו.

74. רביעית, אכן, כדברי ועדת המשנה הנקודתית כיום רח' רבי עקיבא הינו רחוב מרובה כניסות לחניונים קיימים (חניון הלל, חניון מגדל ירושלים, חניון ירושלים של זהב, חניון מאיר שחם 5, חניון פארק העצמאות וחניות בית הספר והרחוב). זאת ועוד, מול חניון מקרקעי המתנגדים קיים חניון נוסף - רבי עקיבא 12, חניון תת קרקעי - רובוטי, המיועד לדיירים וכולל מקומות חנייה נוספים.

75. מצב דברים זה גורם לכך שהכניסה והיציאה לכביש מאיר שחם הינה עמוסה מאוד. הוספת כניסה נוספת לחניון ברחוב מאיר שחם, בלי פיקוח ובקרה על ההשפעות שיש לכך על עומסי התנועה באזור ופגיעה, בתושבים הינה מסוכנת. גם משכך, יש למנוע הוספת כניסה לחניון תת קרקעי נוסף באמצעות הבקשה, אשר תחמיר עוד את העומס התחבורתי ברחוב מאיר שחם.

76. חמישית, שימוש במעלית לצורך כניסה לחנייה עלול להעמיס עוד יותר על התנועה באזור, שכן הוא יחייב את הנכנסים להמתין ואלו יוותרו על כביש מאיר שחם. במסגרת אישור התוכנית לא נלקחה בחשבון האפשרות כי מתקן החניה יוצב ברחוב מאיר שחם אלא ברבי עקיבא, ומשכך התאפשר למבקשת שימוש במתקני חניה אוטומטים. בשעה שהמבקשת מבקשת למקם את הכניסה לחניון ברח' מאיר שחם, וככל ותאושר הבקשה הנדחית, יש לאסור על שימוש במתקני המתנה אשר יעמיסו על התנועה.

77. שישית, בבקשה להיתר מבוקש להוסיף שטח מסחר ברחוב מאיר שחם מול הכניסה לבניין. מדובר בתוספת אשר תגרום לחסימה נוספת של תנועת הרכבים, בעקבות עומס רכבים, וצרכי איסוף ושינוע. גם זאת, ללא כל מתן פתרון תחבורתי. זאת בין היתר משום שתואי הרחוב אינו מאפשר פיזור העומסים ויוצר צוואר בקבוק תחבורתי מתמשך.



78. למותר לציין שלפי מסמכי הבקשה, לא בוצעה בדיקה תחבורתית הולמת, עדכנית וכוללת, המתייחסת למצב הקיים ולצפי הגידול העתידי. לאור צפיפות המקום והיותו של כביש מאיר שחם כביש חד-סטרי היה על המבקשים לבחון אפשרות הצבת שטחי המסחר ברח' רבי עקיבא המאופיין בשטחי מסחר וברח' רבקה סטיונובסקי - שניהם רחובות פנויים שלצידם חניה ציבורית נוחה וחופשית.

79. בנוסף, צמצום העומס על הכביש ברח' מאיר שחם יכול להיעשות באמצעות העתקת הכניסה לחניון הדיירים לצד הדרומי, הקרוב לחניון הרחב של גן העצמאות, ברח' רבי עקיבא - רח' רבקה סטוינבסקי.
80. בכך למעשה יופחת העומס על רח' מאיר שחם באשר הרכבים שיבקשו להיכנס לבניין לא ידרשו לעבור בכביש החד סטרי במאיר שחם, אלא ימשיכו נסיעתם לכיוון הכביש הרחב הקיים, שם יש פתח רחב של כניסה לחניה, והוא אף סמוך לחניה ציבורית בכניסה לגן העצמאות.
81. שינוי הכניסה לחניון גם יקל על תושבי הדיירים בבניין המבוקש באשר הם יוכלו להיכנס אליו בצורה נוחה יותר וכן לא להיות תקועים בעצמם ברח' מאיר שחם, הצפוף כשלעצמו, המשמש כבר ככניסה לחניונים. כמו כן, בכך הכניסה לחניון הבניין המבוקש תהיה באותו מקום שבו נמצאת הכניסה ללובי הבניין המבוקש.
82. ויוער, הפרדת שתי הכניסות לאזורים שונים הינה חריגה ופוגעת במתנגדים אשר נדרשים לשאת את זיהום האוויר מרכבי הבניין המבוקש, בעוד האחרונים ייהנו בלעדית מהאוויר הנקי המגיע מגן העצמאות.
83. כמו כן, שינוי כניסת החניון לרח' רבי עקיבא המקביל, תמנע עיכוב של כלי רכב מול מתחם בית הספר הניסויי וגני הילדים, וחסירתם בשל כלי הרכב שידרשו להיכנס לרחוב מאיר שחם. במקום זאת, צוואר הבקבוק שעלול להיוותר ימנע, ובכך לא יגרם סיכון להולכי הרגל ורכבים.
84. לצורך המחשת הדברים, להלן תמונה המוכיחה, כי העתקת הכניסה לחניון לרח' רבי עקיבא תאפשר כניסה נוחה לחניון המבוקש שכן תגרום לזרימת התנועה, ללא חסימת הכביש במאיר שחם, פגיעה במתנגדים, והגברת הצפיפות ברחוב הצר מלכתחילה:



85. בנסיבות אלו, יש לשנות את כניסת החניון לרחוב המקביל שהינו בהמשך של רבי עקיבא - רח' רבקה סטוינבסקי. כך, תמנע הכבדה נוספת על רחוב מאיר שחם, תוך פגיעה ממשית באיכות חייהם של המתנגדים והתעלמות מהמצגים שהוצגו לרוכשי הדירות בו וכן אופיו השקט והפינתי.

ד. מטרידים סביבתיים ופגיעה באיכות חייהם של המתנגדים

86. כאמור לעיל, הצבת הכניסה לחניון מול לובי בניין המתנגדים תגביר את הרעשים, הריחות והמטרידים שיגרמו למתנגדים.

87. לצד זאת, גם הוספת שטחי המסחר ברחוב רבי עקיבא, ובפרט ללא אבחנה בין סוג וטיב המסחר, עלולה להגביר את המטרד.
88. ובהקשר זה חשוב לציין, כי אמנם בבניין המתנגדים קיימים שטחים למסחר, אך על פי נוסח תקנון הבית המשותף של המתנגדים שנכתב על ידי עו"ד של היזם (אשר משמש בשלב זה כטיוטה עד אשר לרישום הבית המשותף. טיוטה שלא נרשמה מטעמים פרוצדוראליים) ומשקף את הסכמות בעלי הדירות והמצגים שהוצגו להם וכן את כללי הבניין מכוח הסכמי המכר, "חל איסור מוחלט על שימוש ביחידות המסחריות למטרות עסק שיש בו כדי להוות מטרד רעש ריחות וכו' ליתר בעלי היחידות בבנין, לרבות איסור על ניהול עסק למכירת מזון, מסעדה, בית קפה, וכל עסק אחר אשר יכול לפגוע באופיו של הבנין כבנין מגורים יוקרתי, כפי שזה יקבע לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול".
89. כלומר, שטחי המסחר בבניין המתנגדים אינם מיועדים למבני מסחר שעלולים לפגוע באופיו של הבניין ושמירתו של הרחוב כרחוב צידי, שקט ואזור יוקרתי.
90. דא עקא, בבקשה מבוקש ליתן היתר לשימוש מסחרי באזור אשר הינו צמוד לבניין המתנגדים, ללא כל אבחנה בקשר לסוג העסקים המסחריים בו.
91. בכך למעשה, מבוקש לעקר מתוכן את אופיו המיוחד של רחוב מאיר שחם הנטול עסקים שפוגעים במיקומו השקט ונטול הריחות.
92. ויובהר, בעוד המתנגדים קיוו לרכוש את ביתם ברחוב שקט קרוב לגן וללא אזור מסחרי משמעותי, קבלת הבקשה תהפוך את רח' מאיר שחם לרועש ומזוהם.
93. ונציין, כי בבקשה אין התייחסות לשעות סגירת הפעילות המסחרית ואופייה, לרבות שעות איסוף הפסולת מהאזור המסחרי. בשים לב לכך שהשטחים הציבוריים והמסחר עלולים להיות פתוחים בערב, וכן לאור סמיכותו לרחוב העצמאות (גן אשר מושך אורחים רבים ובשעות החשיכה), יש מקום לקבוע תנאים בעניין השימושים המסחריים המותרים בטרם אישור הבקשה.
94. זאת ועוד, ראוי לציין שהמתנגדים, בפרט רוכשי הדירות בצד הדרומי של בניין המתנגדים, רכשו את דירותיהם כאשר בחזית הבניין מצוי גן העצמאות, ומשכך הוא אמור להכניס לביתם אוויר נקי ואור. הבניין נשוא הבקשה לא רק שיחסום את אור השמש (ועל כך תגרם להם ירידת ערך) ונוף הפארק יתחלף בנוף סלון הבניין המבוקש ממול, ולא רק שהאוויר הנקי יחסם, הקמת הכניסה לחניון תחת מרפסותיהם וכן שטחי מסחר מתחת לדירתם, תפגע באיכות חייהם ותגרום להם מטרדי ריחות ורעש. לא זו אף זו, מצב דברים זה יפגע קשה בערך דירותיהם.
95. לא בכדי, בהתאם לסעיף 2.4 לנספח היבטים סביבתיים לתב"ע רבי עקיבא 16 מטעם אגף שפ"ע היה על המבקשת להגיש חוות דעת אקוסטית סביבתית בשלב היתר הבניה. על אף החשיבות בהגשתה, חוות דעת זו לא הוגשה ומשכך אין לאשר את הבקשה.
96. ויודגש, חוות דעת אקוסטית הינה מסמך מהותי בנסיבות בהן המתנגדים צפויים לסבול כבר בשלב העבודות בשל הסמיכות הרבה של חלקות 5053 – 5054 למקרקעי המתנגדים. משכך גם על הועדה לקבוע כי עריכת חוות דעת אקוסטית כזו חייבת לכלול גם את הנושאים הבאים:
- תיאור מקורות רעש מהציוד של הריסה/ חפירה / בניה, תוך ציון מספר הכלים הצפויים לעבוד באתר;

- התייחסות לבניין המתנגדים לרבות הצבת קולטי רעש וחישוב מפלסי הרעש בקולטים בזמן העבודות ולאחריהן לצורך מניעת מטרדי רעש ;
- המלצות להפחתת מטרדי הרעש והאבק כדוגמת המלצה לבניית גדר אקוסטית, הגבלת משך שעות העבודה, חובת הרטבה בעת ביצוע עבודות ההריסה וכיו"ב ;
- המלצות לגבי ביצוע מדידת רעש ורעידות בשלבים השונים של העבודה ולאחריה על מנת לוודא אי חריגה מהסף הרלוונטי המותר ;
- הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם במקרקעי המתנגדים ולבנוי בתחומם בגין העבודות שתבוצענה במסגרת הפרויקט לטובת בעליהם, ולכיסוי כל הנדרש לשם השבת המצב לקדמותו, באופן מיד.

97. ראוי לציין, כי במהלך השנה האחרונה בניין המתנגדים סבל מריחות זבל רבים, ודיירים רבים (לרבות בעלי החניון הציבורי) התלוננו על הריחות הקשים ומזיקים. כמו כן, על אף שינוי מערכת הפח המרכזית, עדיין נותרה בעיית ריחות. זאת, בין היתר, נוכח אוויר שאינו מתפזר כנדרש. משכך גם, כל הותרת פסולת נוספת ברחוב מאיר שחם תגדיל את הזיהום ותהווה פגיעה של ממש באוויר שנושמים דיירי המתנגדים והולכי הרגל.

98. לפיכך, המתנגדים מבקשים בזאת כי הועדה תמנע מליתן כל אישור מבלי לקבוע מפורשות כי פחי האשפה והפסולת של השטחים המסחריים ושל הבניין לא יהיה ברח' מאיר שחם, אלא בצד הדרומי של גן העצמאות שיאפשר לאוויר לזרום בצורה חופשית יותר, ויפזר ריחות.

99. לכל האמור לעיל יש להוסיף, כי בבקשה מבוקש לאשר הקמת בריכה על גג המבנה, וזאת בניגוד לתוכניות המתאר המקומיות אשר בין השימושים הנלווים למגורים לא צוין כי תוקם בריכה. כמובן שהקמת בריכה על גג המבנה תוסיף לבעיית הרעש במקום, גם בשעות הלילה עקב מסיבות וצפיפות של אנשים

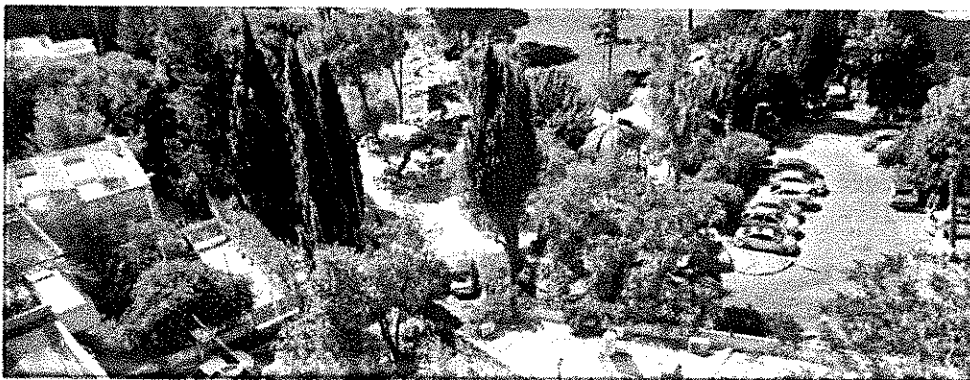
100. אשר על כן, ברור שהתוצאה של הקמת שטח מסחרי מול בניין ירושלים של זהב, ובפרט ללא איסור על פתיחת מסעדה/עסק מזון אחר ואף הקמת בריכה על גג הבניין, כל אלו יפגעו ישירות במתנגדים, בבטיחות הציבור, בתושבי רח' מאיר שחם, בהולכי הרגל ילדים בפרט, וביכולת הקליטה של הרחוב מבחינה תחבורתית.

ה. אין בבקשה כל התייחסות לאופן ביצוע העבודות ומניעת פגיעה במתנגדים

101. המתנגדים יטענו, כי כשל נוסף הקיים בבקשה הוא היעדר מענה ראוי לפגיעה שעלולה להיווצר במקרקעי המתנגדים ולשימוש המתנגדים בביתם, לרבות האפשרות לצאת מחניית ביתם דרך רח' מאיר שחם. זאת בשל כלי רכב, ציוד מכני הנדסי, משאיות תובלה, מערבלי בטון, מכולות פסולת בנין וכיו"ב הקשורים לעבודות נשוא הבקשה להיתר.

102. פעולות אלו כאמור יפריעו בעליל לכניסתם וליציאתם הסדירה של כלי רכב מחניות המתנגדים ובכך יהוו מפגע תחבורתי של ממש, אשר לא מן הנמנע יוביל אף לעומסי תנועה בכניסה לאזור החניה וליציאה ממנו ולסיכון הולכי רגל ולפגיעה קשה באיכות חייהם של המתנגדים ושימוש היומיומי שלהם בקניינם, מעבר לסכנה אפשרית לגרימת נזק פיסי אגב חדירות אלה למקרקעי המתנגדים ו/או לשטחי וכביש הגישה לביתם דרך מאיר שחם.

103. ודוק, דרך הכניסה לאזור החניה צפויה אף להיחסם על ידי כלי רכב ו/או ציוד ו/או פסולת ו/או כל מתקן/ציוד אחר הנדרש לצורך ביצוע עבודות הבנייה, וזאת מבלי שההיתר המבוקש נותן לכך כל מענה או פתרון ובנסיבות בהן כביש מאיר שחם הוא חד-סטרי. קרי, מספיק שתגיע משאית אחת והרחוב חסום.
104. יצוין בהקשר זה, כי חלק מהמתנגדים הינם אנשים מבוגרים מאוד המוגבלים בתנועה וחייבים לעשות שימוש באזור הכניסה לבניין שבתחום מקרקעי המתנגדים וכן בחניון ביתם, זאת בפרט לנוכח מצוקת החניה ברחוב ובאזור בכלל.
105. מובן כי אין מקום לאפשר את הפגיעה במקרקעי המתנגדים, ויש לקבוע תנאים ואמצעים בהיתר לשמירת דרך כניסה פנויה מכלי רכב/ציוד/פסולת כך שתתאפשר כניסה ויציאה של כלי רכב מאזור החניה שבתחום מקרקעי המתנגדים ללא כל הפרעה.
106. על מנת להקטין את ההסתברות לחדירה ופלישה שלא כדין לתחום מקרקעי המתנגדים, המתנגדים מציעים כי אזור ההתארגנות ו/או כניסה ויציאה של כלי העבודה, ציוד מכני הנדסי, משאיות תובלה, מערבלי בטון, מנוף, מכולות פסולת בנין הקשורים לעבודות בפרויקט ימוקמו במסגרת היתר הבניה לכשיינתן כזה, בשטח המרוחק מגבולות מקרקעי המתנגדים, ברח' המקביל - רבקה סטוינובסקי.
107. ראו תמונה להמחשה מרח' רבקה סטוינובסקי, בו קיימים מפרצי חניה שיכולים לשמש את כלי התחבורה והשינוע לעבודות:

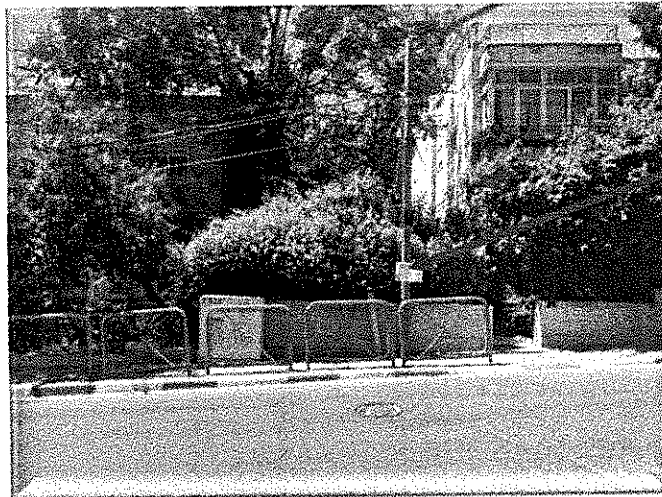


108. ברי אפוא, כי המדובר בפתרון אלגנטי, סביר ומאוזן.
109. לאור האמור, המתנגדים יבקשו כי ייקבעו תנאים למתן היתר בניה לעניין זה - קביעת תנאים ואמצעים, אשר יבטיחו מניעתה של כל הפרעה ו/או חסימה זמנית כזו או אחרת של דרך הכניסה ואיסור שימוש ו/או פלישה של כל רכב ו/או ציוד לתחומי מקרקעי המתנגדים.
110. ולצד זאת, קביעת תנאי בהיתר בניה לפיו ציוד מכני הנדסי, משאיות תובלה, מערבלי בטון, מנופים, ייכנסו וימוקמו בתחום הבניין המבוקש, בשטח שלא פולש לתחום מקרקעי המתנגדים ואף מרוחק ממנו כאמור.
111. משכך המתנגדים יבקשו לקבוע תנאים נוספים להיתר וכן תנאים בהיתר אשר יבטיחו, כי לא יפגע בשום אופן המשך שימוש קבוע, רציף ובטוח של המתנגדים בקניינם בתחום מקרקעי המתנגדים, ובכלל זה, כי דרך הכניסה והיציאה של כלי רכב לאזור החניה שבמקרקעי המתנגדים לא ייחסמו למעבר בכל שלב של ביצוע העבודות, וכי לא תיגרם כל הפרעה למתנגדים, לרבות בשל רעשים, לכלוך, אבק, פסולת, רעידות ו/או הפעלת מנוף ו/או ציוד הנדסי אחר וכיו"ב הנלווים לעבודות ההריסה והבניה, על מנת שיוכלו להמשיך להתגורר לצד הפרויקט לאורך כל שלבי ביצועו.
112. **כמו כן, המתנגדים יבקשו כי ייקבעו תנאים בהיתר בניה, כדלקמן:**

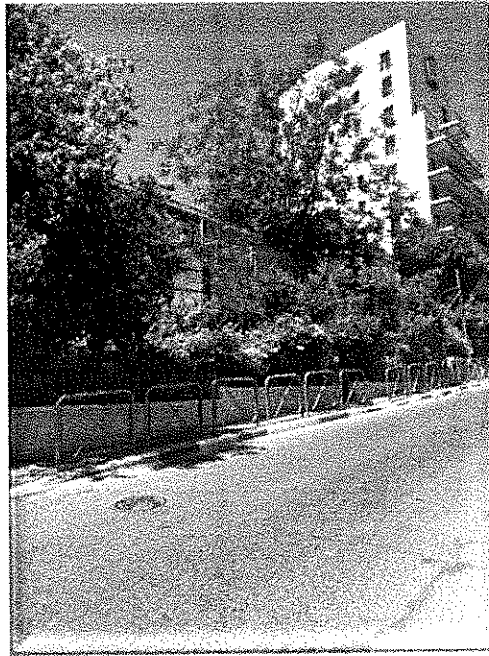
- 112.1 איסור הלנת פועלים באתר הבנייה.
- 112.2 איסור על שימוש בציוד בניה רועש בין השעות 00:00-16:00.
- 112.3 הגבלת שעות ביצוע עבודות לרבות בשעות הערב, בסופי שבוע ובימי חג.
- 112.4 הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם במקרקעי המתנגדים ולבנוי בתחומם בגין העבודות שתבוצענה במסגרת הפרויקט לטובת בעליהם, ולכיסוי כל הנדרש לשם השבת המצב לקדמותו, באופן מיידי.
- 112.5 **תנאי לתחילת עבודות** : קבלת אישור מהנדס העיר להצבת גדר עבודה בגבול חלקות 5053 - 5054 וקבלת אישור בכתב מאת מפקח מטעם הוועדה המקומית, כי נבנתה גדר בתחום החלקות הנ"ל באופן שאינו חורג בשום מיקום לכל אורכה לתוך מקרקעי המתנגדים.
- 112.6 **תנאים בהיתר לתעודת גמר** : (1) החזרת המצב לקדמותו; (2) ניקיון ותיקון כל הנזקים ככל שנגרמו במקרקעי המתנגדים והבנוי בתחומם, מבלי לגרוע מחובת היזם לתקנם לאלתר.

ו. פרסום הבקשה לא נעשה כדין

113. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ראוי לציין כי פרסום התוכנית לא נעשה בהתאם להוראות הדין.
114. בהתאם לסעיף 149(א)(2) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בנוסף על פרסום המודעה בעיתונות, על המודעה הייתה להיות מפורסמות במקום **בולט בחזית הקרקע או הבנין** שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת ההתנגדויות.
115. אולם, המודעה פורסמה בצורה שקשה לצפייה ולראייה, בין עצים ושיחים. ראו פרסום המודעה בתמונות שצולמו ביום 6.7.2025 :



המודעה



המודעה, כפי
שמשותקף
מהרחוב

116. כלומר, בעוד אדם שעומד קרוב למודעה יכול אולי להבחין בה, בפועל לא ניתן לראות את המודעה ממרחק סביר, היא אינה משתרעת על פני השטח, ואינה בולטת כנדרש בחוק.
117. עוד יוער, כי לפי סעיף 149(א2)(ג) לחוק התכנון והבניה, בנסיבות בהן הפגיעה במתנגדים כה קשה, היה על הוועדה המקומית בעצמה למסור על הבקשה הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לוועדה המקומית. כך, כאמור לעיל, לא נעשה, למעט השלטת הקטן ושאינו בולט לכל הדעות שהונח ככל הנראה על ידי המבקשת.
118. זאת ועוד, נוסח המודעה התייחס להריסת מבנה אחד בעוד בפועל מבוקש להרוס 2 מבנים ולבנות תחתם בניין.
119. בנסיבות אלו ככל הנראה המידע אודות התוכנית לא הגיעו לכל הדיירים ברח' מאיר שחם וכן לא לבית ספר הניסויי אשר השפעת הוספת החניון ברחוב מאיר שחם תפגע גם בילדים הלומדים בבית הספר, והצוות החינוכי.

ז. הבקשה לוקה בחסר

120. זאת ועוד, זה המקום להוסיף ולציין, שלא נבחנו היבטים סביבתיים נוספים כמו לדוגמה החשש כי חפירות בסמוך לגן העצמאות עלולים להוביל לחשיפת קברים ושלדים, מהתקופה שהשטח היה חלק מבית הקברות ממילא. אלו התגלו כבר באזור מבנה 'בית הספר הניסויי' הגובל למגרש מושא הבקשה.
121. מעיון בתיק תיעוד מקדים שהוכן לקראת אישור התוכנית עולה, כי מזרחית לחלקות 5053 - 5054 נמצא בית הקברות המוסלמי של ממילא. דוגמה לתמונה מתיק התיעוד, המציגה את סביבת המגרש בשנים 1945-7 הסמוך לבית הקברות ממילא :



122. בנוסף, מעיון בנספח היבטים סביבתיים לתב"ע רבי עקיבא 16 עולה שהבקשה ממוקמת באזור המוגדר אי"1 – פגיעות מי תהום גבוהה. בשל כך, יש לנקוט אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וזיהום מי תהום.
123. במסגרת זאת, לפי נספח היבטים סביבתיים לעיל, היה על המבקשת כבר בשלב הבקשה להגיש חוות דעת הידרולוגית בה יתוכנן טיפול בלפחות 50% מהמים הנופלים על המגרש, באמצעות אמצעים טכנולוגיים הנדסיים להשחיה ו/או קידוחי החדרה במידה וניתן על פי תנאי המקרקע; היה על המבקשת להציג בתוכנית ההגשה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב, ועוד.
124. המבקשת לא עמדה גם בדרישות אלו וגם משכך אין לקבל את הבקשה.

ח. סוף דבר

125. נוכח כל האמור, לרבות צבר הסטיות, החוסרים והטעויות בבקשה, תתבקש הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהימנע מלאשר את הבקשה שבנדון.
126. לחילופין, תתבקש הוועדה לפחות, לא לאשר את הבקשה עד למתן מענה הולם לנימוקים שפורטו לעיל, לרבות אך לא רק, לקיום התנאים בתוכניות המתאר המקומיות אשר הבקשה סוטה מהם באופן ניכר.
127. בנוסף, המתנגדים יטענו שיש לאפשר להם לממש את זכותם להתנגד לבקשה מתוקנת להיתר ולהציג את השגותיהם לגביה, ככל שיהיו כאלה, גם לאחר שתוגש כזו ויופקדו במסגרת בקשה מתוקנת כאמור, התוכניות החסרות.
128. זאת ועוד, המתנגדים מבקשים להיות מזומנים, באמצעות הח"מ, לדיון בבקשת ההיתר, והם שומרים על זכותם להרחיב את טענותיהם ולהוסיף עליהן במידת הצורך, לרבות באמצעות חוות דעת מקצועיות נוספות.
129. אין באמור לעיל לגרוע מכל טענה או זכות או תרופה העומדות למתנגדים בדיון, לרבות לעניין פרטים שלא ניתנה להם ההזדמנות הראויה לבחון אותם, עובר למועד הגשת ההתנגדות.

בכבוד רב ובברכה,

חן סולומון אילון, עו"ד

סולומון אילון, משרד עורכי דין

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חן סולומון / תאריך: 07:57 11/07/2025 / מספר בקשה:

3352029

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	סולומון
שם פרטי:	חן
דואר אלקטרוני:	chen.h.solomon@gmail.com
תעודת זהות:	065911737
מספר תיק רישוי:	2025/0124.00

סטטוס טיפול
07:57 11/07/2025 ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0124.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	חן
שם משפחה:	סולומון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	065911737
טלפון נייד:	4859264
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: רחוב מאיר שחם 2

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: יבנה
תא דואר: תא דואר
מיקוד: מיקוד
כתובת מלאה: הצדף 18, קומה 12, דירה 42 יבנה

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מצורפת התנגדות מפורטת עם נספחים מטעם נציגות הבית ברחוב מאיר שחם 2 ירושלים.
הח"מ מייצגת את הנציגות.

פרטי המתנגד:

שם פרטי: שם פרטי
שם משפחה: שם משפחה
סוג זיהוי: סוג זיהוי
מזהה: 336216049
טלפון נייד: 6998434
קידומת טלפון נייד: 058
טלפון: טלפון
קידומת טלפון: קידומת טלפון
דוא"ל: chen.h.solomon@gmail.com

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30037 חלקה: 153

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

פרצלציה לא רצונית

סוג שטר:

29/03/2009

מיום:

6990/2009

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

ישויות	שטח במ"ר
גיריית ירושלים	2,991

גבולות

גבולות לפי תשריט	נפון
גבולות לפי תשריט	רום
גבולות לפי תשריט	זרח
גבולות לפי תשריט	זערב

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 30037 חלקה 151

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21605/2020/1	05/08/2020	שינוי שם	מגורי יוקרה 1971 בע"מ	חברה	510585110
החלק בנכס					בשלמות

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10204/2021/1	04/04/2021	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
שם הלווה					מס' זיהוי
הדס ירושלים של זהב בע"מ					516266590
נוף הפארק הדס קפיטל בע"מ					516264579
זהב על הפארק בע"מ					515965788
סכום					החלק בנכס
ללא הגבלת סכום					4659 / 10000
על כל הבעלים					

הערות

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30037 חלקה: 153

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
6990/2009/1000	29/03/2009	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	מס' זיהוי	בתנאי שטר מקורי 2423/2006/1

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
20186/2009/1	13/09/2009	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: בגין הסכם	חברת החשמל לישראל בע"מ	מס' זיהוי	חברה
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
12236/2010/1	26/05/2010	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: בגין הסכם	פטרובסקי אנגלה	מס' זיהוי	ת.ז.
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
15644/2010/1	05/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: בגין הסכם	בסן מזרחי דוד (ד. פנמי)	מס' זיהוי	דרכון
			דה-בסן נחמד פרידה (ד. פנמי)	1326644	דרכון
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
16604/2010/1	19/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: בגין הסכם	כהן יריב	מס' זיהוי	ת.ז.
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
17347/2010/1	21/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: בגין הסכם	עסיס שאול חיים (ד. ישראלי)	מס' זיהוי	דרכון
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
17362/2010/1	21/07/2010	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: בגין הסכם	אדגר אזרק עטיה (ד. פנמי)	מס' זיהוי	דרכון
על כל הבעלים					

02/06/2025
ו' סיון תשפ"ה
שעה: 12:39

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



736658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30037 חלקה: 153

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23599/2014/1	02/10/2014	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	בן הרוש ויקטור	ת.ז.	336523907
			בנישתי בן הרוש גאולה	ת.ז.	336523899
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			הערת אזהרה סעיף 126	18345/2010/1	
הערות:		בגין הסכם			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18345/2010/2	02/08/2010	הערת אזהרה סעיף 126	גינדי אליהו	ת.ז.	011133378
			גינדי לימור	ת.ז.	024558413
			הערות:		בגין הסכם
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18966/2010/1	09/08/2010	הערת אזהרה סעיף 126	אראן פרד לואיס (דרכון אמריקאי)	דרכון	027378523
			אראן עדינה מאי (דרכון אמריקאי)	דרכון	302948523
			הערות:		בגין הסכם
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18966/2010/3	09/08/2010	הערת אזהרה סעיף 126	פלדמן שון אברהם (דרכון גרמני)	דרכון	313948564
			פלדמן דנה (דרכון דרום אפריקאי)	דרכון	478898723
			הערות:		בגין הסכם
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18966/2010/4	09/08/2010	הערת אזהרה סעיף 126	אזולאי פנינה	ת.ז.	69048981
הערות:		בגין הסכם			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20988/2010/1	02/09/2010	הערת אזהרה סעיף 126	הופרט רזון ביאטריס (ד. ארה"ב)	דרכון	202750319
הערות:		בגין הסכם			

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	1994/0834.02
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 מרפסות זיז מקורות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן צור צביאלי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אסולין אילה
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

חכם שמעון אגסי 56 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	122	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
250357	תחילת תוקף	22/06/2018			
3592א	תחילת תוקף	20/05/1993			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים 2 מרפסות ברחוב אגסי 56 לדירות 7 ו 8

היתר בניה קודם ניתן בת.ב. 1994.834.1 .

פרסום הקלות – לא פרסמו הקלות אלא ביצעו משלוח הודעות כאשר הוגשה התנגדות אחת שעיקר טענותיה לעניין כך שהמרפסת תחשיך את הסלון של דירתם .

עוד הם אומרים שאם התב"ע מאפשרת בניה והרחבת הסלון בהתאם לנספח אזי ישקלו זאת שוב .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : לא נדרש

אישור שפ"ע : לא נדרש

אישור חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2 (ח) להוראות התוכנית נדרש אישור באם יש צורך בחיזוק המבנה - הוגש

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגד לאחר החלטת הוועדה בעניין המתנגד ניתן לאשר את התוכנית בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל צמצום המרפסת לעומק אחד כמוצג בהרמוניקה וכן להציג פרט ניתוק ממרפסת הגג הקיימת . יש להגיש התחייבות שכאשר השכנים ירצו לממש את הבינוי לפי תב"ע לא התנגדו לכך .
10/09/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3592 תחילת תוקף : 20/05/1993 ייעוד הקרקע : מגורים להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 250357 הקובעת אזור מגורים ד תחילת תוקף 22.6.2018 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 (ב) להוראות

התכנית יש סטיה ניכרת לעניין גובה הבניה , מספר קומות , מספר יחידות דיור , קוי בנין ושלביות ביצוע הבקשה היא עבור תוספת מרפסת בתחום קו בנין במקום בינוי ולכן עומדים בסעיף זה נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית לא מבקשים בינוי לפי נספח אלא מרפסת זיו במקום בינוי בחזית מזרחית קווי בנין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין כנדרש אך ניתן לראות התיחסות למרפסת בסעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מבקשים מרפסת זיו לדירות 7 ו 8 בחזית מזרחית במקום בינוי המותר לפי תב"ע ניתן לראות כי מדובר במרפסת בעומק שנע בין 1.8 מטר ל 3.10 מטר – אופן התכנון של המרפסת לא מאושר ויש לישר את המרפסת כך שהעומק יהיה אחיד . וזאת כי התכנון המוצג גורם לשטח מתחת למרפסת להוות בינוי וגורם לחוסר עמידה בשלבויות הביצוע ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת וכן יש לקבל התחייבות שכאשר ירצו לממש את הבינוי לפי תב"ע לא התנגדו . מכיון ומבקשים מרפסת זיו יש לעמוד בהוראות המחלקה לעניין מרפסות בצמד וכן לעניין שטח מרפסות מקורות כך שניתן לראות שלדירת המבקש קימת מרפסת גג פתוחה לשמים שאין עבורה הגבלה . והמרפסת המבוקשת בשטח של כ 9 מ,ר לאחר תכנון כפי שנדרש ע,י המחלקה . כאשר המרפסות מתוכננות הצמד כנדרש . אך על מנת לאפשר מרפסת זו יש להציג פרט ניתוק של 40 ס"מ ממרפסת הגג הקיימת שטח בניה : לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא מרפסת זיו בשטח של כ 9 מ,ר מרפסת מקורה לפי תקנות החוק ניתן לכל דירה מרפסת מקורה עד 12 מ,ר ולכן עומדים בשטח כנדרש .	
---	--

תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צמצום המרפסת לעומק אחד כמוצג בהרמוניקה וכן להציג פרט ניתוק מהמרפסת גג הקיימת . יש להגיש התחייבות שכאשר ירצו לממש את הבינוי לפי תב,ע לא התנגדו . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(ח) להוראות התוכנית היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה – הוגש שלביות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן : בניה בחזית רחוב אגסי תבוצע בהינף אחד ללא תלות בחזית אחרת ל.ר לבקשה בניה על הגג תבוצע בהינף אחד ללא תלות בבניה אחרת ל.ר לבקשה זו בניה בחזית רחוב שפרבר תבוצע בהינף אחד וללא תלות בבניה של חזית אחרת . בבקשה הנוכחית מדובר בבניה לרחוב שפרבר כאשר מבקשים מרפסת זיז במקום בינוי ולכן שלביות הביצוע ל.ר היות ולא מבקשים את הבינוי לפי נספח אלא מרפסת זיז במקום בינוי . התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגד

לאחר החלטת הוועדה בעניין המתנגד ניתן לאשר את התוכנית בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל צמצום המרפסת לעומק אחיד כמוצג בהרמוניקה וכן להציג פרט ניתוק ממרפסת הגג הקיימת .

יש להגיש התחייבות שכאשר השכנים ירצו לממש את הבינוי לפי תב"ע לא התנגדו לכך .

בס"ד, 17.07.2025, כ"א תמוז תשפ"ה

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים

הנידון: התנגדות לתיק היתר בניה מס': 1994/0834.02

מהות ההיתר: תוספת 2 מרפסות זיז מקורות ברחוב אגסי שמעון 56

פרטי המתנגד:

שם: אהרן ואורה מיזליק

תז: אהרן: 51926939

אורה: 54579883

כתובת: אגסי 56 דירה 5 ירושלים

טלפון: 0586541727

מייל: mirimy724@gmail.com

תוכן ההתנגדות:

אנו גרים בבנין הנידון בהיתר,

והננו בזאת להביע את התנגדותינו לבקשה שהוגשה להיתר.

מדובר במרפסות זיז המוצעות בקומת הכניסה לבנין - מפלס 00 בחזית לכיוון רחוב שפרבר.

דירתנו ממוקמת מתחת, קומה 1- מפלס 2.91 -

המרפסת המוצעת כפי שמתוכננת תקרה על מרפסת הסלון שלנו במידה ניכרת,

מרפסת זו היא מקור האור היחיד לחלל המרכזי של הבית - סלון + מטבח,

ובכך ייגרם נזק משמעותי לדירה כי החלל המרכזי של הבית יהיה חשוך ולא מואר באור טבעי.

השמש והאור השוטפים את הדירה הם חלק בלתי נפרד ומשמעותי ביותר מערכה של הדירה!

מתווכים שנכנסו לבית התרשמו מכך מהרגע הראשון!

לא נוכל להרשות לעצמנו להוריד את ערך הדירה באופן משמעותי כל כך.

במסגרת תב"ע מס': 101-0250357 שאושרה לבנין ב - 2018 וכללה הרחבת דירות ברוב קומות

הבנין וכן בניה על הגג, הוצעה הרחבת הסלון שלנו בהתאם לקירוי המתוכנן בקומה שמעל,

מה שהיה יכול לפתור חלקית את החשכת הסלון.

אך לא ניתן לממש את הרחבת הסלון שלנו מתחת לקירוי כרגע כיון שהבניה לפי תקנון התב"ע

מותרת בחזית זו רק בהינף אחד, וכרגע אין הסכמה / רצון של השכנים ללכת לבניה כוללת לפי

המבוקש בנספח הבינוי בחזית זו.

ולפיכך

למרות שהיינו מאוד רוצים לאפשר לשכן להתרחב

אנו נאלצים להתנגד.

לא נוכל לאפשר בניית זיז מעל המרפסת שלנו בלי יכולת להפוך את השטח שמתחתיו לשטח עיקרי.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהרן מיזליק / תאריך: 13:42 21/07/2025 / מספר בקשה: 3371030

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מיזליק
שם פרטי:	אהרן
דואר אלקטרוני:	mirimy724@gmail.com
תעודת זהות:	51926939
מספר תיק רישוי:	1994/0834.02

סטטוס טיפול	
13:42 21/07/2025 ממתין לבדיקת האגף	
00:19 21/07/2025 נשמר כטיוטה	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1994/0834.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אהרן
שם משפחה:	מיזליק
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	51926939

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

mirimy724@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:בעלות המתנגד
הבניה המבוקשת בקומת קרקע, דירתנו בקומה 1-

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

חכם שמעון אגסי 56, ירושלים

שכונה:

הר נוף

רחוב:

חכם שמעון אגסי

מס' בית:

56

כניסה:

מס' דירה:

5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

תוכן ההתנגדות:

אנו גרים בבנין הנידון בהיתר,

והננו בזאת להביע את התנגדותינו לבקשה שהוגשה להיתר.

מדובר במרפסות זיז המוצעות בקומת הכניסה לבנין - מפלס 00 בחזית לכיוון רחוב שפרבר.

דירתנו ממוקמת מתחת, קומה 1- מפלס 2.91 -

המרפסת המוצעת כפי שמתוכננת תקרה על מרפסת הסלון שלנו במידה ניכרת,

מרפסת זו היא מקור האור היחיד לחלל המרכזי של הבית - סלון + מטבח,

ובכך ייגרם נזק משמעותי לדירה כי החלל המרכזי של הבית יהיה חשוך ולא מואר באור טבעי.

השמש והאור השוטפים את הדירה הם חלק בלתי נפרד ומשמעותי ביותר מערכה של הדירה!

מתווכים שנכנסו לבית התרשמו מכך מהרגע הראשון!

לא נוכל להרשות לעצמנו להוריד את ערך הדירה באופן משמעותי כל כך.

במסגרת תב"ע מס': 101-0250357 שאושרה לבנין ב - 2018 וכללה הרחבת דירות ברוב

קומות הבנין וכן בניה על הגג, הוצעה הרחבת הסלון שלנו בהתאם לקירוי המתוכנן בקומה

שמעל,

מה שהיה יכול לפתור חלקית את החשכת הסלון.

אך לא ניתן לממש את הרחבת הסלון שלנו מתחת לקירוי כרגע כיון שהבניה לפי תקנון

התב"ע מותרת בחזית זו רק בהינף אחד,

וכרגע אין הסכמה / רצון של השכנים ללכת לבניה כוללת לפי המבוקש בנספח הבינוי בחזית

זו.

ילמיר

אנו נאלצים להתנגד.

לא נוכל לאפשר בניית זיז מעל המרפסת שלנו בלי יכולת להפוך את השטח שמתחתיו לשטח עיקרי.

אם תתאפשר סגירת המרפסת שלנו לסלון שלא בהינף אחד עם שאר התוספות המותרות בחזית נשקול את הענין מחדש.

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	תמרה
שם משפחה:	מיזליק
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	314457904
טלפון נייד:	8461317
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	tamipifko@gmail.com

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	1994/0225.09
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה בהתאם לתוכנית מאושרת, ממ"ד לשתי יחידות דיור והרחבת מרפסת זיז קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יצחק
עורך הבקשה	גברת קאפח - נווה אופירה
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

תחכמוני 41, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30911	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30078ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
6598ב	תחילת תוקף	11/11/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 30 / 12 / 2007 ב-ת.ב. 1994/225.03 עבור " תוספת עבור 2 יח"ד בעמודה מזרחית ותוספת קומת גג " סך שטחים שאושרו 263.28 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 43.11 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 11 / 09 / 2012 ב-ת.ב. 2011/0070.00 עבור " תוספת בניה עפ"י תב"ע " סך שטחים שאושרו 27.19 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 12 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 09 / 08 / 2022 ב-ת.ב. 1994/225.05 עבור " הרחבת דירה באמצעות תוספת בניה, הגדלת מרפסת זיז, חדר מחוץ " סך שטחים שאושרו 41.63 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 5.65 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 23 / 02 / 2025 ב-ת.ב. 1994/225.06 עבור " תוספת מרפסות גג ושינויים בפתחים " סך שטחים שאושרו 25.96 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 11 / 01 / 2018 ב-ת.ב. 2014/744.00 עבור " הכשרת עברת בניה ותוספת מרפסת זיז " סך שטחים שאושרו 24.05 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 12 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 20 / 06 / 2017 ב-ת.ב. 2014/744.01 עבור "הרחבת דירות בבניין קיים" סך שטחים שאושרו 54.12 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 22.2 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 4 למגורים, ברחוב תחכמוני 41 בשכונת מקור ברוך.

גוש : 30911 חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +1.53 (עבור יח"ד a4) :

חזית דרומית :

מוצע ממ"ד.

חזית מזרחית :

מוצע תוספת בניה.

חזית מערבית :

מוצע תוספת בניה.

קומה א' מפלס +4.59 (עבור יח"ד a8) :

חזית דרומית :

מוצע ממ"ד והגדלת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 08/07/2025.

לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 30911.

הליף 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	
09/09/2025	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להעלאת טענותיהם. ממ"דים: על עורך הבקשה: - לחשב את עובי הקירות כנדרש ואם קיימת חריגה יש לצמצם לכדי השטח המותר. - את החדר מחוזק עבור קומה א' שכעת מתבטל, יש להוסיף הערה על ביטולו ע"ג ההרמוניקה. הריסות: על עורך הבקשה לסמן את כל הבינויים ללא היתר בדירת המבקשים ולבצע הריסה כתנאי להוצאת היתר בניה והמצאת דו"ח פיקוח להריסה זו. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות: * "היות והמרחק בין הבניינים קטן מאוד, הבנייה בתוכנית המוצעת תחשיך את כל האזור הציבורי של הבית באופן שימנע ממנו פרטיות לחלוטין ויגרום לנו חיזק ראייה חסימת אור

חסימת אוריר ותביא את דיירי הבניין אל תוך ביתנו ממש". - מיקום הממ"ד הינו מיטבי ונותן מענה ליח"ד בעמודה זו. * "למבקשים ישנן אפשרות לחלופות בחצר המשותפת מבלי לפגוע במעט האור שקיים בביתנו אציין כי אנו ביחסי שכנות טובים, ואין לנו כל התנגדות לשאר חלקי התוכנית שהוצעה". - מיקום הממ"ד הינו מיטבי ונותן מענה ל-4 יח"ד. * "אבקש לזמן אותי לוועדה להשמיע את התנגדותי באופן מפורט". - המתנגדים יזמנו להשמעת דברים בפני הוועדה. * "אני מתנגדת למתן היתר לממ"דים אשר לא ניתן לבקש אותם, למתן היתר בניה כל עוד לא הוסרה השתלטות משפחת אברהמי על שטחים משותפים וכל עוד לא הוסרו ונהרסו עבירות בניה נכבדות שאינן מוכשרות בבקשה זו, וכל עוד לא תפגע בקשה זו בתכנית פינוי בינוי המתקמת והולכת בבניין". - הבינוי ללא היתר מסומן להריסה בבקשה ויהיה כתנאי למתן היתר, עורך הבקשה המציא תימוכין קנייניים על בינוי הממ"ד בשטח המשותף. * "בבקשה החדשה אותה מבקשים משפחת אברהמי צויין על החלקים המאושרים אושר בבקשה 744.00/2014 הבקשה אושרה כאמור בתיק 2011/70.00 כחדר מחוץ, דבר שלא מאפשר קבלת היתר לממ"ד". - אושר חדר מחוץ מכח שטח עיקרי, המבקש נדרש בהוספת הערה על ביטול ח. מחוץ מאושר. * "צו הריסה והערת אזהרה שנרשמה בנכס". - הבינוי ללא היתר מסומן להריסה בבקשה ויהיה כתנאי למתן היתר. * "השתלטות על חצר משותפת והקמת יחידת דיור בלתי חוקית". - הבינוי ללא היתר מסומן להריסה בבקשה ויהיה כתנאי למתן היתר, עורך הבקשה המציא תימוכין קנייניים על בינוי הממ"ד בשטח המשותף. * "הבניין המדובר צפוי לעבור תהליך של פינוי-בינוי. חלק מהשכנים בבניין זה ובבניינים הסמוכים כבר חתמו ומתקדם תהליך איסוף חתימות לרוב הנדרש. בנסיבות אלו, אין היגיון במתן היתר בניה לנכס אשר צפוי להיהרס בקרוב במסגרת תכנית פינוי בינוי". - עפ"י נתוני המערכת לא נמצא כי ישנו הליך בעירייה על פינוי בינוי.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6598ב תחילת תוקף : 11/11/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 6598 ב' תחילת תוקף 11/11/2006 אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62'. חוק הבניה והתכנון. סטייה ניכרת : בתב"ע 6598 ב' אין סעיף סטייה נכרת. נספח בינוי : בתכנית 6598 ב' חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. מוצע בבקשה ותואם נספח : קומת קרקע מפלס +1.53 (עבור יח"ד a4) : חזית מזרחית : מוצע תוספת בניה. חזית מערבית : מוצע תוספת בניה. מוצע בשונה מנספח בינוי : קומת קרקע מפלס +1.53 (עבור יח"ד a4) :	09/09/2025	חוות דעת תכנונית
---	-------------------	-------------------------

חזית דרומית: מוצע ממ"ד. קומה א' מפלס +4.59 (עבור יח"ד a8): חזית דרומית: מוצע ממ"ד והגדלת מרפסת זיז. שלביות ביצוע: תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים הקיימים תיבנינה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה. תוספת הקומה המוצעת בתכנית תיבנה בשלבים באופן שבתוספות הבניה הבנויות מסביב לחדר מדרגות משותף אחד תיבנה בהינף אחד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד ומרפסת זיז (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז). שטח בניה: ש. עיקרי מותר לפי תב"ע: הבקשה נבחנה עפ"י הבינוי המותר בנספח הבינוי ובמידותיו. ש. עיקרי קיים (קומה ראשונה ושניה): בסך של 69.15 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: שטח עיקרי בסך של 39.44 מ"ר, שטחים אלו הינם נגזרת של הבינוי המותר בנספח ולפני מידותיו – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: מותר לפי תקנות: ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ובעומק של 1.50 מ' ללא הקלה ו-2 מ' עם הקלה. מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +4.59 חזית דרומית: מוצעת הגדלת מרפסת זיז		
--	--	--

על חשבון חלק מאותה מרפסת שנהרס עבור בינוי הממ"ד. מרפסת זו אושרה בהיתר 2014/744.00 בחריגה מקווי הבניין המאושרים. הגדלת המרפסת לא מקורה ברוחב 1.95 מ' ובעומק 2.25 מ' ובשטח של 4.38 מ"ר – אין מניעה לאשר. ממ"דים : מותר עפ"י תקנות : 9 מ"ר + עובי קירות. עפ"י הנחיות מהנדס עיר : "הבליטה לחזית הקדמית לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם". מוצע בבקשה : חזית דרומית, קדמית – מוצע עמודת 2 ממ"דים ע"ג מעטפת עבור 2 יח"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות, כאשר חלקו הדרומי חורג מקו הבניין הקידמי ב – 3.55 מ'. תכנית צל : מוצע תכנית צל לממ"דים בעמודות המקבילות. שטח : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר. בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי הממ"ד חורג מקווי הבניין המאושרים פורסמה הקלה בנידון ואף מיקום הממ"ד מיטבי עבור יח"ד אלו אך עורך הבקשה לא מחשב את כלל הקירות ולכן – על עורך הבקשה : - לחשב את עובי הקירות כנדרש ואם קיימת חריגה יש לצמצם לכדי השטח המותר. - את החדר מחוזק עבור קומה א' שכעת מתבטל, יש להוסיף הערה על ביטולו ע"ג ההרמוניקה. הריסות : על עורך הבקשה לסמן את כל הבינויים ללא היתר בדירת המבקשים ולבצע הריסה כתנאי להוצאת היתר בניה והמצאת דו"ח פיקוח להריסה זו. תימוכין קניינים : תוספת ממ"ד בשטח משותף נדרשת בחתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה כאשר מתוכם מהווים 1/2 מבעלי הזכויות בעמודה. מספר בעלי הזכויות הינו 12, הומצאו חתימות של 8 דיירים		
---	--	--

כאשר 2 מתוכם מבקשים – כנדרש. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: עפ"י נתוני המערכת התקבל פטור ממחלקת שימור בתאריך 13/02/25 מאת יעקובוב אסנת. אישור שפ"ע: עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שפ"ע בתאריך 23/07/25 מאת כהנה ענבל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו תואם את נספח הבינוי מלבד הממ"דים שקיבלו אישור ראש צוות למיקומם וזאת מאחר ומוצעים במיקום מיטבי עבור יח"ד בעמודה זו - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות. * "היות והמרחק בין הבניינים קטן מאוד, הבנייה בתוכנית המוצעת תחשיך את כל האזור הציבורי של הבית באופן שימנע ממנו פרטיות לחלוטין ויגרום לנו היזק ראייה חסימת אור חסימת אויר ותביא את דיירי הבניין אל תוך ביתנו ממש". - מיקום הממ"ד הינו מיטבי ונותן מענה ליח"ד בעמודה זו. * "למבקשים ישנן אפשרות לחלופות בחצר המשותפת מבלי לפגוע במעט האור שקיים בביתנו אציין כי אנו ביחסי שכנות טובים, ואין לנו כל התנגדות לשאר חלקי התוכנית שהוצעה". - מיקום הממ"ד הינו מיטבי ונותן מענה ל-4 יח"ד. * "אבקש לזמן אותי לוועדה להשמיע את התנגדותי באופן מפורט".		
---	--	--

- המתנגדים יזמנו להשמעת דברים בפני הוועדה. * "אני מתנגדת למתן היתר לממ"דים אשר לא ניתן לבקש אותם, למתן היתר בניה כל עוד לא הוסרה השתלטות משפחת אברהמי על שטחים משותפים וכל עוד לא הוסרו ונהרסו עבירות בניה נכבדות שאינן מוכשרות בבקשה זו, וכל עוד לא תפגע בקשה זו בתכנית פינוי בינוי המתקמת והולכת בבניין". - הבינוי ללא היתר מסומן להריסה בבקשה ויהיה כתנאי למתן היתר, עורך הבקשה המציא תימוכין קנייניים על בינוי הממ"ד בשטח המשותף. * "בבקשה החדשה אותה מבקשים משפחת אברהמי צויין על החלקים המאושרים אושר בבקשה 744.00/2014 הבקשה אושרה כאמור בתיק 2011/70.00 כחדר מחוזק, דבר שלא מאפשר קבלת היתר לממ"ד". - אושר חדר מחוזק מכח שטח עיקרי, המבקש נדרש בהוספת הערה על ביטול ח. מחוזק מאושר. * "צו הריסה והערת אזהרה שנרשמה בנכס". - הבינוי ללא היתר מסומן להריסה בבקשה ויהיה כתנאי למתן היתר. * "השתלטות על חצר משותפת והקמת יחידת דיור בלתי חוקית". - הבינוי ללא היתר מסומן להריסה בבקשה ויהיה כתנאי למתן היתר, עורך הבקשה המציא תימוכין קנייניים על בינוי הממ"ד בשטח המשותף. * "הבניין המדובר צפוי לעבור תהליך של פינוי-בינוי. חלק מהשכנים בבניין זה ובבניינים הסמוכים כבר חתמו ומתקדם תהליך איסוף חתימות לרוב הנדרש. בנסיבות אלו, אין היגיון במתן היתר בניה לנכס אשר צפוי להיהרס בקרוב במסגרת תכנית פינוי בינוי". - עפ"י נתוני המערכת לא נמצא כי ישנו הליך בעירייה על פינוי בינוי. המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להעלאת טענותיהם.		
בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין השלמת מרפסת קיימת בעומק מעל 1.5 מ'	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 24,241 ש"ח עבור העתקת העץ
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להעלאת טענותיהם.

ממ"דים:

על עורך הבקשה:

- לחשב את עובי הקירות כנדרש ואם קיימת חריגה יש לצמצם לכדי השטח המותר.

- את החדר מחוזק עבור קומה א' שכעת מתבטל, יש להוסיף הערה על ביטולו ע"ג ההרמוניקה.

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן את כל הבינויים ללא היתר בדירת המבקשים ולבצע הריסה כתנאי להוצאת היתר בניה והמצאת דו"ח פיקוח להריסה זו.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

התנגדויות:

* "היות והמרחק בין הבינויים קטן מאוד, הבנייה בתוכנית המוצעת תחשיך את כל האזור הציבורי של הבית באופן שימנע ממנו פרטיות לחלוטין ויגרום לנו היזק ראיה חסימת אור חסימת אויר ותביא את דיירי הבניין אל תוך ביתנו ממש".

- מיקום הממ"ד הינו מיטבי ונותן מענה ליח"ד בעמודה זו.

* "למבקשים ישנן אפשרות לחלופות בחצר המשותפת מבלי לפגוע במעט האור שקיים בביתנו

אציין כי אנו ביחסי שכנות טובים , ואין לנו כל התנגדות לשאר חלקי התוכנית שהוצעה".

- מיקום הממ"ד הינו מיטבי ונותן מענה ל-4 יח"ד.

* "אבקש לזמן אותי לוועדה להשמיע את התנגדותי באופן מפורט".

- המתנגדים יזמנו להשמעת דברם בפני הוועדה.

* "אני מתנגדת למתן היתר לממ"דים אשר לא ניתן לבקש אותם, למתן היתר בניה כל עוד לא הוסרה השתלטות משפחת אברהמי על שטחים משותפים וכל עוד לא הוסרו ונהרסו עבירות בניה נכבדות שאינן מוכשרות בבקשה זו, וכל עוד לא תפגע בקשה זו בתכנית פינוי בינוי המתקמת והולכת בבניין".

- הבינוי ללא היתר מסומן להריסה בבקשה ויהיה כתנאי למתן היתר, עורך הבקשה המציא תימוכין קנייניים על בינוי הממ"ד בשטח המשותף.

* "בבקשה החדשה אותה מבקשים משפחת אברהמי צויין על החלקים המאושרים אושר בבקשה 744.00/2014 הבקשה אושרה כאמור בתיק 2011/70.00 כחדר מחוזק, דבר שלא מאפשר קבלת היתר לממ"ד".

- אושר חדר מחוזק מכח שטח עיקרי, המבקש נדרש בהוספת הערה על ביטול ת. מחוזק מאושר.

* "צו הריסה והערת אזהרה שנרשמה בנכס".

- הבינוי ללא היתר מסומן להריסה בבקשה ויהיה כתנאי למתן היתר.

* "השתלטות על חצר משותפת והקמת יחידת דיור בלתי חוקית".

- הבינוי ללא היתר מסומן להריסה בבקשה ויהיה כתנאי למתן היתר, עורך הבקשה המציא תימוכין קנייניים על בינוי הממ"ד בשטח המשותף.

* "הבניין המדובר צפוי לעבור תהליך של פינוי-בינוי. חלק מהשכנים בבניין זה ובבניינים הסמוכים כבר חתמו ומתקדם תהליך איסוף חתימות לרוב הנדרש. בנסיבות אלו, אין היגיון במתן היתר בנייה לנכס אשר צפוי להיהרס בקרוב במסגרת תכנית פינוי בינוי".

- עפ"י נתוני המערכת לא נמצא כי ישנו הליך בעירייה על פינוי בינוי.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מיכאל גבלי / תאריך: 22:13 07/07/2025 / מספר בקשה:

3342936

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גבלי

שם פרטי:

מיכאל

דואר אלקטרוני:

yairgibli@gmail.com

תעודת זהות:

054718945

מספר תיק רישוי:

1994/0225.09

סטטוס טיפול

16:52 08/07/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



22:13 07/07/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1994/0225.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מיכאל

שם משפחה:

גבלי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

054718945

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

yairgibli@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בסמוך

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

המתנגד

מי מגיש הבקשה:**כתובת למשלוח דואר:**

ירושלים

ישוב:**תא דואר:****מיקוד:**

הזית 13 מקור ברוך, ירושלים

כתובת מלאה:

מקור ברוך

שכונה:

הזית

רחוב:

13

מס' בית:**כניסה:**

2

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

לוועדה שלום, מגיש בזאת את התנגדותי במסגרת הבקשה 1994/0225.09 למיקום הממ"ד ולבנייה הצמודה לו.

להלן נימוקי ההתנגדות לבקשה שהוגשה לממ"ד כולל הבנייה הצמודה לו בסמוך:

היות והמרחק בין הבניינים קטן מאוד, הבנייה בתוכנית המוצעת תחשיך את כל האזור הציבורי של הבית (סלון פינת אוכל) באופן שימנע מאתנו פרטיות לחלוטין ובכך תגרום לנו היזק ראייה, חסימת אור, חסימת אויר, ותביא את דיירי הבניין אל תוך ביתנו ממש. למבקשי הבקשה ישנן אפשרות לחלופות בחצר המשותפת מבלי לפגוע במעט האור שקיים בביתנו ובפרטיותנו

אציין כי אנו ביחסי שכנות טובים מזה שנים רבות עם המבקשים והבענו בשעתו את התנגדותינו בפניהם וכי אין לנו כל התנגדות לשאר חלקי התוכנית שהוצעה. אבקש לזמן אותי לוועדה לכשתתכנס להשמיע את התנגדותי באופן מפורט

בברכה,

מיכאל גיבלי

הזית 13

התנגדות לבקשה מס' 1994/0225.09

אני הח"מ מבקשת בזאת להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה אשר הוגשה על ידי מר יצחק כהן ומר אהרן אברהמי, בנוגע לנכס שברשותו ברחוב תחכמוני 41

אני מתנגדת למתן היתר לממ"דים אשר לא ניתן לבקש אותם, למתן היתר בניה כל עוד לא הוסרה השתלטות משפחת אברהמי על שטחים משותפים וכל עוד לא הוסרו ונהרסו עבירות בניה נכבדות שאינן מוכשרות בבקשה זו, וכל עוד לא תפגע בקשה זו בתכנית פיננסי ביוני המתקמת והולכת בבניין, וכדלקמן:

1. הזכויות לבקשה מבוססות ע"פ הכתוב בבקשה להיתר על תכנית מתאר 62 (30078ג). אך לבנין קיימת תב"ע נוספת מסוף שנת 2006 שמספרה 6598. בתב"ע זו הכפופה לתכנית מתאר 62 נאמר בסעיף י תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח

2. ואכן בבקשה 2011/70 שהיתר בגינה התקבל בתאריך 11.9.12 אושר למשפחת יצחק יהודה כהן חדר מחוזק בפינה הדרום מזרחית של הבנין בגודל 12.49 מ"ר. גם למשפחת אברהמי סומן שטח זה כ"לא מאושר", אך מטרתו להוות שטח עתידי "לחדר מחוזק". הכיצד מבקשת כעת משפחת אברהמי ממ"ד נוסף על החדר שאמור להיות חדר מחוזק שאושר בתכנית 2011/70, כשאת השטח המיועד ל"חדר מחוזק" מצרפת משפחת אברהמי כ"שטח עיקרי" מאושר בתכנית?

3. בבקשה החדשה אותה מבקשים משפחת אברהמי צויין על החלקים המאושרים אושר בבקשה 2014/744. הבקשה אושרה כאמור בתיק 2011/70, כחדר מחוזק, דבר שלא מאפשר קבלת היתר לממ"ד.

4. חריגות בנייה החורגות באופן קיצוני מהיקף הדירה החוקי: המבקשת משפחת אברהמי מודה בקיומם של עבירות נרחבות שביצעה והיא אף מסמנת בבקשה שטחים נכבדים להריסה.

5. צו הריסה והערת אזהרה שנרשמה בנכס: נגד הנכס קיימת היסטוריה של עבירות בנייה חמורות, כבר בשנת 1992 הוציא ביהמ"ש צו הריסה צו הריסה לעבירות שביצעה משפחת אברהמי - תיק ת.פ. 3418/91, והערת אזהרה נרשמה בגין כך בלשכת רישום המקרקעין. העובדה שצו זה לא מומש למרות השנים הרבות שעברו, מדגישה את חומרת המצב.

6. השתלטות על חצר משותפת והקמת יחידת דיור בלתי חוקית: בסמוך לשנת 2010, ביצעה משפחת אברהמי עבירות בנייה נוספות, תוך השתלטות על שטח החצר המשותפת של השכנים והקמת יחידת דיור נפרדת, שהושכרה לאחרים לצרכי רווח אישי – מבלי שניתן לכך היתר כדין.

בנוסף תיחמה משפחת אברהמי את כל השטח המשותף בגדר, פרצה פתח מהבית לחצר, ובנתה חדר נוסף בחצר למחסן, והכל ללא הסכמת שכנים וללא קבלת היתר כדין.

7. כנגד משפחת אברהמי הוגש כתב אישום נוסף בגין חריגות בנייה בתיק 36643-03-24 - מדינת ישראל נגד אברהמי ואח'. מהחומר שבתיק עולה כי היקף חריגות הבנייה עולה על 77 מ"ר, בעוד ששטח הדירה הרשום בטאבו הוא 60 מ"ר בלבד. כלומר, שטח הבנייה הבלתי חוקית גדול אף מהנכס החוקי כולו. יודגש כי קיימים חלקים נוספים שנבנו שלא כדין, ואינם נכללים בכתב האישום האמור – לרבות תוספות שבוצעו לאחר הגשת כתב האישום.

8. כאמור, למרות כתב האישום הנוסף, ולמרות שקיים צו הריסה תלוי ועומד, המשיכה משפחת אברהמי בביצוע עבודות בנייה אסורות – לרבות הקמת פרגולה על מרבית שטח החצר המשותפת, עבודת הגבהת שטח זה למפלס הבית, עבודות גידור ושינויים פיזיים נוספים – כולם טעוני היתר – והכול תוך זלוול מופגן ברשויות ובדין.

9. בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובנייה שהתקיימה ביום 19.9.2022 בבקשה 1994/0225.06 החליטה הוועדה להורות לצוות הפיקוח לצאת לשטח ולהגיש לוועדה דו"ח פיקוח עדכני לעבירות בנייה שקיימות במבנה.

ואכן בהחלטת הוועדה מיום 01.07.2024 קבעה הוועדה ע"פ דו"ח הפיקוח שהוצג בפניה, כי בבית משפחת אברהמי קיימות הרחבות ופיצול יחידות דיור.

10. ברור כי חלק ממטרת הבקשה להיתר היא נסיון להסדיר בדיעבד חריגות בנייה חמורות שבוצעו במשך שנים, אולם רוב העבירות שבוצעו ע"י משפחת אברהמי אינן מוכשרות בבקשה דידן, ואין לחלקן כל רמז בבקשה.

11. לא יעלה על הדעת כי בקשה להיתר תידון בטרם פעלה משפחת אברהמי להריסת כל חריגות הבנייה הקיימות בנכס. יש לדרוש את אכיפת צווי ההריסה וביצוע הריסה והסרה בפועל של כלל עבירות הבניה, כתנאי סף לכל דיון בבקשה חדשה, כל עוד לא יעשה כן יהא חוטא נשכר.

12. הריסה בפועל כתנאי למתן היתר:

כאמור, קיימת במקום תב"ע משנת 2006 שמספרה 6598, אך משפחת אברהמי העלימה פרט זה ממסמכי הבקשה וציינה אך את תכנית מתאר 62 כמקור לזכויותיה, ולא בכדי. בסעיף י - תנאים למתן היתר בניה נכתב:

"5. תנאי למתן היתר בניה של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסה של עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר".

הרי שתנאי מפורש בתב"ע הוא שאין לתת היתר בניה למגיש בקשה קודם שיהרוס ויסיר את העבירות שביצע בנכס.

13. צפי לפינוי-בינוי – אין טעם במתן היתר:

זאת ועוד, הבניין המדובר צפוי לעבור תהליך של פינוי-בינוי. חלק מהשכנים בבנין זה ובבנינים הסמוכים כבר חתמו ומתקדם תהליך איסוף חתימות לרוב הנדרש. בנסיבות אלו, אין היגיון במתן היתר בנייה לנכס אשר צפוי להיחרס בקרוב במסגרת תכנית פינוי בינוי. מגישי הבקשה העלימו פרט חשוב זה במסמכים שהגישו לעירייה משפחת אברהמי גוזלת הן בהשתלטות והן בנסיון לקבל זכויות לא נכונות שלא מגיע להם את הזכויות שהשכנים אמורים לקבל במסגרת תוכנית פינוי בינוי צעדים אלו מזיקים לתהליך פינוי בינוי ונוגד את האינטרס של השכנים והאינטרס הציבורי להתרחבות עירונית

14. לפיכך, ולאור כל האמור, אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה במתכונתה הנוכחית, ולהתנות את הדיון בה בהסרה והריסה מלאה ומיידית של כל חריגות הבניה של משפחת אברהמי הקיימות בנכס.

15. במדה והוועדה תחליט שלא כמבוקש בסעיף 14 דלעיל, מתבקשת הוועדה לכלל הפחות לקיים את הוראת התב"ע המפורשת האמורה בסעיף 12 דלעיל, ולהתנות את קבלת ההיתר בהריסה והסרה מלאה של כלל חריגות ועבירות הבניה של משפחת אברהמי, הקיימות בנכס.

16. נוכח העובדה כי על הנכס קיים צו הריסה שיפוטי אשר לא קוים, ואף רישום בטאבו המעיד על קיומו של הצו ואי-ביצועו, יש לדרוש כתנאי מקדים לכל מתן היתר בנייה – הריסה בפועל של חריגות הבניה.

בשל העובדה כי משפחת אברהמי כבר הפרו בעבר הוראות החוק והתעלמו מצו שיפוטי מחייב כנכתב לעיל סעיף 5, לא ניתן לתת בהם אמון כי ימלאו אחר התחייבויות עתידיות, ועל כן אין להסתפק בהתחייבות להריסה – יש להתנות כל הליך תכנוני בהריסה מלאה בפועל של כלל החריגות ובאישור הדבר על ידי הגורמים המוסמכים, כתנאי מקדים ומחייב בטרם תישקל כלל האפשרות למתן היתר חדש

17. בנוסף לאור האמור לעיל בסעיפים 1-3, ובהתבסס על הפגמים המהותיים שפורטו בבקשה להיתר, לרבות הסתירות לתכניות המאושרות, השימוש הבלתי תקף בשטח שיועד לחדר מחוזה, והיעדר עמידה בתנאי התב"ע. הבקשה חורגת מהוראות התכניות החלות ואינה עומדת בתנאים שנקבעו לצורך קבלת היתר – דין הבקשה להידחות במלואה. ציון חלקי בלבד מהתב"ע בבקשת ההיתר – מהווה הצגה מטעה של מצב התכנוני המאושר, ואינה מאפשרת קבלת היתר חדש לממ"ד

18. מבלי לפגוע בזכויותי. טענותי יושמעו במלואן בפני הוועדה, ככל שזו תחליט לדון בבקשה במסגרת דיון בהתנגדויות

רצ"ב 1. תב"ע 6598

2. היתר בנייה 2011/070

3. צילום מהבקשה הנוכחית להיתר

4. תמלול ועדה מתאריך 19/9/2022

5 תמונות מחריגות הבנייה

6. תמונות מיחידת הדיור שנבנתה ללא היתר

7. צו הריסה והערת אזהרה ברישום המקרקעין

8. צילום הודעה על הגשת התנגדות

9. תצהיר בפני עו"ד

חומרים משלימים, אשר ייתכן שלא צורפו לנספחים מטעמי נפח או זמינות, מצויים לעיון בתיק משפחת אברהמי בעירייה

בכבוד רב

מירה כהן

תז. 066172487

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	2015/0365.01
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, גשר כניסה לבית, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תבע, תוספת ממ"ד, תוספת גשר כניסה לבית,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הנדסאי אדריכלות מטלובסקי חנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מטלובסקי חנה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 44, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4956	תחילת תוקף	24/03/2000	16	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 08.05.2000 בת.ב. 1999/0715.00 ובן אושר "תוספת בנייה".

- בתאריך 18.4.2016 בת.ב. 2015/0365.00 ובן אושר "תוספת מרפסת זיז".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב הנרי מורגנטאו 44 בניין מדורג.

גוש : 30719 חלקה : 16.

מצב מוצע :

קומת כניסה : +0.00 מ' גוטפריד- מוצע שינוי בפתחים.

קומה 1 במפלס +2.58 : מ' גוטפריד- מוצע שינוי במדרגות .

מ' מטלובסדקי- מוצע שינוי במדרגות .

קומה 2 במפלס +5.70 : מוצע גשר כניסה לדירות המבוקשות.

מ' גוטפריד- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת זיו.

מ' מטלובסדקי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת זיו.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

1. "תוספת חדר מחוץ לצורך מיגון".

2. "הקלה בדבר 5% קומת ג'".

3. "הקלה בדבר בשונה מנספח הבינוי".

4. "הקלה בדבר מרפסת זיו".

5. "הקלה בדבר בניית גשר גישה לדירה לצורך נגישות העומד במרווחים המותרים".

תום מועד התנגדויות בתאריך 07.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16. בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
31/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	מבוקשת בניה על הגג + השלמת דירת גג וכן מרפסות וגשר. לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי הדברים : התקבלה התנגדות – מאת ספירא גילה, כתובת המתנגדת – בקומת הקרקע מקביל לבנייה המבוקש.

"הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהחרבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות. קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג." התקבלה התנגדות – מאת הוד יהודה, כתובת המתנגד – קומה מתחת הבנייה המבוקשת. "הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהחרבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות. קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג."		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7470 תחילת תוקף: 25/07/2003	28/08/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 12/03/2025 והחלטת הוועדה היתה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מאחר וחדר המדרגות ומרפסות הגג המוצעות מהוות מפגע תכנוני ויש להסירם מהבקשה. לאחר הדיון, העלייה לגג הוסרה מהבקשה, ועל השלמת דירת הגג התקבל אישור שיפור אדריכלי ממנהל האגף, וכן התקבלה חו"ד משפטית המאשרת את הגשר. לפיכך, לאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 4956 - תחילת תוקף, 24/03/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: * 2263 ג' - תחילת תוקף, 04/09/198, אזור מגורים 4. * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 4956 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית- 4956 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 2 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו		
---	--	--

כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה בדבר בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומת כניסה : 0.00 מש' גוטפריד - מוצע שינוי בפתחים- בשונה מנספח הבינוי- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. קומה 1 במפלס + 2.58 : מש' גוטפריד- מוצע שינוי במדרגות על שטח הדירה הקיימת ע"כ אין מניעה לאשר. מש' מטלובסדקי- מוצע שינוי במדרגות על שטח הדירה הקיימת ע"כ אין מניעה לאשר. קומה 2 במפלס + 5.70 : מוצע גשר כניסה לדירות המבוקשות- בשונה מנספח הבינוי- (בניה במרווחים). מש' גוטפריד- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ומרפסת זיז - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה, מרפסות וחדר מחוזה) מש' מטלובסדקי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה, מרפסות וחדר מחוזה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5566.00 שהוגש מיום 11.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה תוספת קומה ע"פ הוראות התב		
--	--	--

מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : מוצע בבקשה זו תוספת בינוי ע"פ תבע ובנוסף 5% השלמת דירת גג. ע"פ התבע לכל יחד בגג ניתן - 24 מ"ר. השלמת דירת גג : שטח המגרש - 7786 מ"ר. $19.46 = 5\% * 7786 = 389.3$ מ"ר - חלקי 20 דירות הגג בחלקה = 19.46 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה 2 במפלס + 5.70 : משי' גוטפריד- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 43.39 מ"ר. משי' מטלובסדקי- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח - 42.74 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג : 5% עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר -62 התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התבע 5% + השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר		
--	--	--

גשר : קומה 2 במפלס +5.70 : חזית צפונית - מוצע גשר כניסה לדירות המבוקשות. ע"פ תיק רישוי מס' 1978/149.4 - יהיה ניתן לאשר את הגשרים וזאת על סמך ההקלה שפורסמה במידה ויתכננו את הגשרים עפ"י הייעוץ המשפטי שנעשה בבקשה 16/857 וכמפורט להלן : עפ"י הסיכום בבקשה 2016/857 שהיה עם מנהל האגף ובכפוף להנחית הייעוץ המשפטי עם עו"ד אילנית מיכאלי שבו נקבע : " שלא נמצאה כניסה קובעת לבניין וזאת כיוון שמדובר במבנה מדורג של קוטג'ים, בנוסף לכך הגשרונים נותנים מענה כל גשרון לשתי יח"ד ולכן ניתן לראות בגשרון המוצע כעומד בהוראות החוק והתקנות ע"פ סעיף 4.09(10) בתקנות בניה מותרת במרווח " שלביות ביצוע : תכנית 4956 סעיף 9 ט"ו) - 1."תוספת שנמצאות אחת מתחת לשנייה יבנו בחינף אחד בלבד" - עומד במותר. 2."תוספת שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמתחת יבנו בנפרד" - לא רלוונטי לבקשה זו. 3. בכל מקרה לא תותר בניה על עמודים - לא רלוונטי לבקשה זו. חדר מחוזק : מוצע בבקשה : מוצע חדר מחוזק לשתי הדירות המבוקשות בתחום קווי בנין בשטח עד - 9.00 מ"ר + עובי קירות. מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בת וכן וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה		
---	--	--

לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מרפסות : מוצע בבקשה : קומה 2 במפלס +5.70 : מש' גוטפרויד- מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בתחום קווי בניין. בשטח- 7.71 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. מש' מטלובסדקי- מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בתחום קווי בניין. בשטח- 7.72 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצעות בבקשה זו צמד מרפסות זיו . הוצגה תוכנית צל כנדרש. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה- במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. מוצעת בנייה על שטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה- במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש.		
--	--	--

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : המוצע בבקשה בשטח קטן מ 200- מ"ר ואין נגיעה בקרקע – לא רלוונטי. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך -10.12.2024 "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4956 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע עומד בשטחים המותרים אין מניעה לאשר, התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסות וזיז המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר. הגשר המוצע עומד בחו"ד המשפטית שהוגשה ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם : התקבלה התנגדות – מאת ספירא גילה, כתובת המתנגדת – בקומת הקרקע מקביל לבנייה המבוקש. "הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק -18-10-48941 פסק דין קבע שלא מדובר בהחרבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות. קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על		
---	--	--

תקדימים דומים ברחוב בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג. "התקבלה התנגדות – מאת הוד יהודה, כתובת המתנגד – קומה מתחת הבנייה המבוקשת". הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18 פסק דין קבע שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות. קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג."		
החדר המדרגות והמרפסות גג המוצעים מהווים מפגע תכנוני וחזותי ע"כ יש להסירה מהבקשה. הבינוי המוצע עומד בשטחים המותרים אין מניעה לאשר, התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התב"ע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. המרפסות זיז המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר. הגשר המוצע עומד בחו"ד המשפטית שהוגשה ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +8.85 : משי' גוטפריד- מוצעת מדרגות עליה לגג ומרפסת גג - בשונה מנספח בינוי- משי' מטלובסדקי- מוצעת מדרגות עליה לגג ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי-	12/03/2025	דיון בועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת

יציאה לגג אשר לא ניתן לאשרה היות וגרם מדרגות זה מהווה תוספת קומה מעל מספר הקומות המותרות מכוח התב"ע וכן אינו מתוכנן עפ"י תקנות החוק לעניין יציאה לגג המותר רק למבנה הכולל גרם מדרגות משותף ובנוסף אין מקור לשטחים. גרם המדרגות המוצע מהווה בנוסף מפגע תכנוני וחזותי ע"כ יש להסירו מהבקשה זו. השלמת דירת גג 5% : שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התב"ע +5% השלמת דירת גג בפעמימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית-101-1207158. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענותם : התקבלה התנגדות – מאת ספירא גילה, כתובת המתנגדת – בקומת הקרקע מקביל לבנייה המבוקש. "הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהחרבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות. קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג " התקבלה התנגדות – מאת הוד יהודה, כתובת המתנגד – קומה מתחת הבנייה המבוקשת. "הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהחרבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות. קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג "	
---	--

לאחר תיקון ההרמוניקה, המלצת האגף לזמן מתנגדים. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
החדר המדרגות והמרפסות גג המוצעים מהווים מפגע תכנוני וחזותי ע"כ יש להסירה מהבקשה. הבינוי המוצע עומד בשטחים המותרים אין מניעה לאשר, התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. המרפסות זיז המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר. הגשר המוצע עומד בחו"ד המשפטית שהוגשה ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי: מוצע בבקשה: קומת גג במפלס +8.85 : משי' גוטפרייד- מוצעת מדרגות עליה לגג ומרפסת גג - בשונה מנספח בינוי- משי' מטלובסדקי- מוצעת מדרגות עליה לגג ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- יציאה לגג אשר לא ניתן לאשרה היות וגרם מדרגות זה מהווה תוספת קומה מעל מספר הקומות המותרות מכוח התב"ע וכן	02/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדרחות במתכונת המוצעת

אינו מתוכנן עפ"י תקנות החוק לעניין יציאה לגג המותר רק למבנה הכולל גרם מדרגות משותף ובנוסף אין מקור לשטחים. גרם המדרגות המוצע מהווה בנוסף מפגע תכנוני וחזותי ע"כ יש להסירו מהבקשה זו. השלמת דירת גג 5% : שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענות : התקבלה התנגדות – מאת ספירא גילה, כתובת המתנגדת – בקומת הקרקע מקביל לבנייה המבוקש. "הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות. קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג " התקבלה התנגדות – מאת הוד יהודה, כתובת המתנגד – קומה מתחת הבנייה המבוקשת. "הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות. קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג "		
--	--	--

לאחר תיקון ההרמוניקה, המלצת האגף לזמן מתנגדים. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 4956 - תחילת תוקף 24/03/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : * 2263 גי-תחילת תוקף 04/09/198, אזור מגורים 4. * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 4956 אין סעיף סטייה ניכרת.	23/02/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית - 4956 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 2 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה בדבר בשונה מנספח הבינוי " . מוצע בבקשה : קומת כניסה +0.00 : משי' גוטפריד- מוצע שינוי בפתחים- בשונה מנספח הבינוי- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. קומה 1 במפלס +2.58 : משי' גוטפריד- מוצע שינוי במדרגות על שטח הדירה הקיימת ע"כ אין מניעה לאשר. משי' מטלובסקי- מוצע שינוי במדרגות על שטח הדירה הקיימת ע"כ אין מניעה לאשר. קומה 2 במפלס +5.70 : מוצע גשר כניסה לדירות המבוקשות- בשונה מנספח הבינוי- (בניה במרווחים). משי' גוטפריד- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה, מרפסות וחדר מחוץ). משי' מטלובסקי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה, מרפסות וחדר מחוץ). קומת גג במפלס +8.85 : משי' גוטפריד- מוצעת מדרגות עליה לגג ומרפסת גג - בשונה מנספח בינוי- משי' מטלובסקי- מוצעת מדרגות עליה לגג ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- יציאה לגג אשר לא ניתן לאשרה היות וגרם מדרגות זה מהווה תוספת קומה מעל מספר הקומות המותרות מכוח התב"ע וכן אינו מתוכנן עפ"י תקנות החוק לעניין יציאה לגג המותר רק למבנה הכולל גרם מדרגות משותף ובנוסף אין מקור לשטחים. גרם המדרגות המוצע מהווה בנוסף מפגע תכנוני וחזותי ע"כ יש להסירו מהבקשה זו.		
--	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5566.00 שהוגש מיום 11.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת קומה ע"פ הוראות התבע – (ראה סעיף שטחי בניה). מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : מוצע בבקשה זו תוספת בינוי ע"פ תבע ובנוסף 5% השלמת דירת גג. ע"פ התבע לכל יחד בגג ניתן- 24 מ"ר. השלמת דירת גג : שטח המגרש – 7786 מ"ר. $x200f7786\#x200f\#x200f*5\% = \#$ $x200f\#x200f389.3\#x200f\#x200f\#$ - חלקי $x200f\#x200f20\#x200f\#x200f\#$ דירות הגג $x200f\#x200f = \#x200f\#x200f\#$ בחלקה $x200f\#x200f19\#x200f\#x200f\#x200f\#x200f46\#x200f\#x200f\#$ $x200f\#x200f\#x200f\#$ מ"ר מוצע בבקשה : קומה 2 במפלס +5.70 : מש' גוטפריד- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 43.39 מ"ר. מש' מטלובסדקי- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 42.74 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר.		
---	--	--

השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101- 1207158. גשר : קומה 2 במפלס +5.70 : חזית צפונית- מוצע גשר כניסה לדירות המבוקשות. ע"פ תיק רישוי מס' 1978/149.4 -יהיה ניתן לאשר את הגשרים וזאת על סמך ההקלה שפורסמה במידה ויתכננו את הגשרים עפ"י הייעוץ המשפטי שנעשה בבקשה 16/857 וכמפורט להלן : עפ"י הסיכום בבקשה 2016/857 שהיה עם מנהל האגף ובכפוף להנחית הייעוץ המשפטי עם עו"ד אילנית מיכאלי שבו נקבע : " שלא נמצאה כניסה קובעת לבניין וזאת כיוון שמדובר במבנה מדורג של קוטג'ים, בנוסף לכך הגשרונים נותנים מענה כל גשרון לשתי יח"ד ולכן ניתן לראות בגשרון המוצע כעומד בהוראות החוק והתקנות ע"פ סעיף 4.09 (10) בתקנות בניה מותרת במרווח ." שלביות ביצוע : תכנית 4956 סעיף (9 ט') – 1."תוספת שנמצאות אחת מתחת לשנייה יבנו בהינף אחד בלבד"- עומד במותר.		
--	--	--

2. "תוספת שאינן נכנות מעל תוספת בקומה שמתחת יבנו בנפרד" – לא רלוונטי לבקשה זו. 3. בכל מקרה לא תותר בניה על עמודים- לא רלוונטי לבקשה זו. חדר מחוזק : מוצע בבקשה : מוצע חדר מחוזק לשתי הדירות המבוקשות בתחום קווי בנין בשטח עד- 9.00 מ"ר + עובי קירות. מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מרפסות : מוצע בבקשה : קומה 2 במפלס +5.70 : מש' גוטפרויד- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין. בשטח- 7.71 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. מש' מטלובסדקי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין. בשטח- 7.72 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצעות בבקשה זו צמד מרפסות זיז . הוצגה תוכנית צל כנדרש. תימוכין קניינים :		
---	--	--

מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה- במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. מוצעת בנייה על שטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה- במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : המוצע בבקשה בשטח קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע – לא רלוונטי. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 10.12.2024 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4956 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : החדר המדרגות והמרפסות גג המוצעים מהווים מפגע תכנוני וחזותי ע"כ יש להסירה מהבקשה. הבינוי המוצע עומד בשטחים המותרים אין מניעה לאשר, התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התב"ע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. המרפסות זיז המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר. הגשר המוצע עומד בחו"ד המשפטית שהוגשה ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		
--	--	--

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענות: התקבלה התנגדות – מאת ספירא גילה, כתובת המתנגדת – בקומת הקרקע מקביל לבנייה המבוקש. "הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות. קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג." התקבלה התנגדות – מאת הוד יהודה, כתובת המתנגד – קומה מתחת הבנייה המבוקשת. "הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות. קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג." לאחר תיקון ההרמוניקה, המלצת האגף לזמן מתנגדים.		
תוספת חדר לצורך מיגון הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג הקלה בדבר בשונה מנספח הבינוי הקלה בדבר מרפסות זיז הקלה בדבר בניית גשר גישה לדירה לצורך נגישות העומד במרווחים המותרים	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מבוקשת בניה על הגג + השלמת דירת גג וכן מרפסות וגשר.

לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות,

להלן עיקרי הדברים:

התקבלה התנגדות – מאת ספירא גילה, כתובת המתנגדת – בקומת הקרקע מקביל לבנייה המבוקש.

"הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות.

קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב

בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג."

התקבלה התנגדות – מאת הוד יהודה, כתובת המתנגד – קומה מתחת הבנייה המבוקשת.

"הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות.

קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב

בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג."

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהודה הוד / תאריך: 15:12 10/12/2024 / מספר בקשה:

2898433

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

הוד

שם פרטי:

יהודה

דואר אלקטרוני:

hod5818832@gmail.com

תעודת זהות:

031463482

מספר תיק רישוי:

2015/0365.01

סטטוס טיפול

15:12 10/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



15:09 10/12/2024

נשמר כטיוטה |



15:08 10/12/2024

נשמר כטיוטה |



15:08 10/12/2024

נשמר כטיוטה |



15:08 10/12/2024

נשמר כטיוטה |



15:08 10/12/2024

נשמר כטיוטה |



15:07 10/12/2024

נפתח לצפייה | נא לאשר



15:07 10/12/2024
| נשמר כטיוטה



15:03 10/12/2024
| נשמר כטיוטה



15:03 10/12/2024
נפתח לצפיה | נוהה חמדאן



15:03 10/12/2024
| נשמר כטיוטה



15:01 10/12/2024
נפתח לצפיה | נוהה חמדאן



15:01 10/12/2024
| נשמר כטיוטה



15:01 10/12/2024
| נשמר כטיוטה



14:53 10/12/2024
נפתח לצפיה | נוהה חמדאן



14:53 10/12/2024
| נשמר כטיוטה



14:49 10/12/2024
נפתח לצפיה | נוהה חמדאן



12:31 10/12/2024
| נשמר כטיוטה



פרטי הבקשה

איתור תוכנית

הזדהות:

שם פרטי:	יהודה
שם משפחה:	הוד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	031463482
טלפון נייד:	8460379
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	hod5818832@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	קומה מתחת הבנייה המבוקשת

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	הנרי מורגנטאו 44 דירה 5 ירושלים
שכונה:	16900620
רחוב:	16704450
מס' בית:	44
כניסה:	
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א.היבטים משפטיים ותכנוניים-דרישת הסכמת כל בעלי הדירות. 1.הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש המשותף ולא הרחבת דירה,כפי שניקבע בפסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק מס' 48941-10-18 . פסק הדין ניתן בהרכב של שלושה שופטים פה אחד, בנסיבות זהות לעניינינו ובאותו רחוב. 2.בפסק הדין נקבע מפורשות בסעיף 5 כדלקמן: "בעניין הגשרון קבע המפקח בפסק דינו שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש המשותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות אף מבלי להידרש לשאלה אם היה מקום לכך שבמסגרת הערעור יעלו המערערים טענות חדשות אשר לא ניטענו ליפני המפקח הרי שלגוף העניין לא מצאנו כי נפלה שגגה בקביעתו בעניין הגשרון". 3. בסעיף 7 לפסק הדין נקבע: "הגשרון שבנו המערערים ממפלס הכביש אשר נועד לשמש דרך גישה אל דירותיהם

וזמנעו עדיין אחרוג לזג סטון אכן ניומנו למעו עדיין העכמות חוב וחדוש של דיירי הבנין
המשותף, כנדרש על פי סעיף 71ב (א) לחוק המקרקעין וכפי שקבע המפקח בפסק דינו אך
להסכמה זו אין כל רלוונטיות לעניין בניית הגשרון. כאמור לעיל, הסכמת רוב הדיירים לגבי
הוצאת חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, יכולה להינתן רק לשם
בנייה "שמטרתה הרחבת אותה דירה" מה שאין כן בעניין הגשרון שאינו הרחבה של דירה" 4.
משמעות הדברים היא כי: *בניית גשר כניסה מהווה בפועל הצמדה של חלק מהרכוש
המשותף לדירה מסוימת. *הצמדה כזו מהווה שינוי מהותי בזכויות הקנייניות של כלל בעלי
הדירות בבנין. *בהתאם לסעיף 62(א)(1) לחוק המקרקעין, שינוי מהותי בזכויות הקנייניות
מחייב הסכמה של כלל בעלי הדירות בבנין. *לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש
להרחבת דירה לפי סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין. *אין רלוונטיות להסכמת רוב הדיירים שכן
אין מדובר בהרחבת דירה. ב. פגיעה בזכות לבניית השימוש בסוכה. 1. הגשר המבוקש
מתוכנן להיבנות מעל חצר הרשומה על שמי בלישכת רישום המקרקעין. 2. בחצר זו אני מקיים
מידי שנה את מצוות סוכה כדן, בהתאם לזכותי על פי חוק המקרקעין. 3. בניית הגשר תמנע
ממני את האפשרות לבנות ולהשתמש בסוכה במקום בו נהגתי לעשות כן. 4. מניעה זו מנוגדת
להוראת סעיף 71ב (ז) לחוק המקרקעין הקובע במפורש כי: "לא תתקבל החלטת הרחבה
שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה במקום שבו נהג לעשות כן לפני
ההחלטה". ג. פגיעה בערך הנכס. 1. מאחר והנכס ממקום באזור המאופיין באוכלוסייה דתית
וחרדית, הפגיעה באפשרות לקיים מצוות סוכה תגרום לירידה משמעותית בערך הנכס. 2.
ירידת ערך זו מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. ד.
חשש לשימוש חורג. 1. קיים חשש מבוסס כי הגשר המבוקש ישמש לפיצול דירות בלתי חוקי.
2. חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב, בהם נעשה שימוש בגשרים דומים לצורך
פיצול דירות בניגוד לחוק. ה. התנגדות לתוספת גרם מדרגות. 1. גרם המדרגות המבוקש
מהווה חריגה ממספר הקומות המותר בתב"ע. 2. גרם המדרגות המבוקש אינו עומד בתקנות
החוק המתירות יציאה לגג רק למבנה הכולל גרם מדרגות משותף. 3. התכנון אינו תואם את
מדיניות מהנדס העיר להשלמת דירת גג מתאריך 14.2.2014. ו. היעדר אפשרות למתן הקלה.
לא ניתן לאשר הקלה של תוספת 5% מאחר והבנייה טרם בוצעה, בהתאם לתקנות התכנון
והבנייה (סטייה ניכרת), תשס"ב-2002. לאור כל האמור לעיל, אבקש. 1. לדחות את הבקשה
להיתר בניה. 2. לאפשר להופיע בפני הוועדה להצגת טענותיי המפורטות. 3. להורות על קבלת
הסכמת כל בעלי הדירות כתנאי מקדים לדיון בבקשה. מצ"ב פסק דין בית משפט המחוזי וכן
החלטה של המפקח על הבתים המשותפים הרלוטית



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

24 בספטמבר 2019

ע"א 48941-10-18 ד"ר נאח' נ' אילון נאח'

לפני

כבוד השופט רם וינוגרד

כבוד השופטת שושנה ליבוביץ

כבוד השופטת תמר בר-אשר

המערערים

1. יוסף ד"ר

והמשיבים בערעור שכנגד

2. רחל ד"ר

3. אברהם אליעקב

ע"י בייב עו"ד אריה יעקב

נגד

המשיבה

מרגלית אילון

המערערת בערעור שכנגד

ע"י בייב עו"ד עמית לוי ועו"ד שגיא רבינוביץ

פסק-דין

1. ערעור וערעור שכנגד על פסק-דין של המפקח על רישום מקרקעין בירושלים (לכבוד המפקח הבכיר [כתואר און] א' סילברמן) מיום 25.7.2018 בתיק 1/358/2017.

ערעורם של המערערים, יוסף ד"ר, רחל ד"ר ואברהם אליעקב (להלן: "המערערים"), הוגש בעניין קביעת המפקח כי עליהם להרוס ולפרק גשר שבנו, המחבר בין מפלס הכביש לבין דירותיהם (להלן: "הגשרון") וכן לסלק צנרת חדשה שהתקינו בתחום שטח הצמוד לדירת המשיבה, מרגלית אילון (להלן: "המשיבה"), אשר הונחה שם כחלק מתוספות בניה שבנו.

במסגרת הערעור שכנגד שהגישה המשיבה, נטען כי היה על המפקח להורות גם על הריסת שלוש מרפסות שבנו המערערים מעל מרפסת דירתה בהיוון מונעות הקמת סוכה כשרה באותה מרפסת. כן נטען, היה על המפקח לתת צו האוסר את המשך פיצול דירתם של ד"ר (המערערים 1-2), וכן התבקשה הבהרה כי פסק-דין של המפקח לא מונע מהמשיבה להגיש תביעה כספית נגד המערערים.

רקע

2. המערערים והמשיבה הם דיירים בבית משותף ברחוב הנרי מורנגטאו 32 בירושלים (הידוע כגוש 30719, חלקה 16), שבו 113 דירות חבויות בשלושה עשר מבנים. דירותיהם של



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

24 בספטמבר 2019

עש"א 18-10-48941 ד"ר ואח' נ' אילון ואח'

המערערים ושל המשיבה מצויות במבנה מספר 9, דירתה של המשיבה בנויה בקומת הקרקע (תת חלקה 71) ואילו דירותיהם של המערערים, דירות תלת קומטיות, בנויות מעל דירתה (ליתר חלקות 73 ו-74).

3. התביעה שהגישה המשיבה נגד המערערים ואשר נדונה לפני המפקח, עסקה בתוספות הבניה שבנו המערערים, אשר הרלוונטיות לענייננו הן אלו: שלוש מרפסות וזירות תלויות שנבנו מעל מרפסת דירתה של המשיבה ואשר מחפזות לחלוטין את שטחה; גשרון המחבר בין מפלס הכביש לדירות המערערים; צנרת מים, ביוב וחשמל העוברת בשטח המרפסת והחצר של דירת המשיבה.

טענותיה העיקריות של המשיבה בכתב התביעה שהוגש אל המפקח היו, כי המערערים בנו את תוספות הבניה מבלי שניתנה לכך הסכמת הרוב הדרוש של דיירי הבניין. כן נטען כי יש בתוספות הבניה משום "פגיעה מהותית" בקניינה של המשיבה, כמשמעה בסעיף 71ג(ד) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין" או "החוק"), באופן המצדיק את התערבות המפקח ואת הריסתן. המשיבה טענה, כי הקמת הגשרון ובניה המרפסות של המערערים נעשתה תוך פגיעה מהותית בדירתה וברכוש המשותף. בעניין הפגיעה המהותית בקניינה של המשיבה כתוצאה מבניית המרפסות נטען, כי מיקומן מונע את האפשרות להקים סוכה במרפסת דירתה. בנוסף טענה המשיבה, כי צנרת המים, הביוב והחשמל, מכערת ומפריעה לדירתה וכן הלינה על כך שהמערערים (ד"ר) פיצלו את דירותם לשתי דירות.

לנוכח טענות אלו ביקשה המשיבה מכתב התביעה, שיונתן צו עשה המורה על השבת המצב לקדמותו ובכלל זה, הריסת שלוש המרפסות והגשרון שבנו המערערים וכן סילוק הצנרת מהחצר וממרפסת דירתה. כן התבקש צו האוסר את פיצול הדירה של ד"ר לשתי דירות נפרדות. בכתב התביעה הוזכרו גם נזקים כספיים, שעל-פי טענת המשיבה נגרמו לה כתוצאה מווספות הבניה שבנו המערערים. בין השאר, ירידת ערך דירתה ועגמת נפש שלטענתה סבלה בשל תוספות הבניה שבנו המערערים.

4. בפסק-דין מפורט פרש המפקח כתחילה את ההלכות הנגזרות לבניה בבית משותף, ולאחר מכן בהן את הטענות לגופן. לאחר בחינת הראיות, ובכלל זה בחינת פרטיות של הטענות בנוגע לכל אחד מדיירי הבניין החתומים על ההסכמה לתוספות הבניה, הגיע לכלל מסקנה כי למערערים ניתנה הסכמת הרוב הדרוש של בעלי הדירות לצורך בניית תוספות הבניה (נקבע כי



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

24 בספטמבר 2019

עש"א 18-10-48941 דיין ואח' נ' אילון ואח'

86 מתוך 113 בעלי דירות נתנו הסכמתם וכן תשעה בעלי דירות מתוך עשרת בעלי הדירות בחלק המבנה שבו מצויות דירות הצדדים).

עם זאת נקבע, כי על המערערים להרוס את הגשרון שכנו וכן לסלק את הצנרת העוברת בתחום שטח דירתה של המשיבה – קביעות שעליהן מלינים המערערים – אך לצד זה נקבע, כי אין מקום להריסת המרפסות. כמו כן, לא ניתן כל סעד בעניין פיצול הדירות ואף לא ניתן למשיבה סעד בספי כלשהו. מכאן הערעורים שלפנינו.

הערעור העיקרי (של המערערים)

5. בעניין הגשרון קבע המפקח בפסק-דין, שלא מדובר בהרחבת דירה, אלא בפעולת בינוי ברכוש המשותף המתייבת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף.

אף מבלי לחידוש לשאלה אם היה מקום לכך שבמסגרת הערעור יעלו המערערים טענות חדשות אשר לא נטענו לפני המפקח, הרי שלגוף העניין לא מצאנו כי נפלה שגגה בקביעתו בעניין הגשרון.

6. סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, הקובע את הוראותיו של הותקנו המוסכם שיחול בבית המשותף, מגדיר כך:

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

על-פי הוראה זו הצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירה פלונית ובכלל זה הצמדת זכויות בניה והזיכבת בניה, מחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות. עם זאת, להוראה זו הקבועה בסעיף 62(א) לחוק המקרקעין, נקבעו מספר חריגים במסגרת סעיף 71 לחוק (שנוסף בשנת 1995, במסגרת תיקון מס' 18 של חוק המקרקעין). כך בין השאר, נקבע בסעיף 71(א) לחוק, כי לשם



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

24 בספטמבר 2019

עש"א 48941-10-18 ד"ר ואח' נ' אילון ואח'

"הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה", לא נדרשות הסכמות כל בעלי הדירות, אלא ניתן להסתפק בהסכמתם של בעלי שלושה רבעים מהדירות (75%), אשר שני שלישי (66%) מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

"הרחבה" של דירה, הוגדרה כסעיף 71 לחוק המקרקעין, לאמור: "הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף".

7. הגשרון שבנו המערערים ממפלס הכביש, אשר נועד לשמש דרך נוסה אל דירותיהם, אינו בגדר "הרחבה" של דירה, ואף אינו יכול להיחשב כשום צורה המשך של הדירות של המערערים או הגדלת שטחן.

אכן ניתנה למערערים הסכמת הרוב הדרוש של דיירי הבית המשותף, כנדרש על-פי סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין וכפי שאף קבע המפקח בפסק-דינו, אך להסכמה זו אין כל רלוונטיות לעניין בניית הגשרון. כאמור לעיל, הסכמת רוב הדיירים לגבי הוצאת חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, יכולה להינתן רק לשם בניה "שמטרתה הרחבת אותה דירה", מה שאין כן בעניין הגשרון שאינו הרחבת של דירה.

8. אשר לטענות המערערים בעניין חוסר תום הלב הדיעני מצד המשיבה, תוך טענה שהשתתפות בחגגות התביעה, אשר הוגשה רק לאחר שבגייט הגשרון הסתיימה, הרי שטענה עובדתית זו נשללה במפורש בפסק-דינו של המפקח. כפי שנקבע לעניין זה, כתב התביעה הוגש ביום 19.7.2017, כחודשיים בלבד לאחר התחלת הבניה. בסיבות אלו, לא נמצא כי יש מקום להתערב בקביעת המפקח שדחה את הטענה בדבר חוסר תום לב של המשיבה.

9. עוד מצאנו לצורך להעיר, כי כאמור, ההתאם להגדרת "הרחבה" של דירה (סעיף 71 לחוק המקרקעין), הגדלת שטח דירה קיימת בבית משותף אפשרית רק לגבי הגדלה "שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף". בענייננו, לא הוכח כלל שניתן היתר בניה לבניית הגשרון ואף לא הוכחה היתכנות לקבלת התנ"ר בניה.

על-פי הראיות שהגישו המשיבה, וועדת המענה לתכנון ובניה דחתה את הבקשה לבניית הגשרון, מהטעם שהוא לא נועד לשמש דירות נוספות, וכן בשל כך שיש בו משום "פגיעה חזותית חמורה" מכיוון הרחוב "לספת ד" לתצחיר המשיבה). המערערים הסתפקו בהקשר זה



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

24 בספטמבר 2019

עש"א 48941-10-18 דיין ואח' נ' אילון ואח'

בטענה, כי חרף התנגדות זו, בסופו של דבר ניתן להם היתר לבניית הגשרון. אך למרות טענתם זו, נמנעו מהצגת היתר בניה במהלך הדיון לפני המפקח. אף עתה, בשלב הערעור, לא טענו המערערים שניתן להם היתר בניה בדיון לבניית הגשרון ומכל מקום, היתר כאמור לא הוצג בשום שלב. בהימנעות המערערים מהצגת היתר בניה, יש כדי לחזק את מסקנותי של המפקח בהקשר זה.

10. לבסוף, ראינו לכון לדחות גם את טענותיהם של המערערים בעניין חיובם לסלק את הצנרת. טענות אלו נטענו בשולי הודעת הערעור ובשולי עיקרי הטענות, בשפה דפא וללא כל פירוט. מכל מקום, קביעותיו של המפקח בעניין זה הן קביעות עובדתיות שאין דרכה של ערכאת ערעור להתערב בהן וזאת אף במיוחד משלא נמצא כי נפלה טעות בקביעותיו בעניין הצנרת. לפיכך, גם בעניין זה הערעור נדחה.

11. לנוכח האמור, ערעורם של המערערים, על כל ראשיו, נדחה.

הערעור שבגד (מטעם המשיבה)

טענת המערערת בעניין מרפסות המשיבים ומרפסת הסוכה

12. טענתה העיקרית של המשיבה היא כי שגה המפקח בכך שנמנע מלהורות על הריסת המרפסות שבנו המערערים, בהיותן פוגעות בקניינה לנוכח העובדה שהימצאותן מונעת אפשרות של הקמת סוכה במרפסת דירתה. בעניין זה טענה המשיבה, כי המפקח שגה בקביעתו שעל-פיה למערערים ניתנה הסכמת הרוב הדרוש של דיירי הבניין לשם בניית המרפסות. שכן לטענתה, אם הבנייה מונעת אפשרות של הקמת סוכה במקום שנועד לכך, כי אז נדרשת הסכמה של כל הדיירים וכי אין די בהסכמה של הרוב הקבוע בסעיף 171ב(א) לחוק המקרקעין. טענה זו של המשיבה נסמכת על הוראת סעיף 171ב(ז) לחוק, הקובעת כי ילא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

כן חלקה המשיבה על קביעת המפקח שלפיה היא לא חזקה שבניית המרפסות נדרשה לפגיעה מהותית בקניינה. לטענתה, העובדה שהמרפסות שבנו המערערים מונעת אפשרות של הקמת סוכה כשרה במרפסת דירתה, היא בגדר פגיעה מהותית בקניינה. כך גם מהטעם שלטענתה,



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

24 בספטמבר 2019

עש"א 48941-10-18 דיין ואח' נ' אילון ואח'

הדירה מצויה באזור שבו גר ציבור דגני, המעניין שבדירתו וזהיה מרפסת שניתן להקים בה סוכה כשרת. לכן לטענתה, מניעת אפשרות זו פוגעת בערך הדירה.

13. כאמור לעיל, בפסק הדין בחן המפקח את הסכמותיהם של דיירי הבניין לתוספות הבניה שבנו המערערים ובכללן, המרפסות. לאחר בחינה פרטנית של אותן הסכמות קבע המפקח, כי יש בידי המערערים את מספר ההסכמות הדרוש על-פי סעיף 71(ב1) לחוק, לשם בניית תוספות הבניה.

לאחר מסקנתו זו, הוסיף המפקח ובחן אם יש בבניית המרפסות בדירותיהם של המערערים משום פגיעה מהותית בקניינה של המשיבה. על שאלה זו השיב המפקח בשלילה מהנימוקים הבאים (פסקאות 64-70 בפסק-דין של המפקח): ראשית, לא נמצאה פגיעה קניינית בדירתה של המשיבה. בהקשר זה הוסיף המפקח, כי למוכח ההסכמה הקניינית הנדרשת (הסכמת 75% מדיירי הבניין), לא ברור מדוע עמדה על תביעתה בעניין זה; שנית, אם ניתנה הסכמת 75% מדיירי הבניין, אין בעל דירה יכול למנוע בניה מעל דירתו רק בשל טענה שלא יוכל להקים סוכה. כן הוסיף, כי המשיבה אף לא הוכיחה מניעה הלכתית או אדריכלית להקמת סוכה במרפסת דירתה, בעוד שהמערערים טענו כי עדיין ישנה אפשרות להקמת סוכה במרפסת דירתה של המשיבה (נעיר, כי בחינת דברי המערערים בהקשר זה מעלה כי לא טענו שניתן להקים סוכה במרפסת דירתה של המשיבה, אלא שניתן להקים סוכה ששטחה כ-1.5 מ"ר או שיש לשאול עצת רב). עוד קבע המפקח, כי המשיבה לא הוכיחה שבעבר הקימה סוכה באותה מרפסת, אלא לכל היותר טענה שהמרפסת יכולה לשמש להקמת סוכה. כן הוסיף, כי הוכח שניתן להקים סוכה בחצר המשותפת. מכל מקום הוסיף המפקח, כי המשיבה לא הוכיחה זכות הסכמת מבוטח התקנון, או זכות קניינית להקמת סוכה דווקא תחת כיפת השמיים; שלישית, המשיבה לא הוכיחה ירידת ערך של דירתה בשל כך שנמנעת האפשרות להקמת סוכה במרפסת ביתה וזאת משלא הוגשה חוות דעת שמאמת בעניין זה. לעניין זה הוסיף המפקח, כי על בעל דירה לצפות שינויים בבניין המשותף, הנעשים לאורך השנים; רביעית, המשיבה לא הוכיחה פגיעה פיזית או פגיעה באור בדירתה עקב בניית המרפסות של המערערים; חמישית, הגם שלא הוגשו חיתרי בניה בעניין בניית המרפסות, הרי שהמקום לפעול בעניין זה הוא מול רשויות התכנון.

14. כפי שכבר עמדנו על כך, במסגרת תיקון 18 של חוק המקרקעין נוסף סעיף 71(ב1) לחוק, הקובע כי לשם הרחבת דירה – בהגדרתה של "הרחבה" בסעיף 71 לחוק – די ברוב של 75% מבעלי הדירות ששני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. עם זאת, כטענת



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

24 בספטמבר 2019

ע"א 18-10-48941 דיין ואח' נ' אילון ואח'

המשיבה בדיון שהתקיים לפנינו, במסגרת תיקון זה אף נקבע בסעיף 71ב(א) לחוק, כי לא תתאפשר הרחבת דירה ישמש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לגנות טובה, אם נהג לעשות כן.

כן נוספה במסגרת תיקון 18 של חוק המקרקעין הוראת סעיף 71ב(א), שעל-פיה, "בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה כאמור בסעיף 71ב(א), וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו ... רשאי לפנות למפקח תביעה אם הוגשה תביעה כאמור והמפקח מצא כי "נפגעה זכותו של בעל דירה, פגיעה מהותית", כי אז ירשאי הוא להורות על ביטול ההחלטה שנתקבלה, לשנותה או להתנותה בתנאים, הכול כפי שימצא לנכון".

15. לאחר שבחנו את הנמקותיו של המפקח להחליט סענתה של המשיבה בדבר "פגיעה מהותית" בקניינה כתוצאה מבניית המרפסות של המערערים, מצאנו כי בחלקן נתפס המפקח הנכבד לכלל טעות, כי יש קושי להותיר כפי שהן וכי מטעם זה נדרשת בחינתן מחדש. בעניין זה נבקש להעיר בעיקר את ההערות הבאות:

ראשית, מהוראתו של סעיף 71ג לחוק עולה, כי למרות הסכמת הרוב הדרוש של הדיירים להרחבת בניה, עשוי להיות מצב שבו יהיו בעלי דירות שדירותיהם נפגעו באופן מהותי כתוצאה מההחלטה על אותה הרחבת בניה. מצאות החיים מלמדת שעשוי להיות מצב שבו וניתן הסכמתם של רוב הדיירים להרחבת בניה שתבקשה, מחטעם שאינה משליכה על דירתם. אולם עשוי להיות מיעוט של דיירים, או אף דייר אחד – כנטען בענייננו – שהרחבת הבניה שאושרה בהחלטת רוב הדיירים, תשליך על דירתם ותסב לה פגיעה מהותית. לפיכך בניגוד להנמקת המפקח (בנימוקו הראשון), אף אם הושג הרוב הדרוש לפי סעיף 71ב(א), אין בכך כדי למנוע מהמפקח לקבוע כי החלטת הרוב פוגעת בפגיעה מהותית בזכויותיו של בעל דירה שהגיש תביעה על-פי סעיף 71ג לחוק.

שנית, בניגוד לקביעתו של המפקח (בנימוקו השני), הסכמת רוב הדיירים להרחבת בניה, אינה מונעת מבעל דירה להתנגד לבניה מעל דירתו רק מהנימוק שההרחבה מונעת ממנו הקמת סוכה. כך לנוכח העובדה שמניעת האפשרות להקמת סוכה עשויה להיות בנסיבות מסוימות משום פגיעה מהותית בקניינו של דייר בבניין, אף אם אותן נסיבות אינן באות בגדרו של סעיף 71ב(א) לחוק (שעניינו מניעת האפשרות לבנות סוכה במקום שבו נהג לעשות כן). במצב זה ועל-פי סעיף 71ג לחוק, יכול אותו דייר להגיש תביעה אל המפקח, כדי להביא לביטול ההחלטה על



משרד המשפטים
לשכת המפקח על רישום המקרקעין
ירושלים

בפני כב' המפקח א.סילברמן

תאריך: 25.7.18
תיק: 358/17

רשום עם אישור מסירה
תזית רישום מס':

לכבוד
עו"ד אריאל ינובסקי
רחוב כנפי נשרים 68,
ירושלים

לכבוד ✓
עו"ד עוז כהן
רחוב יהושוע בן נון 38א',
המושבה היוונית,
ירושלים

א.ג.נ.,

בענין: אילון מרגלית נגד יוסף דיין ואח'

מצ"ב מועבר אליך עותק מהמסמך(ים) הבא(ים):

פסק-דין



רחוב בן יהודה 34 (מגדל העיר), ירושלים
קבלת קהל: ימים א' - ה' שעות 08:30 - 12:30
☒ ת"ד 2093 ירושלים 91020
☎ 02 - 6244704 ☎ 02 - 5696162



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בפני כבוד מפקח בכיר על רישום מקרקעין אורן
סילברמן

התובעת: אילון מרגלית ת.ז. 000369348
ע"י ב"כ עוה"ד עוז כהן
מרחוב יהושוע בן נון 21 ירושלים

- נ ג ד -

הנתבעים: 1. דיין יוסף ת.ז. 027707223
2. דיין רחל בתיה ת.ז. 025550583
3. אליעקב אברהם ת.ז. 033962002
באמצעות ב"כ עוה"ד אריאל ינובסקי
מרחוב כנפי נשרים 68 ירושלים

פסק דין

האם עבודות שביצעו הנתבעים בבית – הרחבה לדירותיהם, לרבות, בניית מרפסות וגשר אשר מוביל מהרחוב אל מפלס דירותיהם, בוצעו כדין?

מבוא וטענות הצדדים

1. התביעה דנן עניינה בבית משותף ברח' מורגנטאו הנרי 32 הידוע כגוש 30719 חלקה 16.
2. הבית נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ועל ניהולו חל תקנון מוסכם. בהתאם למסמכי הרישום בבית המשותף קיימות 113 יחידות אשר מפוזרות בין 13 המבנים אשר מרכיבים את הבית. דירות הצדדים ממוקמות במבנה מספר 9 בבית.

טענות התובעת

3. התובעת, בעלת דירה הידועה כתת חלקה 71, עתרה למתן צוי עשה ומניעה אשר יורו לנתבעים, בעלים של דירות הידועות כתתי חלקות 73 ו-74, להשיב את מצב הרכוש המשותף לקדמותו, להרוס תוספות בניה שביצעו, להחזיר המצב לקדמותו ולפצות אותה בגין נזקיה.
4. לטענת התובעת הנתבעים ביצעו בניה על חשבון הרכוש המשותף ללא הסכמת הרוב הקנייני הדרוש, הוסיפו מרפסות אשר פוגעות ברכוש הפרטי של התובעת, בין היתר בכך שהן פוסלות את מרפסת הסוכה של דירתה וגורמות לפגיעה בערך הדירה. מלבד המרפסות הקימו הנתבעים "גשרון" אשר גורם להצללה, להסתרה של האור, לפגיעה חזותית משמעותית ולפגיעה ברכוש התובעת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

5. התובעת מדגישה כי לא ידעה אודות הבנייה ומשכך לא הגישה התנגדות תכנונית. על הבנייה נודע לה רק בשלבים מאוחרים יותר וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי הדירה היתה מושכרת. הנתבעים לא דאגו להודיע לתובעת על הגשת הבקשה להיתר או על קבלת ההיתר והתחמקו ממתן תשובות לפניויותיה. רק בעת שהודיעו לה השוכרים בדירתה כי הורכבו פיגומים במרפסת הקדמית של הדירה הבינה את פעולות הנתבעים. התובעת טוענת כי התנהלות הנתבעים היתה מעשה ערמומי וחסר תום לב. בשל הסתרת הידיעה על הבנייה נמנע ממנה להגיש צו מניעה אשר יאסור על המשך העבודות, שבוצעו במהירות רבה.

6. עוד טוענת התובעת כי הנתבעים מעוניינים לספח לעצמם גם את גג ההרחבה שנוצר כתוצאה מהרחבת דירותיהם, שאף הוא מהווה רכוש משותף. נטען כי הנתבעים חבים חובת שיפוי כלפי התובעת בגין ניצול אחוזי בנייה, בין היתר, מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט.

טענות הנתבעים

7. הנתבעים טענו כי התובעת השתתחה עם הגשת התביעה בעוד הנתבעים שינו את מצבם לרעה. התובעת לא הגישה התנגדות לרשויות המוסמכות ולכן יש לדחות גם את תביעתה כאן.

8. עוד טוענים הנתבעים כי התובעת הייתה מודעת, עוד בטרם החלו הנתבעים את עבודות הבנייה, בדבר התוכניות והבנייה הצפויה. התובעת השתתחה בהגשת התביעה על מנת ליצור מצב בלתי הפיך אשר יגרום לנתבעים נזקים עצומים, דבר שמעיד על חוסר תום לב מצידה. העובדה כי התובעת אינה רשומה כבעלת הזכויות בדירה מצביעה על רשלנותה - לו היתה נרשמת כבעלים היתה מקבלת את ההודעה שנשלחה בדבר הבנייה. התובעת יכולה היתה לדעת על הבנייה ממספר מקורות - השוכרים קיבלו הודעה בדבר הגשת התכנית ואף העבירו אותה לבתה של התובעת. בוצע גם פרסום וידוע של כל הגורמים המוזכרים בחוק בנוגע לתכנית הבניה.

9. בהתייחס להרחבת הדירות באמצעות הבנייה על הגג ולהוספת המרפסות טוענים הנתבעים כי הסתמכו על המאושר בתב"ע מספר 4956 ולפיו הם רשאים לבנות הרחבה על גג הבניין הצמוד לדירתם. קיימת הסכמה מכללא של בעלי הדירות לבניה כאמור ובכל מקרה בידי הנתבעים הרוב הקנייני הדרוש לטובת הבניה. מי שאינו חתם מתחייב להרחבה דומה מכוח סעיף 71(ג) שכן מימשו כבר גם הם את זכותם לבנות.

10. התובעת מנועה מלתבוע הריסת הבניה מקום שגם היא כנתה ללא היתר והרחיבה את דירתה לחצר, ללא הסכמת הדיירים. זאת ועוד. בעת שרכשה התובעת את הדירה היא ידעה על קיומה של תכנית הבניה ובכל מקרה על פי התב"ע יכולה גם היא לבנות שטחים זהים לשטחים שבנו הנתבעים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

11. התובעת לא הוכיחה את טענתה בדבר ירידת ערך הדירה ומדובר בטענת סרק. בכל מקרה, המרפסות נבנו בגובה אשר מאפשר בניית סוכה ואין כלל חסימת אור כפי שנטען על ידי התובעת.

התנהלות ההליכים וראיות הצדדים

12. ביום 13.12.17 נערך דיון מקדמי בסיומו, משלא עלה משלא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמות, נקבע התיק להגשת ראיות.

13. מטעם התובעת הוגש תצהיר חתום על ידי הגב' נטלי שירה אילון.

14. מטעם הנתבעים הוגשו תצהירים חתומים על ידי הגב' אליעקב ליטל ומר יוסי דיין.

15. ביום 6/5/18 נשמעו חקירת המצהירים ולאחר מכן סיכמו הצדדים בכתב את טענותיהם.

דיון והכרעה

הרקע המשפטי

16. בטרם נכנס להכרעה הפרטנית הנדרשת בהליך דנן נכון יהיה לסקור בקצרה את הרקע המשפטי הנדרש להכרעה בהליך זה.

17. הכלל הקבוע בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 הוא כי על מנת לעשות שימוש ייחודי ברכוש משותף יש צורך בקבלת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית משותף. כך קובע סעיף 62(א) לחוק. כך גם נובע מהוראת סעיף 12(ב) לתקנון המצוי. בהתאם, כאשר בעל דירה מבקש לבצע הרחבה לדירתו, או שינוי פיזי אחר ברכוש המשותף אשר מהווה שימוש ייחודי, עליו לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות בבית לביצוע העבודות המבוקשות.

18. סימן 11 לחוק המקרקעין (הוסף במסגרת "תיקון 18" לחוק) מהווה חריג חקיקתי לכלל זה בכל הקשור ל"הרחבת דירה". כך קובע סעיף 71(א) לחוק המקרקעין כי: "על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

19. בהתאם להלכות שנפסקו עם השנים הרי שההסכמה של בעלי הדירות (כולם או 3/4 מהם או 60% מהם, בהתאם לנסיבות כאמור) לכל גריעה מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה מסוימת צריכה להיות מפורשת (רע"א 259/99 חב' פליצ'ה דאובן בע"מ נ' טופיוב פ"ד נה(3) 385, 402 ולסקירת הפסיקה בנדון גם ע"א (מחוזי חי') 1677/05 כרמל נ' ינקוביצי (פורסם בנבו)). הסכמה כנ"ל יכולה להינתן גם בעל פה, אך במקרה שכזה עליה להיות מוכחת בראיות מספיקות - אין די בהעדר התנגדות ואין די בהסכמה משתמעת, אלא יש צורך בהסכמה מפורשת (ר' ע"א (מחוזי ת"א) 2360/07 אילן הורוביץ נ' גיא נחמני (פורסם בנבו), ע"א 188/76 רחנוקס נ' הוטרד, פ"ד לא(1) 382, ע"א 815/81 בליפא נ' שאול, פ"ד לו(3) 78 וכן ת"א (חי') 744/05 יואלס נ' אידלברג (פורסם בנבו)).

20. עוד קובעת ההלכה כי הסכמה כאמור אין הכרח שתתקבל במסגרת אסיפה כללית וניתן גם לקבלה גם במסגרת הסכמות פרטניות של בעלי הדירות. כך נפסק בע"א (י-ם) 1415/00 אברהם נ' אזרד (לא פורסם) - "כחלק ממגמת ההקלה לא נדרשת גם החלטת אסיפה כללית, אלא החלטת בעלי הדירות. החלטה כאמור שלא במסגרת אסיפה כללית אינה צריכה להתקבל על פי הכללים הנוהגים לגבי החלטות האסיפה שהם כללים מורכבים ומסורבלים ובודאי קשים להפעלה כאשר מדובר בבית הכולל דירות רבות. המחוקק לא קבע פרוצדורה מיוחדת להשגת החלטת בעלי הדירות לענין סעיף 71ב' לחוק ואין מקום ליצור פרוצדורה מחייבת ונוקשה בענין זה... עוד יצויין כי האסיפה הכללית היא הפורום הראוי לדון בנושאי ניהול הבית המשותף (סעיף 5א) לתקנון המצוי וכאין אין אנו עוסקים בענין של ניהול הרכוש המשותף והשימוש בו אלא בענין חד פעמי של שינויים ברכוש המשותף עקב הרחבת דירה".

21. זאת ועוד. בהתאם להוראות ההלכה, לא רק שאין חובה על קבלת ההסכמה במסגרת אסיפה כללית, אלא שהסכמות כאמור אפשר ויתקבלו גם בדיעבד. כך נפסק בעש"א (י-ם) 44078-10-12 חשה כובאני נ' ישראל לוין (פורסם בנבו) - "מתן הסכמת הדיירים בדיעבד יכולה לרפא את הפגם שנעשה, ואין טעם למנוע את הרחבת הבנייה כאשר נכון למועד מתן ההכרעה בצו המניעה, קיימת הסכמה של בעלי 75% מהבית המשותף, גם אם טרם התגבשה הסכמת קבוצה זו במלואה בשלבים קודמים. במצב זה, מתן צו מניעה יפגע פגיעה קשה ושאינה מוצדקת בזכות הקניין של מבקשי ההרחבה, שלא לצורך" ובמסגרת בר"ע בבית המשפט העליון - "בכל הנוגע לשאלה האם ניתן להידרש להסכמה מאוחרת של הדיירים, נקבע בפסיקתו של בית משפט זה כי ניתן לקבל הסכמת דיירים לפעולה ברכוש המשותף, גם אם זו ניתנת לאחר מעשה" (רע"א 527/14 חשה כובאני נ' ישראל לוין (פורסם בנבו)).

22. יוצא, אם כן, כי המחוקק התיר בחקיקה ספציפית פגיעה מסוימת בזכויות הקניין של בעלי דירות בבית משותף - חלף הסכמה של כל בעלי הדירות להצמדה של חלקים מהרכוש המשותף לצורך הרחבת דירה פלונית, קבע המחוקק, כאמור, רף גמוך יותר של הסכמת 3/4 מבעלי הדירות שלדירותיהם צמודים 2/3 מהרכוש המשותף לצורך הרחבת דירה או הסכמה של 60% מבעלי הדירות כדי להכשיר בניית ממ"ד או ממ"ק.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

23. ויודגש, הוראות תיקון 18 חלות הן לעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית לשם ביצוע הרחבה והן לעניין חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לביצוע ההרחבה, לרבות, על גבי שטח צמוד לדירה (ר' רע"א 11017/08 פל נ' ליבוביץ (פורסם בנבו)).

24. ההלכה הכירה בתחולת הוראות תיקון 18 הנ"ל על הרחבת דירה באמצעות הוספת מרפסת לדירה (ר' עש"א (חי') 3181-09-13 ג'ומאנה אגבאדיה המאמ נ' צ'ארלי חורי (פורסם בנבו)). אך גם נקבע כי הרחבה הנכללת בגדרו של תיקון 18, הינה רק הרחבה אשר צמודה פיזית לדירה בבית ואשר מגשימה את מטרת החקיקה – "הדרישה לסמיכות פיזית בין הדירה לבין הבנייה שעתידה להרחיב אותה היא להשקפתי נקודת האיוון הנכונה, ומביאה לפרשנות שיש בה כדי להגשים את עיקר תכליתו של התיקון (הקלת צפיפות הדיור), תוך מזעור הפגיעה בזכויות הקניין של המיעוט ברכוש המשותף. זאת נוכח השיקול הפרשני הנוסף שעליו עמדנו שלפיו הכלל ביחס לדרישת הסכמת כלל הדיירים להצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית נותר בעינו" (רע"א 1462/10 דוד עטייה נ' ליאור שגיא (פורסם בנבו)).

25. צידה השני של הפחתת רף ההסכמה הנדרש הינה עמידה דווקנית על קיומו של הרוכ הנדרש בכדי לאשר בניה מבוקשת. כפי שכבר פסקתי בהרחבה במסגרת תיק 186/12 מחי' ולטר ואח' נ' אהרון ישראלי ואח' (פורסם בנבו ובאתר משרד המשפטים), מקום שלא מתקיים רף ההסכמה המינימלי שנקבע בדין, אין המבקש לבנות יכול לחסות בצילו של תיקון 18, וזאת ללא שנדרשת כלל בחינה של נימוקי ההתנגדות לבניה (ר' גם עש"א (מחוזי ת"א) 61803-03-15 דסטגר ואח' נ' גלברג ואח' (פורסם בנבו)). ויוער, גם על פי הגישה המקילה ביותר הרי שרק חוסר תום לב מובהק, בהעדר כל טעם התנגדות, עשוי להתגבר על רף ההסכמה, ובהתאם הרי שדי בקיומו של טעם התנגדות, מבלי להיכנס לבחינת ההתנגדות לגופא, כדי לדחות בקשה לביצוע בנייה בהעדר רוב נדרש בדין (ר' עש"א (חי') 17181-05-11 גורי אברהם נ' פדאל יאיר (טרם פורסם) וכן עש"א (חי') 19539-10-14 בהר נ' ארז (פורסם בנבו)).

26. נטל הוכחת קיומה של הסכמה החוסה בצילו של תיקון 18 מוטל על הטוען לקיומה של הסכמה - תיקון 18 הינו חריג לדין הכללי ובהתאם על הטוען לזכות מכוחו להוכיח את דבר עמידתו בתנאים הנדרשים על פי הדין, ודאי כאשר הנטל הנדרש הינו להוכחת קיומה של הסכמה פוזיטיבית (ר' גם פרשת דסטגר לעיל). ככל שעמד הטוען להסכמה בנטל ההוכחה (כמאזן ההסתברויות בהליך האזרחי) הרי שאז עובר הנטל לכתפו של בעל דירה המתנגד להפריך את הראיות בדבר קיומה של הסכמה. בשלב זה גם נדרש בעל דירה אשר טוען לקיומה של פגיעה מהותית בו בגין הבניה המבוקשת, להוכיח את טענותיו בהקשר זה (ר' סעיף 71 לחוק).

27. על יסוד הרקע המשפטי האמור עלינו לבחון, אם כן, את התובענה בהליך זה כאשר השאלה המרכזית בה עלינו להכריע הינה האם בידי הנתבעים רוב נדרש של בעלי הדירות לשם הבניה המבוקשת. בנוסף נבחן את טענות התובעת לפגיעה מהותית בדירתה עקב הבניה שבוצעה על ידי הנתבעים וטענות לסעדים נוספים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

דיון והכרעה

28. כבר בפתח הדברים יצוין כי מצאתי לקבל את התביעה בחלקה ולהורות על פירוק הגשר שהותקן והשבת מצבו של הרכוש המשותף לקדמותו בהקשר זה וכן ביצוע תיקונים מסוימים על ידי הנתבעים כעקבות הבניה שביצעו. אולם, את התביעה שעניינה בהרחבה בדירות הנתבעים, בבניית המרפסות וסעדים נוספים שנבצעו מצאתי כי יש לדחות.

29. למען נוחות הדיון נבחן להלן בנפרד את טענות התובעת בנוגע לבניה שכרעה בדירות הנתבעים, לרבות, בניית המרפסות, ואת הטענות בעניין בניית הגשר המוביל לדירות.

30. אולם, בטרם נעשה כן יש מקום להסיר מעל הפרק את טענות הנתבעים בנוגע ל"זכות המעמד" של התובעת בהליך זה.

מעמד התובעת

31. לאור הוראות הדין והראיות שנשמעו בהליך אני מוצא לנכון לדחות את טענת הנתבעים בהקשר האמור.

32. ראשית, אומנם, התובעת איננה רשומה בפנקסים כבעלים של הדירה. אולם, לזכותה רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכם. בכך היא עונה להגדרת "מחזיק מטעם" בסעיף 72(ג) לחוק המקרקעין. ויודגש, בניגוד לטענת הנתבעים הרי שנקבע כבר בפסיקה כי "שוכר לשעה" אינו בגדר "מחזיק מטעם" לצורך הוראות הסעיף האמור ודווקא דוגמא של מוטב הערת אזהרה מובאת בהקשר זה כנכללת בהגדרות הסעיף (ר' ע"א (ת"א) 554/96 טיולי השלושה בע"מ נ' אולמי רון הרצליה בע"מ (טרם פורסם), ע"א (ת"א) 1730/99 צ.ה.ר. חברה לפיתוח ובניין בע"מ ואח' נ' יום טוב עבוד שבבי (1987) בע"מ (לא פורסם) ובפרט בע"א (ת"א) 1480/02 גרש אפרים ואח' נ' נציגות הבית המשותף (פורסם בנבו) אשר סוקר את הפסיקה בהקשר האמור).

33. שנית, לגבי שירה אילון, אשר הגישה את התביעה בשמה של התובעת, יפוי כח בלתי חוזר חתום על ידי התובעת בכל הקשור ל"מכירה ו/או קנייה" של הנכס הנדון בהליך זה. שעה שיפוי כח זה מאפשר לגבי שירה אילון לא רק לבצע פעולות לרישום התובעת כבעלים אלא גם למכירתו, לרבות לעצמה, אין כל סיבה שלא לראות ביפוי כח זה ככזה אשר מאפשר לה גם לנקוט בהליכים משפטיים בנוגע לנכס מטעם התובעת, ודאי הליכים דוגמת אלו דנן.

34. שלישית, טענת הגב' אילון בסעיף 1 לתצהירה לא נסתרה, ודאי כאשר היא גם מטפלת בנכס להשכרתו לאורך השנים (ר' גם בעמוד 3 שורות 16-18).

35. רביעית, גם הנתבעים ראו בגב' אילון כבעלת הדירה - עמה ועם בעלה הם עמדו בקשר בנוגע לבניה עם תחילתה (עמוד 7 שורה 44-42, עמוד 8 שורה 47 ואילך ועמוד 10



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

שורות 11-6). גם הנתבע 3 מכיר בכך שבין משפחה, אף שאינו רשום כבעל דירה, יכול להיות ה"דומיננטי" בהליך אשר נוגע לקניין המשפחה, להתייצב לדיונים ולהעיד מטעם (עמוד 9 שורות 44-42).

תוספות הבניה

36. בטרם נבחן הראיות הנדרשות בהקשר זה ובכלל האמור האם בידי הנתבעים הרוב הנדרש לביצוע הבניה, נכון יהיה להבהיר תחילה כי אין מקום לקבל את טענת הנתבעים לפיה המצב התכנוני או ההליך התכנוני מקימים בידם איזו זכות קניינית לבצע את הבניה.

37. כידוע, דיני התכנון ודיני הקניין הינם שונים ונפרדים – לא רק שהדינים הנ"ל מוסדרים בחוקים שונים אלא שהם גם נדרשים ומוכרעים על ידי ערכאות שונות. ויודגש, כשם שקיומה של זכות קניינית בתקנון בית לבצע בניה איננה מקימה הרשאה תכנונית ללא נקיטת ההליכים התכנוניים המתאימים, כך גם קיומו של היתר בניה או תב"ע אינם מקימים זכות קניינית ללא קבלת ההסכמות הנדרשות בדין. מדובר בשתי משוכות, נפרדות ומקבילות, שעל בעלי דירה לעבור בטרם יוכל לבצע בניה בבית משותף. בהמשך לאמור הרי שאף אם המצב התכנוני המאושר בבית מאפשר בניה על גבי גג צמוד קניינית, כל עוד לא התיר התקנון במפורש ביצוע בניה על גבי הגג הצמוד, הרי שבניה זו אפשרית רק על יסוד קבלת הסכמות כדין בהיבט הקנייני (ע"א 136/63 ולטר יוסף ועליזה לווינהיים נ' יוחנן שוורצמן ו-5 אה', פד"י יז 1722).

38. יש גם לדחות את טענת הנתבעים כי בעלי דירות אחרים ביצעו הרחבות ובהתאם ניתן לראות בהסכם כמסכימים לבניה שבוצעה על ידם מכוח הוראות סעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין.

39. מבחינה עובדתית לא עלה בידי הנתבעים להוכיח את הנדרש לשם קבלת טענתם האמורה. למעשה, לא הובאה מטעם הנתבעים כל ראיה – לא הובאו מסמכים מהליכי הרישוי בעיריית ירושלים וממילא לא תע"צ רלבנטית. לא הובאה חוות דעת מקצועית של מודד או אדריכל או כל ראיה אחרת אשר יכולה לבסס טענה לקיומה של הרחבה דומה. ויודגש, אפילו בתצהירי העדים אין אזכור למספר הדירות, זהות הדירות או פרטי ההרחבות שבוצעו או ההיתרים שהתבקשו לכאורה. הנטען, באופן כללי בלבד, בסעיפים 16 עד 18 לתצהירים, אין בו די. גם מהתמונות שצורפו לא ניתן ללמוד דבר, ודאי לא ביחס למהות הבינוי שבוצע (לרבות לא לטיב התוספת וגודלה, בכדי שניתן יהיה להעריך האם מדובר ב"הרחבה דומה"), לא ביחס למספר היחידות (כדי שניתן יהיה למנות מספר דירות מסכימות) וזהותן (אם ממילא הוגשה בעניינן של אותן דירות הסכמה חתומה).

40. אולם, ממכלול הראיות, ולאור סקירת הפסיקה כאמור לעיל, הוכח בפני כי לנתבעים הסמכה פוזיטיבית של רוב נדרש של בעלי דירות בבית אשר מאשרים את הבניה שבוצעה על ידם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

41. ראשית, הוצגו בהליך חתימות, שלמעשה אינן שנויות במחלוקת ולא הועלתה לגביהן כל טענה, של 78 בעלי דירות (תתי חלקות - 2, 4, 6-7, 9, 11-12, 15-18, 21-22, 26-27, 29-30, 32-35, 37, 39, 41, 43-47, 49-52, 54, 57-58, 60, 62-70, 73-81, 83-88, 90, 92-97, 99, 101, 103, 105-108, 110, 112-113), לדירותיהם צמודים חלקים מספיקים מהרכוש המשותף כנדרש בדין.

42. ויודגש, בראיות התובעת, בחקירות הנתבעים או בסיכומי התובעת לא מועלית כל טענה בנוגע לחתימות בעלי הדירות המוזכרים. מכל מקום, השוואה לפנקסים מלמדת על תקינות ההסכמות האמורות.

43. שנית, מדובר בחתימות על גבי טופס הסכמת שכנים בהליך תכנוני, אשר לצידן שמות בעלי הדירות ומספרי הזיהוי, אשר תואמים את המפורט בנסח הרישום; מדובר בחתימות אשר נאספו לאחר שהבניה כבר בוצעה ולפיכך לא יכולה להיות "אי בהירות" או "אי הבנה" של בעל דירה, שנתן את הסכמתו, בדבר מהות הסכמתו. בהתאם להוראות הפסיקה ממילא גם קמה חזקה משפטית כי מי שחתם על מסמך הבין את תוכנו (467/64 שו"י נ' סנדור פד"י י"ט (2) 113 7456/97 מלכה מליחי נ' חב' שמשון חברה לביטוח בע"מ (פורסם בנבו)); לא הוכחה כל אי הסכמה מהותית של מי מהחותמים שעה שלבד מעדות הגב' אילון לא הובאה ולו עדות נוספת אחת מטעמה של התובע לסתור את ראיות הנתבעים בנוגע להסכמות שבידם. למעשה, כאמור, גם לא עלתה כל טענה נוגדת כאמור.

44. עדויות הנתבעים, שלא נסתרו, בנוגע להליך ההחתמה, מבססות גם הן את תקינות ההליכים - כך עולה מעדות דיין "לאותם בעלי דירות שהחתמו הראינו את התשריט ואת היתר הבניה. אני מציג את היתר הבניה. יש כאלה שביקשו לראות ממש את התשריט ויש כאלה שלא רצו לראות" (עמוד 6 שורות 46-47) וכך מעדות אליעקב "כשהחתמתי דיירים הראיתי להם תכניות. יש חברים טובים שאמרו לי לבריאות, ויש כאלה שביקשו לראות, ונתנו לי ברכת הצלחה. אם כולם היו חותמים היה מגיע המשיח" (עמוד 10 שורות 46-47).

45. ויודגש, אומנם, הנטל הינו על הנתבעים להוכיח קיומה של הסכמה של רוב נדרש של בעלי דירות. אולם, משעה שבידם חתימה על גבי טופס הסכמת שכנים בהליך התכנוני הרי שעמדו בנטל הנדרש מצדם בהקשר זה ועתה עובר הנטל לכתפה של התובעת להוכיח מדוע אין לקבל הסכמה זו. בנטל זה לא עמדה התובעת והתייחסותה בראיות ובסיכומים עסקה בטיבן של מספר הסכמות פרטניות שידונו עוד להלן.

46. זאת ועוד. כפי שפורט בהרחבה לעיל, די גם בקיומה של הסכמה בעל פה אם זו מוכחת בראיות מספיקות. חתימה על גבי טופס הסכמת שכנים בהליך התכנוני ללא כל התנגדות או הסבר מאוחרים מצד החותמים, ודאי כאשר הבניה כבר בוצעה בפועל, די בהם כדי לבסס גם הסכמה קניינית.

47. למען הסר ספק חלק מההסכמות ניתנו על ידי אחד מבין השותפים בבעלות בדירה. אולם, בהעדר עדות מטעם החותם ו/או בעל הדירה הנוסף הרי שניתן להפעיל חזקה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לפיה חתימת השותף מחייבת גם את השותף האחר ובכך די מבחינת הנתבעים להוכחת קיומה של הסכמה בנוגע לדירה הקונקרטית. בשלב זה עבר הנטל לכתפי התובעת (הטוענת להעדר הסכמה) להוכיח אחרת, אך דבר זה לא נעשה. ודאי אמורים הדברים לגבי בעלות משותפת של בני זוג בדירה (ר' כהשלכה בנוגע לזכויות שכיושר שכן בני זוג בע"א 3563/92 עזבון המנוח מאיר גרטלר ז"ל נ' דבורה גרטלר פ"ד מח (5) 489).

48. שלישית, אין בידי לקבל את הסתייגויות התובעת בנוגע לחלק מהחתימות שהוצגו (על פי סדר הטיעון בסיכומי התובעת).

49. תת חלקה 10 – על פי הנסח חוכר היחידה הינו מר פרנקלן מיכאל אך בטופס ההסכמות מופיעה חתימתה של הגב' פרנקלן אנה. כאשר ההחתמות בוצעו על ידי העדים – דיין ואליעקב, וכאשר החותמים הציגו עצמם כבעלי הדירה, ניתן לקבוע כי בכך עמדו הנתבעים בנטל להוכחת קיומה של הסכמה (ר' עמוד 6 שורות 40 ו-45 ובהמשך עמוד 8 שורות 10-12). ודאי אמורים הדברים כאשר מדובר בחותמים בעלי שם משפחה זהה (שאינו נפוץ) וכאשר בנסח רשומה בעלות של אדם אחד בלבד. מכל מקום, הנטל בשלב זה עובר לשכמה של התובעת להוכיח כי אין מדובר בהסכמה מטעם הבעלים.

50. זאת ועוד. קבלת עמדת התובעת בנוגע לחתימה אשר מיוחסת לדירה האמורה צריכה היתה להוביל לקביעת מסקנה דומה בנוגע לתובעת עצמה וכפועל יוצא לסילוק התובעת, שהרי התובעת הוגשה על ידי הגב' אילון מטעמה של התובעת שהינה אך מוטבת הערת אזהרה, וללא עמדת בעלת הזכויות הרשומה בדירה. דא עקא לאור ההכרה כאמור בזכות התובעת להגיש את התביעה, גם מבחינת זכויותיה וגם על ידי כת משפחה, הרי שיש מקום לקבוע כי הנתבעים עמדו בנטל האזרחי הנדרש להוכיח קיומה של הסכמה בגין היחידה האמורה.

51. תת חלקה 24 – בהתאם לנסח הרשום חוכרת הדירה האמורה הינה הגב' יבלונסקי מרים. אכן צודקת התובעת כי לא הוצגה הסכמתה של הגב' יבלונסקי בין החתימות השונות וכך גם מאשר מר דיין בעדותו (עמוד 6 שורה 1). אולם, בעמוד הראשון, לצד הרישום המתייחס ליחידה האמורה, מופיעה חתימתם של ה"ה רחל ודב זליקוביץ. מנסח הרישום ומעדות דיין עולה כי ה"ה הינם בעלים של תת חלקה 111 בבית (עמוד 6 שורה 49). בהתאם, אף שאין למנות את תת חלקה 24 בין היחידות המסכימות כטענת התובעת הרי שכן יש למנות את תת חלקה 111 במניין הדירות המסכימות כטענת הנתבעים.

52. תת חלקה 28 – לכאורה הדברים האמורים בנוגע לתת חלקה 10 יכולים היו לחול גם בנוגע ליחידה זו. דא עקא, כאשר עסקינן בשמות משפחה נפוצים ("כהן") וכאשר בנסח רשומים שני בני זוג והחתימות המוצגות הם של שני בני זוג אחרים, לא ניתן לקבוע כי די בחתימות לבסס את רף ההסכמה הנדרש בהליך האזרחי. בהתאם, אין למנות דירה זו בין מניין הדירות המסכימות. יוער כי בנוגע להחתמת ה"ה כהן הרי שמהעדויות גם לא ברור על ידי מי הוחתמו ואם טענו בכלל כי הם בעלי הזכויות בדירה (עמוד 7 שורה 37).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

53. תת חלקה 48 – הדברים האמורים בנוגע לתת חלקה 10 חלים גם בנוגע ליחידה האמורה - רישום אדם אחד כבעלים (וינברג אידל גולדה) והצגת חתימת מי שהציג עצמו כבעלים וכעל שם משפחה זוהה (יצחק וינברג) יש בה די כדי לעמוד בנטל הראיה המוטל על הנתבעים ולבסס הסכמה של היחידה האמורה (עמוד 7 שורה 38).

54. תת חלקה 72 – מן הנסח הרשום עולה כי הבעלות ביחידה האמורה רשומה, עדיין, על שם מדינת ישראל. מנגד, לא רשומה כל חכירה בנוגע לדירה זו (בניגוד לכל הדירות האחרות בבית) וברור הוא כי חוכרי דירה זו פשוט טרם נרשמו. אולם, במכלול הראיות שהוצגו בפניי עמדו הנתבעים בנטל להוכיח כי הזכויות המהותיות, אף אם טרם נרשמו, הינן של הגב' חנה שמחיוף, אשר גם נתנה את הסכמתה לבנייה בחתימתה. בהקשר זה לא נסתרה עדותה של הגב' אליעקב - "אני יודעת שחנה שמחיוף היא בעלת דירה בתת חלקה 72. שאלתי את השוכרים ואני מכירה אותה מהעבר. היא לא הראתה לי אישור שהיא בעלת הדירה. היא גרה שם במשך שנים. עכשיו יש שם שוכרים, אבל היא גרה שם לפני. אני מכירה אותה, אנחנו בקשר. לא היה לי ספק שהיא בעלים" (עמוד 10 שורות 29-32) ועדות דיין (עמוד 7 שורה 39).

ויודגש, לא הוגשה כל ראיה מצד התובעת בהקשר האמור, אף לא בתצהירה של הגב' אילון, בפרט כאשר מדובר בדירה "שכנה" במבנה בו מצויות דירות הצדדים.

55. תת חלקה 104 – היחידה רשומה בבעלות ה"ה פרידמן בנימין ואילת והנ"ל נתנו הסכמתם לבניה (עמוד 6 בנספח א') לתצהירי הנתבעים ור' גם עדות דיין בעמוד 7 שורה 40). לבד מחתימת הבעלים הנ"ל נתנו הסכמתם לבניה גם מוטבי הערת אזהרה - ה"ה זלזניק מאיר ודינה (עמוד 2 בנספח א') לתצהירי הנתבעים). בכל מקרה דרישת הדין הינה להסכמת הבעלים וזו, כאמור, הומצאה.

56. תת חלקה 53 - צורפה חתימתם של הבעלים הרשומים ה"ה בן דור אמנון ויוכבד. אין בידי לקבל את טענת התובעת כי מדובר ב"בעלים ישנים" לאור קיומה של הערת אזהרה. ודאי אמורים הדברים כאשר הערת האזהרה רשומה בנוגע להתחייבות "טריה" מיום 24.04.18 וכאשר ראיות הנתבעים הוגשו עוד לפני רישום ההערה, ביום 11.04.18. בין כך ובין כך לא הוכיחה התובעת כי קיימת הסתייגות כלשהי של מוטבי הערת האזהרה.

57. כך גם אמורים הדברים בכל הקשור לתת חלקה 31 – היחידה האמורה רשומה בבעלות מר איש שלום מרדכי. לתצהירי הנתבעים צורף אישור בדוא"ל במסגרתו מאשר מר מרדכי איש שלום, אשר הזדהה גם על פי מספר הזהות (זהה לזה הרשום בפנקסים), כי הוא נותן את הסכמתו להתיר הבניה שקיבלו הנתבעים. ויוער, להתכתבות עם מר איש שלום מרדכי צורפו היתר הבניה, הרמוניקה וטופס הסכמת שכנים. בנסיבות אלו, ובהעדר כל ראיה לסתור מטעם התובעים, הרי שעמדו הנתבעים בנטל להוכיח קיומה של הסכמת היחידה האמורה לבניה שבוצעה. בכל מקרה דרישת הדין והפסיקה היא להמצאת הסכמת הבעלים, אפשר אף בעל פה אם מוכחת בראיות מספיקות, וזו הומצאה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

58. החתימה אשר נטען בסיכומים כי איננה מופיעה בנסח - "נחום ציקלין" איננה אלא חתימתו של מר "נחום צבי קלין ת.ז. 034392282" הרשום כבעלים של תת חלקה 59 בבית. אין כל טעם או טיעון מדוע שלא למנות דירה זו במניין הדירות המסכימות.

59. יוצא, אם כן, כי לבד מ- 78 דירות מסכימות (שאינן במחלוקת) בידי הנתבעים הסכמות של לפחות 8 דירות נוספות (תתי חלקות 10, 31, 48, 53, 59, 72, 104 ו- 111) ובסה"כ הוכחה במאזן ההסתברויות הסכמה של, לכל הפחות, 86 מתוך 113 דירות (כ- 76% מבעלי הדירות בבית).

60. יצוין כי בידי הנתבעים חתימות נוספות של מסכימים אך בהעדר ראיה מספיקה לא ניתן לקבוע את מעמדם של החותמים, תקינות חתימתם ובגין איזו דירה.

61. רביעית, כאמור בידי הנתבעים רוב נדרש של בעלי דירות מכלל המבנים בבית המשותף (86 מתוך 113 דירות). אולם, בידם של הנתבעים גם רוב נדרש מבין בעלי הדירות במבנה 9 בו מצויות דירות הצדדים (9 מתוך 10 דירות). חשיבות משמעותית קיימת להסכמה זו לאור הוראות התקנון המוסכם בבית הנדון אשר קובעות הפרדה ניהולית של המבנים - "לכל מבנה תהיה נציגות נפרדת" (סעיף 2 לתקנון), ובעיקר, לענייננו, גם הפרדה קניינית של רכוש משותף כללי (אשר שייך לכלל המבנים ובעלי הדירות) והרכוש המשותף הצמוד קניינית לבעלי הדירות בכל אחד מהמבנים - "אנו קובעים כי לכל מבנה יהיה צמוד הרכוש המשותף הצמוד לו שמשמש את בעלי הדירות שבאותו מבנה" (סעיף 3 לתקנון) ובהמשך "ישנם מתקנים המצויים כתחום מבנה מסוים אך משמשים את כל המבנים. מתקנים אלה ייחשבו כרכוש משותף כללי" (סעיף 4 לתקנון).

62. יוער כי הצדדים חלוקים בשאלה בדבר תחולת הוראת הסעיף בנסיבות דנן, הן לעניין חלוקת "זכויות הבניה" והן לעניין ההסכמה הנדרשת לבנייה. אולם אינני נדרש להכריע במחלוקת זו לאור קיומה של ההסכמה הקניינית של רוב נדרש של בעלי דירות הן במבנה 9 והן בכלל המבנים בבית המשותף כאמור.

63. למעלה מן הצורך אציין כי כאשר הוראות תב"ע 4965 אשר חלה על הבית מאפשרת בניה "זוהה" בכל המבנים, על יסוד תוכנית בינוי מפורטת (ולא קביעה כללית של אחוזי בניה לחלקה), הרי שעל פני הדברים ניתן להכיר בהפרדה קניינית בין המבנים גם ביחס לשימוש בזכויות הבניה על פי נספח הבינוי בכל מבנה, ובפרט כאשר מדובר בבניה על שטח שכבר הוצמד לדירה במסמכי הרישום ומצוי כולו בתחום מבנה פרטני. בהתאם, ממילא בידי הנתבעים רוב מוחלט (למעט התובעת) אשר מסכים לבניה המבוקשת.

64. משנקבע כי בידם של הנתבעים הסכמות כדין עלינו לבחון האם יש בבניה שבוצעה משום פגיעה מהותית בתובעת.

65. לאחר ששקלתי את ראיות הצדדים אינני מוצא קיומה של פגיעה מהותית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

66. ראשית, לא הוכחה ולא נטענה (לבד מטענות המתייחסות למרפסות) כל פגיעה בשל הבניה, לרבות הממ"ד על גג הבית. למעשה, אין גם כל טענה עובדתית בהקשר זה, למעט טענות קנייניות כלליות. לא ברור מדוע בכלל המשיכה התובעת לעמוד על תביעתה בהקשר זה לאחר שהומצאה ההסכמה הקניינית הנדרשת במסגרת ראיות הנתבעים.

67. שנית, גם לא קיימת פגיעה בזכויות התובעת עקב בניית המרפסות - ככל שיש זכויות בניה, ולא הוכח אחרת, ככל שישנה הסכמה, וזו התקבלה, אין בעל דירה יכול למנוע בניה מעליו רק בשל טענה כי אינו יכול לבנות סוכה. בהקשר זה לא הוכח על ידי התובעת כי ישנה מניעה הלכתית מבניית סוכה במרפסת (ר' עמוד 11 שורות 6-10) או מניעה עובדתית מלעשות כן - לא הוגשה תוכנית מדידה, חוות דעת אדריכלית או כל ראיה אחרת. מנגד עומדת עדותם של הנתבעים לפיה קיימת עדיין אפשרות לבניית סוכה גם במרפסת (ר' עדות דיין בעמוד 8 שורות 40-41 ועדות אליעקב עמוד 11 שורה 6).

בהקשר זה הרי שגם לא הוכח כי בכלל נבנתה סוכה במרפסת דירתה עובר לביצוע העבודות - לא הוצגה תמונה וגם לא כל ראיה, לרבות לא של שוכר דירת התובעת (עמוד 4 שורות 33-31). יוער כי גם קיימת סתירה מהותית בעדותה של הגב' אילון בהקשר זה - בעוד בתצהירה נטען כי המרפסת "יכולה לשמש בתור מרפסת סוכה" (סעיף 21 לתצהיר) בעדות היא כבר שינתה גרסה, אף שאין מחלוקת כי הדירה שימשה להשכרה מאז רכישתה (עמוד 3 שורה 18) וטענה כי נבנתה על ידה בפועל סוכה - "בנינו בה סוכה", ולכן לא נדרשה פניה בנוגע לבניית סוכה בחצר (עמוד 5 שורה 6). לא ניתן לבסס על עדות סותרת זו קביעה עובדתית.

וידגש, אין במסמכי רישום הבית המשותף הכרה קניינית, לרבות בתקנון המוסכם, כי לדירת התובעת זכות קניינית או הסכמת למרפסת סוכה ואין לבעל דירה זכות "להיות מתחת לכיפת השמיים", כפי שנטען על ידי התובעת (עמוד 5 שורות 35-36).

בכל מקרה, הוכח כי יש מקום לבנות סוכה עבור דירת התובעת, כפי שגם נבנתה על ידי הדיירים בדירת התובעת בפועל (ר' תמונות בנספח ז' לתצהירי הנתבעים ובעמוד 11 שורות 9-11), ולכן עוד נשוב להלן.

68. שלישית, לא הוכחה טענת הנתבעת בדבר ירידת ערך - בניגוד לטענות התובעת הרי שירידת ערך איננה דבר "ברור" - מדובר בטענה שמאית אשר מחייבת ראיה והוכחה. דא עקא לא הוגש דבר מטעמה של התובעת בהקשר האמור, לא כל בסיס עובדתי מקצועי וודאי לא שמאות. ממילא גם אין בעדותה של הגב' אילון לסייע ביד התובעת בהקשר זה שעה שטענתה לירידת ערך עוסקת בסוגיית הסוכה בלבד אך כאמור, אין בידי התובעת זכות קניינית לסוכה וממילא קיימות אלטרנטיבות להקמת סוכה שיש בהן לאיין כל פגיעה נטענת (עמוד 5 שורות 19-22). בכל מקרה, מטיבו וטבעו של בית משותף הרי שמתרחשים גם שינויים בו לאורך השנים. בעל דירה אינו יכול לצפות כי לעולם יותר מצבו של הבית כפי שהוא אם מתקבלות החלטות כדין לביצוע שינויים ברכוש המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

69. רביעית, לא הוכחה פגיעה פיזית בדירת התובעת עקב הבניה – הגב' אילון מאשרת בעדותה כי "אין לי בעיה של כניסת אוויר. גם בנוף לא פגעו לי" (עמוד 5 שורה 30). טענת הפגיעה מתמצה בטענה כי "באור פגעו לי". דא עקא, אין בידה של התובעת דבר להוכיח פגיעה כאמור – לא חוות דעת המומחה (אדריכל או שמאי), לא תוכנית צל ואפילו לא תמונה אשר מבססת את הפגיעה הנטענת, ודאי לאור הבינוי הקיים עובר לפני ביצוע העבודות. למעשה, לאור התקנת מרפסות ארוכות ומלבניות בדירות הצדדים, אשר ממוקמות בחלקן מרחק שתי קומות מעל לדירת התובעת, וכפי שעולה מהתמונות שצורפו בהליך, נראה כי פגיעה באור, אם ישנה בכלל, הינה מזערית וזניחה וודאי שלא מהווה פגיעה מהותית (ר' מוצג ת/4 ועדות אילון בעמוד 5 שורות 32-36).

70. למען הסר ספק, ככל שישנה טענה כי בניית המרפסות חורגת מההיתר שניתן הרי שהמקום לפעול בהקשר זה הוא מול רשויות התכנון וגורמי האכיפה הרלבנטיים. בכל מקרה טענה זו לא הוכחה בפניי – לא הוגשה חוות דעת הנדסית, לא תוכנית מדידה, לא הוגש אישור העירייה או תע"צ רלבנטי ואפילו לא היתר הבניה – לא ניתן "להסיק" על קיומה של חריגה מתמונות בלבד.

71. אולם, בסוגיה אחת יש לקבל את עמדת התובעת והיא בנוגע לצנרת שאין מחלוקת שהעבירו הנתבעים בחלקים הצמודים לדירת התובעת – מעל לחצר הצמודה (ר' תצהיר דיין בסעיף 48 ותצהיר אליעקב בסעיף 47). אין הנתבעים רשאים להתקין צנרת כאמור בשטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ללא קבלת הסכמת הבעלים שלא הוכח כי ניתנה כאן, בין על ידי התובעת ובין על ידי הבעלים הרשום. לכל היותר, כפי שידון להלן, הנתבעים פנו לשוכר הדירה ואין בכך די. אף שהנתבעים "כיסו" את הצנרת שהתקינו הרי שעדיין יש בזה להפריע, לכער ולפגוע בקניין שהתובעת. לפיכך, את הצנרת המתועדת במוצג ת/1 על הנתבעים לסלק משטח החצר הצמודה. באופן דומה על הנתבעים לסלק גם את צנרת הניקוז הלבנה אשר עוברת בתחום המרפסת הדרומית בדירת התובע כמתועד בתמונה ד' לכתב התביעה.

72. ויודגש, יש בצנרת האמורה להוות פגיעה בדירת התובעת. אולם, פגיעה זו ניתנת לתיקון, כפי שקבעתי לעיל, ובהתאם היא איננה בגדר "פגיעה מהותית" ובוודאי שאיננה מצדיקה מתן סעד ההריסה המבוקש.

73. למען הסר ספק, החלטתי כאמור הינה אך בנוגע לצנרת חדשה ולא בהתייחס לצנרת אשר היתה קיימת עובר לביצוע העבודות או צנרת שהוחלפה אגב ביצוען, לרבות צנרת הביוב – עיון בתמונות שצורפו לתצהיר התובעת ולכתב התביעה מחזק את טענת הנתבעים כי מדובר בצינור מקורי שרק הוחלף במסגרת העבודות – בתמונות ניכר בכירור חלקו המקורי התחתון של צינור הביוב.

גשר

74. לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים אני מוצא לנכון לקבל את התביעה בנוגע לגשר ולהורות על פירוקו והחזרת מצב הרכוש המשותף לקדמותו בהקשר זה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

75. ראשית, הקמת הגשר איננה נכללת בגדר הוראות סימן ג'1 לפרק ו' לחוק המקרקעין (תיקון 18 לחוק) - על פי ההלכה והדין שנסקרו בהרחבה לעיל, אין מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש המשותף אשר מחייבת קבלת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית (ר' בהקשר זה פרשת עטיה לעיל). הגשר אינו מקיים את תכליתו של החוק אלא נועד אך להקל על הגישה לדירות הנתבעים בלבד.

76. זאת ועוד. במסגרת החוק הוכרו "איים" אשר הפחיתו את הרוב הנדרש לשם ביצוע שינויים כאמור ברכוש המשותף, שאינם בגדר הרחבת דירה - כך, ביצוע התאמות לאנשים עם מוגבלויות (סעיף 159 לחוק המקרקעין), לרבות, שינוי כפי שבוצע כאן ואשר מוסדר בחלק ב' לתוספת השניה. כך, ביצוע שינויים ברכוש המשותף עקב עבודות על פי תמ"א 38 (חוק המקרקעין) (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008. כך, הפחתת הרוב הנדרש לשם התקנת מעלית (סעיף 159). מעצם חקיקתם של "איים" אלו למדים אנו על הכלל, שלא הוכר באותם חריגים (לרבות בהתייחס להתקנת כניסה חדשה לבית כפי שבוצעה כאן), ואשר מחייב הסכמה של כל בעלי הדירות לביצוע הבניה.

77. ויודגש, אין מחלוקת כי הגשר נועד לשרת את דירות הנתבעים בלבד ובהתאם ממילא מדובר בשימוש ייחודי ברכוש המשותף, ודאי כאשר הוא כולל גם בינוי ושינוי צורתו של הרכוש המשותף, אשר מחייב קבלת הסכמה של כל בעלי הדירות (כנסקף לעיל בפרק הרקע המשפטי).

78. למען הסר ספק, לא נטען וממילא לא הוכח כי יש מקום להחיל את הוראות סעיף 159 על בניית הגשר דנן.

79. שנית, בין אם נכיר כנסיבות דנן בהפרדה קניינית למבנים ובין אם לאו, הרי שממילא אין בידי הנתבעים הסכמה של כל בעלי הדירות לביצוע הבניה - התובעת מתנגדת וגם לא הוכחה הסכמה של כל בעלי הדירות האחרים.

מכל מקום, שעה שהגשר כולל פגיעה גם בחלקים מהבית אשר אינם חלק מהמבנה - מעל לשטח החצר המשותפת, בגדר החיצונית מהרחוב ובקיר החיצוני (כפי שמאשר מר דיין בעמוד 8 שורה 29), הרי שממילא, אף אם נכיר בהפרדה קניינית של המבנים בתקנון המוסכם, תידרש הסכמה של כל בעלי הדירות בבית לבניית הגשר.

80. בהקשר זה מעלים הנתבעים טענות לפיהן, לכאורה, התובעת לא הוכיחה את זכויותיה בדירה בהעדר רישום זכויות על שמה. דא עקא, גם את הסכמתה של הקודמת לתובעת בזכויות לא עלה בידם להציג בנוגע להתקנת הגשר דנן. גם אם ניתנה הסכמה של השוכר (שהנתבעים ידעו כי הינו שוכר בלבד) אין בה די כדי לבסס הסכמה.

81. שלישית, מן התמונות שצורפו ולאור טיעוני הצדדים הרי שהוכחה במאזן ההסתברויות פגיעה מהותית בדירת התובעת וברכוש המשותף כתוצאה מהתקנת הגשר.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
למי סעיף 74 לחוק המקרקעין

כך, אפשרות התובעת מהצד האחד של הבית לבנות סוכה הוגבלה בשל המרפסות וההרחבות שנבנו על ידי הנתבעים, בין היתר, על יסוד הטענה כי לא נגרמה לתובעת פגיעה לאור קיומן של חלופות אחרות להתקנת סוכה. אולם, בהתקנת הגשר מצמצמים הנתבעים עוד גם את האלטרנטיבה להתקנת סוכה בצד החצר המשותפת (עמוד 5 שורות 23-27). גם מר דיין מאשר כי הגשר מצמצם את השטח האפשרי לבניית סוכה, על פי עדותו במחצית מהשטח, ולשיטתו נותרה "קובייה שעדיין אפשרית" בזווית מסוימת (עמוד 8 שורות 42-45). אין בכך די כאשר בצד השני של הבית צומצמה אפשרות בניית הסוכה לשטח של 1.5 מ"ר לכל היותר גם על פי הגרסה המטיבה עם הנתבעים (עמוד 8 שורות 40-41).

כך, בניגוד למרפסות, שהינן הרחבה טבעית לדירה, וממילא מתאפשרת בניה דומה גם לתובעת (ר' גם בעדות אילון בעמוד 5 שורות 37-40), הרי שהגשר נועד, כל כולו, לשימוש פרטי של הנתבעים ומהווה שינוי מהותי ומשמעותי של הרכוש המשותף בבית.

כך, בניגוד לתוספת הבניה הרי שהוכח בפניי כי הגשר גם מהווה מפגע אסתטי לרחוב ולבית ככלל, לחצר המשותפת ולדירת התובעת הממוקמת מתחתיו בפרט (ר' תמונות מוצג ת/5 וכן בסעיף 16 לכתב התביעה).

כך, גם במסגרת ההליך התכנוני נקבע בהמלצות תכנוניות כי הגשר מהווה "פגיעה חזותית חמורה" ו- "פגיעה חזותית מהרחוב" (ר' נספח ד' לתצהיר אילון). בהקשר זה נכון יהיה להאיר כי הנתבעים טוענים שהגשר אושר בהיתר שניתן בידם. אולם, היתר זה לא הוגש במסגרת ההליך ולפיכך לא הוכחה טענה זו. גם לא הוצגה התלטת הועדה המקומית אשר קבעה, לטענתם, כי לא קיימת פגיעה עקב התקנת הגשר או מדוע אישרה את הקמתו על אף חוות הדעת התכנונית (ר' סעיף 43 לתצהיר אליעקב). ממילא גם לא הופרכו על ידי הנתבעים המסמכים שהוגשו בעדות התובעת במסגרת ההליך התכנוני ואלו, כאמור, "מדברים בעד עצמם" בכל הקשור לגשרים ולפגיעה הקיימת מהם.

השתק, מניעות ותום לב

82. חלק נכבד מטיעוני הצדדים עוסק בסוגיות האמורות אך לא מצאתי כי יש בטיעוני הצדדים בהקשר זה כדי לשנות מההכרעה שלעיל.

83. אומנם, עדות הגב' אילון היתה מתחמקת ומתחכמת בנוגע להודעות שנמסרו לה בנוגע לבניה על ידי השוכרים מטעמה – "הם לא העבירו לי את ההודעה. וגם אם העבירו לי – זו לא הסמכות שלהם להעביר לי, זו הסמכות שלכם" (עמוד 3 שורות 22-23). השוכרים הנ"ל גם לא הובאו לעדות מטעמה כמוזכר לעיל.

84. אולם, עדות הגב' אליעקב מחזקת את המסקנה כי לא כל המידע הועבר על ידי הנתבעים לתובעת, אף שהיה קשר ישיר בין הצדדים, לרבות בנוגע לבניה המתוכננת – "שירה התקשרה אלי לפני שקיבלנו את היתר הבניה, היא ביקשה לדעת פרטים. לא היה לי יותר מדי פרטים לדעת. לא קיבלנו היתרים, הכול היה במשא ומתן. לא אמרתי לה מה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

שביקשנו. הפניתי אותה לאתר של העירייה. אחר כך כששמנו את הפיגומים לגשר הודענו להם שאנחנו מתחילים לבנות. אני ביקשתי מהשוכרים להודיע לה. יש לי את התיעוד של ההתכתבויות. הם אמרו שהם מסרו לה והיא ביקשה רק שזה יהיה בטיחותי" (עמוד 10 שורות 11-6). עדות אילון בנוגע לשיחה המוזכרת מחזקת גם היא את הקביעה כי הנתבעים מנעו מהתובעת פרטים בנוגע לבניה (עמוד 4 שורות 5-1).

85. ממילא גם לא הובאה כל ראיה מצד הנתבעים כי בכלל בוצעה המצאה כדין של הודעה לתובעת או לבעלים הרשום בנוגע להליך התכנוני, ואין מחלוקת כי הנתבעים גם לא פנו בבקשה לקבלת הסכמות קנייניות במועד האמור (אלא רק לאחר נקיטת ההליך דנן).

86. התיעוד המצולם על ידי התובעת, בסמוך לאחר שגילתה את ביצוע העבודות (ר' עמוד 5 שורות 47-45), מחזק את העדויות האמורות והקביעה העובדתית כי דבר ביצוע הבניה נודע לתובעת בעת שהנתבעים "שמו פיגומים". כך גם מחזקת את הקביעה עדותו של מר דיין ולפיה פניית נציגי התובעת נעשתה לאחר שכבר התחילה הבניה (עמוד 8 שורה 47 ואילך).

87. מן הראיות עולה, אם כן, כי התובעת ידעה על הבניה, ודאי תוך כדי ביצועה ועוד בטרם הושלמה, ואף על פי כן לא נקטה בהליכים לעצירת הבניה. מאידך, גם הנתבעים פעלו בעצימת עיניים מול התובעת וזכויותיה – לא פעלו לקבלת הסכמתה, לא טרחו לפרט בפניה את העבודות המתוכננות לפני הביצוע ואף עשו שימוש ברכושה הפרטי ללא קבלת הסכמתה. עצם צמצום הקשר שבינם לבין התובעת לשיח עם השוכרים הינו מהלך חסר תום לב מצד הנתבעים אשר ביקשו לבצע בניה משמעותית ורחבה בבית, כל זאת כאשר אין מחלוקת שבאותה עת לא היו בידם הסכמות של רוב קנייני נדרש של בעלי הדירות. יוער כי בהקשר זה הנטל להעיד את השוכרים, שנתנו לכאורה הסכמה לנתבעים להיכנס לתחומי הדירה והצמדותיה, והעבירו "הודעות" לתובעת, מוטל היה על הנתבעים, אך גם הם חדלו מלהעיד את השוכרים ללא כל הצדקה (עמוד 10 שורות 12-15).

88. בהקשר זה הוכח כי חריגות בניה קיימות בדירות של שני הצדדים להליך – בדירת התובעת (עמוד 6 שורות 27-26) ובדירת הנתבע 3 (עמוד 9 שורה 33). לפיכך, אין גם כאמור כדי להשליך על שיקולי הצדק ותום הלב לשם ההכרעה הנדרשת בהליך.

89. לאור האמור הרי שהתנהלות שני הצדדים לא היתה נקיה מספקות וחוסר תום הלב ההדדי מאיין האחד את השני והוביל, למעשה, למצב העובדתי ולהליכים דנן.

90. למען הסר ספק, אין בידי לקבל את הטענה כי יש לדחות את התביעה מתמת שיהוי, השתק או מניעות בהגשתה - לאור התנהלות הנתבעים, ובכלל האמור מידור התובעת מהמידע, הסתפקות ביצירת קשר עם השוכרים ואי קבלת הסכמה קניינית נדרשת מראש, לא ניתן לבסס טענה לצפייה לגיטימית שלהם שלא להיתבע או קביעת מסקנה כי התובעת זנחה את תביעתה וזכויותיה. אי ידיעת הדין ובהתאם אי פעולה של הנתבעים לקבלת הסכמות קנייניות נדרשות איננה יכולה לייצר צפייה והסתמכות, שהרי ההסכמות התקבלו רק לאחר נקיטת ההליך, ודאי אמורים הדברים כאשר התביעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הוגשה בסמוך לאחר תחילת ביצוע הבניה (בחודש 09/17 כאשר הבניה החלה בסביבות חודש 07/17) וכאשר במועד הגשתה עוד טרם הושלמו העבודות (ר' עדות דיין בעמוד 8 שורות 15-16). בנוגע לעבודות אלו, ממילא, אין הנתבעים יכולים להעלות כל טענת הסתמכות.

סעדים נוספים

91. התביעה למתן צו האוסר על פיצול דירות הנתבעים נדחת – לכד מכך שלא הוכח על ידי התובעת כל פיצול של הדירות (ר' עמוד 7 שורות 23-25 ועמוד 11 שורות 2-5) הרי שהסעד גם נזנח במסגרת סיכומי התובעת.

92. במסגרת התובענה נתבע, לכאורה, גם תשלום פיצוי בגין עגמת נפש, תשלום בגין ירידת ערך ודמי איזון (ר' סעיפים 58-70 לכתב התביעה). דא עקא, תובענה כספית לא פורטה כדבעי ואגרה בהתאם לא שולמה. אין פירוט לסכומים הנתבעים והסעד לא התבקש במפורש, לא בפרק הסעדים (פרק ה' לתביעה) ולא בכותרת כתב התביעה. הסעדים גם לא התבקשו ונזנחו בסיכומי הנתבעת. ממילא, וכפי שפורט לעיל, גם לא הוכחו הטענות בדבר ירידת ערך או זכאות לדמי איזון. ממילא גם לא קוימה הפרוצדורה הקבועה בסימן ג'1 לחוק בהקשר זה. בהתאם, אין בידי לפסוק דבר בהקשרים אלו.

סיכום

93. לאור כל האמור לעיל התביעה מתקבלת בחלקה ואני מורה כלהלן:

94. אני דוחה את התביעה להריסת תוספות הבניה בדירת הנתבעים לרבות המרפסות.

95. אני דוחה את התביעה לסעדים נוספים כמפורט לעיל.

96. אני מקבל את התביעה בנוגע לצנרת החדשה שהותקנה על ידי הנתבעים בתחום שטח הצמוד לדירת התובעת, לרבות, צינור הניקוז במרפסת הדרומית כאמור לעיל, ומחייב את הנתבעים לסלק את הצנרת כאמור בתוך 60 יום מהיום ולסגור ולאטום כל פתח שנוצר עקב התקנת הצנרת ו/או פירוקה.

ככל שנדרשת הסכמה של האסיפה הכללית למיקום הצנרת הרי שעל הנתבעים לקבלה כדין בטרם ביצוע העבודות.

97. אני מקבל את התביעה בנוגע לגשר ומחייב את הנתבעים להרוס ולפרק את הגשר שהותקן ולהחזיר את מצב הרכוש המשותף לקדמותו, לרבות, בנייה מחדש של גדר הבית והקיר החיצוני, סילוק פסולת הבניה והחזרת מצב החצר לקדמותה וזאת בתוך 60 יום מהיום.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/358/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

98. בנסיבות האמורות, לאור קבלת התביעה בחלקה ובהתחשב בהתנהלות הצדדים בהליך, כל צד יישא בהוצאותיו.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניתן בלישכתי ביום י"ג אב תשע"ח, 25 יולי 2018, בהעדר הצדדים.

אורן סילברמן
מפקח בכיר על רישום מקרקעין
ירושלים

העתק מוצגים למקור
המפקח על רישום המקרקעין
ירושלים



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

24 בספטמבר 2019

עש"מ 48941-10-18 דיין ואח' נ' אילון ואח'

ההרחבה שתפגע בקניינו, אפילו ההחלטה המאשרת את ההרחבה התקבלה ברוב הדרוש ואף אם לא מתקיימות נסיבותיו של סעיף 71ב(ז) לחוק.

שלישית, בשונה מקביעת המפקח (במסגרת נימוקו השני), לא נדרשה המערערת להמציא חוות דעת הלכתית לגבי המניעה ההלכתית להקים סוכה במקום שאינו תחת כיפת השמיים. ההלכה הבסיסית, שלפיה הקמת סוכה אפשרית רק תחת כיפת השמיים, היא בבחינת עובדה המותזת כידועה (וראו, על דרך הדוגמה בלבד, ילקוט יוסף, מועדים, קכ"ה; חזון עובדיה, סוכות, י"א). אף המחוקק הניח עובדה זו כעובדה ידועה, בכך שנקבע בסעיף 71ב(ז) לחוק המקרקעין, שהוזכר לעיל, כי "לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה". הוראה זו, שלא נכללה בהצעת החוק (ה"ח תשנ"ה מס' 2322 עמ' 114), אינה מגדירה מהי מניעת האפשרות להקמת סוכה. למרות זאת, ברי כי כוונת המחוקק הייתה להקמת סוכה כשרה בחג הסוכות. וכי מטרת הוספת הוראה זו לחוק המקרקעין הייתה מניעת פגיעה ביכולתו של אדם לקיים במקרקעין את מצוות הישיבה בסוכה בחג הסוכות, בנסיבות שנקבעו בה. לפיכך יש לקבוע שהמונח "סוכה" יתפרש כמקובל בהלכה, ויתניחס ל"סוכה הלכתית", אותה יש להקים תחת כיפת השמיים.

רביעית, המפקח קבע (בנימוקו השלישי), כי המשיבה לא הגישה חוות דעת שמאית כדי להוכיח את ירידת ערכה של דירתה, המצויה באזור שבו גר ציבור דתי, בשל המניעה לבניית סוכה. אולם דומה כי חוות דעה שמאית נדרשת בעיקר לשם הוכחת שווי ירידת ערך הדירה, אך לא בהכרח נדרשת לשם הוכחת עצם הפגיעה בדירה, אשר עשויה להיות מוכחת גם באמצעים אחרים.

חמישית, קביעת המפקח (אף זאת במסגרת נימוקו השני), שלפיה לא נפגעה ערכה של דירת המשיבה, נשענה על הנחתו כי לכאורה עומדת למשיבה האפשרות להקים סוכה בחצר המשותפת של חבית המשותף. עם זאת, דומה כי יש ממש בטענת המשיבה כי "פתרון" זה לא יכול להיות שווה ערך להקמת סוכה במרפסת הדירה. שכן, כפי שטענה, החצר שבה ניתן לבנות סוכה אינה בבעלותה ואף אינה מוצמדת לדירתה, כך שלא ניתן להבטיח שתמיד תוכל להקים שם סוכה. לא זו בלבד, אלא שכטענת המשיבה, קשה לחלוק על כך שעבור אדם המקפיד על "ישיבה בסוכה", אינה דומה סוכה במרפסת הבית לסוכה בחצר הבית.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

24 בספטמבר 2019

עש"א 48941-10-18 דיין ואח' ג' אילון ואח'

16. לעניין הוראת סעיף 71ב(ז) לחוק נבקש להוסיף את הדברים הבאים, בבחינת למעלה מהדרוש.

המפקח בחן את התקיימותן של הנסיבות הקבועות בסעיף זה במסגרת הדיון שערך על-פי סעיף 71ג. המחייב את בחינת השאלה אם הרחבת הבניה של המערערים גרמו לפגיעה מהותית בקניינה של המשיבה. בעניין זה קבע בין השאר, כי מניעת האפשרות להקמת סוכה במרפסת דירתה אינה בגדר פגיעה מהותית בקניינה של המשיבה. אחד מנימוקיו (הנימוק השני) היה, כי בהיבט העובדתי, לא הוכיחה המשיבה הקמת סוכה בעבר במרפסת דירתה וזאת מכיוון שהדירה הייתה מושכרת. לפיכך קבע, כי ממילא המשיבה עצמה לא יכולה הייתה להקים סוכה.

מאחר שאין דרכה של ערכאת הערעור להתערב בממצאים עובדתיים של הערכאה הדיונית, לא ראינו לנכון להידרש אל ההיבט העובדתי של קביעת המפקח. עם זאת, בהקשר זה יוער, כי המקום לדון בטענה לפי סעיף 71ב(ז) לחוק, אינה במסגרת הדיון בשאלה אם הייתה פגיעה מהותית (דיון לפי סעיף 71ג לחוק). שכן, אם מתקיימות הנסיבות הקבועות בסעיף 71ב(ז) לחוק ממילא לא ניתן לאשר הרחבת בניה. עוד נוסיף, כי אף נראה שהיה מקום לבחינה מעמיקה יותר של התקיימות התנאים הקבועים בהוראת סעיף 71ב(ז) לחוק. בכלל זה דומה כי היה מקום לבחינת משמעות המילים "נהג לעשות כן" (לבנות סוכה) קודם להחלטת החרחבה.

17. לנוכח קשיים אלו בהנמקת המפקח ובמסקנתו, מצאנו כי יש להחזיר את העניין אל המפקח לשם בחינה מחודשת של טענת המשיבה על-פי סעיף 71ג לחוק המקרקעין. במסגרת בחינה זו, נדרשת בחינה מחודשת של טענתה בדבר פגיעה מהותית בקניינה, הנובעת מכך שהמרפסות שבנו המערערים במסגרת הרחבת הבניה הנדונה, מונעות אפשרות של הקמת סוכה כשרה במרפסת דירתה.

על בחינה זו להיעשות בשים לב להערותינו האמורות וכן גם בשים לב לכך, שנראה לכאורה, כי לא נדרשת הריסת כל שלוש המרפסות כדי להבטיח את האפשרות שהמשיבה תוכל לבנות סוכה במרפסת דירתה. אם המפקח יגיע לכלל מסקנה שהוכחה פגיעה מהותית בקניינה של המשיבה, כי אז לא מן הנמנע שניתן יהיה להורות רק על הריסת מרפסת אחת, על הריסת שתיים מבין שלוש המרפסות או על הקטנה של שלוש המרפסות שבנו המערערים או של חלק מהן. כל זאת, כפי שימצא לנכון על-פי הראיות שלפניו, על-פי טענות הצדדים ועל-פי שיקול דעתו. שכן, סמכותו על-פי סעיף 71ג(ד) לחוק המקרקעין היא רחבה ומאפשרת "ביטול



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

24 בספטמבר 2019

עש"א 18-10-48941 דיין ואח' נ' אילון ואח'

ההחלטה" על ההרחבה וכן מאפשרת "לשנותה או להתנותה בתנאים, הכול כפי שימצא לנכון, בין בדרך של תשלומי איזון ובין בדרך אחרת...".

שאר טענותיה של המשיבה במסגרת הערעור שכנגד

18. אשר לטענת המשיבה בנוגע לדחיית המפקח את תביעתה למתן צו האוסר על פיצול הדירות של מי מבין המערערים (דיין), הרי שטענה זו נדחתה לא רק משום שלא הוכחה, אלא גם מהטעם שנראה כי נזנחה בסיכומיה של המשיבה. לקביעה זו של המפקח לא ניתן מענה בהודעת הערעור שכנגד או בעיקרי הטיעון מטעם המשיבה. מכל מקום, מאחר שהטענה האמורה נזנחה לפני המפקח, לא ניתן לשוב ולהעלותה במסגרת הערעור. עם זאת, אין בכך כדי למנוע אפשרות של פנייה בעניין זה אל הגורמים המתאימים ברשויות התכנון.

19. לבסוף, בכל הנוגע לטענותיה הכספיות של המשיבה ולבקשתה להבהרת פסק-דינו של המפקח בעניין בקשתה לפיצול סעדים, איננו רואים צורך לדון בטענה זו. ככל שמדובר בסעדים כספיים הנתונים לסמכותו של המפקח, נראה כי תביעתה של המשיבה נדחתה. ככל שמדובר בסעדים כספיים החורגים מסמכותו, ממילא פתוחה למשיבה הדרך לנקוט הליך מתאים בכפוף לכל דין.

סיכום ותוצאה

20. לנוכח כל האמור, תוצאת שני הערעורים היא כלהלן:

א. הערעור העיקרי שהגישו המערערים נדחה.

ב. הערעור שכנגד מתקבל רק בעניין המרפסות שבנו המערערים, במובן זה שלגביו יוחזר העניין אל המפקח על המקרקעין, אשר יבחן שוב את הטענה בדבר פגיעה בקניינה של המשיבה בשים לב להערות שהובאו לעיל (בפסקאות 15-17).

שאר תלגי הערעור שכנגד נדחים.

21. לנוכח התוצאה האמורה, יישאו המערערים בהוצאותיה של המשיבה בסך 20,000 ₪. המזכירות תעביר למשיבה, באמצעות בא-כוחה, את העירבון בסכום זה שהפקידו המערערים.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

24 בספטמבר 2019

עש"א 48941-10-18 דיין ואח' נ' אילון ואח'

כן תחזיר המזכירות למשיבה את סכום העירבון (בסך 15,000 ₪) שהפקידה עם הגשת הערעור שכנגד.

המזכירות תשלח העתק מפקס-הדין לבאי-כוח הצדדים.

ניתן היום, כ"ד באלול התשע"ט, 24 בספטמבר 2019, בהעדר.

תמר בר-אשר,
שופטת

שושנה ליבוביץ,
שופטת

רם יונגרד,
שופט

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גילה ספירא / תאריך: 16:22 12/12/2024 / מספר בקשה: 2902839

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ספירא

שם פרטי:

גילה

דואר אלקטרוני:

metaconcert@gmail.com

תעודת זהות:

015672819

מספר תיק רישוי:

2015/0365.01

סטטוס טיפול



10:36 16/12/2024

נפתח לצפיה | אורית מלכה



16:22 12/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



16:17 12/12/2024

נשמר כטיוטה |



16:08 12/12/2024

נשמר כטיוטה |



16:04 12/12/2024

נשמר כטיוטה |



15:57 12/12/2024

נשמר כטיוטה |



15:49 12/12/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2015/0365.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

גילה

שם משפחה:

ספירא

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

015672819

טלפון נייד:

5374441

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

קידומת טלפון:

metaconcert@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

הדירה ממוקמת בקומת קרקע מקביל לבניה המבוקשת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

הנרי מורגנטאו 44 דירה 5 ירושלים

שכונה:

16900620

רחוב:

16704450

מס' בית:

44

כניסה:

5

מס' דירה:

א. היבטים משפטיים ותכנוניים -דרישת הסכמת כל בעלי הדירות. 1.הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש המשותף ולא הרחבת דירה, כפי שניקבע בפסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק מס' 18-10-48941. פסק הדין ניתן בהרכב של שלושה שופטים פה אחד, בנסיבות זהות לענייננו ובאותו רחוב. 2. בפסק הדין נקבע מפורשות בסעיף 5 כדלקמן: "בעניין הגשרון קבע המפקח בפסק דינו שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש המשותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות אף מבלי להידרש לשאלה אם היה מקום לכך שבמסגרת הערעור יעלו המערערים טענות חדשות אשר לא ניטענו ליפני המפקח הדי שלגוף העניין לא מצאנו כי נפלה שגגה בקביעתו בעניין הגשרון". 3. בסעיף 7 לפסק הדין נקבע: "הגשרון שבנו המערערים ממפלס הכביש אשר נועד לשמש דרך גישה אל דירותיהם אינו בגדר "הרחבה" של דירה ואף אינו יכול להיחשב בשום צורה המשך של הדירות של המערערים או הגדלת שטחן אכן ניתנה למערערים הסכמת הרוב הדרוש של דיירי הבית המשותף, כנדרש על פי סעיף 71ב (א) לחוק המקרקעין וכפי שקבע המפקח בפסק דינו אך להסכמה זו אין כל רלוונטיות לעניין בניית הגשרון. כאמור לעיל, הסכמת רוב הדיירים לגבי **הוצאת חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, כולה להינתן רק לשם** בנייה "שמטרתה הרחבת אותה דירה" מה שאין כן בעניין הגשרון שאינו הרחבה של דירה". 4. משמעות הדברים היא כזו: בניית גשר כניסה מהווה הצמדה בפועל של חלק מהרכוש המשותף לדירה מסוימת. ב. הצמדה כזו מהווה שינוי מהותי בזכויות הקנייניות של כלל בעלי הדירות בבניין. ג. בהתאם לסעיף 62 (א)(1) לחוק המקרקעין שינוי בזכויות הקנייניות של מחייב הסכמה של 100% מבעלי הדירות. ד. לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש להרחבת דירה לפי סעיף 71ב (א) לחוק המקרקעין. ה. אין רלוונטיות להסכמת רוב הדיירים שכן אין מדובר בהרחבת דירה. ב. חשש לשימוש חורג. 1. קיים חשש מבוסס כי הגשר המבוקש ישמש לפיצול דירות כלתי חוקי. 2. חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב, בהם נעשה שימוש בגשרים דומים לצורך פיצול דירות בניגוד לחוק. ג. התנגדות לתוספת גרם מדרגות יציאה לגג. 1. גרם המדרגות המבוקש הינו תוספת קומה ממספר הקומות המותר בתב"ע. 2. התוספת המבוקשת אינה עומדת בהוראות החוק המתירות יציאה לגג רק למבנה הכולל גרם מדרגות משותף וכפי שקבעה הוועדה בתיק רישוי מס' 1978/149.04 שלא ניתן לאשר זאת. 3. התכנון המוצע אינו תואם את מדיניות מהנדס העיר להשלמת דירת גג מתאריך 14.02.2014. ד. העדר אפשרות למתן הקלה. לא ניתן לאשר הקלה של תוספת 5% מאחר והבנייה טרם בוצעה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. לאור כל האמור לעיל, אבקש: 1. לדחות את הבקשה להיתר בניה. 2. לאפשר לי להופיע בפני הוועדה להצגת טענותי המפורטות. 3. להורות על קבלת הסכמת כל בעלי הדירות כתנאי מקדים לדיון בבקשה מצ"ב פסק דין בית משפט המחוזי וכן החלטה של המפקח על הבתים המשותפים הרלוונטית. אני מיפה את כוחו של מר יצחק קוטלר טלפון 0522863877

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהודה הוד / תאריך: 10/12/2024 15:12 / מספר בקשה:

2898433

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

הוד

שם פרטי:

יהודה

דואר אלקטרוני:

hod5818832@gmail.com

תעודת זהות:

031463482

מספר תיק רישוי:

2015/0365.01

סטטוס טיפול

15:12 10/12/2024
ממתין לבדיקת האגף |



15:09 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



15:08 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



15:08 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



15:08 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



15:08 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



15:07 10/12/2024
רפחח לצריכה | נזהה חמדאו



15:07 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



15:03 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



15:03 10/12/2024
נפתח לצפיה | נוזהה חמדאן



15:03 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



15:01 10/12/2024
נפתח לצפיה | נוזהה חמדאן



15:01 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



15:01 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



14:53 10/12/2024
נפתח לצפיה | נוזהה חמדאן



14:53 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



14:49 10/12/2024
נפתח לצפיה | נוזהה חמדאן



12:31 10/12/2024
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

הזדהות:

שם פרטי: יהודה
שם משפחה: הוד
סוג זיהוי: ת.ז.
מזהה: 031463482
טלפון נייד: 8460379
קידומת טלפון נייד: 054
טלפון:
קידומת טלפון:
דוא"ל: hod5818832@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: קומה מתחת הבנייה המבוקשת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה: הנרי מורגנטאו 44 דירה 5 ירושלים
שכונה: 16900620
רחוב: 16704450
מס' בית: 44
כניסה:
מס' דירה: 5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א. היבטים משפטיים ותכנוניים-דרישת הסכמת כל בעלי הדירות. 1. הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש המשותף ולא הרחבת דירה, כפי שניקבע בפסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק מס' 48941-10-18. פסק הדין ניתן בהרכב של שלושה שופטים פה אחד, בנסיבות זהות לענייננו ובאותו רחוב. 2. בפסק הדין נקבע מפורשות בסעיף 5 כדלקמן: "בעניין הגשרון קבע המפקח בפסק דינו שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש המשותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות אף מבלי להידרש לשאלה אם היה מקום לכך שבמסגרת הערעור יעלו המערערים טענות חדשות אשר לא ניטענו ליפני המפקח הרי שלגוף העניין לא מצאנו כי נפלה שגגה בקביעתו בעניין הגשרון". 3. בסעיף 7 לפסק הדין נקבע: "הגשרון שבנו המערערים ממפלס הכביש אשר נועד לשמש דרך גישה אל דירותיהם

ותמכו ע"י ארבעה לוח שטון אכן ניתנה למעו ע"י הסכמת רוב החוזש של דירי וזכיות
המשותף, כנדרש על פי סעיף 71ב (א) לחוק המקרקעין וכפי שקבע המפקח בפסק דינו אך
להסכמה זו אין כל רלוונטיות לעניין בניית הגשרון. כאמור לעיל, הסכמת רוב הדיירים לגבי
הוצאת חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, יכולה להינתן רק לשם
בנייה "שמטרתה הרחבת אותה דירה" מה שאין כן בעניין הגשרון שאינו הרחבה של דירה" 4.
משמעות הדברים היא כי: *בניית גשר כניסה מהווה בפועל הצמדה של חלק מהרכוש
המשותף לדירה מסוימת. *הצמדה כזו מהווה שינוי מהותי בזכויות הקנייניות של כלל בעלי
הדירות בבניין. *בהתאם לסעיף 62(א)(1) לחוק המקרקעין, שינוי מהותי בזכויות הקנייניות
מחייב הסכמה של כלל בעלי הדירות בבניין. *לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש
להרחבת דירה לפי סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין. *אין רלוונטיות להסכמת רוב הדיירים שכן
אין מדובר בהרחבת דירה. ב. פגיעה בזכות לבניית והשימוש בסוכה. 1 הגשר המבוקש
מתוכנן להיבנות מעל חצר הרשומה על שמי בלישכת רישום המקרקעין. 2. בחצר זו אני מקיים
מידי שנה את מצוות סוכה כדון, בהתאם לזכותי על פי חוק המקרקעין. 3. בניית הגשר תמנע
ממני את האפשרות לבנות ולהשתמש בסוכה במקום בו נהגתי לעשות כן. 4 מניעה זו מנוגדת
להוראת סעיף 71ב (ז) לחוק המקרקעין הקובע במפורש כי: "לא תתקבל החלטת הרחבה
שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה במקום שבו נהג לעשות כן לפני
ההחלטה". ג. פגיעה בערך הנכס. 1. מאחר והנכס ממוקם באזור המאופיין באוכלוסייה דתית
וחרדית, הפגיעה באפשרות לקיים מצוות סוכה תגרום לירידה משמעותית בערך הנכס. 2.
ירידת ערך זו מקימה עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. ד.
חשש לשימוש חורג. 1. קיים חשש מבוסס כי הגשר המבוקש ישמש לפיצול דירות בלתי חוקי.
2. חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב, בהם נעשה שימוש בגשרים דומים לצורך
פיצול דירות בניגוד לחוק. ה. התנגדות לתוספת גרם מדרגות. 1. גרם המדרגות המבוקש
מהווה חריגה ממספר הקומות המותר בתב"ע. 2. גרם המדרגות המבוקש אינו עומד בתקנות
החוק המתירות יציאה לגג רק למבנה הכולל גרם מדרגות משותף. 3. התכנון אינו תואם את
מדיניות מהנדס העיר להשלמת דירת גג מתאריך 14.2.2014. ו. היעדר אפשרות למתן הקלה.
לא ניתן לאשר הקלה של תוספת 5% מאחר והבנייה טרם בוצעה, בהתאם לתקנות התכנון
והבנייה (סטייה ניכרת), תשס"ב-2002. לאור כל האמור לעיל, אבקש. 1. לדחות את הבקשה
להיתר בניה. 2. לאפשר להופיע בפני הוועדה להצגת טענותי המפורטות. 3. להורות על קבלת
הסכמת כל בעלי הדירות כתנאי מקדים לדיון בבקשה. מצ"ב פסק דין בית משפט המחוזי וכן
החלטה של המפקח על הבתים המשותפים הרלוונטית

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	2005/0892.01
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אטינגר ירוחם פישל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

יצחק מירסקי 33, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	74	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3136ב	תחילת תוקף	17/11/1988			
7230	תחילת תוקף	30/01/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 02.07.2007 בת.ב 2006/160.00 ובו אושר "תוספות בניה".

- בתאריך 22.01.2007 בת.ב 2006/160.01 ובו אושר "תוספת לחנות מסחרית".

- בתאריך 07.02.2008 בת.ב 2005/892.00 ובו אושר "תוס' בעמודה של 3 קומות מעל מחסנים, תוס' קומה להרחבת 2 יח"ד ומרפסות".

יש היתרים נוספים שיצאו בחלקה אשר לא נוגעות לכניסה זו.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב יצחק מירסקי 33, מבוקש תוספת מרפסת זיז.

גוש : 30727 חלקה : 74.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +6.00 :

דירה מס' 5-

חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. " הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' חורגת מקו בניין, עד 12 מ"ר לדירה".

2. "הקלה בגין שינויים בפתחים".

תום מועד הגשת התנגדויות : 13/05/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 74.

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

מידע קודם

מתאריך	
26/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	המרפסת המוצעת הינה בחזית קדמית יש להציג את תכנית הצל כמרפסת דמה כדי לשמור על תכנית אחידה. יש לצמצם את עומק המרפסת ל 2 מ' ולא 2.23. תיקונים ע"פ תכנית a.

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6496.00 שהוגש מיום 09.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז		
מרפסות: קומה ב' במפלס +6.00 : דירה מס' 5- חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. בשטח – 11.98 מ"ר. בעומק – 2.23 מ'. עומק המרווח הינו 13.50 מ' – יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת ל 2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה. המרפסת חורגת בשיעור של 2.23 מ' החריגה אינה עולה על ה 40% המותרים – פורסמה הקלה בגין חריגה מקווי בניין. תכנית צל – הוצגה תכנית צל לדירה הסמוכה קיימות מרפסות סוכה לשאר הדירות בבניין. צמד מרפסות – יש להציג את תכנית הצל כקורת דמה כצמד ליצירת חזית אחידה. וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. 1 . המתנגד אליהו בוכניק גר בבניין ליד המבקש בכניסה 35. "הבניה תגרום להיזק ראייה ממשי, יוריד את ערך הדירה". 2 . המתנגד שלמה זלמן גר בבניין של המבקש בקומת הכניסה. "פיצל את הדירה שלו ל 2 דירות בשתי הדירות יש מרפסות לכיוון רחוב שינברגר בנוסף המרפסת המוצעת חוסמת חלק ממרפסת סוכה של המתנגד.		

	26/06/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7230 תחילת תוקף : 30/01/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 7230 -תחילת תוקף 30/01/2004,אזור מגורים מיוחד. *הוראות תכנית 3136 ב' – תחילת תוקף 17/11/1988, אזור מגורים 2. כפיפות : * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתב"ע הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : ב תב"ע 7230 קיים נספח בינוי מס' 1- שותק לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה , מוצעת מרפסת זיו שאינה תואמת נספח בינוי פורסמו ההקלות הבאות :		

1. "הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' חורגת מקו בניין, עד 12 מ"ר לדירה". 2. "הקלה בגין שינויים בפתחים". מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +6.00 : דירה מס' 5-		
חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז - (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6496.00 שהוגש מיום 09.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצעות מס' קומות. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: אין שטחי בניה עיקריים מבוקשים רק מרפסות. שלביות ביצוע: תבע 7230 סעיף ז: 1. "תוספת הבניה המוצעת בחזיתות הבניינים תבוצענה בהינף אחד כל עמודה". 2. "תוספת הקומה תיבנה בשלבים באופן שהרחבת הדיור לשתי הדירות יחידות דיור המקושרות ע"י מדרגות משוף אחד, תיבנה בהינף אחד בלבד". המוצע בבקשה אינו חורג מסעיף זה.		

מרפסות : קומה ב' במפלס +6.00 : דירה מס' 5- חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיו לא מקורה.		
בשטח – 11.98 מ"ר. בעומק – 2.23 מ'. עומק המרווח הינו 13.50 מ' – יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת ל 2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה. המרפסת חורגת בשיעור של 2.23 מ' החריגה אינה עולה על ה 40% המותרים – פורסמה הקלה בגין חריגה מקווי בניין. תכנית צל – הוצגה תכנית צל לדירה הסמוכה קיימות מרפסות סוכה לשאר הדירות בבניין. צמד מרפסות – יש להציג את תכנית הצל כקורת דמה כצמד ליצירת חזית אחידה. וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : "לא נדרש" – בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 22.04.25 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 7230 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.		

תימוכין קניינים: לא נדרש חתימות בבקשה זו. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. 1. המתנגד אליהו בוכניק גר בבניין ליד המבקש בכניסה 35. "הבניה תגרום להיזק ראייה ממשי, יוריד את ערך הדירה". 2. המתנגד שלמה זלמן גר בבניין של המבקש בקומת הכניסה. "פיצל את הדירה שלו ל 2 דירות בשתי הדירות יש מרפסות לכיוון רחוב שינברגר בנוסף המרפסת המוצעת חוסמת חלק ממרפסת סוכה של המתנגד. חוות דעת תכנונית: המרפסת המוצעת הינה בחזית קדמית יש להציג את תכנית הצל כמרפסת דמה כדי לשמור על תכנית אחידה.		
הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ"מ חורגת מקו בניין. עד 12 מ"ר לדירה. הקלה בגין שינויים בפתחים.	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המליצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המרפסת המוצעת הינה בחזית קדמית יש להציג את תכנית הצל כמרפסת דמה כדי לשמור על תכנית אחידה.

יש לצמצם את עומק המרפסת ל 2 מ' ולא 2.23.

תיקונים ע"פ תכנית a.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6496.00 שהוגש מיום 09.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז

מרפסות :

קומה ב' במפלס +6.00 :

דירה מס' 5-

חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

בשטח – 11.98 מ"ר.

בעומק – 2.23 מ'.

עומק המרווח הינו 13.50 מ' – יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת ל 2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה.

המרפסת חורגת בשיעור של 2.23 מ'

החריגה אינה עולה על ה 40% המותרים – פורסמה הקלה בגין חריגה מקווי בניין.

תכנית צל – הוצגה תכנית צל לדירה הסמוכה קיימות מרפסות סוכה לשאר הדירות בבניין.

צמד מרפסות – יש להציג את תכנית הצל כקורת דמה כצמד ליצירת חזית אחידה.

וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

1 . המתנגד אליהו בוכניק גר בבניין ליד המבקש בכניסה 35.

"הבניה תגרום להיזק ראייה ממשי, יוריד את ערך הדירה".

2 . המתנגד שלמה זלמן גר בבניין של המבקש בקומת הכניסה.

"פיצל את הדירה שלו ל 2 דירות בשתי הדירות יש מרפסות לכיוון רחוב שינברגר בנוסף המרפסת המוצעת חוסמת חלק ממרפסת סוכה של המתנגד.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליהו בוכניק / תאריך: 14:11 22/04/2025 / מספר בקשה:

3218860

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בוכניק

שם פרטי:

אליהו

דואר אלקטרוני:

gmail.com@5879402

תעודת זהות:

033465527

מספר תיק רישוי:

2005/0892.01

סטטוס טיפול

14:11 22/04/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2005/0892.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אליהו

שם משפחה:

בוכניק

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

033465527

טלפון נייד:

7620662

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

כ 6 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

יצחק מירסקי

רחוב:

35

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניה תגרום לנו להיזק ראייה ממשי עד כדי שלא נוכל לפתוח את החלון בלי שיראו את כל
החדר, (ומדובר על שני חדרים, אבל כמובן שמספיק אחד בשביל ההיזק הנ"ל . וכמובן שזה
גם יוריד לנו את ערך הדירה.







התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שלמה זלמן טורק / תאריך: 23:24 11/05/2025 / מספר בקשה: 3248166

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

טורק

שם פרטי:

שלמה זלמן

דואר אלקטרוני:

t025868@gmail.com

תעודת זהות:

059846626

מספר תיק רישוי:

2005/0892.01

סטטוס טיפול

08:39 12/05/2025
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



23:24 11/05/2025
ממתין לבדיקת האגף |



23:16 11/05/2025
ביטול טיוטה |



23:06 11/05/2025
נשמר כטיוטה |



22:28 11/05/2025
נשמר כטיוטה |



22:27 11/05/2025
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2005/0892.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שלמה זלמן

שם פרטי:

טורק

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

059846626

מזהה:

4141886

טלפון נייד:

050

קידומת טלפון נייד:

5868553

טלפון:

02

קידומת טלפון:

t025868@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

2.5 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

רמות

שכונה:

יצחק מירסקי

רחוב:

33

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מבקש ההיתר מר אטינגר פיצל את דירתו ל 2 דירות רצ"ב תמונה מס' 1' כאשר בדירה מס' 1
שהיא השמאלית מתגורר מבקש ההיתר מר אטינגר רצ"ב תמונה מס' 2' ובדירה מס' 2

המבקש ממנה להשקיע במימון המבוקש, והוא מתחייב להחזיר את המימון, וכן להעביר את המימון למטרה המבוקשת.
והיא מרפסת פתוחה, ומרפסת סוכה שניה היא במטבח כאשר גג המטבח הוא גג נפתח
באמצעות מסילות רצ"ב תמונה מס 4. כמו כן בדירה מס' 2 שהיא כאמור מושכרת למשפחת
גליק ישנו פתח לכיוון רחוב מירסקי עם מדף ברזל בגובה הריצפה בולט ונתמך באמצעות
תמיכות ברזל רצ"ב תמונה מס 5. במסגרת הבקשה כאמור בכתב הבקשה "הקלה בגין
מרפסת בעומק 2 מ' חורגת מקו הבניין עד 12 מ"ר לדירה" מעבר לאמור לעיל שהבקשה
מתייחסת לדירה מפוצלת בקשה זו היא על מרפסת הסוכה של המתגורר בקומת הכניסה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	2017/0473.08
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש במעטפת מאושרת בהיתר, ממ"ד, בניית מרפסות, והתקנת מעלית פנימית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הכס מרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

דב בר יקר 5, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	18	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11160	תחילת תוקף	08/11/2007		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 19.03.2020 בת.ב 2017/0473.00 ובו אושר "תוספת עפ"י תבע + ממ"ד וריצוף חצר".

- בתאריך 30.03.2023 בת.ב 2017/0473.01 ובו אושר "הרחבת דירה ותוספת מממ"ד + יציאה לחצר".

- בתאריך 04.06.2020 בת.ב 2017/0473.02 ובו אושר "הרחבת דירה".

- בתאריך 27.09.2023 בת.ב 2017/0473.03 ובו אושר "תוספת מרפסות מקורות עפ"י תב"ע, תוספת בנייה על הגג עפ"י תב"ע + תוספת 5% השלמת גג".

- בתאריך 10.03.2023 בת.ב 2017/0473.04 ובו אושר "בקשה למרפסת סוכה וסגירת מרפסת קיימת

והפיכתה למרפסת שירות".

- בתאריך 30.05.2023 בת.ב. 2017/0473.05 ובו אושר " תוספת בקרקע עפ"י תב"ע 3907, 11106 ותוספת 25 מטר על הגג".

- בתאריך 09.06.2023 בת.ב. 2017/0473.06 ובו אושר " תוספות עפ"י תב"ע + בניית מרפסות + 5% השלמת גג".

- בתאריך 04.03.2025 בת.ב. 2017/0473.07 ובו אושר " תוספת בגג ובקומה קיימת עפ"י תב"ע 3907, והעברת זכויות לגג עפ"י תב"ע 11160".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב דב בר יקר 5 בניין מדורג בן 5 קומות, מרובה כניסות.

גוש: 30644 חלקה: 18.

מצב מוצע:

קומת מקלט מפלס -2.75 :

מוצע הריסה של נישא קיימת במיקום זה מוצע מעלית.

קומת כניסה מפלס -0.00 :

מוצע מעלית.

קומה א' מפלס +2.75 :

מוצע מעלית.

מש' גלס- מוצע הרחבה של מרפסת לעומק עד 2.00 מ', שינוי בפתחים ומוצע ניוד שטח עיקרי מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי.

קומה ב' מפלס +5.50 :

מוצע מעלית.

מש' הכט- מוצע שימוש במעטפת לממ"ד ותוספת בינוי למגורים, מרפסות זיז ושינוי בפתחים.

קומה ג' מפלס +8.25 :

מוצע מעלית.

מש' פקטר- מוצע ניוד שטח עיקרי מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי ומרפסת זיז.

קומה ד' מפלס +11.00 :

מוצע מעלית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. " בניית מרפסת חורגת מקו בניין בחזית מערבית, 40% מגבול מגרש".

2. " ניווד משטח עיקרי (לטובת מעלית) והוספתו לטובת מרפסת בשטח עיקרי."

תום מועד הגשת התנגדויות: 18/05/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות

במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16/07/2025 והחלטת הוועדה היתה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות להלן החלטת הוועדה: "יש להגיש תוכנית מתוקנת טרם דיון בוועדת התנגדויות. נושא ניווד השטחים המוצע חורג מקו בניין כתום יבחן בשנית בהתאם לתקדימים שאושרו בעבר באזור או לחילופין יוסרו מהבקשה. מרפסות זיז שלא מקובלות מבחינה תכנונית – יש להוסיף קורת דמה היקפית לשיפור החזית. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון התכנית הבקשה תובא לדין בוועדת התנגדויות" לאחר הדיון הבקשה תוקנה בהתאם להחלטה, הוצגו תקדימים לר"צ לגבי ניווד השטחים והוכח כי ניתן לאשרם כפי שבוקשו.

בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בתיק 2007/279.6 ע"י עו"ד יניב טאייר לפיה "מדובר ביתרת שטחים שנשארו ללא יכולת ניצול, אין נפקות לכך שהם עיקריים הואיל והם מנוצלים לצורך מרפסת, יש לבחון את מהות הבניה שהיא מרפסת זיו, יחד עם זאת על מנת להתגבר על החשש שבעתיד המרפסת הזו תהפוך לחדר ו/ מחסן ניתן לרשום הערת אזהרה בנוגע לשימוש (כמובן שעל המבקש לעשות זאת) בהתאם לחו"ד זו, אין מניעה לאשר.		
לגבי מרפסות הזיו שלא היו מקובלות מבחינה תכנונית - הוצגו קורות דמה המציגות חזית יפה תכנונית בהתאם לדרישה ואין מניעה לאשר לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו הבקשה מובאת לדיון נוסף בהתנגדויות התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2, לטענתם: התקבלה התנגדות מאת הדיירת חשייב צביה, כתובת המתנגד בניין 5, דירה בקומה הראשונה. הדירה היא בבעלות המתנגדת. להלן טענות המתנגדת: " לא התקבל הפרסום, מרפסת מעלי לא תהיה יותר ממטר כמו שהותר מאחר ויהיה לי חושך זה סוגר שמש ולא ניתן לבנות יוותר ממטר על עומדים, מעלית לא תהיה ליד בסמוך לדלת הדירה שלי, הם התחילו לבנות לקבוע עובדה בשטח, לא שילמו על יסודות כנדרש." התקבלה התנגדות מאת הדייר דוד מישאל, כתובת המתנגד בניין 5. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד: " הוצאת מרפסת ממש ממול חלון של סלון במרחק ממש קטן מפריע מאוד לפרטיות וגורם להיזק ראייה".		
	04/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11160 תחילת תוקף: 08/11/2007		
ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16/07/2025 והחלטת הוועדה היתה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות להלן החלטת הוועדה: "יש להגיש תוכנית מתוקנת טרם דיון בוועדת התנגדויות. נושא ניווד השטחים המוצע חורג מקו בניין כתום יבחן בשנית בהתאם לתקדימים שאושרו בעבר באזור או לחילופין יוסרו מהבקשה. מרפסות זיז שלא מקובלות מבחינה תכנונית – יש להוסיף קורת דמה היקפית לשיפור החזית. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון התכנית הבקשה תובא לדין בוועדת התנגדויות" לאחר הדיון הבקשה תוקנה בהתאם להחלטה, הוצגו תקדימים לר"צ לגבי ניווד השטחים והוכח כי ניתן לאשרם כפי שבוקשו. בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בתיק 2007/279.6 ע"י עו"ד יניב טאייר לפיה "מדובר ביתרת שטחים שנשארו ללא יכולת ניצול, אין נפקות לכך שהם עיקריים הואיל והם מנוצלים לצורך מרפסת, יש לבחון את מהות הבניה שהיא מרפסת זיז, יחד עם זאת על מנת להתגבר על החשש שבעתיד המרפסת הזו תהפוך לחדר ו/ מחסן ניתן לרשום הערת אזהרה בנוגע לשימוש (כמובן שעל המבקש לעשות זאת) בהתאם לחו"ד זו, אין מניעה לאשר. לגבי מרפסות הזיז שלא היו מקובלות מבחינה תכנונית- הוצגו קורות דמה המציגות חזית יפה תכנונית בהתאם לדרישה ואין מניעה לאשר לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו הבקשה מובאת לדיון נוסף		

בהתנגדויות להלן מה שמבוקש : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות :		
* 11160 -תחילת תוקף 08/11/2007, אזור מגורים מיוחד. כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * 1978 - תחילת תוקף 05/10/1975. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 11160- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 11160 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה, אך היינו מחייב לנושאים הבאים : גובה בניין מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מרביים. מצב מוצע : קומת מקלט מפלס -2.75 : מוצע הריסה של נישא קיימת במיקום זה מוצע מעלית – בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קומת כניסה מפלס -0.00 : מוצע מעלית- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קומה א' מפלס +2.75 :		

מוצע מעלית – בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). מש' גלס- מוצע הרחבה של מרפסת לעומק עד 2.00 מ', שינוי בפתחים ומוצע נידוד שטח עיקרי מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מרפסות ושטחי בנייה). קומה ב' מפלס +5.50 :		
מוצע מעלית – בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). מש' הכט- מוצע שימוש במעטפת לממ"ד ותוספת בינוי למגורים, מרפסות זיז ושינוי בפתחים - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מרפסות, ממ"ד ושטחי בנייה). ותוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' מפלס +8.25 : מוצע מעלית – בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). מש' פקטר- מוצע נידוד שטח עיקרי מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי ומרפסת זיז - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מרפסות ושטחי בנייה). קומה ד' מפלס +11.00 : מוצע מעלית – בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6707.00 שהוגש מיום 07.10.2024 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מוצע בינוי בחזית מערבית אשר חורגת מקן בניין כתום- (ראה סעיף שטחי בנייה). מוצעות המרפסות זיז המוצעות חורגות מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות/ גבהים : לא בבקשה זו תוספת קומה ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד :		

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +2.75 :		
משי' גלס- מוצע ניווד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי-הבינוי המוצע בתוך נישא קיימת וכן על חשבון מרפסת קיימת, הוצגו תקדימים שניתן לאשר נושא זה וכן חו"ד משפטית שהתקבלה ע"י עו"ד יניב טאייר ואין מניעה לאשר. קומה ב' מפלס +5.50 : משי' הכט- מוצע שימוש במעטפת בינוי למגורים בשטח- 28.45 מ"ר- אין מניעה לאשר. ומוצע ניווד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי וצגו תקדימים שניתן לאשר נושא זה וכן חו"ד משפטית שהתקבלה ע"י עו"ד יניב טאייר ואין מניעה לאשר.קומה ג' מפלס +8.25 : משי' פקטר- מוצע ניווד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי - וצגו תקדימים שניתן לאשר נושא זה וכן חו"ד משפטית שהתקבלה ע"י עו"ד יניב טאייר ואין מניעה לאשר. מרפסות: ע"פ תבע 3907 סעיף 11- אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבניין ויצוינו בהיתר הבנייה". מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +2.75 :		
משי' גלס- מוצע הרחבה של מרפסת לעומק עד 2.00 מ'- לדירה המבוקשת אושר בתיק רישוי מס' 2017/473.06 מרפסת זו בעומק עד 1.5 מ', שטח מרפסת מאושרת- 6.23 מ"ר. שטח מרפסת מוצע- 3.38 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה		

לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת מרפסת זיז . קומה ב' מפלס +5.50 : מש' הכט- מוצעת מרפסת זיז : שתי מרפסות זיז אשר תואמות נספח מקורות ע"פ הוראות התב-ע-		
חזית צפונית בשטח- 4.38 מ"ר. חזית דרומית בשטח- 6.11 מ"ר. אין מניעה לאשרם. בנוסף מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית צפון מערבית- בשטח- 6.37 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- ניתן לאשר מרפסת מעל 1.5 בכפוף להקלה - עומד במותר במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. ומרפסת זיז נוספת מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית- שטח מרפסת מוצע- 2.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. אין מניעה לאשר. קומה ג' מפלס +8.25 : מש' פקטר- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית- שטח מרפסת מוצע- 2.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. אין מניעה לאשר.		

ממ"ד: קומה ב' מפלס +5.50 : מש' הכט – מוצע שימוש במעטפת מאושרת בתיק רישוי מס' 2017/473.06 . ממ"ד בשטח- 8.96 מ"ר+ עובי קירות.		
אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מעלית: מוצע בקשה: מוצעת מעלית בתחום קווי הבניין -עומדת בתקנון תכנית 5022 ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 11160 סעיף (5.3) - " בניית התוספות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. מקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"- המוצע בבקשה זו שימוש במעטפת מאושרת ע"כ לא רלוונטי. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית – לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ- 200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 07.05.25 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית: תבע 111620 -לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית.		

תימוכין קניינים : עבור בנייה על מעלית משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. חוות דעת תכנונית :		
הוצגו קורות דמה למרפסות ולכן ניתן לאשר אותם מבחינה תכנונית התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2, לטענתם : התקבלה התנגדות מאת הדיירת חשייב צביה, כתובת המתנגד בניין 5, דירה בקומה הראשונה. הדירה היא בבעלות המתנגדת. להלן טענות המתנגדת : " לא התקבל הפרסום , מרפסת מעלי לא תהיה יותר ממטר כמו שהותר מאחר ויהיה לי חושך זה סוגר שמש ולא ניתן לבנות יוותר ממטר על עומדים, מעלית לא תהיה ליד בסמוך לדלת הדירה שלי , הם התחילו לבנות לקבוע עובדה בשטח, לא שילמו על יסודות כנדרש " התקבלה התנגדות מאת הדייר דוד מישאל, כתובת המתנגד בניין 5 . הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : " הוצאת מרפסת ממש ממול חלון של סלון במרחק ממש קטן מפריע מאוד לפרטיות וגורם להיזק ראייה "		

יש להגיש תוכנית מתוקנת טרם דיון בוועדת התנגדויות. נושא ניווד השטחים המוצע חורג מקו בניין כתום יבחן בשנית בהתאם לתקדימים שאושרו בעבר באזור או לחילופין יוסרו מהבקשה. מרפסות זיי שלא מקובלות מבחינה תכנונית – יש להוסיף קורת דמה היקפית לשיפור החזית. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לארח תיקון התכנית הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות	16/07/2025	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11160 תחילת תוקף: 08/11/2007 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 11160 -תחילת תוקף 08/11/2007, אזור מגורים מיוחד. כפיפות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א' - תחילת תוקף 01/06/1998. * 1978 - תחילת תוקף 05/10/1975. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

בתב"ע 11160- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 11160 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה, אך היינו מחייב לנושאים הבאים : גובה בניין מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מרביים.		
מצב מוצע : קומת מקלט מפלס -2.75 : מוצע הריסה של נישא קיימת במיקום זה מוצע מעלית – בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קומת כניסה מפלס -0.00 : מוצע מעלית– בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קומה א' מפלס +2.75 : מוצע מעלית– בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). משי' גלס- מוצע הרחבה של מרפסת לעומק עד 2.00 מ', שינוי בפתחים ומוצע ניווד שטח עיקרי מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מרפסות ושטחי בנייה). קומה ב' מפלס +5.50 : מוצע מעלית– בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). משי' הכט- מוצע שימוש במעטפת לממ"ד ותוספת בינוי למגורים, מרפסות זיו ושינוי בפתחים - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מרפסות, ממ"ד ושטחי בנייה). ותוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' מפלס +8.25 : מוצע מעלית– בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). משי' פקטר- מוצע ניווד שטח עיקרי מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי ומרפסת זיו - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מרפסות ושטחי בנייה). קומה ד' מפלס +11.00 : מוצע מעלית– בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית).		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6707.00 שהוגש מיום 07.10.2024 ע"י המ"י למידע תכנוני המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מוצע בינוי בחזית מערבית אשר חורגת מקן בניין כתום- (ראה סעיף שטחי בנייה).		
מוצעות המרפסות זין המוצעות חורגות מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות/ גבהים : לא בבקשה זו תוספת קומה ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.75 : מס' גלס- מוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי -הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע. קומה ב' מפלס +5.50 : מס' הכט- מוצע שימוש במעטפת בינוי למגורים בשטח- 28.45 מ"ר- אין מניעה לאשר. ומוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי -הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע. קומה ג' מפלס +8.25 : מס' פקטר- מוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי -הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע.		

יש להסיר את השטחים מעבר למרפסת זיז המקורה- לא ניתן לאשרם. מרפסות : ע"פ תבע 3907 סעיף 11- אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבניין ויצוינו בהיתר הבנייה".		
מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.75 : משי' גלס- מוצע הרחבה של מרפסת לעומק עד 2.00 מ' לדירה המבוקשת אושר בתיק רישוי מס' 2017/473.06 מרפסת זיז בעומק עד 1.5 מ', שטח מרפסת מאושרת- 6.23 מ"ר. שטח מרפסת מוצע- 3.38 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת מרפסת זיז . קומה ב' מפלס +5.50 : משי' הכט- מוצעת מרפסת זיז : שתי מרפסות זיז אשר תואמות נספח מקורות ע"פ הוראות התבע- חזית צפונית בשטח- 4.38 מ"ר. חזית דרומית בשטח- 6.11 מ"ר. אין מניעה לאשרם. בנוסף מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית צפון מערבית- בשטח- 6.37 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.40 מ'- ניתן לאשר מרפסת מעל 1.5 בכפוף להקלה -יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ' . במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר.		

ומרפסת זיז נוספת מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית- שטח מרפסת מוצע – 2.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר.		
המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשרה. קומה ג' מפלס +8.25 : מש' פקטר- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית- שטח מרפסת מוצע – 2.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשרה. ממ"ד : קומה ב' מפלס +5.50 : מש' הכט- מוצע שימוש במעטפת מאושרת בתיק רישוי מס' 2017/473.06 . ממ"ד בשטח- 8.96 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מעלית : מוצע בקשה : מוצעת מעלית בתחום קווי הבניין -עומדת בתקנון תכנית 5022 ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע :		

תכנית 11160 סעיף (5.3) - " בניית התוספות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. מקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"- המוצע בבקשה זו שימוש במעטפת מאושרת ע"כ לא רלוונטי. תנאים טרם דיון:		
אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ- 200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 07.05.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 111620 - לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. תימוכין קניינים: עבור בנייה על מעלית משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. חוות דעת תכנונית: לא ניתן לאשר את ניווד השטחים המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ יש להסיר את השטחים מעבר למרפסת זיז המקורה. הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר. המרפסות זיז המוצעות התקבלו לכך התנגדויות אך אינן מקובלות כולן ראה פירוט בסעיף בהתאם. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2, לטענתם: התקבלה התנגדות מאת הדיירת חשייב צביה, כתובת המתנגד בנין 5, דירה בקומה הראשונה. הדירה היא בבעלות המתנגדת. להלן טענות המתנגדת:		
" לא התקבל הפרסום, מרפסת מעלי לא תהיה יותר ממטר כמו שהותר מאחר ויהיה לי חושך זה סוגר שמש ולא ניתן לבנות ייוותר ממטר על עומדים, מעלית לא תהיה ליד בסמוך לדלת הדירה שלי, הם התחילו לבנות לקבוע עובדה בשטח, לא שילמו על יסודות כנדרש " התקבלה התנגדות מאת הדייר דוד מישאל, כתובת המתנגד בנין 5. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד: " הוצאת מרפסת ממש ממול חלון של סלון במרחק ממש קטן מפריע מאוד לפרטיות וגורם להיזק ראייה". לאחר תיקון הבקשה ייבדק נושא התנגדויות.		
לא ניתן לאשר את ניווד השטחים המוצע חורג מקו בנין כתום ע"כ יש להסיר את השטחים מעבר למרפסת זיז המקורה. הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר. המרפסות זיז המוצעות התקבלו לכך התנגדויות אך אינן מקובלות כולן ראה פירוט בסעיף בהתאם. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסות : ע"פ תבע 3907 סעיף 11- אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבניין ויצוינו בהיתר הבנייה". מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.50 : מש' הכט- מוצעת מרפסות זיז :		
בנוסף מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית צפון מערבית- בשטח- 6.37 מ"ר- עומד במותר. בעומק-2.40 מ'- ניתן לאשר מרפסת מעל 1.5 בכפוף להקלה- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ' . במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. ומרפסת זיז נוספת מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית- שטח מרפסת מוצע- 2.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשרה. קומה ג' מפלס +8.25 : מש' פקטר- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית- שטח מרפסת מוצע- 2.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשרה. שטח בניה :		

מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +2.75 : מש' גלס- מוצע ניווד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי - הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע. קומה ב' מפלס +5.50 :		
מש' הכט- מוצע שימוש במעטפת בינוי למגורים בשטח- 28.45 מ"ר- אין מניעה לאשר. ומוצע ניווד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי - הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע. קומה ג' מפלס +8.25 : מש' פקטר- מוצע ניווד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי - הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע. -יש להסיר את השטחים מעבר למרפסת זיו המקורה- לא ניתן לאשרם. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2, לטענותם : התקבלה התנגדות מאת הדיירת חשייב צביה, כתובת המתנגד בניין 5, דירה בקומה הראשונה. הדירה היא בבעלות המתנגדת. להלן טענות המתנגדת : " לא התקבל הפרסום, מרפסת מעלי לא תהיה יותר ממטר כמו שהותר מאחר ויהיה לי חושך זה סוגר שמש ולא ניתן לבנות יוותר ממטר על עומדים, מעלית לא תהיה ליד בסמוך לדלת הדירה שלי, הם התחילו לבנות לקבוע עובדה בשטח, לא שילמו על יסודות כנדרש." התקבלה התנגדות מאת הדייר דוד מישאל, כתובת המתנגד בניין 5. הדירה היא בבעלות המתנגד.		

להלן טענות המתנגד: " הוצאת מרפסת ממש ממול חלון של סלון במרחק ממש קטן מפריע מאוד לפרטיות וגורם להיזק ראייה". לאחר תיקון תהרמוניקה ייבדק נושא התנגדויות.		
תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
בניית מרפסת חורגת מקו בניין בחזית מערבית, 40% מגבול מגרש ניוד משטח עיקרי (לטובת מעלית) והוספתו לטובת מרפסת בשטח עיקרי.	08/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

רקע לבקשה:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16/07/2025 והחלטת הוועדה היתה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

להלן החלטת הוועדה:

"יש להגיש תוכנית מתוקנת טרם דיון בוועדת התנגדויות.

נושא ניווד השטחים המוצע תורג מקו בניין כתום יבחן בשנית בהתאם לתקדימים שאושרו בעבר באזור או לחילופין יוסרו מהבקשה.

מרפסות זיו שלא מקובלות מבחינה תכנונית – יש להוסיף קורת דמה היקפית לשיפור החזית.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

לאחר תיקון התכנית הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות"

לאחר הדיון הבקשה תוקנה בהתאם להחלטה, הוצגו תקדימים לר"צ לגבי ניווד השטחים והוכח כי ניתן לאשרם כפי שבוקשו. בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בתיק 2007/279.6 ע"י עו"ד יניב טאיייר לפיה "מדובר ביתרת שטחים שנשארו ללא יכולת ניצול, אין נפקות לכך שהם עיקריים הואיל והם מנוצלים לצורך מרפסת, יש לבחון את מהות הבניה שהיא מרפסת זיו, יחד עם זאת על מנת להתגבר על החשש שבעתיד המרפסת הזו תהפוך לחדר / מחסן ניתן לרשום הערת אזהרה בנוגע לשימוש (כמובן שעל המבקש לעשות זאת)

בהתאם לחו"ד זו, אין מניעה לאשר.

לגבי מרפסות הזיו שלא היו מקובלות מבחינה תכנונית- הוצגו קורות דמה המציגות חזית יפה תכנונית בהתאם לדרישה ואין מניעה לאשר

לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו הבקשה מובאת לדיון נוסף בהתנגדויות

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2, לטענתם:

התקבלה התנגדות מאת הדיירת חשייב צביה, כתובת המתנגד בניין 5, דירה בקומה הראשונה.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

להלן טענות המתנגדת:

" לא התקבל הפרסום, מרפסת מעלי לא תהיה יותר ממטר כמו שהותר מאחר ויהיה לי חושך זה סוגר שמש ולא ניתן לבנות יוותר ממטר על עומדים, מעלית לא תהיה ליד בסמוך לדלת הדירה שלי, הם התחילו לבנות לקבוע עובדה בשטח, לא שילמו על יסודות כנדרש."

התקבלה התנגדות מאת הדייר דוד מישאל, כתובת המתנגד בניין 5.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגד:

" הוצאת מרפסת ממש ממול חלון של סלון במרחק ממש קטן מפריע מאוד לפרטיות וגורם להיזק

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: צביה חשייב / תאריך: 19:00 06/05/2025 / מספר בקשה: 3240777
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	חשייב
שם פרטי:	צביה
דואר אלקטרוני:	ZVI9558@GMAIL.COM
תעודת זהות:	014589600
מספר תיק רישוי:	2017/0473.08

סטטוס טיפול	
19:00 06/05/2025 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2017/0473.08
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	צביה
שם משפחה:	חשייב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	014589600
טלפון נייד:	5802266
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

דירה 44, דירה בקומה ראשונה - דב בר יקר 5.

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

9745803

מיקוד:

כתובת מלאה:

נווה יעקב

שכונה:

ליבנה אליעזר

רחוב:

6

מס' בית:

כניסה:

25

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. לא נתקבל פרסום כנדרש (לא בתוכנית הזו 2017/0473.08 ולא בתוכנית הקודמת 2017/0473.06).
2. מרפסת מעליי לא תהיה יותר ממטר כמו שהותר, מאחר ויהיה לי חושך, זה סוגר את השמש ועושה צל, ולא ניתן מבחינה בטיחותית לבנות יותר ממטר ללא עמודים, ואצלי במרפסת הקטנה לא יהיו עמודים, אי אפשר לבנות יותר ממטר באוויר. 3. מעלית - לא תהיה ליד ובסמוך לדלת הדירה שלי, זה טיילת ורעש. 4. הם התחילו לבנות לקבוע עובדה בשטח וזה חוצפה. 5. לא שילמו על יסודות כנדרש.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מישאל דוד / תאריך: 01:02 14/05/2025 / מספר בקשה: 3253383

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דוד

שם פרטי:

מישאל

דואר אלקטרוני:

efratbenji@gmail.com

תעודת זהות:

205842107

מספר תיק רישוי:

2017/0473.08

סטטוס טיפול

01:02 14/05/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2017/0473.08

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מישאל

שם משפחה:

דוד

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

205842107

טלפון נייד:

3182468

קידומת טלפון נייד:

053

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: מטרים ספורים
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
תא דואר: 9745035
מיקוד: דב בר יקר 3 דירה 30 ירושלים
כתובת מלאה: נווה יעקב
שכונה: דב בר יקר
רחוב: 3
מס' בית: 30
כניסה: מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:
הוצאת מרפסת ממש ממול חלון של סלון במרחק ממש קטן מפריע מאוד לפרטיות וישנו
היזק ראיה חמור. גם פתרונות לא יועילו מחמת שזה כמו קיר תקוע בפנים שגורמת תחושת
מחנק תמידית וזה עוגמת נפש גדולה יום יום שעה שעה

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	2023/0516.00
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש למגורים במסגרת תכנית 10038.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	(1990) בע"מ די וורולי-סיאני הנדסה
עורך הבקשה	אדריכל קטורה יצחק
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

רבי חייא (הגדול) 1, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	24	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בהריסת בניין בן 3 קומות ו-6 יח"ד והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה, במסגרת הבקשה מוצעות 14 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 7.10 - קומת חניה ומחסנים : מוצע 8 מק"ח אשר הגישה אליהם הינה באמצעות מעלית רכב מקומת הכניסה, כמו כן מוצע 8 מחסנים וחדרי מערכות הכוללים חדר משאבות ומאגרי מים, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 3.50 - קומת מרתף : מוצע 6 מק"ח כאשר הגישה אליהם הינה באמצעות מעלית רכב (קרוסלה), בחלקו השני של הבניין מוצע כניסה אחורית לבניין, 4 מחסנים, מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע דירה הכוללת ממ"ד וחדר מרוצפת, בנוסף בחלקו הדרומי של הבניין מוצעות מדרגות חיצוניות המיועדות לתפעול מעלית הרכב.

מפלס 0.00 + קומת כניסה : מוצע פיתוח שטח, רמפה עבור כניסה לבנין, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות משותף כמו כן מוצעות 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת זיו או חצר מרוצפת מוצמדת (לדירות בחזית מערבית), בחלקו הדרומי של הבניין מוצע מעלית רכב ועמדת המתנה ומדרגות תפעוליות למעלית הרכב.

מפלס 3.50 + קומה א' : מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד מרפסת שירות, מרפסת זיו מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 7.00 + קומה ב' : מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד מרפסת שירות, מרפסת זיו מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 10.50 + קומה ג' : מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד מרפסת שירות, מרפסת זיו, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 14.00 + קומה ד' : מוצע יח"ד הכוללת ממ"ד ו-2 מרפסות גג

מפלס 17.50 + קומת גג : מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני.

היתר בניה להקמת הבניין :

לא קיים היתר בניה במערכת.

רקע סטטוטורי :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, היקף זכויות בניה 75% ב-3 קומות.

תוכנית מס' 1809 משנת 1975- התוכנית מפקיעה חלק מהמגרש ומסמנת להריסה מבנה קיים בחלקה 23 הצפונית למגרש נשוא הבקשה, לטובת הרחבת דרך רח' חזקיהו המלך.

מדיניות תכנונית : הבקשה בתחום תוכנית אב המושבות.

אזור מגורים 2 : שימור מרקמי, מבנה זה אינו עומד בפרמטר לטור ב' ע"כ בהתאם לטור א' : 110% + ממדים בניה, 4 קומות, קו בניין קדמי עפ"י הקיים ברחוב, צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'.

תקן חנייה לפי 5166ב' : תקן חנייה גבוה 2 מקומות חניה ליח"ד מעל 95 מ"ר ומקום חניה 1 עבור יח"ד מתחת ל-95 מ"ר.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת לאה הלל בתאריך 11/07/2023 בשם מהנדס העיר להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין: -החלטת הוועדה המחוזית בעניין חריגה ממדיניות האיזור ואי עמידה בתנאים שדרשה. - חריגה ממדיניות תוכנית האב למושבות, הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבניה. - מק"ח חניה : מוצע 14 מק"ח במקום 15 הנדרשים. חוי"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית מוצע 14 יח"ד נדרש 15 מק"ח מוצע 14 מק"ח - יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח חוי"ד הנדסית – אין צורך בחוות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה חוי"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חוי"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה . חוי"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה . חוי"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חוי"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . חוי"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה ביחס למדיניות שנקבעה לאזור אך ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובהתייחס לנפחי המבנה ומספר יח"ד במצב הנכנס. ובכפוף להערות כדלהלן: יש להנמיך את מפלס הכניסה לבניין כך שיהיה בהתייחסות למפלס רחוב רבי חייא. יש לבטל את הנסיגות בבינוי בחזית הצפונית ולהציע קווי בניין נרחבים כלפי חזית זו וכן להציע נסיגה בקומה העליונה. יש לצמצם את הבינוי התת קרקעי ולבחון שימור של העצים הבוגרים בחלק המזרחי של המגרש וכן להציע נטיעת עצים בוגרים כלפי החזית הצפונית בתיאום אגף תכנון עיר. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה- כן יבוטל שער הכניסה המבונה.		מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
--	--	--

המרפסות המוצעות יהיו רגולריות ובעומק שלא יעלה על 1.50 מ' יש לצמצם את גובה חדר המדרגות והמעלית בגג המבנה החלטת הוועדה המחוזית מובאת להכרעת הוועדה חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - התוכנית חורגת ממדיניות תוכנית האב למושבות, הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. מותר 110% ב-4 קומות ומוצע 159% ב-5 קומות קווי בניין הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין. פירים עבור שחרור עשן עפ"י הוראות בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (3) אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום רוחב וגובה הפיר הנדרש בהוראות או לחילופין לצמצם לתחום קווי הבניין. מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית - לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבינוי שיעמוד בתחום קווי הבניין. מדרגות המשמשות לתפעול מעלית הרכב - עפ"י הוראות בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (9) אין מניעה מלאשר מחסנים מוצע 14 מחסנים עבור 14 יח"ד - שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור אין מניעה מלאשר במפלס 3.50 - קיימים 5 מחסנים עיליים - לא ניתן לאשר מחסניים עיליים עפ"י התכנית החלה, כמו כן יש לבטל את הכניסה החיצונית למחסן מס' 7. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית - לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבינוי שיעמוד בתחום קווי הבניין. שימור: יש לתכנן מרפסות זיז חזית ראשית מערבי ללא פינות קטומות.		
---	--	--

גג המבנה : מפלס +17.50 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים יוצעו עצים בוגרים כלפי חזית צפונית וקדמית לטובת רצועה ירוקה כלפי הרחוב. יש לסמן עצים לשימור/עקירה/חדשים גם בקומת המרתף. מי נגר : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 - הוצגה סכימת חלחול וחשוב מי נגר בסך 28.88% אין מניעה מלאשר. נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרה : המתנגדת הינה דיירת מהבניין הסמוך. חסימת אויר ואור פגיעה פוגעת בדירות ובחנויות שבחלקה הגובלת. חריגה מתכנית האב של השכונה מצוקת חניה למרות שיש חניון לבניין פגיעה באיכות החיים ע"י רעש ולכלוך וכד'. לא עודכנו בכל התכנון. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	18/09/2025	חוות דעת תכנונית

62 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: ח"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית מוצע 14 יח"ד נדרש 15 מק"ח מוצע 14 מק"ח - יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח ח"ד הנדסית – אין צורך בחוות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה ח"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. ח"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה . ח"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה . ח"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . ח"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . ח"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה ביחס למדיניות שנקבעה לאזור אך ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובהתייחס לנפחי המבנה ומספר יח"ד במצב הנכנס. ובכפוף להערות כדלהלן: יש להנמיך את מפלס הכניסה לבניין כך שיהיה בהתייחסות למפלס רחוב רבי חייא. יש לבטל את הנסיגות בבינוי בחזית הצפונית ולהציע קווי בניין נרחבים כלפי חזית זו וכן להציע נסיגה בקומה העליונה. יש לצמצם את הבינוי התת קרקעי ולבחון שימור של העצים הבוגרים בחלק המזרחי של המגרש וכן להציע נטיעת עצים בוגרים כלפי החזית הצפונית בתיאום אגף תכנון עיר. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה- כן יבוטל שער הכניסה המבונה. המרפסות המוצעות יהיו רגולריות ובעומק שלא יעלה על 1.50		
---	--	--

מ' יש לצמצם את גובה חדר המדרגות והמעלית בגג המבנה החלטת הוועדה המחוזית מובאת להכרעת הוועדה חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - התוכנית חורגת ממדיניות תוכנית האב למושב, הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. מותר 110% ב-4 קומות ומוצע 159% ב-5 קומות פרסום - פורסמו ההקלות הבאות: הקלה בגין בניית מרפסות בעומק מעבר ל 1.5 מ' בחזיתות צפון מזרח ומערב הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ובו 6 יח"ד והקמת בניין בן 5 קומות ובו 14 יח"ד מעל קומת קרקע תחתית וקומות חניה ומחסנים הקלה בגין בליטת חדר אשפה מקורה מעבר לקו הבנין הקלה בגין בליטת חצרות אנגליות לאוורור מעבר לקו הבנין קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזית קדמית מערבית - 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מזרחית - 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר 62 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין. פירים עבור שחרור עשן עפ"י הוראות בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (3) אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום רוחב וגובה הפיר הנדרש בהוראות או לחילופין לצמצם לתחום קווי הבניין. מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית - לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין. מדרגות המשמשות לתפעול מעלית הרכב - עפ"י הוראות בניה		
--	--	--

מותרת במרווח סעיף 4.09 (9) אין מניעה מלאשר שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 825.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 784.67 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצע 14 מחסנים עבור 14 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור אין מניעה מלאשר במפלס 3.50- קיימים 5 מחסנים עיליים – לא ניתן לאשר מחסניים עיליים עפ"י התכנית החלה, כמו כן יש לבטל את הכניסה החיצונית למחסן מס' 7. ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד כמופיע בהוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית – לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין. שימור : יש לתכנן מרפסות זיז חזית ראשית מערבי ללא פינות קטומות. מרפסת שירות : מוצע מרפסת שירות עבור כל דירה במיקום ובשטח המותרים – אין מניעה מלאשר מרפסות גג : מוצע מרפסות גג עבור דירת הפנטהאוז - אין מניעה מלאשר. גג המבנה : מפלס +17.50 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור		
--	--	--

יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים יוצעו עצים בוגרים כלפי חזית צפונית וקדמית לטובת רצועה ירוקה כלפי הרחוב. יש לסמן עצים לשימור/עקירה/חדשים גם בקומת המרתף. מי נגר: יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 - הוצגה סכימת חלחול וחישוב מי נגר בסך 28.88% אין מניעה מלאשר. נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרה: המתנגדת הינה דיירת מהבניין הסמוך. חסימת אויר ואור פגיעה פוגעת בדירות ובחנויות שבחלקה הגובלת. חריגה מתכנית האב של השכונה מצוקת חניה למרות שיש חניון לבניין פגיעה באיכות החיים ע"י רעש ולכלוך וכד'. לא עודכנו בכל התכנון.		
חו"ד מח' הסדרי תנועה – דחייה אוטומטית חו"ד הנדסית – אין צורך בחוות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה	12/02/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ח"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. ח"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה . ח"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית ח"ד מחלקת שפ"ע - דחייה אוטומטית ח"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . ח"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה ביחס למדיניות שנקבעה לאזור אך ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובהתייחס לנפחי המבנה ומספר יח"ד במצב הנכנס. ובכפוף להערות כדלהלן : יש להנמיך את מפלס הכניסה לבניין כך שיהיה בהתייחסות למפלס רחוב רבי חייא. יש לבטל את הנסיגות בבניוי בחזית הצפונית ולהציע קווי בניין נרחבים כלפי חזית זו וכן להציע נסיגה בקומה העליונה. יש לצמצם את הבינוי התת קרקעי ולבחון שימור של העצים הבוגרים בחלק המזרחי של המגרש וכן להציע נטיעת עצים בוגרים כלפי החזית הצפונית בתיאום אגף תכנון עיר. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה- כן יבוטל שער הכניסה המבונה. המרפסות המוצעות יהיו רגולריות ובעומק שלא יעלה על 1.50 מ' יש לצמצם את גובה חדר המדרגות והמעלית בגג המבנה החלטת הוועדה המחוזית מובאת להכרעת הוועדה ח"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - התוכנית חורגת ממדיניות תוכנית האב למושבות , הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. מותר 110% ב-4 קומות ומוצע 159% ב-5 קומות קווי בניין הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין. פירים עבור שחרור עשן עפ"י הוראות בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (3) אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום רוחב וגובה הפיר הנדרש בהוראות או לחילופין לצמצם לתחום קווי הבניין.	
---	--

מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית – לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין. מדרגות המשמשות לתפעול מעלית הרכב - עפ"י הוראות בניה מותרות במרווח סעיף 4.09 (9) אין מניעה מלאשר מחסנים מוצע 14 מחסנים עבור 14 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיוור אין מניעה מלאשר במפלס 3.50 - קיימים 5 מחסנים עיליים – לא ניתן לאשר מחסניים עיליים עפ"י התכנית החלה, כמו כן יש לבטל את הכניסה החיצונית למחסן מס' 7. מרפסות מרפסות זיו מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית – לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין. גג המבנה : מפלס 17.50 + קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים יוצעו עצים בוגרים כלפי חזית צפונית וקדמית לטובת רצועה ירוקה כלפי הרחוב. יש לסמן עצים לשימור/עקירה/חדשים גם בקומת המרתף. מי נגר : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 - הוצגה סכימת חלחול וחישוב מי נגר בסך 28.88% אין מניעה מלאשר. נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות		
---	--	--

בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרה: המתנגדת הינה דיירת מהבניין הסמוך. חסימת אויר ואור פגיעה פוגעת בדירות ובחנויות שבחלקה הגובלת. חריגה מתכנית האב של השכונה מצוקת חניה למרות שיש חניון לבניין פגיעה באיכות החיים ע"י רעש ולכלוך וכד'. לא עודכנו בכל התכנון. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 62 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו"ד מח' הסדרי תנועה – דחייה אוטומטית חו"ד הנדסית – אין צורך בחוות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה .	21/01/2025	חוות דעת תכנונית

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית חוו"ד מחלקת שפ"ע - דחייה אוטומטית חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . חוו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה ביחס למדיניות שנקבעה לאזור אך ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובהתייחס לנפחי המבנה ומספר יח"ד במצב הנכנס. ובכפוף להערות כדלהלן : יש להנמיך את מפלס הכניסה לבניין כך שיהיה בהתייחסות למפלס רחוב רבי חייא. יש לבטל את הנסיגות בבניוי בחזית הצפונית ולהציע קווי בניין נרחבים כלפי חזית זו וכן להציע נסיגה בקומה העליונה. יש לצמצם את הבינוי התת קרקעי ולבחון שימור של העצים הבוגרים בחלק המזרחי של המגרש וכן להציע נטיעת עצים בוגרים כלפי החזית הצפונית בתיאום אגף תכנון עיר. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה- כן יבוטל שער הכניסה המבונה. המרפסות המוצעות יהיו רגולריות ובעומק שלא יעלה על 1.50 מ' יש לצמצם את גובה חדר המדרגות והמעלית בגג המבנה החלטת הוועדה המחוזית מובאת להכרעת הוועדה חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - התוכנית חורגת ממדיניות תוכנית האב למושבות , הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. מותר 110% ב-4 קומות ומוצע 159% ב-5 קומות פרסום – פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בגין בניית מרפסות בעומק מעבר ל 1.5 מ' בחזיתות צפון מזרח ומערב הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ובו 6 יח"ד והקמת בניין בן 5 קומות ובו 14 יח"ד מעל קומת קרקע תחתית וקומות חניה ומחסנים הקלה בגין בליטת חדר אשפה מקורה מעבר לקו הבנין הקלה בגין בליטת חצרות אנגליות לאוורור מעבר לקו הבנין		
---	--	--

קווי בניין - קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מערבית - 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מזרחית - 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר 62 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין. פירים עבור שחרור עשן עפ"י הוראות בניה מותרות במרווח סעיף 4.09 (3) אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום רוחב וגובה הפיר הנדרש בהוראות או לחילופין לצמצום לתחום קווי הבניין. מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית - לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבינוי שיעמוד בתחום קווי הבניין. מדרגות המשמשות לתפעול מעלית הרכב - עפ"י הוראות בניה מותרות במרווח סעיף 4.09 (9) אין מניעה מלאשר שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 825.5 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 784.67 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצע 14 מחסנים עבור 14 יח"ד - שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור אין מניעה מלאשר במפלס 3.50 - קיימים 5 מחסנים עיליים - לא ניתן לאשר מחסניים עיליים עפ"י התכנית החלה, כמו כן יש לבטל את הכניסה החיצונית למחסן מס' 7. ממ"ד :		
---	--	--

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד כמופיע בהוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. מרפסות מרפסות זיו מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית – לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין. מרפסת שירות : מוצע מרפסת שירות עבור כל דירה בעומק ובשטח המותרים – אין מניעה מלאשר מרפסות גג : מוצע מרפסות גג עבור דירת הפנטהאוז - אין מניעה מלאשר. גג המבנה : מפלס +17.50 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים יוצעו עצים בוגרים כלפי חזית צפונית וקדמית לטובת רצועה ירוקה כלפי הרחוב. יש לסמן עצים לשימור/עקירה/חדשים גם בקומת המרתף. מי נגר : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 - הוצגה סכימת חלחול וחישוב מי נגר בסך 28.88% אין מניעה מלאשר. נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרה : המתנגדת הינה דיירת מהבניין הסמוך. חסימת אויר ואור פגיעה פוגעת בדירות ובחנויות שבחלקה הגובלת.		
---	--	--

חריגה מתכנית האב של השכונה מצוקת חניה למרות שיש חניון לבניין פגיעה באיכות החיים ע"י רעש ולכלוך וכד'. לא עודכנו בכל התכנון. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוו"ד מח' הסדרי תנועה – דחייה אוטומטית חוו"ד הנדסית – אין צורך בחוות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה חוו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה . חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית חוו"ד מחלקת שפ"ע - דחייה אוטומטית חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . חוו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה ביחס למדיניות שנקבעה לאזור אך ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובהתייחס לנפחי המבנה ומספר יח"ד במצב הנכנס. ובכפוף להערות כדלהלן : יש להנמיך את מפלס הכניסה לבניין כך שיהיה בהתייחסות למפלס רחוב רבי חייא. יש לבטל את הנסיגות בבינוי בחזית הצפונית ולהציע קווי בניין נרחבים כלפי חזית זו וכן להציע נסיגה בקומה העליונה. יש לצמצם את הבינוי התת קרקעי ולבחון שימור של העצים הבוגרים בחלק המזרחי של המגרש וכן להציע נטיעת עצים בוגרים כלפי החזית הצפונית בתיאום אגף תכנון עיר.	21/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה - כן יבוטל שער הכניסה המבונה. המרפסות המוצעות יהיו רגולריות ובעומק שלא יעלה על 1.50 מ' יש לצמצם את גובה חדר המדרגות והמעלית בגג המבנה החלטת הוועדה המחוזית מובאת להכרעת הוועדה חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - התוכנית חורגת ממדיניות תוכנית האב למושבות, הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. מותר 110% ב-4 קומות ומוצע 159% ב-5 קומות קווי בניין הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין. פירים עבור שחרור עשן עפ"י הוראות בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (3) אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום רוחב וגובה הפיר הנדרש בהוראות או לחילופין לצמצם לתחום קווי הבניין. מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית - לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין. מדרגות המשמשות לתפעול מעלית הרכב - עפ"י הוראות בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (9) אין מניעה מלאשר מחסנים מוצע 14 מחסנים עבור 14 יח"ד - שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור אין מניעה מלאשר במפלס 3.50 - קיימים 5 מחסנים עיליים - לא ניתן לאשר מחסניים עיליים עפ"י התכנית החלה, כמו כן יש לבטל את הכניסה החיצונית למחסן מס' 7. מרפסות מרפסות זיו מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית - לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין.		
--	--	--

גג המבנה : מפלס 17.50+ קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים יוצעו עצים בוגרים כלפי חזית צפונית וקדמית לטובת רצועה ירוקה כלפי הרחוב. יש לסמן עצים לשימור/עקירה/חדשים גם בקומת המרתף. מי נגר : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 - הוצגה סכימת חלחול וחישוב מי נגר בסך 28.88% אין מניעה מלאשר. נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרה : המתנגדת הינה דיירת מהבניין הסמוך. חסימת אויר ואור פגיעה פוגעת בדירות ובחנויות שבחלקה הגובלת. חריגה מתכנית האב של השכונה מצוקת חניה למרות שיש חניון לבניין פגיעה באיכות החיים ע"י רעש ולכלוך וכד'. לא עודכנו בכל התכנון. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הקלה בגין בניית מרפסות בעומק מעבר ל 1.5 מ' בחזיתות צפון מזרח ומערב הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ובו 6 יח"ד והקמת בניין בן 5 קומות ובו 14 יח"ד מעל קומת קרקע תחתית וקומות חניה	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

ומחסנים		
הקלה בגין בליטת חדר אשפה מקורה מעבר לקו הבנין		
הקלה בגין בליטת חצרות אנגליות לאורור מעבר לקו הבנין		

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	הגשת ערבות בנקאית בסך 31,547 ש"ח עבור שימור העצים ופיצוי נופי	14
	להגיש אישורי יועץ קרקע ומהנדס לכך שאין חשש לפגיעה בזכות הדרך והתשתיות הסמוכות.	15
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	16
	יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח חסר	17
	יש להגיש תכנית נטיעות חדשות שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף לאישור מח' גננות לכל הפחות 17 עצים בוגרים	18
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין:

-החלטת הוועדה המחוזית בעניין חריגה ממדיניות האיזור ואי עמידה בתנאים שדרשה.

- חריגה ממדיניות תוכנית האב למושבות, הן כגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה.

- מק"ח חניה: מוצע 14 מק"ח במקום 15 הנדרשים.

חוו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית מוצע 14 יח"ד נדרש 15

מק"ח מוצע 14 מק"ח - יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח

חוו"ד הנדסית – אין צורך בחוות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה

חוו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.

חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה .

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה .

חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה .

חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה .

חוו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה ביחס למדיניות שנקבעה לאזור אך ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובהתייחס לנפחי המבנה ומספר יח"ד במצב הנכנס. ובכפוף להערות כדלהלן:

יש להנמיך את מפלס הכניסה לבניין כך שיהיה בהתייחסות למפלס רחוב רבי חייא.

יש לבטל את הנסיגות בבניוי בחזית הצפונית ולהציע קווי בניין נרחבים כלפי חזית זו וכן להציע נסיגה בקומה העליונה.

יש לצמצם את הבינוי התת קרקעי ולבחון שימור של העצים הבוגרים בחלק המזרחי של המגרש וכן להציע נטיעת עצים בוגרים כלפי החזית הצפונית בתיאום אגף תכנון עיר.

החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה- כן יבוטל שער הכניסה המבונה.

המרפסות המוצעות יהיו רגולריות ובעומק שלא יעלה על 1.50 מ'

יש לצמצם את גובה חדר המדרגות והמעלית בגג המבנה

החלטת הוועדה המחוזית מובאת להכרעת הוועדה

חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - התוכנית חורגת ממדיניות תוכנית האב למושבות, הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. מותר 110% ב-4 קומות ומוצע 159% ב-5 קומות

קווי בניין

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט

קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין.

פירים עבור שחרור עשן עפ"י הוראות בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (3) אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום רוחב וגובה הפיר הנדרש בהוראות או לחילופין לצמצם לתחום קווי הבניין.

מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית – לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין.

מדרגות המשמשות לתפעול מעלית הרכב - עפ"י הוראות בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (9) אין מניעה מלאשר

מחסנים

מוצע 14 מחסנים עבור 14 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור אין מניעה מלאשר

במפלס 3.50 - קיימים 5 מחסנים עיליים – לא ניתן לאשר מחסניים עיליים עפ"י התכנית החלה, כמו כן יש לבטל את הכניסה החיצונית למחסן מס' 7.

מרפסות

מרפסות זיו מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר

- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

- מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית – לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין.

שימור: יש לתכנן מרפסות זיו חזית ראשית מערבי ללא פינות קטומות.

גג המבנה:

מפלס 17.50 + קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.

עצים

יוצעו עצים בוגרים כלפי חזית צפונית וקדמית לטובת רצועה ירוקה כלפי הרחוב. יש לסמן עצים לשימור/עקירה/חדשים גם בקומת המרתף.

מי נגר:

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 - הוצגה סכימת חלחול וחישוב מי נגר בסך 28.88% אין מניעה מלאשר.

נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות.

יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרה:

המתנגדת הינה דיירת מהבניין הסמוך.

חסימת אויר ואור

פגיעה פוגעת בדירות ובחנויות שבחלקה הגובלת.

חריגה מתכנית האב של השכונה

מצוקת חניה למרות שיש חניון לבניין

פגיעה באיכות החיים ע"י רעש ולכלוך וכד'.

לא עודכנו בכל התכנון.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה אורפלי / תאריך: 19:02 23/06/2024 / מספר בקשה:

2595318

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אורפלי
שם פרטי:	משה
דואר אלקטרוני:	moisesorfali@yahoo.com
תעודת זהות:	017884016
מספר תיק רישוי:	2023/0516.00

סטטוס טיפול
19:02 23/06/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0516.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	משה
שם משפחה:	אורפלי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	017884016
טלפון נייד:	2367035
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד
סטטוס דירת המתנגד:
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
דירה ממול / חלקה גובלת
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד
מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

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

36103000

314705

16900152
16701601
5
א
5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:
ראו מכתב התנגדות מצורף

בס"ד

ירושלים, י"ז סיון תשפ"ד (23 יוני 2024)

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

כיכר ספרא 1

ירושלים 94141

- באמצעות דוא"ל בלבד -

מכובדיי,

הנדון: כתב התנגדות לתכנית בינוי מס' 15672

הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבנייה (תשכ"ה) – 1965 (להלן – "החוק") ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה תשמ"ט – 1989 (להלן – "התקנות") מתכבדים

1. בשם הגב' מרים אורפלי, ת"ז 017603010, חזקיהו המלך 13, ירושלים.

באמצעות האפוטרופוסים שלה : שמואל אורפלי, ת"ז 313779506, חזקיהו המלך 5א,

ירושלים. מס' טלפון 0556668221 ו- פרופ' משה אורפלי, ת"ז 017884016, המעלות 8,

גבעתיים. מס' טלפון 0542367035.

מצ"ב צו מינוי אפוטרופוס

2. פרופ' משה אורפלי, ת"ז 017884016, המעלות 8, גבעתיים. – 1/8 זכויות.

(להלן: ביחד "המתנגדים")

הננו מתכבדים להגיש לכם בזאת כתב התנגדות המתייחס לתוכנית הבנייה שבכותרת הנ"ל [חלקה 30004/24], בנייה הסמוכה וגובלת לחלקה [30004/23] שבבעלות אמנו הגב' מרים אורפלי. במסגרת התנגדות זו המתנגדים מבקשים מהוועדה לתת את הדעת בחלטתה להיבטים שיצויינו להלן:

1. תחילה יוער, כי אין התייחסות בתוכנית הבנייה לעובדה שהיא נחשבת בנייה "פוגעת" ישירה בדירות ובחנויות שבחלקה הגובלת וזאת על פי ההגדרה של מקרקעין בסעיף 197 לחוק תכנון הבנייה. ראו פסיקתו של כבוד השופט פרופ' עודד מודריק אשר מבהירה מעל לכל ספק מה הוא "מקרקעין גובל" נפגע לפי סעיף זה של החוק ומה הן זכויותיו.

2. במימדי היתר הבניה וההקלות הנדרשות, לא נלקחו בחשבון הפגיעה המשמעותית שתגרם לנו ע"י חסימת אויר טבעי ותאורה הטבעית מאור השמש לבניין הסמוך בחלקה שלנו, דהיינו החלקה "הנפגעת". תנאים אלו מהווים פרמטר חשוב לפי תקן 5281 או בשמו "התקן הישראלי לבנייה ירוקה" הכולל היבטים של העמדה ותכנון המבנה במרחב ובמרקם המבני של הסביבה.

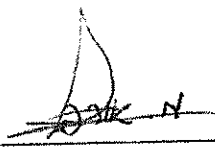
3. התוכנית המוצעת חורגת משמעותית במימדיה מתוכנית האב של השכונה ונדרשת הקפדה יתירה בעיקר על החזית הצפונית, כיוון שכל חריגה קטנה ככל שתהיה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. מכל מקום יש להמנע מבניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה ולא יותר מ-2 מטר.

4. למרות קביעת חניה פרטית לבניין נשוא התוכנית, היקפו של חניון זה לא יפתור את בעיית החנייה לבנייה שתתווסף במקום הרווי במוסדות חינוך ותרבות כגון: (ישיבת נתיבות חיים [לשעבר מעיינות], רח' ר' חייא הגדול. 2; בי"ס מקצועי חושן [דרור בתי חינוך] רח' ר' חייא הגדול 3; מכון ארץ חמדה [במעבר בין ר' חייא הגדול קרוב לשיכוני השוטרים לשעבר]; בי"ס ממ"ד חוקר יוצר ע"ש הרב יוחנן זקס, רחוב אלעזר המודעי 17; מעון יום נעמת {בית אלישבע} רח' אלעזר המודעי 17; קופ"ח מכבי, רח' אלעזר המודעי 18.

5. נדגיש כי המתנגדת מס' 1, אימנו, הגב' מרים אורפלי היא אישה מבוגרת מאוד שאינה בקו הבריאות. הבנייה ככל שתאושר ותבוצע, תגרום לה לפגיעה קשה באיכות חייה, עקב מפגעי רעש, אבק ולכלוך אשר יגרמו כאמור לפגיעה משמעותית באיכות חייה ויפגעו בבריאותה וזאת בנוסף ומעבר לטענות אשר הובאו בפניכם לעיל.

6. לא נשלחה לנו כל הודעה כנפגעים ישירים של הבינוי שהתכנית מציעה. דומה שבמקרה כשלנו כבעלי נכס הגובלים בתכנית זו השקיפות הנדרשת מחייבת הודעה מוקדמת ותליית המודעה במקום על הגשת התנגדות תוך 15 ימים נראת יות מ- fait accompli. אמנם נכון הוא שאין הוראה מפורשת לשלוח הודעות למי שייפגע או עלול להיפגע מתכנית אך ראו והשוו בקל וחומר מהליכי רישוי שפרסום בהליכים הללו מצומצמים יותר מאשר בתכנית דנן ולמרות זאת ראה המחוקק בסעיף 149 א 2-ג לחוק חובה לשלוח הודעות פרטניות למי אשר לדעת הוועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.

לכתב התנגדת זה מצורפת כהוראת הוועדה הנכבדה הצהרה בפני עורך דין.

בברכה
_____,  אלדד

תצהיר

אנו הח"מ שמואל אורפלי ת.ז. 313779506 ומשה אורפלי ת.ז. 017884016 לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא נעשה כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזה לאמור:

1. אנו מגישים תצהיר זה כתמיכה להתנגדות של תכנית בינוי 15672.
2. אנו האפוטרופוסים של אימנו הגב' מרים אורפלי.
3. אנו מגישים את ההתנגדות בשם שני המתנגדים עפ"י הודעת ההתנגדות.
4. אנו מצהירים כי זה שמנו, זו חתימתנו ותוכן תצהירנו אמת.

א. אורפלי, שמואל אורפלי

אישור עו"ד

אני עו"ד אסף גואטה מ.ר. 29561, מאשר כי ביום 23/6/24 הופיעו בפניי שמואל אורפלי ת.ז. 313779506 ומשה אורפלי ת.ז. 017884016 המוכרים לי אישית ולאחר שזיהיתי אותם על פי תעודת זהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את תוכן ההצהרתם וחתמו עליה בפני.

אסף גואטה, עו"ד
מ.ר. 29561
טל': 0522720862 03-9450700
ת.ד. 217 גבעת שמואל
עו"ד אסף גואטה

23/6/24
תאריך



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

07 יוני 2020

א"פ 20235-02-20 אורפלי ואח' נ'
האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים
ואח'

לפני כב' השופטת אורית בן דור ליבל

צו מינוי אפוטרופוס

לפי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב - 1962

בעניין גב':	מרים אורפלי	ת.ז. 017603010
המבקש:	משה אורפלי	017884016
	(שם מלא)	ת.ז.
	בן	קירבה
המבקש:	שמואל אורפלי	313779506
	(שם מלא)	ת.ז.
	בן	קירבה

לאחר שעיינתי בבקשה ובצירופיה ובתגובת היועמ"ש ,

אני ממנה בזאת את המבקש כאפוטרופוסים ביחד ולחוד על ענייניה הרפואיים, האישיים והרכשיים של גב' מרים אורפלי.

על האפוטרופא/וס לפעול בהתאם להוראות החוק והתקנות לפיו ולהגיש למשרד האפוטרופוס הכללי הפועל ליד בית משפט זה פרטה ודוחות לפי הוראותיו ובמועדים שנקבעו בחוק, בידי בית המשפט או בידי האפוטרופוס הכללי לפי העניין.

העתק צו זה יומצא לב"כ האפוטרופוס הכללי ולב"כ היועמ"ש במשרד הרווחה והשירותים החברתיים.

ט"ו סיוון תש"פ, 07 יוני 2020

אורית בן דור ליבל, שופטת

