

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	2025/0035.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רפאלי לאה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יפולח יעל
מתכנן השלד	הנדסאי ליפשיץ יעקב שאול
מספר מתנגדים	23
מספר שכנים שלא התמו	24

כתובת האתר

אצ"ל 5 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30654	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541	תחילת תוקף	21/04/1974			
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
1634	תחילת תוקף	08/08/1974			
5/21/01	תחילת תוקף	20/04/1978			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הגבעה הצרפתית מבקשים מרפסות זיו לדירות 1018 .

היתר בניה מקורי ניתן בת.ב 1970.466 עבור בנין בן 6 קומות מעל קומת מרתף

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו הקלה בדבר

בניית מרפסות בעומק 2 מ' מעבר ל-1.5 המותרים.

כאשר הוגשו 13 התנגדויות

לאחר הגשת ההתנגדויות הבקשה הובאה לוועדה ונדרשו לשנוות את תכנון המרפסות ואכן הגישו תוכנית עם תוכנית שאושרה ע"י ראש הצוות כאשר תוכנית זו הופצה לפרסום חוזר והוגשו שוב 7 התנגדויות חוזרות.

אשר עיקרי טענותיהם לנושא המרפסות וכן קימת התנגדות של השכנים הצמודים למרפסת המבוקשת שהמיקום של המרפסת פוגע בפרטיות והם לא מעוניינים במרפסת במיקום זה.

יובהר כי נדרשו לבצע פרסום חוזר בשל שינוי המרפסת המתחשבת בהתנגדויות אשר הוגשו ולכן הוגשו התנגדויות חוזרות של אותם מתנגדים

בעלי העניין בנכס :

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

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אין צורך באישורים מקדימים מבקשים מרפסת זיז

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
24/11/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/21/01 תחילת תוקף : 20/04/1978 ייעוד הקרקע : מגורים
	בתאריך 11.6.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור שינוי מיקום מרפסות הזיז וזאת כי המרפסות אשר תוכננו בפתיחת תיק תוכנו באופן הפוגע בשכן הצמוד.

לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית הכוללת תכנון של המרפסות באופן שלא פוגע בשכנים הצמודים לדירת המבקשים ואשר אושרה ע"י ראשהצוות ואשר הופצה לפרסום ניתן לראות כי בפתיחת התיק הוגשו 13 התנגדויות ועכשיו הוגשו התנגדויות חוזרות של אותם מתנגדים הוגשה התנגדות חדש חלק מההתנגדויות הוגשו שוב לאחר הפצת התוכנית לפרסום חוזר . להלן התייחסות לבינוי המבוקש . לפי תב"ע 1541 א' הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 7.9.1983 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי מדובר במתחם a3 הכולל מספר מגרשים . יובהר כי לפי תיק מידע קיימת תב"ע נוספת אשר חלה על החלקה והיא מספר 1657 אשר מתייחסת למבנה הציבור הקיים ברובע d סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר מרפסות הזיז חורגות מקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה ניתן לראות התייחסות סעיף בינו. מס' קומות : אין תוספת קומות או גובה בינוי להלן הבינוי המבוקש עבור דירות 8 ו10. קומה ד וקומה ה' עבור דירות אלו ביטלו את המרפסת אשר ביקשה בפתיחת תיק בחזית מזרחית דרומית ומבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 2 מטר וחורגת מקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה ניתן לראות שהמרפסת בחלקה מקורה ובחלקה פתוחה לשמים וזאת על מנת לאפשר מרפסת סוכה לשכן מעל על מנת לאפשר מרפסות אלו עומדים בתנאים הבאים : "מרפסות בצמד – הבקשה כוללת מרפסות ל2 דירות אחת מעל השניה ובכך יש מענה למרפסות בצמד תוכנית צל - מדובר בבנין הכולל 6 קומות והוצגה תוכנית צל ברת מימוש לכל הקומות. כאשר ל3 דירות יש מענה בחזית זו ולייתר הדירות יש מענה למרפסות עם תכנון זהה בחזית מזרחית דרומית . עמידה בתקנות החוק – המרפסות חורגות מקו בנין קדמי ושומרת על 40% חריגה לפי תקנות החוק		

טבלת מאזן מרפסות – צורף כנדרש שטח בניה שטח עיקרי: מבקשים שימוש בחלק יחסי מכוח 6% וזאת לאחר הקלה שפורסמה ניתן לראות כי לכל דירה ניתן להוסיף כ-3.4 מ"ר מכוח הקלה זו בבקשה הנוכחית מבקשים 3.8 מ"ר כנדרש . שטח שרות מבקשים תוספת מרפסות וזו לדירות 1018 בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר לדירה . תיקון תכניות : יש לתקן את התוכנית בהתאם להחלטת וועדה שלביות ביצוע : התביע לא כוללת שלביות ביצוע. התנגדויות : הוגשו 13 התנגדות עיקר הטענות לנושא המרפסות וכן קימת התנגדות של השכנים הצמודים למרפסת המבוקשת שהמיקום של המרפסת פוגע בפרטיות והם לא מעוניינים במרפסת במיקום זה יובהר כי נדרשו לבצע פרסום חוזר בשל שינוי המרפסת המתחשבת בהתנגדויות אשר הוגשו ולכן הוגשו התנגדויות חוזרות של אותם מתנגדים		
בנית מרפסת בעומק 2 מטר מעבר ל-1.5 מטר המותרים 6% הקלה כמותית	04/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לפרסום חוזר עבור שינוי מיקום המרפסת וזאת כי המרפסת מבוקשת עכשיו באופן הפוגע בשכן הצמוד המתנגד לכך טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל שינוי המרפסת המבוקשת בחזית צפונית לחזית מערבית וכמוצג בהרמוניקה . כאשר הגישה למרפסת הינו משטח שרות ולכן יש לפרסם הקלה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% כך שיש להוסיף הקלה זו בטבלת ההקלות . וכן צמצום עומק המרפסת בחזית מזרחית ל-2 מטר או לשנות	11/06/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

את היציאה מהחדר הסמוך הצגת תוכנית צל לכל הבניין עבור תוכנית צל למרפסות סוכה . לאחר הפרסום כאשר הבקשה תובא לאישור בוועדה יזומנו המתנגדים . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הבקשה מובאת לפרסום חוזר עבור שינוי מיקום המרפסת וזאת כי המרפסת מבוקשת עכשיו באופן הפוגע בשכן הצמוד המתנגד לכך טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל שינוי המרפסת המבוקשת בחזית צפונית לחזית מערבית וכמוצג בהרמוניקה . כאשר הגישה למרפסת הינו משטח שרות ולכן יש לפרסם הקלה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% כך שיש להוסיף הקלה זו בטבלת ההקלות . וכן צמצום עומק המרפסת בחזית מזרחית ל2 מטר או לשנות את היציאה מהחדר הסמוך הצגת תוכנית צל לכל הבניין עבור תוכנית צל למרפסות סוכה . לאחר הפרסום כאשר הבקשה תובא לאישור בוועדה יזומנו המתנגדים . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	28/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1634 תחילת תוקף :	19/05/2025	חוות דעת תכנונית

08/08/1974

ייעוד הקרקע: מגורים

מסמכי התב"ע :

הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1541 א' הקובעת אזור מגורים 2 אשר
תוקפה מיום 7.9.1983 בכפיפות למתאר 62

ניתן לראות כי מדובר במתחם 3a הכולל מספר מגרשים .

יובהר כי לפי תיק מידע קיימת תב"ע נוספת אשר חלה על
החלקה והיא מספר 1657 אשר מתייחסת למבנה הציבור הקיים
ברובע 4d

סעיף הקלות / סטייה ניכרת

התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת .

נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר מרפסות הזיז
חורגות מקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה ניתן לראות
התייחסות סעיף בינו .

מס' קומות : אין תוספת קומות או גובה

בינוי

להלן הבינוי המבוקש עבור דירות 8 ו 10 .

קומה ד'

עבור דירה מספר 8 מבקשים 2 מרפסות זיז

מרפסת אחת בחזית מזרחית בעומק של 315 מטר בתחום קו
בנין כאשר מרפסת זו מקורה וכן העומק עולה על 2 מטר כך שיש
או לשנות את היציאה למרפסת מהחדר הסמוך או להקטין את
עומק המרפסת ל 2 מטר וכמובן יש לצרף טבלת מאזן מרפסות

ומרפסת שניה בחזית צפונית בעומק של 2 מטר וחורגת מקו
בנין ועבור כך פורסמה הקלה ניתן לראות שהמרפסת בחלקה
מקורה ובחלקה פתוחה לשמים וזאת על מנת לאפשר מרפסת
סוכה לשכן מעל

על מנת לאפשר מרפסות אלו יש לעמוד בתנאים הבאים "

מרפסות בצמד – הבקשה כוללת מרפסות ל 2 דירות אחת מעל
השניה ובכך יש מענה למרפסות בצמד

תוכנית צל - מדובר בבנין הכולל 6 קומות ולא הוצגה תוכנית צל

ברת מימוש לכל הקומות כך שיש להציג תוכנית שתאושר ע"י אש צוות ועבור כך לבצע משלוח הודעות . עמידה בתקנות החוק – הבקשה כוללת 2 מרפסות כאשר המרפסת בחזית מזרחית מתוכננת בתחום קוי הבנין והמרפסת אחת בחזית הצפונית חורגת מקו בנין קדמי ושומרת על 40% חריגה לפי תקנות החוק אך נדרשו לשנות את מיקום המרפסת לחזית מערבית כך שלאחר הצגת שינוי מיקום המרפסת הנושא יבחן שוב . טבלת מאזן מרפסות – יש לצרף טבלה בה מפורט שטח המרפסות המקורות והפתוח לשמים לבחון עמידה בתקנות החוק עבור שטח מרפסות לדירה . הערה : נדרשו לשנות את מיקום המרפסת כאשר הגישה למרפסת משטח שרות ולכן יש לפרסם הקלה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% כך שיש להוסיף הקלה זו בטבלת ההקלות . שטח בניה : שטח עיקרי אין תוספת שטח עיקרי אלא רק מרפסות זיז שטח שרות מבקשים תוספת מרפסות זיז לדירות 1018 שטח המרפסות יבחן לאחר הוספת טבלת מאזן למרפסות תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל שינוי המרפסת המבוקשת בחזית צפונית לחזית מערבית וכמוצג בהרמוניקה . כאשר הגישה למרפסת הינו משטח שרות ולכן יש לפרסם הקלה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% כך שיש להוסיף הקלה זו בטבלת ההקלות . וכן צמצום עומק המרפסת בחזית מזרחית ל2 מטר או לשנות את היציאה מהחדר הסמוך הצגת תוכנית צל לכל הבניין עבור תוכנית צל למרפסות סוכה . שלביות ביצוע : התב"ע לא כוללת שלביות ביצוע . התנגדויות : הוגשו 13 התנגדות עיקר הטענות לנושא המרפסות וכן קימת התנגדות של השכנים הצמודים למרפסת המבוקשת שהמיקום של המרפסת פוגע בפרטיות והם לא מעוניינים במרפסת במיקום זה		
בניית מרפסות בעומק 2 מ' מעבר ל1.5 המותרים.	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1

	2	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	3	תשלום אגרת בניה
	4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	5	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים .

וזאת לאחר הפרסום שבוצע בשל שינוי מיקום מרפסות הזיז בתאום מול ראש הצוות

18 אפריל, 2025

לכבוד ועדת משנה לתכנון ובניה – ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה בתיק רישוי 2025/0035.00

אנו, יוחאי סולומון ת.ז. מספר 024815391 ולוסי כהן ת.ז. 313971806 בעלים במשותף ומתגוררים בדירה ברחוב האצ"ל 5 כניסה ב, דירה 3.

אנחנו מתנגדים לבקשה להיתר בתיק שבנדון ומבקשים מן הועדה לדחות את הבקשה מן הנימוקים המפורטים להלן:

ברמה הפורמלית:

1. הבקשה הוגשה ללא הסכמה של בעלי הדירות כנדרש על פי דין, ודינה להידחות על הסף ולו מטעם זה בלבד. בהתאם לסעיף 71ב לחוק התכנון והבניה לצורך קבלת היתר היה על המבקשים לקבל את הסכמתם של "מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם...".

הסכמה כזו לא, הוצגה, ואף כלל לא נעשתה פניה מצד המבקשים לשכנים ו/או לוועד הבית.

2. קו הבניין המסומן בתכנית אינו נכון כלל ולא תואם לתכנית קו בניין בתיק מידע .

3. בתכניות המצורפות לבקשה נפלו פגמים. למשל, אין פירוט כמתחייב של מיספור הדירות דבר המקשה על ההתחייסות שלנו כמתנגדים. מרפסת מסומנת בבניין ב' בתכנית מדידה

ברמה העניינית והאדריכלית:

4. אדריכלות השכונה – עד היום ומאז נבנתה השכונה בתחילת שנות השבעים של המאה ה-20 התכנוני בניה מתאפיינת בכך שאין מרפסות. יתר על כן, בקשות לבניית מרפסות נדחו בעבר. המרפסות המוצעות יהוו פגיעה באדריכלות הפשוטה (במובן הטוב) של השכונה ויהוו פריצת דרך להקמת מרפסות במבנים רבים אחרים בשכונה ללא כל הגיון תכנוני.

5. הבנין כולו מתוכנן באופן בו כל דירה נהנית ממירב כיווני אור ואוויר (4 כיווני אוויר) ופרטיות בין דירה לדירות האחרות. הלכה למעשה, המרפסות המבוקשות בהיתר פוגעות בתכנון זה תוך שמרפסת קדמים אף נבנית/ חוסמת חלון של דירה אחרת. ופוגעות בדירות אחרות.

6. התכנית המבוקשת מובילה לפגיעה בכל מראה החזיתות של הבנין.

7. מרפסת המתבקשת עבור דירה מספר 8 (משפחת וינר קומה ד') מתוכננת להיבנות באופן שחוסם את חלונות הדירה הסמוכה (דירת משפחת יפת בקומה ד') – דבר שיגרום להפרה

גסה של הפרטיות לדירה זו. המרפסת תטיל צל משמעותי על חלונות דירת משפחת וידנפלד, בקומה מתחת.

8. מרפסת המתבקשת עבור דירה מספר 10 (משפחת רפאלי קומה ה) מתוכננת להיבנות באופן שחוסם את חלונות הדירה הסמוכה (דירת משפחת ברוור בקומה ה) – דבר שיגרום להפרה גסה של הפרטיות לדירה זו. המרפסת תטיל צל משמעותי על חלונות דירת משפחת , בקומה מתחת.

9. ויודגש כי המרפסות המבוקשות פוגעות ביתר הדירות, לרבות בדירתנו, כאשר מוקמות מרפסות הצופות אל תוך חלונות דירתנו, והבניה אף תחסום אור ואויר מן הדירה בצורה חמורה.

10. מעבר לאמור, ברור שמתן היתר כעת יוביל למתן היתר אף לדירות אחרות דבר אשר יוביל לפגיעה נוספת בנו: חסימת אור ואויר; פגיעה בפרטיות שלנו (כאשר המרפסת צמודה לחלון השירותים והמקלחת) ושל כל דירה בבנין באורח ישיר.

11. אין בתכניות שום פרט אשר מסביר כיצד מרפסות אלו יחוברו למבנה הקיים- זהו פרט בסיסי וחיוני להבנת הבקשה שבנדון.

12. לא למותר לציין כי כל תכנון הבנין והאזור כולל גינות וגג לשימוש הדיירים.

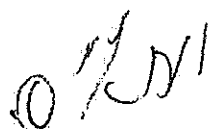
13. בניית המרפסות תפגע ביחודיות וביופי האזור ובנין ותוביל לפגיעה בערך הנכסים (לרבות דירתנו).

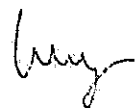
14. בניית המרפסות תמנע מאיתנו ומיתר הדיירים, הנאה מלאה מהדירות.

15. יודגש, כי האזור הינו בהליכי פינוי ובינוי והוספת מרפסות עשויה לפגוע בשוויון ערך הדירות.

לאור האמור לעיל מבוקש בזה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להיתר בניה.

בברכה


עו"ד יוחאי סולומון



לוסי כהן

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לויבוב פרידמן / תאריך: 13:36 03/04/2025 / מספר בקשה: 3194392
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פרידמן
שם פרטי:	לויבוב
דואר אלקטרוני:	lubafreedman20@gmail.com
תעודת זהות:	014525539
מספר תיק רישוי:	2025/0035.00

סטטוס טיפול

13:36 03/04/2025
ממתין לבדיקת האגף

13:26 03/04/2025
נשמר כטיוטה

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0035.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	לויבוב
שם משפחה:	פרידמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	014525539

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

5817273

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

lubafreedman20@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

גרה בחצי קומה בין קומת קרקע לקומה א

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

9785306

כתובת מלאה:

רח' אצ"ל 5, כניסה א, דירה 2, ירושלים 9785306

שכונה:

צפון ירושלים

רחוב:

אצל

מס' בית:

5

כניסה:

א

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ישנן 3 סיבות להתנגדות: 1. הבניין נבנה בשנת 1972 והרכבת מרפסות יכולה להוביל לקריסת קירות או אבני קירות. 2. דירתי לא תקבל אור של השמש אשר יפגע באיכות המגורים שלי. 3. גם אקבל פחות תצפית אל הרחוב שתוריד מאיכות המגורים שלי. אני גרה כאן מסתיו של 2000 ומאוד אוהבת את דירתי וסביבתה הירוקה. אנא תשאירו את הבניין כמו שנבנה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בתיה וידנפלד / תאריך: 12:45 04/04/2025 / מספר בקשה: 3195549
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	וידנפלד
שם פרטי:	בתיה
דואר אלקטרוני:	Batya1940@gmail.com
תעודת זהות:	3203304
מספר תיק רישוי:	2025/0035.00

סטטוס טיפול

10:39 06/04/2025
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

12:45 04/04/2025
ממתין לבדיקת האגף |

12:37 04/04/2025
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0035.00	מספר תיק רישוי:
הזדהות:	בתיה	שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	3203304
טלפון נייד:	6237622
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5816697
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Batya1940@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9785306
כתובת מלאה:	רח' האצ"ל 5א, ירושלים 9785306
שכונה:	צפון ירושלים
רחוב:	אצל
מס' בית:	5
כניסה:	א
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	המרפסת המתוכננת בדירה מעלי תחשיך את האור בסלון שלי. בנוסף לכך, מרפסות נוספות בחזית הבניין יפגמו במראה הבניין. הוספת המרפסות תהפוך את הבניין כולו לאתר בנייה עם כל הכרוך בכך מבחינת רעש וזיהום.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוסף גרינבלט / תאריך: 12:19 04/04/2025 / מספר בקשה: 3195533
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גרינבלט
שם פרטי:	יוסף
דואר אלקטרוני:	jofredg@yahoo.com
תעודת זהות:	587462729
מספר תיק רישוי:	2025/0035.00

סטטוס טיפול	
12:19 04/04/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
12:17 04/04/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0035.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יוסף
שם משפחה:	גרינבלט
סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	587462729

טלפון:

קידומת טלפון:

jofredg@yahoo.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

קומה מעל

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

9785307

מיקוד:

אצ"ל 5 א דירה 12 ירושלים

כתובת מלאה:

צפון ירושלים

שכונה:

אצל

רחוב:

5

מס' בית:

א

כניסה:

12

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

- הדריה שלי נמצאת בקומה 6. המרפסות של משפחת רפאלי (דירה 10) שתכננו נמצאות בקומה 5 מתחת לחלונות שלנו. הקירבה יגרום להפרעות משמעותיות בעיקר של רעש בכל שעות היום. יש לנו חדר שינה מעל אחד המרפסות.
- תכנון הקיים של בניין מאשר לדיירים לבנות סוכות על גגות המשותפות וגם בגינה של הבניין. אין צורך להוסיף מרפסות בחזית הבניין. גם הדיירים שהגישו את הבקשה משתמשים כבר מספר שנים בשטחים של הגגות ובונים סוכות הרבה יותר גדולות מאשר השטח של מרפסות סוכה המתוכננות.
- אנו מתנגדים לכל שינוי למראה החיצוני של הבניין - כל הבניינים בשכונה יש מראה אחידה ואין מרפסות ברחוב האצ"ל רחוב ההגנה או במבוא דקר.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: קרן הירשפלד / תאריך: 10:24 04/04/2025 / מספר בקשה: 3195438
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	הירשפלד
שם פרטי:	קרן
דואר אלקטרוני:	karen.hirshfeld@gmail.com
תעודת זהות:	017897448
מספר תיק רישוי:	2025/0035.00

סטטוס טיפול

10:24 04/04/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2025/0035.00
הזדהות:	
שם פרטי:	קרן
שם משפחה:	הירשפלד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	017897448
טלפון נייד:	8505344
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

אותו בניין 2 קומות מתחת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

צפון ירושלים

רחוב:

אצל

מס' בית:

5

כניסה:

א

מס' דירה:

3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

תוספת 2 מרפסות חזיתיות תכער את הבניין, תיצור חוסר אחידות וייצור תקדים שיכול להפוך את מראה השכונה ללא אסתטי. ייתכן ויחסום כניסת אור לסלון.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מירה ברוור / תאריך: 20:19 06/04/2025 / מספר בקשה: 3198195
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ברוור

שם פרטי:

מירה

דואר אלקטרוני:

mira.brawer@gmail.com

תעודת זהות:

013222286

מספר תיק רישוי:

2025/0035.00

סטטוס טיפול

20:19 06/04/2025
ממתין לבדיקת האגף |



20:19 06/04/2025
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0035.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מירה

שם משפחה:

ברוור

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

013222286

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

mira.brawer@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דירה צמודה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

9785307

כתובת מלאה:

אצ"ל 56 דירה 9 ירושלים

שכונה:

צפון ירושלים

רחוב:

אצל

מס' בית:

5

כניסה:

ב

מס' דירה:

9

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מירה ברנור, ניצולת שואה, גרה בדירה בבעלותי מ-1972. מאז שהבניין נבנה. אני מתנגדת בתוקף לבניית מרפסות צמודות לדירתי. מרפסת סוכה שמתוכננת בחזית הבניין (רחוב האצ"ל) היא צמודה לחלון של דירתי. זה החלון היחיד לחדר ולא יהיה אפשרות לפתוח אותו. גם שהחלון סגור לא יהיה לי פרטיות בכלל. מי שעומד על המרפסת יכול להסתכל בתוך חדר האמבטיה שלי. יהיה לי גם הפרעות של רעש בכל שעות היום. לא יהיה אור לא יהיה אוויר או שמש. המרפסת השנייה בחזית של אצ"ל 7 - גם פוגע בפרטיות שלי. מהמרפסת יהיה ראה ישרה לחלונות של חדרי השינה שלי. תוספת מרפסות האילו גם יגרום לירידת ערך משמעותית לדירה שלי. בנוסף אני מאוד מודאגת מהתכנון שלא מתייחס לאופי של הבניין ושל השכונה כלל.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נאוה סגן / תאריך: 20:10 07/04/2025 / מספר בקשה: 3200298
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	סגן
שם פרטי:	נאוה
דואר אלקטרוני:	navasegen@gmail.com
תעודת זהות:	009578543
מספר תיק רישוי:	2025/0035.00

סטטוס טיפול

20:10 07/04/2025
ממתין לבדיקת האגף |

20:10 07/04/2025
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2025/0035.00	
הזדהות:	שם פרטי:
	נאוה
	שם משפחה:
	סגן
	סוג זיהוי:
	ת.ז.
	מזהה:
	009578543

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

navasegen@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

קומה 3 בכניסה הצמודה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

ירושלים

תא דואר:

97853

מיקוד:

כתובת מלאה:

אצ"ל 5ב דירה 6 ירושלים

שכונה:

צפון ירושלים

רחוב:

אצל

מס' בית:

5

כניסה:

ב

מס' דירה:

6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. לא קיבלתי כל הודעה בכתב ובכל דרך אחרת על הכוונה להוסיף ארבע מרפסות בשתי דירות בכניסה א'.

2. כמוכן כשחוצגה לפני את התכנית של שני דיירים בכניסה א' דחיתי על הסף את היוזמה להוסיף מרפסות מהנימוקים הבאים

א. התכנית להוספת המרפסות תפגע באופן חד משמעי גם בחזות של הבניין כפי שהיא כיום
ב. עיון בשרטוט התכנית כפי שהוצגה מטעם בעלי הדירות 8 ו-10 בכניסה א' מציג בצורה חד משמעית את הפגיעה שתיגרם לבעלי הדירות הסמוכות כגון פגיעה בפרטיות, פגיעה באור הנכנס לדירה שהוא אלמנט מאוד משמעותי באיכות הדירה נפגעת, פגיע באוויר בחזית המערבית שהוא דבר שהוא מאוד משמעותי באיכות החיים של הדייר שנפגע. למותר לציין שהמרפסות המבוקשות יפגעו בזרימת האוויר ואיכות החיים של הדייר הנפגע.

3. למותר לציין שהוספת המרפסות המבוקשות תפגע באופן מיידי באיכות הבניין או איכות הדירות בבנין זה משמע בשווי הנכס של הדיירים שיפגעו שתוצעה מהתוספות המבוקשות.

4. ההתנגדות המפורטת להלן יהווה פתח לתוספות כאלה ואחרות וכתוצעה מזה פגיע משמעותית בערך הדירות האחרות בבנין אצ"ל 5 א' ו-ב'.

לסיכום, אני מביעה את התנגדותי הנחרצת החד משמעית לכל שינוי לחזיתות הבנין.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סנדרה דבורה שגאי / תאריך: 09/04/2025 15:33 / מספר בקשה: 3203890
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שגאי

שם פרטי:

סנדרה דבורה

דואר אלקטרוני:

sandrashagai.b@gmail.com

תעודת זהות:

013056452

מספר תיק רישוי:

2025/0035.00

סטטוס טיפול

14:23 20/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוננה

15:33 09/04/2025

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0035.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

סנדרה דבורה

שם משפחה:

שגאי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

013056452

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

sandrashagai.b@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דירתי צמודה למבקשי ההיתרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9785307

מיקוד:

כתובת מלאה:

השיקמה 8 ב דירה 7 בת ים

שכונה:

צפון ירושלים

רחוב:

אצל

מס' בית:

5

כניסה:

ב

מס' דירה:

5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בניה של מרפסות של קומות 4 ו 5 בכניסה א, תתקרבנה אל דירתי, כתוצאה מכך תהיה חסימה של אוויר, שמש ורעש כמובן.

03/04/25

לכבוד

עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניההנדון: הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניהמספר הבקשה: 2025/0035.00כתובת האתר: אצ"ל 5 הגבעה הצרפתית- גבעת שפיראגוש חלקה 30654 חלקה 7בקשה להיתר בניית מרפסות בעומק 2 מ' מעבר ל-1.5 המותר

שמי סנדרה שגאי, תעודת זהות: 013056452

בעלת נכס בגוש שומה: 30654 חלקה 7, תת חלקה 17

הנני בעלת הנכס באצ"ל 5 כניסה ב', קומה שלישית. כידוע 2 הכניסות מהוות חלקה אחת.

הנני מביעה את התנגדותי הנחרצת לקבלת היתר בניה, למר וינה אליהו אברהם וגברת רפאלי לאה המתגוררים באצ"ל 5 כניסה א מהסיבות הבאות:

1. בכניסה ב' קומה 3 בה ממוקמת דירת, חדר השינה שלי פונה לרחוב אצ"ל. ברגע שתיבנה שתי מרפסות בחזית של בנין 5 כניסה א, באופן מידי המרפסות משתי הקומות 4 ו- 5, המבקשות היתר בניה למרפסת בחזית הבנין שלהן, תתקרבנה באופן מידי לחדר השינה שלי. כתוצאה מכך, תהיה לי חסימה של אוויר ושמם, דבר בלתי הפיך! גם כך אני סובלת כיום מחוסר שמם, וכתוצאה מכך החדר הקר ביותר בדירה. במידה ותתקרבנה, כתוצאה מהבניה, המצב יהיה קטסטרופה.
2. כמתכננת ערים במקצועי, שכונת הגבעה הצרפתית אשר תוכננה ונבנתה בתחילת שנות השבעים המוקדמות באה לתת מענה לאוכלוסיה חילונית בעיקרה, ישראלים ועולים חדשים, באותה תקופה למשפחות של עד 3-4 ילדים בלבד, הווה אומר 6 נפשות סך הכול, ואכן השכונה בכללותה ורחוב אצ"ל בפרט נתנה מענה זה.
3. בכול שכונה ועיר יש דינמיקה שכן אלה חיה של שכונה המשתנה, אך הכלל הוא תמיד לשמור על הומוגניות מבנית על אף שינוי האוכלוסיה. בשל כך נמצאו פתרונות כמו תוכנית פינוי בינוי אשר שומרת על הומוגניות הרחוב. כיום יש הומוגניות ברחוב, ויש לשמור עליה בכול מחיר.

המלצה

4. ירידה כלכלית משמעותית ברגע שנצרים "טלאים מבניים".

המלצה

לסיכום: אין להתיר שום היתר בניה כלל בבניינים אלו ובשכונה בכלל.

המלצה

על האוכלוסיה בעלת צרכים שאינם תואמים למבנה השכונה, עליה לחפש מקום מגורים אשר תענה על צרכיה.

המלצה

בכבוד רב

המלצה

סנדרה שגאי

המלצה

המלצה

המלצה

המלצה

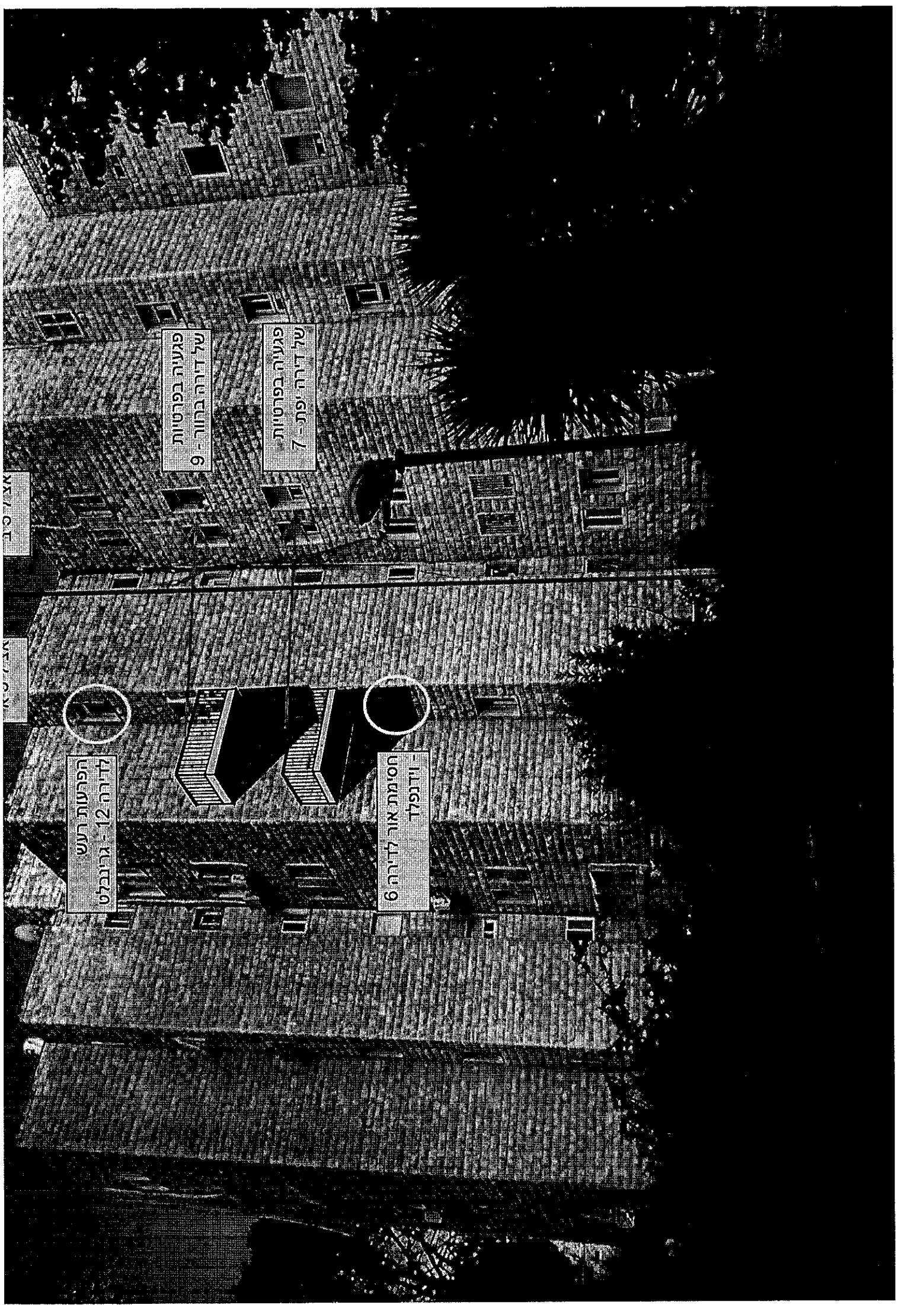
המלצה

המלצה

המלצה

המלצה

המלצה



פגעיה בפרטיות
של דירה בחור - 9

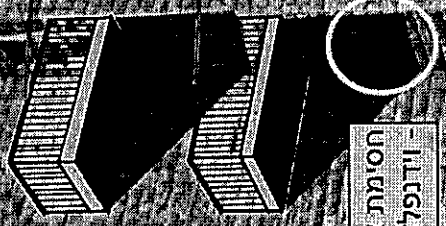
פגעיה בפרטיות
של דירה - פת - 7

א/א

א/א



הפרעות רעש
לדירה 12 - גבינבלט



חסימת אור לדירה 6
וידנפלד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לוסי כהן / תאריך: 20/04/2025 22:28 / מספר בקשה: 3214564
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	כהן
שם פרטי:	לוסי
דואר אלקטרוני:	Lucyjcohen@gmail.com
תעודת זהות:	313971806
מספר תיק רישוי:	2025/0035.00

סטטוס טיפול

08:46 21/04/2025
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

22:28 20/04/2025
ממתין לבדיקת האגף |

22:27 20/04/2025
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0035.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

לוסי

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	313971806
טלפון נייד:	6211214
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Lucyjcohen@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בכניסה הצמודה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9785307
כתובת מלאה:	אצ"ל 55 ד'רה 3 ירושלים
שכונה:	צפון ירושלים
רחוב:	אצל
מס' בית:	5
כניסה:	ב
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	אנו, יוחאי סולומון ת.ז. מספר 024815391 ולוסי כהן ת.ז. 313971806 בעלים במשותף ומתגוררים בדירה ברחוב האצ"ל 5 כניסה ב, דירה 3. אנחנו מתנגדים לבקשה להיתר בתיק שבנדון ומבקשים מן הועדה לדחות את הבקשה מן הנימוקים המפורטים להלן: ברמה הפורמלית: 1. הבקשה הוגשה ללא הסכמה של בעלי הדירות כנדרש על פי דין, ודינה להידחות על הסף ולו מטעם זה בלבד. בהתאם לסעיף 71ב לחוק התכנון והבניה לצורך קבלת היתר היה על המבקשים לקבל את הסכמתם של "מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם...". הסכמה כזו לא, הוצגה, ואף כלל לא נעשתה פניה מצד המבקשים לשכנים ו/או לוועד הבית. 2. קו הבניין המסומן בתכנית אינו נכון כלל. ולא תואם לתכנית קו בניין בתיק מידע 3. בתכניות המצורפות לבקשה נפלו פגמים. למשל, אין פירוט כמתחייב של מיספור הדירות דבר המקשה על ההתחייסות שלנו כמתנגדים. מרפסת מסומנת בבניין ב' בתכנית מדידה

4. אדריכלות השכונה - עד היום ומאז נבנתה השכונה בתחילת שנות השבעים של המאה ה-20 התכנוני בניה מתאפיינת בכך שאין מרפסות. יתר על כן, בקשות לבניית מרפסות נדחו בעבר. המרפסות המוצעות יהיו פגיעה באדריכלות הפשוטה (במובן הטוב) של השכונה ויהיו פריצת דרך להקמת מרפסות במבנים רבים אחרים בשכונה ללא כל הגיון תכנוני.

5. הבנין כולו מתוכנן באופן בו כל דירה נהנית ממירב כיווני אור ואוויר (4 כיווני אוויר) ופרטיות בין דירה לדירות האחרות. הלכה למעשה, המרפסות המבוקשות בהיתר פוגעות בתכנון זה תוך שמרפסת קדמים אף נבנית/ חוסמת חלון של דירה אחרת ופוגעות בדירות אחרות.

6. התכנית המבוקשת מובילה לפגיעה בכל מראה החזיתות של הבנין.

7. מרפסת המתבקשת עבור דירה מספר 8 (משפחת וינר קומה ד') מתוכננת להיבנות באופן שחוסם את חלונות הדירה הסמוכה (דירת משפחת יפת בקומה ד') - דבר שיגרם להפרה גסה של הפרטיות לדירה זו. המרפסת תטיל צל משמעותי על חלונות דירת משפחת וידנפלד, בקומה מתחת.

8. מרפסת המתבקשת עבור דירה מספר 10 (משפחת רפאלי קומה ה) מתוכננת להיבנות באופן שחוסם את חלונות הדירה הסמוכה (דירת משפחת ברוור בקומה ה) - דבר שיגרם להפרה גסה של הפרטיות לדירה זו. המרפסת תטיל צל משמעותי על חלונות דירת משפחת, בקומה מתחת.

9. ויודגש כי המרפסות המבוקשות פוגעות ביתר הדירות, לרבות בדירתנו, כאשר מוקמות מרפסות הצופות אל תוך חלונות דירתנו, והבניה אף תחסום אור ואוויר מן הדירה בצורה חמורה.

10. מעבר לאמור, ברור שמתן היתר כעת יוביל למתן היתר אף לדירות אחרות דבר אשר יוביל לפגיעה נוספת בנו: חסימת אור ואוויר; פגיעה בפרטיות שלנו (כאשר המרפסת צמודה לחלון השירותים והמקלחת) ושל כל דירה בבנין באורח ישיר.

11. אין בתכניות שום פרט אשר מסביר כיצד מרפסות אלו יחוברו למבנה הקיים- זהו פרט בסיסי וחיוני להבנת הבקשה שבנדון.

12. לא למותר לצין כי כל תכנון הבנין והאזור כולל גינות וגג לשימוש הדיירים.

13. בניית המרפסות תפגע ביחודיות וביופי האזור ובנין ותוביל לפגיעה בערך הנכסים (לרבות דירתנו).

14. בניית המרפסות תמנע מאיתנו ומיתר הדיירים, הנאה מלאה מהדירות.

15. יודגש, כי האזור הינו בהליכי פינוי ובינוי והוספת מרפסות עשויה לפגוע בשוויון ערך הדירות.

לאור האמור לעיל מבוקש בזה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להיתר בניה. ראה קבצים המצורפים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אלי רוזנפלד / תאריך: 20/04/2025 16:38 / מספר בקשה: 3214087
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רוזנפלד

שם פרטי:

אלי

דואר אלקטרוני:

eli993@hotmail.com

תעודת זהות:

025377748

מספר תיק רישוי:

2025/0035.00

סטטוס טיפול

16:38 20/04/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0035.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אלי

שם משפחה:

רוזנפלד

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

025377748

טלפון נייד:

6207636

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: כ 4 מטרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

רחובות

תא דואר:

7627301

מיקוד:

כתובת מלאה:

גלוסקין 5 דירה 37 רחובות

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ראו מכתב מצורף

לכבוד ועדת משנה לתכנון ובניה – ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה בתיק רישוי 2025/0035.00

אנו, יוחאי סולומון ת.ז. מספר 024815391 ולוסי כהן ת.ז. 313971806 בעלים במשותף ומתגוררים בדירה ברחוב האצ"ל 5 כניסה ב, דירה 3.

אנחנו מתנגדים לבקשה להיתר בתיק שבנדון ומבקשים מן הועדה לדחות את הבקשה מן הנימוקים המפורטים להלן:

ברמה הפורמלית:

1. הבקשה הוגשה ללא הסכמה של בעלי הדירות כנדרש על פי דין, ודינה להידחות על הסף ולו מטעם זה בלבד. בהתאם לסעיף 71ב לחוק התכנון והבניה לצורך קבלת היתר היה על המבקשים לקבל את הסכמתם של "מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם..."
הסכמה כזו לא, הוצגה, ואף כלל לא נעשתה פניה מצד המבקשים לשכנים ו/או לוועד הבית.

2. **קו הבניין** המסומן בתכנית אינו נכון כלל ולא תואם לתכנית קו בניין בתיק מידע .

3. **בתכניות המצורפות לבקשה נפלו פגמים.** למשל, אין פירוט כמתחייב של מיספור הדירות דבר המקשה על ההתחייסות שלנו כמתנגדים. מרפסת מסומנת בבניין ב' בתכנית מדידה

ברמה העניינית והאדריכלית:

4. **אדריכלות השכונה** – עד היום ומאז נבנתה השכונה בתחילת שנות השבעים של המאה ה-20 התכנוני בניה מתאפיינת בכך שאין מרפסות. יתר על כן, בקשות לבניית מרפסות נדחו בעבר. המרפסות המוצעות יהוו פגיעה באדריכלות הפשוטה (במובן הטוב) של השכונה ויהוו פריצת דרך להקמת מרפסות במבנים רבים אחרים בשכונה ללא כל הגיון תכנוני.

5. הבנין כולו מתוכנן באופן בו כל דירה נהנית ממירב כיווני אור ואוויר (4 כיווני אוויר) ופרטיות בין דירה לדירות האחרות. הלכה למעשה, המרפסות המבוקשות בהיתר פוגעות בתכנון זה תוך שמרפסת קדמים אף נבנית/ חוסמת חלון של דירה אחרת ופוגעות בדירות אחרות.

6. התכנית המבוקשת מובילה לפגיעה בכל מראה החזיתות של הבנין.

7. מרפסת המתבקשת עבור דירה מספר 8 (משפחת וינר קומה ד') מתוכננת להיבנות באופן שחוסם את חלונות הדירה הסמוכה (דירת משפחת יפת בקומה ד') – דבר שיגרום להפרה

גסה של הפרטיות לדירה זו. המרפסת תטיל צל משמעותי על חלונות דירת משפחת וידנפלד, בקומה מתחת.

8. מרפסת המתבקשת עבור דירה מספר 10 (משפחת רפאלי קומה ה) מתוכננת להיבנות באופן שחוסם את חלונות הדירה הסמוכה (דירת משפחת ברזור בקומה ה) – דבר שיגרם להפרה גסה של הפרטיות לדירה זו. המרפסת תטיל צל משמעותי על חלונות דירת משפחת, בקומה מתחת.

9. ויודגש כי המרפסות המבוקשות פוגעות ביתר הדירות, לרבות בדירתנו, כאשר מוקמות מרפסות הצופות אל תוך חלונות דירתנו, והבניה אף תחסום אור ואויר מן הדירה בצורה חמורה.

10. מעבר לאמור, ברור שמתן היתר כעת יוביל למתן היתר אף לדירות אחרות דבר אשר יוביל לפגיעה נוספת בנו: חסימת אור ואויר; פגיעה בפרטיות שלנו (כאשר המרפסת צמודה לחלון השירותים והמקלחת) ושל כל דירה בבנין באורח ישיר.

11. אין בתכניות שום פרט אשר מסביר כיצד מרפסות אלו יחוברו למבנה הקיים- זהו פרט בסיסי וחיוני להבנת הבקשה שבבדון.

12. לא למותר לצין כי כל תכנון הבנין והאזור כולל גינות וגג לשימוש הדיירים.

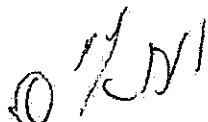
13. בניית המרפסות תפגע ביחודיות וביופי האזור ובנין ותוביל לפגיעה בערך הנכסים (לרבות דירתנו).

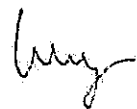
14. בניית המרפסות תמנע מאיתנו ומיתר הדיירים, הנאה מלאה מהדירות.

15. ויודגש, כי האזור הינו בהליכי פינוי ובינוי והוספת מרפסות עשויה לפגוע בשוויון ערך הדירות.

לאור האמור לעיל מבוקש בזה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להיתר בניה.

בברכה


עו"ד יוחאי סולומון



לוסי כהן

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה בתיק רישוי 2025/0035.00

אנו, אלי רוזנפלד, ת.ז. 025377748, וטלילה שחל רוזנפלד, ת.ז. 031935190 - בעלים בדירה ברחוב האצ"ל 5 כניסה א, דירה 9.

אנו מתנגדים לבקשה להיתר בתיק שבנדון, ומבקשים מן הועדה לדחות את הבקשה מן הנימוקים הבאים:

טענות סילוק על הסף

1. הבקשה הוגשה ללא הסכמה של בעלי הדירות כנדרש על פי דין, ודינה להידחות על הסף ולו מטעם זה בלבד.

בהתאם לסעיף 71ב לחוק התכנון והבניה, לצורך קבלת היתר היה על המבקשים לקבל את הסכמתם של "מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם..."

הסכמה כזו לא הוצגה, ואף כלל לא נעשתה פניה מצד המבקשים לשכנים ו/או לועד הבית.

2. קו הבניין המסומן בתכנית הוא מוטעה.

3. לא נערכה המצאה כדין לכל בעלי הדירות, שכן "יד נעלמה" תלשה את המודעות בכניסה לבניינים והוציאה מהתיבות את המכתבים. כך שקיים ספק באם כלל בעלי הדירות (24 במספר), אשר חלקם מתגוררים בחו"ל, קיבלו את ההודעה כאמור.

4. בספירת הימים (14 יום) להתנגדות נכללו ימי חול המועד, נתון אשר הקשה מאוד על גיבוש ההתנגדות, זאת אל מול חודשים של תכנון והכנה מטעם מבקשי ההיתר.

טענות מהותיות

5. אחידות פני השכונה –

משנות ה-70 של המאה ה-20 (ימי בניית השכונה) ועד היום, שומרת השכונה על ייצוגיות וחזית אחידה. בכל שכונה בירושלים בה ניתנו היתרים למרפסות סוכה ללא כל תכנון כולל, האמור גרר שינוי במראה האחיד והידרדרות בחזית השכונה. בקשות לבניית מרפסות נדחו בעבר בכלל רחובות השכונה. המרפסות המוצעות יהוו פגיעה באדריכלות השכונה ויהוו מדרון חלקלק להקמת מרפסות במבנים רבים אחרים בשכונה ללא כל אחידות תכנונית והגיון תכנוני.

מרפסות הסוכה בבניינים גבוהים גוררות את הרס החזיתות הייחודיות של המבנים. לפיכך, **תכנית כזו צריכה להתרחש באופן גורף על כל הבניינים מאותו הסוג**, ולא להרוס חזית של רחוב שלם במרפסות סוכה בשתי קומות בלבד בבניין. יש משמעות לתכנון האזורי האחדיד. יתרה מזאת, לעיתים המרפסות, בשל המבנה שלהן, מובילות לסגירתן. האמור מייצר חזיתות שאינן הולמות את יופיה של השכונה והאחדידות בה.

באם מבקשים מרפסות סוכה, הרי שזהו מהלך שצריך להיות מובל לבניינים שלמים ועל ידי הגורמים המוסמכים (המינהל הקהילתי, רשות התכנון והרישוי בירושלים) בתכנון כלל שכונתי.

למיטב ידיעתנו, תכנית המתאר של השכונה איננה מאפשרת מרפסות פתוחות והמינהל הקהילתי ותושביו במשך שנים שמרו על צביון זה. בבתים נבנו במקור מרפסות פנימיות (כמו בדירה בבעלותנו ובבעלות שכנינו, מבקשי ההיתר) שעם השנים נסגרו על ידי התושבים.

6. פגיעה קשה בפרטיות –

הבניין כולו מתוכנן באופן בו כל דירה נהנית ממירב כיווני אור ואוויר (4 כיווני אוויר) ופרטיות בין כל דירה לדירות האחרות. הלכה למעשה, המרפסות המבוקשות בהיתר פוגעות בתכנון זה מכיוון שהמרפסות הקדמיות חוסמות חלונות של דירות ופוגעות בפרטיות דירות.

המרפסת המתבקשת עבור דירה מספר 8 (משפחת וינר קומה ד' כניסה א') מתוכננת להיבנות באופן שחוסם את חלונות הדירה הסמוכה בכניסה הסמוכה (דירת משפחת יפת בקומה ד' כניסה ב') – דבר שיגרום להפרה גסה של הפרטיות לדירה זו. בנוסף, המרפסת תטיל צל משמעותי על חלונות דירת משפחת וידנפלד, בקומה מתחת (כניסה א').

המרפסת המתבקשת עבור דירה מספר 10 (משפחת רפאלי קומה ה' כניסה א') מתוכננת להיבנות באופן שחוסם את חלונות הדירה הסמוכה (דירת משפחת ברוור בקומה ה' כניסה ב') – דבר שיגרום להפרה גסה של הפרטיות לדירה זו. בנוסף, המרפסת תטיל צל משמעותי על חלונות הדירה שבקומה מתחת.

יתרה מזאת, המרפסות המבוקשות פוגעות ביתר הדירות בכניסה ב', שכן הן נמצאות מעל חלונות הדירות של כניסה ב' שמתחתיהן. בתכנון הקיים של הבניין האמור הדבר נמנע בשל מבנה הבניינים (נמצאים בנסיגה של כמה מטרים אחד מהשני) ואילו המרפסות "שוברות" את ההיגיון התכנוני הקיים ופולשות לפרטיות של הדירות האחרות.

7. מדרון חלקלק –

מעבר לאמור, מתן היתר כעת יהווה תקדים שעלול להביא למתן היתר אף לדירות אחרות דבר אשר יוביל לפגיעה באור, אוויר ופרטיות של כל דירה באורח ישיר. מצב זה ייצור גם אי שוויון בין מי שיכולים להרשות לעצמם את הנטל הכלכלי בבניית מרפסת אל מול מי שאינם יכולים להרשות זאת לעצמם וכתוצאה פרטיותם וקניינם יפגעו.

8. חשש ממשי לפגיעה מבנית ברכוש הפרטי והמשותף -

אין בתוכניות כל פירוט אשר מסביר כיצד מרפסות אלו יחוברו למבנה הקיים - זהו פרט בסיסי וחיוני להבנת הבקשה שבנדון.

יצוין, כי מדובר בבניין משנת 1972, אשר כבר כיום נפגע מתזוזות קרקע וחדירת רטיבות מהמעטפת החיצונית (כמו כל הבניינים באזור). קיים חשש ממשי לעמידות חלק מהמבנה בתהליך בניית המרפסות. לא הוצגה כל חוות דעת של קונסטרוקטור, וקיים חשש לנזק לדירות אשר סמוכות למקום החדרת הקורות.

פגיעה כאמור עלולה לגרור נזקים אדירים לבעלי הדירות ולרכוש המשותף, נזקים אשר עלולים להביא להתדיינויות משפטיות בעלות כספית משמעותית לבעלי הדירות, מגישי ההיתר ואל מול רשות הרישוי.

9. תהליך פינוי בינוי בעיצומו -

בנקודת זמן זו, רוב הדיירים, כולל מגישי בקשת ההיתר, מינו נציגות לקידום תהליך פינוי בינוי, אשר בסופו יוקנו מרפסות לכלל הדיירים בעלי הזכויות. הנציגות חברה לנציגויות אחרות (של בניינים סמוכים) ונבחר כבר עו"ד ע"י הנציגויות להכנת המכרז. אישור בקשת ההיתר והמאבקים בעקבותיו עלולים לגרום לקרע מיותר בין השכנים השותפים לתהליך הפינוי בינוי, ולפגום בהיתכנות לתהליך בבניין. יתרה מזאת, קיים חשש שבאם יותרו מרפסות - הדיירים, שהפרוטה מצויה בכיסם, יפעלו לאישור מרפסות על מנת לשפר את מצבם הקנייני לקראת תהליך עתידי כאמור.

10. קיים שטח ציבורי גדול לרשות הדיירים כבר כיום -

למותר לציין, כי בבנייה הקיימת ובאזור קיימות גינות רחבות השייכות לבניין וכן גג. הכל לשימוש הדיירים, כולל בניית סוכות לאחר הידברות מול הוועד. כך היה לאורך שנים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סעיד גאליה / תאריך: 22:31 21/04/2025 / מספר בקשה: 3217242
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גאליה

שם פרטי:

סעיד

דואר אלקטרוני:

saeed@sgh-law.co.il

תעודת זהות:

034983502

מספר תיק רישוי:

2025/0035.00

סטטוס טיפול

08:45 22/04/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



22:31 21/04/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0035.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

סעיד

שם משפחה:

גאליה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

034983502

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

saeed@sgh-law.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
באותו בניין של הבנייה המבוקשת

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

ת.ד. 434 ירושלים 9100301

שכונה:

רחוב:

אצל

מס' בית:

5

כניסה:

א

מס' דירה:

11

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

- המרפסות המבוקשות מהוות פגיעה בפרטיות, תוספת והפרעות רעש, וחסימות אור לכל הדירות
- מבוקש להוסיף שתי מרפסות לכל דירה, בחזית ובעורף, אבל המבוקש פוגע באסתטיקה של הבנייה ובאופי הבנייה, לא רק של הבניין אלא של השכונה כולה.
- אם תאושר הבקשה, הדבר עלול להביא למצב שבו כל אחד מהדיירים בשני הבניינים, 24 במספר, יבקש להוסיף 2 מרפסות, תוספת של 48 מרפסות !!!!, וזה יפגע באופי הבנייה ולא משתלב עם נוף הבנייה והבניינים.. בכל הכבוד, אין אדריכל שחווה דעתו בעניין.
- עוד אטען כי בנייה כמתואר עלולה להעמיד את הבניין הישן בסכנה, ולא נבדקת סוגיית הקונסטרוקציה בכלל או באופן מספיק עי מהנדס.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אורן ברק / תאריך: 19:25 06/11/2025 / מספר בקשה: 3555497
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ברק
שם פרטי:	אורן
דואר אלקטרוני:	orenbbarak@yahoo.com
תעודת זהות:	013213210
מספר תיק רישוי:	2025/0035.00

סטטוס טיפול
19:25 06/11/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0035.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אורן
שם משפחה:	ברק
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	013213210
טלפון נייד:	6500340
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
דירה 3 הנמצאת באותה הכניסה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

נווה שאנן

רחוב:

נאות

מס' בית:

22

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מרפסת גדולה תכער את הבניין ותפגע קשות גם באסתטיקה שלו וגם בערך הדירות בו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	2009/0379.04
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בויגנמן יהונתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

רפאל בר לביא 6, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29937	30	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5053	תחילת תוקף	24/03/1997			
א5053	תחילת תוקף	17/03/1997	313	אזור מגורים 2	1504

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

הופק היתר מס' 2009/379 בתאריך 18/3/2010, 2 בניינים חדשים למגורים סה"כ 18 יח"ד בנוסף קיים היתר

שינויים מס. 2009/379.2

בהמשך לשיחתי עם עורך הבקשה נאמר לי כי תיק זה אושר עוד בתיק 2019/172 וכי הבקשה נסגרה כי פג התוקף

החלטה לכן הוגשה אותה בקשה בשנית לאישור.

מהות הבקשה:

הבקשה המוצעת ברחוב רפאל בר לביא בית 8,6.
מדובר במבנה בעל 6 קומות הכולל 18 יח"ד וגג שטוח.

מצב מוצע:

מוצע בבקשה תוספת לדירת הגג במפלס +9.62 בחזית צפונית ודרומית, כאשר מדובר בבניה קיימת להכשרה.

פרסום הקלות:

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק להקלות עפ"י המפורט להלן:

"הקלה לבניה שלא לפי סעיף 11ז' "הקומה הנוספת על הג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ"

לפי נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה נידונה בתאריך 03/09/2025 בוועדת משנה, החלטת הוועדה- "לדחות את ההכרעה" עפ"י החלטת הוועדה: "תתקיים פניה למבקש שיתייחס לטענות הנזילות והרטיבות אצל המתנגדת וכיצד הוא מתכוון לטפל בכך . לאחר מכן יחזור התיק לדיון פנימי. ככל ולא יהיה מענה לטיפול ברטיבות, יש לזמן לדיון בהתנגדויות."

להלן תגובת המבקש:

"לכבוד וועדת המשנה לרישוי ובניה - עיריית ירושלים,

שלום וברכה!

הנדון: החלטת ועדה מתאריך 9.253. בתיק 2009/0379.04
אודות טענת רטיבויות אצל המתנגדת

בתאריך 14 ביולי 2024 פנו אלינו השכנים הגרים מתחתינו,
משפחת סמילנסקי, בתלונה על רטיבויות

בדירה שלהם ושלחו תמונות.

קצת רקע: אנחנו עברנו לגור בבניין כ 5 שנים לאחר הקמתו.
הבניין שלנו סובל מרטיבויות רבות עוד לפני

שעברנו ובמשך השנים היו פיצוצי צנרת מהגג וכן דליפות
ממערכת הניקוז והביוב (הכל מתועד ובנוסף

היו תביעות נגד הקבלן, כולל של משפחת סלימנסקי מול הקבלן,
וגם היו אצלינו כמה מהנדסים מטעם

הקבלן והביטוח של משפחת סמילנסקי לראות את איזורי
הרטיבויות).

לדוגמא: במרץ 2020 צינור של הדודי שמש מהגג התפוצץ וגרם
לנזילות בכמה דירות, כולל אצל משפחת

סלימנסקי, בדיוק באותו מקום שצילמו של קילוף של צבע
וכדומה (התמונות שסמילנסקי שלחו הם של

איזורים יבשים ישנים באותו מקום השיו נזילות ישנות
מהבניין). העניין טופל על ידי הוועד בית אך נראה

שמשפחת סמילנסקי לא ביצעו תיקוני תקרות וקירות אחרי
הנזילה הזו והסימנים נשארו מאז.

למרות שמשפחת סלימנסקי נמצאים בתהליך תביעה מול הקבלן
הם פנו אלינו בתלונה על רטיבויות.

בכל אופן, בתאריך 15.07.2024 פנינו לחברת הביטוח שלנו
לבדיקת הרטיבויות ואלו הפנו אותנו

לאינסטלטור. שלחנו לאינסטלטור בקשה לבדיקה עם התמונות
שהם שלחו לנו. האינסטלטור ענה שקשה

לדעת מה מקור הרטיבות כשהקירות יבשים והכי נכון לחכות
לחורף ואז להזמין מאתר נזילות שיבדוק

את המקור כשהוא רטוב. שלחתי את הדברים למשפחת סמילנסקי אך הם לא הגיבו וגם לא שלחו תמונות רטיבות בחורף . אנו לא רואים שום קשר ישיר בין הרטיבויות של משפחת סמילנסקי (שקיימות הרבה לפני שעברנו לבניין וקשורות לתביעה מול הקבלן) ובין בקשתינו להרחבת הבניה אצלנו. בכל מקרה אנו בתהליך מול חברת הביטוח שלנו כאמור לעיל והכל תלוי בשיתוף הפעולה של משפחת סמילנסקי. לכן נבקשכם להמשיך בדיון הכרעה בתיק ללא קשר לתלונות הנ"ל. מצורפים מסמכי התכתבות עם מר יניב סמילנסקי, תמונות הרטיבות (היבשות) ששלחו וכן פתיחת הפניה לביטוח הדירה שלנו. בתודה ובברכה, יוני ומיכל בויגנמן" לאור האמור לעיל, יש לזמן לדיון את המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5053א תחילת תוקף : 17/03/1997 ייעוד הקרקע:	11/11/2025	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 2

הבקשה נידונה בתאריך 03/09/2025 בוועדת משנה, החלטת
הוועדה- "לדחות את ההכרעה"

עפ"י החלטת הוועדה: "תתקיים פניה למבקש שיתייחס לטענת
הנזילות והרטיבות אצל המתנגדת וכיצד הוא מתכוון לטפל בכך
. לאחר מכן יחזור התיק לדיון פנימי.

ככל ולא יהיה מענה לטיפול ברטיבות, יש לזמן לדיון
בהתנגדויות."

להלן תגובת המבקש:

"לכבוד וועדת המשנה לרישוי ובניה - עיריית ירושלים,

שלום וברכה!

הנדון: החלטת ועדה מתאריך 9.253. בתיק 2009/0379.04
אודות טענת רטיבויות אצל המתנגדת

בתאריך 14 ביולי 2024 פנו אלינו השכנים הגרים מתחתינו,
משפחת סמילנסקי, בתלונה על רטיבויות

בדירה שלהם ושלחו תמונות.

קצת רקע: אנחנו עברנו לגור בבניין כ 5 שנים לאחר הקמתו.
הבניין שלנו סובל מרטיבויות רבות עוד לפני

שעברנו ובמשך השנים היו פיצוצי צנרת מהגג וכן דליפות
ממערכת הניקוז והביוב (הכל מתועד ובנוסף

היו תביעות נגד הקבלן, כולל של משפחת סלימנסקי מול הקבלן,
וגם היו אצלינו כמה מהנדסים מטעם

הקבלן והביטוח של משפחת סמילנסקי לראות את איזורי
הרטיבויות).

לדוגמא: במרץ 2020 צינור של הדודי שמש מהגג התפוצץ וגרם
לנזילות בכמה דירות, כולל אצל משפחת

סלימנסקי, בדיוק באותו מקום שצילמו של קילוף של צבע
וכדומה (התמונות שסמילנסקי שלחו הם של

איזורים יבשים ישנים באותו מקום השיו נזילות ישנות

מהבניין. העניין טופל על ידי הוועד בית אך נראה שמשפחת סמילנסקי לא ביצעו תיקוני תקרות וקירות אחרי הנזילה הזו והסימנים נשארו מאז. למרות שמשפחת סלימנסקי נמצאים בתהליך תביעה מול הקבלן הם פנו אלינו בתלונה על רטיבויות . בכל אופן, בתאריך 15.07.2024 פנינו לחברת הביטוח שלנו לבדיקת הרטיבויות ואלו הפנו אותנו לאינסטלטור. שלחנו לאינסטלטור בקשה לבדיקה עם התמונות שהם שלחו לנו. האינסטלטור ענה שקשה לדעת מה מקור הרטיבות כשהקירות יבשים והכי נכון לחכות לחורף ואז להזמין מאתר נזילות שיבדוק את המקור כשהוא רטוב. שלחתי את הדברים למשפחת סמילנסקי אך הם לא הגיבו וגם לא שלחו תמונות רטיבות בחורף . אנו לא רואים שום קשר ישיר בין הרטיבויות של משפחת סמילנסקי (שקיימות הרבה לפני שעברנו לבניין וקשורות לתביעה מול הקבלן) ובין בקשתינו להרחבת הבניה אצלנו. בכל מקרה אנו בתהליך מול חברת הביטוח שלנו כאמור לעיל והכל תלוי בשיתוף הפעולה של משפחת סמילנסקי. לכן נבקשכם להמשיך בדיון הכרעה בתיק ללא קשר לתלונות הנ"ל. מצורפים מסמכי התכתבות עם מר יניב סמילנסקי, תמונות הרטיבות (היבשות) ששלחו וכן פתיחת הפניה לביטוח הדירה שלנו. בתודה ובברכה, יוני ומיכל בויגנמן" לאור האמור לעיל, יש לזמן לדיון את המתנגדים.		

תתקיים פניה למבקש שיתייחס לטענת הנוזלות והרטיבות אצל המתנגדת וכיצד הוא מתכוון לטפל בכך. לאחר מכן יחזור התיק לדיון פנימי. ככל ולא יהיה מענה לטיפול ברטיבות, יש לזמן לדיון בהתנגדויות.	03/09/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
הבקשה נידונה בתאריך 09/06/2024 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה לבניה שלא לפי סעיף 11' "הקומה הנוספת על הג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3מ" כנדרש. בהמשך לדיון שהתקיים ולאחר החלטת הוועדה, התקבלה התייחסות בכתב ממנהל אגף רישוי, המאשרת את קידום הבקשה במתכונתה הנוכחית, כמפורט להלן: "בהמשך להנחייתי שניתנה ושעל בסיסו בקשה זו נדחתה במתכונת שהוגשה הועברה אליי פנייה בנושא והתברר כי בקשה זו למעשה הוגשה בעבר בתיק 2019/172 ואושרה כפי שהוגה ולמעשה הסיבה העיקרית שנסגרה לבסוף נבעה מחוסר השלמת תנאים וע"כ פתחו בקשה חדשה. מאחר ומדובר בבקשה שלמעשה משחזרת בקשה קודמת שאושרה באותה המתכונת אני אשר לקדם את בקשה זו במתכונת שהוגשה ובלבד שימציאו את חתימת והסכמת הבניין הסמוך באותה החלקה על תכנית צל לתוספת עתידית באותה מתכונת של הגשה. ע"כ אבקש בהתאם לאמור להנחות את ע"כ בנידון לתיקון התכנית והוספת תכנית הצל הנדרשת לבניין הסמוך וקבלת הסכמתו כך שהבקשה תשוב לדיון חוזר עם המלצה חיובית כמו כן, לגבי ההתנגדות שהוגשה אני מתרשם כי ההתנגדות נוגעת לרטיבות שיש לדיירת שמתגוררת מתחת לביתם של המבקשים – בהקשר זה ניתן להביא לדיון פנימי להכרעת הוועדה עם המלצה שלא לזמן ולקבל את התנגדותה כך שהמבקש יהיה מחויב לטפל בבעיית הרטיבות שיש בדירתה"	13/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

כפי שצוין בהתייחסות מנהל אגף רישוי, נמצא כי ההתנגדות שהוגשה מתייחסת בעיקרה לבעיית רטיבות בדירתה של דיירת המתגוררת מתחת לדירת המבקשים. לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן הצדדים כאשר המלצת האגף הנה שלא לזמן את המתנגדת לדיון נוסף, יידרש המבקש להתחייב בכתב כי יפעל לטיפול מלא ומספק בבעיית הרטיבות, באופן שיבטיח את הסרת המפגע כתנאי להעברה לגורמים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5053א תחילת תוקף : 17/03/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 הבקשה נידונה בתאריך 09/06/2024 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה לבניה שלא לפי סעיף 11ז' "הקומה הנוספת על הג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3מ'" כנדרש. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן : המוצע בבקשה נדחה כיוון שאיננו מהווה שיפור אדריכלי. על ע"ב ל הוכיח מקור לשטחים עיקריים למוצע בבקשה, באם יוכחו שטחים למוצע) לא מכוח 5% (יש לעמוד בכל הסעיפים הנ"ל ולצאת לפרסום לעניין סעיף 11ז' דירוג ונסיגות. שטחי בניה – שטחים עיקריים : לאחר שיחה עם עורך הבקשה נשלח מייל אשר מפרט מכוח מה	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

השטחים וכן מפורט במייל זה כי עניין השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג. לעניין השיפור האדריכלי מכוח 5% השלמת דירת גג, התקבלה חו"ד מנהל האגף מר יואל שבת לפיה : מדובר במגרש אשר בו נבנו 4 מבנים זהים , כולל נסיגות בקומות הגג . השלמת נסיגות אלו בקומה הנ"ל ע"י הבינוי המוצע יפר למעשה את השפה התכנונית הקיימת , כך שאינני רואה כל סיבה אמיתית לשיפור אדריכלי למעט הכשרת אותה עבירת בניה . בכל אופן וככל ויוכיחו מקור שטחים שונה, יש לצמצם את הבניה כך שתתיישר בחזית הצפונית עם הקיר הקיים, כמסומן בקו ירוק בהרמוניקה שנידונה בוועדה- בהמשך לדיון שהתקיים ולאחר החלטת הוועדה, התקבלה התייחסות בכתב ממנהל אגף רישוי, המאשרת את קידום הבקשה במתכונתה הנוכחית, כמפורט להלן : "בהמשך להנחייתי שניתנה ושעל בסיסו בקשה זו נדחתה במתכונת שהוגשה הועברה אליי פנייה בנושא והתברר כי בקשה זו למעשה הוגשה בעבר בתיק 2019/172 ואושרה כפי שהוגה ולמעשה הסיבה העיקרית שנסגרה לבסוף נבעה מחוסר השלמת תנאים וע"כ פתחו בקשה חדשה . מאחר ומדובר בבקשה שלמעשה משחזרת בקשה קודמת שאושרה באותה המתכונת אני אשר לקדם את בקשה זו במתכונת שהוגשה ובלבד שימציאו את חתימת והסכמת הבניין הסמוך באותה החלקה על תכנית צל לתוספת עתידית באותה מתכונת של הגשה . ע"כ אבקש בהתאם לאמור להנחות את ע"ב בנידון לתיקון התכנית והוספת תכנית הצל הנדרשת לבניין הסמוך וקבלת הסכמתו כך שהבקשה תשוב לדיון חוזר עם המלצה חיובית כמו כן, לגבי ההתנגדות שהוגשה אני מתרשם כי ההתנגדות נוגעת לרטיבות שיש לדיירת שמתגוררת מתחת לביתם של המבקשים – בהקשר זה ניתן להביא לדיון פנימי להכרעת הוועדה עם המלצה שלא לזמן ולקבל את התנגדותה כך שהמבקש יהיה מחויב לטפל בבעיית הרטיבות שיש בדירתה" לסיכום, התקבלה חתימת הבניין הסמוך כנדרש. לפיכך, ניתן לאשר את הבקשה.		

דירוגנסיגה עפ"י סעיף 11ז' "הקומה הנוספת על הגג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ'. באם יוכחו שטחים) לא מכוח 5% (למוצע בבקשה זו יש לצאת לפרסום לעניין סעיף זה. – ההקלה פורסמה כנדרש. חומרי בניה מבקשים בניה בפנלית, ניתן לאשר בכפוף לציפוי אבן דוגמת הקיים- צוין בהרמוניקה, בתזיתות המבנה ובחתיכים, סוג אבן כנדרש. התנגדויות כפי שצוין בהתייחסות מנהל אגף רישוי, נמצא כי ההתנגדות שהוגשה מתייחסת בעיקרה לבעיית רטיבות בדירתה של דיירת המתגוררת מתחת לדירת המבקשים. לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן הצדדים כאשר המלצת האגף הנה שלא לזמן את המתנגדת לדיון נוסף, יידרש המבקש להתחייב בכתב כי יפעל לטיפול מלא ומספק בבעיית הרטיבות, באופן שיבטיח את הסרת המפגע כתנאי להעברה לגורמים.		
הקלה לבניה שלא לפי סעיף 11ז' "הקומה הנוספת על הג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3מ'"	14/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
המוצע בבקשה נדחה כיוון שאיננו מהווה שיפור אדריכלי. על ע"ב להוכיח מקור לשטחים עיקריים למוצע בבקשה, באם יוכחו שטחים למוצע (לא מכוח 5%) יש לעמוד בכל הסעיפים הנ"ל ולצאת לפרסום לעניין סעיף 11ז' דירוג ונסיגות. שטחי בניה – שטחים עיקריים : לאחר שיחה עם עורך הבקשה נשלח מייל אשר מפרט מכוח מה	09/06/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

השטחים וכן מפורט במייל זה כי עניין השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג. לעניין השיפור האדריכלי מכוח 5% השלמת דירת גג, התקבלה חו"ד מנהל האגף מר יואל שבת לפיה : מדובר במגרש אשר בו נבנו 4 מבנים זהים , כולל נסיגות בקומות הגג . השלמת נסיגות אלו בקומה הנ"ל ע"י הבינוי המוצע יפר למעשה את השפה התכנונית הקיימת , כך שאינני רואה כל סיבה אמיתית לשיפור אדריכלי למעט הכשרת אותה עבירת בניה . בכל אופן וככל ויוכחו מקור שטחים שונה, יש לצמצם את הבניה כך שתתיישר בחזית הצפונית עם הקיר הקיים, כמסומן בקו ירוק בהרמוניקה שנידונה בוועדה. דירוגנסיה : עפ"י סעיף 11ז' "הקומה הנוספת על הגג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ'. באם יוכחו שטחים (לא מכוח 5%) למוצע בבקשה זו יש לצאת לפרסום לעניין סעיף זה. חומרי בניה מבקשים בניה בפנלית, ניתן לאשר בכפוף לציפוי אבן דוגמת הקיים יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5053א תחילת תוקף : 17/03/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 5053א' הקובעת אזור מגורים 2, תחילת תוקף 17/03/1997. סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 10/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 5053א' המוצע בבקשה אינו חורג מקווי הבניין. מספר קומות : לא מוצע תוספת קומות בבקשה זו לכן לא רלוונטי. שטחי בניה – שטחים עיקריים : לאחר שיחה עם עורך הבקשה נשלח מייל אשר מפרט מכוח מה השטחים וכן מפורט במייל זה כי עניין השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג.		

לעניין השיפור האדריכלי מכוח 5% השלמת דירת גג, התקבלה חו"ד מנהל האגף מר יואל שבת לפיה : מדובר במגרש אשר בו נבנו 4 מבנים זהים , כולל נסיגות בקומות הגג . השלמת נסיגות אלו בקומה הנ"ל ע"י הבינוי המוצע יפר למעשה את השפה התכנונית הקיימת , כך שאינני רואה כל סיבה אמיתית לשיפור אדריכלי למעט הכשרת אותה עבירת בניה . בכל אופן וככל ויוכחו מקור שטחים שונה, יש לצמצם את הבניה כך שתתיישר בחזית הצפונית עם הקיר הקיים, כמסומן בקו ירוק בהרמוניקה שנידונה בוועדה. דירוגנסיגה : עפ"י סעיף 11ז' "הקומה הנוספת על הגג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ'. באם יוכחו שטחים (לא מכוח 5%) למוצע בבקשה זו יש לצאת לפרסום לעניין סעיף זה. חומרי בניה מבקשים בניה בפנלית, ניתן לאשר בכפוף לציפוי אבן דוגמת הקיים אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע: התקבל אישור ב- 13/03/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: סומן לא שייך בתאריך 08/03/2023. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
	15/05/2024	הכנת המלצה

תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	המוצע בבקשה נדחה כיוון שאיננו מהווה שיפור אדריכלי. על ע"ב להוכיח מקור לשטחים עיקריים למוצע בבקשה, באם יוכחו שטחים למוצע (לא מכוח 5%) יש לעמוד בכל הסעיפים הנ"ל ולצאת לפרסום לעניין סעיף 11ז' דירוג ונסיגות. שטחי בניה – שטחים עיקריים : לאחר שיחה עם עורך הבקשה נשלח מייל אשר מפרט מכוח מה השטחים וכן מפורט במייל זה כי עניין השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג. לעניין השיפור האדריכלי מכוח 5% השלמת דירת גג, התקבלה חו"ד מנהל האגף מר יואל שבת לפיה : מדובר במגרש אשר בו נבנו 4 מבנים זהים, כולל נסיגות בקומות הגג. השלמת נסיגות אלו בקומה הנ"ל ע"י הבינוי המוצע יפר למעשה את השפה התכנונית הקיימת, כך שאינני רואה כל סיבה אמיתית לשיפור אדריכלי למעט הכשרת אותה עבירת בניה. בכל אופן וככל ויוכחו מקור שטחים שונה, יש לצמצם את הבניה כך שתתיישר בחזית הצפונית עם הקיר הקיים, כמסומן בקו ירוק בהרמוניקה שנידונה בוועדה. דירוג ונסיגה : עפ"י סעיף 11ז' "הקומה הנוספת על הגג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ'. באם יוכחו שטחים (לא מכוח 5%) למוצע בבקשה זו יש לצאת לפרסום לעניין סעיף זה. חומרי בניה מבקשים בניה בפנלית, ניתן לאשר בכפוף לציפוי אבן דוגמת הקיים יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		
יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה נידונה בתאריך 03/09/2025 בוועדת משנה, החלטת הוועדה- "לדחות את ההכרעה"

עפ"י החלטת הוועדה: "תתקיים פניה למבקש שיתייחס לטענות הנזילות והרטיבות אצל המתנגדת וכיצד הוא מתכוון לטפל בכך. לאחר מכן יחזור התיק לדיון פנימי.

ככל ולא יהיה מענה לטיפול ברטיבות, יש לזמן לדיון בהתנגדויות."

להלן תגובת המבקש:

"לכבוד וועדת המשנה לרישוי ובניה - עיריית ירושלים,

שלום וברכה!

הנדון: החלטת ועדה מתאריך 9.253 בתיק 2009/0379.04 אודות טענת רטיבויות אצל המתנגדת

בתאריך 14 ביולי 2024 פנו אלינו השכנים הגרים מתחתינו, משפחת סמילנסקי, בתלונה על רטיבויות

בדירה שלהם ושלחו תמונות.

קצת רקע: אנחנו עברנו לגור בבניין כ 5 שנים לאחר הקמתו. הבניין שלנו סובל מרטיבויות רבות עוד לפני

שעברנו ובמשך השנים היו פיצוצי צנרת מהגג וכן דליפות ממערכת הניקוז והביוב (הכל מתועד ובנוסף

היו תביעות נגד הקבלן, כולל של משפחת סלימנסקי מול הקבלן, וגם היו אצלנו כמה מהנדסים מטעם

הקבלן והביטוח של משפחת סמילנסקי לראות את איזורי הרטיבויות).

לדוגמא: במרץ 2020 צינור של הדודי שמש מהגג התפוצץ וגרם לנזילות בכמה דירות, כולל אצל משפחת

סלימנסקי, בדיוק באותו מקום שצילמו של קילוף של צבע וכדומה (התמונות שסמילנסקי שלחו הם של

איזורים יבשים ישנים באותו מקום השיו נזילות ישנות מהבניין). העניין טופל על ידי הוועד בית אך נראה

שמשפחת סמילנסקי לא ביצעו תיקוני תקרות וקירות אחרי הנזילה הזו והסימנים נשארו מאז.

למרות שמשפחת סלימנסקי נמצאים בתהליך תביעה מול הקבלן הם פנו אלינו בתלונה על רטיבויות .

בכל אופן, בתאריך 15.07.2024 פנינו לחברת הביטוח שלנו לבדיקת הרטיבויות ואלו הפנו אותנו

לאינסטלטור. שלחנו לאינסטלטור בקשה לבדיקה עם התמונות שהם שלחו לנו. האינסטלטור ענה שקשה

לדעת מה מקור הרטיבות כשהקירות יבשים והכי נכון לחכות לחורף ואז להזמין מאתר נזילות שיבדוק

את המקור כשהוא רטוב. שלחתי את הדברים למשפחת סמילנסקי אך הם לא הגיבו וגם לא שלחו

תמונות רטיבות בחורף .

אנו לא רואים שום קשר ישיר בין הרטיבויות של משפחת סמילנסקי (שקיימות הרבה לפני שעברנו לבניין

וקשורות לתביעה מול הקבלן ובין בקשתנו להרחבת הבניה אצלנו. בכל מקרה אנו בתהליך מול חברת

הביטוח שלנו כאמור לעיל והכל תלוי בשיתוף הפעולה של משפחת סמילנסקי.

לכן נבקשכם להמשיך בדיון הכרעה בתיק ללא קשר לתלונות הנ"ל.

מצורפים מסמכי התכתבות עם מר יניב סמילנסקי, תמונות הרטיבות (היבשות) ששלחו וכן פתיחת

הפניה לביטוח הדירה שלנו.

בתודה ובברכה,

יוני ומיכל בויגנמן"

לאור האמור לעיל, יש לזמן לדיון את המתנגדים.

יעקובי רוחמה

מאת: Avigail Smilansky <avigails@shatil.nif.org.il>
נשלח: יום שני 06 מאי 2024 13:07
אל: יעקובי רוחמה
נושא: פנייה לדחיית בקשה דייר לבנייה
קבצים מצורפים: 20240506_125914.jpg; 20240506_125906.jpg; Screenshot_20240214_195737_WhatsApp.jpg

למד מדוע הדבר חשוב. avigails@shatil.nif.org.il - אינך מקבל לעתים קרובות דואר אלקטרוני מ
שלום רב,

התנגדותך המקוונת עבור תיק מספר 2009/0379.04 בתאריך 14/02/2024

נקלטה במערכת העירונית,

אגף רישוי בני

מספר הבקשה:
2409708

לאור העובדה שפנייתי התקבלה באופן מקוון ולא נמצא המכתב המצורף במערכת המקוונת בארגון הבניה שמי אביגיל סמילנסקי ת.ז. 038678991 אני גרה דירה מתחת לדייר יהונתן בוינפמן. אני סובלת שנים מרטיבות בתקראות בכל רחבי הדירה והדייר מסרב לטפל ולהזמין איש מקצוע מטעמו לטפל בכך. הוא הדייר היחידי שגר מעלי. לפיכך לא אסכים שיבצע שום בנייה וחריגה מהבנייה לפני שהדייר יטפל בבעיית הנזילות בדירתו שאני סובלת ממנה שנים רבות ללא מענה ראוי. גרה בה לבדי עם 2 קטינות וסובלות מנזילות ופטריות חמורה בתקרה בכל רחבי הבית. יש לי הודעות שבו הוא מסרב לקחת אחריות ומבקש ממני להביא איש מקצוע מטעמו על חשבוני ואם זה באחריותו שאתבע זה לא אחריותי לטפל בנזילה שמגיעה מהתקרה ושייכת לדירה מעלי. אותו. בכל רחבי הבית באמבטיה/ בחדר השינה ביחידת ההורים ובחדרים.ב. תמונות מהנזילות "מצ לא אסכים שיבנו מעלי לפני שמטפלים בבעיית הנזילות החמורה. שאני סופגת וסובלת שנים ללא מענה ראוי. וכמו כן לא אסכים קטינות בבתי ושלל פועלים זרים שעושים נזק למעלית ולבניין בבניי. וגם במצב הביטחוני 2 לחיות תחת רעשים ובנייה שאני חיה היום בכל שעות היום והבניין לא מאובטח. הדייר אף לא פנה אלי לבקשה או עדכון בנושא. ולא מעוניין לטפל בבעיית הנזילות מהדירה שלו. הדייר יהונתן, פשוט התנער מאחריות הנושא אבקש בכל לשון הבקשה, להביא לידיעתו שהוא חייב לטפל בנושא הנזילות. לפני שהוא דואג לשדרג את דירתו. אני ראויה לחיות במצב נורמלי ולא עם רטיבות ופטריות ומחלות בכל התקראות.

תודה רבה
אביגיל סמילנסקי

שלי Galaxy-נשלח מה

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	2006/0141.03
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ל-2 יח"ד ותוספת מחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן עמי ארמונד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

דרך בית לחם 63, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	59	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

דובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב דרך בית לחם 63.
 בניין בן 3 קומות, וקומת המרתף בה קיים בור ומוצע מחסן.
 בבקשה זו מוצעת תוספת ממ"ד ל- 2 יח"ד ובניית מחסן בתת הקרקע.
 לפי המצוין במערכת קיימים מס' היתרי בניה, אולם לא נמצאו הרמוניקות ההיתר.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-תוספת ממ"ד מחוץ לקווי הבניין.

-תוספת מחסן 8% משטח הדירה.

מידע קודם

מתאריך	
13/11/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 15/01/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני וועדת התנגדויות". " כאשר טרם הדיון בהתנגדויות יש לבצע תיקונים בהתאם לדרישות המחלקה, לרבות תקנה 36 / החתמות/ פרסום לפי העניין לעניין חריגת המחסן ותוכנית צל ולעניין הממ"ד ככל ויהיה צורך. לגבי הממ"ד הוועדה מורה להביא את הבקשה לדיון בוועדת שימור. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות, $757 \times 75\% = 567.75$ מ"ר. הבקשה לא מציגה שטחים עבור כלל הבניין, אלא רק של הדירות בהן מוצעות תוספות הבניה.

התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן: תיקונים מתוך ההחלטה: מחסן: ע"ב נדרש עפ"י החלטת הוועדה לחשב את שטח המחסן עד 8% ולהציג תכנית צל. - בוצע כנדרש, הוצגה תכנית צל הכוללת הצגת חפירה של חדר מדרגות משותף, תכנית צל לכלל הדירות בחלקה העומדות בשטח המותר למחסנים, ללא חריגה מקווי הבניין המאושרים. הגישה למחסן הינה מתוך דירת המבקש, היות ויתר השכנים איתם מוכנים לחפירה בשטח משותף וכמו"כ מדובר בגישה למחסן אחד בלבד נראה כי אין מניעה לאפשר זאת במקרה הנידון. קווי בניין: נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור תכנון ממ"דים בנוסף לחריגות קיימות (היסטוריות). ממ"ד: עפ"י החלטת הוועדה מתאריך 15/01/2025 הוחלט כי עניין הממ"ד יוכרע ע"י מחלקת השימור. הבקשה הופנתה למחלקת השימור ואושרה ע"י המחלקה לשימור. לעניין תכנית צל עתידית- הוגשה תכנית הכוללת תכנית צל עתידית עבור הרוב המכריע של הדירות למעט 2 דירות מקומה ראשונה שלהן אין פתרון עבור ממ"ד וע"כ הפתרון עבור דירות אלה הינו חדר מחוץ, למרות שפתרון זה הינו פחות מועדף לא נראה כי ישנה סיבה למנוע מהמבקשים ממ"ד היות ובכל מקרה לא ניתן למצוא פתרון לממ"ד עבור דירות אלה ללא יצירת חלל בקומה מטה בחריגה ניכרת מקווי הבניין, במידה ועפ"י טענה זו הממ"ד המוצע יידחה טענה זו נכונה גם אם הדיירים השניים מהקומה היו מציעים ממ"ד לכן נראה כי אין אפשרות למנוע ממ"ד היות ולאחר אין ממ"ד, כמובן שנושא זה יוכרע במעמד וועדת התנגדויות. תימוכין קניינים-		

עפ"י בדיקת דסק שירות הלקוחות התקבלו כלל החתימות הנדרשות. אבל לאחר ביצוע משלוח הודעות התקבלו התנגדויות נוספות ובכללן 2 מתנגדים שחתמו על ההרמוניקה בפתיחת הבקשה(ליבנה וברבי) אבל למרות זאת עדיין ישנם מספיק חתימות עבור תימוכין היות וישנם 2 מבקשים + חתימה נוספת (כהן) הווי אומר 3 חתימות מתוך 7 , מהווה 1/3 מהחלקה, והיות ובוצע עדכון להנחיות עבור חתימות שכנים לממ"ד ונדרש 50% מהעמודה וישנם 2 מבקשים מתוך 4 בעמודה עומד ב-50% מהעמודה. התנגדויות : עפ"י המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 7 התנגדויות (בפועל ישנן 4 התנגדויות) : עיקר דברי ההתנגדות : שימוש בשטח משותף הכולל חסימת שביל עבור כלל הדיירים, הורדת אופציה לדיירים השניים לבניית ממ"ד, חפירת המחסן קרובה לדירת המתנגד ללא הצגת חו"ד מהנדס שלא יגרום לערעור יציבות הבניין, חוסס אפשרות למימוש תמ"א עתידית, הורס את חזות הבניין, שימוש לא שוויוני ברכוש המשותף, חסימת אור ואוויר וכו'.. כל הנושאים הנ"ל ייבחנו במעמד וועדת התנגדויות. חוות דעת אדריכלית : לאור האמור לעיל ומבדיקת ההרמוניקה נמצא כי הבקשה תוקנה כנדרש. מחלקת השימור אישרה את הבקשה והממ"דים המוצעים בה. התקבלה תמונה מאת ע"ב המוכיחה כי הבניין אכן קיים לפני שנת 1967 מתווק לארכיב אופטי מתאריך 16/07/2025. התקבלו אישורים מכלל המחלקות טרם דיון. לבקשה התקבלו התנגדויות כפי שפורט לעיל. תוקנו הליקויים שנדרשו ע"ג הרמוניקה a.		

לאור האמור לעיל ומבדיקת ההרמוניקה נמצא כי הבקשה תוקנה כנדרש. מחלקת השימור אישרה את הבקשה והממ"דים המוצעים בה. התקבלה תמונה מאת ע"ב המוכיחה כי הבניין אכן קיים לפני שנת 1967 מתווק לארכיב אופטי מתאריך 16/07/2025. התקבלו אישורים מכלל המחלקות טרם דיון. לבקשה התקבלו התנגדויות כפי שפורט לעיל. ממ"ד : עפ"י החלטת הוועדה מתאריך 15/01/2025 הוחלט כי עניין הממ"ד יוכרע ע"י מחלקת השימור. הבקשה הופנתה למחלקת השימור ואושרה ע"י המחלקה לשימור. לעניין תכנית צל עתידית- הוגשה תכנית הכוללת תכנית צל עתידית עבור הרוב המכריע של הדירות למעט 2 דירות מקומה ראשונה שלהן אין פתרון עבור ממ"ד וע"כ הפתרון עבור דירות אלה הינו חדר מחוץ, למרות שפתרון זה הינו פחות מועדף לא נראה כי ישנה סיבה למנוע מהמבקשים ממ"ד היות ובכל מקרה לא ניתן למצוא פתרון לממ"ד עבור דירות אלה ללא יצירת חלל בקומה מטה בחריגה ניכרת מקווי הבניין, במידה ועפ"י טענה זו הממ"ד המוצע יידחה טענה זו נכונה גם אם הדיירים השניים מהקומה היו מציעים ממ"ד לכן נראה כי אין אפשרות למנוע ממ"ד היות ולאחר אין ממ"ד, כמובן שנושא זה יוכרע במעמד וועדת התנגדויות. תימוכין קניינים- עפ"י בדיקת דסק שירות הלקוחות התקבלו כלל החתימות הנדרשות. אבל לאחר ביצוע משלוח הודעות התקבלו התנגדויות נוספות ובכללן 2 מתנגדים שחתמו על ההרמוניקה בפתירת הבקשה(ליבנה וברבי) אבל למרות זאת עדיין ישנם מספיק חתימות עבור תימוכין היות ושינם 2 מבקשים + חתימה נוספת (כהן) הווי אומר 3 חתימות מתוך 7, מהווה 1/3 מהחלקה, והיות ובוצע עדכון להנחיות עבור חתימות שכנים לממ"ד ונדרש 50% מהעמודה וישנם 2 מבקשים מתוך 4 בעמודה עומד ב-50% מהעמודה.	13/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התנגדויות: עפ"י המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 7 התנגדויות (בפועל ישנן 4 התנגדויות): עיקר דברי ההתנגדות: שימוש בשטח משותף הכולל חסימת שביל עבור כלל הדיירים, הורדת אופציה לדיירים השניים לבניית ממ"ד, חפירת המחסן קרובה לדירת המתנגד ללא הצגת חו"ד מהנדס שלא יגרום לערעור יציבות הבניין, חוסס אפשרות למימוש תמ"א עתידית, הורס את חזות הבניין, שימוש לא שוויוני ברכוש המשותף, חסימת אור ואוויר וכו'.. כל הנושאים הנ"ל ייבחנו במעמד וועדת התנגדויות.		
כאשר טרם הדיון בהתנגדויות יש לבצע תיקונים בהתאם לדרישות המחלקה, לרבות תקנה 36 / החתמות/ פרסום לפי העניין לעניין חריגת המחסן ותוכנית צל ולעניין הממ"ד ככל ויהיה צורך. לגבי הממ"ד הוועדה מורה להביא את הבקשה לדיון בוועדת שימור. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות, $757 \times 75\% = 567.75$ מ"ר. הבקשה לא מציגה שטחים עבור כלל הבניין, אלא רק של הדירות בהן מוצעות תוספות הבניה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה 1- מפלס 2.20 - (756.25) לדירה מס' 2 מבוקש מחסן בשטח של 22.90 מ"ר, שטח מחסן זה מתבסס על 8% משטח דירה, עפ"י חישוב עקרוני נראה כי ניתן לאשר כ- 12 מ"ר ביחס לשטח הדירה הקיימת, נדרש להציג חישוב מדויק ולצמצם את המחסן לשטח המותר. בנוסף, יש להציג "תוכנית צל" עקרונית לפתרון עבור כלל הדירות בבניין זה אשר הגישה למחסנים תהיה מהמדרגות המשותפות ולא מתוך הדירות עצמן. נדרש להוסיף תוך בשטח המשותף להבנת התכנון המבוקש.	15/01/2025	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

עפ"י סעיף 11.4 מצוין כי גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.0 מ', הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר- יש לתקן את התכנון בהתאם להוראות התוכנית. המחסן מוצע בחריגה צידית מקו הבניין, כולל פתחים, שיעור החריגה הינו 0.5 מ' במרווח של 5 מ'- עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 11.5 מצוין כי "בתוספת בניה לבנין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק"- בוקשה הקלה לחריגה עבור הממ"ד המוצע, בהתאם לתיקונים הנדרשים נראה כי בקשה זו דורשת הליך פרסומי חוזר וזאת עקב שינוי מיקום עמודת הממ"דים ולכן יידרש להוסיף את ההקלה המתאימה לתוספת בניה לבנין קיים בחריגה מקווי בנין בהתאם לקיים. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (758.45) לדירה מס' 2 מבוקש ממ"ד בחזית צידית. בנוסף, מבוקשים שינויים בתכנון הפנימי, כולל תוספת מדרגות לגישה עבור המחסן המוצע, יש להציע גישה מהשטח המשותף עבור פתרון כולל של אחסנה לכל בעלי הזכויות בבנין זה, כפי שפורט. יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (758.45) לדירה מס' 6 מבוקש ממ"ד בחזית צידית. השרטוט לא כולל מידות חוץ מלאות ומידות פנים- יש להשלים. יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7321.00 שהוגש מיום: 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין. ממ"דים מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, הוגשו החתימות של המבקשים, כנדרש. מדיניות המחלקה:		

"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- לא מבוקש בחזיתות אלו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח אינו עומד בנדרש, החלון פונה לחזית הקדמית, אינו מהווה פגיעה לשכנים. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- לא עומדים בדרישה . התייחסות מחלקת שימור לבקשה זו מתאריך 25/11/2024 : "בפועל, התקבלה דחיית הבקשה ע"י מחלקת שימור- "המבנה הנדון ממוקם ברח' דרך בית לחם 63 בשכונת בקעה ההיסטורית. מסומן לשימור ברשימת השימור המאושרת- אתר מס' 2430, מסומן בתוכנית 3770 עם חזית ראשית לשימור לרח' דרך בית לחם. מסומן בתוכנית אב בקעה- מבנה לשימור בדרגה ב' עם חצר היסטורית. מבוקשים : תוספת עמודת ממ"דים ותוכנית צל בחזית צידית בקו 0 הפונה לדרך משולבת. תוספת מחסן בתת הקרקע- מקובל. עמודות ממ"ד בחזית הפונה לדרך נצפות ופוגעות במבנה לשימור ובערכים שלו, נבחנה חלופה לבקשת ממ"ד בחזית צידית צפונית. לאחר בחינת הבקשה וסיור בשטח- למבנה ערכים שימוריים גבוהים בכל החזיתות הכוללים פתחים מקוריים, תריסים, מרפסות, עצים בוגרים, תוספת עמודות ממ"ד בחזית צפונית תפגע במרפסות ההיסטוריות. בנוסף, בקומה ב' קיימות 4 דירות בקומה, מקשה על פתרון ממ"ד לכלל הדירות. מחלקת השימור ממליצה לתכנן חדרים מחוזקים לכל הדירות במבנה. ע"ב אינו מעוניין לתקן עפ"י ההנחיות הנ"ל. על כל האמור לעיל, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המבוקשת". עפ"י סעיף 10.4.2 "לא תותר הריסות חזיתות לשימור. לא יותר שינוי בצורתן החיצונית של חזיתות לשימור, באופיין הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כחול, כתובות, תבליטים, סורגים מסורתיים האופיינים לתקופת		

הבניה, גדרות, שערים ועצים בוגרים"- יש לבחון מה הפתרון האופטימלי להעמדת עמודת ממ"דים במגבלות הקיימות כפי שפורט. הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר. ע"ב חסיפה תוכנית צל בהמשך החזית הדרומית, עד גבול מגרש, ללא אפשרות מעבר. הוועדה החליטה, שיש להביא את נושא מיקום הממ"ד ותכנית הצל לממ"דים עתידיים לדיון בוועדת שימור. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר ותוכנית 3770 אינן כוללות הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7321.00 שהוגש מיום : 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין. ממ"דים מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, הוגשו	06/01/2025	חוות דעת תכנונית

החתימות של המבקשים, כנדרש. מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקס בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקס בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקס בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- לא מבוקש בחזיתות אלו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח אינו עומד בנדרש, החלון פונה לחזית הקדמית, אינו מהווה פגיעה לשכנים. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- לא עומדים בדרישה, יש לבחון את האופציות מול מחלקת שימור בשיתוף הרישוי. מיקום הממ"ד כעת חוסס גישה קיימת מרוצפת- מיקום הממ"ד בחזית אחרת נבחנה מול מנהל אגף הרישוי ולפי ראות עיניו מיקום הממ"ד בחלקו הצפוני של המגרש הכי פחות נצפה, היות והחזית השימור הינה החזית המערבית. ככל שמח' השימור יאשרו את המיקום הנוכחי כפי שבקשו אנו ניישר קו עם עמדתם. התייחסות מחלקת שימור לבקשה זו מתאריך 25/11/2024: "בפועל, התקבלה דחיית הבקשה ע"י מחלקת שימור- "המבנה הנדון ממוקם ברח' דרך בית לחם 63 בשכונת בקעה ההיסטורית. מסומן לשימור ברשימת השימור המאושרת- אתר מס' 2430, מסומן בתוכנית 3770 עם חזית ראשית לשימור לרח' דרך בית לחם. מסומן בתוכנית אב בקעה- מבנה לשימור בדרגה ב' עם חצר היסטורית. מבוקשים: תוספת עמודת ממ"דים ותוכנית צל בחזית צידית בקו 0 הפונה לדרך משולבת. תוספת מחסן בתת הקרקע- מקובל. עמודות ממ"ד בחזית הפונה לדרך נצפות ופוגעות במבנה לשימור ובערכים שלו, נבחנה חלופה לבקשת ממ"ד בחזית צידית צפונית. לאחר בחינת הבקשה וסיוור בשטח-		

למבנה ערכים שימוריים גבוהים בכל החזיתות הכוללים פתחים מקוריים, תריסים, מרפסות, עצים בוגרים, תוספת עמודות ממ"ד בחזית צפונית תפגע במרפסות ההיסטוריות.

בנוסף, בקומה ב' קיימות 4 דירות בקומה, מקשה על פתרון ממ"ד לכלל הדירות.

מחלקת השימור ממליצה לתכנן חדרים מחוזקים לכל הדירות במבנה.

ע"ב אינו מעוניין לתקן עפ"י ההנחיות הנ"ל.

על כל האמור לעיל, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המבוקשת."

עפ"י סעיף 10.4.2 "לא תותר הריסות חזיתות לשימור. לא יותר שינוי בצורתן החיצונית של חזיתות לשימור, באופיין הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כחול, כתובות, תבליטים, סורגים מסורתיים האופייניים לתקופת הבניה, גדרות, שערים ועצים בוגרים"- יש לבחון מה הפתרון האופטימלי להעמדת עמודת ממ"דים במגבלות הקיימות כפי שפורט.

הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר.

ע"ב הוסיפה תוכנית צל בהמשך החזית הדרומית, עד גבול מגרש, ללא אפשרות מעבר, לא ניתן לאשר זאת.

יש לשנות את מיקום הממ"ד בתאום עם הרישוי ומחלקת השימור- במידה ואכן ימצא פתרון אופטימלי המוסכם ע"י כלל הגורמים ניתן יהיה להחתים את הבעלים הנדרשים ולפרסם כחוק את התכנון העדכני שיכלול התייחסות לדירות הנוספות בבניין, ככל שימצא פתרון עבורן וכפי שיאושר ע"י ר"צ.

מספר קומות

מס' הקומות המירבי 3 קומות וגג רעפים- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת חלקית או שלימה, עפ"י סעיף 11.2 בהוראות תוכנית 3770- לא מבוקשת קומה מפולשת אלא בניית מחסן בתת הקרקע, קיים בור מים כפי המצוין ע"ג ההרמוניקה, גובה המחסן 2.20 מ', אינו מהווה תוספת קומה.

מספר יח"ד

לא קיימת הגבלה במס' יח"ד עפ"י תוכנית 3770- בבקשה זו לא מבוקשת תוספת יח"ד אלא רק תוספת ממ"ד לדירות מס' 2 ודירה מס' 6.

גובה גובה בנין מקסימלי הינו 12.50 מ'- אין שינוי בגובה המקסימלי של הבניין, אלא רק מוצע שימוש בחללים קיימים.

שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. $567.75 = 75\% \times 757$ מ"ר. הבקשה לא מציגה שטחים עבור כלל הבניין, אלא רק של הדירות בהן מוצעות תוספות הבניה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה 1- מפלס 2.20 - (756.25) לדירה מס' 2 מבוקש מחסן בשטח של 22.90 מ"ר, שטח מחסן זה מתבסס על 8% משטח דירה, עפ"י חישוב עקרוני נראה כי ניתן לאשר כ- 12 מ"ר ביחס לשטח הדירה הקיימת, נדרש להציג חישוב מדויק ולצמצם את המחסן לשטח המותר. בנוסף, יש להציג "תוכנית צל" עקרונית לפתרון עבור כלל הדירות בבניין זה אשר הגישה למחסנים תהיה מהמדרגות המשותפות ולא מתוך הדירות עצמן. נדרש להוסיף חתך בשטח המשותף להבנת התכנון המבוקש. עפ"י סעיף 11.4 מצוין כי גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.0 מ', הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר- יש לתקן את התכנון בהתאם להוראות התוכנית. המחסן מוצע בחריגה צידית מקו הבניין, כולל פתחים, שיעור החריגה הינו 0.5 מ' במרווח של 5 מ'- עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 11.5 מצוין כי "בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק"- בוקשה הקלה לחריגה עבור הממ"ד המוצע, בהתאם לתיקונים הנדרשים נראה כי בקשה זו דורשת הליך פרסומי חוזר וזאת עקב שינוי מיקום עמודת הממ"דים ולכן יידרש להוסיף את ההקלה המתאימה לתוספת בניה לבניין קיים בחריגה מקווי בניין בהתאם לקיים. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 - (758.45) לדירה מס' 2 מבוקש ממ"ד בחזית צידית- לא ניתן לאשר את המיקום המוצע, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין". בנוסף, מבוקשים שינויים בתכנון הפנימי, כולל תוספת מדרגות לגישה עבור המחסן המוצע, יש להציע גישה מהשטח המשותף עבור פתרון כולל של אחסנה לכל בעלי הזכויות בבניין זה, כפי		

שפורט. יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (758.45) לדירה מס' 6 מבוקש ממ"ד בחזית צידית- לא ניתן לאשר את המיקום המוצע, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין". השרטוט לא כולל מידות חוץ מלאות ומידות פנים- יש להשלים. יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג התרמוניקה. פרוט ההתנגדויות שהתקבלו : -אברהם אוחנה- מתנגד לתוספת ממ"ד ל- 2 יח"ד כיוון שהתכנון מונע מהם בעתיד לבנות ממ"ד, המיקום של הממ"ד חוסם את הגישה אל הגינה המשותפת לכל הדיירים ולגישה לבלוני גז, דירתו מוארת מכיוון אחד והממ"ד יחסום את השמש ויחשיך את דירתו. -ברבי יהושע- הפתרון המוצע אינו מהווה בינוי אחיד ומיטבי לכלל הדירות, הבניה המבוקשת חוסמת את כלל המעבר לגינה/ לחצר של הבניין עבור דיירי הבניין. -סליג נדן- הבניין הינו בניין ייחודי ומלא בהיסטוריה ואופי שימורי, הבניה תסתיר חלק מהבניין ותוריד מערך ההיסטורי והיופי של הנכס- הבניה תסתיר את השמש ויהיה פחות אור בדירה. חלק מהמתנגדים חתמו על טופס 1 ובכל זאת הגישו התנגדות. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י, בתאריך -09/09/2024		

*ראדון- הוגשה תכנית ראדון למחסן המוצע בקומה 1- ולממד המוצע בקומת הקרקע, פליטת הראדון תעלה לגג לפי התוכנית המוגשת. תנאים לתעודת גמר- בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר. הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות את הטפסים הרלוונטים לבדיקתם. ח"י"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 27/06/2024, "אין נגיעה בעצם הוגשה התחייבות לשימור העצים. הכניסה לעבודה תהיה מהחנייה הצידית ולא מהכביש הראשי כיוון שקיימים שם עצים". ח"י"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור, הבקשה נדחתה ע"י, המלצתם הינה להציע חדרים מחוזקים לדירות בבניין זה.		
לעניין חריגת המחסן ותוכנית צל, לגבי מיקום הממ"ד ככל ויגיעו להסכמות למיקום חלופי מול השימור יפורסם גם כן המיקום החדש ותוכנית הצל בהתאם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות, $567.75 = 75\% \times 757$ מ"ר. הבקשה לא מציגה שטחים עבור כלל הבניין, אלא רק של הדירות בהן מוצעות תוספות הבניה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה 1- מפלס 2.20 - (756.25) לדירה מס' 2 מבוקש מחסן בשטח של 22.90 מ"ר, שטח מחסן זה מתבסס על 8% משטח דירה, עפ"י חישוב עקרוני נראה כי ניתן לאשר כ- 12 מ"ר ביחס לשטח הדירה הקיימת, נדרש להציג חישוב מדויק ולצמצם את המחסן לשטח המותר. בנוסף, יש להציג "תוכנית צל" עקרונית לפתרון עבור כלל הדירות בבניין זה אשר הגישה למחסנים תהיה מהמדרגות המשותפות ולא מתוך הדירות עצמן. נדרש להוסיף חתך בשטח המשותף להבנת התכנון המבוקש. עפ"י סעיף 11.4 מצוין כי גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.0 מ', הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר- יש לתקן את התכנון בהתאם להוראות התוכנית.	06/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

המחסן מוצע בחריגה צידית מקו הבניין, כולל פתחים, שיעור החריגה הינו 0.5 מ' במרווח של 5 מ' - עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 11.5 מצוין כי "בתוספת בניה לבנין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק" - בוקשה הקלה לחריגה עבור הממ"ד המוצע, בהתאם לתיקונים הנדרשים נראה כי בקשה זו דורשת הליך פרסומי חוזר וזאת עקב שינוי מיקום עמודת הממ"דים ולכן יידרש להוסיף את ההקלה המתאימה לתוספת בניה לבנין קיים בחריגה מקווי בנין בהתאם לקיים. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (758.45) לדירה מס' 2 מבוקש ממ"ד בחזית צידית- לא ניתן לאשר את המיקום המוצע, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין". בנוסף, מבוקשים שינויים בתכנון הפנימי, כולל תוספת מדרגות לגישה עבור המחסן המוצע, יש להציע גישה מהשטח המשותף עבור פתרון כולל של אחסנה לכל בעלי הזכויות בבנין זה, כפי שפורט. יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (758.45) לדירה מס' 6 מבוקש ממ"ד בחזית צידית- לא ניתן לאשר את המיקום המוצע, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין". השרטוט לא כולל מידות חוץ מלאות ומידות פנים- יש להשלים. יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7321.00 שהוגש מיום : 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין. ממ"דים מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, הוגשו החתימות של המבקשים, כנדרש.		

מדיניות המחלקה : "ממ"ד ימוקס בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקס בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקס בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- לא מבוקש בחזיתות אלו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח אינו עומד בנדרש, החלון פונה לחזית הקדמית, אינו מהווה פגיעה לשכנים. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- לא עומדים בדרישה, יש לבחון את האופציות מול מחלקת שימור בשיתוף הרישוי. מיקום הממ"ד כעת חוסם גישה קיימת מרוצפת- מיקום הממ"ד בחזית אחרת נבחנה מול מנהל אגף הרישוי ולפי ראות עיניו מיקום הממ"ד בחלקו הצפוני של המגרש הכי פחות נצפה, היות והחזית השימור הינה החזית המערבית. ככל שמח' השימור יאשרו את המיקום הנוכחי כפי שבקשו אנו ניישר קו עם עמדתם. התייחסות מחלקת שימור לבקשה זו מתאריך 25/11/2024 : "בפועל, התקבלה דחיית הבקשה ע"י מחלקת שימור- "המבנה הנדון ממוקם ברח' דרך בית לחם 63 בשכונת בקעה ההיסטורית. מסומן לשימור ברשימת השימור המאושרת- אתר מס' 2430, מסומן בתוכנית 3770 עם חזית ראשית לשימור לרח' דרך בית לחם. מסומן בתוכנית אב בקעה- מבנה לשימור בדריגה ב' עם חצר היסטורית. מבוקשים : תוספת עמודת ממ"דים ותוכנית צל בחזית צידית בקו 0 הפונה לדרך משולבת. תוספת מחסן בתת הקרקע- מקובל. עמודות ממ"ד בחזית הפונה לדרך נצפות ופוגעות במבנה לשימור ובערכים שלו, נבחנה חלופה לבקשת ממ"ד בחזית צידית צפונית. לאחר בחינת הבקשה וסיוור בשטח- למבנה ערכים שימוריים גבוהים בכל החזיתות הכוללים פתחים מקוריים, תריסים, מרפסות, עצים בוגרים, תוספת עמודות		

ממ"ד בחזית צפונית תפגע במרפסות ההיסטוריות. בנוסף, בקומה ב' קיימות 4 דירות בקומה, מקשה על פתרון ממ"ד לכלל הדירות. מחלקת השימור ממליצה לתכנן חדרים מחוזקים לכל הדירות במבנה. ע"ב אינו מעוניין לתקן עפ"י ההנחיות הנ"ל. על כל האמור לעיל, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המבוקשת". עפ"י סעיף 10.4.2 "לא תותר הריסות חזיתות לשימור. לא יותר שינוי בצורתן החיצונית של חזיתות לשימור, באופיין הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כחול, כתובות, תבליטים, סורגים מסורתיים האופייניים לתקופת הבניה, גדרות, שערים ועצים בוגרים"- יש לבחון מה הפתרון האופטימלי להעמדת עמודת ממ"דים במגבלות הקיימות כפי שפורט. הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר. ע"ב הוסיפה תוכנית צל בהמשך החזית הדרומית, עד גבול מגרש, ללא אפשרות מעבר, לא ניתן לאשר זאת. יש לשנות את מיקום הממ"ד בתאום עם הרישוי ומחלקת השימור- במידה ואכן ימצא פתרון אופטימלי המוסכם ע"י כלל הגורמים ניתן יהיה להתאים את הבעלים הנדרשים ולפרסם כחוק את התכנון העדכני שיכלול התייחסות לדירות הנוספות בבניין, ככל שימצא פתרון עבורן וכפי שיאושר ע"י ר"צ. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בניין. תוספת מחסן 8% משטח הדירה.		

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	אישור סופי של מחלקת שימור להשלמת תנאים להיתר
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לאור האמור לעיל ומבדיקת ההרמוניקה נמצא כי הבקשה תוקנה כנדרש.

מחלקת השימור אישרה את הבקשה והממ"דים המוצעים בה.

התקבלה תמונה מאת ע"ב המוכיחה כי הבניין אכן קיים לפני שנת 1967 מתוּק לארכיב אופטי מתאריך 16/07/2025.

התקבלו אישורים מכלל המחלקות טרם דיון.

לבקשה התקבלו התנגדויות כפי שפורט לעיל.

ממ"ד :

עפ"י החלטת הוועדה מתאריך 15/01/2025 הוחלט כי עניין הממ"ד יוכרע ע"י מחלקת השימור.

הבקשה הופנתה למחלקת השימור ואושרה ע"י המחלקה לשימור.

לעניין תכנית צל עתידית- הוגשה תכנית הכוללת תכנית צל עתידית עבור הרוב המכריע של הדירות למעט 2 דירות מקומה ראשונה שלהן אין פתרון עבור ממ"ד וע"כ הפתרון עבור דירות אלה הינו חדר מחוּזק , למרות שפתרון זה הינו פחות מועדף לא נראה כי ישנה סיבה למנוע מהמבקשים ממ"ד היות ובכל מקרה לא ניתן למצוא פתרון לממ"ד עבור דירות אלה ללא יצירת חלל בקומה מטה בחריגה ניכרת מקווי הבניין, במידה ועפ"י טענה זו הממ"ד המוצע יידחה טענה זו נכונה גם אם הדיירים השניים מהקומה היו מציעים ממ"ד לכן נראה כי אין אפשרות למנוע ממ"ד היות ולאחר אין ממ"ד, כמובן שנושא זה יוכרע במעמד וועדת התנגדויות.

תימוכין קנייניים-

עפ"י בדיקת דסק שירות הלכותות התקבלו כלל החתימות הנדרשות.

אבל לאחר ביצוע משלוח הודעות התקבלו התנגדויות נוספות ובכללן 2 מתנגדים שחתמו על ההרמוניקה בפתיחת הבקשה(ליבנה וברבי) אבל למרות זאת עדיין ישנם מספיק חתימות עבור תימוכין היות וישנם 2 מבקשים + חתימה נוספת (כהן) הווי אומר 3 חתימות מתוך 7 , מהווה 1/3 מהחלקה, והיות ובוצע עדכון להנחיות עבור חתימות שכנים לממ"ד ונדרש 50% מהעמודה וישנם 2 מבקשים מתוך 4 בעמודה עומד ב-50% מהעמודה.

התנגדויות :

עפ"י המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 7 התנגדויות (בפועל ישנן 4 התנגדויות) :

עיקר דברי ההתנגדות :

שימוש בשטח משותף הכולל חסימת שביל עבור כלל הדיירים, הורדת אופציה לדיירים השניים לבניית ממ"ד, חפירת המחסן קרובה לדירת המתנגד ללא הצגת חו"ד מהנדס שלא יגרום לערעור יציבות הבניין,

חוסם אפשרות למימוש תמ"א עתידית, הורס את חזות הבניין, שימוש לא שוויוני ברכוש המשותף, חסימת אור ואוויר וכו'..

כל הנושאים הנ"ל ייבחנו במעמד וועדת התנגדויות.

בס"ד

י"ב אייר תשפ"ד

20.5 2024

נחמד
לך חתונה
ביום חתונה
20.5.24

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ירושלים.

הנידון: התנגדות לבניית ממ"ד ומחסן בבקשה מס' 2006/0141.03

אני אוחנה אברהם ת.ז. 057131799 דייר בבניין מתנגד לתוספת ממ"ד ל-2 יח"ד ותוספת מחסן מהסיבות הבאות:

- א. במידה ותוכנית זו תאושר, שאר הדיירים לא יתאפשר להם לבנות ממ"ד (נבדק בעירייה)
- ב. המיקום של הממ"ד חוסם את הגישה אל הגינה המשותפת לכל הדיירים ולגישה לבלוני הגז.
- ג. כתוצאה מסעיף ב' כל השטח המשותף שמאחורי הממ"ד הופך לשטח שרק הדיירים שהגישו את הבקשה הגרים למטה יוכלו להנות ממנו.
- ד. דירתי מוארת מכיוון אחד בלבד והממ"ד יחסום את אור השמש ויחשיך את הדירה.

בברכה

אברהם אוחנה

סלולארי: 0525656855

רמ"ד
ק"מ
63/ג
יחסי

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהושע ברבי / תאריך: 15:15 20/05/2024 / מספר בקשה: 2542506
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ברבי
שם פרטי:	יהושע
דואר אלקטרוני:	berrebigozlan@gmail.com
תעודת זהות:	333851103
מספר תיק רישוי:	2006/0141.03

סטטוס טיפול
15:15 20/05/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2006/0141.03
הזדהות:	
שם פרטי:	יהושע
שם משפחה:	ברבי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	333851103
טלפון נייד:	5351656
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בעלות המתנגד

דירה בבניין נשוא הבקשה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36107400

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

נתן יונתן 12 דירה 63

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. הבניה המבוקשת תפגע באפשרויות הקמת ממ"דים ליתר הדירות בבניין. צירך למצוא פתרון שיאפשר בינוי אחיד ומיטבי לכלל הדירות. 2. הבניה המבוקשת חוסמת את כלל המעבר לגינה / חצר של הבניין עבור דיירי הבניין, כאשר רק לדירה בקומת הקרקע (משפחת זייני) תהיה גישה בלעדית לחצר מהדירה, כך שהיא תהפוך לגינה פרטית על אף ומהווה רכוש משותף. 3. כפי שהובהר לעיל, אנו בעד מציאת פתרון תכנוני להקמת ממ"דים עבור כלל הדירות בבניין.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נדין סליג / תאריך: 18:18 21/05/2024 / מספר בקשה:

2545249

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סליג

שם פרטי:

נדין

דואר אלקטרוני:

nadineselig@hotmail.com

תעודת זהות:

311897011

מספר תיק רישוי:

2006/0141.03

סטטוס טיפול

18:18 21/05/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2006/0141.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נדין

שם משפחה:

סליג

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

311897011

טלפון נייד:

5700688

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

הודעה מלאה

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

צמודים עם קיר משותף וגינה אחרית מפוצלת לשניים בקיר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

16900094

שכונה:

16701753

רחוב:

63

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בניין זה הינו בנין ייחודי ומלא בהיסטוריה ואופי ואף הוכר כבנין לשימור. הבנייה בנידון תסתיר חלק מהבנין ויוריד מהערך ההיסטורי ומהיופי של הנכס ואף יפגע בשווי הנכס וזאת גם בשל כך שבנייה זו תסתיר את השמש ויהיה פחות אור במבואה לבית, בסלון, משרד וחדר שינה סמוכים שיושפעו מכך מאוד.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דב ליבנה / תאריך: 11:57 13/08/2025 / מספר בקשה:

3420287

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ליבנה

שם פרטי:

דב

דואר אלקטרוני:

berrebigozlan@gmail.com

תעודת זהות:

336301932

מספר תיק רישוי:

2006/0141.03

סטטוס טיפול

11:57 13/08/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2006/0141.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דב

שם משפחה:

ליבנה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

336301932

טלפון נייד:

5260659

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

בתוך הבניין של הבניה המבוקשת

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

דרך בית לחם 63 ב', גאולים- בקעה, ירושלים

שכונה:

גאולים

רחוב:

דרך בית לחם

מס' בית:

63

כניסה:

ב

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. פגיעה באסתטיקה ובחזות הבניין – התוספת המתוכננת תשבש את המראה האחיד של המבנה, ותפגע באיכויות האדריכליות שלו ובחזותו כלפי המרחב הציבורי.
2. פגיעה בשטח הגינה המשותפת – הבנייה גוזלת וחוסמת שטח ירוק המשרת את כלל הדיירים ומהווה מקום מפגש, פנאי ומרווח נשימה.
3. שימוש לא שוויוני ברכוש משותף – הבנייה תשרת שני בעלי נכסים בלבד מתוך ששת בעלי הנכסים, תוך השתלטות על שטח ציבורי ללא הסכמת הרוב.
4. חסימת אוויר ואור טבעי – קיים חשש ממשי לפגיעה בתנאי המגורים בדירות אחרות בבניין עקב חסימת אור ואוורור.
5. היעדר הסכמה של רוב הדיירים – הבקשה נתמכת על ידי שני בעלי נכסים, בעוד שיתר בעלי הנכסים מתנגדים לה.
6. פגיעה באפשרות עתידית למימוש תמ"א 38 – מתקיימים כיום דיונים ראשוניים בין בעלי הנכסים בבניין בנוגע למימוש פרויקט חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38. בנייה נקודתית זו עלולה לחסום אפשרות עתידית למימוש כולל של התוכנית, שהיא לטובת כלל הדיירים ומשרתת גם שיקולים של בטיחות והתחדשות עירונית.

הצענו הצעה חלופית אך הם סירבו:

לזמן ישיבת בעלי הנכסים בהשתתפות אנשי מקצוע, במטרה לבחון יחד פתרון כולל למרחב מוגן – בין אם מקלט משותף ובין אם פתרון אחר שישרת את כל חמש המשפחות באופן שוויוני, בטוח והוגן.



סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - וניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	2024/0285.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה, חפירה ומילוי, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 5.5 קומות ע"פ תמ"א 38 תכנית 10038.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וקסברגר זאב
עורך הבקשה	אדריכל בן שטרית קרן
מתכנן השלד	מהנדס קוסלובסקי דב
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הנציב 3, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
31421	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30047	תחילת תוקף	16/07/1959	5099	אזור מגורים 3	355
ג31421	תחילת תוקף	16/07/1959	7	אזור מגורים 3	

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

הבקשה הינה להריסת מבנה היסטורי בן 2- קומות וקומה שלישית חלקית תוך שימור חזית מזרחית וחלק מחזית דרומית. הבניין בנוי בקו אפס וכולל קיר משותף. הבניין כולל 6 יח"ד. הבקשה מציעה מבנה חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף חלקיות ו-15 יח"ד חדשות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 5.39 - קומת מחסנים – מוצע 10 מחסנים, שטחי מעבר, מעלית, חדר מדרגות משותף וחצר אנגלית.

מפלס 2. 89 - קומה 1- – מוצע 5 מחסנים, 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, גינות וחצר מרוצפת מעלית וחדר מדרגות משותף. בחלקו המזרחי של הבנין מוצעת חצר אנגלית נוספת.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצע פיתוח שטח ומערכות, לובי כניסה לבניין מעלית וחדר מדרגות משותף, 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז כאשר המרפסת הפונה לכוון דרום מזרח הינה לשימור.

מפלסים 3. 60 + קומה א' – מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות חלקית, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלסים 3. 6.8 + קומה ב' – מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות חלקית, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלסים 9.89 + קומה ג' – מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות חלקית, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלסים 2. 45 + קומה ד' – מוצע יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסות גג.

מפלסים 1. 6. 70 + קומת הגג – מוצע גג טכני כאשר הגישה אליו הינה באמצעות סולם עליה.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קים תיק תיעוד לפיו הבניין נבנה בין השנים 1936 - 1931.

רקע סטטוטורי:

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, היקף זכויות בניה 90%-ב-3 קומות.

מדיניות תכנונית : תוכנית מתאר 2000 המסמנת את המגרש כאזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות.

תקן חנייה לפי 5166 ב' : תקן חניה גבוה ע"פ תוכנית 5166 ב' .

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

התקבלה חוות דעת מאת לאה הלל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות התכנית מובאת להכרעת הוועדה לעניין : חריגה ממדיניות האיזור פטור ממק"ח ותשלום קרן חניה באיזור

חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת מחלק תוש"יה : להחלטת וועדה עבור 15 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 1-38 עם חזית לשימור דרוש 7 מ"ח עפ"י התקן (תקן שימור) לא ניתן לתכנן חניות בתחום החלקה, כולל מתקן אוטומטי, עקב עצים לשימור. על פי סעיף 14.1.4 רשאית הוועדה לפטור מ"ח בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. קיים קרן חניה באזור: חניון מנורה, השוק, הגימנסיה, לוד. קווי בניין יש לדייק בתכניות את סימון קווי הבניין שיעמדו במרחקים המותרים. מחסנים מוצע 15 מחסנים עבור כל יח"ד מוצעת בשטח העולה על 8% המותרים עפ"י התכנית החלה – פורסמה הקלה למחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר. יש לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית ומערבית מקורות חלקית בתחום קווי הבניין – אין מניעה מלאשר יש להראות על גבי ההרמוניקה כי שטח המרפסות המקורות אינו עולה על 14 מ'. גובה בניין חוות דעת תכנון עיר : המבנה מצוי בשכונת נחלאות צפון ההיסטורית ובמרחק ייחודי לשימור-בין בתי מינסק לרח' בצלאל המאופיין בבני נמוך. מדניות התכנון לאזור היא הוראות תוכנית המתאר ההיסטורית אשר הינה שמירה על גובה הבינוי המאושר ע"פ חתך הרחוב הקיים. התוכנית מציעה מבנה בן 5 קומות וחורגת ממדיניות האזור המאופיין במבנים בני 3-1 קומות. היות ומוצע מבנה חדש ועל מנת לאפשר את מימוש התמ"א, החריגה במספר הקומות מקובלת חלקית: ניתן להציע 5 קומות לכיוון חזית אחורית תוך הנמכת מפלס הקרקע ויצירת מופע של 4 קומות בלבד כלפי		

חזית ראשית, הקומה המוצעת במפלס 13.47 מייצרת 6 קומות וחורגת משמעותית מעבר לגובה הקיים בסביבה ולכן יש לבטלה.

תשתיות

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומות מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

הוצגו בתכנית הפיתוח מערכות העומדות בהנחיות המרחביות במידה ולא ניתן יהיה להתקין את חלקן בעקבות עצים לשימור יידרש למצוא מיקום חלופי אחר בהתאם להנחיות המרחביות.

חצר אנגלית

הבקשה מציעה 2 חצרות אנגליות בעומק המותר – יש להציג חתך העובר דרכן ע"מ לבחון האם עומדות גם בגובה המותר עפ"י תקנות – 1.5 מ' במידה ולא יעמוד במותר יידרש למצוא פתרון חלופי אחר עבור שחרור העשן.

חשמל

עפ"י חו"ד חח"י נדרש חדר טרפו בבקשה, בשל תנאי המגרש ושימור החזיתות לא נמצא מיקום לחדר בתחום המגרש. - תנאי לקבלת היתר יהיה תיאום מיקום חילופי במרחב הציבורי עם אדרי' העיר.

עצים

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

יש להציג את כל העצים הקיימים במגרש בתוכנית הפיתוח.

יש להציג מקרא עצים לשימור/העתקה/עקירה לפי הסימון המקובל באופן מסודר על גבי התכנית.

נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. מתנגדים בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 התקבלו 7 התנגדויות להלן עיקרן: לא הוצע דיור חלופי לדיירים מבוגרים. בניה שלא בהתאם לאופי, מרקם ומדיניות האיזור. פגיעה בנוף ובאלמנטים הסטוריים כגון חצר פנימית וכד'. הבניין בעל הקיר המשותף בחלקה 7 מעוניין לבנות יחד עם החלקה הנ"ל מאחר ותכנון נקודתי עבור כל בניין לחוד יביא למפגע תכנוני. היזק ראייה בחזית מערבית – אחורית. חסימת אור תכנון לא מיטבי שיעצים את מצוקת התשתיות הקיימות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 31421ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 חו"ד הנדסית	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מיום
17.12.23

חו"ד שימור

המבנה לא מוגדר לשימור אך חזית מזרחית ו חלק מהדרומית
הינן לשימור. המלצת מחלקת השימור ע"פ ועדת שימור
מתאריך 24.12.23 :

א. למבנה הקיים מאפיינים אדריכליים של הבנייה המנדטורית
הפשוטה. בשל מאפיינים אלו, ובשל מיקומו של המבנה באזור
ה'כניסה' הדרומית לשכונות ההיסטוריות המרכיבות את
"נחלאות" נכון לשמר את חזית המבנה הן בנוגע להיבטים
החומריים המקוריים והן בכל הנוגע לגובה המבנה ולנפחו.

ב. בשל הבנייה האופיינית הנמוכה (3-1 קומות), של המבנים
הסמוכים, נכון שגובה המבנה לא יעלה על 4 קומות בחלקו
המזרחי. על כן, יש לעדכן את בקשת ההיתר באופן שהבינוי
המקסימלי במבנה דנן יעמוד על סה"כ 4 קומות (עד לגובה
13.47) באמצעות הנמכת הקרקע בצידו המערבי של המבנה
יעמוד המבנה בצד זה על 5 קומות.

ג. יש לשמר את החזית המזרחית כולה ואת החזית הדרומית עד
לאורך של 3.5 מ' מהפינה הדרום מזרחית.

ד. על הפתחים של חלונות הממ"ד בחזית המזרחית להתאים
לפרופורציות וגודל החלונות ההיסטוריים המקוריים.

ה. יש לשמר פרטים אדריכליים לשימור, ובכללם פרטי פתחים,
התריסים, גדר האבן בחזית המזרחית ועוד ולסמנם בנספח
פרטי הבניה לשימור (להלן).

ו. יש לסקור את העצים הותיקים בחלקה ו"לפצות" על עקירת
עצים קיימים בנטיעה חוזרת של עצים בוגרים במספר דומה.

חו"ד הועדה המחוזית

לא התקבלה

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלק תוש"יה :

להחלטת וועדה עבור 15 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 1-38 עם

חזית לשימור דרוש 7 מ"ח עפ"י התקן (תקן שימור) לא ניתן לתכנן חניות בתחום החלקה, כולל מתקן אוטומטי, עקב עצים לשימור. על פי סעיף 14.1.4 רשאית הוועדה לפטור מ"ח בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. קיים קרן חניה באזור: חניון מנורה, השוק, הגימנסיה, לוד. התייחסות התכנון לעניין החניה: מח' התכנון ממליצה על פטור מחניה במגרש וזאת בשל תנאי המגרש, ביטול חניה קיימת ברחוב ועקירת עץ מס' 1 בעל ערכיות גבוהה, יש לשלם עבור 8 מק"ח קרן חניה (מוצעות 16 יח"ד חדשות, יש פטור של 50% בשל שימור החזיתות) התאמה למדיניות תכנונית התוכנית המוצעת חורגת מהתב"ע החלה על המגרש המהווה את המדיניות במס' הקומות, אחוזי הבנייה וקווי הבניין: מספר הקומות- התוכנית מציעה מבנה בן 5 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 1-3 קומות. אחוזי בניה- שטחי הבניה הכוללים מהווים 82.2 % בניה וחורגים ב- 1 92.1 % בניה מהתוכנית החלה המאפשרת עד 90 % בניה כוללים. איכות סביבה – לאשר את הבקשה שפ"ע – לאשר את הבקשה תברואה – לאשר את הבקשה דרכים – משוחרר לדיון בוועדה בלבד הקלות הקלה בגין הריסת בניין קיים בן 2.5 קומות (6 יח"ד) והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומות מרתף (15 יח"ד) ע"פ תמ"א 38 תכנית 10038. הקלה בגין תוספת מרפסות עד 12 מ"ר לדירה. הקלה בדבר בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לדירה במקום 8% כמותר. הקלה בדבר בנייה בקו 0 בקיר משותף.		

קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות דרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית צפונית – קו 0 – קיר משותף חזית אחורית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תכנית 10038. הבקשה תואמת חלקית את קווי הבניין לתכנית המתאר החלה במקום : -חזית קדמית מזרחית -בחזית צפונית קו 0 בקיר משותף בחלקה גובלת. יש לדייק בתכניות את סימון קווי הבניין שיעמדו במרחקים המותרים. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 747.45 מ"ר, מוצע 729.78 מ"ר שטח עיקרי כמותר. מחסנים מוצע 15 מחסנים עבור כל יח"ד מוצעת בשטח העולה על 8% המותרים עפ"י התכנית החלה – פורסמה הקלה למחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר. יש לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית ומערבית מקורות חלקית בתחום קווי הבניין – אין מניעה מלאשר יש להראות על גבי ההרמוניקה כי שטח המרפסות המקורות אינו עולה על 14 מ'. גובה בניין חוות דעת תכנון עיר :		

המבנה מצוי בשכונת נחלאות צפון ההיסטורית ובמרקם ייחודי לשימור-בין בתי מינסק לרח' בצלאל המאופיין בבנוי נמוך. מדניות התכנון לאזור היא הוראות ותוכנית המתאר ההיסטורית אשר הינה שמירה על גובה הבינוי המאושר ע"פ חתך הרחוב הקיים.

התוכנית מציעה מבנה בן 5 קומות וחורגת ממדיניות האזור המאופיין במבנים בני 3-1 קומות. היות ומוצע מבנה חדש ועל מנת לאפשר את מימוש התמ"א, החריגה במספר הקומות מקובלת חלקית: ניתן להציע 5 קומות לכיוון חזית אחורית תוך הנמכת מפלס הקרקע ויצירת מופע של 4 קומות בלבד כלפי חזית ראשית, הקומה המוצעת במפלס 13.47 מייצרת 6 קומות וחורגת משמעותית מעבר לגובה הקיים בסביבה ולכן יש לבטלה.

תשתיות

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

הוצגו בתוכנית הפיתוח מערכות העומדות בהנחיות המרחביות במידה ולא ניתן יהיה להתקין את חלקן בעקבות עצים לשימור יידרש למצוא מיקום חלופי אחר בהתאם להנחיות המרחביות.

חצר אנגלית

הבקשה מציעה 2 חצרות אנגליות בעומק המותר – יש להציג חתך העובר דרכן ע"מ לבחון האם עומדות גם בגובה המותר עפ"י תקנות – 1.5 מ' במידה ולא יעמוד במותר יידרש למצוא פתרון חלופי אחר עבור שחרור העשן.

תברואה

מוצע בסמוך לגדר ובניצב לרחוב - התקבל אישור מחלקת תברואה.

תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור

חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה - התקבל אישור איכות סביבה - הוצגה בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר חשמל עפ"י חו"ד חח"י נדרש חדר טרפו בבקשה, בשל תנאי המגרש ושימור החזיתות לא נמצא מיקום לחדר בתחום המגרש. - תנאי לקבלת היתר יהיה תיאום מיקום חילופי במרחב הציבורי עם אדרי' העיר. עצים עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. יש להציג את כל העצים הקיימים במגרש בתוכנית הפיתוח. יש להציג מקרא עצים לשימור/העתקה/עקירה לפי הסימון המקובל באופן מסודר על גבי התכנית. חניה חו"ד תכנון עיר: בניגוד לחו"ד מח' תוש"ה, מח' התכנון ממליצה על פטור מחניה במגרש וזאת בשל תנאי המגרש, ביטול חניה קיימת ברחוב ועקירת עץ מס' 11 בעל ערכיות גבוהה, יש לשלם עבור 8 מק"ח קרן חניה (מוצעות 16 יח"ד חדשות, יש פטור של 50% בשל שימור החזיתות) נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		

מתנגדים בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 התקבלו 7 התנגדויות להלן עיקרן: לא הוצע דיור חלופי לדיירים מבוגרים. בניה שלא בהתאם לאופי, מרקם ומדיניות האיזור. פגיעה בנוף ובאלמנטים הסטוריים כגון חצר פנימית וכד'. הבניין בעל הקיר המשותף בחלקה 7 מעוניין לבנות יחד עם החלקה הנ"ל מאחר ותכנון נקודתי עבור כל בניין לחוד יביא למפגע תכנוני. היזק ראייה בחזית מערבית – אחורית. חסימת אור תכנון לא מיטבי שיעצים את מצוקת התשתיות הקיימות		
הקלה בגין הריסת בניין קיים בן 2.5 קומות (6 יח"ד) והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומות מרתף (15 יח"ד) ע"פ תמ"א 38 תכנית 10038 הקלה בדבר תוספת מרפסות עד 12 מ"ר לדירה. הקלה בדבר בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לדירה במקום 8% כמותר. הקלה בדבר בנייה בקו 0 בקיר משותף הקלה בנייה בקיר משותף	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
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

13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
14	שפ"ע - מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם.
15	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 49,488 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (פיצוי נופי 1,000 ש"ח)
16	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 1,840 ש"ח
17	דרכים - אישור מהנדס קונסטרוקציה + אישור יועץ קרקע ליציבות הכביש והמדרכה שסמוכים למגרש ולשמירה על תשתיות סמוכות.
18	דרכים - ערבות בנקאית על סך 100,000 ש"ח לתקופה של שנה עבור עוגנים זמניים במידה וישנם.
19	הסדרי תנועה - ביצוע תשלום לקרן חניה
20	אישור בית המודל
21	חשמל - חדר שנאים תיאום מיקום חילופי במרחב הציבורי עם אדר' העיר.
22	תצהיר חתום של עורך הבקשה
23	תצהיר חתום של מתכנן השלד
24	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התכנית מובאת להכרעת הוועדה לעניין:

חריגה ממדיניות האיזור

פטור ממק"ח ותשלום קרן חניה באיזור

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד מאת מחלק תוש"יה:

להחלטת וועדה עבור 15 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 1-38 עם חזית לשימור דרוש 7 מ"ח עפ"י התקן (תקן שימור) לא ניתן לתכנן חניות בתחום החלקה, כולל מתקן אוטומטי, עקב עצים לשימור. על פי סעיף 14.1.4 רשאית הוועדה לפטור מ"ח בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. קיים קרן חניה באזור: חניון מנורה, השוק, הגימנסיה, לוד.

קווי בניין

יש לדייק בתכניות את סימון קווי הבניין שיעמדו במרחקים המותרים.

מחסנים

מוצע 15 מחסנים עבור כל יח"ד מוצעת בשטח העולה על 8% המותרים עפ"י התכנית החלה –

פורסמה הקלה למחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר.

יש לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית ומערבית מקורות חלקית בתחום קווי הבניין – אין מניעה מלאשר

יש להראות על גבי ההרמוניקה כי שטח המרפסות המקורות אינו עולה על 14 מ'.

גובה בניין

חוות דעת תכנון עיר:

המבנה מצוי בשכונת נחלאות צפון ההיסטורית ובמרכז ייחודי לשימור-בין בתי מינסק לרח' בצלאל המאופיין בבנוי נמוך. מדניות התכנון לאזור היא הוראות תוכנית המתאר ההיסטורית אשר הינה שמירה על גובה הבינוי המאושר ע"פ חתך הרחוב הקיים.

התוכנית מציעה מבנה בן 5 קומות וחורגת ממדיניות האזור המאופיין במבנים בני 3-1 קומות. היות ומוצע מבנה חדש ועל מנת לאפשר את מימוש התמ"א, החריגה במספר הקומות מקובלת חלקית: ניתן להציע 5 קומות לכיוון חזית אחורית תוך הנמכת מפלס הקרקע ויצירת מופע של 4 קומות בלבד כלפי חזית ראשית, הקומה המוצעת במפלס 13.47 מייצרת 6 קומות וחורגת משמעותית מעבר לגובה הקיים בסביבה ולכן יש לבטלה.

תשתיות

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומות מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

הוצגו בתוכנית הפיתוח מערכות העומדות בהנחיות המרחביות במידה ולא ניתן יהיה להתקין את חלקן בעקבות עצים לשימור יידרש למצוא מיקום חלופי אחר בהתאם להנחיות המרחביות.

חצר אנגלית

הבקשה מציעה 2 חצרות אנגליות בעומק המותר – יש להציג חתך העובר דרכן ע"מ לבחון האם עומדות גם בגובה המותר עפ"י תקנות – 1.5 מ' במידה ולא יעמוד במותר יידרש למצוא פתרון חלופי אחר עבור שחרור העשן.

חשמל

עפ"י חו"ד תח"י נדרש חדר טרפו בבקשה, בשל תנאי המגרש ושימור החזיתות לא נמצא מיקום לחדר בתחום המגרש. - תנאי לקבלת היתר יהיה תיאום מיקום חילופי במרחב הציבורי עם אדר' העיר.

עצים

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

יש להציג את כל העצים הקיימים במגרש בתוכנית הפיתוח.

יש להציג מקרא עצים לשימור/העתקה/עקירה לפי הסימון המקובל באופן מסודר על גבי התכנית.

נגישות

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

מתנגדים

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 התקבלו 7 התנגדויות להלן עיקרן:

לא הוצע דיור חלופי לדיירים מבוגרים.

בניה שלא בהתאם לאופי, מרקם ומדיניות האיזור.

פגיעה בנוף ובאלמנטים הסטוריים כגון חצר פנימית וכד'.

הבניין בעל הקיר המשותף בחלקה 7 מעוניין לבנות יחד עם החלקה הנ"ל מאחר ותכנון נקודתי עבור כל בניין לחוד יביא למפגע תכנוני.

היזק ראיה בחזית מערבית – אחורית.

חסימת אור

תכנון לא מיטבי שיעצים את מצוקת התשתיות הקיימות.

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

6)
18.24

יעקובי רוחמה

מאת:
נשלח:
אל:
נושא:
קבצים מצורפים:

<Amitay David <ad@brdlegal.com>
יום חמישי 15 אוגוסט 2024 15:32
יעקובי רוחמה
הגשת התנגדות להיתר 2024/0285.00
תצהיר נחמה.pdf

אזהרה

למד מדוע הדבר חשוב. ad@brdlegal.com אינך מקבל לעתים קרובות דואר אלקטרוני מ

שלום רב

יש בעיה במערכת המקוונת.

אודה להזנת ההתנגדות:

שם: נחמה ויסוצקי

ת"ז: 057297954

טל: 0559220260

מייל: nechama890@gmail.com

כתובת: הנציב 5 ירושלים

סטטוס: דיירת מוגנת בדמי מפתח בבניין נושא ההיתר

נימוקים:

אני מתגוררת בדמי מפתח בבניין (כמו כל הבניין), תבניין בבעלות הקדש והיזם לא הציג דבר לדיירים בדמי מפתח, בניגוד לחוק.

לא הוצעו לדיירים כל פתרון למגורים.

באופן אישי, אני מתגוררת לבד, ובעלת נכות גבוהה וכל שינוי מקום מגורים הינו משמעותי עבורי ולכן הריסת מקום מגורי ללא מקום מגורים חילופי ובלי ודאות לעתיד, הינו הרה אסון בשבילי.

בנוסף, מדובר בשכונה ותיקה ועתיקה ותיירותית, בעלת מאפיינים מיוחדים, הראויים לשימור.

תבניין המדובר עצמו הינו בן 70 שנה לפחות, ובעל חצר פנימית, המספר את הסיפור המיוחד של השכונה.

הריסת המבנה ההיסטורי והקמת מגדל תחתיו, הינו פגיעה משמעותית בנוף השכונה, והריסת המרקם הייחודי לשכונה ולכן אבקש שלא לאשר את היתר הבנייה, בהתאם לסמכויות הועדה.

רצ"ב תצהיר

אמיתי דוד, עו"ד

Amitay David, Advocate

רח' קרן היסוד 36 (קומה 1), ירושלים 9214914

36 Keren HaYesod St., Jerusalem, Israel

פקס 972-77-3181543

טל' +972-72-392-0433

סל' +972-528796919

AD@brdlegal.com

www.brdlegal.com



ירושלים, ט"ז באב התשפ"ד
20 באוגוסט 2024

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ועדת המשנה להתנגדויות
ככר ספרא 1
ירושלים

ועדה נכבדה,

**הנדון: בקשה להיתר בניה מס' 2024/0285.00, חלקה 7 בגוש 31421 - רח' הנציב 3 ירושלים
כתב התנגדות**

בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0285.00 שהוגשה מטעם מר זאב וקסברגר (להלן – הבקשה להיתר, מבקש ההיתר) המתייחסת לבניין המצוי בחלקה 7 בגוש 31421, הידועה גם כרח' הנציב 3 בירושלים (להלן – החלקה או המקרקעין).

התנגדות זו מוגשת בשם מרשנו, נאמני הקדש ע"ש כולל מינסק, בעלי הזכויות בחלקה 6 בגוש 31421 (להלן – המתנגד או ההקדש). נסח רישום של החלקה מצ"ב כנספח א'.

רקע עובדתי ותכנוני

1. כאמור, המתנגד הינו נאמן של הקדש כולל מינסק, בעלי הזכויות בחלקה 6 בגוש 31421, במזרח שכונת נחלאות ההיסטורית. חלקה זו גובלת עם חלקה 7, בה מבוקש היתר בניה, ולמעשה, מדובר בשני מבנים צמודים, בקו בניין 0, שלהם קיר משותף. ראו להלן את סימון מקרקעי המתנגד (אדום) ואת המקרקעין נשוא הבקשה (בסגול) מתוך אתר ה-GIS העירוני:



מקרקעי המתנגד
חלקה 6

המקרקעין נשוא הבקשה להיתר
חלקה 7

מיוזן, אסטרוני
50 Carrington St, NSW 2000
T: +61-2-90406206

באר שבע
ב' י' רחוב האוניברסיטה 77
ט. 03-60714506
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, ינאר מנח 98
ט. 03-6078407
פ. 03-6078666

ירושלים
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

2. כן ראו מבט אלכסוני של החלקות (מכיוון מערב), בו ניתן לראות כי הבניינים צמודים ובעלי קיר משותף:



3. התכנון החל במבנים אלה ובסביבת המקרקעין הינו ארכאי ומיושן – תכנית 62 שאושרה בשנת 1959, וסביבת המקרקעין מאופיינת בצפיפות, במיעוט חניה ובתשתיות ישנות. תכנית 62 מייעדת את החלקות לייאזור מגורים 3" עם זכויות בניה בהיקף של 90% ב-3 קומות.

4. לאור האמור, הקדש מינסק, אשר לו זכויות במקרקעין נוספים, החל ליזום פרויקט פינוי-בינוי ובימים אלה בודקים את היתכנותו של הפרויקט מול רשויות התכנון. ראו להלן (באדום) על גבי תצ"א:



המקרקעין נשוא הבקשה להיתר חלקה 7

5. מדובר במתחם במיקום עתיר תחבורה ציבורית מכל הסוגים – תחנות רק"ל קיימות ועתידיות ברדיוס 250 מ' מהמתחם (תחנת הדויקה ותחנות קינג ג'ורג' וגן העצמאות העתידיות) וברדיוס 500 מ' מהמתחם (יפו מרכז ומחנה יהודה), וכן תחנות אוטובוס רבות.

6. הפרויקט מבקש לשקם, לחדש ולשדרג את המרחב העירוני במזרח שכונת נחלאות ההיסטורית, תוך שימור ורגישות למרקם ההיסטורי ולעירוניות הירושלמית, ולצד מתן מענה לצורך בציפוף ותוספת יחידות דיור במרכז העיר, בסמוך לצירי התחבורה העשירים.

תיאור הבקשה (לפי הידוע למתנגדת)

7. על פי חוות דעת של מהנדס העיר מיום 20.03.2024 ביחס לבקשה להיתר, עניינה של הבקשה להיתר – הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף חלקיות. בסה"כ מוצעות 15 יחיד, במקום 6 היחידות הקיימות היום, ללא מקומות חניה.
8. הבקשה להיתר הוגשה מכח תכנית 10038.

סיכול האפשרות לקידום תכנית התחדשות כוללת למתחם

9. כאמור, מדובר במתחם הכולל מקבצים של מבנים היסטוריים יחד עם מבנים חדשים יותר. הפרויקט המתוכנן, המבקש לקדם תכנית להתחדשות עירונית, מציע ראייה כוללת למתחם כולו שיאפשר תכנון חדש ומודרני של המתחם שתוכנן לפני שנים רבות.
10. רק תכנון כולל יביא לתכנון מיטבי של אזור כה מרכזי בירושלים, ינצל באופן מיטבי את התשתיות בסביבת המתחם ואף יספק מענה לצרכי ציבור בסביבה. בפרט בעוד שהחלק הדרומי של המתחם גובל ברחוב בצלאל המרכזי והסואן, המהווה שער לשכונת נחלאות.
11. בניגוד לכך, הבקשה להיתר מספקת מענה נקודתי אך ורק לצרכי מגישה ללא כל פיתוח של יתר החלקות הסמוכות, ומביאה לעומס יחידות דיור ללא התייחסות למרחב התכנון סביב ולתשתיות הקיימות, ומבלי לתת מענה תכנוני כולל לבניין ולשאר הדיירים במסגרת הליך פינוי-בינוי.
12. מתן ההיתר כמבוקש יקנה תוספות בניה לבניין מבלי לתת מענה לצורכי ציבור, תעסוקה וחזית מסחרית. כך גם היתר המבוקש לא נותן מענה לדרכים ואף לא יתחשב בשיקולים אדריכליים, הנדסיים ושימוריים.
13. מתן ההיתר המבוקש יסכל קידום תכנית כוללת למתחם.
14. כך, שימוש בכלי של הוספת יחידות דיור לטובת מיגון וחזוק דירות בודדות אינו מוצדק, עת שהמשמעות היא שתמריץ זה יישלל במקרים עתידיים, ביחס למגרשים בהם מספר יחידות הדיור גדול יותר הטעונות מיגון וחזוק.
15. לפיכך, על הוועדה המקומית להעדיף תכנון כולל המאפשר את חידוש וחזוק המתחם כולו ולא לאשר נקודתית בקשה להיתר שתמנע את פיתוח האזור בעתיד הקרוב.
16. כלל יסוד בתחום התכנון והבניה הוא כי יש לבכר פרויקט רחב המתכלל את מירב אמות המידה הנדרשות לביצוע פיתוח מתחמי אמיתי, על פני תכנון נקודתי במתמקד בתא שטח בודד. ודוק: יש להעדיף תכנון מתחמי המאפשר לחדש את הסביבה העירונית בשלל היבטים, ובהרמוניה, על פני הקמה של בניין בודד, המוביל בתורו (לכל היותר) להתחדשות נקודתית, טלאי על טלאי, וללא מסגרת תכנונית כוללת.
17. ובעניין זה כבר נקבע כי מושכלות יסוד הן כי אין מקום להעדיף תכנון נקודתי על פני תכנון מרחבי, אלא יש טעם רב בהעדפת תכנון כולל למתווה פיתוח של מתחם רחב על פני אישורן של תכניות נקודתיות המקדמות את ענייני הפרט והיחיד.

18. כך לדוגמא נקבע על ידי בית המשפט כי כך, בעע"מ 8909/13 ישעיהו הרמלין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (נבו 4.3.2015):

"דעת לבנות נקל, כי יש טעם רב בהעדפת תכנון כולל למתווה פיתוחו של מושב, על פני מלאכה של טלאי על טלאי, פרי אישורן של תכניות נקודתיות הממוקדות בקידום עניינו של היחיד...".

19. וכן בעת"מ (ת"א) 1028/98 קרן תורה ועבודה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (נבו 11.04.99):

"... אין דין האוסר באורח מוחלט 'תכנון נקודתי'. אולם הדעת נותנת שתוכנית רחבת מימד עדיפה על תוכנית נקודתית המקיפה שטח מצומצם. שכן הכלל הרחב אומר שרשות התכנון, ככל רשות מנהלית, צריכה להשתמש בסמכויותיה, ביושר, ללא משוא פנים ומתוך שיקולים ענייניים. בדרך כלל הדבר מושג כאשר התכנון מקיף שטח רחב יותר ונוטל ממילא בחשבון מערכת שיקולים ואינטרסים רחבה...".

20. וכן בעת"מ (ת"א) 11071-06-19 אמנון שילוני נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (נבו 31.01.2021):

56. בשונה מהיתר שניתן בחליף התכנוני "הרגיל", חליף של היתר לפי תמ"א 38, הוא, אפוא, פרי תכנון אקראי ונקודתי של מגרש בודד, שנעשה בשלב הרישוי. ההלכה, שלפיה הזכויות לפי התמ"א אינן מוקנות וכי לוועדה שיקול דעת אם לאשר את הבקשה ובקביעת היקף הזכויות - נעוצה בקשיים שהולידו מאפיינים אלה של התמ"א. כפי שצינתי בעניין כהנוביץ' "... הקשיים נובעים מכך שמדובר בתוכנית מתאר ארצית אשר מעניקה זכויות ותמריצים בתוכנית בתחולה ארצית; בנוסף לזכויות הקיימות על פי תוכניות המתאר הרגילות החלות על המקרקעין, וללא בחינה פרטנית והתאמה של השינוי הכלול בה לכל חלקה וחלקה; ואשר ניתן להוציא מכוחה היתרים, ובאופן אקראי, בהתאם ליוזמת בעלי הזכויות. התוכנית פוגעת בעיקרון הכללי המעדיף תכנון כולל על פני תכנון נקודתי, על הרציונל שבסודו. תוכנית מסוג זה סותרת את המגמות המקובלות בתכנון ובפסיקה בדבר ההיררכיה התכנונית והסדר התכנוני הקבועים בחוק, לרבות הצורך בהכנת תוכנית מפורטת "רגילה", שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים; הליכים שבאמצעותם ניתן להבטיח תכנון מאוזן השומר על האינטרסים המתחרים השונים ומאפשר שקיפות וודאות ... (ס' 82)...".

21. וכך קבעה המועצה הארצית בישיבה 625 מיום 05.03.2019:

"עמדת מינהל התכנון הינה, שיש לתת עדיפות לחידוש של אזורים עירוניים ותיקים באמצעות תכניות להתחדשות עירונית, אשר נעשות בראייה כוללת

ומערכתית מבלי לפגוע במרקם העירוני, תוך התייחסות לכלל צורכי הציבור הנדרשים ותוך שיתופו המלא".

22. נזכיר כי ביום 05.11.2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה לסיים את תוקפה של תמ"א 38. בהחלטתה ציינה המועצה הארצית, בין היתר, את הנימוקים התכנוניים שהובילו להחלטה זו:

"המועצה השתכנעה כי התמ"א במתכונתה הנוכחית, לא משיגה באופן מספק את מטרתה – חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה, למרות המחיר התכנוני הכבד הכרוך בכך. [...]

מבחינה תכנונית, המועצה השתכנעה, כי מתן היתר נקודתי מכוח התמ"א, למבנה אקראי, הן במסלול חיזוק והן במסלול הריסה ובניה מחדש, ללא ראייה תכנונית מתחמית, רחבה יותר מבחינת המגרש או הבניין הבודד, עלול במקרים רבים, לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו, כך שבראייה ארוכת טווח, לעיתים, תרומתה של התמ"א להתחדשות עירונית אמיתית, הינה שלילית.

גם מנקודת המבט של המגרש או המבנה הבודד, הרי שהמסגרת המשפטית הקיימת לא מאפשרת להתיר ישירות מכוח תמ"א, ללא תכנית מפורטת, עירוב שימושים סחירים או ציבוריים. כך גם לא ניתן במסגרת היתר מכוח התמ"א, להרחיב דרכים, לאחד מגרשים, לכלול הוראות שונות הנוגעות להפקעה או לאיחוד וחלוקה וכיוצא באלו, הגם שפעולות אלה נדרשות, ולעיתים הכרחיות לשם תכנון ראוי ומושכל גם ברמת המגרש הבודד.

בנוסף, לעיתים, מבחינה תכנונית, ניתן לצופף יותר ולאשר שטחי בניה בהיקף הגבוה משמעותית ממה שניתן להתיר מכוח תמ"א. לאור כל זאת, לעיתים קרובות, מתן היתר מכוח התמ"א, מקבע לשנים רבות, מוצר תכנוני חסר. [...]

המועצה סבורה, כי המתווה הנכון לקידום חיזוק מבנים והתחדשות עירונית, הינו באמצעות תכניות מפורטות, שיכללו במידת האפשר מתחמים שלמים, וזאת לאחר שתגובש מסגרת תכנונית כוללת להתחדשות עירונית במרחב התכנון המקומי, במסגרת תכנית מיתאר כללית להתחדשות עירונית שתחול על מרחב התכנון המקומי. עם זאת, ולאור פרק הזמן המשמעותי שאורך לשם הגשת תכנית כללית להתחדשות עירונית ואישורה, ממליצה הוועדה על חלופה הכוללת מתווה מדורג שתפורט בסמוך...".

23. וכך בערר (תל אביב יפו) 5457/15 רותם שני יזמות ובניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (נבו 05.08.2018):

"הלכה היא שיש להעדיף, באופן עקרוני, תכנון כולל, על-פני תכנון נקודתי. ר' בג"ץ 189/74 בעניין מיכאל ברונו נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ירושלים, פ"מ כט(1) 492, 496-497 (1975) ובג"ץ 1636/92 בעניין העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל-אביב, פ"ד מז(5) 573, 587 (1993), וכן עע"מ 8909/13 בעניין ישעיהו הרמלין [...].

תכנון כולל כאשר עוסקים בתכנון סביבה עירונית מאפשר ניצול מיטבי של השטח העירוני, שכן הוא מייצר ארגון מושכל של המרחב העירוני. במסגרת תכנון כולל לשטח העירוני נבחן מהו היקף הפיתוח המתאים באזור בטווח העתידי, נוכח אפשרויות התכנון של התשתיות הנדרשות ונוכח איתורם של שטחים פתוחים בהיקף הנדרש המקובל. תכנון כולל מאפשר תיאום בין הפיתוח של העיר לבין הקמת תשתיות שאמורות לשרת את הפיתוח העירוני, כגון דרכים, קווי מים חשמל וביו, מוסדות ציבור ועוד. תכנון כולל, מאפשר ראייה כוללת ורחבה, המאפשרת שקלול של מכלול אינטרסים, החורגים מגבולות המגרש הפרטני. באופן זה שיקולים רחבים הם המובילים את התכנון ולא מצרף של הכרעות תכנוניות נקודתיות הם הקובעים את העתיד התכנוני של העיר. תכנון כולל מאפשר לתכלל ולענות על צרכים עתידיים כוללניים, ובאופן זה משרת טוב יותר את הפרט.

24. כלומר, מבחינת דין מחייב ומדיניות ציבורית ראויה – יש להעדיף תכנית מתחמית כפי שמבקש המתנגד לעשות ויש צורך לבחון באופן מעמיק את הנושאים הפרוגרמטיים ואת המשמעויות ביחס לבקשות נוספות שיוגשו מכוח התמ"א בסביבה, ולא רק בחינה ברמת המגרש הבודד.

25. הדברים מקבלים משנה תוקף בעת שמדובר במתחם הנמצא באזור כה מרכזי בירושלים, הכולל רחובות צרים, היעדר פתרונות חניה נקודתיים וסביבה לשימור – כך שיש מקום לבחון את המתחם בראיה כוללת תוך מתן פתרונות לכלל ההיבטים, ולא מתוך ראייה צרה ונקודתית של המגרש הבודד.

26. ואף ביתר שאת במקרה בו מדובר בשני מבנים ה"דבוקים" האחד לשני באמצעות קיר משותף, כך שבעת שיש היתכנות לתכנון משותף, וודאי שיש להעדיף את התכנון המשותף ולא את התכנון הבודד.

27. יובהר, אישור הבקשה יאיין את האפשרות לבצע תכנון כוללני של המתחם באופן המיטבי ביותר, ואף תביא לפגיעה באינטרס הציבורי.

28. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נציין כי זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, ולוועדה המקומית נתון שיקול דעת רחב שלא לאשר בקשות מכוחה.

בניה בצמידות למבנה המתנגד – פגיעה קונסטרוקטיבית ומפגע אדריכלי חזותי

29. כאמור, אמנם מדובר בשני בניינים הנמצאים על שתי חלקות רישומיות נפרדות, אולם למעשה, המבנים "דבוקים" האחד לשני באמצעות קיר משותף, ללא מרווח בין הבניינים.

30. בניה בצמידות כה רבה וחפירה עבור קומות תת קרקעיות בצמוד למבנה הקיים בחלקה 6, תפגע במבנה הקיים, שממילא רעוע ונבנה לפני שנים רבות, ואף לנזק סביבתי וחשש ליציבות המבנים ההיסטוריים

31. יתרה מכך, גם בהיבט האדריכלי, אין ספק כי תוספת הבניה המבוקשת תגרום למפגע אדריכלי חזותי, לנוכח העובדה כי מבנה אשר מבחינה חזותית נראה כמקשה אחת יחוזק וימוגן בחלקו האחד ואילו יותר כפי שהוא בחלקו השני.

32. אין ספק כי שני המבנים אמורים להיות מתוכננים כיחידה אדריכלית אחידה וכי ראוי שהתכנון יציג תכנון משותף, גם בהיבט התפעולי כגון ריכוז מערכות המשרתות את שני הבניינים – ולא לאו אין ביטוי שכן הבקשה להיתר הוגשה ביחס לבניין אחד בלבד.

סיכומם של דברים

33. מכל הטעמים לעיל, עולה בברור כי יש לדחות את הבקשה להיתר שכן מתן ההיתר יסכל תכנון מיטבי וכולל לאזור; יעצים את מצוקת התשתיות הקיימת באזור ולא יינתן מענה לצרכי ציבור.

34. יתרה מכך, מתן היתר כאמור יביא למפגע אדריכלי חזותי עת עסקינן בשני מבנים צמודים בעלי קיר משותף.

35. המתנגד מבקש לזמנו לדיון שיקבע בהתנגדויות לבקשה להיתר לכשיקבע, לצורך השמעת והשלמת טענותיו.

36. לכתב התנגדות זה מצ"ב תצהיר מאת פרוש מרדכי, מיופה כוחם של נאמני ההקדש ע"ש כולל מינסק.

בכבוד רב,

אבי שפרמן, עו"ד
ספיר אביסלר, עו"ד
ב"כ המתנגד

תצהיר

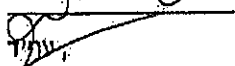
אני הח"מ, פרוש מרדכי נושא ת"ז מספר 055700876 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני מיופה כח מטעם נאמני ההקדש ע"ש כולל מינסק, בעלי הזכויות בחלקה 6 בגוש 31421 (לחלן – ההקדש) ותצהיר זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות מטעם ההקדש לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0285.00, חלקה 7 בגוש 31421 - רח' הנציב 3 ירושלים.
2. העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן מידעתי האישית, מתוקף זכויות ההקדש במקרקעין או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
3. הטענות המשפטיות והמקצועיות הנכללות בכתב ההשגה הינן בהתאם לעצת יועצי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

 חתימה

אישור

אני הח"מ, פיני גרסטר, מאשר/ת בזה כי ביום 2018/24 הופיע בפניי פרוש שמואל וולוף המוכר לי אישית / אשר זיהיתיו לפי ת"ז 055700876, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

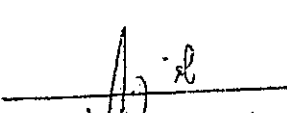
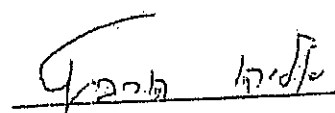
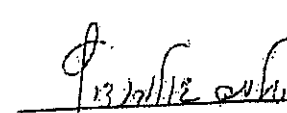
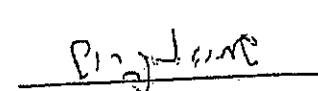
פיני גרסטר, עויד
79143


לוחם ביהודה ש"ד ונוטריון
רח"י יפו 29 ירושלים
העתק מתאריך למקור

ייפוי כח

אני/אנו הח"מ, נאמני הקדש כולל מינסק (תיק מס' 1077573/1) הרב שלמה גולובנצ'יק ת.ז. 00085567-6 הרב אליהו הורוביץ ת.ז. 000637041 הרב שלום חיים קרלינסקי ת.ז. 050848985 הרב שמואל וולף פרוש ת.ז. 000750695 הרב דב שפירא ת.ז. 000101071 כולנו ביחד ואו כל אחד מאתנו לחד, ממנה/ים בזה את הרב מרדכי פרוש ת.ז. 055700876, כמיופה כוחנו לפעול בשם החקדש בכל עניני החקדש, לרבות ניהול כל נכסי החקדש, לרבות גביית דמי שכירות, חתימה על חוזים, הסכמים בשם החקדש וכל פעולה ואו חתימה לצורך ניהול של כל נכסי החקדש.

ולראיה באנו על החתום היום: כ"ב אלול תשע"ו-21 ספט' 16

 שלום חיים קרלינסקי	 אליהו הורוביץ	 שלמה גולובנצ'יק
	 דב שפירא	 שמואל וולף פרוש



יפוי כח-כולל מינסק-פרוש



תוכן עניינים

סימון	שם הנספח	עמ'
א	נסח רישום חלקה 6	12



163239

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 31421 חלקה: 6

הכנס נוצר ע"י שטר:	15502/2022	מיום:	04/04/2022	סוג שטר:	הסדר

תיאור הנכס					
שטח במ"ר	364				

יישוב	ירושלים

המספרים הישנים של החלקה	גוש שומה 30047 חלקה 98, ספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דף 4975

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15502/2022/1	04/04/2022	רישום בעלות לאחר הסדר	גולובניץ שלמה	ת.ז.	000855676
				החלק בנכס	1 / 5
			הערות: נאמן הקדש.		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15502/2022/1	04/04/2022	רישום בעלות לאחר הסדר	חורביץ אליהו	ת.ז.	000637041
				החלק בנכס	1 / 5
			הערות: נאמן הקדש.		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15502/2022/1	04/04/2022	רישום בעלות לאחר הסדר	קרלינסקי שלום חיים	ת.ז.	050848985
				החלק בנכס	1 / 5
			הערות: נאמן הקדש.		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15502/2022/1	04/04/2022	רישום בעלות לאחר הסדר	פרוש שמואל וולף	ת.ז.	000750695
				החלק בנכס	1 / 5
			הערות: נאמן הקדש.		

15/08/2024
י"א אב תשפ"ד
שעה: 09:05

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



163239

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 31421 חלקה: 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15502/2022/1	04/04/2022	רישום בעלות לאחר הסדר	שפירא דב	ת.ז.	000101071
הערות: נאמן הקדש.					החלק בנכס 1 / 5

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15502/2022/15	04/04/2022	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	ב.ת.נ.	
הערות: נאמן הקדש.					בתנאי שטר מקורי 28585/2014/1

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15502/2022/16	04/04/2022	הערה בדבר הקדש	הקדש כולל מינסק ע"פ החלטת בית הדין הרבני האזורי ירושלים מיום 15/12/2016 תיק מס' 1077573/2	ב.ת.נ.	
הערות: הבעלים הרשומים הם נאמני ההקדש וכי כל פעולה הטעונה רישום, תיעשה בנכס אך ורק בהתאם להוראותיו של ביה"ד.					בתנאי שטר מקורי 3737/2017/5

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15502/2022/17	04/04/2022	הערה על נכסי הקדש ציבורי	הקדש חיים זוננפלד לטובת עניי העדה האשכנזית של כולל מינסק בירושלים	ב.ת.נ.	
הערות: מקרקעין אלו נרשמו כנכסי הקדש ציבורי בפנקס ההקדשות הציבוריים כמשמעותם בחוק הנאמנות התשל"ט-1979.					בתנאי שטר מקורי 5032/2021/1
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מנשה לוי וכל דיירי בנין חמש ובעל הבית מרדכי פרוש / תאריך:
2710502 / מספר בקשה: 14:56 18/08/2024
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וכל דיירי בנין חמש ובעל הבית מרדכי פרוש

שם פרטי:

מנשה לוי

דואר אלקטרוני:

levytehila0@gmail.com

תעודת זהות:

054584370

מספר תיק רישוי:

2024/0285.00

סטטוס טיפול

16:09 18/08/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14:56 18/08/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0285.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מנשה לוי

שם משפחה:

וכל דיירי בנין חמש ובעל הבית מרדכי פרוש

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

054584370

טלפון:

קידומת טלפון:

levytehila0@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

דמי מפתח

כיום יש קיר צמוד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

הנציב 5 ירושלים

שכונה:

רחוב:

16700691

מס' בית:

5

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

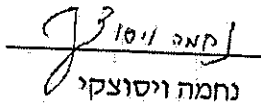
נימוקי ההתנגדות:

שלום וברכה, אני מנשה לוי פונה אליכם בשמי ובשם כל דיירי הבנין ובשם בעל הבית מרדכי פרוש כוללמינסק. מתנגדים לבניה בקיר צד המערב. ראינו את התוכנית וממבקשים שבקיר צד המערב שלא יבלטו מהבנין זה הזק ראייה לכל השכנים שגרים שם כחמישים שם בפועל וזה מסתיר ומחשיך את האור ואת השמש לדיירים . שלחנו תסריט בציור וחתומות של השכנים. במידה וזה לא מובן נוכל להגיש לכם בצורה יותר מסודרת . מנשה לוי 0533143421

תצהיר

אני הח"מ, נחמה ויסוצקי ת"ז 057297954 לאחר שהוזהרתי שעלינו לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלקמן:

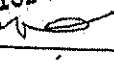
1. הנני דיירת ובעלת זכות בדמי מפתח בבניין ברח' הנציב 3-5 בירושלים ועושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות לבקשה להיתר ע"פ תמ"א 38 מסי 2024/0285.00
2. הריני לאשר כי העובדות הנטענות בהתנגדותי נכונות.
3. זה שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


נחמה ויסוצקי

אימות

אני הח"מ, אמיתי דוד, עו"ד מאשר כי ביום 15.08.24, הופיעה בפני נחמה ויסוצקי ת"ז 057297954, ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהירה, ועל כן עליהם בפני.

אמיתי דוד
מ.ר. 65162
Amitay David


עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מנשה לוי וכל דיירי הבנין הנציב חמש ובעל הבית מרדכי פרוש /
תאריך: 21:51 18/08/2024 / מספר בקשה: 2711469
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ובעל הבית מרדכי פרוש

שם פרטי:

מנשה לוי וכל דיירי הבנין הנציב חמש

דואר אלקטרוני:

levytehila0@gmail.com

תעודת זהות:

054584370

מספר תיק רישוי:

2024/0285.00

סטטוס טיפול

07:42 19/08/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

21:51 18/08/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0285.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מנשה לוי וכל דיירי הבנין הנציב חמש

שם משפחה:

ובעל הבית מרדכי פרוש

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

054584370

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

levytehifa0@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

דמי מפתח

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: קיר צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

הנציב 5 ירושלים

שכונה:

רחוב:

16700691

מס' בית:

5

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בס"ד שלום וברכה, אני מנשה לוי בשם כל דיירי הבנין הנציב 5 ובשם בעל הבית מרדכי פרוש כולל מינסק. מתנגדים לבקשת היתר הבניה שקיבלנו על רחוב הנציב 3 שבצד מערב לא יבנו כלל ועיקר כי זה היזק ריאה לאנשים שגרים שם כבר 50 שנים. והדבר יחשיך לנו את יסתיר ויחשיך לנו את הבתים מאור השמש לדירות. ואם רוצים להרחיב את הבנין של הנציב 3 אז שהדבר יעשה מהצד של הכביש שהוא צד מזרח - רחוב הנציב שכיום הוא משמש את הכניסה של חדר המדרגות או במובלעת שיש חלל פנוי. בעל הבית אינו מעוניין שיבנו בין הבנינים. מצורפים כל החתומות של הדיירים שכולם מתנגדים וכולל חתימת בעל הבית. מנשה לוי. זוהרה לוי- שכנים יעקב רבינוביץ, חנה ריבנוביץ- שכנים נחמה ויסוצקי- שכנה מעין צדוק, שלום צדוק- שכנים דוד אנסבכר, נעמי אנסבכר- שכנים מרדכי פרוש- בעל הבית -כולל מניסק

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נחמה ויסוצקי / תאריך: 13:14 18/08/2024 / מספר בקשה: 2706534
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ויסוצקי

שם פרטי:

נחמה

דואר אלקטרוני:

nechama890@gmail.com

תעודת זהות:

057297954

מספר תיק רישוי:

2024/0285.00

סטטוס טיפול

13:14 18/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |



15:24 15/08/2024
נפתח לצפיה | חיה שרה קדר



15:22 15/08/2024
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0285.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

נחמה

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057297954
טלפון נייד:	8796919
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	nechama890@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	דמי מפתח
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מתגורר בבניין בדמי מפתח (קומה 1)

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	הנציב 5 ירושלים
שכונה:	
רחוב:	16700691
מס' בית:	5
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתגוררת בדמי מפתח בבניין (כמו כל הבניין), הבניין בבעלות הקדש והיזם לא הציג דבר לדיירים בדמי מפתח, בניגוד לחוק. לא הוצעו לדיירים כל פתרון למגורים. באופן אישי, אני מתגוררת לבד, ובעלת נכות גבוהה וכל שינוי מקום מגורים הינו משמעותי עבורי ולכן הריסת מקום מגורי ללא מקום מגורים חילופי ובלי ודאות לעתיד, הינו הרה אסון בשבילי. בנוסף, מדובר בשכונה ותיקה ועתיקה ותיירותית, בעלת מאפיינים מיוחדים, הראויים לשימור. הבניין המדובר עצמו הינו בן 70 שנה לפחות, ובעל חצר פנימית, המספר את הסיפור המיוחד של השכונה. הריסת המבנה ההיסטורי והקמת מגדל תחתיו, הינו פגיעה משמעותית בנוף השכונה, והריסת המרקם הייחודי לשכונה ולכן אבקש שלא לאשר את היתר הבנייה, בהתאם לסמכויות הועדה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ספיר אביקזיר / תאריך: 14:53 20/08/2024 / מספר בקשה: 2716126
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אביקזיר
שם פרטי:	ספיר
דואר אלקטרוני:	sapira@agmon-law.co.il
תעודת זהות:	308375906
מספר תיק רישוי:	2024/0285.00

סטטוס טיפול

14:53 20/08/2024 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0285.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ספיר
שם משפחה:	אביקזיר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	308375906
טלפון נייד:	8707307
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
הערה:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

0מ'. הנציב 3

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

הגן הטכנולוגי, בניין ארז, משרד אגמון

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16701451

מס' בית:

1

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב קובץ מפורט.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

הקדש מינסק

שם משפחה:

מינסק

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

055700876

טלפון נייד:

8707307

קידומת טלפון נייד:

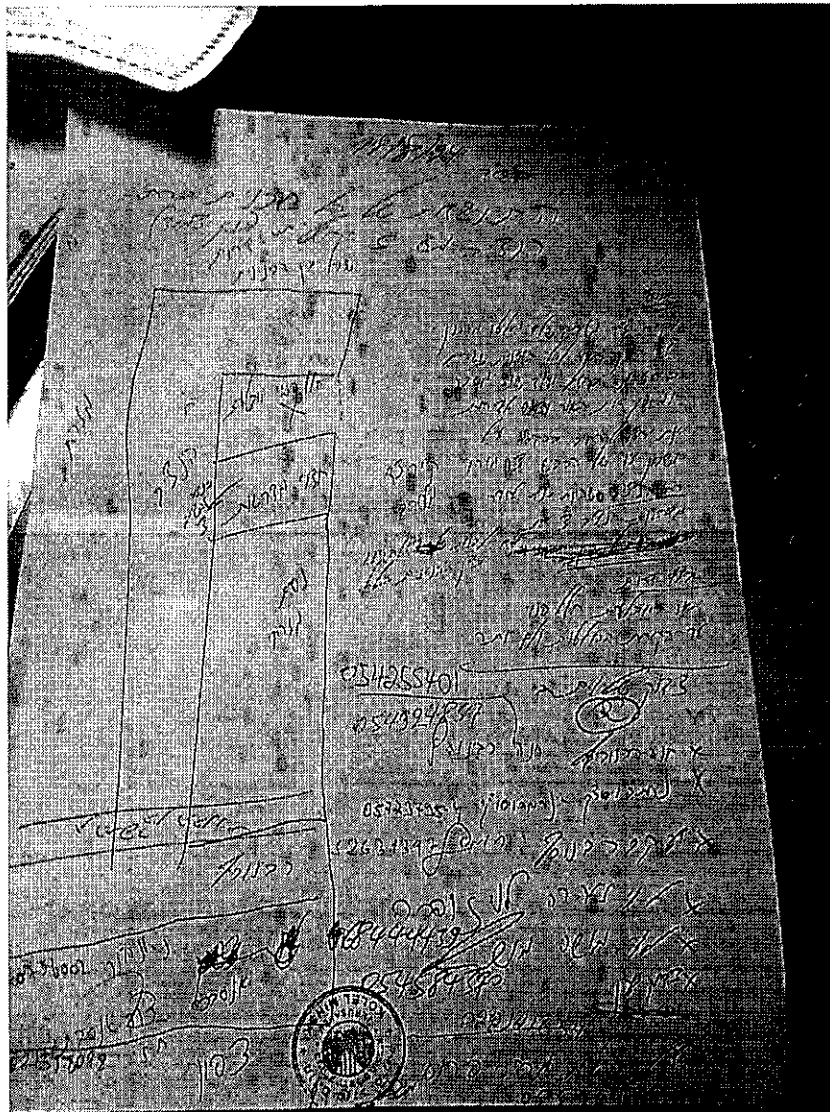
052

טלפון:

קידומת טלפון:

sapira@agmon-law.co.il

דוא"ל:



סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	2025/0160.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תחנת שנאים, תמ"א 38 - תוספות, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י הוראות תמ"א ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה א.מ.ש.ה. בוני הבירה מגדלי הבירה בע"מ
עורך הבקשה	קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

הרב עוזיאל 89, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	315	לא

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

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בבקשה לבניית תוספות לבניין קיים בן 4.5 קומות ו-11 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות ו-10 יח"ד חדשות (כאשר 2 מהן בקומת עמודים מפולשת)

סה"כ 21 יח"ד ו-8 קומות.

הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. וכן

תוספת מעלית פנימית.

קומה 2-, קומת עמודים מפולשת חלקית מפלס 6.58- : מוצעת קומה חלקית בחזית הצפונית ובה 2 יח"ד חדשות הכוללת חדר ממ"ד, חצר מרוצפת, מעלית, מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצע פיתוח שטח.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומה 1-, קומת מרתף מפלס 3.03- : קיימות 2 יח"ד בצד הצפוני אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממד, מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצעת מרפסת זיז לכל יח"ד והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית.

בצד הדרומי של המבנה קיימת קומת מחסנים. מוצע 5 מחסנים אשר 2 מהן מוצעים בשטח ירידת קירות ממ"ד, מבואה למחסנים וחדר חשמל.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

בנוסף במפלס זה מוצע חדר שנאים.

קומת קרקע מפלס 0.00 : קיימות 3 יח"ד אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממ"ד, מבואה כניסה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצעת מרפסת זיז לכל יח"ד אשר מרפסת אחת (יח"ד 5) בחלקה מקורה, והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

בנוסף במפלס זה מוצע חדר שנאים.

קומה א ופיתוח, מפלס 3.03+ : קיימות 3 יח"ד אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממ"ד, מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצעת מרפסת זיז לכל יח"ד, והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

מוצע הגבהת מפלס חניה הקיים.

בנוסף מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף שביל, גמל מים ומיקום בלוני גז.

קומה ב, מפלס 6.06+ : קיימות 2 יח"ד אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממ"ד, הרחבת מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצע מרפסת זיז לכל יח"ד אשר בחלקן מקורות. מוצע המשך פיר המעלית. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

ליח"ד מס' 9 מוצע שטח עיקרי למעלה מ 25 מ"ר.

קומה ג, מפלס 9.09+ : מוצע השלמת קומת גג בחזית צפונית ובמסגרתה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות

ממ"ד, מרפסות זיז (אשר בחלקן מקורות), מבואה, חדר מדרגות והמשך פיר המעלית. בחזית דרום קיימת יח"ד 1 אשר לה מוצעת הרחבה בסך 25 מ"ר הכוללת ממד ומרפסת זיז. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומה ד, מפלס +12.12: מוצעת קומה חדשה, אשר כוללת 4 יח"ד חדשות ובהן ממד מרפסות זיז, מבואה. מוצע המשך חדר מדרגות ופיר מעלית. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומה ה, מפלס +15.67: מוצעת קומה חדשה, אשר כוללת 2 יח"ד חדשות ובהן ממד, מרפסות גג, מבואה. מוצע המשך חדר מדרגות ופיר מעלית. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומת גג, מפלס +19.22:

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

חוות דעת:

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

תכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

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

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
05/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת מחלקת הרישוי מובא להכרעת ועדה בעניין החניה וחריגה מהמדיניות. חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה: התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור: חניון בייט. התייחסות תכנון עיר לחניה: מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות

מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תוש"ה. לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה. מדיניות תכנונית: תכנית מתאר 2000 / תכנית אב: קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240%- ו- 6 קומות . הבקשה לא תואמת: לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות . חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר -אין מניעה לאשר. קומה ב מפלס 6.06: יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקווי הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות. הפיכת שטח שירות לעיקרי –הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר. קומות חדשות: מוצע 2.5 קומות חדשות. פירוט: שטח מותר ע"פ תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית מורחבת: 345 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות: $862.5 = 2.5 \times 345$ מ"ר.		

שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה': $328.15 + 334.61 + 272.09 = 934.8$ מ"ר – יש לצמצם את החרیגה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – יש לצמצם למותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת : בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתייתרים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32$ מ"ר. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה		

שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר . -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות : בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס 15.67 + - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל אך מרפסת זו הינה לכיוון מגורים ואינה תואמת את הוראות תכנית 615880. יש לצמצם לתחום קו הבנין את המרפסת והשטח שמעבר לקו בנין יש לציין "גג ללא שימוש". תברואה : לא מוצע בתכנית פיתרון אשפה . יש להציג בתכנית ולהמציא לנו אישור מח' תברואה. עצים : התייחסות תכנון העיר : יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.		

פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז. יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות. חדר טרפו: בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: חו"ד מחלקות העיריה: חו"ד הסדרי תנועה:	04/02/2026	חוות דעת תכנונית

לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שני גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור : חניון בייט. התייחסות תכנון עיר לחניה : מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תוש"ה. לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה. התייחסות רישוי : ח"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 31/07/2025 ע"י שילת קורז'בסקי. ח"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 09/12/2025 ע"י מזרחי שני. ח"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 05/01/2026 ע"י כהנא ענבל. ח"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 16/10/2025 ע"י כהן איתמר. ח"ד שימור : לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. ח"ד הנדסית : התקבלה ח"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 28/01/2025 ע"י שרעבי. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות . הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות .		

חוות דעת מחלקת רישוי: פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, תוספת של 10 ח"ד חדשות בנוסף ל 11 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר. קווי בניין: קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038: חזית קדמית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית - 2 מ' מגבול מגרש. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט עמודת ממ"דים לצד מערב בחריגה של 1.60 מ', חדר טרפו ועמודות ממ"ד לצד מזרח בחריגה קלה. לעניין הממ"ד פורסמה הקלה. לעניין חדר טרפו - ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 (4): "חדר שנאים תת קרקעי לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש... חדר השנאים המוצע בבקשה עומד בתקנות בניה במרווחים. יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת חלקית: בבקשה מוצעות 2 יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים: א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצעים ממ"דים		

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

חישוב שטחים:

קומות קיימות:

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

על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר - אין מניעה לאשר.

קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון - מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות.

הפיכת שטח שירות לעיקרי - הבקשה מציעה הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר.

קומות חדשות:

מוצע 2.5 קומות חדשות.

פירוט:

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 :

שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר

שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $2.5 \times 345 = 862.5$ מ"ר.

שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $272.09 + 334.61 + 328.15 = 934.8$ מ"ר - יש לצמצם את החריגה.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

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

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

– המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – יש לצמצם למותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת : בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתיתרים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ"ר}$. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות : בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות.		

מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס 15.67+ - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל אך מרפסת זו הינה לכיוון מגורים ואינה תואמת את הוראות תכנית 615880. יש לצמצם לתחום קו הבנין את המרפסת והשטח שמעבר לקו בנין יש לציין "גג ללא שימוש". מעליות: מוצעת מעלית פנימית בפיר מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר כנדרש. ממ"דים: בבקשה מוצעות 3 עמודות ממ"דים שהינם בחריגה מקו בניין (ראה סעיף קווי בניין). פורסמה הקלה כנדרש. תברואה: ע"פ אישור מח' תברואה, יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש להציג ע"ג ההרמוניקה. עצים: התייחסות תכנון העיר: יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול		

מחלקת שפ"ע. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז. יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור ח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירים מבנין 87 ו-91). להלן עיקרי ההתנגדויות : פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע. הסתרת נוף ואור שמש וחסימת אוויר. ירידת ערך דירות המתנגדים בעקבות פגיעות אלו. עומס על החניה בעקבות תוספת דירות חדשות ברחוב בו חסרים מקומות חניה ממילא.		
	17/12/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים

על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש . תנאי להפצה לגורמים יהיה אישור מחלקת שפ"ע. הועדה מבהירה כבר בשלב זה כי העצים המוצגים לשימור בבקשה יישארו בהתאם.		ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור : חניון בייט. התייחסות תכנון עיר לחניה : מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים ותת קרקעים בתיאום עם אגף תוש"ה. לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה. התייחסות רישוי :	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 31/07/2025 ע"י שילת קורז'בסקי. חו"ד מחלקת תברואה : טרם התקבל אישור המחלקה . יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע : טרם התקבל אישור המחלקה . יש להשלים . חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 16/10/2025 ע"י כהן איתמר. חו"ד שימור : לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 28/01/2025 ע"י שרעבי. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות . הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות . חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, תוספת של 10 ח"ד חדשות בנוסף ל 11 ח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין תוספת מרפסות וזירות בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר.		

קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית - 2 מ' מגבול מגרש. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט עמודת ממ"דים לצד מערב בחריגה של 1.60 מ', חדר טרפו ועמודות ממ"ד לצד מזרח בחריגה קלה. לעניין הממ"ד פורסמה הקלה. לעניין חדר טרפו - ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 (4) : "חדר שנאים תת קרקעי לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש... חדר השנאים המוצע בבקשה עומד בתקנות בניה במרווחים. יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת חלקית : בבקשה מוצעות 2 יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצעים ממ"דים לדירות. ג. "במקרה של תוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" - תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מרשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038.		

על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח התרחבות אינו עולה על 25 מ"ר - אין מניעה לאשר. קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות. הפיכת שטח שירות לעיקרי – הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר. קומות חדשות: מוצע 2.5 קומות חדשות. פירוט: שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $862.5 = 2.5 \times 345$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $328.15 + 334.61 + 272.09 = 934.8$ מ"ר – יש לצמצם את החריגה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור		

האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – יש לצמצם למותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מחסנים: התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנו בהתאם לזאת: בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתוירים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ"ר}$. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות: בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65 מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס 15.67 + - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה - אין מניעה לאשר: מעליות: מוצעת מעלית פנימית בפיר מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.		

ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר כנדרש. ממ"דים: בבקשה מוצעות 3 עמודות ממ"דים שהינם בחריגה מקו בניין (ראה סעיף קווי בניין). פורסמה הקלה כנדרש. תברואה: לא מוצע בתכנית פיתרון אשפה. יש להציג בתכנית ולהמציא לנו אישור מח' תברואה. עצים: התייחסות תכנון העיר: יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז. יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות.		

חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור ח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"י למתן ההיתר. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירים מבנין 87 ו-91). להלן עיקרי ההתנגדויות : פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע. הסתרת נוף ואור שמש ותסימת אוויר. ירידת ערך דירות המתנגדים בעקבות פגיעות אלו. עומס על החניה בעקבות תוספת דירות חדשות ברחוב בו חסרים מקומות חניה ממילא.		
המלצת אגף הרישוי : מובא לדחייה לצורך השלמת תנאים. המלצת מחלקת הרישוי לדחייה לצורך השלמת תנאים מחי תברואה ושפ"ע. לאחר השלמת התנאים תבוא הבקשה בפני הוועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה וחריגה מהמדיניות. חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור : חניון בייט.	09/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התייחסות תכנון עיר לחניה : מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תושבי"ה. לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות . הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות . חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר -אין מניעה לאשר. קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות. הפיכת שטח שירות לעיקרי –הבקשה מציעה הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר. קומות חדשות : מוצע 2.5 קומות חדשות. פירוט :		

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $862.5 = 2.5 \times 345$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $328.15 + 334.61 + 272.09 = 934.8$ מ"ר – יש לצמצם את החריגה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – יש לצמצם למותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת :		

בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתיתרים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ"ר}$. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות: בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65 מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס +15.67 - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה - אין מניעה לאשר. תברואה: לא מוצע בתכנית פיתרון אשפה. יש להציג בתכנית ולהמציא לנו אישור מח' תברואה. עצים: התייחסות תכנון העיר: יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות		

לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז. יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות. חדר טרפו: בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור ח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"י למתן ההיתר. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, תוספת של 10 ח"ד חדשות בנוסף ל 11 ח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. בניית עמודות ממ"דים בחריגה מקו בניין תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר.	03/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור שירותי הכבאות
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	ביצוע דרישת מח' הסדרי תנועה תשלום קרן חנייה
16	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית.
17	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהר
18	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
19	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
20	אישור מחלקת תברואה
21	אישור מחלקת שפע
22	תצהיר חתום של עורך הבקשה
23	תצהיר חתום של מתכנן השלד
24	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
25	הגשת ערבות בנקאית בסך 50,775 ש"ח עבור שימור העצים ונטיעה חלופית (נטיעה חלופית – 4,898 ₪)

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת מחלקת הרישוי

מובא להכרעת ועדה בעניין החניה וחריגה מהמדיניות.

חו"ד הסדרי תנועה:

לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 1-38 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור: חניון בייט.

התייחסות תכנון עיר לחניה:

מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות

מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תושייה.

לצמצם רוחב תניה לטובת הרחבת שביל גישה.

מדיניות תכנונית :

תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות .

הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין .

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות .

חישוב שטחים :

קומות קיימות :

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

על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר -אין מניעה לאשר.

קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות.

הפיכת שטח שירות לעיקרי –הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר.

קומות חדשות :

מוצע 2.5 קומות חדשות.

פירוט :

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 :

שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר

שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $862.5 = 2.5 \times 345$ מ"ר.

שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $934.8 = 328.15 + 334.61 + 272.09$ מ"ר – יש לצמצם את התריגה.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

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

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

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

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

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

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

א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – יש לצמצם למותר.

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

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

מחסנים :

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

בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתייתרים.

שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32$ מ"ר.

שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר.

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

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

מרפסות :

בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות.

מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א/תב"ע ללא חריגה – אין מניעה
לאשר.

בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65מ') יש לצמצם
למותר.

קומה ה מפלס +15.67 - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה
הקלה לחריגה הנ"ל אך מרפסת זו הינה לכיוון מגורים ואינה תואמת את הוראות תכנית 615880.
יש לצמצם לתחום קו הבנין את המרפסת והשטח שמעבר לקו בנין יש לציין "גג ללא שימוש".

תברואה:

לא מוצע בתכנית פיתרון אשפה. יש להציג בתכנית ולהמציא לנו אישור מח' תברואה.

עצים:

התייחסות תכנון העיר: יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם
לכיוון השצ"פ מצפון.

עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן

היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם.

החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול

מחלקת שפ"ע.

פיתוח שטח:

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר
טרפו ובלוני גז.

יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות.

חדר טרפו:

בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חת"י שהתקבל
במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן
ההיתר.

סימונים גרפיים:

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

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים

רח' שלמה המלך 5, ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 30341 – הרחבת בניין ברחוב הרב עוזיאל 89, ירושלים

אני הח"מ, דייר בבניין ברחוב הרב עוזיאל 87, ירושלים, מגיש בזאת התנגדות לתוכנית מס' 30341, אשר עוסקת בהרחבת הבניין ברחוב עוזיאל 89 מכוח תמ"א 38.

כתובת מגוריי: עוזיאל 87, ירושלים

כתובת הבניין נשוא התוכנית: עוזיאל 89, ירושלים

א נימוקים להתנגדות:

ב. 1. פגיעה חמורה בתאורה הטבעית והצללה על הדירה

התוכנית המוצעת כוללת תוספת של 2.5 קומות לבניין הסמוך, אשר צפויה לגרום להצללה משמעותית על דירתי. לפי מיקום הבניינים והכיוון, התוספת תחסום את אור השמש לרוב שעות היום, ובפרט בחורף, כאשר החשיפה לשמש עלולה להתקצר לכשעתיים בלבד. הדבר צפוי להוביל לעלייה בהוצאות חשמל לצורך תאורה וחומם, ולפגיעה ממשית באיכות החיים וברוחות המגורים.

ג. 2. פגיעה בפרטיות ובהתכנות בנייה עתידית בבניין שלנו

הרחבת המרפסות והוספת מ"דים בבניין בעוזיאל 89 מתוכננת לכיוון הבניין שלנו (עוזיאל 87), באופן אשר פוגע בפרטיות הדיירים וצמצם את המרחק בין המבנים. מצב זה צפוי למנוע אפשרות עתידית של בנייה בבניין שלנו לכיוון זה, במסגרת תמ"א 38, הריסה ובנייה או פרויקט פינוי-בינוי – בין אם מטעמי תקני מרחק, בטיחות, או פתחים אסורים. הדבר פוגע בזכותנו הקניינית לשימוש מלא במגרש.

ד. 3. פגיעה ממשית באיכות החיים

מעבר לפגיעות הקבועות, תקופת הבנייה עצמה תלווה ברעש, אבק ומפגעים סביבתיים – באופן שיפגע קשות בשגרת חיינו. אנו רוכשי הדירה לפני כ-41 שנה, מתוך כוונה לחיות בה בשלווה עד סוף ימינו. הבנייה הצפויה תגרום לפגיעה חמורה בזכותנו לחיים בכבוד וברוגע, במיוחד בגילנו.

ה. 4. נסיבות אישיות שיש בהן להחמיר את הפגיעה

אני בן 80, גמלאי, ניצול שואה. רעייתי ואני נפגעי פעולת איבה, לאחר שביתנו נרצחה בפיגוע טרור. החיים בדירה זו נבחרו בקפידה כדי לשמש עבורנו מקום שקט, בטוח ומוגן לעת זקנה. הפגיעה מהבנייה, בממד הפיזי והרגשי כאחד, מעוררת קושי עמוק ונפשי. אנו פונים לוועדה לשקול נסיבות אלה ברגישות הראויה.

ו סיכום

לאור כלל האמור לעיל, אבקש מהוועדה הנכבדה:

- לדחות את התוכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית, או לחלופין:
- להורות על ביצוע התאמות, כגון שמירה על מרחקים מינימליים, שינוי כיוון פתחים, הפחתת הצללה, ושימור פרטיות.

כמו כן, שמורה לי הזכות לנקוט בהליכים משפטיים, לרבות תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, בגין פגיעה עתידית בערך הנכס שבבעלותי.

בברכה,

ג'ימס לובנשטיין

רחוב הרב עוזיאל 87, ירושלים

טלפון: 054-6713151

דוא"ל:

תאריך: 18/06/2025

א. לוי

חתימה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ג'ימס לובנשטיין / תאריך: 18/06/2025 11:20 / מספר בקשה:

3312009

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	לובנשטיין
שם פרטי:	ג'ימס
דואר אלקטרוני:	JLOEW@BEZEQIN.NET
תעודת זהות:	013577200
מספר תיק רישוי:	2025/0160.00

סטטוס טיפול	
11:20 18/06/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
11:18 18/06/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0160.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ג'ימס
שם משפחה:	לובנשטיין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	013577200

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6421232
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	JLOEW@BEZEQIN.NET

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בניין שכן במרחק של כ-5 מ מהמרפסת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9643101
כתובת מלאה:	הרב עוזיאל 87, ירושלים 9643101
שכונה:	בית וגן
רחוב:	הרב עוזיאל
מס' בית:	87
כניסה:	א
מס' דירה:	2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עיריית ירושלים רח' שלמה המלך 5, ירושלים הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 30341 - הרחבת בניין ברחוב הרב עוזיאל 89, ירושלים אני הח"מ, דייר בבניין ברחוב הרב עוזיאל 87, ירושלים, מגיש בזאת התנגדות לתוכנית מס' 30341, אשר עוסקת בהרחבת הבניין ברחוב עוזיאל 89 מכוח תמ"א 38. כתובת מגוריי: עוזיאל 87, ירושלים כתובת הבניין נשוא התוכנית: עוזיאל 89, ירושלים

א נימוקים להתנגדות:

ב 1. פגיעה חמורה בתאורה הטבעית והצללה על הדירה התוכנית המוצעת כוללת תוספת של 2.5 קומות לבניין הסמוך, אשר צפויה לגרום להצללה משמעותית על דירתי. לפי מיקום הבניינים והכיוון, התוספת תחסום את אור השמש לרוב שעות היום, ובפרט בחורף, כאשר החשיפה לשמש עלולה להתקצר מכשעתיים היו ל0. הדבר צפוי להוביל לעלייה ניכרת בהוצאות חשמל לצורך תאורה וחימום, ולפגיעה ממשית באיכות החיים וברוחת המגורים.

ג 2. פגיעה בפרטיות ובהיתכנות בנייה עתידית בבניין שלנו הרחבת המרפסות והוספת ממ"דים בבניין בעוזיאל 89 מתוכננת לכיוון הבניין שלנו (עוזיאל 87), באופן אשר פוגע בפרטיות הדיירים וצמצם את המרחק בין המבנים. מצב זה צפוי למנוע

ד 3. פגיעה ממשית באיכות החיים

מעבר לפגיעות הקבועות, תקופת הבנייה עצמה תלווה ברעש, אבק ומפגעים סביבתיים – באופן שיפגע קשות בשגרת חיינו. אנו רוכשי הדירה לפני כ-41 שנה, מתוך כוונה לחיות בה בשלווה עד סוף ימינו. הבנייה הצפויה תגרום לפגיעה חמורה בזכותנו לחיים בכבוד וברוגע, במיוחד בגילנו.

ה 4. נסיבות אישיות שיש בהן להחמיר את הפגיעה

אני בן 80, גמלאי, ניצול שואה. רעייתי ואני נפגעי פעולת איבה, לאחר שביתנו נרצחה בפיגוע טרור. החיים בדירה זו נבחרו בקפידה כדי לשמש עבורנו מקום שקט, בטוח ומוגן לעת זקנה. הפגיעה מהבנייה, בממד הפיזי והרגשי כאחד, מעוררת קושי עמוק ונפשי. אנו פונים לוועדה לשקול נסיבות אלה ברגישות הראויה.

ו סיכום

לאור כלל האמור לעיל, אבקש מהוועדה הנכבדה:

- לדחות את התוכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית, או לחלופין;
- להורות על ביצוע התאמות, כגון שמירה על מרחקים מינימליים, שינוי כיוון פתחים, הפחתת הצללה, ושימור פרטיות.

כמו כן, שמורה לי הזכות לנקוט בהליכים משפטיים, לרבות תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, בגין פגיעה עתידית בערך הנכס שבבעלותי.

בברכה,

גימס לובנשטיין

רחוב הרב עוזיאל 87, ירושלים

טלפון: 054-6713151

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה קצבורג / תאריך: 23/06/2025 07:50 / מספר בקשה:

3316687

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קצבורג

שם פרטי:

משה

דואר אלקטרוני:

mismachimkm@gmail.com

תעודת זהות:

057390775

מספר תיק רישוי:

2025/0160.00

סטטוס טיפול

07:50 23/06/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0160.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

משה

שם משפחה:

קצבורג

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057390775

טלפון נייד:

3736666

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

בנין סמוך

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

בית וגן

רחוב:

הרב עוזיאל

מס' בית:

91

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בס"ד יש במקום מצוקת חנייה גדולה לא ייתכן שתבנו עוד 10 דירות שזה עוד 10-15 רכבים ללא ביצוע תוספת חניות בתוך הבניין שלכם, לי יש 3 נכים בבית גם היום בקושי יש חנייה ולפעמים נאלצים לחנות רחוק ועל מדרכות וחסימות ועוד. לא ייתכן שתוסיפו לנו עוד רכבים חדשים שיחפשו חנייה, והמצוקה תהיה בלתי אפשרית, אם רוצים להוסיף דירות יש לתכנן עבורם תוספת חניות בתוך הבניין שלכם ללא פגיעה בתושבים הסמוכים, יש לציון שבבנין שלנו יש עוד לפחות שתי משפחות עם תווי חניית נכים וגם הם עלולים להיפגע קשות מהתכנית כפי שהיא הוגשה. במידה והעניין לא יוסדר בכוונתנו להילחם משפטית בתכנית וגם להגיש תביעת נזיקין אישית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	2010/0464.03
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, תוספת קומה, בניה להכשרה, ממ"דים ומרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חברת בלוי אחזקות בע"מ ברוך
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

רד"ק 12, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	102	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1210	תחילת תוקף	25/01/1968			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, הופקו היתרים כדלהלן:

ביום 07.07.2005 ניתן היתר עבור בניית מחסנים בתיק רישוי מספר 2004/707.00. בהיתר זה אושרו 20 מ"ר למניין שטחי שירות – מחסנים ת"ק.

יצוין, קיים תיק מקביל עבור שימוש חורג בקומת הקרקע ללא תוספת שטחים בתיק רישוי מספר 2010/464.02 – טרם הופק היתר.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב רד"ק שבשכונת רחביה. גוש : 30026 חלקה : 102.

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס 2.70- מוצע ממ"ד וחדר ליח"ד מספר 3.

במפלס 0.00+ מוצע עבור יח"ד מספר 3 הרחבות בנייה הכוללות 2 חדרים והכשרת סגירה למרפסת.

במפלס 3.40+ מוצע עבור יח"ד מספר 7 הרחבות בנייה הכוללות ממ"ד, חדר, הכשרת סגירה למרפסת בנוסף למרפסת זיז לחזית דרום מערבית, אחורית.

במפלס 6.80+ מוצע עבור יח"ד מספר 11 הרחבות בנייה הכוללות ממ"ד, חדר, הכשרת עבירת בנייה בנוסף למרפסת זיז לחזית צפונית(פנימית).

במפלס 10.20+ מוצע עבור יח"ד מספר 11 הרחבת בנייה ע"י הוספת קומה הכוללת חדר ומרפסת גג לחזית דרום מזרח, אחורית.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

"הקלה לתוספת ממ"ד בתריגה מקו בניין קדמי וריצוף גג הממ"ד".

תום מועד הגשת התנגדויות : 05/03/2024 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 102. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
04/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :
	התנגדויות :

יובהר, כי התקבלה תכנית מתוקנת אשר קיבלה את אישור הגורמים כולל שימור, המצאת תימוכין קנייניים וצמצום הבקשה. לתכנית זו בוצע משלוח הודעות והתקבלו התנגדויות המיוצגות ע"י עו"ד אטינגר, חלקם חוזרים על ההתנגדות הראשונה ונוספו סעיפים נוספים שיוצגו במהלך הדיון. לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות אחת, להלן תמציתה: נטען כי הבנייה מוצעת ע"ג רכוש משותף (קומת מרתף וכן גג המבנה) ואף נעשה שימוש בזכויות בנייה משותפות, מבלי שניתנה הסכמה לכך ע"י יתר בעלי הדירות. הבינוי המוצע ע"ג הגג הוסר, לעניין מרפסת גג המוצעת ע"ג העמודה החדשה הומצאו תימוכין קנייניים. נטען כי הוגשה הקלה לחריגת ממ"ד מקו בניין, כאשר במפלס הקרקע מוצע חדר ולא ממ"ד. בינוי החדר הינו בתוך קו הבניין, הפיכת מחסן לשטח עיקרי החורג מקו הבניין מאושר מבחינה משפטית (חור"ד דני ליבמן בתיק אחר) מאחר ולא מוצע בינוי אלא שימוש בשטח קיים למטרה אחרת. נטען כי המוצע סותר הוראת תכנית 9988 לעניין סעיף 6.1 (הוראות שימור). התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת. נטען לחריגה מתכסית המותרת לבנייה. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי אין חריגה מתכסית בניה המותרת. נטען כי מתנגדים בתוקף לאישור עבירות הבנייה – מדובר בעבירות משמעותיות בבניין לשימור ולא הוצג כל נימוק להצדקתן. התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת. נטען כי התוספת וכן המוצע להכשרה מהווים פגיעה עיצובית בבניין לשימור. התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת. נטען כי נדרש בתיק תיעוד עפ"י סעיף 6.1(א)(3) – וכי "אין זכר לקיומו של תיק תיעוד".		

התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת. נטען כי לא סומנו עבירות הבנייה כולן וכי קיימים בינויים נוספים שלא סומנו בבקשה. בתכנית המתוקנת שהתקבלה סומנו הבינויים שלא נמצא לגביהם היתר בצהוב להריסה לא בהיתר זה. נטען כי נדרש בהגשת חו"ד הנדסית לנשיאת המוצע. ישנה חו"ד משפטית ככל ומתכנן השלד מסמן שלא נדרש לחיזוקים, אין חובה בהמצאת תנאי זה. עפ"י תצהיר מתכנן השלד מיום 18.09.2023 בו הוא מצהיר כי הבניין נשוא הבקשה אינו נדרש בדבר הצורך לחיזוקים. נטען כי התוספות המבוקשות להכשרה מבוקשות בשונה מהוראות תכנית 9988 לעניין הדרישה לקירות חוץ מאבן טבעית מרובעת ומסותת. התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת. " הבקשה כוללת כריתה של שני עצים בוגרים, שדורגו בסקר העצים הכלול בבקשה בערכיות בינונית . (האחד מהם בדרגה 13 מתוך 20 – עץ תות לבן) מס' 11 בטבלה, בגובה של 9 מטרים, והשני) מספר 10 בדרגה 11 ובגובה של 11 מטרים. שני העצים הללו הם חלק מהמראה הירוק העוטף את הבניין, כבניין לשימור, האופייני לשכונת רחביה. ניתן לראותם בתמונה נספח ח' הנ"ל. המתנגדים יטענו כי אין לאשר את עקירת העצים, ודאי כאשר הבקשה אינה מגלה תימוכין קנייניים, כמפורט לעיל". התקבל אישור מחלקת שפ"ע ביום 08.05.2024 הכולל התניה להיתר עבור תשלום ערבות בנקאית. שטחי הבניה המחושבים כקיימים אינם נכונים, אופן חישוב השטחים אינו תקין.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988	04/11/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק שובץ לדיון בוועדת משנה ליום 13.10.2024 בה הוחלט: "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, הוועדה מחליטה להוריד התיק מסדר היום להשלמת חו"ד מחלקת השימור, הטמעת הערות מח' שימור וקבלת החלטה בוועדת שימור". לאחר מכן הומצא ע"י עורך הבקשה אישור מחלקת שימור והבקשה תוקנה תכנונית ואף יצאה למשלוח הודעות לתיקונים שבוצעו. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'. 30025 ג' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ סעיף 6.7 לתקנון תכנית 9988: מתקיימת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה", המוצע בבקשה אינו חורג מסעיף זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים למעט הפיכת שימוש חמסן לשימוש עיקרי ללא בינוי בחזית הדרומית כפי שאושר בהיתר קודם – אין מניעה לאשר.		

שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים. שטחי בניה: מותר עפ"י תבע: לאחר חישוב באינטרפולציה $180.08 * 876 = 1,577.50$ מ"ר מותרים מרביים. ש. יחסי מותר: $1,577.50$ (מרבי מותר) – (מרבי קיים) $938.25 = 639.25$ מ"ר כללי נותר למימוש. (כללי מותר למימוש) $639.25 / 13$ (בעלים) $= 49.17$ מ"ר לכל בעל בחלקה. ש. מרבי קיים: עפ"י חישוב בהרמוניקה בסך של 938.25 מ"ר. ש. מרבי מוצע: בסך של 85.34 מ"ר ל-3 דירות עבור סגירת מרפסות, תוספת עמודת 3 ממדים והפיכת מחסן לשטח עיקרי, ז"א אומרת ששלושת המבקשים מציעים שטח פחות מהמותר – אין מניעה לאשר. מרפסת גג: קומה ב' מפלס $+6.80$: חזית דרומית מערבית, מוצעת מרפסת גג לא מקורה על עמודת ממדים חדשים בתוך קווי הבניין – אין מניעה לאשר. תכסית: מותר עפ"י תב"ע (אזור מגורים ב): בחלקות ששטחן בין 701 מ"ר – $1,000$ מ"ר תכסית המותרת 42% 876 (ש. חלקה) $* 42\% = 367.92$ מ"ר. מוצע בבקשה: הגדלת תכסית הבניה לכדי 331.48 מ"ר > 367.92 מ"ר – כמותר.		

מס' קומות : אין שינוי במספר קומות המבוקשים. גובה בניה : אין שינוי מהקיים. תימוכין קנייניים : עפ"י נוהל אגפי: הניה על גג משותף או חצר משותפת (למעט ממדים), נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי זכויות ע"ג ההרמוניקה בבנין או בכניסה נשוא הבקשה(בבנין מרובה כניסות), לגבי שאר הדיירים יבוצע משלוח הודעות כמקובל. מוצע בבקשה: חזית דרומית מערבית, הרחבת בינוי עבור עמודת ממ"דים כאשר במסד מוצע חדר מגורים ע"ג שטח משותף (חצר משותפת). מדובר בבנין בעל 2 כניסות כאשר אחת לכיוון רחוב רד"ק והשנייה לכיוון רחוב עזה. בכניסה נשוא הבקשה קיימים 6 בעלי זכויות, 2/3 מתוכן מהווים 4 בעלי זכויות. הומצאו 4 חתימות מהכניסה נשוא הבקשה המהווים 2/3 מהכניסה נשוא הבקשה ואף בוצע משלוח הודעות של התכנית המתוקנת הכוללת חתימות אלו – כנדרש. ניהול מי נגר : מותר עפ"י תב"ע (אזור מגורים ב): "מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פים בתחום התכנית... יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר". 876 (ש. חלקה) * 15% = 131.40 מ"ר. מוצע בבקשה: מוצע בינוי כולל של 331.48 מ"ר כאשר שטח החלקה הינו 876 מ"ר, כך יוותרו מעל 50% למי נגר תכסית – כמותר. אישור שימור : התקבלה אישור מחלקת השימור מיום 2025/04/07 ע"י אדרי קארין הלוי.		

יצוין, כי בקשה זו קיבלה את אישורה של וועדת השימור כנדרש עפ"י הוראות תכנית 9988 והבינוי המוצע תואם אישור השימור. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : תכנית 9988 כוללת דרישה לבדיקה של בקרה הנדסית. ישנה חו"ד משפטית ככל ומתכנן השלד מסמן שלא נדרש לחיזוקים, אין חובה בהמצאת תנאי זה. עפ"י תצהיר מתכנן השלד מיום 18.09.2023 בו הוא מצהיר כי הבניין נשוא הבקשה אינו נדרש בדבר הצורך לחיזוקים, ע"כ לא היה צורך בהמצאת תנאי זה. אישור איכ"ס : התקבל אישור בתנאים מיום 16.05.2024 ע"י מרגלית ניר. תנאים הוספו למערכת. אישור שפ"ע : התקבל אישור בתנאים מיום 08.05.2024 ע"י כהנה ענבל. תנאים הוספו למערכת. חוות דעת אדריכלית : הומצא תכנית מתוקנת שקיבלה את אישורי הגורמים, אישור מחלקת שימור וועדת שימור – אין מניעה לאשר. התנגדויות : יובהר, כי התקבלה תכנית מתוקנת אשר קיבלה את אישור הגורמים כולל שימור, המצאת תימוכין קנייניים וצמצום הבקשה. לתכנית זו בוצע משלוח הודעות והתקבלו התנגדויות המיוצגות		

ע"י עו"ד אטינגר, חלקם חוזרים על ההתנגדות הראשונה ונוספו סעיפים נוספים שיוצגו במהלך הדיון. לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות אחת, להלן תמציתה: נטען כי הבנייה מוצעת ע"ג רכוש משותף (קומת מרתף וכן גג המבנה) ואף נעשה שימוש בזכויות בנייה משותפות, מבלי שניתנה הסכמה לכך ע"י יתר בעלי הדירות. הבינוי המוצע ע"ג הגג הוסר, לעניין מרפסת גג המוצעת ע"ג העמודה החדשה הומצאו תימוכין קנייניים. נטען כי הוגשה הקלה לחריגת ממ"ד מקו בניין, כאשר במפלס הקרקע מוצע חדר ולא ממ"ד. בינוי החדר הינו בתוך קו הבניין, הפיכת מחסן לשטח עיקרי החורג מקו הבניין מאושר מבחינה משפטית (חו"ד דני ליבמן בתיק אחר) מאחר ולא מוצע בינוי אלא שימוש בשטח קיים למטרה אחרת. נטען כי המוצע סותר הוראת תכנית 9988 לעניין סעיף 6.1 (הוראות שימור). התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת. נטען לחריגה מתכסית המותרת לבנייה. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי אין חריגה מתכסית בניה המותרת. נטען כי מתנגדים בתוקף לאישור עבירות הבנייה – מדובר בעבירות משמעותיות בבניין לשימור ולא הוצג כל נימוק להצדקתן. התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת. נטען כי התוספת וכן המוצע להכשרה מהווים פגיעה עיצובית בבניין לשימור. התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת. נטען כי נדרש בתיק תיעוד עפ"י סעיף 6.1(א)(3) – וכי "אין זכר לקיומו של תיק תיעוד". התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת. נטען כי לא סומנו עבירות הבנייה כולן וכי קיימים בינויים נוספים שלא סומנו בבקשה. בתכנית המתוקנת שהתקבלה סומנו הבינויים שלא נמצא לגביהם היתר בצהוב להריסה לא בהיתר זה.		

נטען כי נדרש בהגשת חו"ד הנדסית לנשיאת המוצע. ישנה חו"ד משפטית ככל ומתכנן השלד מסמן שלא נדרש לחיזוקים, אין חובה בהמצאת תנאי זה. עפ"י תצהיר מתכנן השלד מיום 18.09.2023 בו הוא מצהיר כי הבניין נשוא הבקשה אינו נדרש בדבר הצורך לחיזוקים. נטען כי התוספות המבוקשות להכשרה מבוקשות בשונה מהוראות תכנית 9988 לעניין הדרישה לקירות חוץ מאבן טבעית מרובעת ומסותת. התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת. " הבקשה כוללת כריתה של שני עצים בוגרים, שדורגו בסקר העצים הכלול בבקשה בערכיות בינונית . (האחד מהם בדרגה 13 מתוך 20 – עץ תות לבן) מס' 11 בטבלה, בגובה של 9 מטרים, והשני) מספר 10 בדרגה 11 ובגובה של 11 מטרים. שני העצים הללו הם חלק מהמראה הירוק העוטף את הבניין, כבניין לשימור, האופייני לשכונת רחביה. ניתן לראותם בתמונה נספח ח' הנ"ל. המתנגדים יטענו כי אין לאשר את עקירת העצים, ודאי כאשר הבקשה אינה מגלה תימוכין קנייניים, כמפורט לעיל". התקבל אישור מחלקת שפ"ע ביום 08.05.2024 הכולל התניה להיתר עבור תשלום ערבות בנקאית. שטחי הבניה המחושבים כקיימים אינם נכונים, אופן חישוב השטחים אינו תקין.		
הוועדה מחליטה להוריד התיק מסדר היום להשלמת חו"ד מחלקת השימור, הטמעת הערות מח' שימור וקבלת החלטה בוועדת שימור.	13/10/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
לדחות במתכונת המוצעת : קווי בניין : במפלס +0.70 חדר החורג מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר. במפלס +10.20 מרפסת גג החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר. לא ניתן לאשר את החדר החורג מקו הבניין שכאמור מהווה	01/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת. פורסמה הקלה לחריגה עבור ממד"ים – מאחר ולא ניתן לאשר את החדר במפלס +0.00, לא ניתן לאשר את הקמת הממ"דים. מרפסת הגג המוצעת מעל התוספת מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. נספח בינוי : המוצע מבוקש בשונה מנספח. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. שטחי בניה : עורך הבקשה מציין כי ישנה יתרה של 691.98 מ"ר כך שלכל אחת מיחיד בחלקה יתרה של 62.9 מ"ר, מבלי שחושב הבניין כולו. יתרה מכך, נראה כי הוחסרו היתרים שניתנו במהלך השנים ועל כן לא ניתן לבחינה. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין. על עורך הבקשה להציג את כל ההיתרים שהופקו במהלך השנים ולהסירם מסך הנתון המותר. במידה וישנה יתרה, היא תחולק באופן שווה בין בעלי הזכויות בקרקע. נקודות חשובות לחישוב שטחים : בקומת מרתף יש לחשב את השטח המוביל לממ"ד תחת שטח עיקרי מוצע מכוח יתרת זכויות יחסיות. מקומות הקרקע ומעלה יש לחשב את כל השטחים בבניין שירות ועיקרי הקיימים. מרפסות : בחזית דרום מזרחית אחורית, מוצעת מרפסת גג החורגת מקו דרומי בשיעור של 1.1 מטר. אותה לא ניתן לאשר מאחר ומהווה סטייה ניכרת. מאחר ולא ניתן לאשר את החדר במפלס +0.00, לא ניתן לאשר את הקמת הממ"דים. מרפסת הגג המוצעת מעל התוספת מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. הערות נוספות : - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי עבור מרפסות זין. - על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה.		

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה תבנית צל למרפסות (סוכה) לכלל החזית, בתיאום מול ר"צ - עבור תכנית הצל יכול ויידרש עורך הבקשה במשלוח הודעות. ניהול מי נגר : "מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פים בתחום התכנית... יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר". עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להוכיח ולהציג חישוב מי נגר. אישור שימור : התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת השימור מיום 23/05/2024 מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים – כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור. אישור איכ"ס : התקבל אישור בתנאים מיום 16.05.2024 ע"י מרגלית ניר. תנאים הוספו למערכת. אישור שפ"ע : התקבל אישור בתנאים מיום 08.05.2024 ע"י כהנה ענבל. תנאים הוספו למערכת. חוות דעת אדריכלית : בג המבנה מוצעת יציאה לגג משותף. על עורך הבקשה להגדיר ולתחום בגדר בנויה את שטח החצר. את השטח הנוצר יש לחשב לשם תשלום אגרות. על עורך הבקשה להגיש טופס הצהרת מתכנן מחדש ובו יציין כי התכנית החלה, כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה. עפ"י מערכת g.i.s ישנם בינויים בחלקה אשר לגביהם לא נמצא היתר ואף לא סומנו בצהוב להריסה, כחלק מהבקשה. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת פיקוח לכך כי אין מדובר ב"מצג שוא".		

תימוכין קנייניים : נדרש 66% חתימות שכנים מכניסה א'. עפ"י טופס 20 המצורף בהגשה, נדרש בשלושה חותמים. בבדיקת המערכת נראה כי טרם הומצא רוב קנייני נדרש. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה חתימות שכנים כפי דרישה. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות אחת, להלן תמציתה : נטען כי הבנייה מוצעת ע"ג רכוש משותף (קומת מרתף וכן גג המבנה) ואף נעשה שימוש בזכויות בנייה משותפות, מבלי שניתנה הסכמה לכך ע"י יתר בעלי הדירות. נטען כי הוגשה הקלה לחריגת ממ"ד מקו בניין, כאשר במפלס הקרקע מוצע חדר ולא ממ"ד. נטען כי המוצע סותר הוראת תכנית 9988 לעניין סעיף 6.1 (הוראות שימור). נטען לחריגה מתכנית המותרת לבנייה. נטען כי מתנגדים בתוקף לאישור עבירות הבנייה – מדובר בעבירות משמעותיות בבניין לשימור ולא הוצג כל נימוק להצדקתן. נטען כי התוספת וכן המוצע להכשרה מהווים פגיעה עיצובית בבניין לשימור. נטען כי נדרש בתיק תיעוד עפ"י סעיף 6.1(א)(3) – וכי "אין זכר לקיומו של תיק תיעוד". נטען כי לא סומנו עבירות הבנייה כולן וכי קיימים בינויים נוספים שלא סומנו בבקשה. נטען כי נדרש בהגשת חו"ד הנדסית לנשיאת המוצע. נטען כי התוספות המבוקשות להכשרה מבוקשות בשונה מהוראות תכנית 9988 לעניין הדרישה לקירות חוץ מאבן טבעית מרובעת ומסותת. התייחסות האגף : בחו"ד שנרשמה, נדרש עורך הבקשה בהוכחת שטחי בנייה (בחלוקה יחסית) וכן בהוכחת רוב קנייני נדרש. בחו"ד שנרשמה (כותרת קווי בניין) הוער כי לא ניתן לאשר את		

החדר במפלס הקרקע וכן את מרפסת הגג, המתקבלת בגג המבנה. כתנאי לדיון חוזר, נדרש עורך הבקשה בהמצאת אישור מחלקת שימור. עורך הבקשה נדרש בהצגת חישוב תכסית הבנייה, תוך הוכחת עמידה בתכסית הבנייה. טרם הומצא אישור שימור. יידרש בהמצאתו כתנאי לדיון חוזר. בכפוף לאישור מחלקת שימור. עפ"י מערכת טרם הומצא אישור שימור. תיק תיעוד מתבצע במחלקת שימור. בחוו"ד שנרשמה, נדרש עורך הבקשה בהמצאת אישור מחלקת פיקוח לעניין מצג שוא. עפ"י חוו"ד משפטית שהתקבלה לא נדרש בבקרה הנדסית. במידה ויאושר יידרש עורך הבקשה בהצגת קירות חוץ כפי הדרישה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'. 30025 ג' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ סעיף 6.7 לתקנון תכנית 9988: מתקיימת לעניין "גובה הבניה, מסי הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, החוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים למעט: במפלס +0.70 חדר החורג מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר. ממ"דים החורגים מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר. במפלס +10.20 מרפסת גג החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר. לא ניתן לאשר את החדר החורג מקו הבניין שכאמור מהווה סטייה ניכרת. פורסמה הקלה לחריגה עבור ממד"ים – מאחר ולא ניתן לאשר את החדר במפלס +0.00, לא ניתן לאשר את הקמת הממ"דים. מרפסת הגג המוצעת מעל התוספת מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי:		

התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים. המוצע מבוקש בשונה מנספח. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. שטחי בניה: מותר עפ"י תבע: לאחר חישוב באינטרפולציה: $180.08 * 876 = 1,577.50$ מ"ר מותרים, מרביים. מוצע: הרחבות בנייה בשטח כולל של 89.46 מ"ר. עורך הבקשה מציין כי ישנה יתרה של 691.98 מ"ר כך שלכל אחת מית"ד בחלקה יתרה של 62.9 מ"ר, מבלי שחושב הבניין כולו. יתרה מכך, נראה כי הוחסרו היתרים שניתנו במהלך השנים ועל כן לא ניתן לבחינה. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין. על עורך הבקשה להציג את כל ההיתרים שהופקו במהלך השנים ולהסירם מסך הנתון המותר. במידה וישנה יתרה, היא תחולק באופן שווה בין בעלי הזכויות בקרקע. נקודות חשובות לחישוב שטחים: בקומת מרתף יש לחשב את השטח המוביל לממ"ד תחת שטח עיקרי מוצע מכוח יתרת זכויות יחסיות. מקומת הקרקע ומעלה יש לחשב את כל השטחים בבניין שירות ועיקרי הקיימים. מרפסות: מותר ע"פ תב"ע : עפ"י סעיף 4.1.2 י"ד(9): "תותר הקמת מרפסות זיזיות בכל חזיתות הבניין בעומק מירבי של 1.60 מטר". "מרפסת זיז בחזית קדמית ו/או אחורית של הבניין לא תחרוג מ- 1.6 מטר מעבר לקוי בניין קדמי/אחורי מותר". מוצע בבקשה: קומה א', מפלס +3.40 :		

בחזית דרום מערב אחורית מוצעת מרפסת זיז בתוך תחום קווי בניין ובעומק של 1.5 מטר. קומה ב', מפלס +6.80 : בחזית צפונית(פנימית) מוצעת מרפסת זיז בתוך תחום קווי בניין ובעומק של 1.5 מטר. קומת גג, מפלס +10.20 : בחזית דרום מזרחית אחורית, מוצעת מרפסת גג החורגת מקו דרומי בשיעור של 1.1 מטר. אותה לא ניתן לאשר מאחר ומהווה סטייה ניכרת. מאחר ולא ניתן לאשר את החדר במפלס +0.00, לא ניתן לאשר את הקמת הממ"דים. מרפסת הגג המוצעת מעל התוספת מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. הערות נוספות: - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי עבור מרפסות זיז. - על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה תבנית צל למרפסות (סוכה) לכלל החזית, בתיאום מול ר"צ - עבור תכנית הצל יכול ויידרש עורך הבקשה במשלוח הודעות. מס' קומות: עפ"י נספח מספר 3 דף מספר 4 מותר: 5 קומות – כמוצע בבקשה. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה קומה עד ל- 3.50 מ' ברוטו – כמוצע בבקשה. ניהול מי נגר: "מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פים בתחום התכנית... יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר". עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך		

הבקשה להציג חישוב מי נגר.

אישור שימור:

התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת השימור מיום 23/05/2024 מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים – כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור.

אישור איכ"ס:

התקבל אישור בתנאים מיום 16.05.2024 ע"י מרגלית ניר. תנאים הוספו למערכת.

אישור שפ"ע:

התקבל אישור בתנאים מיום 08.05.2024 ע"י כהנה ענבל. תנאים הוספו למערכת.

חוות דעת אדריכלית:

בגג המבנה מוצעת יציאה לגג משותף. על עורך הבקשה להגדיר ולתחום בגדר בנויה את שטח החצר. את השטח הנוצר יש לחשב לשם תשלום אגרות. על עורך הבקשה להציג תימוכין לשימוש בגג המשותף.

עפ"י חו"ד משפטית לא נדרש בבקרה הנדסית לעניין 9988. על עורך הבקשה להגיש טופס הצהרת מתכנן מחדש ובו יציין כי התכנית החלה, כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה.

עפ"י מערכת g.i.s ישנם בינויים בחלקה אשר לגביהם לא נמצא היתר ואף לא סומנו בצהוב להריסה, כחלק מהבקשה. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת פיקוח לכך כי אין מדובר ב"מצג שוא".

תימוכין קנייניים:

נדרש 66% חתימות שכנים מכניסה א'. עפ"י טופס 20 המצורף בהגשה נדרש ב 3 חותמים.

בבדיקת המערכת נראה כי טרם הומצא רוב קנייני נדרש. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה חתימות שכנים כפי הדרישה.

התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות אחת, להלן תמציתה : נטען כי הבנייה מוצעת ע"ג רכוש משותף (קומת מרתף וכן גג המבנה) ואף נעשה שימוש בזכויות בנייה משותפות, מבלי שניתנה הסכמה לכך ע"י יתר בעלי הדירות. נטען כי הוגשה הקלה לחריגת ממ"ד מקו בניין, כאשר במפלס הקרקע מוצע חדר ולא ממ"ד. נטען כי המוצע סותר הוראת תכנית 9988 לעניין סעיף 6.1 (הוראות שימור). נטען לחריגה מתכנית המותרת לבנייה. נטען כי מתנגדים בתוקף לאישור עבירות הבנייה – מדובר בעבירות משמעותיות בבניין לשימור ולא הוצג כל נימוק להצדקתן. נטען כי התוספת וכן המוצע להכשרה מהווים פגיעה עיצובית בבניין לשימור. נטען כי נדרש בתיק תיעוד עפ"י סעיף 6.1(א)(3) – וכי "אין זכר לקיומו של תיק תיעוד". נטען כי לא סומנו עבירות הבנייה כולן וכי קיימים בינויים נוספים שלא סומנו בבקשה. נטען כי נדרש בהגשת חו"ד הנדסית לנשיאת המוצע. נטען כי התוספות המבוקשות להכשרה מבוקשות בשונה מהוראות תכנית 9988 לעניין הדרישה לקירות חוץ מאבן טבעית מרובעת ומסותת. התייחסות האגף : בחו"ד שנרשמה, נדרש עורך הבקשה בהוכחת שטחי בנייה (בחלוקה יחסית) וכן בהוכחת רוב קנייני נדרש. בחו"ד שנרשמה (כותרת קווי בניין) הוער כי לא ניתן לאשר את החדר במפלס הקרקע וכן את מרפסת הגג, המתקבלת בגג המבנה. כתנאי לדיון חוזר, נדרש עורך הבקשה בהמצאת אישור מחלקת שימור. עורך הבקשה נדרש בהצגת חישוב תכנית הבנייה, תוך הוכחת עמידה בתכנית הבנייה. טרם הומצא אישור שימור. יידרש בהמצאתו כתנאי לדיון חוזר.		

בכפוף לאישור מחלקת שימור. עפ"י מערכת טרם הומצא אישור שימור. תיק תיעוד מתבצע במחלקת שימור. בחוו"ד שנרשמה, נדרש עורך הבקשה בהמצאת אישור מחלקת פיקוח לעניין מצג שוא. עפ"י חוו"ד משפטית שהתקבלה לא נדרש בבקרה הנדסית. במידה ואושר יידרש עורך הבקשה בהצגת קירות חוץ כפי הדרישה.		
הקלה לתוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי וריצוף גג הממ"ד	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	הגשת ערבות בנקאית על סך 215,075 ש"ח בעבור שימור העצים - שפ"ע	9
	תשלום היטל כספי על סך 1,576 ש"ח - שפ"ע	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

התנגדויות :

יובהר, כי התקבלה תכנית מתוקנת אשר קיבלה את אישור הגורמים כולל שימור, המצאת תימוכין קנייניים וצמצום הבקשה.

לתכנית זו בוצע משלוח הודעות והתקבלו התנגדויות המיוצגות ע"י עו"ד אטינגר, חלקם חוזרים על ההתנגדות הראשונה ונוספו סעיפים נוספים שיוצגו במהלך הדיון.

לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות אחת, להלן תמציתה :

נטען כי הבנייה מוצעת ע"ג רכוש משותף (קומת מרתף וכן גג המבנה) ואף נעשה שימוש בזכויות בנייה משותפות, מבלי שניתנה הסכמה לכך ע"י יתר בעלי הדירות.

הבינוי המוצע ע"ג הגג הוסר, לעניין מרפסת גג המוצעת ע"ג העמודה החדשה הומצאו תימוכין קנייניים.

נטען כי הוגשה הקלה לחריגת ממ"ד מקו בניין, כאשר במפלס הקרקע מוצע חדר ולא ממ"ד.

בינוי החדר הינו בתוך קו הבניין, הפיכת מחסן לשטח עיקרי החורג מקו הבניין מאושר מבחינה משפטית (חו"ד דני ליבמן בתיק אחר) מאחר ולא מוצע בינוי אלא שימוש בשטח קיים למטרה אחרת.

נטען כי המוצע סותר הוראת תכנית 9988 לעניין סעיף 6.1 (הוראות שימור).

התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת.

נטען לחריגה מתכסית המותרת לבנייה.

בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי אין חריגה מתכסית בניה המותרת.

נטען כי מתנגדים בתוקף לאישור עבירות הבנייה – מדובר בעבירות משמעותיות בבניין לשימור ולא הוצג כל נימוק להצדקתן.

התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת.

נטען כי התוספת וכן המוצע להכשרה מהווים פגיעה עיצובית בבניין לשימור.

התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת.

נטען כי נדרש בתיק תיעוד עפ"י סעיף 6.1(א)(3) – וכי "אין זכר לקיומו של תיק תיעוד".

התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת.

נטען כי לא סומנו עבירות הבנייה כולן וכי קיימים בינויים נוספים שלא סומנו בבקשה.

בתכנית המתוקנת שהתקבלה סומנו הבינויים שלא נמצא לגביהם היתר בצהוב להריסה לא בהיתר זה.

נטען כי נדרש בהגשת חו"ד הנדסית לנשיאת המוצע.

ישנה חו"ד משפטית ככל ומתכנן השלד מסמן שלא נדרש לחיזוקים, אין חובה בהמצאת תנאי זה. עפ"י תצהיר מתכנן השלד מיום 18.09.2023 בו הוא מצהיר כי הבניין נשוא הבקשה אינו נדרש בדבר הצורך לחיזוקים.

נטען כי התוספות המבוקשות להכשרה מבוקשות בשונה מהוראות תכנית 9988 לענין הדרישה לקירות חוץ מאבן טבעית מרובעת ומסותת.

התקבל אישור מחלקת השימור וועדת השימור לתכנית המתוקנת.

" הבקשה כוללת כריתה של שני עצים בוגרים, שדורגו בסקר העצים הכלול בבקשה בערכיות בינונית .

(האחד מהם בדרגה 13 מתוך 20 – עץ תות לבן) מס' 11 בטבלה, בגובה של 9 מטרים, והשני (מספר 10

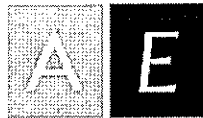
בדרגה 11 ובגובה של 11 מטרים. שני העצים הללו הם חלק מהמראה הירוק העוטף את הבניין, כבניין

לשימור, האופייני לשכונת רחביה. ניתן לראותם בתמונה נספח ח' הנ"ל. המתנגדים יטענו כי אין לאשר

את עקירת העצים, ודאי כאשר הבקשה אינה מגלה תימוכין קנייניים, כמפורט לעיל".

התקבל אישור מחלקת שפ"ע ביום 08.05.2024 הכולל התניה להיתר עבור תשלום ערבות בנקאית.

שטחי הבניה המחושבים כקיימים אינם נכונים, אופן חישוב השטחים אינו תקין.



Afik, Ettinger & Co. - Advocates

אפיק, אטינגר ושות' - עורכי דין

Rafi Ettinger, Advocate
Oded Afik, Advocate & Notary
Ziva Arnesty, Advocate
Gali Arbel, Advocate
Dror David HaCohen, Advocate

רפי אטינגר, עורך דין
עודד אפיק, עו"ד ונוטריון
זיוה ארנסטי, עורכת דין
גלי ארבל, עורכת דין
דרור דוד הכהן, עורך דין

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

שלהבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, אי חשון תשפ"ו
23 אוקטובר 2025

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בהגשה מקוונת

השלמת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2010/0464.03

שמות ופרטי המתנגדים:

1. קפה יהושע בע"מ ח.פ. 51423565
2. אש הבירה בע"מ ח.פ. 514935527
3. ירון תורג'מן, ת.ז. 034493791

כולם ע"י ב"כ עוה"ד רפי אטינגר

ממשרד אפיק, אטינגר ושות'

(להלן – "המתנגדים")

מיקום נכס המתנגדים ביחס לבנייה המבוקשת

קומה	כניסה	דירה	בית	רחוב	
כל הקומות		9, 5, 4	19	עזה	הבנייה המבוקשת
קרקע		3	19	עזה	נכס המתנגדים

כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור אלא אם נאמר במפורש אחרת.

המתנגדים 1 ו-2 הינם בעלי הנכס כמפורט לעיל.

הליכים קודמים בתיק זה, הפגם בפרסום בהליך הנוכחי, והמסגרת להשלמת התנגדות זו

1. כתב טענות זה מהווה השלמה להתנגדות שהוגשה ביום 4.3.24 מטעם המתנגד מס' 3, מר ירון תורג'מן לבקשה להיתר מושא תיק זה (להלן – "הבקשה"), בהתאם לפרסום הקודם (להלן – "ההתנגדות המקורית").

נספח א' ההתנגדות המקורית מיום 4.3.24 על נספחיה, מצ"ב כנספח א'.

10 Hilel st., Jerusalem, Israel

אתר אינטרנט: website: www.aadv.co.il

Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

2. ביום 13.10.24 החליטה הוועדה המקומית להוריד את הבקשה מסדר היום. עתה מתברר שביום 6.8.25 הוגשה בקשה מעודכנת (להלן – "**הבקשה העדכנית**" או "**הבקשה**"), עליה ככל הידוע לא חתמו רובם המכריע של בעלי הזכויות בחלקה, ולפיכך הוחלט לשלוח הודעות על הבקשה ועל הזכות להתנגד, בהתאם לתקנה 36(ב) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 (להלן בהתאמה – "**תקנה 36**" ו-"**תקנות רישוי בניה**").
3. **במהלך חג המועד סוכות, יום שישי 10.10.25**, קיבל המתנגד מס' 3 מר ירון תורג'מן, שהוא גם אחד מבעלי קפה יהושע בע"מ, את המכתב **המצ"ב כנספח ב'** בדואר רגיל (ולא רשום עם אישור מסירה **כנדרש בתקנות!**). במכתב – הכולל הודעה שצוין כי היא נשלחת "בהתאם לתקנה 36(1) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל – 1970" (וידגש, כי **אין תקנה כזו**, שהרי היא בוטלה לפני שנים והוחלפה בתקנה 36 לתקנות רישוי בניה), ולפיה הוגשה בקשה להיתר בנייה מס' 2010/0464.03 (להלן – "**ההודעה**").

נספח ב' ההודעה על הגשת הבקשה ועל זכות ההתנגדות מצ"ב **כנספח ב'**.

4. לתדהמת המתנגדים, בהודעה נאמר כי "**ההתנגדויות לתכנית הנ"ל ניתן להגיש עד יום... 09.10.2025**" – **דהיינו יום לפני המועד בו מר תורג'מן קיבל את ההודעה**, אף זאת בעיצומו של חול המועד סוכות, בו כידוע משרדי העיריה סגורים.
5. יצוין, כי המתנגדות 1 ו-2, קפה יהושע בע"מ ואש הבירה בע"מ לא קיבלו הודעה שכזו, לא בדואר רגיל ולא בדואר רשום עם אישור מסירה, למרות שהם בעלי הזכויות ביחידה מס' 3 בבניין. ככל הנראה, זה המצב ביחס לבעלי זכויות נוספים בבניין¹.
6. בנסיבות אלה, מיד למחרת השבת (ביום 12.10.25 – חול המועד סוכות) פנה הח"מ במכתב דחוף לעיריית ירושלים (מר יואל שבת ואחרים), כדלקמן –
- "בבקשה דחופה להצהיר כי המועד להגשת התנגדויות לבקשה שבנדון הינו 15 יום לאחר שההודעה לפי סעיף 36(ב) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו – 2016 (להלן – "תקנות רישוי בניה") תימסר כדין לכלל בעלי הזכויות בחלקה ובבניין, ולכל המוקדם עד יום 25.10.25. לחלופין ולשם הזהירות בלבד, מאחר שבהודעה שנשלחה מטעם העיריה נקבע מועד בלתי חוקי בעליל להגשת התנגדויות, במנותק מתקנות רישוי בניה הקובעות כי המועד להגשת התנגדויות הינו 15 יום מיום מסירת ההודעה על הגשת הבקשה להיתר בדואר רשום עם אישור מסירה או במסירה אישית, ובניגוד מוחלט לתקנות - להאריך את המועד להגגת ההתנגדויות, בהתאם לתקנות"**

7. בסעיף 10 למכתב נאמר:

"עוד אציין, כי הבקשה להיתר עברה שינויים נרחבים מאז הוגשה ההתנגדות הנ"ל, וככל הנראה זו הסיבה שנשלחה עתה ההודעה לפי תקנה 36 (למרות שצוין בה באופן שגוי מן היסוד כי היא נשלחת לפי תקנה 26 לתקנות הישנות).

¹ מפאת קוצר הזמן טרם עלה בידי המתנגדים לערוך בירור עם יתר בעלי הזכויות בבניין, והם שומרים על זכותם להשלים את כתב ההתנגדות ואו להוסיף עליו ואו לצרף מתנגדים לאחר שיעשו זאת.

מעיון ראשוני בבקשה העדכנית, היא כוללת בנייה שלא כדין על רכוש משותף, ניצול שלא כדין של זכויות בניה משותפות, הטעיות חמורות (ובניהן מצג שווא כאילו בנייה בלתי חוקית קיימת היא "מאושרת"), חישובי שטחים פגומים מן היסוד, והיא נעדרת לחלוטין תימוכין קנייניים. זאת, בנוסף לפגמים חמורים עליהם הצביעו מרשיי כבר בהתנגדות מיום 4.3.2024, שרק חלק קטן מהם תוקן.

לפיכך, לחלופין יש לראות במכתבי זה כמכתב התנגדות, מבלי לגרוע מדרישתי להאריך את המועד להגשת ההתנגדות, באופן שבו ניתן יהיה לפרט את כל טענות ההתנגדות של מרשיי

נספח ג' מכתב הח"מ מיום 12.10.25 שנקלט כהתנגדות (להלן – "השלמת ההתנגדות הראשונית") מצ"ב כנספח ג'.

8. ביום 15.10.25 נתקבלה תשובה במייל מגב' אסתר אוזנה מנהלת תחום פרויקטים באגף רישוי בנייה, לפיה "התנגדות נקלטה לפניי החג, לפני תום מועד להגשת התנגדות"². ואכן ההתנגדות נקלטה והועלתה לארכיב האופטי. בתשובה למייל האמור הבהירו המתנגדים כי התנגדות מפורטת תוגש עד יום 25.10.25 "מבלי לגרוע מטענת מרשיי כי מניין הימים החוקי טרם החל לרוץ".

נספח ד' שרשור המיילים בין הח"מ לבין גב' אוזנה מצ"ב כנספח ד'.

9. לפיכך, השלמת התנגדות זו באה בהמשך לכתב ההתנגדות המקורי מיום 3.4.2024 ובהמשך להשלמת ההתנגדות הראשונית מיום 12.10.2025.

הבקשה להיתר ותמצית נימוקי ההתנגדות

10. במסגרת הבקשה הנדונה (להלן – "הבקשה להיתר") מבוקשת "תוספות בניה, תוספת קומה, בניה להכשרה, ממ"דים ומרפסות זיז" (ראו תיאור הבקשה באתר האינטרנט, השונה אגב מהתיאור בהרמוניקה).

11. ביתר פירוט – במסגרת הבקשה העדכנית מבוקשת בניית עמודות בניה חדשה בת 4 קומות (חדר בקומת המרתף, וממ"דים ב-3 הקומות שמעליו) + מרפסת גג מעל העמודה, בחזית הדרומית-מערבית של הבניין ברחוב עזה 19 פינת רד"ק 12 (להלן – "הבניין"); הכשרת השימוש העיקרי בשטח שאושר בהיתר קודם כמחסן בשטח 20 מ"ר (מבלי שבבקשה הנוכחית יש אזכור כלשהו לעובדה שמדובר בהכשרת עבירה), תוך הגדלת שטח זה ב-7.35 מ"ר – מחוץ לקו הבניין, ובאופן החורג מחלקה היחסי של דירה 4 באחוזי הבנייה שנותרו; וכן הכשרת עבירות בניה בחזית המערבית בנישה שבין שני אגפי הבניין.³

וכל זאת - על החצר, המרתף, הגג והקירות החיצוניים, המהווים רכוש משותף, ללא תימוכין קנייניים, ואף תוך ניצול אחוזי בניה משותפים ללא הסכמת יתר בעלי הדירות.

² למען הסדר הטוב יובהר, המועד להגשת ההתנגדות טרם החל להימנות, שכן לא הודעה לפי תקנה 36 לא נשלחה כדין, כמפורט במכתב נספח ג', ומכל מקום אין חולק שמכתב הח"מ נקלט כהתנגדות.

³ יצוין כבר עתה, ככל הידוע למתנגדים שטח המרתף שנחפר גדול בהרבה מהמוצג בבקשה, והוא משמש כשטח עיקרי. המתנגדים מבקשים כי הוועדה הנכבדה תורה על ביקור בשטח, והם שומרים על זכותם להרחיב ולחוסף בעניין זה ולצרף ראיות.

12. בנוסף, כוללת הבקשה הקלה בקו בניין, לטובת הרחבת חדר מגורים בקומת המרתף, כאמור.
13. יצוין, כי הבניין מסומן כ**בניין לשימור** לפי תכנית מס' 9988, ולמרות זאת הבקשה להיתר **סותרת** את סעיף 6.1 לחוראות התכנית ("חוראות שימור") ביחס למבנים עם תוספת בניה, מבחינות שונות. הדברים פורטו בהתנגדות המקורית והמתנגדים חוזרים עליהם בשינויים המחויבים מצמצום הבינוי לעומת הבקשה המקורית.
14. המתנגדים יטענו כי **דין הבקשה להידחות על הסף**, ממספר טעמים שדי בכל אחד מהם לבדו כדי להביא לדחייתה, וקל וחומר בהצטברותם:
- א. **היעדר תימוכין קנייניים** – הן משום שמוצע בינוי מאסיבי על הרכוש המשותף כמפורט לעיל, ללא הסכמת יתר השכנים (פרט למבקשים עצמם שבחירתם 25% מהדירות בלבד), והן משום שמבוקש ניצול זכויות בניה החורג מחלקם היחסי של המבקשים;
- ב. **פגמים ומצגי שווא בבקשה העדכנית**;
- ג. **פגם חמור במשלוח ההודעות לפי תקנה 36**, שבגינה מרבית השכנים כלל אינם יודעים על הבקשה העדכנית, וממילא לא הגישו התנגדות.
15. לחלופין, יטענו המתנגדים כי דין הבקשה להידחות לגופה מכל הנימוקים המפורטים בהתנגדות זו (לרבות אלה שפורטו לעיל).
16. כן יטענו המתנגדים כי אין להכשיר את עבירות הבנייה – הן לאור השיקול התכנוני ה"צר" והן לאור אינטרס השמירה על שלטון החוק.
17. זאת, נוסף על טענות אחרות שיפורטו להלן.

הבניין, הנכס והצדדים

18. הבניין הנדון בנוי על המקרקעין הידועים כגוש 30026 חלקה 102 (להלן – "**החלקה**"). החלקה רשומה בפנקס הזכויות, ולכל אחד מהבעלים חלק בלתי מסוים בבעלות, וכן זכות חכירה לדורות על דירתו, מכח שטרי חכירה הדדיים וצולבים ל-999 שנה.

נספח ה' נסח של החלקה מפנקס הזכויות מצ"ב לכתב התשובה **כנספח ה'**.

19. המתנגדות 1 ו-2 הינן בעלים במשותף של 1/10 חלקים בלתי מסוימים מהחלקה, וכן חוכרות לדורות של **יחידה מס' 3 בקומת הקרקע** של הבניין, כולל "הגינה שעל יד הדירה", הפונה לרחובות עזה ורד"ק. להשלמת התמונה יצוין, כי הזכויות עברו אליהן מהמתנגד מס' 3 שרכש עבורן את הנכס בנאמנות⁴. שטר השכירות המקורי של דירה 3, צורף להתנגדות המקורית **כנספח ג'**.
20. מבקשי ההיתר **הינם בעלים בבניין וחוכרי דירות**, כמפורט להלן:
- א. **ב. בלוי אחזקות בע"מ** (להלן – "**בלוי**") – בעלים של 2/15 חלקים מהחלקה, וכן חוכרת לדורות של יחידה מס' 4, אף היא **בקומת הקרקע** של הבניין. גם ליחידה זו צמודה "הגינה שעל יד הדירה", הפונה לרחוב רד"ק ולחזית הדרומית של הבניין. **יוזגש כבר עתה, כי המרתף אינו בבעלות בלוי והוא רכוש משותף.**

⁴ יצוין, כי בעת הגשת ההתנגדות המקורית טרם נרשמו הזכויות על שם הנהנות – המתנגדות 1 ו-2, והנכס היה רשום על שם המתנגד 1. ההתנגדות המקורית הוגשה אפוא ע"י המתנגד 3, תוך שצוין בה כי הוא נאמן של המתנגדות 1 ו-2.

- ב. **בליאה דוד גבריאל ואיילה** – בעלים של 2/15 חלקים מהחלקה, וכן חוכרים לדורות של יחידה מס' 5 בקומה א' של הבניין, **ללא הצמדות**.
- ג. **חלמיש יצחק והדסה** – בעלים של 2/60 חלקים מהחלקה, וכן חוכרים של מחצית בלתי מסוימת (המחצית השנייה - של ארוגיאס) של שטח גג המסומן במס' 9, **ללא הצמדות** (שטר מקורי מס' 361/54). יצוין כבר עתה, כי מספר שנים לאחר רישום השטח המקורי ב-1954, נבנתה **דירה** על שטח הגג הנ"ל בהיתר. **עם זאת, גג הדירה מעולם לא הוצמד לחוכרי הדירה, והוא נותר רכוש משותף**. שטרי החכירה של יחידות מבקשי ההיתר צורפו להתנגדות המקורית **כנספח ד'**.

טענת סף 1 – פגם חמור במשלוח ההודעות לפי תקנה 36

21. כאמור לעיל, ככל הנראה חוץ ממר תורג'מן אף אחד מבעלי הזכויות לא קיבל הודעה על הבקשה, וכמפורט לעיל גם המתנגדים לא קיבלו הודעה כנדרש, וכל זאת בניגוד מוחלט להוראת תקנה 36. למותר לציין, כי מדובר בפגם חמור ביותר, שכן השכנים שלא קיבלו הודעות כדין אינם מודעים לפגיעה הקשה בזכויותיהם הקנייניות (כמפורט להלן), ולפגיעה התכנונית הגלומה בבקשה, ונשללה מהם זכות ההתנגדות, הקבועה בדין, ומהווה זכות יסוד. **לפיכך, ככל שלא תידחה הבקשה בשל טענות הסף ויתר הטענות שיפורטו להלן, יש לכל הפחות להקפיא את ההליך עד לאחר משלוח הודעות כדין בהתאם לתקנה 36 ומתן זכות התנגדות לכלל בעלי הזכויות בחלקה שלא חתמו על הבקשה.**

טענת סף 2 – הבקשה העדכנית מבוססת על מצגי שווא ופגומה מן היסוד

22. המתנגדים יטענו, כי הבקשה להיתר העדכנית פגומה מן היסוד, מהטעמים שלהלן:
23. **ראשית**, שטחי שירות (המסומנים 2 ו-3 בחישוב השטחים), בשטח כולל 27.35 מ"ר אותם מבוקש להפוך לעיקריים, משמשים למעשה כשטח עיקרי מזה שנים, מבלי שהבקשה מגלה זאת. חמור מכך: ככל הידוע למתנגדים השטח העיקרי גדול הרבה יותר. אין זה סוד שהמקום שימש לדירת נופש רחבת ידיים, כפי שאף פורסם באינטרנט. כאמור, המתנגדים שומרים על זכותם להוסיף על טענותיהם בעניין זה לאחר שיתבצע ביקור בדירה.
24. **אם לא די בכך**, בניגוד למוצג בבקשה, בתיק בקשה להיתר מס' מס' 2004/0707.00, מיום 11.7.2005 (להלן – **"ההיתר מ-2005"**)⁵, לא אושר שטח של 27.35 מ"ר אלא אושר מחסן בשטח של 20 מ"ר בלבד.

נספח ו' תיאור הבקשה, נתוני השטחים והדף הכחול של היתר הבניה מ-2005, מצ"ב כנספח ו'.

⁵ ראו תכנית קומת המרתף בבקשה העדכנית.

25. פגמים נוספים נפלו במלבן זכות הבנייה בבקשה להיתר העדכנית, שלמען הנוחות להלן צילום מסך שלו:

זכויות בניה	
ע"פ תב"ע 8858 נ"ת לבנות עד 100% משטח החלקה	
שטח החלקה: 876 מ"ר	
$876 \times 180.08\% = 1577.5$	
סה"כ שטח שניתן לבנות בחלקה: 1577.5 מ"ר	
שטח מאושר: 938.25 מ"ר	
$1577.5 - 938.25 = 639.25$	
שטח הנותר לניצול: 639.25 מ"ר	
מספר הדיירים: 11	
$639.25 : 11 = 58.11$	
שטח המותר לבניה לכל דייר: 58.11 מ"ר	

א. בניגוד לאמור, השטח המאושר בבניין אינו 938.25 מ"ר אלא השטח שאושר בהיתר המקורי שהינו 885.25 מ"ר⁶.

להלן קטע מתוך תכנית היתר הבניה המקורי של הבניין, המראה את סיכום השטחים בבניין:

שטח הקומות	
קומת קרקע	311.80 מ"ר
קומה א'	311.80 מ"ר
קומה ב' (קומה)	69.20 מ"ר
" (מוצט)	192.45 מ"ר
סה"כ	885.25 מ"ר

בהתאמה לכך, השטח הנותר לניצול הינו 692.25 מ"ר, ולא כפי שנרשם.

ב. פגם נוסף במלבן זכויות הבניה הינו החלוקה של השטח הנותר לניצול ב-11 דיירים, בעוד שלפי הנסח מספר הדירות הינו 12.

הנה כי כן, השטח הנותר לניצול לכל דייר הינו 57.68 מ"ר (לפי החישוב של 692.25/12). ייאמר כבר עתה, כי הבקשה המתוקנת מוסיפה לדירה מס' 4 שטח של 62.51 מ"ר (42.74 מ"ר בקומת המרתף, כולל השטח שמבוקש להפוך לעיקרי, ועוד 19.77 מ"ר בקומת הקרקע, כמפורט בטבלת השטחים) – תוך חריגה מה-57.68 מ"ר שמותר להוסיף לדירה זו⁷.

26. עוד פגם בבקשה להיתר הינו בחישובי השטחים, כאשר סומנו כל השטחים בבניין כ"מגורים קיים", למרות שהם כוללים שטחי שירות, חלקם ציבוריים. כך למשל, בקומת הקרקע סומן בסיפרה 2 ("מגורים קיים") כל השטח הכולל לא רק את הדירות (כולל זו של המתנגדים), אלא גם את חדרי

⁶ יוער, כי גם בגירסה המקורית של הבקשה להיתר הנוכחית צוין שטח מאושר של כ-885 מ"ר.

⁷ יובהר, כי לפי תכנית 9988 שטח מרחב מוגן בא במניין השטחים המותרים. ראו סעיף 4.1.1(ד) (4) להוראות התכנית.

המדרגות של הבניין, את השבילים החיצוניים המובילים אליהם, ועוד. ברור אפוא שהסימון אינו נכון וממילא גם חישוב השטח שגוי מן היסוד.

27. מהאמור לעיל עולה, כי הבקשה להיתר פגומה מן היסוד ויש לדחותה על הסף.

טענת סף 3 – היעדר תימוכין קנייניים

28. הבניה המבוקשת מוצעת על רכוש משותף, מבלי שניתנה הסכמת הרוב הדרוש של בעלי הדירות בבנין, וליתר דיוק – פרט למבקשים איש מבעלי הדירות לא חתם על הבקשה⁸. נפרט:

א. בקומת המרתף מוצע בינוי בשטח של 42.74 מ"ר (!) לטובת הרחבת דירה מס' 4⁹ (ככל הידוע, תוך הכשרת עבירה). כאמור, מתוך שטח זה – שטח של 20 מ"ר בלבד אושר בעבר כמחסן, ולא כשטח עיקרי. עתה מבוקשת הפיכת השטח לעיקרי, וכן מבוקש חדר נוסף, תוך הרחבת הדירה שלא כדין על חשבון הרכוש המשותף. בנוסף, מתבקשת חפירה נוספת והעמקה של הקומה ותוספת מדרגות פנימיות (ראו תכנית קומת המרתף).

כל זאת, מבלי שקומת המרתף הוצמדה לדירה מס' 4.

להלן תיאור הדירה בחוזה החכירה שצורף לשטר השכירות [נספח ד(1) לעיל]:
 "דירה אחת בת ארבעה חדרים ונוחיות הנמצאת בקומת קרקע של הנכסים הנ"ל והמסומנת במס' (4) בתכנית הבנין הרצופה בזה, כולל הגינה שע"י הדירה".

הנה כי כן, המרתף (המסד) – כמו הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים והמקלטים – מהווה רכוש משותף. ראו הגדרת "רכוש משותף" בסעיף 77א' לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969¹⁰ (להלן – "חוק המקרקעין"):

"רכוש משותף" – כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת."

ב. בקומת הקרקע מוצע ממ"ד בחזית הדרום-מערבית, וכן מוצעת הכשרת סגירת מרפסת בנישה שבין שני אגפי הבנין, לטובת הרחבה של דירה מס' 4, כל זאת על החצר המהווה רכוש משותף (ראו סעיף 77א' הנ"ל לחוק המקרקעין – "לרבות הקרקע").

ג. בקומה א' מוצע ממ"ד (על גבי הממ"ד המוצע בדירת בלוי), וכן מוצעת הכשרת סגירת מרפסת בנישה האמורה, לטובת הרחבת דירת בליאה, אף זאת מעל ההרחבה בדירת בלוי שעל הקרקע המהווה רכוש משותף, וכן תוך פריצת הקירות החיצוניים של הבנין (ראו סעיף 77א' הנ"ל – "לרבות הקרקע.. הקירות החיצוניים").

ד. בקומה ב' מוצע ממ"ד בדירת חלמיש (על גבי הממ"דים המוצעים בדירות בלוי ובליאה). בנוסף, מוצעת הכשרת סגירת מרפסת בחזית הדרומית (בעומק הנישה הנ"ל) גם זאת תוך פריצת הקיר החיצוני של הבנין המהווה רכוש משותף. בנוסף מוצע "גג להכשרה" מעל סגירת המרפסות הבלתי חוקיות של בלוי ובליאה ב"נישה" הבנויות על רכוש משותף.

⁸ ראו תיאור הבקשה באתר האינטרנט של עיריית ירושלים: "מספר שכנים שלא חתמו: 15". זאת, מבלי לגרוע מהטענה שהשטח המשמש שלא כדין כשטח עיקרי בקומת המרתף גדול בהרבה, כמפורט לעיל.
⁹ ראו טבלת השטחים, חישוב השטחים של קומת המרתף ותכנית קומת המרתף.
¹⁰ סעיף זה פותח את פרק ו' בחוק המקרקעין: "בתים שאינם רשומים כבתים משותפים", החל על הבנין מושא ההתנגדות.

ה. **בקומת הגג** מוצעות מרפסות גג מרוצפות מעל גגות מגדל הממ"דים ושל סגירת המרפסת לטובת דירת חלמיש, מבלי שהגג הוצמד לדירה זו, והוא מהווה רכוש משותף.¹¹

29. אם לא די באמור לעיל – בבקשה העדכנית מבוקש סיפוח שלא כדין של זכויות בניה משותפות לטובת מבקשי ההיתר: כמפורט לעיל, השטח המותר לניצול בבניין כולו הינו 692.25 מ"ר, והשטח המותר לניצול לכל דירה הינו לכל דירה הינו 57.68 מ"ר (לפי החישוב של 692.25/12), ולא כפי שהוצג בבקשה העדכנית. למרות זאת, בדירה מס' 4 מבוקש שטח של 62.51 מ"ר, לפי החישוב שפורט לעיל, – **תוך חריגה מחלקה היחסי של הדירה בזכויות הבניה**.¹²

30. כאמור, פרט למבקשים – שמספר דירותיהם מהווה ביחד 25% בלבד מכלל הדירות הרשומות בבניין (3 מתוך 12) – איש מבעלי הדירות והחוכרים לא חתם על הבקשה. לפיכך, ברור שלא הושג הרוב הנדרש בסעיף 71ב(א)(1) לחוק המקרקעין, שהינו מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות למטרת הרחבת דירה, ומי בבעלותם 60% מהדירות למטרת ממ"ד. בנסיבות אלה דין הבקשה להידחות על הסף בהיעדר תימוכין קנייניים.

31. ראו לעניין זה עע"מ 4185/23 משה רוזן נ' ועדת ערר המחוזית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו, 14.6.2023), שם נאמר (בפיסקה 17):

"ברי הוא אפוא, כי כאשר מוסד תכנון סבור כי ישנם ספקות קנייניים בבקשה שלפניו, רשאי הוא, **שלא לומר חייב**, להשהות את הדיון בבקשה עד לקבלת הכרעה בסוגיה הקניינית מהרשויות המוסמכות לכך."

32. יודגש, כי בשל הפגם החמור שנפל במשלוח ההודעות, כמפורט לעיל, רבים מבעלי הזכויות בחלקה אינם מודעים לבקשה העדכנית. קרוב לוודאי שלאחר שיישלחו הודעות כדין לכלל בעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה – יוגשו גם התנגדויות של שכנים נוספים, אשר ייצרו "רוב חוסם" כנגד אישור הבקשה. לפיכך, המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את התנגדותם ו/או להוסיף עליה ו/או לצרף מתנגדים נוספים.

33. לאור האמור לעיל, הוועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה על הסף. כל הטענות שלהלן ייטענו אפוא בנוסף ולחלופין ומבלי לגרוע מטענות הסף.

התנגדות להכשרת עבירות

34. כאמור, הבקשה כוללת הכשרה דה-פקטו של שטחים נרחבים שנבנו ללא היתר בגיה בקומת המרתף, תוך יצירת מצג שווא חמור כאילו מדובר בשטחים מאושרים. בין היתר, מדובר בשטח של 7.35 מ"ר שלא אושר מעולם כשטח שירות. כל שאושר הוא מחסן בשטח של 20 מ"ר, שבפועל משמש כשטח עיקרי. קל וחומר אם במרתף נחפרו שטחים נוספים המשמשים בפועל ושלא כדין כשטח עיקרי, שלא מבוקש להכשירם. המתנגדים מתנגדים נחרצות להכשרת כל השטחים הללו, ודאי כאשר כולם או חלקם הוסתרו והועלמו מעיני הוועדה.

¹¹ כאמור, לפי חוזה החכירה והתשריט שצורף אליו, יחידה מס' 9 עצמה מהווה גג בקומה השנייה של הבניין. מאוחר יותר נבנתה הדירה על גבי הגג, אך מעולם לא הוצמד לדירה הגג שמעליה.

¹² ואם אכן השטח שנחפר במרתף שלא כדין גדול עוד יותר, כאמור לעיל – החריגה אף גדולה בהרבה.

35. בנוסף, הבקשה כוללת הכשרת עבירות גם ביתר הקומות, כדלקמן:
- בקומת חקרקע (דירת בלוי) – הכשרת בניה בלתי חוקית בנישה שבין שני אגפי הבניין;
 - בקומה א' (דירת בליאה) – הכשרת סגירת מרפסת בנישה (מעל התוספת הנ"ל בדירת בלוי);
 - בקומה ב' (דירת חלמיש) הכשרת סגירת מרפסת בחזית המערבית בעומק הנישה.
 - בקומת הגג – מרפסת גג מרוצפת מעל המרפסת הלא חוקית של חלמיש.
36. כידוע, השיקולים המרכזיים שעל מוסד התכנון לשקול בשאלה האם יש להכשיר עבירות בניה הם: שיקול שלטון החוק ואי עידוד עבריינות בניה, ושיקול התכנוני ה"צרי" ("מבחן המגרש הריק"). ראו: ע"מ 65/13 הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ (פורסם בנבו, 7.7.2013). ראו גם: עת"מ (מינהלים י-ם) 8432-02-24 זינב מחמוד אחמד מנאצרה נ' יו"ר ועדת המשנה לפיקוח בבית אל (פורסם בנבו, 12.02.2024). בענייננו, שני השיקולים הללו מובילים למסקנה שאין לאשר את עבירות הבניה, כמפורט להלן:
- לגבי הבניה במרתף: העובדה שהשטח ש-20 מ"ר מתוכו אושרו כמחסן, משמש בפועל לשימושים עיקריים לא צוינה בבקשה, תוך הסתרת העובדה שמדובר בהכשרת עבירה. חמור מכך: ככל הידוע, בפועל השטח שנחפר שלא כדין גדול הרבה יותר, מבלי שהדבר צוין בבקשה. לפיכך, אם תאושר הבקשה, אין לכם עידוד עבריינות גדול מזה. זאת ועוד: הבניה המבוקשת גוזלת שטח המתווה רכוש משותף וחורגת מחלקה היחסי של דירה 4 בזכויות הבניה. לפיכך, גם במבחן "המגרש הריק" לא היה מקום לאישור הבניה המבוקשת.
- לגבי תוספות הבניה ביתר הקומות:
- במבחן "המגרש הריק" – מדובר בתוספות מכוערות ביותר, ובמיוחד כאשר מדובר בבניין לשימור.

נספח ז' תמונה של קטע מהחזית הדרומית בו נראות 3 התוספות הלא חוקיות, מצ"ב כנספח ז'.

- לפיכך, גם אלמלא היה מדובר בעבירות בניה, לא היה מקום לאשר את התוספות המבוקשות. קל וחומר כאשר מדובר בבניין לשימור.
- במבחן שלטון החוק: מדובר בעבירות משמעותיות, בבניין לשימור, ולא הוצג כל נימוק להצדקתן (כגון: תום לב או נסיבות מיוחדות אחרות). וכך נאמר בעניין נאות מזרחי:
- "אין להפוך את היוצרות: תכנון תחילה, ובנייה אחר כך. אסור שבנייה בלתי-חוקית תהא מקדמה על מנת לאלץ בדיעבד את הכשרתה. המסר שצריך להנחיל הוא כי בנייה בלתי-חוקית הריהי כעושר השמור לבעליו לרעתו; עליה להיות לו לרועץ, לא ליתרון".
37. לאור האמור לעיל, הוועדה הנכבדה מתבקשת בזה לדחות את הבקשה להכשרת העבירות.

התנגדות להקלה המבוקשת בקו הבניין

38. בניגוד לפירוט ההקלה בהרמוניקה, ההקלה בקו הבניין אינה לטובת ממ"ד (הממ"דים הוכנסו לתוך קווי הבניין, לעומת הבקשה המקורית), אלא ככל הנראה לטובת הרחבת החדר בקומת המרתף שאושר במקור כמחסן. לא זו בלבד שמבוקש להכשיר את השימוש במחסן כשטח עיקרי (מבלי לחשוף שמדובר

בהכשרה), תוך גזילה של הרכוש המשותף ושל זכויות בניה מיתר השכנים, מבוקש גם להרחיבו כך שיחרוג מקו הבניין¹³. מובן, כי אין לכך כל הצדקה תכנונית, מבלי לגרוע מההתנגדות הנחרצת לבניה בשטח זה מכל הטעמים שפורטו לעיל.

טענות נוספות

39. הבקשה כוללת כריתה של שני עצים בוגרים, שדורגו בסקר העצים הכלול בבקשה בערכיות בינונית. האחד מהם בדרגה 13 מתוך 20 – עץ תות לבן (מס' 11 בטבלה), בגובה של 9 מטרים, והשני (מספר 10) בדרגה 11 ובגובה של 11 מטרים. שני העצים הללו הם חלק מהמראה הירוק העוטף את הבניין, כבניין לשימור, האופייני לשכונת רחביה. ניתן לראותם בתמונה נספח ח' הנ"ל. המתנגדים יטענו כי אין לאשר את עקירת העצים, ודאי כאשר הבקשה אינה מגלה תימוכין קנייניים, כמפורט לעיל.
40. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אין בבקשה או באתר העיריה נתונים כלשהם בדבר תכנית הבינוי כולל התוספת המבוקשת, ודי בכך כדי להוות פגם מהותי. על פני הדברים נראה כי הבינוי המוצע בבקשה חורג באופן משמעותי מהתכנית המותרת עפ"י תכנית 9988, שהינה 42% בחלקות ששטחן בין 701 ל-1,000 מ"ר באזור מגורים ב'. ראו סעיף 4.1.2(ד) (3) להוראות התכנית. גם מסיבה זו דין הבקשה להידחות על הסף, ולחלופין לגופה. המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את הטיעון לאחר שיוצגו נתונים על תכנית הבינוי כולל המבוקש.
41. גם הבקשה העדכנית, כמו המקורית, סותרת את הוראות השימור של תכנית 9988, אם כי במידה פחותה. ראו פרק השימור בהתנגדות המקורית, הרלוונטי גם לבקשה העדכנית, בשינויים המחויבים.
42. לפי תכנית 9988, קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. עיון בתמונה הנ"ל מראה כי תוספות הבנייה שמבוקשת הכשרתן, אינן עונות על דרישה זו.

סוף דבר

43. לאור האמור לעיל מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה על הסף, ולחלופין לדחותה לגופה, מכל הנימוקים שפורטו לעיל. מובהר להסרת ספק, כי כל הטענות דלעיל שעניינן דחיית הבקשה על הסף, כוחן יפה לחלופין לדחיית הבקשה לגופה.
44. למען הסר ספק מובהר, כי כל הטענות שהועלו בהתנגדות המקורית לרבות נספחיה, מהוות חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו. התנגדות זו באה להוסיף על ההתנגדות המקורית ולא לגרוע ממנה.
45. המתנגדים מבקשים להזמין לדיון בפני הוועדה, והם שומרים על זכותם להרחיב ו/או לפרט את נימוקי התנגדותם ו/או להוסיף עליהם, ואן לצרף אליה חוות-דעת ו/או כל מסמך רלוונטי אחר.

בברכה,
רפי אגוזגור, עו"ד

¹³ ייתכן שזה החסר לפער בין השטח שאושר בהיתר 2004/0707.00 (20 מ"ר למחסן), לבין השטח המבוקש של 27.35 מ"ר.

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
א	ההתנגדות המקורית מיום 4.3.24 על נספחיה	13
ב	ההודעה על הגשת הבקשה ועל זכות ההתנגדות	68
ג	מכתב המתנגדים מיום 12.10.25 שנקלט כהתנגדות	70
ד	שרשור המיילים בין המתנגדים לבין גב' אוזנה מעיריית ירושלים	75
ה	נסח של החלקה מפנקס הזכויות	81
ו	תיאור הבקשה, נתוני השטחים והדף הכחול של היתר הבניה מ- 2005	95
ז	תמונה של קטע מהחזית הדרומית בו נראות 3 התוספות הלא חוקיות	98

נספח א

ההתנגדות המקורית מיום 4.3.24 על נספחיה

עמ' 13



Rafi Ettinger, Advocate

Oded Afik, Advocate & Notary

Ziva Arnesty, Advocate

Gali Arbel, Advocate

Dror David HaCohen, Advocate

רפי אטינגר, עורך דין

עודד אפיק, עו"ד ונוטריון

זיוה ארנסטי, עורכת דין

גלי ארבל, עורכת דין

דרור דוד הכהן, עורך דין

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

שלהבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, כ"ד אדר א תשפ"ד
04 מרץ 2024

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בהגשה מקוונת

נימוקי ההתנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2010/0464.03

שמות ופרטי המתנגד:

ירון תורג'מן, ת.ז. 034493791

ע"י ב"כ עוה"ד רפי אטינגר

ממשרד אפיק, אטינגר ושות'

(להלן – "המתנגד")

מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

רחוב	בית	דירה	כניסה	קומה
הבנייה המבוקשת	עזה	19	9, 5, 4	כל הקומות
דירת המתנגד	עזה	19	3	קרקע

כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור אלא אם נאמר במפורש אחרת.

המתנגד הינו בעל הדירה כמפורט לעיל.

הבקשה להיתר ותמצית נימוקי ההתנגדות

1. במסגרת הבקשה הנדונה (להלן – "הבקשה להיתר") מבוקשת "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים" (לשון תיאור הבקשה באתר העיריה).
2. ביתר פירוט – מבוקשת בניית עמודת בניה חדשה בת 5 קומות (כולל מרתף) בחזית הדרומית-מערבית של הבניין ברחוב עזה 19 פינת רד"ק 12 (להלן – "הבניין"), לטובת חדרי מגורים וממ"דים; מרפסות; והכשרת עבירות בניה בחזית המערבית ובנישה שבחזית הדרומית של האגף.

וכל זאת - על החצר, המרתף, הגג והקירות החיצוניים, המהווים רכוש משותף, ללא תימוכין קנייניים, ואף תוך ניצול אחוזי בניה משותפים ללא הסכמת יתר בעלי הדירות.

3. בנוסף, כוללת הבקשה הקלה בקו בניין, לכאורה לטובת ממ"ד, ולמעשה לטובת חדר בקומת קרקע וממ"דים מעליו.
4. יצוין, כי הבניין מסומן כבניין לשימור לפי תכנית מס' 9988, ולמרות זאת הבקשה להיתר סותרת את סעיף 6.1 להוראות התכנית ("הוראות שימור") ביחס למבנים עם תוספת בניה, מבחינות שונות שיפורטו להלן.
5. המתנגד יטען כי דין הבקשה להידחות על הסף, בשל היעדר תימוכין קנייניים – הן משום שמוצע בינוי מאסיבי על הרכוש המשותף כמפורט לעיל, ללא הסכמת יתר השכנים (פרט למבקשים עצמם שבחירתם 25% מהדירות בלבד), והן משום שמבוקש ניצול זכויות בניה החורג באופן משמעותי מחלקם היחסי של המבקשים.
6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, דין הבקשה להידחות על הסף גם בשל כך שהבקשה מתעלמת מכך שמדובר בבניין לשימור, וסותרת את הוראות השימור של תכנית 9988. בין היתר – איסור שינויים בחזיתות המבנים לשימור למעט שינויים פונקציונליים, וגם זאת רק באישור מהנדס העיר או מי מטעמו (אישור שככל הידוע לא ניתן); היעדר תיק תיעוד, והיעדר דיון בגורמים המקצועיים בעיריית ירושלים האמונים על השימור. המתנגד יטען בנוסף ולחלופין כי תוספת הבנייה המאסיבית המוצעת פוגעת באופיו של הבניין לשימור.
7. עוד יטען המתנגד, כי דין הבקשה להידחות על הסף גם בשל החריגה מהתכנית המותרת בתכנית 9988.
8. לחלופין, יטען המתנגד כי דין הבקשה להידחות לגופה מכל הנימוקים המפורטים בהתנגדות זו (לרבות אלה שפורטו לעיל).
9. כן יטען המתנגד כי אין להכשיר את עבירות הבנייה – הן לאור השיקול התכנוני ה"צר" והן לאור אינטרס השמירה על שלטון החוק.
10. זאת, נוסף על טענות אחרות שיפורטו להלן.

הבניין, הנכס והצדדים

11. הבניין הנדון בנוי על המקרקעין הידועים כגוש 30026 חלקה 102 (להלן – "החלקה"). החלקה רשומה בפנקס הזכויות, ולכל אחד מהבעלים חלק בלתי מסוים בבעלות, וכן זכות חכירה לדורות על דירתו, מכח שטרי חכירה הדדיים וצולבים ל-999 שנה.

נספח א' נסח של החלקה מפנקס הזכויות מצ"ב לכתב התשובה **כנספח א'**.

12. המתנגד הינו בעלים של 1/10 חלקים בלתי מסוימים מהחלקה, וכן חוכר לדורות של יחידה מס' 3 בקומת הקרקע של הבניין, כולל "הגינה שעל יד הדירה", הפונה לרחובות עזה ורד"ק. להשלמת התמונה יצוין, כי המתנגד הינו נאמן של החברות קפה יהושע בע"מ ואש הבירה בע"מ.

נספח ב' שטר העברת השכירות של דירה 3 למתנגד מצ"ב **כנספח ב'**.

נספח ג' שטר השכירות המקורי של דירה 3 כולל התשריט שצורף אליו, מצ"ב **כנספח ג'**.

13. מבקשי ההיתר הינם בעלים בבניין וחוכרי דירות, כמפורט להלן:

- א. **ב. בלוי אחזקות בע"מ** (להלן – "בלוי") – בעלים של 2/15 חלקים מהחלקה, וכן חוכרת לדורות של יחידה מס' 4, אף היא **בקומת הקרקע** של הבניין. גם ליחידה זו צמודה "הגינה שעל יד הדירה", הפונה לרחוב רד"ק ולחזית הדרומית של הבניין. **יודגש כבר עתה, כי המרתף אינו בבעלות בלוי והוא רכוש משותף.**
- ב. **בליאה דוד גבריאל ואיילה** – בעלים של 2/15 חלקים מהחלקה, וכן חוכרים לדורות של יחידה מס' 5 בקומה א' של הבניין, **ללא הצמדות.**
- ג. **חלמיש יצחק והדסה** – בעלים של 2/60 חלקים מהחלקה, וכן חוכרים של מחצית בלתי מסוימת (המחצית השנייה - של ארוג'אס) של שטח גג המסומן במס' 9, **ללא הצמדות** (שטר מקורי מס' 361/54). יצוין כבר עתה, כי מספר שנים לאחר רישום השטח המקורי ב-1954, נבנתה **דירה** על שטח הגג הנ"ל בהיתר. **עם זאת, גג הדירה מעולם לא הוצמד לחוכרי הדירה, והוא נותר רכוש משותף.**

נספח ד' שטרי החכירה של יחידות מבקשי ההיתר מצ"ב לכתב התשובה ומסומנים בהתאמה **כנספחים ד' (1)-(3).**

טענת סף - היעדר תימוכין קנייניים

14. הבניה המבוקשת מוצעת **על רכוש משותף**, מבלי שניתנה הסכמת הרוב הדרוש של בעלי הדירות בבניין, וליתר דיוק – פרט למבקשים איש מבעלי הדירות לא חתם על הבקשה¹. נפרט:
- א. **בקומת המרתף** מוצעת הרחבת דירת בלוי (חדר וממ"ד), **מבלי שקומת המרתף הוצמדה לדירה זו**. להלן תיאור הדירה בחוזה החכירה שצורף לשטר השכירות [נספח ד' (1) לעיל]:

"דירה אחת בת ארבעה חדרים ונוחיות הנמצאת **בקומת קרקע של הנכסים הנ"ל והמסומנת במס' (4) בתכנית הבנין הרצופה בזה, כולל הגינה שע"י הדירה**".

חנה כי כן, המרתף (המסד) – כמו הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים והמקלטים – **מהווה רכוש משותף**. ראו הגדרת "רכוש משותף" בסעיף 77א' לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969² (להלן – "חוק המקרקעין"):

"רכוש משותף" – כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת."

¹ ראו תיאור הבקשה באתר האינטרנט של עיריית ירושלים: "מספר שכנים שלא חתמו: 15".
² סעיף זה פותח את פרק ו'1 בחוק המקרקעין: "בתים שאינם רשומים כבתים משותפים", החל על הבניין מושא ההתנגדות.

ב. בקומת הקרקע מוצעים שני חדרים (לא ממ"ד!) בחזית הדרומית, וכן מוצעת הכשרת סגירת מרפסת בחזית המערבית, לטובת הרחבה של דירת בלוי, **כל זאת על החצר המהווה רכוש משותף (ראו סעיף 77א' הנ"ל לחוק המקרקעין – "לרבות הקרקע").**

ג. בקומה א' מוצעים חדר, ממ"ד ומרפסת בחזית הדרומית, וכן מוצעת הכשרת סגירת מרפסת בחזית המערבית, לטובת הרחבת דירת בליאה, אף זאת מעל ההרחבה בדירת בלוי שעל הקרקע המהווה רכוש משותף, ואף תוך פריצת הקירות החיצוניים של הבניין **(ראו סעיף 77א' הנ"ל – "לרבות הקרקע.. הקירות החיצוניים").**

ד. בקומה ב' מוצעים חדר וממ"ד בחזית הדרומית, אף זאת מעל ההרחבה בדירת בלוי שעל הקרקע המהווה רכוש משותף לטובת הרחבת דירת חלמיש. בנוסף, מוצעת מרפסת בחזית המערבית גם זאת תוך פריצת הקיר החיצוני של הבניין המהווה רכוש משותף וכן הכשרת סגירת מרפסת.

ה. בקומת הגג מוצעת הרחבה של דירת חלמיש, **מבלי שהגג הוצמד לדירה זו, והוא מהווה רכוש משותף³.**

15. אם לא די באמור לעיל – **בבקשה מבוקש סיפוח שלא כדין של זכויות בניה משותפות לטובת מבקשי ההיתר.** לעניין זה יצוין, כי במלבן שכותרתו "זכויות בניה" בבקשה להיתר, נאמר: "שטח קיים עפ"י היתר מקורי 1959/78 : 885.52 מ"ר...". אלא שעורכת הבקשה מתעלמת מהעובדה שבבקשה מס' 2004/0707.00 אושר שטח נוסף של 28.04 מ"ר למחסנים, שאכן נבנה [כפי שאף צוין במפורש בבקשה להיתר, בתכנית קומת המרתף; בחישוב השטחים של קומת המרתף; ובטבלת חישוב השטחים בבניין]. זאת ועוד: ככל הידוע השטח הקיים בפועל בקומה זו, אף גדול ממה שאושר באותו היתר. אולם, גם אם נתעלם מכך – השטח הקיים בבניין הוא לפחות 913.56 מ"ר (ולא 885.52). לפיכך מהשטח המותר של 1577.5 מ"ר יש לנכות שטח קיים של 913.56 מ"ר, **ולפיכך השטח שנותר לניצול בבניין הינו 663.94 מ"ר** (דהיינו: השטח המותר של 1577.5 מ"ר בניכוי שטח קיים של 913.56 מ"ר) ולא 691.98 כפי שנכתב. יתירה מזאת: מעיון בנסח עולה שיש **12 יחידות שהוחכרו (ולא 11 כפי שנכתב בבקשה)**, ולכן לכל שכן מותר לבנות 55.33 מ"ר, ולא 62.9 מ"ר כפי שנכתב. למרות זאת, בבקשה מוצעת תוספת שטח של 128.21 מ"ר, בחריגה מחלקן היחסי של 3 הדירות (בדירה 4 לבדה אף מבוקשת תוספת שטח של 82.42 מ"ר בשתי הקומות).

16. כאמור, פרט למבקשים – שמספר דירותיהם מהווה ביחד 25% בלבד מכלל הדירות הרשומות בבניין (3 מתוך 12) – איש מבעלי הדירות והחוכרים לא חתם על הבקשה. לפיכך, ברור שלא הושג הרוב הנדרש בסעיף 71ב(א)(1) לחוק המקרקעין, שהינו מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות (למטרת הרחבת דירה) ומי בבעלותם 60% מהדירות למטרת ממ"ד.

17. **בנסיבות אלה דין הבקשה להידחות על הסף בהיעדר תימוכין קנייניים.**

³ כאמור, לפי חוזה החכירה והתשריט שצורף אליו, יחידה מס' 9 עצמה מהווה גג בקומה השנייה של הבניין. מאוחר יותר נבנתה הדירה על גבי הגג, אך מעולם לא הוצמד לדירה הגג שמעליה.

18. ראו לעניין זה ע"מ 4185/23 משה רוזן נ' ועדת ערר המחוזית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו, 14.6.2023), שם נאמר (בפיסקה 17):

"ברי הוא אפוא, כי כאשר מוסד תכנון סבור כי ישנם ספקות קנייניים בבקשה שלפניו, רשאי הוא, שלא לומר חייב, להשהות את הדיון בבקשה עד לקבלת הכרעה בסוגיה הקניינית מהרשויות המוסמכות לכך."

19. כל הטענות שלחלן ייטענו אפוא בנוסף ולחלופין ומבלי לגרוע מטענה זו.

התנגדות להכשרת עבירות

20. במסגרת הבקשה מבוקשת הכשרת עבירות כדלקמן:

- א. בקומת הקרקע (דירת בלוי) – תוספת חדר בחזית המערבית של הדירה;
- ב. בקומה א' (דירת בליאה) – תוספת חדר בחזית המערבית (מעל התוספת הנ"ל בדירת בלוי);
- ג. בקומה ב' (דירת חלמיש) – תוספת חדר ב"נישה" שבחזית הדרומית של הדירה (מעל מרפסת בקומה א').

21. כידוע, השיקולים המרכזיים שעל מוסד התכנון לשקול בשאלה האם יש להכשיר עבירות בניה הם: שיקול שלטון החוק ואי עידוד עבריינות בניה, והשיקול התכנוני ה"צרי" ("מבחן המגרש הריק"). ראו: ע"מ 65/13 הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ (פורסם בנבו, 7.7.2013). ראו גם: עת"מ (מינהלים י-ם) 8432-02-24 זינב מחמוד אחמד מנאצרה נ' יו"ר ועדת המשנה לפיקוח בבית אל (פורסם בנבו, 12.02.2024). בענייננו, שני השיקולים הללו מובילים למסקנה שאין לאשר את עבירות הבניה, כמפורט להלן:

במבחן "המגרש הריק" – מדובר בתוספות מכוערות ביותר, ובמיוחד בבניין לשימור. להלן תמונה של החזיתות הרלוונטיות המראה את שלוש התוספות שמבוקש להכשיר ב-3 הקומות הללו:



לפיכך, גם אלמלא היה מדובר בעבירות בניה, לא היה מקום לאשר את התוספות המבוקשות. קל וחומר כאשר מדובר בבניין לשימור (ועל כך ראו להלן בפרק השימור).
במבחן שלטון החוק: מדובר בעבירות משמעותיות, בבניין לשימור, ולא הוצג כל נימוק להצדקתן (כגון: תום לב או נסיבות מיוחדות אחרות). וכך נאמר בעניין **נאות מזרחי**:

"אין להפוך את היוצרות: תכנון תחילה, ובנייה אחר כך. אסור שבנייה בלתי-חוקית תהא מקדמה על מנת לאלץ בדיעבד את הכשרתה. המסר שצריך להנחיל הוא כי בנייה בלתי-חוקית הריהי כעושר השמור לבעליו לרעתו; עליה להיות לו לרועץ, לא ליתרון".

22. לאמור לעיל יש להוסיף, כי לא כל עבירות הבניה מסומנות, וככל הידוע יש עבירות נוספות בקומת המרתף של הבניין, שלא סומנו להכשרה.
 23. לאור האמור לעיל, הוועדה הנכבדה מתבקשת בזה לדחות את הבקשה להכשרת העבירות.

טענת סף - תוספת בניה שלא כדין בבניין לשימור

24. אם לא די באמור לעיל, הבניין מסומן בתכנית 9988 כ"**בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה**" (ראו נספח מס' 1 של התכנית – נספח "בינוי ושימור", וכן נספח 2 "רשימת שימור". הבניין מסומן במס' 4014).
 25. הבקשה להיתר **סותרת** את סעיף 6.1 להוראות התכנית ("הוראות שימור") ביחס למבנים עם תוספת בניה, ובין היתר מהבחינות הבאות:

א. בסעיף 6.1(א)(2) סיפא של הוראות תכנית 9988 נאמר: "**לא יותרו שינויים בחזיתות מבנים אלה למעט שינויים פונקציונליים הכרחיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו**". אין חולק כי תוספת עמודה שלמה בחזית הדרומית של המבנה **אינה** שינוי פונקציונלי, ולמעלה מן הצורך נוסף שככל הידוע לא ניתן אישור מהנדס העיר ומי מטעמו לשינוי זה. **די בכך כדי לפסול את הבקשה על הסף.**

ב. בסעיף 6.1(א)(3) של התכנית נאמר:

"על כל הבניינים בעיר ההיסטורית חלה חובה של הגשת תיק תיעוד בשלב בקשה להיתר בניה. בשלב זה ייערך דיון נוסף ופרטני במעמד של הבניינים לשימור ובאופי התוספות המתאפשרות בה".

בארכיב האופטי באתר העיריה אין זכר לקיומו של תיק תיעוד, וממילא גם לא מסמכים המעידים על דיון כלשהו כפי שמתחייב בסעיף או המלצות כלשהן של מחלקת השימור, ועדת השימור ומהנדס העיר. **גם בעובדת היעדרו של תיק תיעוד וממילא גם היעדר דיון בתיק שכזה, יש כדי לפסול את הבקשה על הסף.**

ג. בס"ק (4) נאמר כי "**בבניינים לשימור ימומשו זכויות הבניה על פי איזורי המגורים, בו הם נמצאים, תוך שמירה, ככל הניתן, על ערכי השימוריים של המבנה**".

- התמונה דלעיל מוכיחה כי הבקשה אינה שומרת על ערכיו השימוריים של המבנה, וודאי כאשר לא התקיים על כך כל דיון בפני הגורמים המקצועיים האמונים על כך בעיריית ירושלים.
- הדברים אמורים ביחס להכשרת העבירות, וכמובן כאשר בנוסף להן מבוקשת תוספת עמודה שלמה בחזית הדרומית של הבניין לשימור.
26. הנה כי כן, גם בשל הסתירה בין הבקשה לבין הוראות השימור של תכנית 9988 – דין הבקשה להידחות על הסף.

טענת סף - חריגה מהתכנית המותרת

27. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יוסיף המתנגד ויטען, כי אין בבקשה או באתר העיריה נתונים כלשהם בדבר תכנית הבינוי כולל התוספת המבוקשת, ודי בכך כדי להוות פגם מהותי.
28. יתירה מזאת: על פני הדברים נראה כי הבינוי המוצע בבקשה חורג באופן משמעותי מהתכנית המותרת עפ"י תכנית 9988, שהינה 42% בחלקות ששטחן בין 701 ל-1,000 מ"ר באזור מגורים ב'. ראו סעיף 4.1.2(ד)(3) להוראות התכנית.
29. גם מסיבה זו דין הבקשה להידחות על הסף, ולחלופין לגופה.
30. המתנגד שומרת על זכותו להשלים את הטיעון לאחר שיוצגו נתונים על תכנית הבינוי כולל המבוקש.

התנגדות להקלה המבוקשת

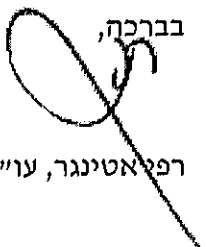
31. ההקלה המבוקשת היא ל"תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי וריצוף גג הממ"ד". אלא שנוסח זה מטעה, שכן בקומת הקרקע מבוקש חדר ולא ממ"ד. למותר לציין, כי לא מדובר ב"ריצוף" אלא בחדר.
32. יתירה מכך: למעשה מדובר בעמודה שלמה, הכוללת לא רק ממ"דים אלא חדרי מגורים רגילים, שגם כך מהווה תוספת מאסיבית לאגף הדרומי של הבניין.
33. זאת ועוד: כאמור לעיל, על פני הדברים הבינוי המוצע חורג מהתכנית המותרת.
34. בנסיבות אלה, אין כל הצדקה תכנונית לחריגה המבוקשת מקו הבניין לטובת חדרי מגורים, וניתן לצמצם את הבינוי.
35. לפיכך, אין מקום לאישור ההקלה המבוקשת.

טענות נוספות

36. הבקשה מנוגדת לסעיף 4.1.2(ה)(ט) להוראות התכנית לפיה לכל בקשה לתוספת על גבי בניין קיים תוגש חוות-דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת על גבי הקונסטרוקציה של הבניין הקיים. בארכיב האופטי אין חוות-דעת הנדסית שכזו.
37. לפי תכנית 9988, קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. עיון בתמונה הנ"ל מראה כי תוספות הבנייה שמבוקשת הכשרתן, אינה עונה על דרישה זו.

סוף דבר

38. לאור האמור לעיל מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה על הסף, ולחלופין לדחותה לגופה, מכל הנימוקים שפורטו לעיל. מובהר להסרת ספק, כי כל הטענות דלעיל שעניינן דחיית הבקשה על הסף, כוחן יפה לחלופין לדחיית הבקשה לגופה.
39. המתנגד מבקש להזמין לדיון בפני הוועדה, והוא שומר על זכותו להרחיב ו/או לפרט את נימוקי התנגדותו ו/או להוסיף עליהם, ואן לצרף אליה חוות-דעת ו/או כל מסמך רלוונטי אחר.

בברכה,

 רפני אטינגר, עו"ד

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
א	נספח א' נסח של החלקה מפנקס הזכויות	11
ב	נספח ב' שטר העברת השכירות של דירה 3 למתנגד	26
ג	נספח ג' שטר השכירות המקורי של דירה 3 כולל התשריט שצורף אליו	32
1ד	נספח ד1 - שטר השכירות של דירה 4	40
2ד	נספח ד' 2 שטר חכירה דירה 5	45
3ד	נספח ד3 - שטר החכירה של שטח הגג עליו נבנתה דירה 9	50

נספח א

נספח א' נסח של החלקה מפנקס הזכויות

עמ' 11

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
SETTLEMENT OF RIGHTS
ساحل تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل
Ministry of Justice



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	876	מולק

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2052/1965	05/08/1965	רישום בעלות לאחר הסדר	ארוג'אס בנימין בן אהרן	החלק בנכס	2 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8539/2003/2	16/06/2003	מכר	לוי ליאורה	החלק בנכס	1 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8539/2003/2	16/06/2003	מכר	לוי שלמה	החלק בנכס	1 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24601/2004/1	29/12/2004	ירושה	ילון גבריאל שמעון	החלק בנכס	6 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5880/2005/1	21/03/2005	מכר	גלזמן דוד	החלק בנכס	1 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1113/2009/1	13/01/2009	מכר	חלמיש יצחק	החלק בנכס	1 / 60

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

מדינת ישראל
משרד המשפטים
SETU FIVE OF FIVE
سلطة تسجيل وتوثيق الحقوق العقارية

משרד המשפטים



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1113/2009/1	13/01/2009	מכר	חלמיש הדסה	ת.ז.	051272466
				החלק בנכס	
					1 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25513/2012/1	26/11/2012	מכר	אוליאל יהונתן	ת.ז.	200382075
				החלק בנכס	
					6 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/1	18/12/2012	מכר ללא תמורה	מזרחי נחמה	ת.ז.	054301767
				החלק בנכס	
					14 / 240

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/2	18/12/2012	עודף	מזרחי רחמים	ת.ז.	056060015
				החלק בנכס	
					7 / 240

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/1	16/08/2016	מכר	בליאה דוד גבריאל ליאופולד	ת.ז.	015432578
				החלק בנכס	
					1 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/1	16/08/2016	מכר	בליאה איילה	ת.ז.	336387386
				החלק בנכס	
					1 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/5	15/05/2017	מכר	כהן אנה	דרכון צרפתי	09PD35836
				החלק בנכס	
					7 / 96

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND SETTLEMENTS AUTHORITY
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/6	15/05/2017	עודף	אפל שמואל	ת.ז.	00816230
				החלק בנכס	
					7 / 516

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/6	15/05/2017	עודף	אפל אסתר	ת.ז.	008368185
				החלק בנכס	
					1 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/6	15/05/2017	עודף	אפל שמואל	ת.ז.	008162307
				החלק בנכס	
					2 / 645

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/7	15/05/2017	מכר	כהן אנה	דרכון צרפתי	09PD35836
				החלק בנכס	
					7 / 96

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33588/2017/1	24/12/2017	מכר	תורג'מן ירון	ת.ז.	034493791
				החלק בנכס	
					1 / 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51361/2022/1	28/11/2022	מכר	ב. בלוי אחזקות בע"מ	חברה	514989847
				החלק בנכס	
					2 / 15

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/3	18/12/2012	העברת שכירות ללא תמורה	מזרחי נחמה	ת.ז.	054301767
				החלק בזכות	
					2 / 3

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
SETTELMENTS AND
LAND REGISTRATION AUTHORITY
سلطة تسجيل وتوزيع الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/4	18/12/2012	עודף	מזרחי רחמים	ת.ז.	056060015
				החלק בזכות	
				1 / 3	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	353/1954/0 שיטה ישנה	999	
				החלק בנכס	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		1			
הערות: חנות בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י					
על הבעלות של:					
מזרחי נחמה					
מזרחי רחמים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5880/2005/2	21/03/2005	העברת שכירות	גלזמן דוד	ת.ז.	10674927
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	354/1954/0 שיטה ישנה	999	
					החלק בנכס
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		2			
		הערות: דירה בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י			
		על הבעלות של: גלזמן דוד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33588/2017/2	24/12/2017	העברת שכירות	תורג'מן ירון	ת.ז.	034493791
החלק בזכות					
בשלמות					

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

מדינות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
REJESTRACJA PRAW WZGLĘDNYCH
سجل الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | وزارة العدل



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
ראשית	355/1954/0 שיטה ישנה	999	
החלק בנכס			
חלק במקרקעין	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
סימון בתשריט			
3			
הערות:	דירה בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י		
על הבעלות של:	תורג'מן ירון		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51361/2022/2	28/11/2022	העברת שכירות	ב. בלוי אחזקות בע"מ	חברה	514989847
				החלק בזכות	
				בשלמות	
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים			
ראשית	356/1954/0 שיטה ישנה	999			
החלק בנכס					
חלק במקרקעין	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין		
סימון בתשריט					
4					
הערות:	דירה בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י				
על הבעלות של:	ב. בלוי אחזקות בע"מ				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/2	16/08/2016	העברת שכירות	בליאה דוד גבריאל ליאופולד	ת.ז.	015432578
				החלק בזכות	
				1 / 2	
19450/2016/2	16/08/2016	העברת שכירות	בליאה איילה	ת.ז.	336387386
				החלק בזכות	
				1 / 2	

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

הכשרות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
ראשית	357/1954/0 שיטה ישנה	999	
			החלק בנס
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
סימון בתשריט			
5			
הערות:	דירה בקומת א' תיק מס' 182/54 ש"י		
על הבעלות של:	בליאה דוד גבריאלי ליאופולד		
	בליאה איילה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24601/2004/2	29/12/2004	העברת שכירות בירושה	ילון גבריאלי שמעון	ת.ז.	0045433
				החלק בזכות	
				בשלמות	
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים			
ראשית	358/1954/0 שיטה ישנה	999			
				החלק בנס	
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין		
סימון בתשריט					
6					
הערות:	דירה בקומת א' תיק מס' 182/54 ש"י				
על הבעלות של:	ילון גבריאלי שמעון				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/8	15/05/2017	העברת שכירות	כהן אנה	דרכון צרפתי	09PD35836
				החלק בזכות	
				בשלמות	

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
SETTLEMENTS AUTHORITY
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل
Ministry of Justice



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
ראשית	359/1954/0 שיטה ישנה	999	
			החלק בנכס
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
סימון בתשריט			
7			
הערות: דירה בקומת א' תיק מס' 182/54 ש"י			
על הבעלות של:			
כהן אנה			
אפל שמואל			
אפל אסתר			
אפל שמואל			
כהן אנה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	
15501/2004/7	15/08/2004	תיקון טעות סופר בשכירות	רוזנפלד צבי בן מרדכי	
				החלק בזכות
				בשלמות
				תקופה בשנים
				999
				החלק בנכס
				חלק במקרקעין
				אין הגבלה בהעברה
				אין הגבלה בירושה
				סימון בתשריט
				8
הערות: דירה בקומת ב' תיק מס' 182/54 ש"י				
על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15501/2004/8	15/08/2004	תיקון טעות סופר בשכירות	ארוג'אס בנימין בן אהרון		
					החלק בזכות
				1 / 2	
1113/2009/2	13/01/2009	העברת שכירות	חלמיש יצחק	ת.ז.	007812795
					החלק בזכות
				1 / 4	

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
SETLEMENTS OF ESTATE
ساحة تسجيل وتوزيع الحقوق

משרד המשפטים



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1113/2009/2	13/01/2009	העברת שכירות	חלמיש הדסה	ת.ז.	051272466
				החלק בזכות	
				1 / 4	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	361/1954/0 שיטה ישנה	999	
				החלק בנכס	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		9			
		הערות: גג תיק מס' 182/54 ש"י			
	על הבעלות של:	ארג'אס בנימין בן אהרן			
		חלמיש יצחק			
		חלמיש הדסה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי		
15501/2004/9	15/08/2004	תיקון טעות סופר בשכירות	לוי ליאורה	ת.ז.	22317986		
				החלק בזכות			
				1 / 2			
				022114573	ת.ז.		
				החלק בזכות			
				1 / 2			
				רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
				ראשית	362/1954/0 שיטה ישנה	999	
				החלק בנכס			
				חלק במקרקעין	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	
				סימון בתשריט			
10							
הערות: שטח גג תיק מס' 182/54 ש"י							
על הבעלות של:							
לוי ליאורה							
לוי שלמה							

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
SETTLEMENTS DE BEHIN
سلطة تسجيل وتوزيع الحقوق

משרד המשפטים



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20230/2008/2	04/09/2008	העברת שכירות	אפל שמואל	ת.ז.	008162307
			החלק בזכות	1 / 2	
20230/2008/2	04/09/2008	העברת שכירות	אפל אסתר	ת.ז.	008368185
			החלק בזכות	1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	363/1954/0 שיטה ישנה	999	
			החלק בנכס		
			חלק במקרקעין		
		סימון בתשריט	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	
		11			
		הערות:	מחסן בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י		
		על הבעלות של:	מזרחי נחמה		
			מזרחי רחמים		
			כהן אנה		
			אפל שמואל		
			אפל אסתר		
			אפל שמואל		
			כהן אנה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/5	18/12/2012	העברת שכירות ללא תמורה	מזרחי נחמה	ת.ז.	054301767
			החלק בזכות	2 / 3	
27426/2012/6	18/12/2012	עודף	מזרחי רחמים	ת.ז.	056060015
			החלק בזכות	1 / 3	

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
רשות רישום ומס' 364/1954/0
سلطة تسجيل الحقوق العقارية

משרד המשפטים



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
ראשית	364/1954/0 שיטה ישנה	999	
			החלק בנס
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
סימון בתשריט			
12			
הערות:	שני גראג'ים בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י		
על הבעלות של:	מזרחי נחמה		
	מזרחי רחמים		
	כהן אנה		
	אפל שמואל		
	אפל אסתר		
	אפל שמואל		
	כהן אנה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25513/2012/2	26/11/2012	העברת שכירות	אוליאל יהונתן	ת.ז.	200382075
				החלק בזכות	
				בשלמות	
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תאריך סיום			
משנה	1325/1957/0 שיטה ישנה	26/03/2953			
				החלק בנס	
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין		
הערות:	תיק מס' 801/57 ש"י				
על החכירה של:	רוזנפלד צבי בן מרדכי				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3722/2008/1	11/02/2008	העברת שכירות	דויב ז'קלין	דרכון	04B151026
				החלק בזכות	
				בשלמות	
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים			
משנה	1341/1960/0 שיטה ישנה	992			
				החלק בנס	
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין		
הערות:	תיק מס' 876/60 ש"י				

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

מדינת ישראל
משרד המשפטים
SETTLEMENTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق

משרד המשפטים



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

על החכירה של:	ארוג'אס בנימין בן אהרון
חלמיש יצחק	
חלמיש הדסה	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1113/2009/3	13/01/2009	העברת שכירות	חלמיש יצחק	ת.ז.	007812795
			החלק בזכות		
				1 / 2	
1113/2009/3	13/01/2009	העברת שכירות	חלמיש הדסה	ת.ז.	051272466
			החלק בזכות		
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		משנה	1418/1960/0	999	
			שיטה ישנה		
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס
					חלק במקרקעין
			הערות: תיק מס' 959/60 ש"י		
על החכירה של:	ארוג'אס בנימין בן אהרון				
חלמיש יצחק					
חלמיש הדסה					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5880/2005/3	21/03/2005	משכנתה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	52-0004078
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		חלק במקרקעין
על הבעלות של:	גלזמן דוד				
על החכירה של:	גלזמן דוד				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25513/2012/3	26/11/2012	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	1,000,000 ₪		חלק במקרקעין
על הבעלות של:	אוליאל יהונתן				
על החכירה של:	אוליאל יהונתן				

08/01/2024
כ"ז סבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

מדינת ישראל והסדר זכויות מקרקעין
SETTLEMENTS AND RIGHTS
سلطة تسجيل ونحو الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE
وزارة العدل



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/3	16/08/2016	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
דרגה					
ראשונה					
סכום					
1,871,000 ₪					
החלק בנכס					
חלק במקרקעין					
על הבעלות של:					
בליאה דוד גבריאלי ליאופולד					
על החכירה של:					
בליאה איילה					
בליאה דוד גבריאלי ליאופולד					
בליאה איילה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33588/2017/3	24/12/2017	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
דרגה					
ראשונה					
סכום					
2,300,000 ₪					
החלק בנכס					
חלק במקרקעין					
על הבעלות של:					
תורג'מן ירון					
על החכירה של:					
תורג'מן ירון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23280/2019/1	16/07/2019	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
שם הלווה					
בליאה איילה					
בליאה דוד גבריאלי ליאופולד					
דרגה					
ראשונה					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
החלק בנכס					
2 / 15					
על הבעלות של:					
בליאה דוד גבריאלי ליאופולד					
בליאה איילה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23359/2019/1	17/07/2019	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
שם הלווה					
בליאה איילה					
בליאה דוד גבריאלי ליאופולד					
דרגה					
ראשונה					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
החלק בנכס					
חלק במקרקעין					
על החכירה של:					
בליאה דוד גבריאלי ליאופולד					
בליאה איילה					

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

מדינת ישראל
משרד המשפטים
מחלקת תביעות
מחלקת תביעות

משרד המשפטים



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51361/2022/3	28/11/2022	משכנתה	גמא ניהול וסליקה בע"מ	חברה	512711789
			שם הליוה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			ב. בלוי אחזקות בע"מ	חברה	514989847
			בלוי ברוך	ת.ז.	037119542
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		8 / 60
על הבעלות של: ב. בלוי אחזקות בע"מ					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
201642/1970	01/06/1970	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הודעה בילקוט הפרסומים מס' 1611 מיום 19.3.70 בקשה מס' 1444/70

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
618/1980	03/02/1980	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2598 מיום 24.1.80

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
2743/1980	25/05/1980	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	ילקוט הפרסומים מס' 2625 מיום 25.5.80

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	הערות
23648/2010/1	13/10/2010	צו הריסה	בית המשפט לעניינים מקומיים ירושלים	ב.ת.פ. 270/2010 מיום 5.10.2010
על הבעלות של: מזרחי נחמה				
על החכירה של: מזרחי רחמים				
על החכירה של: מזרחי נחמה				
על הבעלות של: מזרחי רחמים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4800/2015/1	23/02/2015	הערת אזהרה סעיף 126	אוליאל מיכאל	ת.ז.	069801272
			אוליאל הדסה	ת.ז.	057713208
הערות: בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה					
על הבעלות של: אוליאל יהונתן					

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

מדינת ישראל
משרד המשפטים
מנהל תביעות
מנהל תביעות
מנהל תביעות

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE
مشرع العدل



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח ב

נספח ב' שטר העברת השכירות של
דירה 3 למתנגד

עמ' 26

ב
2

תחילת מסמך

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

מס' השטר:

שטר העברת זכות שכירות

השטר הזה מעיד ☒ שלא תמורה ☒ שבתמורה ☐ שקיבלו ח"ה ייש לסמן ב- X את המתאים

ליבני	איתמר	ת.ז.	5174183	1/1
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן: "המעבירים"

מאת ה"ה:

תורג'מן	ירון	ת.ז.	034493791	1/1
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן: "מקבלי ההעברה"

מעבירים בזה ח"ה:

ליבני	איתמר	ת.ז.	5174183	1/1
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן: "המעבירים"

למקבלי ההעברה את כל זכויותיהם והחייבויותיהם מחוזה החכירה שבהתאם לשכירות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מקורי מס' 355/1954/0 להלן "חוזה השכירות" ושטר מס' 15501/2004/2 הרשום בשם המעבירים על המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן.

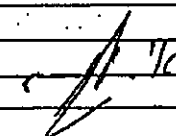
מקבלי ההעברה מצהירים בזה כי קראו את חוזה השכירות וכי הם מקבלים על עצמם את כל הזכויות והחובות הכלולות בו כאלו נתנם חוזה השכירות על ידם מלכתחילה.

הרשימה

הישוב: ירושלים

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	החלק בנכס	החלק בזכות המועבר	עודף	תאור המקרקעין ואו גבולותיהם והשעבודים
30026	102	876	חלק במקרקעין	1/1	-----	כמתואר בפנקסי המקרקעין

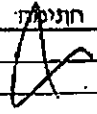
** ת.ז., דרכון, מס' תכרה וכד'

חתימה	שם
	איתמר ליבני

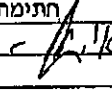
אני התיימתי יונתן וויטפילד עורך דין רחוב הלל 31, ירושלים
הנ"ל וחתמו בפניי על מסמך זמ. ר. 70290

חתימת עורך הדין

חתימת "מקבלי/ה העברת"

חתימה	שם	תורגמן ירון
		

חתימת "המעביר/ים"

חתימה	שם
	איתמר ליבני

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי המעביר/ים ומקבלי/ה העברת הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שחבר הוכן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

יונתן וויטפילד עורך דין
רחוב הלל 31, ירושלים

חתימת (שם וכתובת)
70290

31.1.17
תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי המעבירים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר חובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

חתימה	חתימת (שם וכתובת)	תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי מקבלי/ה העברת הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר חובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

חתימה	חתימת (שם וכתובת)	תאריך

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

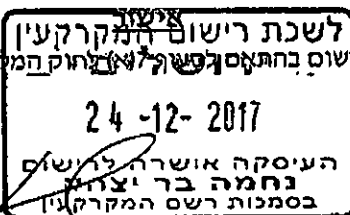
אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

יונתן וויטפילד עורך דין
רחוב הלל 31, ירושלים
חתימת (שם וכתובת)
70290

31.1.17
תאריך

לשימוש רשם המקרקעין:

העסקה אושרה לרשום בהתאם לפקודת רישום המקרקעין, התשכ"ט - 1969.



רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

מס' חשטור: /

שטר העברת זכות שכירות

השטר הזה מעיד ☐ שלא תמורה: ☒ שבתמורה: שקיבלו חייה * יש לסמן ב- X את המתאים

ליבני	איתמר	ת.ז.	5174183	1/1
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן: "המעביר/ים"

מאת ה"ה:

תורג'מן	ירון	ת.ז.	034493791	1/1
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן: "מקבל/י ההעברה"

מעבירים בזה ה"ה:

ליבני	איתמר	ת.ז.	5174183	1/1
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן: "המעבירים"

למקבלי ההעברה את כל זכויותיהם ותחייבויותיהם מחוזה תחכירה שבהתאם לשכירות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מקורי מס' 355/1954/0 להלן "חוזה השכירות" ושטר מס' 15501/2004/2 הרשום בשם המעבירים על המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן.

מקבלי ההעברה מצהירים בזה כי קראו את חוזה השכירות וכי הם מקבלים על עצמם את כל הזכויות והחובות הכלולות בו כאלו נחתם חוזה השכירות על ידם מלכתחילה.

הרשימה

חישוב: ירושלים

מס' חגוש או חסר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ה	החלק בנכס	החלק בזכות		תאור המקרקעין ואו גבולותיהם והשעבודים
				חלק המועבר	עודף	
30026	102	876	חלק במקרקעין	1/1	-----	כמתואר בפנקסי המקרקעין

** ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

הבעלים מסכימים בזה להעברת חזקות הנ"ל

השם	חתימה
איתמר ליבני	

אני הח"מ _____ יונתן וויטפילד עורך דין
רחוב הלל 31, ירושלים
מ.ר 70290
הניל וחתמו בפניי על מסמך זה

עו"ד, מאשר בזה כי בתאריך 31.1.17 הופיעו לפניי הבעלים



חתימת עורך הדין

חתימת "מקבלי ההעברה"

חתימה	שם	תורגמן ירון

חתימת "המעביר/ים"

חתימה	שם	איתמר ליבני

אימות חתימה ע"י עו"ד אורשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי **המעביר/ים ומקבלי ההעברה הנ"ל** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

יונתן וויטפילד עורך דין
רחוב הלל 31, ירושלים
חתימתו (מ.ר 70290)

31.1.17
תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי **המעבירים הנ"ל** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חתימת (שם וכתובת)	חתימה

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי **מקבלי ההעברה הנ"ל** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חתימת (שם וכתובת)	חתימה

אישור עורך דין ע"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

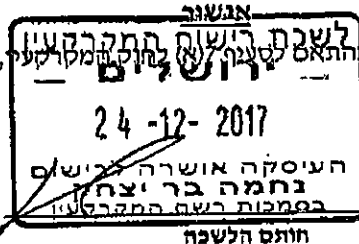
אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

יונתן וויטפילד עורך דין
רחוב הלל 31, ירושלים
מ.ר 70290
חתימתו (שם וכתובת)

31.1.17
תאריך

לשימוש רשם המקרקעין:

תעסקה אושרה לרישום _____
לשם הרישום המקרקעין _____
התשכ"ט - 1969.

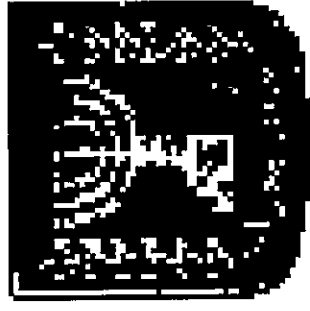


רשם המקרקעין

תאריך

משרד המשפטים
מסמך זה הינו תוצר שנקרק בשלמותו ביום הכשעה המצוינים,
בסריקה מחושבת מהמנה מהמסמך המצוי בת"ק.
בהתאם לנהל הבדיקות במשרד המשפטים.
צל התמונה

משרד המשפטים (חת"מ מוסדית).



נספח ג

**נספח ג' שטר השכירות המקורי של
דירה 3 כולל התשריט שצורף אליו**

עמ' 32

DECLASSIFIED

3.2.2.2. The effect of the number of nodes

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.

BOOK REVIEW

REFERENCES

7-19-73

1. The first part of the document is a header section containing the following information:

- Page: 1
- Date: 10/10/2010
- Time: 10:10:10
- Author: [Name]
- Subject: [Subject]

2. The second part of the document is a table with the following columns:

Item	Value
1	1000
2	2000
3	3000
4	4000
5	5000
6	6000
7	7000
8	8000
9	9000
10	10000

3. The third part of the document is a list of items:

- Item 1: [Description]
- Item 2: [Description]
- Item 3: [Description]
- Item 4: [Description]
- Item 5: [Description]
- Item 6: [Description]
- Item 7: [Description]
- Item 8: [Description]
- Item 9: [Description]
- Item 10: [Description]

4. The fourth part of the document is a summary section containing the following information:

- Total: 10000
- Average: 1000
- Maximum: 10000
- Minimum: 1000

5. The fifth part of the document is a footer section containing the following information:

- Page: 1
- Date: 10/10/2010
- Time: 10:10:10
- Author: [Name]
- Subject: [Subject]

14-00000
 14-00000
 14-00000

[illegible]

15

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

DATE: 11/11/1964

[illegible]

1000

CONCLUSIONS

[illegible][illegible]

DISCUSSION

3333

[illegible]

5536366 内: 5536366 外: 5536366

1

$\frac{d}{dt} \left(\frac{\partial L}{\partial \dot{x}} \right) = \frac{\partial L}{\partial x}$

© 2006 Blackwell Publishing Ltd

$$\begin{array}{c} \vdots \\ \otimes \\ \otimes \\ \otimes \\ \vdots \end{array}$$

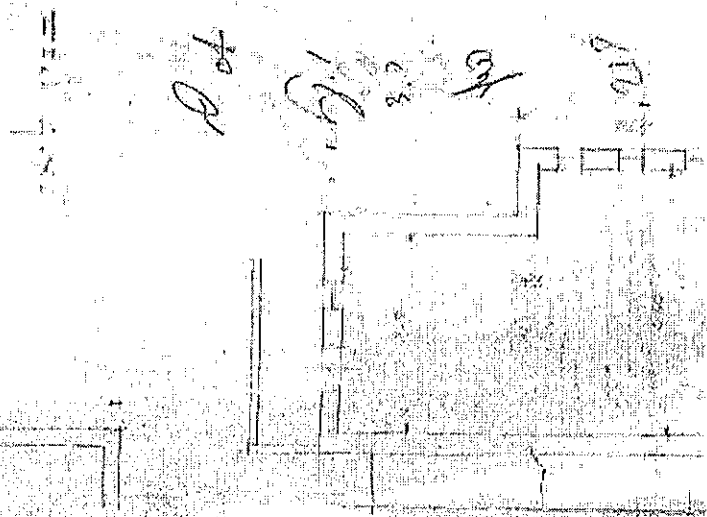
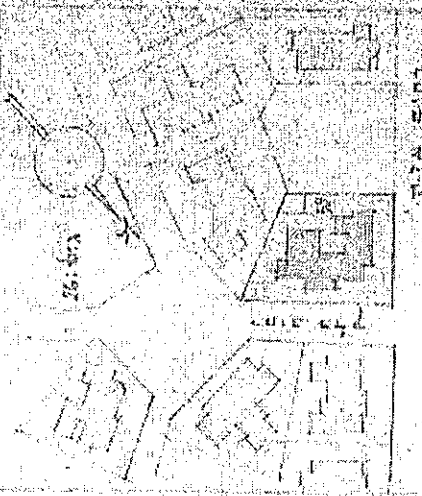
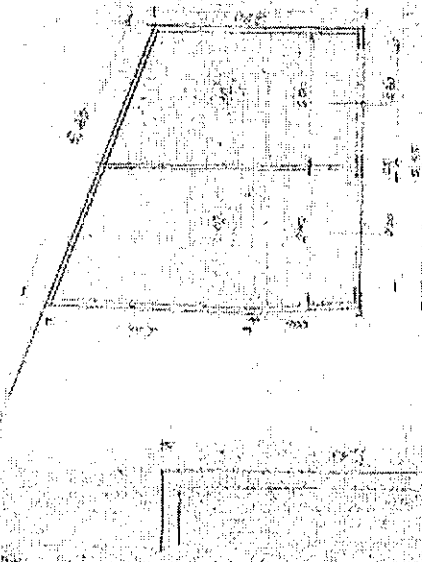
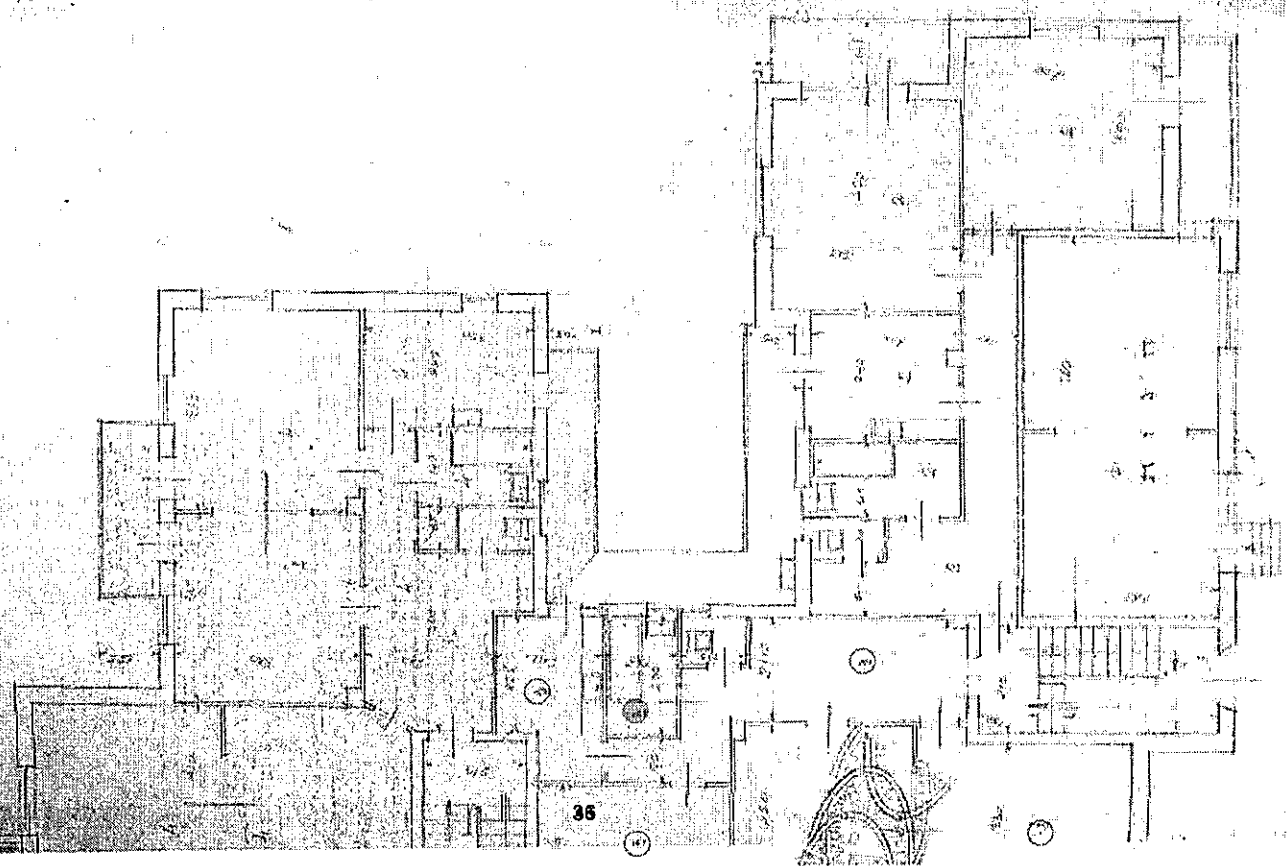


[Handwritten signature]

[The page contains several lines of extremely faint, illegible text.]

שטח המגרש : 878.63 מ"ר
 שטח הבניין : 313.6 מ"ר
 שטח המגרש : 7.50 מ"ר
 שטח הבניין : 151.50 מ"ר

מידות :
 המגרש : 26 : 59
 הבניין : 26 : 59



מסמך מס' 123456789

מס' חלק	שטח חלק (מ"ר)	שטח בנין (מ"ר)	מס' חלק	שטח חלק (מ"ר)	שטח בנין (מ"ר)
1	29.32	100.00	5	34.00	100.00
2	39.00	100.00	6	74.00	100.00
3	74.00	100.00	7	88.30	100.00
4	84.00	100.00	8	52.50	100.00
5	34.00	100.00			
6	74.00	100.00			
7	88.30	100.00			
8	52.50	100.00			



Architectural Drawing

נספח ד1

נספח ד1 - שטר השכירות של דירה 4

עמ' 40

מדינת ישראל

משרד המשפטים
תחלקת רשומות הסדר הקרקעות

שטר שכירות

מספר השטר 87/187

י.ר.ט.ל.ס

מספר השטר 356/54

י.ר.ט.ל.ס

השטר הזה מעיד שהמורכב מכתוב השכירות הנזכר דלקמן (י.ר.ט.ל.ס) (מ.ז. 98859) שושה (י.ר.ט.ל.ס) (מ.ז. 276810) יוסף וליא שיינברגר (פ.ד. 68) א. 45435 ו-45437 (מ.ז. 88481) צבי רוננפלד בן מרדכי (פ.ד. 9271/9) רזב סאיד חנון (מ.ז. 88038) ודפנה אקסלרס (מ.ז. 4181) כולם מירושלים משכירי בתי ל...
הוא לעבד היידי ובעסקי מרחצאה קטנה, פניה דר"ש, ירושלים /החציה/

המקבל עליו בשכירות לחקוץ, 999
למסד צמח של התקופה
ע"פ החוקים האלה: (או החוקים המיוחדים המצוינים בה)

מוריש בזה שטח הזה: בעל הנכסים המוכרים במל שטח מרחצאות, בחשונה ודלקמן.

חרישימה

מספר חנוך או חנוש	מספר חנוך או חנוש	השטח		חומר	האור, הנכסים או גבולותיהם
		מ"מ	ר"מ		
כרך 61	דף 175	674.46	—	מחלק	חלקת אדמה נעילה בצויה בית, חצובות צמח דרך, דגנס: 60' ו-61', מרחק: דרך, מרחק: 60'
חלקת המרחצאה: חלק מרחצאה חלקה 59, בגוש 30086, בחשונה, לזכר בחנה החכירה המצורף בזה.					

939/8.50/10000

●

ספר ארבעה עשר פרקים

717 938 7245

הוא נולד ב-25 באוגוסט 1954, בעיר סליט, בין הים
ולבן הריינגוסקי, שמונה (רייזל) בתים, דוד וריינגוסקי, יוסף קליינגוסקי,
למה קליינגוסקי, שמונה לוי, אבי ורונגוסקי בן וריינגוסקי, דוד מאיר חובן וריינגוסקי

אקטאריע 11.16 1/2

פרחוט ע"ה 10, אמת וד"ק, ירדעלע, בעד אחר, אשר לשם הקצור יבוצע לתלן
המחשבה, וצ"ח (הח) דילן, ריידעלע, בעד אחר, אשר לשם הקצור יבוצע לתלן
פרחוט ע"ה 10, אמת וד"ק, ירדעלע, בעד אחר, אשר לשם הקצור יבוצע לתלן
המחשבה, וצ"ח (הח) דילן, ריידעלע, בעד אחר, אשר לשם הקצור יבוצע לתלן

[illegible][illegible]

דירה אחת בת ארבעה חדרים וזוהיות הבחצות בקומת
קרקע של חנוכסים הנ"ל והאחוזות בהם (4) כהנציה
הנ"ל הרצופה כזה, כולל הבנה של"ה הדירה,

אז לדעת מצידך בתם זה כי המסכת נחוצה לך כי הארבעים היום פילקסין.

[illegible]

הערה ג. יחסי קהילה הם לידה ישראליהם אחת (1.1 ל"ה) עצרו על חוקי דעה ח"ל, אשר התוכן שלהם למעשה ידוע, למעשה, והוא נמצא בידם בחגיגות על סדר זה באשר הם את קבוצת התאוריה ח"ל בעלילתם.

סעיף ג. יחד עם חתימתו של הסקוט המדובר חביל בתוך הקבצים הנ"ל ומסירתו
המסירת הנ"ל, מוטרים ומסירותם למחבר, והמחבר מקבל מאת המסירות
עם חתימתו על שטר חתימה, לשטות ולחזקה ולקבלת הקבצים הנ"ל מחבר
הנבין והקצת הנ"ל והוא שואב מאותו יחד, ובמקום נותנים לחבר זכות שטות
ו/או מצד האלקים המסורים של קבצים בגוף הקבצים הנ"ל, אשר חסדגות
חבר, באגסטלטים חבילתם של חסדגות, המים והחזקה וזכות כלל הכל והלקים
המסורים המסורים בגוף המסורים המסורים של חסדגות או המסורים לשטות
המסורים.

[illegible]

42

סעיף ד. המזכיר רשאי למסר או להחזיר את זכויותיו או חלק הישגה במסר חסידה זה או לחזיר את שטח החסידה הזו, בלוי או מקצתו, בשלמות או בחלקים, בבת-אחת או בזמנים שונים, למסכן, למעבד, את כל זכויותיו או חלק הישגה לכל מי שירצה ולמי החבאים שימצא לגבול, כמסך כל תקנות השכירות או חלק הישגה, מבלי צורך בקבלת רשות מאת המנהלים ואולם בכל הזמנים בטרם יתנואי מסר זה.

סעיף ה. חובות המזכיר להכניס שבוים במבנה הענייני של המזכיר מבלי חיותו וקדק להסבטת המנהלים, ואולם כחנאי מפורש שהשבוים האלה לא יגרמו נזקים למנהלים ולא ימצאו במבנה המנהלים של המנהלים.

סעיף ו. כל הוצאות המזכיר בזה חן מסים מסלתיים ו/או מסים צידוניים, ארנוגיות, חובות גים ומאור ו/או כל מיני מסים או תשלומים אחרים, עפ"י כל חק אשר יקבע מעלן לזמן לזמן השלמות המסכמים ו/או העיריה ו/או מוסדות מסלתיים אחרים, אלות אך ורק על המזכיר או חבאים במקדמו, החל היום זה.

סעיף ז. מוסכט בזה שאם אחר מהעיריה יחא נאלץ לשלם איזה מס עבור כל הבכאים הנ"ל, אזי יהיה חייב המזכיר לשלם לצד המסלם איזה מס עבור כל הבכאים הנ"ל את חלקו בהתאם לחלקיו במוכסים.

סעיף ח. המנהלים מוסרים פלעשות במסך כל תקנות החסידה מוס תקדמים במזכיר הנ"ל ואין הם אחראים כלום המזכיר על כל מיני מוסים, לקדמים או אכרן או איזה נזק שהוא על המזכיר או איזה חלק המנהלים.

סעיף ט. מוסכט בכל מיני הוצאות אשר חוייבה נאמר עם תקן החלקים המסלתיים של המכסים כגון כבויות, מעליות, מחצר או בכל דבר שמוצא במסד אחר, יש לסר האדמים בהתאם לחלקיהם במוכסים, ואם איזה צד יחא נאלץ להוציא את כל ההוצאות, אזי יהיה על הצד השני לשלם לצד המסלם את המגיס מסר בהתאם לחלקיו במוכסים. המזכיר חייב לתקן בידות או במזכיר הנ"ל את כל אדמס חלקי המזכיר וצדיות במוכסים אשר יתקללו במסך תקנות החסידה, כלי עיבוד.

סעיף י. הוצאות לכל צד למעבד את זכויותיו במוכסיו חוא בשלמות או בחלקים לכל מי שירצה, או למסכמו או למעבדו מבלי לתדקק לצד השני.

סעיף יא. המנהלים מנהלים ו/או המזכיר במסר חסידה זה מולל את כל אלה שכל הזכויות או חלק מהן הנדבעים במסר חסידה זה יעברו אליהם בכל זמן חן הזמנים ביד וזח, שהגה, מכירה, שכיר ות, העברת שכירות או באיזה אופן אחר שהיה.

תאריך: כ" לחש אדר"ה שנת ה'תשי"ד (25/8/1954).

נחתם בח"י או חותמם של המנהלים ח"מ
זלמן ריידובסקי, שושנה (ריידל) בוכים,
דוד ריידובסקי, יוסף ורלא קליינברנד,
סמא לוי, צבי רוזנפלד בן סרדני, דוד
מאיר חנון רנב' דבורה אקסלדרט 18/11/54

בנוכחותם של

נחתם בח"י או חותמו של המזכיר זלמן ריידובסקי

בנוכחותם של

נספח ד' 2

נספח ד' 2 שטר חכירה דירה 5

עמ' 45

מגזר נתיבי תחבורה

משרד המשפטים
מחלקת רשום וחברה הקרקעות

שטר שכירות

87/82

יג' תמוז

357/57

1975 18 75

[illegible]

המכליל עליו בשכריו לחקוה. ע"ס 998
למען בשכריו לחקוה. ע"ס 1000

ע"ס רבנאים האלה: (א) חננאלם השייחודים הרבונים (בזו):

הנ"ל תחת ב' ח' ס' תרמ"א

מדיע בזה שטרא האוו בעל הנכסים המעבירים כפי שהם טהורים ברשימה ולעסן.

הרשבה

מספר הסדר או הערך	מספר הסדר או הערך	העמוד		חשבונית	חשבונית או גולדברג
		מספר	תאריך		
81	175	874.45	—	חולק	חלקת אדמה העליונה, נגד בית הגבולות, גפן: דרך. דרום: מס' 60 ו-61. מזרח: דרך. מערב: מס' 60.
					המחבר: חלק סתור חלקה 59 בגוש 30026, בהתאם לזכר בחר החלוקה המצורפת לה.

000001/451155 000001

Handwritten notes and signatures at the top left of the page.

נחתם בחתימת יד או חותמו של _____
 בעדוהו של _____

נחתם בחתימת יד או חותמו של _____
 בעדוהו של _____

אני מעיד בזה שביום 25 לחודש מרץ שנת 1954
 הסתכררם זלמן רייזנברג, שושנה (רייזל) רייזנברג, הודו רייזנברג
 הופיעו לפני בוסון וקאהן בלונדון, שלמה לוי, צבי הורוויץ, ציון סנדלר, ד"ר מאיר
 חנוך ודבורה אקסלרודט וט"ר ס' ויטקין
 והיטקין רמזה קליינברג, חידברייט הנל ואחרי אשר ה"ג א"ג אמצורה צוידר גיינפך ה"ג חנוך
 ס' רייזנברג
 העידו על אישיותם הודו נאחמניאח א' הוצתמה
 בשטר זה הנם שלהם ובי פרט את השטר הזה כרצונם ואוב ובאברה נסרה בהכנתם את חבנו

רשום הקרקעות
 ירושלים

שטר זה נרשם במשרד רשום הקרקעות של ירושלים *
 בכתב מספר 187 דף מספר 189 במספר של כפר או עיר ירושלים
 בסעיף הישום העולים בסך 4.5 א"י שולמו ע"פ קבלה מספר 118249 מיום 24/3/54

רשום הקרקעות
 ירושלים



החוק להקמת חברת הנאמנות לנכסי המדינה

נפת ירושלים

אגף המשפטים

עיר או כפר: ירושלים

אגף המשפטים

חברה

שם החברה

חברה

אשר החברה שבער ונחתם היום 26 לחודש מרץ, שנת 1954, בירושלים, בין ח"ה זלמן רייזנברג, שרשמה (רייזל) גורר, יורש רייזנברג, יוסף קליינברג, לצה קליינברג, שלמה ערי, צבי רונלדסון ונכדיו, לבט מאד חנוך ונכדיו

אקטורט וא"מ ס/מ

מחוב עזה 19, פנת דר"ק, ירושלים, מצד אחד, אשר לשם הקצור יכוננו להלן המחירים, ובין הא"מ נהגה יוסף קליינברג ולאה קליינברג מחוב עזה 19, פנת דר"ק, ירושלים, מצד שני, אשר לשם הקצור יכונה להלן החבר על חנייתו להלן:-

הואיל ונאמנים הגם הבעלים המשותפים של הנכסים הבלתי נדירים המפורטים להלן, דהיינו חלק ארבע פסגות מולק ששטחה הכללי 874.48 מ"מ ועליה בנוי בית, הנמצא במחוב עזה 19, פנת דר"ק, ירושלים, ידוע כגוש 30086 חלקה 59, ורשום במסדרי ספרי האחוזה ירושלים כספר ירושלים 81 דף 176, בשלמות;

והואיל והמחירים הביעו את רצונם להחזיר לחבר, והחבר הסכים להכיר טאט המחירים, בדרך רעסית, כנגד התמורה המפורשת להלן, את המוכר המפורט לקמן, דהיינו:

יורה אחת בת ארבעה חדרים ובתמורה הנמצאת בקומה א' של הנכסים הנ"ל והמסומנת במס' (8) בתכנית הבנין הרצופה בזה;

אי לזאת מליד כתב זה כי הוסכם והותנה בין הצדדים היום בדלקמן:-

סעיף א. המחירים מסכימים להחזיר ובעת מחירים לחבר, והחבר מסכים להכיר וכוונת חבר טאט המחירים, לפי התנאים הנחתים להלן, את המוכר המפורט לעיל, וזה לתקופה של חמש מאות חמש מאות וחמש (505) שנה החל מיום חתימת מסר חכירה זה במסדרי ספרי האחוזה ירושלים.

סעיף ב. דמי החכירה הם לידה ישראלית אחת (-1 ל"י) עבור כל התקופה הנ"ל, אשר החבר שלם למחירים למפרע, ושהמחירים בחתימתם על מסר זה טאטרים את שם לת התמורה הנ"ל בשלמות.

סעיף ג. יחד עם החכירה של המקום המוכר הנ"ל מתוך הנכסים הנ"ל ומסירת דמי החכירות הנ"ל, מוסרים המחירים לחבר, והחבר מקבל פאת המחירים עם חתימתם על מסר חכירה זה, לשטח ולהתקנה ולקבלת הכנסות המוכר הנ"ל מתוך הבנין והקרקע הנ"ל וכפי שהוא מפורט לעיל, וכמו"כ בותנאם לחבר זכות שמוע ו/או מעבר בחלקים המשותפים של הנכסים כגון הכניסות לבנין, חדר המדרגות, חצר, באינסטלציה הכללית של המסל, המים והחשמל וכו' ככל חלקי הבית האחרים הנמצאים בדג"ל במסדרי המסותף של דירי הבית או המיועדים לשמש כזה.

בפירוט מוסכם כי אין לחבר זכות שטח כנגד הבנין ומאידך מחזיר החבר כי ידועה לו העדוה של זמרים לכנות על החלקים המסומנים במספרים 9,10,11 בתכנית הרצופה ומקבל על עצמו החבר ומתחייב בזה לא להפריע לכך בבא הזמן ולא להעמיד כל מכשולים באיזה אופן שהוא בלתי אשר תיעשינה פעולות בנין על החלקים המסומנים במספרים 9,10,11 בתכנית כנ"ל.

יורש רייזנברג

יורש רייזנברג

סעיף ד. החוכר יסמי למסר או להשכיר את זכותו או חלק הימנה במסר חכירה זה או להעביר את מסר החכירה הזה, כלו או מקצתו, בשלמות או בחלקים, בכת-אחת או בזמנים שונים, למשכן, לשעבוד את כל זכותו או חלק הימנה לכל מי שירצה ולמי התנאים שימצא לנכון, במשך כל תקופת החכירות או חלק הימנה, מכלי צרך בקבלת רשות מאת המוצירים ואולם בכל הזמנים כפוף לתנאי מסר זה.

סעיף ה. הזכות לחוכר להכניס שונים במבנה הפנימי של המוחכר מכלי חירות וקוק להסמכת המוצירים, ואולם כתנאי ספורם שהשונים האלה לא יגרמו נזקים למוצירים ולא יפגעו במבנה הפנימי של הבנין.

סעיף ו. כל הוצאות המוחכר בזה הן מסיים מסלתיים ו/או מסיים פירוניים, ארנוניות, השכורות מים ומאוך ו/או כל מיני מסיים או תשלומים אחרים, עמ"י כל חק אשר יקבע מומן לומן ל"י השלטונות המסמכים ו/או העיריה ו/או מוסדות מסלתיים אחרים, עלות אן ווק על החוכר או הבאים במקומו, החל מיום זה.

סעיף ז. מוטכם בזה טאט אחד מהצדדים יהא נאלץ לשלם איזה מס עבור כל הנכסים הנ"ל, איז יהיה חייב הצד השני לשלם לצד המשלם איזה מס עבור כל הנכסים הנ"ל את חלקו בהתאם לחלקיו בנכסים.

סעיף ח. המוצירים פטורים מלעשות במשך כל תקופת החכירה שום תקונים במוחכר הנ"ל ואין הם אחראים כלפי החוכר על כל מיני מומים, לקריים או אבדן או איזה נזק שהוא על המוחכר או איזה חלק הימנו.

סעיף ט. מוטכם שכל מיני הוצאות אשר תהיינה בקשר עם תקון החלקים המסוגלים של הנכסים כגון בכניסות, במדרגות, בתור או בכל דבר משותף בשמש אחר, יש לשם הצדדים בהתאם לחלקיהם בנכסים, ואם איזה צד יהא נאלץ להוציא את כל ההוצאות, איז יהיה על הצד השני לשלם לצד המסלם את המגיע ממנו בהתאם לחלקיו בנכסים. החוכר חייב לתקן בדירה או במוחכר הנ"ל את כל אותם חלקי המוחכר וליחוד בנחיות אשר יתקלקלו במשך תקופת החכירה, בלי עיכוב.

סעיף י. מוטות לכל צד להעביר את זכויותיו בנכסיו הוא בשלמות או בחלקים לכל מי שירצה, או למסכנו או לשעבדו מכלי להורקן לצד השני.

סעיף יא. המונות מוצירים ו/או חוכר במסר חכירה זה כולל את כל אלה שכל הזכויות או חלק מהן הנובעים ממסר חכירה זה יעברו אליהם בכל זמן מן הזמנים בירושה, מתנה, מכירה, שכירות, העברת שכירות או באיזה אופן אחר שהוא.

תאריך: כ' לחדש אדר"ב שנת תשי"ד (25/3/1954).

נתתם בת"י או חותמת של המוצירים ה"ה
דלטן ויסד ומסקי, שושנה (וייזף) בוכים,
דוד וויינשטיין, יוסף ולאה קלייבברגר,
ש למה לוי, צבי דודנפלד בן מרדכי, דוב
מאיר הוזן נכ"ד דבורה אקסלרדס וישיב כ/מ

בנוכחותם של

נתתם בת"י או חותמת של החוכר י"ב ה"ה וישיב
יוסף קלייבברגר ולאה קלייבברגר

בנוכחותם של

נספח ד3

**נספח ד3 - שטר החכירה של שטח
הגג עליו נבנתה דירה 9**

עמ' 50

5010-107-01-73 _____ 5010-107-01-73

1990-1991

[illegible]

_____ *Signature* _____ *Name*

_____ $\frac{1}{2}$ (1971) 17-20

1799/1800 1800/1801 1801/1802 1802/1803 1803/1804 1804/1805 1805/1806 1806/1807 1807/1808 1808/1809 1809/1810 1810/1811 1811/1812 1812/1813 1813/1814 1814/1815 1815/1816 1816/1817 1817/1818 1818/1819 1819/1820 1820/1821 1821/1822 1822/1823 1823/1824 1824/1825 1825/1826 1826/1827 1827/1828 1828/1829 1829/1830 1830/1831 1831/1832 1832/1833 1833/1834 1834/1835 1835/1836 1836/1837 1837/1838 1838/1839 1839/1840 1840/1841 1841/1842 1842/1843 1843/1844 1844/1845 1845/1846 1846/1847 1847/1848 1848/1849 1849/1850 1850/1851 1851/1852 1852/1853 1853/1854 1854/1855 1855/1856 1856/1857 1857/1858 1858/1859 1859/1860 1860/1861 1861/1862 1862/1863 1863/1864 1864/1865 1865/1866 1866/1867 1867/1868 1868/1869 1869/1870 1870/1871 1871/1872 1872/1873 1873/1874 1874/1875 1875/1876 1876/1877 1877/1878 1878/1879 1879/1880 1880/1881 1881/1882 1882/1883 1883/1884 1884/1885 1885/1886 1886/1887 1887/1888 1888/1889 1889/1890 1890/1891 1891/1892 1892/1893 1893/1894 1894/1895 1895/1896 1896/1897 1897/1898 1898/1899 1899/1900 1900/1901 1901/1902 1902/1903 1903/1904 1904/1905 1905/1906 1906/1907 1907/1908 1908/1909 1909/1910 1910/1911 1911/1912 1912/1913 1913/1914 1914/1915 1915/1916 1916/1917 1917/1918 1918/1919 1919/1920 1920/1921 1921/1922 1922/1923 1923/1924 1924/1925 1925/1926 1926/1927 1927/1928 1928/1929 1929/1930 1930/1931 1931/1932 1932/1933 1933/1934 1934/1935 1935/1936 1936/1937 1937/1938 1938/1939 1939/1940 1940/1941 1941/1942 1942/1943 1943/1944 1944/1945 1945/1946 1946/1947 1947/1948 1948/1949 1949/1950 1950/1951 1951/1952 1952/1953 1953/1954 1954/1955 1955/1956 1956/1957 1957/1958 1958/1959 1959/1960 1960/1961 1961/1962 1962/1963 1963/1964 1964/1965 1965/1966 1966/1967 1967/1968 1968/1969 1969/1970 1970/1971 1971/1972 1972/1973 1973/1974 1974/1975 1975/1976 1976/1977 1977/1978 1978/1979 1979/1980 1980/1981 1981/1982 1982/1983 1983/1984 1984/1985 1985/1986 1986/1987 1987/1988 1988/1989 1989/1990 1990/1991 1991/1992 1992/1993 1993/1994 1994/1995 1995/1996 1996/1997 1997/1998 1998/1999 1999/2000 2000/2001 2001/2002 2002/2003 2003/2004 2004/2005 2005/2006 2006/2007 2007/2008 2008/2009 2009/2010 2010/2011 2011/2012 2012/2013 2013/2014 2014/2015 2015/2016 2016/2017 2017/2018 2018/2019 2019/2020 2020/2021 2021/2022 2022/2023 2023/2024 2024/2025 2025/2026 2026/2027 2027/2028 2028/2029 2029/2030 2030/2031 2031/2032 2032/2033 2033/2034 2034/2035 2035/2036 2036/2037 2037/2038 2038/2039 2039/2040 2040/2041 2041/2042 2042/2043 2043/2044 2044/2045 2045/2046 2046/2047 2047/2048 2048/2049 2049/2050 2050/2051 2051/2052 2052/2053 2053/2054 2054/2055 2055/2056 2056/2057 2057/2058 2058/2059 2059/2060 2060/2061 2061/2062 2062/2063 2063/2064 2064/2065 2065/2066 2066/2067 2067/2068 2068/2069 2069/2070 2070/2071 2071/2072 2072/2073 2073/2074 2074/2075 2075/2076 2076/2077 2077/2078 2078/2079 2079/2080 2080/2081 2081/2082 2082/2083 2083/2084 2084/2085 2085/2086 2086/2087 2087/2088 2088/2089 2089/2090 2090/2091 2091/2092 2092/2093 2093/2094 2094/2095 2095/2096 2096/2097 2097/2098 2098/2099 2099/2100 2100/2101 2101/2102 2102/2103 2103/2104 2104/2105 2105/2106 2106/2107 2107/2108 2108/2109 2109/2110 2110/2111 2111/2112 2112/2113 2113/2114 2114/2115 2115/2116 2116/2117 2117/2118 2118/2119 2119/2120 2120/2121 2121/2122 2122/2123 2123/2124 2124/2125 2125/2126 2126/2127 2127/2128 2128/2129 2129/2130 2130/2131 2131/2132 2132/2133 2133/2134 2134/2135 2135/2136 2136/2137 2137/2138 2138/2139 2139/2140 2140/2141 2141/2142 2142/2143 2143/2144 2144/2145 2145/2146 2146/2147 2147/2148 2148/2149 2149/2150 2150/2151 2151/2152 2152/2153 2153/2154 2154/2155 2155/2156 2156/2157 2157/2158 2158/2159 2159/2160 2160/2161 2161/2162 2162/2163 2163/2164 2164/2165 2165/2166 2166/2167 2167/2168 2168/2169 2169/2170 2170/2171 2171/2172 2172/2173 2173/2174 2174/2175 2175/2176 2176/2177 2177/2178 2178/2179 2179/2180 2180/2181 2181/2182 2182/2183 2183/2184 2184/2185 2185/2186 2186/2187 2187/2188 2188/2189 2189/2190 2190/2191 2191/2192 2192/2193 2193/2194 2194/2195 2195/2196 2196/2197 2197/2198 2198/2199 2199/2200 2200/2201 2201/2202 2202/2203 2203/2204 2204/2205 2205/2206 2206/2207 2207/2208 2208

CONFIDENTIAL

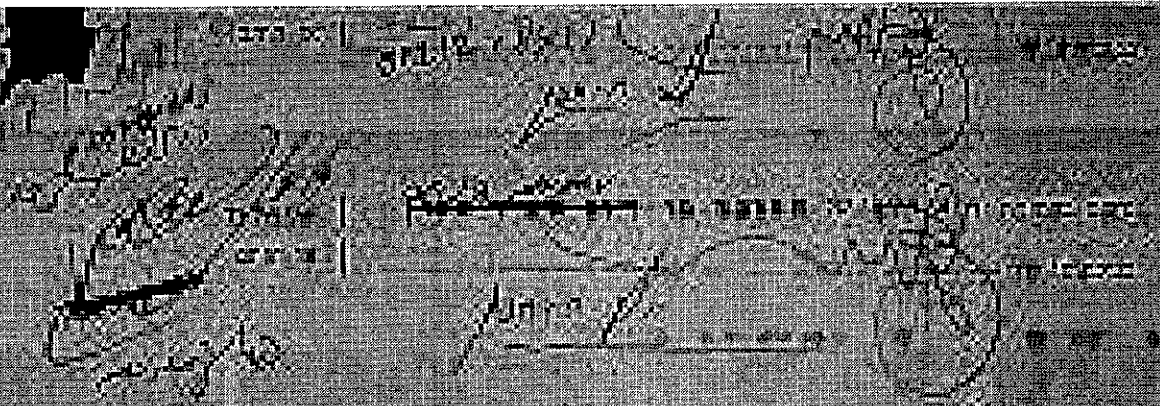
11/05/2017 12:04 PM

359 _____ 6-11-67 "A"

DATE: 03/20/2019 BY: [REDACTED] PAGE: 4 OF 4

हमारे बारे में

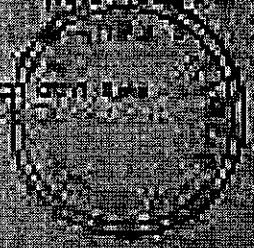
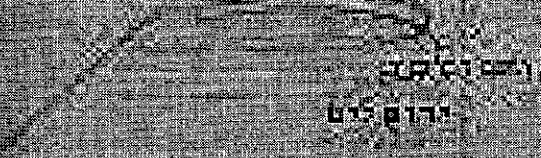
[illegible]



1914
The hull of the ship is made of steel and is divided into several compartments. The hull is divided into two main parts, the upper and lower hull. The upper hull is the part of the hull that is above the waterline, and the lower hull is the part of the hull that is below the waterline. The hull is divided into several compartments, each of which is used for a different purpose. The compartments are divided into two main groups, the upper compartments and the lower compartments. The upper compartments are used for storage and the lower compartments are used for living quarters. The hull is divided into several compartments, each of which is used for a different purpose. The compartments are divided into two main groups, the upper compartments and the lower compartments. The upper compartments are used for storage and the lower compartments are used for living quarters.

1914
The hull of the ship is made of steel and is divided into several compartments. The hull is divided into two main parts, the upper and lower hull. The upper hull is the part of the hull that is above the waterline, and the lower hull is the part of the hull that is below the waterline. The hull is divided into several compartments, each of which is used for a different purpose. The compartments are divided into two main groups, the upper compartments and the lower compartments. The upper compartments are used for storage and the lower compartments are used for living quarters.

1914
The hull of the ship is made of steel and is divided into several compartments. The hull is divided into two main parts, the upper and lower hull. The upper hull is the part of the hull that is above the waterline, and the lower hull is the part of the hull that is below the waterline. The hull is divided into several compartments, each of which is used for a different purpose. The compartments are divided into two main groups, the upper compartments and the lower compartments. The upper compartments are used for storage and the lower compartments are used for living quarters.



RESEARCH

המחלקה לבריאות הציבור

THE

AFIN

[illegible][illegible][illegible]

המחיר וההוצאות יבדלו על פי סוגי המינימום, וההוצאה תהיה לפי
המחיר, כדור המים, על פי המספר המצוי, את המספר המצוי.

המחיר הנמוך ביותר של המוצר הוא 1.5 שקלים, והמחיר הגבוה ביותר הוא 2.5 שקלים. המחיר הנמוך ביותר של המוצר הוא 1.5 שקלים, והמחיר הגבוה ביותר הוא 2.5 שקלים.

העל דלומה בעיר בזה זה כי הוללל וכוונתו בין בנדרים הנה נולדתי לו

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1861. It is a formal address, and it begins with the words "I have the honor to acknowledge the receipt of your letter of the 28th inst."

[illegible][illegible][illegible]

משרד המשפטים
מסמך זה הינו הצעת שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים,
בסריקה ממחשבת מדימנה מהמסמך המצוי בח"ק.
בהתאם להחל הבדיקות במשרד המשפטים.
צל התחום

משרד המשפטים (חת"מ מוסדית).



נספח ב

ההודעה על הגשת הבקשה ועל זכות ההתנגדות

עמ' 68

14/09/2025
מפתח רשום
קוד לסריקה: 105

לכבוד: ירון מורגמן
החוב הרב הרצוג 17
ירושלים

1. התאחדות העובדים (התאחדות העובדים הכללית)

[illegible]

הנהגתו של השר לא תהיה כרוכה באחריות, ויש להבין את ההחלטות
האלו כהחלטות שיש להן אופי של חסינות.

www.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/Building-Permits

הנהגתו ופיקוחו וכל מה שיהיה צורך בו להציל את ישראל ואת ארץ ישראל
ועל ידי כך יבא לידי ביטוי חסדו ורחמיו על כל ישראל.

וזהו פירוש הפסוקים הנ"ל.

והנהגתו ופיקוחו וכל מה שיהיה צורך בו להציל את ישראל ואת ארץ ישראל

בכבוד רב
המחלקה לרישוי בנייה

מחלקת רישוי בע"מ, קריית העירייה, כפר ספרא | טלפון: 02-6297368

נספח ג

**מכתב המתנגדים מיום 12.10.25
שנקלט כהתנגדות**

עמ' 70



Afik, Ettinger & Co. - Advocates

אפיק, אטינגר ושות' - עורכי דין

Rafi Ettinger, Advocate
Oded Afik, Advocate & Notary
Ziva Arnesty, Advocate
Gali Arbel, Advocate
Dror David HaCohen, Advocate

רפי אטינגר, עורך דין
עודד אפיק, עו"ד ונוטריון
זיוה ארנסטי, עורכת דין
גלי ארבל, עורכת דין
דרור דוד הכהן, עורך דין

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

שלהבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, כ"ד אדר א תשפ"ד
04 מרץ 2024

לכבוד

בהגשה מקוונת

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

נימוקי ההתנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2010/0464.03

שמות ופרטי המתנגד:

ירון תורג'מן, ת.ז. 034493791

ע"י ב"כ עוה"ד רפי אטינגר

ממשרד אפיק, אטינגר ושות'

(להלן – "המתנגד")

מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

רחוב	בית	דירה	כניסה	קומה
הבנייה המבוקשת	עזה	19	9, 5, 4	כל הקומות
דירת המתנגד	עזה	19	3	קרקע

כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור אלא אם נאמר במפורש אחרת.

המתנגד הינו בעל הדירה כמפורט לעיל.

הבקשה להיתר ותמצית נימוקי ההתנגדות

1. במסגרת הבקשה הנדונה (להלן – "הבקשה להיתר") מבוקשת "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים" (לשון תיאור הבקשה באתר העיריה).
2. ביתר פירוט – מבוקשת בניית עמודת בניה חדשה בת 5 קומות (כולל מרתף) בחזית הדרומית-מערבית של הבניין ברחוב עזה 19 פינת רד"ק 12 (להלן – "הבניין"), לטובת חדרי מגורים וממ"דים; מרפסות; והכשרת עבירות בניה בחזית המערבית ובנישה שבחזית הדרומית של האגף.

- וכל זאת - על החצר, המרתף, הגג והקירות החיצוניים, המהווים רכוש משותף, ללא תימוכין קנייניים, ואף תוך ניצול אחוזי בניה משותפים ללא הסכמת יתר בעלי הדירות.
3. בנוסף, כוללת הבקשה הקלה בקו בניין, לכאורה לטובת ממ"ד, ולמעשה לטובת חדר בקומת קרקע וממ"דים מעליו.
 4. יצוין, כי הבניין מסומן בבניין לשימור לפי תכנית מס' 9988, ולמרות זאת הבקשה להיתר סותרת את סעיף 6.1 להוראות התכנית ("הוראות שימור") ביחס למבנים עם תוספת בניה, מבחינות שונות שיפורטו להלן.
 5. המתנגד יטען כי דין הבקשה להידחות על הסף, בשל היעדר תימוכין קנייניים – הן משום שמוצע בנינו מאסיבי על הרכוש המשותף כמפורט לעיל, ללא הסכמת יתר השכנים (פרט למבקשים עצמם שבחירתם 25% מהדירות בלבד), והן משום שמבוקש ניצול זכויות בניה החורג באופן משמעותי מחלקם היחסי של המבקשים.
 6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, דין הבקשה להידחות על הסף גם בשל כך שהבקשה מתעלמת מכך שמדובר בבניין לשימור, וסותרת את הוראות השימור של תכנית 9988. בין היתר – איסור שינויים בחזיתות המבנים לשימור למעט שינויים פונקציונליים, וגם זאת רק באישור מהנדס העיר או מי מטעמו (אישור שכלל הידוע לא ניתן); היעדר תיק תיעוד, והיעדר דיון בגורמים המקצועיים בעיריית ירושלים האמונים על השימור. המתנגד יטען בנוסף ולחלופין כי תוספת הבנייה המאסיבית המוצעת פוגעת באופיו של הבניין לשימור.
 7. עוד יטען המתנגד, כי דין הבקשה להידחות על הסף גם בשל החריגה מהתכנית המותרת בתכנית 9988.
 8. לחלופין, יטען המתנגד כי דין הבקשה להידחות לגופה מכל הנימוקים המפורטים בחתנגדות זו (לרבות אלה שפורטו לעיל).
 9. כן יטען המתנגד כי אין להכשיר את עבירות הבנייה – הן לאור השיקול התכנוני ה"צר" והן לאור אינטרס השמירה על שלטון החוק.
 10. זאת, נוסף על טענות אחרות שיפורטו להלן.

הבניין, הנכס והצדדים

11. הבניין הנדון בנוי על המקרקעין הידועים כגוש 30026 חלקה 102 (להלן – "החלקה"). החלקה רשומה בפנקס הזכויות, ולכל אחד מהבעלים חלק בלתי מסוים בבעלות, וכן זכות חכירה לדורות על דירתו, מכח שטרי חכירה הדדיים וצולבים ל-999 שנה.

נספח א' נסח של החלקה מפנקס הזכויות מצ"ב לכתב התשובה **נספח א'.**

12. המתנגד הינו בעלים של 1/10 חלקים בלתי מסוימים מהחלקה, וכן חוכר לדורות של יחידה מס' 3 בקומת הקרקע של הבניין, כולל "הגינה שעל יד הדירה", הפונה לרחובות עזה ורד"ק. להשלמת התמונה יצוין, כי המתנגד הינו נאמן של החברות קפה יהושע בע"מ ואש הבירה בע"מ.

נספח ב' שטר העברת השכירות של דירה 3 למתנגד מצ"ב **נספח ב'.**

נספח ג' שטר השכירות המקורי של דירה 3 כולל התשריט שצורף אליו, מצ"ב **נספח ג'.**

13. מבקשי ההיתר הינם בעלים בבניין וחוכרי דירות, כמפורט להלן:

- א. **ב. בלוי אחזקות בע"מ (להלן – "בלוי")** – בעלים של 2/15 חלקים מהחלקה, וכן חוכרת לדורות של יחידה מס' 4, אף היא **בקומת הקרקע** של הבניין. גם ליחידה זו צמודה "הגינה שעל יד הדירה", הפונה לרחוב רד"ק ולחזית הדרומית של הבניין. יודגש **כבר עתה, כי המרתף אינו בבעלות בלוי והוא רכוש משותף.**
- ב. **בליאה דוד גבריאלי ואיילה** – בעלים של 2/15 חלקים מהחלקה, וכן חוכרים לדורות של יחידה מס' 5 בקומה א' של הבניין, **ללא הצמדות.**
- ג. **חלמיש יצחק והדסה** – בעלים של 2/60 חלקים מהחלקה, וכן חוכרים של מחצית בלתי מסוימת (המחצית השנייה - של ארוגיאס) של שטח גג המסומן במס' 9, **ללא הצמדות** (שטר מקורי מס' 361/54). יצוין כבר עתה, כי מספר שנים לאחר רישום השטח המקורי ב-1954, נבנתה **דירה על שטח הגג הנ"ל בהיתר. עם זאת, גג הדירה מעולם לא הוצמד לחוכרי הדירה, והוא נותר רכוש משותף.**

נספח ד' שטרי החכירה של יחידות מבקשי ההיתר מצ"ב לכתב התשובה ומסומנים בהתאמה **כנספחים ד' (1)-(3).**

טענת סף - היעדר תימוכין קנייניים

14. הבניה המבוקשת מוצעת **על רכוש משותף**, מבלי שניתנה הסכמת הרוב הדרוש של בעלי הדירות בבניין, וליתר דיוק – פרט למבקשים איש מבעלי הדירות לא חתם על הבקשה¹. נפרט:
- א. **בקומת המרתף** מוצעת הרחבת דירת בלוי (חדר וממ"ד), **מבלי שקומת המרתף הוצמדה לדירה זו.** להלן תיאור הדירה בחוזה החכירה שצורף לשטר השכירות [נספח ד' (1) לעיל]:

"דירה אחת בת ארבעה חדרים ונוחיות הנמצאת **בקומת קרקע של הנכסים הנ"ל והמסומנת במס' (4) בתכנית הבנין הרצופה בזה, כולל הגינה שע"י הדירה.**"

הנה כי כן, המרתף (המסד) – כמו הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים והמקלטים – **מהווה רכוש משותף.** ראו הגדרת "רכוש משותף" בסעיף 77א' לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969² (להלן – "חוק המקרקעין"):

"רכוש משותף" – כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת."

¹ ראו תיאור הבקשה באתר האינטרנט של עיריית ירושלים: "מספר שכנים שלא חתמו: 15".
² סעיף זה פותח את פרק ו' בחוק המקרקעין: "בתים שאינם רשומים כבתים משותפים", החל על הבניין מושא ההתנגדות.

ב. בקומת הקרקע מוצעים שני חדרים (לא ממ"ד!) בחזית הדרומית, וכן מוצעת הכשרת סגירת מרפסת בחזית המערבית, לטובת הרחבה של דירת בלוי, כל זאת על החצר המהווה רכוש משותף (ראו סעיף 77א' הנ"ל לחוק המקרקעין – "לרבות הקרקע").

ג. בקומה א' מוצעים חדר, ממ"ד ומרפסת בחזית הדרומית, וכן מוצעת הכשרת סגירת מרפסת בחזית המערבית, לטובת הרחבת דירת בליאה, אף זאת מעל ההרחבה בדירת בלוי שעל הקרקע המהווה רכוש משותף, ואף תוך פריצת הקירות החיצוניים של הבניין (ראו סעיף 77א' הנ"ל – "לרבות הקרקע.. הקירות החיצוניים").

ד. בקומה ב' מוצעים חדר וממ"ד בחזית הדרומית, אף זאת מעל ההרחבה בדירת בלוי שעל הקרקע המהווה רכוש משותף לטובת הרחבת דירת חלמיש. בנוסף, מוצעת מרפסת בחזית המערבית גם זאת תוך פריצת הקיר החיצוני של הבניין המהווה רכוש משותף וכן הכשרת סגירת מרפסת.

ה. בקומת הגג מוצעת הרחבה של דירת חלמיש, מבלי שהגג הוצמד לדירה זו, והוא מהווה רכוש משותף³.

15. אם לא די באמור לעיל – בבקשה מבוקש סיפוח שלא כדין של זכויות בניה משותפות לטובת מבקשי ההיתר. לעניין זה יצוין, כי במלבן שכותרתו "זכויות בניה" בבקשה להיתר, נאמר: "שטח קיים עפ"י היתר מקורי 1959/78: 885.52 מ"ר...". אלא שעורכת הבקשה מתעלמת מהעובדה שבבקשה מס' 2004/0707.00 אושר שטח נוסף של 28.04 מ"ר למחסנים, שאכן נבנה [כפי שאף צוין במפורש בבקשה להיתר, בתכנית קומת המרתף; בחישוב השטחים של קומת המרתף; ובטבלת חישוב השטחים בבניין]. זאת ועוד: ככל הידוע השטח הקיים בפועל בקומה זו, אף גדול ממה שאושר באותו היתר. אולם, גם אם נתעלם מכך – השטח הקיים בבניין הוא לפחות 913.56 מ"ר (ולא 885.52). לפיכך מהשטח המותר של 1577.5 מ"ר יש לנכות שטח קיים של 913.56 מ"ר, ולפיכך השטח שנותר לניצול בבניין הינו 663.94 מ"ר (דהיינו: השטח המותר של 1577.5 מ"ר בניכוי שטח קיים של 913.56 מ"ר) ולא 691.98 כפי שנכתב. יתירה מזאת: מעיון בנסח עולה שיש 12 יחידות שהוחכרו (ולא 11 כפי שנכתב בבקשה), ולכן לכל שכן מותר לבנות 55.33 מ"ר, ולא 62.9 מ"ר כפי שנכתב. למרות זאת, בבקשה מוצעת תוספת שטח של 128.21 מ"ר, בחריגה מחלקן היחסי של 3 הדירות (בדירה 4 לבדה אף מבוקשת תוספת שטח של 82.42 מ"ר בשתי הקומות).

16. כאמור, פרט למבקשים – שמספר דירותיהם מהווה ביחד 25% בלבד מכלל הדירות הרשומות בבניין (3 מתוך 12) – איש מבעלי הדירות והחוכרים לא חתם על הבקשה. לפיכך, ברור שלא הושג הרוב הנדרש בסעיף 71ב(א)(1) לחוק המקרקעין, שהינו מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות (למטרת הרחבת דירה) ומי בבעלותם 60% מהדירות למטרת ממ"ד.

17. בנסיבות אלה דין הבקשה להידחות על הסף בהיעדר תימוכין קנייניים.

³ כאמור, לפי חוזה החכירה והתשריט שצורף אליו, יחידה מס' 9 עצמה מהווה גג בקומה השנייה של הבניין. מאוחר יותר נבנתה הדירה על גבי הגג, אך מעולם לא הוצמד לדירה הגג שמעליה.

18. ראו לעניין זה ע"מ 4185/23 משה רוזן נ' ועדת ערר המחוזית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו, 14.6.2023), שם נאמר (בפיסקה 17):

"ברי הוא אפוא, כי כאשר מוסד תכנון סבור כי ישנם ספקות קנייניים בבקשה שלפניו, רשאי הוא, שלא לומר חייב, להשהות את הדיון בבקשה עד לקבלת הכרעה בסוגיה הקניינית מהרשויות המוסמכות לכך."

19. כל הטענות שלהלן ייטענו אפוא בנוסף ולחלופין ומבלי לגרוע מטענה זו.

התנגדות להכשרת עבירות

20. במסגרת הבקשה מבוקשת הכשרת עבירות כדלקמן:

- א. בקומת הקרקע (דירת בלוי) – תוספת חדר בחזית המערבית של הדירה;
 - ב. בקומה א' (דירת בליאה) – תוספת חדר בחזית המערבית (מעל התוספת הנ"ל בדירת בלוי);
 - ג. בקומה ב' (דירת חלמיש) – תוספת חדר ב"נישה" שבחזית הדרומית של הדירה (מעל מרפסת בקומה א').
21. כידוע, השיקולים המרכזיים שעל מוסד התכנון לשקול בשאלה האם יש להכשיר עבירות בניה הם: שיקול שלטון החוק ואי עידוד עבריינות בניה, והשיקול התכנוני ה"צר" ("מבחן המגרש הריק"). ראו: ע"מ 65/13 הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ (פורסם בנבו, 7.7.2013). ראו גם: עת"מ (מינהלים י-ם) 8432-02-24 זינג מחמוד אחמד מנאצרה נ' יו"ר ועדת המשנה לפיקוח בבית אל (פורסם בנבו, 12.02.2024). בענייננו, שני השיקולים הללו מובילים למסקנה שאין לאשר את עבירות הבניה, כמפורט להלן:

במבחן "המגרש הריק" – מדובר בתוספות מכוערות ביותר, ובמיוחד בבניין לשימור. להלן תמונה של החזיתות הרלוונטיות המראה את שלוש התוספות שמבוקש להכשיר ב-3 הקומות הללו:



לפיכך, גם אלמלא היה מדובר בעבירות בניה, לא היה מקום לאשר את התוספות המבוקשות. קל וחומר כאשר מדובר בבניין לשימור (ועל כך ראו להלן בפרק השימור).
במבחן שלטון החוק: מדובר בעבירות משמעותיות, בבניין לשימור, ולא הוצג כל נימוק להצדקתן (כגון: תום לב או נסיבות מיוחדות אחרות). וכך נאמר בעניין נאות מזרחי:

"אין להפוך את היוצרות: תכנון תחילה, ובנייה אחר כך. אסור שבנייה בלתי-חוקית תהא מקדמה על מנת לאלץ בדיעבד את הכשרתה. המסר שצריך להנחיל הוא כי בנייה בלתי-חוקית הריהי כעושר השמור לבעליו לרעתו; עליה להיות לו לרועץ, לא ליתרון".

22. לאמור לעיל יש להוסיף, כי לא כל עבירות הבניה מסומנות, וככל הידוע יש עבירות נוספות בקומת המרתף של הבניין, שלא סומנו להכשרה.
 23. לאור האמור לעיל, הוועדה הנכבדה מתבקשת בזה לדחות את הבקשה להכשרת העבירות.

טענת סף - תוספת בניה שלא כדין בבניין לשימור

24. אם לא די באמור לעיל, הבניין מסומן בתכנית 9988 כ"בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה" (ראו נספח מס' 1 של התכנית – נספח "בינוי ושימור", וכן נספח 2 "רשימת שימור". הבניין מסומן במס' 4014).
 25. הבקשה להיתר סותרת את סעיף 6.1 להוראות התכנית ("הוראות שימור") ביחס למבנים עם תוספת בניה, ובין היתר מהבחינות הבאות:

- א. בסעיף 6.1(א)(2) סיפא של הוראות תכנית 9988 נאמר: "לא יותרו שינויים בחזיתות מבנים אלה למעט שינויים פונקציונליים הכרחיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו". אין חולק כי תוספת עמודה שלמה בחזית הדרומית של המבנה אינה שינוי פונקציונלי, ולמעלה מן הצורך נוסף שככל הידוע לא ניתן אישור מהנדס העיר ומי מטעמו לשינוי זה. די בכך כדי לפסול את הבקשה על הסף.
 ב. בסעיף 6.1(א)(3) של התכנית נאמר:

"על כל הבניינים בעיר ההיסטורית חלה חובה של הגשת תיק תיעוד בשלב בקשה להיתר בניה. בשלב זה ייערך דיון נוסף ופרטני במעמד של הבניינים לשימור ובאופי התוספות המתאפשרות בה".

בארכיב האופטי באתר העירייה אין זכר לקיומו של תיק תיעוד, וממילא גם לא מסמכים המעידים על דיון כלשהו כפי שמתחייב בסעיף או המלצות כלשהן של מחלקת השימור, ועדת השימור ומהנדס העיר. גם בעובדת היעדרו של תיק תיעוד וממילא גם היעדר דיון בתיק שכזה, יש כדי לפסול את הבקשה על הסף.

- ג. בס"ק (4) נאמר כי "בבניינים לשימור ימומשו זכויות הבניה על פי איזורי המגורים, בו הם נמצאים, תוך שמירה, ככל הניתן, על ערכיו השימוריים של המבנה".

- התמונה דלעיל מוכיחה כי הבקשה אינה שומרת על ערכיו השימוריים של המבנה, וודאי כאשר לא התקיים על כך כל דיון בפני הגורמים המקצועיים האמונים על כך בעיריית ירושלים.
- הדברים אמורים ביחס להכשרת העבירות, וכמובן כאשר בנוסף להן מבוקשת תוספת עמודה שלמה בחזית הדרומית של הבניין לשימור.
26. הנה כי כן, גם בשל הסתירה בין הבקשה לבין הוראות השימור של תכנית 9988 – דין הבקשה להידחות על הסף.

טענת סף - חריגה מהתכנית המותרת

27. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יוסיף המתנגד ויטען, כי אין בבקשה או באתר העיריה נתונים כלשהם בדבר תכנית הבינוי כולל התוספת המבוקשת, ודי בכך כדי להוות פגם מהותי.
28. יתירה מזאת: על פני הדברים נראה כי הבינוי המוצע בבקשה חורג באופן משמעותי מהתכנית המותרת עפ"י תכנית 9988, שהינה 42% בחלקות ששטחן בין 701 ל-1,000 מ"ר באזור מגורים ב'. ראו סעיף 4.1.2(ד)(3) להוראות התכנית.
29. גם מסיבה זו דין הבקשה להידחות על הסף, ולחלופין לגופה.
30. המתנגד שומרת על זכותו להשלים את הטיעון לאחר שיוצגו נתונים על תכנית הבינוי כולל המבוקש.

התנגדות להקלה המבוקשת

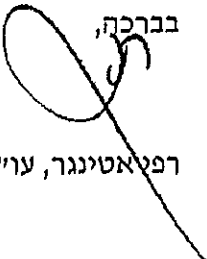
31. ההקלה המבוקשת היא ל"תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי וריצוף גג הממ"ד". אלא שנוסח זה מטעה, שכן בקומת הקרקע מבוקש חדר ולא ממ"ד. למותר לציין, כי לא מדובר ב"ריצוף" אלא בחדר.
32. יתירה מכך: למעשה מדובר בעמודה שלמה, הכוללת לא רק ממ"דים אלא חדרי מגורים רגילים, שגם כך מהווה תוספת מאסיבית לאגף הדרומי של הבניין.
33. זאת ועוד: כאמור לעיל, על פני הדברים הבינוי המוצע חורג מהתכנית המותרת.
34. בנסיבות אלה, אין כל הצדקה תכנונית לחריגה המבוקשת מקו הבניין לטובת חדרי מגורים, וניתן לצמצם את הבינוי.
35. לפיכך, אין מקום לאישור ההקלה המבוקשת.

טענות נוספות

36. הבקשה מנוגדת לסעיף 4.1.2(ה)(ט) להוראות התכנית לפיה לכל בקשה לתוספת על גבי בניין קיים תוגש חוות-דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת על גבי הקונסטרוקציה של הבניין הקיים. בארכיב האופטי אין חוות-דעת הנדסית שכזו.
37. לפי תכנית 9988, קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. עיון בתמונה הנ"ל מראה כי תוספות הבינוי שמבוקשת הכשרתן, אינה עונה על דרישה זו.

סוף דבר

38. לאור האמור לעיל מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה על הסף, ולחלופין לדחותה לגופה, מכל הנימוקים שפורטו לעיל. מובהר להסרת ספק, כי כל הטענות דלעיל שעניינן דחיית הבקשה על הסף, כוחן יפה לחלופין לדחיית הבקשה לגופה.
39. המתנגד מבקש להזמין לדיון בפני הוועדה, וחוא שומר על זכותו להרחיב ו/או לפרט את נימוקי ההתנגדות ו/או להוסיף עליהם, ואן לצרף אליה חוות-דעת ו/או כל מסמך רלוונטי אחר.

בברכה,

 רפטיינגר, עו"ד

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
א	נספח א' נסח של החלקה מפנקס הזכויות	11
ב	נספח ב' שטר העברת השכירות של דירה 3 למתנגד	26
ג	נספח ג' שטר השכירות המקורי של דירה 3 כולל התשריט שצורף אליו	32
ד1	נספח ד1 - שטר השכירות של דירה 4	40
ד2	נספח ד' 2 שטר חכירה דירה 5	45
ד3	נספח ד3 - שטר החכירה של שטח הגג עליו נבנתה דירה 9	50

נספח א

נספח א' נסח של החלקה מפנקס הזכויות

עמ' 11

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



5386 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	876	מולק

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2052/1965	05/08/1965	רישום בעלות לאחר הסדר	ארוג'אס בנימין בן אהרן		
				החלק בנכס	
				2 / 60	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8539/2003/2	16/06/2003	מכר	לוי ליאורה	ת.ז.	22317986
				החלק בנכס	
				1 / 60	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8539/2003/2	16/06/2003	מכר	לוי שלמה	ת.ז.	022114573
				החלק בנכס	
				1 / 60	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24601/2004/1	29/12/2004	ירשה	ילון גבריאל שמעון	ת.ז.	0045433
				החלק בנכס	
				6 / 60	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5880/2005/1	21/03/2005	מכר	גלזמן דוד	ת.ז.	10674927
				החלק בנכס	
				1 / 15	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1113/2009/1	13/01/2009	מכר	חלמיש יצחק	ת.ז.	007812795
				החלק בנכס	
				1 / 60	

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נכח מס' 5386

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' זיהוי מס' זיהוי סוג זיהוי הבעלים מהות פעולה תאריך מס' שטר

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1113/2009/1	13/01/2009	מכר	חלמיש הדסה	ת.ז.	051272466
					החלק בנכס
					1 / 60

מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
200382075	ת.ז.	אוליאל יהונתן	מכר	26/11/2012	25513/2012/1
החלק בנכס					
6 / 60					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/1	18/12/2012	מכר ללא תמורה	מזרחי נחמה	ת.ז.	054301767
					החלק בנכס
					14 / 240

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/2	18/12/2012	עודף	מזרחי רחמים	ת.ז.	056060015
					החלק בנכס
					7 / 240

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/1	16/08/2016	מכר	בליאה דוד גבריאל ליאופולד	ת.ז.	015432578
					החלק בנכס
					1 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/1	16/08/2016	מכר	בליאה איילה	ת.ז.	336387386
					החלק בנכס
					1 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/5	15/05/2017	מכר	כהן אנה	דרכון צרפתי	09PD35836
					החלק בנכס
					7 / 96

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



5386 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/6	15/05/2017	עודף	אפל שמואל	ת.ז.	00816230
					החלק בנכס 7 / 516

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/6	15/05/2017	עודף	אפל אסתר	ת.ז.	008368185
					החלק בנכס 1 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/6	15/05/2017	עודף	אפל שמואל	ת.ז.	008162307
					החלק בנכס 2 / 645

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/7	15/05/2017	מכר	כהן אנה	דרכון צרפתי	09PD35836
					החלק בנכס 7 / 96

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33588/2017/1	24/12/2017	מכר	תורג'מן ירון	ת.ז.	034493791
					החלק בנכס 1 / 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51361/2022/1	28/11/2022	מכר	ב. בלוי אחזקות בע"מ	חברה	514989847
					החלק בנכס 2 / 15

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/3	18/12/2012	העברת שכירות ללא תמורה	מזרחי נחמה	ת.ז.	054301767
				החלק בזכות 2 / 3	

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
27426/2012/4	18/12/2012	עודף	מזרחי רחמים	ת.ז.	056060015	
			החלק בזכות			
			1 / 3			
			רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
			ראשית	353/1954/0	999	
				שיטה ישנה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
5880/2005/2	21/03/2005	העברת שכירות	גלזמן דוד	ת.ז.	10674927	
				החלק בזכות		
				בשלמות		
				תקופה בשנים		
				999		
				בתנאי שטר מקורי		
				354/1954/0		
				שיטה ישנה		
				ראשית		
					החלק בנכס	
					חלק במקרקעין	
					אין הגבלה בהעברה	
					אין הגבלה בירושה	
					סימון בתשריט	
					2	
הערות: דירה בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י						
על הבעלות של: גלזמן דוד						

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33588/2017/2	24/12/2017	העברת שכירות	תורג'מן ירון	ת.ז.	034493791
החלק בזכות					
בשלמות					

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
ראשית	355/1954/0 שיטה ישנה	999	
			החלק בנס
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
סימון בתשריט			
3			
הערות: דירה בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י			
על הבעלות של:			תורג'מן ירון

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51361/2022/2	28/11/2022	העברת שכירות	ב. בלוי אחזקות בע"מ	חברה	514989847
				החלק בזכות בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	356/1954/0 שיטה ישנה	999	
					החלק בנס
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		4			
הערות: דירה בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י					
על הבעלות של:			ב. בלוי אחזקות בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/2	16/08/2016	העברת שכירות	בליאה דוד גבריאלי ליאופולד	ת.ז.	015432578
				החלק בזכות	
				1 / 2	
19450/2016/2	16/08/2016	העברת שכירות	בליאה איילה	ת.ז.	336387386
				החלק בזכות	
				1 / 2	

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

המסמך המוצג הוא העתק מרשום מקרקעין, המכיל מידע על זכויות במקרקעין, כפי שהן נרשמו במערכת הרישום. המידע אינו מהווה ייעוץ משפטי, והוא אינו מחליף את שירותיו של עורך דין. המידע נכון לרגע של הדפוס, ואינו כולל שינויים שנעשו לאחר מכן.

רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
ראשית	357/1954/0 שיטה ישנה	999	
			החלק בנכס
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
סימון בתשריט			
5			
הערות: דירה בקומת א' תיק מס' 182/54 ש"י			
על הבעלות של:			בליאה דוד גבריאל ליאופולד
			בליאה איילה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24601/2004/2	29/12/2004	העברת שכירות בירושה	ילון גבריאל שמעון	ת.ז.	0045433
				החלק בזכות	
				בשלמות	
				תקופה בשנים	
				999	
				החלק בנכס	
				חלק במקרקעין	
				אין הגבלה בהעברה	
				אין הגבלה בירושה	
				סימון בתשריט	
				6	
הערות: דירה בקומת א' תיק מס' 182/54 ש"י					
על הבעלות של:					ילון גבריאל שמעון

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/8	15/05/2017	העברת שכירות	כהן אנה	דרכון צרפתי	09PD35836
				החלק בזכות	
				בשלמות	

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

המסמך מוגש לרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, תל אביב, כיום, 08/01/2024, בשם: 5386, מס' 1113/2009/2, על הבעלות של: ארז'אס בנימין בן אהרן, חלמיש יצחק, חלמיש הדסה, לוי ליאורה, לוי שלמה, תיק מס' 182/54 ש"י, גג שטח 9, סימון בתשריט 9, אין הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה, חלק במקרקעין, החלק בנסח, תקופה בשנים 999, 1/4, החלק בזכות, ת.ז. 051272466, מס' זיהוי 051272466, תאריך 13/01/2009, מהות פעולה העברת שכירות, שם החוכר חלמיש הדסה, סוג זיהוי ת.ז., מס' זיהוי 1113/2009/2, מס' שטר 1113/2009/2.

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1113/2009/2	13/01/2009	העברת שכירות	חלמיש הדסה	ת.ז.	051272466
				החלק בזכות	
				1 / 4	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	361/1954/0 שיטה ישנה	999	
					החלק בנסח
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		9			
		הערות: גג			
		תיק מס' 182/54 ש"י			
		על הבעלות של:	ארז'אס בנימין בן אהרן		
			חלמיש יצחק		
			חלמיש הדסה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15501/2004/9	15/08/2004	תיקון טעות סופר בשכירות	לוי ליאורה	ת.ז.	22317986
				החלק בזכות	
				1 / 2	
15501/2004/9	15/08/2004	תיקון טעות סופר בשכירות	לוי שלמה	ת.ז.	022114573
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	362/1954/0 שיטה ישנה	999	
					החלק בנסח
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		10			
		הערות: שטח גג			
		תיק מס' 182/54 ש"י			
		על הבעלות של:	לוי ליאורה		
			לוי שלמה		

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20230/2008/2	04/09/2008	העברת שכירות	אפל שמואל	ת.ז.	008162307
				החלק בזכות	
				1 / 2	
20230/2008/2	04/09/2008	העברת שכירות	אפל אסתר	ת.ז.	008368185
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	363/1954/0 שיטה ישנה	999	
				החלק בנכס	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		11			
		הערות:	מחסן בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י		
		על הבעלות של:	מזרחי נחמה		
			מזרחי רחמים		
			כהן אנה		
			אפל שמואל		
			אפל אסתר		
			אפל שמואל		
			כהן אנה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/5	18/12/2012	העברת שכירות ללא תמורה	מזרחי נחמה	ת.ז.	054301767
				החלק בזכות	
				2 / 3	
27426/2012/6	18/12/2012	עודף	מזרחי רחמים	ת.ז.	056060015
				החלק בזכות	
				1 / 3	

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
ראשית	364/1954/0 שיטה ישנה	999	
			החלק בנכס
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
סימון בתשריט			
12			
הערות: שני גראג'ים בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י			
על הבעלות של:	מרחי נחמה		
	מרחי רחמים		
	כהן אנה		
	אפל שמואל		
	אפל אסתר		
	אפל שמואל		
	כהן אנה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25513/2012/2	26/11/2012	העברת שכירות	אוליאל יהונתן	ת.ז.	200382075
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
		משנה	1325/1957/0 שיטה ישנה		26/03/2953
				החלק בנכס	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
הערות: תיק מס' 801/57 ש"י					
על החכירה של:	רוזנפלד צבי בן מרדכי				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3722/2008/1	11/02/2008	העברת שכירות	דוייב דקלין	דרכון	04B151026
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		תקופה בשנים
		משנה	1341/1960/0 שיטה ישנה		992
				החלק בנכס	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
הערות: תיק מס' 876/60 ש"י					

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



5386

נכס מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

על החכירה של:	ארוג'אס בנימין בן אהרון
	חלמיש יצחק
	חלמיש הדסה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1113/2009/3	13/01/2009	העברת שכירות	חלמיש יצחק	ת.ז.	007812795
				החלק בזכות	
				1 / 2	
1113/2009/3	13/01/2009	העברת שכירות	חלמיש הדסה	ת.ז.	051272466
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		משנה	1418/1960/0	999	
			שיטה ישנה		
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס
				חלק במקרקעין	
		הערות:	תיק מס' 959/60 ש"י		
על החכירה של:	ארוג'אס בנימין בן אהרון				
	חלמיש יצחק				
	חלמיש הדסה				

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5880/2005/3	21/03/2005	משכנתה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	52-0004078
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		חלק במקרקעין
על הבעלות של:	גלוזמן דוד				
על החכירה של:	גלוזמן דוד				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25513/2012/3	26/11/2012	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	1,000,000 ₪		חלק במקרקעין
על הבעלות של:	אוליאל יהונתן				
על החכירה של:	אוליאל יהונתן				

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



5386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/3	16/08/2016	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	1,871,000 ₪		חלק במקרקעין
		על הבעלות של:			
		בליאה דוד גבריאל ליאופולד			
		בליאה איילה			
		על החכירה של:			
		בליאה דוד גבריאל ליאופולד			
		בליאה איילה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33588/2017/3	24/12/2017	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	2,300,000 ₪		חלק במקרקעין
		על הבעלות של:			
		תורג'מן ירון			
		על החכירה של:			
		תורג'מן ירון			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23280/2019/1	16/07/2019	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בליאה איילה	ת.ז.	336387386
			בליאה דוד גבריאל ליאופולד	ת.ז.	015432578
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		2 / 15
		על הבעלות של:			
		בליאה דוד גבריאל ליאופולד			
		בליאה איילה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23359/2019/1	17/07/2019	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בליאה איילה	ת.ז.	336387386
			בליאה דוד גבריאל ליאופולד	ת.ז.	015432578
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		חלק במקרקעין
		על החכירה של:			
		בליאה דוד גבריאל ליאופולד			
		בליאה איילה			

08/01/2024
כ"ז טבת תשפ"ד
שעה: 12:16

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נכח מס' 5386

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51361/2022/3	28/11/2022	משכנתה	גמא ניהול וסליקה בע"מ	חברה	512711789
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			ב. בלוי אחזקות בע"מ	חברה	514989847
			בלוי ברוך	ת.ז.	037119542
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		8 / 60
על הבעלות של: ב. בלוי אחזקות בע"מ					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
201642/1970	01/06/1970	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הודעה בילקוט הפרסומים מס' 1611 מיום 19.3.70 בקשה מס' 1444/70

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
618/1980	03/02/1980	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2598 מיום 24.1.80

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
2743/1980	25/05/1980	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	ילקוט הפרסומים מס' 2625 מיום 25.5.80

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	הערות
23648/2010/1	13/10/2010	צו הריסה	בית המשפט לעניינים מקומיים ירושלים	בת.פ. 270/2010 מיום 5.10.2010
		על הבעלות של:	מזרחי נחמה	
		מזרחי רחמים		
		על החכירה של:	מזרחי נחמה	
		מזרחי רחמים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4800/2015/1	23/02/2015	הערת אזהרה סעיף 126	אוליאל מיכאל	ת.ז.	069801272
			אוליאל הדסה	ת.ז.	057713208
		הערות:	בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה		
		על הבעלות של:	אוליאל יהונתן		

נספח ב

נספח ב' שטר העברת השכירות של
דירה 3 למתנגד

עמ' 26

ב
2

תחילת מסמך

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

מס' השטר:

שטר העברת זכות שכירות

השטר הזה מעיד ☒ ש ל א ת מ ו ר ה ☒ ש ב ת מ ו ר ה • יש לסמן ב- X את המתאים

ליבני שם משפחה	איתמר שם פרטי / שם תאגיד	ת.ז. סוג זיהוי**	5174183 מס' זיהוי	1/1 החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות

לחלן: "המעביר/ים"

מאת ה"ה:

תורג'מן שם משפחה	ירון שם פרטי / שם תאגיד	ת.ז. סוג זיהוי**	034493791 מס' זיהוי	1/1 החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות

לחלן: "מקבלי ההעברה"

מעבירים בזה ה"ה:

ליבני שם משפחה	איתמר שם פרטי / שם תאגיד	ת.ז. סוג זיהוי**	5174183 מס' זיהוי	1/1 החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	החלק בזכות

לחלן: "המעבירים"

למקבלי ההעברה את כל זכויותיהם ותחייבויותיהם מחזות החכירה שבהתאם לשכירות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מקורי מס' 355/1954/0 לחלן "חוזה השכירות" ושטר מס' 15501/2004/2 הרשום בשם המעבירים על המקרקעין והמפורטים ברשימת דלחלן.

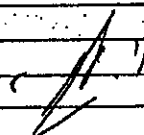
מקבלי ההעברה מצהירים בזה כי קראו את חוזה השכירות וכי הם מקבלים על עצמם את כל הזכויות והחובות הכלולות בו כאלו נחתם חוזה השכירות על ידם מלכתחילה.

הרשימה

הישוב: ירושלים

מס' חגוש או מספר	מס' החלקה או חדף	השטח במ"ר	החלק בנכס	החלק בזכות החלקי המועבר	תאור המקרקעין או גבולותיהם והשעבודים
30026	102	876	חלק במקרקעין	1/1	כמתואר בפנקסי המקרקעין

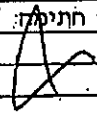
** ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

חתימה	שם
	איתמר ליבני

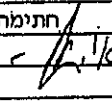
אני הח"מ _____ יונתן וויטפילד עורך דין
 רחוב הלל 31, ירושלים
 הנייל וחתימו בפניי על מסמך ותמ.ר 70290

חתימת עורך הדין

חתימת "מקבלי/ה העברה"

חתימה	שם
	תורג'מן ירון

חתימת "המעביר/ים"

חתימה	שם
	איתמר ליבני

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי המעביר/ים ומקבלי/ה העברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר חובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

יונתן וויטפילד עורך דין
 רחוב הלל 31, ירושלים
 חתימת (שם וכתובת) 70290

31.1.17
 תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי המעבירים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר חובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

חתימה	חתימת (שם וכתובת)	תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי מקבלי העברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר חובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

חתימה	חתימת (שם וכתובת)	תאריך

אישור עורך דין ע"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

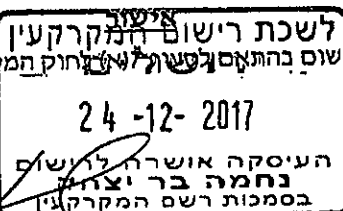
אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

יונתן וויטפילד עורך דין
 רחוב הלל 31, ירושלים
 חתימת (שם וכתובת) 70290

31.1.17
 תאריך

לשימוש רשם המקרקעין:

העסקה אושרה לרשום בהתאם לטענת רשם המקרקעין, התשכ"ט - 1969.



רשם המקרקעין

תאריך

חותם חלשכה

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

מס' השטר: _____ /

שטר העברת זכות שכירות

השטר הזה מעיד ☐ שלא תמורה ☒ שבתמורה • שקיבלו ה"ה • יש לסמן ב- X את המתאים

ליבני	איחמר	ת.ז.	מס' זיהוי	1/1
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן: "המעביר/ים"

מאת ה"ה:

תורג'מן	ירון	ת.ז.	מס' זיהוי	1/1
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן: "מקבלי/י ההעברה"

מעבירים בזה ה"ה:

ליבני	איחמר	ת.ז.	מס' זיהוי	1/1
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן: "המעבירים"

למקבלי ההעברה את כל זכויותיהם והתחייבויותיהם מחוזה החכירה שבהתאם לשכירות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מקורי מס' 355/1954/0 להלן "חוזה השכירות" ושטר מס' 15501/2004/2 הרשום בשם המעבירים על המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן.

מקבלי ההעברה מצהירים בזה כי קראו את חוזה השכירות וכי הם מקבלים על עצמם את כל הזכויות והחובות הכלולות בו כאלו נחתם חוזה השכירות על ידם מלכתחילה.

הרשימה

הישוב: ירושלים

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או חדר	השטח במ"ה	החלק בנכס	החלק בזכות	תאור המקרקעין ואו גבולותיהם והשעבודים
30026	102	876	חלק במקרקעין	1/1	כמתואר בפנקסי המקרקעין

** ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

חתימה	השם
<i>[Signature]</i>	איתמר ליבני



חתימת "מקבל/י התעבורה"

חתימה	חשם
	תורגמן ירון

השם	חתימה
איתמר ליבני	

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המעבירים ומקבלי ההעברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם וחברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שחדבר הובן לחם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

יונתן וויטפילד עורך דין
רחוב הלל 31, ירושלים
חתימתו (70200)

31.1.13
תאריך

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המעבירים הנ"ל ולאחר שזיחיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שחדבר חובן לחם כראוי, חתמו/ לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניחול ורישום) התשע"ב-2011.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום חתיי צבא/ לפני מקבלי החלטה הנ"ל ולאחר שזיכיתי אותם והסברתי לו/לחם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתם/ לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

אישור עורך דין עם"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

יונתן וויטפילד עורך דין
רחוב הלל 31, ירושלים
מ.ר 70290
(חותמת (שם וכתובת)

31.1.17
תאריך

לשימוש רשם המקרקעין:

העסקה אושרה לרישום מהתאם לסעיף 7א לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

רשם המקרקעין

תאריך

תעודת זהות
 לשכת רישום המקרקעין
 התאריך: 24-12-2017
 העיסקה אושרה לרישום
 בחמה בר יצחק
 במחברת רשם המקרקעין
 חותם הלשכה



30

נספח ג

**נספח ג' שטר השכירות המקורי של
דירה 3 כולל התשריט שצורף אליו**

עמ' 32

התקנת ציוד למקור
המכונה ביום 12/59
שולם למקור 17.66
51.15
17.66

בשרד המשפטים
מחלקת רשום והסדר מקרקעות

87/182

ה'תש"ח

355/54

רמב"ם רמב"ם

□ 41.5774

כפר אוֹנִיָּה

[illegible]

ה'תשנ"ב, 19 במרץ, 1972

המקביל עליו בשמירות לחוקים 96-97
עברו בלי התקופה הסדורה לשער
דלגטו בשמירות שומרי על 1
למי לשלם ביום אמנם בכל שנה

ע"ם. דהנאום האלה: (א) התנאים המיוחדים הרצויים בהם)

המחיר: 1.500 ₪

מודיע בזה שהא הנ"ל נקל הנכסים המעבירים כפי שהם מתוארים ברשימה דלקטא.

הרשימה

מספר הקדן או חגוש	מספר הדף או החלקה	השטח		הסוג	תאריך העסקים או גבולותיהם
		מ"מ	דונם		
בדף 01	ל"ה 175	074.40	--	פולק	חלקת מרחש ועליהם כנורי בית. הגבולות: צפון: דרך. דרום: מס' 60 ו-61. הצד: דרך. הצד: מס' 60. <u>המזכיר:</u> שלק פחוך חלקה 30 בגוש 30020, גם הוא ליצחק בן-צור המכירה המפורדן בזה.

על פי

745 939/8.50/10009

[illegible]

1. 10. 1948

שער זה נרשם במסדר השמות הקרקעות של	מספר	תאריך	355/54
בכרך מספר	מספר של פת	מספר	87
נכסי הרשות העולית בטר	שולטו	ע"מ קבלה מספר	1182/49
		מיום	34/3/54

חותם רושם מקרקעות

רועם הקרקעות.

• 277 •

100

סעיף ז. החוכר רשאי לסגור או להעביר את זכויותיו או חלק הימנה בסמך חכירה זה או להעביר את סמך החכירה הזו, כלו או מקצתו, במסלמות או בחלקים, למסכך, לשכיר, למעביד או לכל זכותו או חלק הימנה לכל מי שירצה ולפי חתומים שימצא לנכון, במסך כל הקדמת השכירות או חלק הימנה, מבלי צורך בקבלת רשות מאת המאכיר. ואולם בכל חסמים במסך לתנאי שפר זה.

סעיף ח. הזכות לחכור לתנאים המובנים במסמך חסמים של המאכיר מט לי היותו זקוק להסכמת המאכיר, ואולם בתנאי שפורט שהסכמים האלה לא יגרמו נזקים למאכיר ולא יפגעו במבנה הפנימי של הבנין.

סעיף ט. כל הוצאות המאכיר כזה הן מסים מסלתיים ו/או מסים עירוביים, ארנוגות, מקבוצות סים ומאור ו/או כל מיני מסים או תשלומים אחרים, עמ"י כל חק אשר יקבע מועד לזמן ע"י השלטונות המסכמים ו/או העירייה ו/או מוסדות מסלתיים אחרים, חלות אך ורק על החוכר או הבאים במקומו, תחל מיום זה.

סעיף י. מוסכמים כזה שאם אתה מאכירם יתא נאלץ לשלם איזה מס עבור כל חסמים הנ"ל, אפי' יהיה חייב לשלם לצד המסלם איזה מס עבור כל חסמים הנכסים הנ"ל את חלקו בהתאם לחלקיו במסמים.

סעיף יא. המאכירם פטורים מלעשות במסך כל הקדמת החכירה שום חסמים במסמך חכירה ואין הם אחראים כלפי החוכר על כל מיני מסים, לקויים או אבדן או איזה נזק שהוא על המאכיר או איזה חלק הימנו.

סעיף יב. מוסכמים מבלי מיני הוצאות אשר תשינה בקשר עם תקון החלקים המס ותפיה של המסמים כגון כבידות, במדגות, בחצו או בכל דבר מנותן בשטח אחר, ישלמו הצדדים בהתאם לחקיהם במסמים, ואם איזה צד יתא נאלץ להוציא את כל ההוצאות, אפי' יתיה על הצד השני לשלם לצד המסלם את המגיע ממנו בהתאם לחלקיו במסמים. החוכר חייב לתקן בדירה או במסמך הנ"ל את כל אותם חלקי המאכיר וביחוד בגזירות אשר יתקלקלו במסך תקופת החכירה, בלי עיכוב.

סעיף יג. נעשות לכל צד להעביר את זכויותיו במסמך זה באלה שכל חסמים לכל מי שירצה, או למסכך או למעביד מבלי להזדקק לצד השני.

סעיף יד. המונח מאכירם ו/או חוכר בשטח חכירה זה כולל את כל אלה שכל חסמיו או חלק מהן המובנים בסמך חכירה זה יעברו אליהם בכל זמן מן חסמים כירמת, סתנה, שכירה, העברת שכירות או באיזה אופן אחר שהוא.

תאריך: כ" לתמוז א"ת שנת תשי"ד (1954/8/26).

בחתם בח"י או חותמם של המאכירם ה"ה

זלמן ביידיובסקי, קוטנה (רייזל) טובים,
דוד ביידיובסקי, יומה ולבה קליינבארג,
סלמה לוי, צבי הונטלר בן מרדכי, דוב
סעיד חנוך וגב' הדות אקולדס וכו' וכו' וכו'.

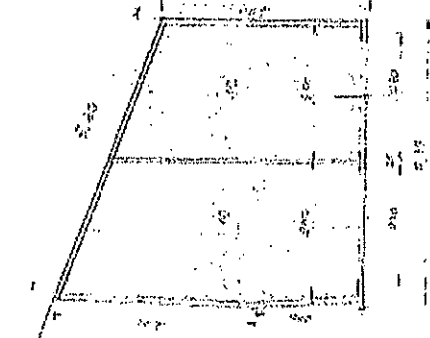
בזכותם של

בחתם בח"י או חותמם של החוכר צירי ויידיובסקיין

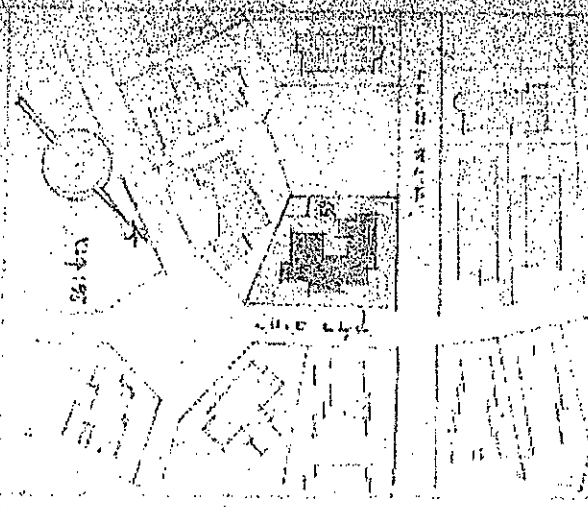
בזכותם של

חתי או חותם
Hedland
1158-2720
חתי או חותם

שטח האגוד : 878.6 מ.
 שטח הבנין : 345.6 מ.
 במל הבנין : 14.7 מ.
 האגוד : 11.7 מ.

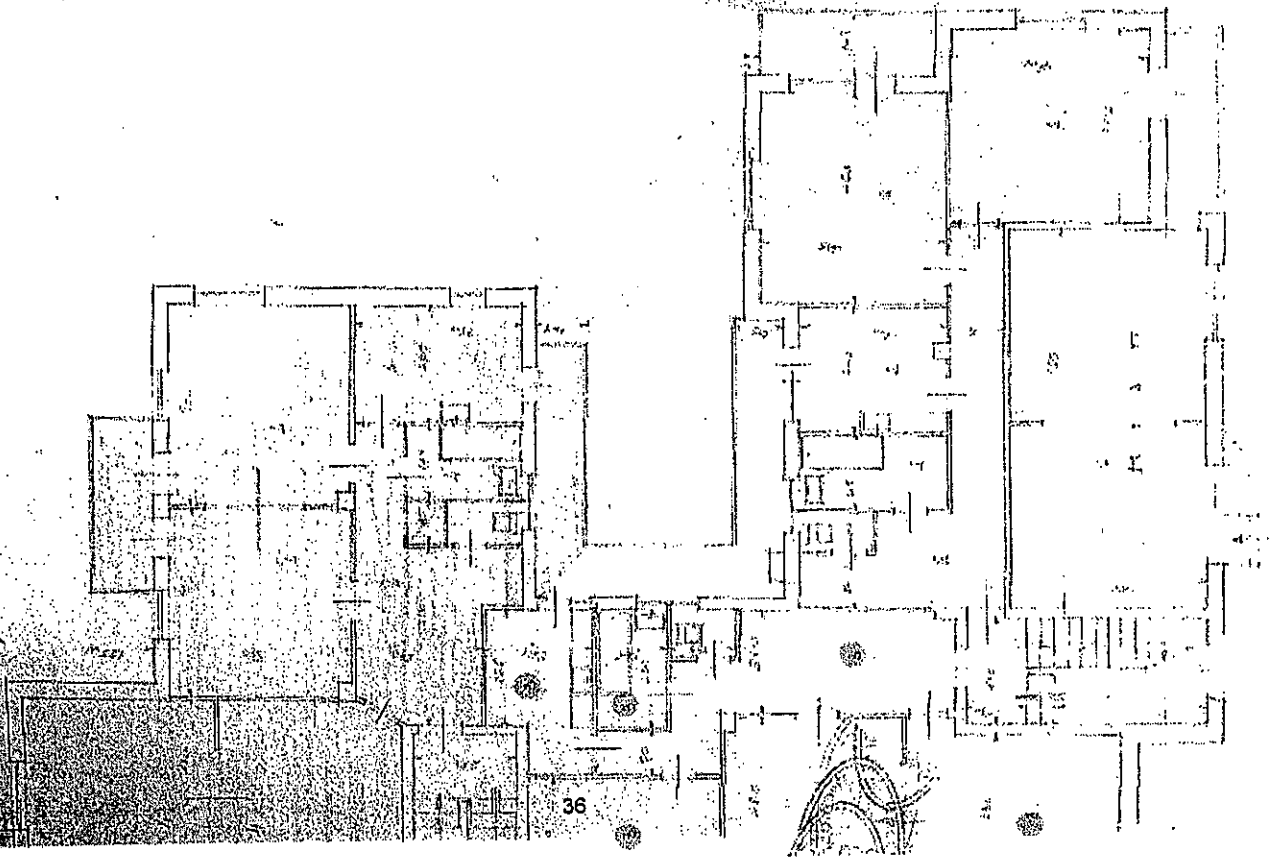
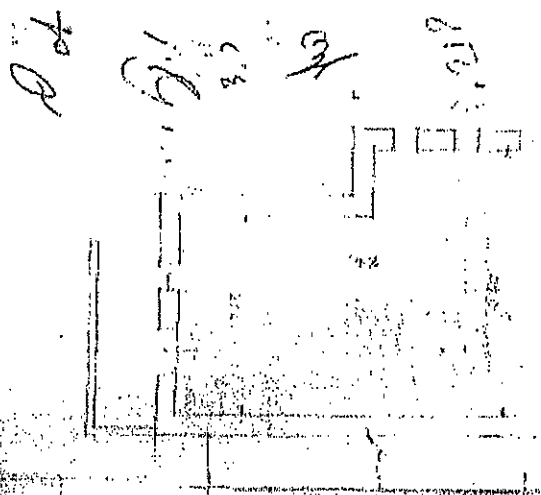


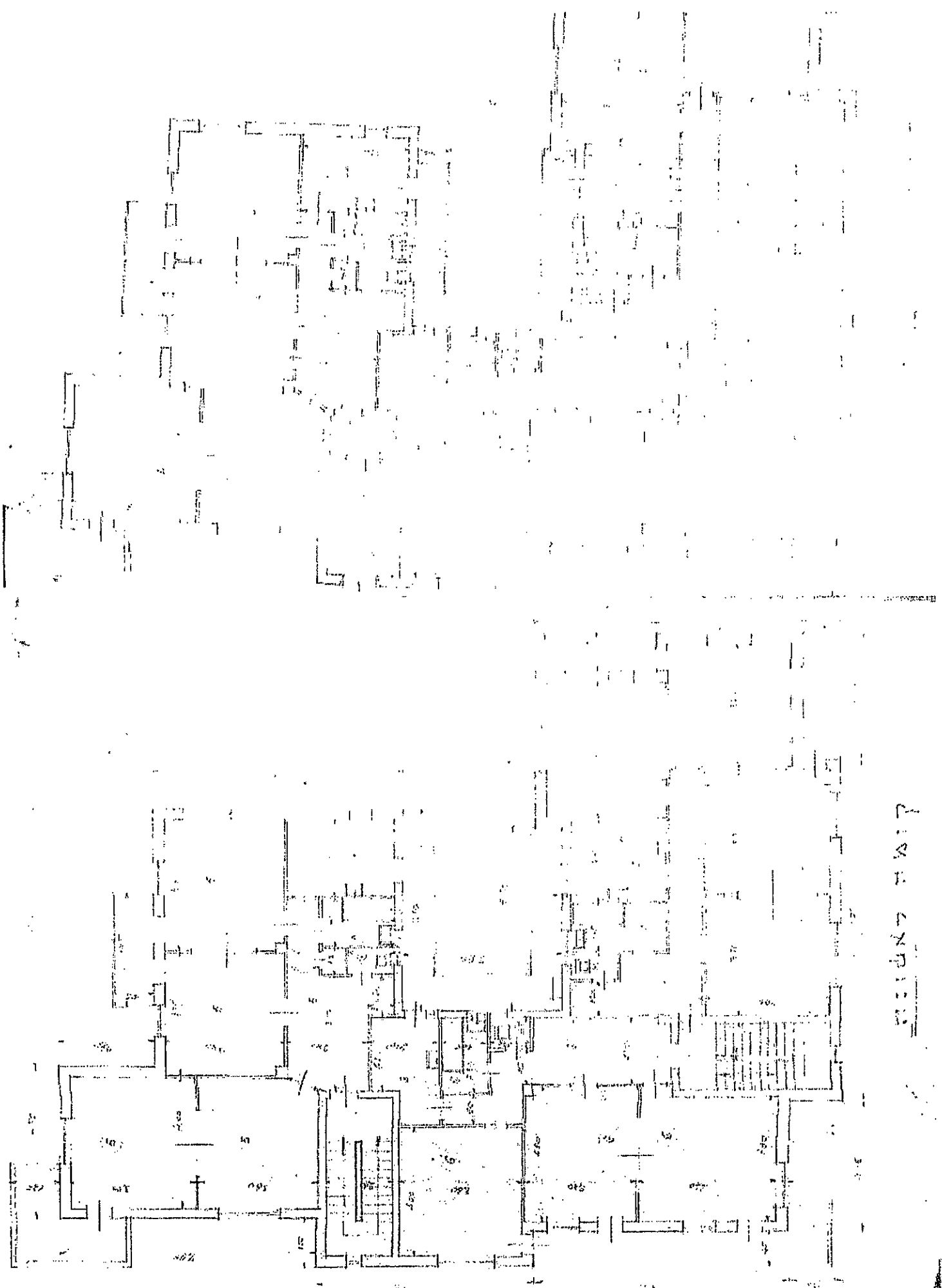
יד שטח : 19.
 האגוד : 26.
 חלקה : 59.



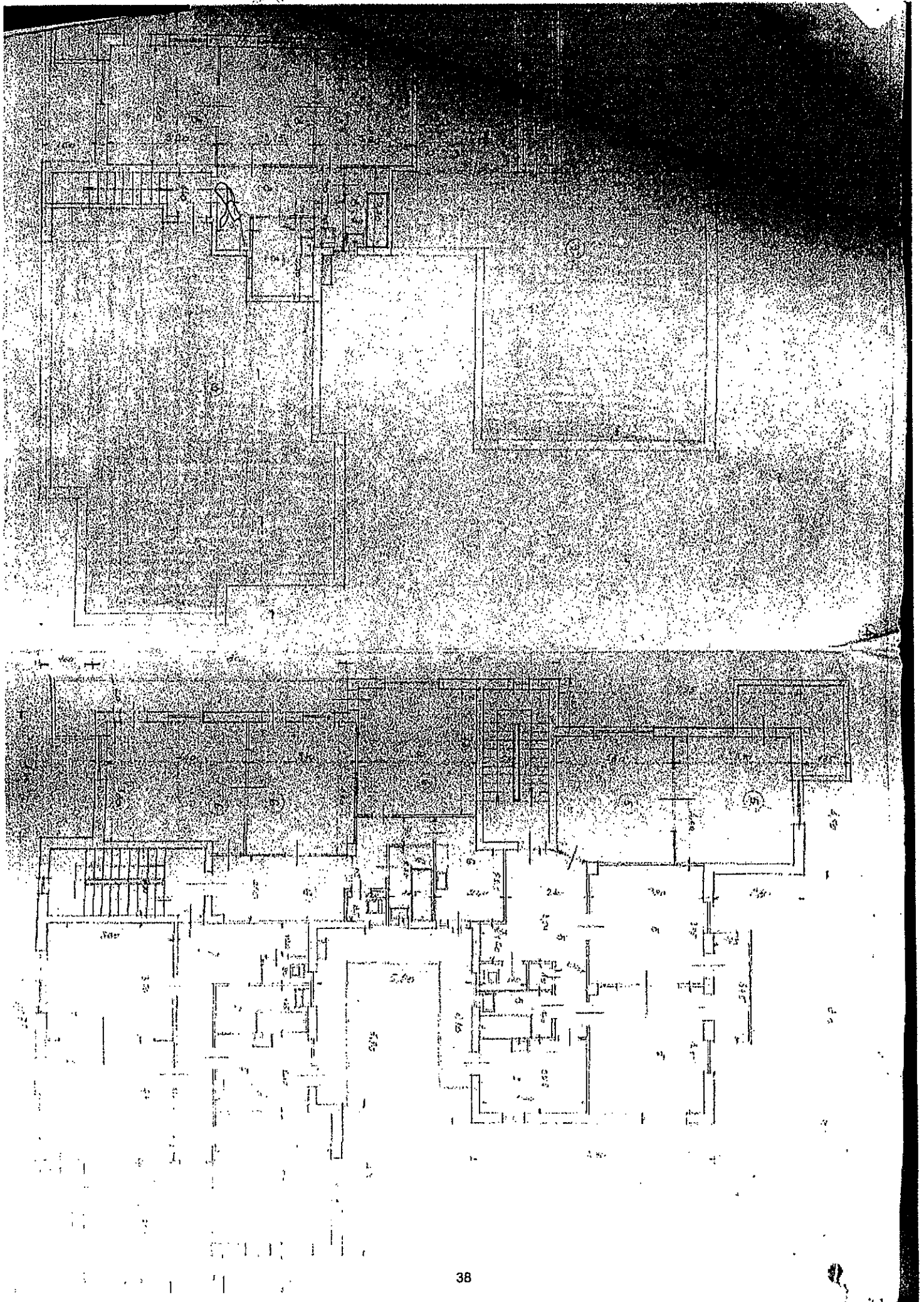
השטח המיועד

שטח	מס' חלקה
29.30	1
59.00	2
74.00	3
84.00	4
84.00	5
74.00	6
88.30	7
52.50	8





PLAN OF BUILDING



נספח ד1

נספח ד1 - שטר השכירות של דירה 4

עמ' 40

Handwritten notes and signatures in the top left corner.

התקנת
או תחום

תחום תחום

התקנת או תחום

בנוכחותו של

התקנת
או תחום

התקנת או תחום

בנוכחותו של

1984

סדר

25

אני משרת ב...
התקנת או תחום...
בנוכחותו של...
התקנת או תחום...
בנוכחותו של...

התקנת או תחום

3/26/54

התקנת או תחום

התקנת או תחום

התקנת או תחום

התקנת או תחום

התקנת או תחום

24/3/54

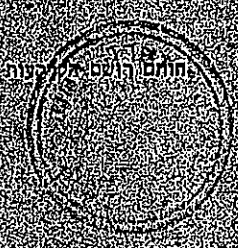
התקנת או תחום

התקנת או תחום

התקנת או תחום

Handwritten signature and notes.

התקנת או תחום



בית ירושלים

עיר או כפר: ירושלים.

חזרה
אשר

חזרה

אשר חזרה שגורר וג' חתם תיום 25 לחש תשי"ז, שנת 1954, בירושלים, בין ה"ח
זלמן רייזנברג, שושנה (רייזל) בת יוסף, יוסף קליינברג,
לאה קליינברג, שלמה לוי, צבי רונפלד בן מרדכי, דוב מאיר חנוך רייזנברג
אקסטרנט וסג' 10/5.

מחוב עזה 19, שנת רד"ק, ירושלים, מצד אחד, אשר לשם הקצור יבוצר לחלן
המחכירים, ובין הא' זלמן רייזנברג
מחוב עזה 19, שנת רד"ק, ירושלים, מצד שני, אשר לשם הקצור יבוצר לחלן
המחכיר על הגיחן מולן.

הנאיל והמחכירים הגם הצעלים המשותפים של הנכסים הכלתי נדיט המוראיים לחלן,
יהי יצור: חלק אדמה סגור מולק ששטחה הכללי 874.48 ח"ם ועליה בנוי בית,
הנמצא ברוב עזה 19, שנת רד"ק, ירושלים, ידוע כגוש 30086 חלקא
59, ורשום במסדרי סמרי האחוזה ירושלים מספר ירושלים 81 דף 176,
בטלסות;

והנאיל והמחכירים הגיעו את רצונם להחזיר לחזק, והמחכיר הסכים להחזיר טאח
המחכירים, בדרך רשמית, כנגד התחובה המפורשת לחלן, את הסדור הספודס לקמן,
יהי יצור:

דירה אחת כת ארבעה חדרים ונוהיות הנמצאת בקומת
קרקע של הנכסים הנ"ל והסמוכה בכס' (4) בתכנית
הבנין-הרצופה בזה, כולל הגנה סע"י הדיורה,

אז לזאת מציד הנה זה כי הוסכם והורחבה בין הארדית תיום כדלקמן:-

סעיף א. המחכירים מסכימים להחזיר ובזה מאשרים לחזק, והמחכיר מסכים לחזק
בזה חזק טאח המחכירים, להי התנאים הגיחניים לחלן, את המורחז
המפורט להלן, וזה לתקומה של חש מאות חשמים וחש (559) שנת החל תיום הירשם
סדר הדיורה זה במסדרי סמרי האחוזה ירושלים.

סעיף ב. יחסי החכירה עם לידה ישראלית אחת (1.1 ל"י) ענדר כל חוק רמת הג"ל,
אשר המורחז שלם למחכירים למטרע, והמחכירים באחישתם על סדר זה
מאשרים את קב לת התחובה הג"ל בטלסות.

סעיף ג. יחז עם המחכיר של חסדום המורחז הג"ל מתוך הנכסים הג"ל ומסירת יחסי
המכירות הג"ל, מוסרים המחכירים לחזק, והמחכיר מקבל טאח המחכירים
עם אחישתם על סדר תכירה זה, לסטוט ולתחוקה ולקבלת הנכסות המורחז הג"ל מתוך
הבנין והקרקע הג"ל זכאי טאח מחכיר להי, וכס"כ ג' ג' ג' ג' ג' ג' ג' ג' ג' ג' ג'
ו/או מנדר החלקים המשותפים של הנכסים כגון חכמיחות לגנין, חזר המדיניות,
חזר, באינטלגיה הכללית של המשל, חמיה ומחיערל וצדד כלל הכל חלקי הבית
האחרים הנמצאים ברובל משחושם המשותף של דיירי הבית או המיזגרים לשחוש בזה.

במירוש מוסכם כי אין לחזק זכות שחוש בג' הבנין ומאידך מצהיר המורחז כי
ידועה לו העדובה של חזרים לבנות על החלקים המסומנים במספרים 9,10,11 בתכנית
הרצופה ומקבל על עצמו לחזק ומתחייב בזה לא לחזק לכך בבא הזמן ולא להעמיד
כל מכשולים באיזה אופן שהוא בעת אשר תיעשה פזולות בנין על החלקים המסומנים
במספרים 9,10,11 בתכנית כנ"ל.

סעיף ד. החומר יסאי למסור או להעביר את זכותו או חלק הימנה בשטר חתימה זה או להעביר את שטר החתימה תוך, בלוי או מקצתו, בשלמות או בחלקים, בכת-אחת או בזמנים שונים, למסכן, לטענה את כל זכותו או חלק הימנה לכל מי שיוצא ולמי התנאים שימצא לצורך, בסמך כל תקנות השכירות או חלק הימנה, מבלי צורך בקבלת רשות מאת המזכירים ואולם בכל הזמנים בטרם יתנאי שטר זה.

סעיף ה. הזכות לחומר להכניס שגריים בטבנה הפנימי של הסותכר מבלי חירות זקוק להסכמת המזכירים, ואולם בתנאי מפורש שהשגריים האלה לא יגרמו נזקים למזכירים ולא יטבצו בטבנה הפנימי של תבנית.

סעיף ו. כל הוצאות המוחבר בזה חן מטים מטלתיים ו/או מטים פי דוניים, ארנוניות, השכירות שים ומאור ו/או כל מיני מטים או תשלומים אחרים, עם"י כל חק אשר יקבע מזמן לזמן ע"י השלטונות המסכמים ו/או העירייה ו/או מוסדות מטלתיים אחרים, חלות אך ורק על החומר או חבאים במקומו, החל מיום זה.

סעיף ז. מוטבם בזה שאם אחד מהצדדים יהא נאלץ לשלם איזה מס עבור כל חבכסים הנ"ל, אזי יהיה חייב הצד השני לשלם לצד המשלם איזה מס עבור כל חבכסים הנ"ל את חלקו בהתאם לחלקיו בנכסים.

סעיף ח. המזכירים מפורים סלעשות בסמך כל תקנות החכירה שים תקדמים בסוחבר הנ"ל ואין הם אחראים כלפי החומר על כל מיני טומים, לקויים או אגדן או איזה נזק שהוא על המוחבר או איזה חלק הימנו.

סעיף ט. מוטבם שכל מיני הוצאות אשר תוויינה נקשר עם תקון החלקים הנשזתמים של חבכסים בגדון בכניסות, במדרגות, נחצר או בכל דבר ששותף בשמוש אחר, יט לסו הצדדים בהתאם לחלקיהם בנכסים, ואם איזה צד יהא נאלץ להוציא את כל החובאות, אזי יהיה על הצד השני לשלם לצד המטלם את המגיע ממנו בהתאם לחלקיו בנכסים. החומר חייב לתקן בדירה או במוחבר הנ"ל את כל אותם חלקי המוחבר וביחוד בנוחיות אשר יתקלקלו במשך תקופת החכירה, בלי עיכוב.

סעיף י. התשות לכל צד להעביר את זכויותיו בנכסיו תוא בשלמות או בחלקים לכל מי שיוצא, או למשכנו או לשעבדו מבלי להזדקק לצד השני.

סעיף יא. המונה מזכירים ו/או חומר בשטר חכירה זה כולל את כל אלה שכל חזכירות או חלק מהן הנובעים משטר חכירה זה יעברו אליהם בכל זמן חן הזמנים ביושם, סתבה, מכירה, שכירות, העברת שכירות או באיזה אופן אחר שהוא.

תאריך: כ' לחש אב"ה שנת תשי"ד (26/8/1954).

נחתם בח"י או חותמם של המזכירים ח"ח
זלמן ריינרובסקי, שוטבנה (רייזל) בוביס,
דוד ויינשטיין, יומף ולאה קליינברגר,
שאה לוי, בני רוזנפלד בן מרדכי, דוד
סאיר חנון ונב' דבורה אקסלרדט/אח"כ 1/5/54

בנוכחותם של

נחתם בח"י או חותמו של החומר זלמן ריינרובסקי

בנוכחותם של

נספח 2ד

נספח די 2 שטר חכירה דירה 5

עמ' 45

מדינת ישראל

משרד המס הכנסה
מחלקת השומה והסדר הקרקעות

שטר שכירות

87/182

מספר הספר

לדיוטלים

מחור

357/24

מספר השטר

לדיוטלים

במקרה של צורך, יבואש לים
השטר הזה מעיד שתמורת סכום השכירות הנזכר ולקמן (27,581.0) / (פ.ז.) 96869, שו"ס (פ.ז.) 45436 ו- (45437) שלמה לוי (פ.ז.) 82481, נכח הו"נפיל בן מרדכי (פ.ז.) 4191, מלבד נשלם שיקו או להילן החתומים
מספר מח' ל' יבואש לוי ונכח בן מרדכי / חתומים /

מ' הח' נ' 19, פ' נ' ח' ד' י' ל' י' ר' ו' ש' ל' י' 99.9
המקבל עליו בשכירות לתקופת
ללקמן בשכירות של
ע"פ התנאים האלה: (או תנאים המותרים הרצופים בזה)
והא' / המ' ב' כ' ל' י' / חת' ל'

מוריד בזה שטח הנ"ל בעל חובבים המשכרים כפי שהם מתוארים ברשימת דלקמן

הרשימה

מספר הכרז או תגוש	מספר הדף או חלקה	השטח		חיסוי	תאור: הנכס או נכחותיהם
		מ"מ	דונם		
כרז 81	דף 175	874.48	—	מולק	חלקת אדמה ועליה בניין בית הנבנות: צפון דרומי הרום: 60 ו- 81 מזרח: דרומי מערב: 60
המרחב: חלק מתוך חלק 59 ב' כרז 30026, כרזאם ל' נ' כרז בתחנה החכמה, המצורה נ' ח'.					

החלימה יוד
או חותם

בתימת
אן תומס

1954 ש"ת

החוקים למען יבססו והלכות לימודיהם שלמה יול
 (ה'תשל"ד) ג' תמוז, שנת ה'תשנ"ה
 אצל ר' יצחק ב'ר' שמואל, ד'ת

חוק ו**הלאה קולו יגביר**, ה**יהיו כולם חניף** ואחר אשר ב' א' י' נ' אמתה ערוב בעיניך ח' ח' ח' ח'

העידו על אישיותם הדור שחתומות או חתומות

בבשר וחי' הם שלום וכל' עמנו את השטר הזה בהצום הטוב ובהכרת גמולת בהינים את חפנו

01234567891011121314151617181920212223242526272829303132333435363738394041424344454647484950515253545556575859606162636465666768697071727374757677787980818283848586878889909192939495969798991001011021031041051061071081091101111121131141151161171181191201211221231241251261271281291301311321331341351361371381391401411421431441451461471481491501511521531541551561571581591601611621631641651661671681691701711721731741751761771781791801811821831841851861871881891901911921931941951961971981992002012022032042052062072082092102112122132142152162172182192202212222232242252262272282292302312322332342352362372382392402412422432442452462472482492502512522532542552562572582592602612622632642652662672682692702712722732742752762772782792802812822832842852862872882892902912922932942952962972982993003013023033043053063073083093103113123133143153163173183193203213223233243253263273283293303313323333343353363373383393403413423433443453463473483493503513523533543553563573583593603613623633643653663673683693703713723733743753763773783793803813823833843853863873883893903913923933943953963973983994004014024034044054064074084094104114124134144154164174184194204214224234244254264274284294304314324334344354364374384394404414424434444454464474484494504514524534544554564574584594604614624634644654664674684694704714724734744754764774784794804814824834844854864874884894904914924934944954964974984995005015025035045055065075085095105115125135145155165175185195205215225235245255265275285295305315325335345355365375385395405415425435445455465475485495505515525535545555565575585595605615625635645655665675685695705715725735745755765775785795805815825835845855865875885895905915925935945955965975985996006016026036046056066076086096106116126136146156166176186196206216226236246256266276286296306316326336346356366376386396406416426436446456466476486496506516526536546556566576586596606616626636646656666676686696706716726736746756766776786796806816826836846856866876886896906916926936946956966976986997007017027037047057067077087097107117127137147157167177187197207217227237247257267277287297307317327337347357367377387397407417427437447457467477487497507517527537547557567577587597607617627637647657667677687697707717727737747757767777787797807817827837847857867877887897907917927937947957967977987998008018028038048058068078088098108118128138148158168178188198208218228238248258268278288298308318328338348358368378388398408418428438448458468478488498508518528538548558568578588598608618628638648658668678688698708718728738748758768778788798808818828838848858868878888898908918928938948958968978988999009019029039049059069079089099109119129139149159169179189199209219229239249259269279289299309319329339349359369379389399409419429439449459469479489499509519529539549559569579589599609619629639649659669679689699709719729739749759769779789799809819829839849859869879889899909919929939949959969979989991000100110021003100410051006100710081009101010111012101310141015101610171018101910201021102210231024102510261027102810291030103110321033103410351036103710381039104010411042104310441045104610471048104910501051105210531054105510561057105810591060106110621063106410651066106710681069107010711072107310741075107610771078107910801081108210831084108510861087108810891090109110921093109410951096109710981099110011011102110311041105110611071108110911101111111211131114111511161117111811191120112111221123112411251126112711281129113011311132113311341135113611371138113911401141114211431144114511461147114811491150115111521153115411551156115711581159116011611162116311641165116611671168116911701171117211731174117511761177117811791180118111821183118411851186118711881189119011911192119311941195119611971198119912001201120212031204120512061207120812091210121112121213121412151216121712181219122012211222122312241225122612271228122912301231123212331234123512361237123812391240124112421243124412451246124712481249125012511252125312541255125612571258125912601261126212631264126512661267126812691270127112721273127412751276127712781279128012811282128312841285128612871288128912901291129212931294129512961297129812991300

● 大 學 生 ●

שטת זה השם במשרד השום הקהלות של

לפ: מספר 357/54

ישראלים

189

בפרק מספר 87 דף מחבר

24/3/54 18749 שולמו צים קבלה מספר

15

הושם והקצות

להורשלים

חותם: רושם הקרקעות

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

154001001KX00K

תורה

מלך אקטורדט וואו ער

הנאָמל וואס פארט דעם העבעלישן המשרות פון של הנכסים הכללי נדיים הסתגארים לא לך,
דעינינו: חלק אדמה מסוג מולק ששטחה הכללי 874.48 מ"ם ועליה בנוי בית
הנמצא ברחוב עזה 19, פנת רד"ק, ירושלים, ידוע כיום 30026 חלקה
59, גרשום במשרדי ספרי האוצרה ירושלים בספר ירושלים 81 דף 175,
בשלמות:

דילרה אחת באת ארבעה חררים לבו חיות הנמצאת

(5) בתכנית הבניין הרצופה בזה,

סעיף א. המחזירים מסבימים להתכיר ובוה מחזירים לחוכך, והחוכך מסבימים לחוכך ובוה חוכך מאת המחזירים, לפי התנאים הביתנים לחלן, את המוחכר המפורט לעיל, וזה לתקופה של חמש מאות חשעים וחשע (998) שנה החל מיום הירשם שטר תכירה זה במשרד סמרי האחרון ירושלים.

סעיף ג. יחד עם החכירה של המקום המוחזק הנ"ל מתוך הנכסים הנ"ל ומסירת דמי השכירות הנ"ל, מוסרים המחזיקים למחזק, והחזקך מקבל מאת המחזיקים

בפירוש מוטב כי אין לחזק זכות שמוס בגו הבנין ומאידך פנהיר החזק כי ידועה לו העובדה שעומדים על החלקים המסומנים במספרים 9,10,11 בתכנית הרצופה ומקבל על עצמו החזק. ומתחייב גזה לא להפריע לכך. ובא הזמן ולא להצמיד כל משכולים באיזה אופן שהוא בעת אשר תיעשינה פזולות בנין על החלקים המסומנים במספרים 9,10,11 בתכנית כ"ל".

21 22 23 24

1.5
947 3.0 1.5 2.0 2.5 3.0 3.5 4.0 4.5 5.0 5.5 6.0 6.5 7.0 7.5 8.0 8.5 9.0 9.5 10.0 10.5 11.0 11.5 12.0 12.5 13.0 13.5 14.0 14.5 15.0 15.5 16.0 16.5 17.0 17.5 18.0 18.5 19.0 19.5 20.0 20.5 21.0 21.5 22.0 22.5 23.0 23.5 24.0 24.5 25.0 25.5 26.0 26.5 27.0 27.5 28.0 28.5 29.0 29.5 30.0 30.5 31.0 31.5 32.0 32.5 33.0 33.5 34.0 34.5 35.0 35.5 36.0 36.5 37.0 37.5 38.0 38.5 39.0 39.5 40.0 40.5 41.0 41.5 42.0 42.5 43.0 43.5 44.0 44.5 45.0 45.5 46.0 46.5 47.0 47.5 48.0 48.5 49.0 49.5 50.0 50.5 51.0 51.5 52.0 52.5 53.0 53.5 54.0 54.5 55.0 55.5 56.0 56.5 57.0 57.5 58.0 58.5 59.0 59.5 60.0 60.5 61.0 61.5 62.0 62.5 63.0 63.5 64.0 64.5 65.0 65.5 66.0 66.5 67.0 67.5 68.0 68.5 69.0 69.5 70.0 70.5 71.0 71.5 72.0 72.5 73.0 73.5 74.0 74.5 75.0 75.5 76.0 76.5 77.0 77.5 78.0 78.5 79.0 79.5 80.0 80.5 81.0 81.5 82.0 82.5 83.0 83.5 84.0 84.5 85.0 85.5 86.0 86.5 87.0 87.5 88.0 88.5 89.0 89.5 90.0 90.5 91.0 91.5 92.0 92.5 93.0 93.5 94.0 94.5 95.0 95.5 96.0 96.5 97.0 97.5 98.0 98.5 99.0 99.5 100.0

סעיף ד. החוקר רשאי למסר או להשכיר את זכותו או חלק הימנה בשטר חכירה זה או להעביר את שטר החכירה הזה, כלו או מקצתו, בשלמות או בחלקים, בבת-אחת או בזמנים שונים, למשכן, לשעבד את כל זכותו או חלק הימנה לכל מי שירצה וכלפי התנאים שימצא לנכון, במשך כל תקופת השכירות או חלק הימנה, מבלי צורך בקבלת רשות מאת המזכירים ואולם בכל הזמנים כפוף לתנאי שטר זה.

סעיף ה. הזכות לחוקר להכניס שניים במבנה הפנימי של המוחרר מבלי חירות וקוד להסכמת המזכירים, ואולם בתנאי מפורש שהשניים האלה לא יגרמו נזקים למזכירים ולא יפגעו במבנה הפנימי של הבנין.

סעיף ו. כל הוצאות המוחרר בזה הן מסים משלתיים ו/או מסים עירויים, ארנוניות, חשבונות מים ומאור ו/או כל מיני מסים או תשלומים אחרים, ע"י כל חק אשר יקבע מועד לזמן ע"י השלטונות המסכיים ו/או העירייה ו/או מוסדות משלתיים אחרים, חלות אך ורק על החוקר או הבאים במקומו, החל מיום זה.

סעיף ז. מוטבם בזה שאם אחד מהצדדים יהא נאלץ לשלם איזה מס עבור כל הנכסים הנ"ל, אזי יהיה הצד השני לשלם לצד המשלם איזה מס עבור כל הנכסים הנ"ל את חלקו בהתאם לחלקיו בנכסים.

סעיף ח. המזכירים מסורים מלשנות במשך כל תקופת החכירה שום תקונים במוחרר הנ"ל ואין הם אחראים כלםי המוחרר על כל מיני מומים, לקויים או אבדן או איזה נזק שהוא על המוחרר או איזה חלק הימנו.

סעיף ט. מוטבם שכל מיני הוצאות אשר תהיינה בקשר עם תקון החלקים המשותפים של הנכסים כגון בכיסות, במדרגות, במצוד או בכל דבר משותף בשטח אחר, ישלמו הצדדים בהתאם לחלקיהם בנכסים, ואם איזה צד יהא נאלץ להוציא את כל ההוצאות, אזי יהיה על הצד השני לשלם לצד המשלם את המגיע ממנו בהתאם לחלקיו בנכסים. החוקר חייב לתקן בדירה או במוחרר הנ"ל את כל אותם חלקי המוחרר וביחוד בנדרות אשר יתקלקלו במשך תקופת החכירה, בלי עיכוב.

סעיף י. חשדות לכל צד להעביר את זכויותיו בנכסיו הוא בשלמות או בחלקים לכל מי שירצה, או למסכנו או לשעבדו מבלי להודק לצד השני.

סעיף יא. המונח מזכירים ו/או חוקר בשטר חכירה זה כולל את כל אלה שכל הזכויות או חלק מהן הנובעים משטר חכירה זה יעברו אליהם בכל זמן מן הזמנים בירושה, מתנה, מכירה, שכירות, העברת שכירות או באיזה אופן אחר שהוא.

תאריך: כ' לחש אדר"ב שנת תשי"ד (25/3/1954).

נחתם בח"י או חותמם של המזכירים הנ"ל
דלמן וינדבסקי, שושנה (רייזל) בודיס,
דוד ויינשטיין, יוסף ולאח קליינברגר,
שלמה לוי, צבי רוקנפלד בן מהדכי, דוד
סאיר חבורן וב' דבורה אקסלרדס נשיא כ"מ

בנוכחותם של

נחתם בח"י או חותמם של החוקר ים הנ"ל והגב'
יוסף קליינברגר ולאח קליינברגר

בנוכחותם של

נספח ד' 3

נספח ד' 3 - שטר החכירה של שטח
הגג עליו נבנתה דירה 9

עמ' 50

27/182 — אספר וספר

THE

37458

10月25日

136902

【主 題】 社會服務

[illegible]

מס' תעודת זהות:

000 01-3 000 01-3 000 01-3 000 01-3

המקום היחיד והמיוחד לקנות

במסגרת הסכמי הפסקת אש, נסוגו כוחות צה"ל מרצועת עזה, ונותרו שם כוחות חמושים של חמאס, אשר נשענים על אספקת הנשק והסיוע הצבאי מצד איראן, סוריה וחיזבאללה.

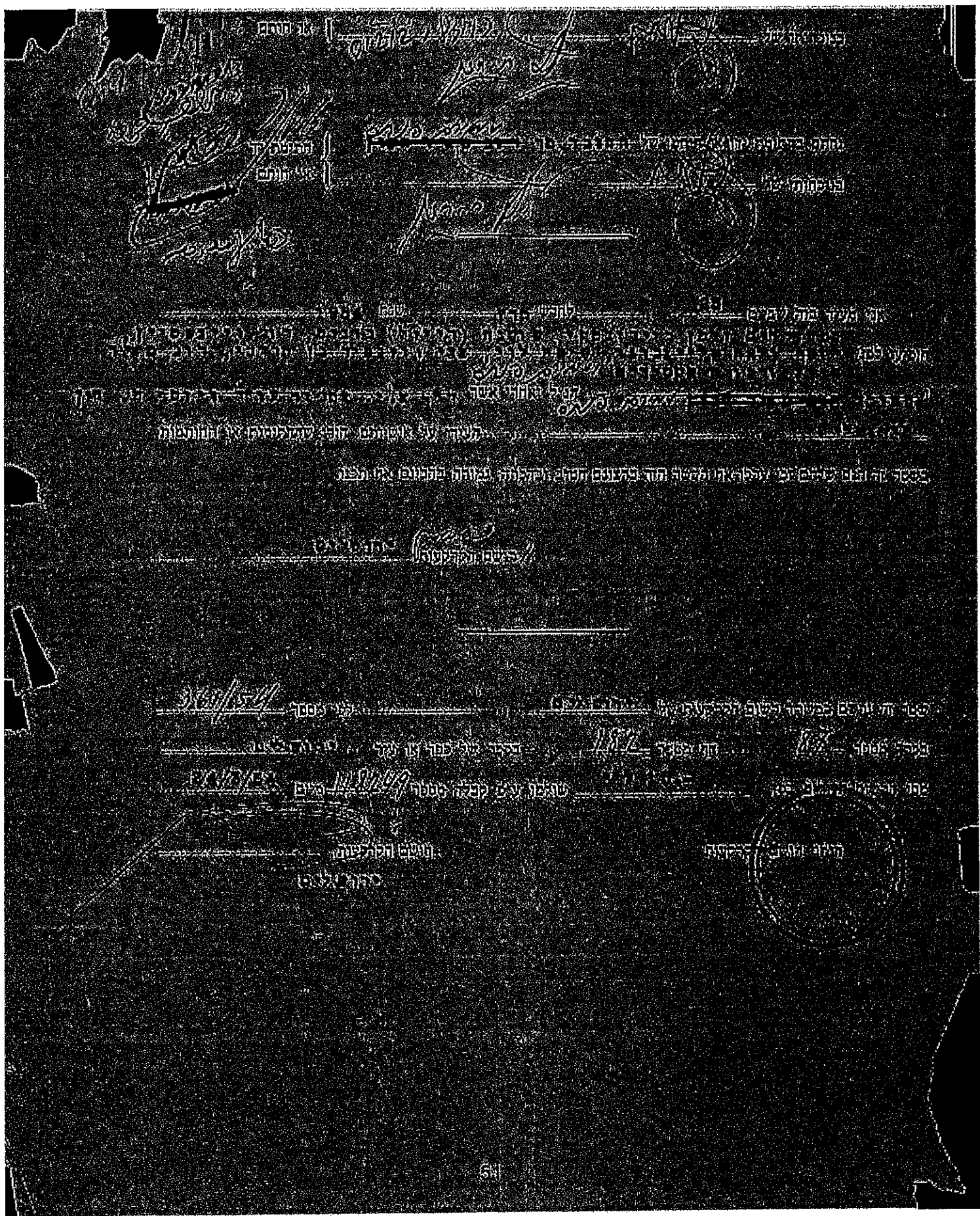
(1) 1997-1998 1998-1999 1999-2000 2000-2001 2001-2002 2002-2003 2003-2004 2004-2005 2005-2006 2006-2007 2007-2008 2008-2009 2009-2010 2010-2011 2011-2012 2012-2013 2013-2014 2014-2015 2015-2016 2016-2017 2017-2018 2018-2019 2019-2020 2020-2021 2021-2022 2022-2023 2023-2024 2024-2025 2025-2026 2026-2027 2027-2028 2028-2029 2029-2030 2030-2031 2031-2032 2032-2033 2033-2034 2034-2035 2035-2036 2036-2037 2037-2038 2038-2039 2039-2040 2040-2041 2041-2042 2042-2043 2043-2044 2044-2045 2045-2046 2046-2047 2047-2048 2048-2049 2049-2050 2050-2051 2051-2052 2052-2053 2053-2054 2054-2055 2055-2056 2056-2057 2057-2058 2058-2059 2059-2060 2060-2061 2061-2062 2062-2063 2063-2064 2064-2065 2065-2066 2066-2067 2067-2068 2068-2069 2069-2070 2070-2071 2071-2072 2072-2073 2073-2074 2074-2075 2075-2076 2076-2077 2077-2078 2078-2079 2079-2080 2080-2081 2081-2082 2082-2083 2083-2084 2084-2085 2085-2086 2086-2087 2087-2088 2088-2089 2089-2090 2090-2091 2091-2092 2092-2093 2093-2094 2094-2095 2095-2096 2096-2097 2097-2098 2098-2099 2099-2100 2100-2101 2101-2102 2102-2103 2103-2104 2104-2105 2105-2106 2106-2107 2107-2108 2108-2109 2109-2110 2110-2111 2111-2112 2112-2113 2113-2114 2114-2115 2115-2116 2116-2117 2117-2118 2118-2119 2119-2120 2120-2121 2121-2122 2122-2123 2123-2124 2124-2125 2125-2126 2126-2127 2127-2128 2128-2129 2129-2130 2130-2131 2131-2132 2132-2133 2133-2134 2134-2135 2135-2136 2136-2137 2137-2138 2138-2139 2139-2140 2140-2141 2141-2142 2142-2143 2143-2144 2144-2145 2145-2146 2146-2147 2147-2148 2148-2149 2149-2150 2150-2151 2151-2152 2152-2153 2153-2154 2154-2155 2155-2156 2156-2157 2157-2158 2158-2159 2159-2160 2160-2161 2161-2162 2162-2163 2163-2164 2164-2165 2165-2166 2166-2167 2167-2168 2168-2169 2169-2170 2170-2171 2171-2172 2172-2173 2173-2174 2174-2175 2175-2176 2176-2177 2177-2178 2178-2179 2179-2180 2180-2181 2181-2182 2182-2183 2183-2184 2184-2185 2185-2186 2186-2187 2187-2188 2188-2189 2189-2190 2190-2191 2191-2192 2192-2193 2193-2194 2194-2195 2195-2196 2196-2197 2197-2198 2198-2199 2199-2200 2200-2201 2201-2202 2202-2203 2203-2204 2204-2205 2205-2206 2206-2207 2207-2208 2208-2209 2209-2210 2210-2211 2211-2212 2212-2213 2213-2214 2214-2215 2215-2216 2216-2217 2217-2218 2218-2219 2219-2220 2220-2221 2221-2222 2222-2223 2223-2224 2224-2225 2225-2226 2226-2227 2227-2228 2228-2229 2229-2230 2230-2231 2231-2232 2232-2233 2233-2234 2234-2235 2235-2236 2236-2237 2237-2238 2238-2239 2239-2240 2240-2241 2241-2242 2242-2243 2243-2244 2244-2245 2245-2246 2246-2247 2247-2248 2248-2249 2249-2250 2250-2251 2251-2252 2252-2253 2253-2254 2254-2255 2255-2256 2256-2257 2257-2258 2258-2259 2259-2260 2260-2261 2261-2262 2262-2263 2263-2264 2264-2265 2265-2266 2266-2267 2267-2268 2268-2269 2269-2270 2270-2271 2271-2272 2272-2273 2273-2274 2274-2275 2275-2276 2276-2277 2277-2278 2278-2279 2279-2280 2280-2281 2281-2282 2282-2283 2283-2284 2284-2285 2285-2286 2286-2287 2287-2288 2288-2289 2289-2290 2290-2291 2291-2292 2292-2293 2293-2294 2294-2295 2295-2296 2296-2297 2297-2298 2298-2299 2299-2300 2300-2301 2301-2302 2302-2303 2303-2304 2304-2305 2305-2306 2306-2307 2307-2308 2308-2309 2309-2310 2310-2311 2311-2312 2312-2313 2313-2314 2314-2315 2315-2316 2316-2317 2317-2318 2318-2319 2319-2320 2320-2321 2321-2322 2322-2323 2323-2324 2324-2325 2325-2326 2326-2327 2327-2328 2328-2329 2329-2330 2330-2331 2331-2332 2332-2333 2333-2334 2334-2335 2335-2336 2336-2337 2337-2338 2338-2339 2339-2340 2340-2341 2341-2342 2342-2343 2343-2344 2344-2345 2345-2346 2346-2347 2347-2348 2348-2349 2349-2350 2350-2351 2351-2352 2352-2353 2353-2354 2354-2355 2355-2356 2356-2357 2357-2358 2358-2359 2359-2360 2360-2361 2361-2362 2362-2363 2363-2364 2364-2365 2365-2366 2366-2367 2367-2368 2368-2369 2369-2370 2370-2371 2371-2372 2372-2373 2373-2374 2374-2375 2375-2376 2376-2377 2377-2378 2378-2379 2379-2380 2380-2381 2381-2382 2382-2383 2383-2384 2384-2385 2385-2386 2386-2387 2387-2388 2388-2389 2389-2390 2390-2391 2391-2392 2392-2393 2393-2394 2394-2395 2395-2396 2396-2397 2397-2398 2398-2399 2399-2400 2400-2401 2401-2402 2402-2403 2403-2404 2404-2405 2405-240

270 1-528 17

מאחורי כל יצירה אמנותית חומרים המושפעים מן המציאות, כפי שהיא נתפסת על ידי האמן.

ההשקפה

[illegible]



המחלקה הכלכלית
משרד המבחן
תש"ד

המחלקה הכלכלית
משרד המבחן
תש"ד

המחלקה הכלכלית
משרד המבחן
תש"ד

המחלקה הכלכלית
משרד המבחן
תש"ד

המחלקה הכלכלית
משרד המבחן
תש"ד

המחלקה הכלכלית
משרד המבחן
תש"ד

סעיף ז. החומר רשאי לסמן או להעביר את זכותו או חלק היטבה במסר הכירה זה או להעביר את מסר ההכירה הזה, כלו או מקצתו, בשלמות או בחלקים, בכת-אחת או בזמנים שונים, למשכן, לעובר את כל זכותו או חלק היטבה לכל מי שירצה ולפי התנאים שימצא לנכון, במשך כל תקופת ההכירה או חלק היטבה, מבלי צורך בקבלת רשות מאת המוכרים ואולם בכל הזמנים כפוף לתנאי מסר זה.

סעיף ח. הזכות לחומר הנכסים שנויים במכנת הפנימי של המוכר מבלי היותו זקוק להסכמת המוכרים, ואולם בתנאי מפורש שהסכמת האלה לא יגבשו נזקים למוכרים ולא יפלו במכנת הפנימי של הבנין.

סעיף ט. כל תוצאות המוכר בזה חן מסים מסלתיים ו/או מסים צירוניים, ארנוניות, תכונות מים ומאור ו/או כל סוגי מסים או תשלומים אחרים, ע"י כל חק אשר יקבע פה"מ לזמן ע"י השלטונות המסכיים ו/או העירייה ו/או מוסדות מסלתיים אחרים, חלות אך ורק על החומר או הנכסים במסגרת, החל מיום זה.

סעיף י. מוסכם בזה שאם אחד מהצדדים יחא נאלץ לשלם איזה מס עבור כל הנכסים הנ"ל, אזי יחיה חייב תצהר חסדי לשלם לעז המסלם איזה מס עבור כל הנכסים הנ"ל את חלקו בהתאם לחלקיו בנכסים.

סעיף יא. המוכרים מסורים מלעשות במשך כל תקופת ההכירה שום תוכנית במוחבר הנ"ל ואין הם אחראים בלפי החומר על כל מעני מומים, לקויים או אגרון או איזה נזק שחוא על המוכר או איזה חלק היטבה.

סעיף יב. מוסכם בכל מיני תוצאות אשר תהיינה בקשר עם חזון החלקים המסוממים של הנכסים כגורן בכניסות, במדרגות, במזר או בכל דבר שחוא בשמו או יחולו הצדדים בהתאם לחלקיהם בנכסים, ואם איזה צד יחא נאלץ להוציא את כל ההוצאות, אזי יהיה על הצד השני לשלם לצד המסלם את המניס ממנו בהתאם לחלקיו בנכסים. החומר חייב לתקן ברירה או במוחבר הנ"ל את כל אותם חלקי המוכר ונתיבות בנתיבות אשר יתקלקלו במשך תקופת ההכירה, בלי עיכוב.

סעיף יג. חתומות לכל צד להעביר את זכויותיו בנכסיו הוא בטלות או בחלקים לכל מי שירצה, או למסכמו או לעוברו מבלי להזדקק לעז הסבי.

סעיף יד. תמונת מוכרים ו/או חומר במסר הכירה זה כולל את כל אלה שכל הזכויות או חלק מהן הנכבצים מסר הכירה זה יעברו אליהם בכל זמן מן הזמנים בירושלם, מתנה, מכירה, שטירות, העברת שטירות או באיזה שמן אחר שחוא.

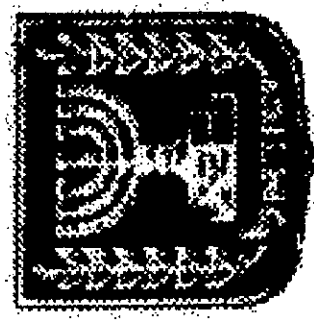
תאריך: לחידש אדר"ב שנת תשי"ז (25/8/1964).

נחתם בח"י או חותמם של המוכרים ה"ח
זלמן רייזובסקי, שוטבה (רייזל) בוכנים,
דוד רייזובסקי, יזמף ולאה קליינברגר,
שלמה לוי, בני רוזנבלט בן מרדכי, רוב
מאיר חנון רוב' רבורה אקסלרס /ש"מ/ 20/8/64

בנוכחותם של

נחתם בח"י או חותמו של החומר ו/או חותמו של החומר

Handwritten notes and signatures on the left margin, including "ח"י או חותם" and various illegible signatures.



על החתום

בהתאם לנוהל הבדיקת במשרד המשפטים.

בסריקה ממוחשבת מדימנה מהסמך המצוי בת"ק.

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
משרד המשפטים

מערד, מעשפטים (חרמה מוסדית).

ייפוי כח

אני החתום מטה ירון תורג'מן ת.ז. 034493791, ממנה בוח את עורכי הדין רפי אטינגר ואו עודד אפיק ואו זיוה ארנסטי ואו יפעת כהן-נפתלי וכולם יחד וכל אחד מהם לחוד להחיות באי כחי, ובעניין בקשה להיתר מסי 2010/464.03 בעניין הנכס ברחוב עזה 19 ירושלים (גוש 30026 חלקה 102) וכל הקשור והמועיל לכך.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחנו רשאי לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן חבל בקשר לעניין הנ"ל ולכל חנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל התנגדות, ערר, כתב תשובה, בקשה לצו עשה/אל תעשה, בקשה לסעד ומני ואו קבוע, עתירה מנהלית, תביעה או תביעה שכנגד, ואו כל בקשה, חגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, חשנה, תובענה, עתירה, כל כתב הטענות או כל הליך אחר הנוגע או חנובע מחליף הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לבקש ולקבל כל חוות דעת ואו כל מסמך אחר מכל מומחה ואו כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
3. ליוצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, מוסדות התכנון, בתי דין למיניחים, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ואו כל רשות אחרת, עד לערכאותם העליונה, ככל שחדברים נוגעים או קשורים לענין הנ"ל.
4. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיחיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, וחל על-פי הדין שיתחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
5. למסור כל עניין הנובע מחעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או חנובע מחעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ואו חנובע לענין הנ"ל.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עויד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושתרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמותאים.
9. לבקש ולקבל מידע שחנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליוצגני בענין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
11. ליוצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השותפויות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מחו לעויד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני חנייל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם הענין הנ"ל וזריתי מאשר את מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד וכלול את הרבים ולחפך.

ולראיה באנו על החתום, היום יום _____ לחודש אוקטובר, 2025.

ירון תורג'מן

חנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

רפי אטינגר, עויד

רפי אטינגר, עויד

מ.ר. 16595
חתימה 10, ירושלים 94581
סל. 02-6230023 פקס 02-6230022

יפוי כח

אני החתום מטה קמה יהושע בע"מ (ח"י: 514235365), ממנה בזה את עורכי הדין רפי אטינגר ואו עודד אפיק ואו זיוח ארנסטי ואו יפעת כהן-נפתלי (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי, ובעניין בקשה להיתר מסי' 2010/464.03 בעניין הנכס ברחוב עזה 19 ירושלים (גוש 30026 חלקה 102) וכל הקשור וחמועיל לכך.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחנו רשאי לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל התנגדות, ערר, כתב תשובה, בקשה לצו עשה/אל תעשה, בקשה לסעד זמני ואו קבוע, עתירה מנהלית, תביעה או תביעה שכנגד, ואו כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, תובענה, עתירה, כל כתב הטענות או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לבקש ולקבל כל חוות דעת ואו כל מסמך אחר מכל מומחה ואו כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
3. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, מוסדות התכנון, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ואו כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
4. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והנזכרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיחיו קיימים בעתיד ובכללם הומנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתי של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ואו הנובע לעניין הנ"ל.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמנותם.
9. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לחופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם העניין הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולחפך.

ולראיה באנו על החתום, היום יום - לחודש אוקטובר, 2025.

חתימה



הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.

רפי אטינגר, עו"ד

מ.ר. 16595

רח' הלל 10, ירושלים 94581

טל. 02-6230023 פקס. 02-6230022

ייפוי כח

אני החתום מטה אש הבירה בע"מ (ח"פ 514935527), ממנה בזה את עוזי הדין רפי אטינגר ואן עודד אפיק ואן זיוה ארנסטי ואן יפעת כהן-נפתלי (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי, ובעניין בקשה להיתר מס' 2010/464.03 בעניין הנכס ברחוב נוה 19 ירושלים (גוש 30026 חלקה 102) וכל הקשור והמועיל לכך.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחו רשאי לעשות ולפעול בשמו ובמקומו בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן תכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל התנגדות, ערר, כתב תשובה, בקשה לצו עשה/אל תעשה, בקשה לסעד זמני ואן קבוע, עתירה מנהלית, תביעה או תביעה שכנגד, ואן כל בקשה, חגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, חודעה, טענה, חשגה, תובענה, עתירה, כל כתב הטענות או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לבקש ולקבל כל חוות דעת ואן כל מסמך אחר מכל מומחה ואן כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
3. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, מוסדות התכנון, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ואן כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
4. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמוותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיחיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיני מומחים, וחל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ואן הנוגע לעניין הנ"ל.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאם.
9. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החכרות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומן או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל מעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. להעביר ופוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם העניין הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ופוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהפך.

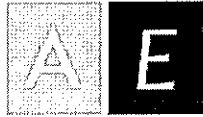
ולראיה באנו על החתום, היום יום - לחודש אוקטובר, 2025.

אש הבירה בע"מ
ח.פ. 514935527
החתימה

אש הבירה בע"מ
ח.פ. 514935527
אש הבירה בע"מ

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.

רפי אטינגר, עו"ד
מ.ר. 16595
ימ"ח 10, ירושלים 94581
טל. 02-6230022 פקס. 02-6230022



Rafi Ettinger, Advocate
Oded Afik, Advocate & Notary
Ziva Arnesty, Advocate
Gali Arbel, Advocate
Dror David HaCohen, Advocate

רפי אטינגר, עורך דין
עודד אפיק, עו"ד ונוטריון
זיוה ארנסטי, עורכת דין
גלי ארבל, עורכת דין
דרור דוד הכהן, עורך דין

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

שלהבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, כי תשרי תשפ"ו
12 אוקטובר 2025

ירושלים, כי תשרי תשפ"ו
12 אוקטובר 2025

מ.ל.ב.

לכבוד

מר יואל שבת

הממונה על המחלקה לרישוי בניה

אגף רישוי ופיקוח, עיריית ירושלים

ירושלים

בדוא"ל: styoel@jerusalem.muni.il

שלום רב,

הנדון: בקשה דחופה לקביעת המועד להגשת ההתנגדות ולחלופין הארכת המועד להתנגדויות

לבקשה להיתר מספר 2010/0464.03 – רחוב רד"ק 12 (עזה 19) ירושלים

בשם מרש"י, בעלי זכויות בבניין מושא הבקשה (גוש 300126 חלקה 102), וביניהם קפה יהושע בע"מ ואש הבירה בע"מ (בעלי הזכויות בחלק של 1/10 מהחלקה ובעלי הזכויות הבלעדיים ביחידה מס' 3 בבניין) ודוד גלזמן (בעל הזכויות בחלק של 1/15 מהחלקה ובעל הזכויות הבלעדיים ביחידה מס' 2 בבניין), הנני לפנות אליכם בבקשה דחופה להצהיר כי המועד להגשת התנגדויות לבקשה שבנדון הינו 15 יום לאחר שהודעה לפי סעיף 36(ב) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016 (להלן – "תקנות רישוי בניה") תימסר כדין לכלל בעלי הזכויות בחלקה ובבניין, ולכל המוקדם עד יום 25.10.25.

לחלופין ולשם הזהירות בלבד, מאחר שבהודעה שנשלחה מטעם העיריה נקבע מועד בלתי חוקי בעליל להגשת התנגדויות, במנותק מתקנות רישוי בניה הקובעות כי המועד להגשת התנגדויות הינו 15 יום מיום מסירת ההודעה על הגשת הבקשה להיתר בדואר רשום עם אישור מסירה או במסירה אישית, ובניגוד מוחלט לתקנות - להאריך את המועד להשגת ההתנגדויות, בהתאם לתקנות.

ואלה נימוקי הבקשה

1. במהלך חג המועד סוכות, יום שישי 10.10.25, קיבל מרש"י מר ירון תורג'מן, אחד מבעלי קפה יהושע בע"מ, את המכתב המצ"ב בדואר רגיל (ולא רשום עם אישור מסירה!). במכתב – הכולל הודעה

שצויין כי היא נשלחת "בהתאם לתקנה 2ב(1) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל – 1970" (ויאמר כבר עתה כי אין תקנה כזו, שהרי היא בוטלה לפני שנים והוחלפה בתקנה 36 לתקנות רישוי בניה), ולפיה הוגשה בקשה להיתר בנייה מס' 2010/0464.03 (להלן – "ההודעה").

2. לתדהמת מרשיי, בהודעה נאמר כי "התנגדויות לתכנית הנ"ל ניתן להגיש עד יום... 09.10.2025" – דהיינו יום לפני המועד בו מר תורג'מן קיבל את ההודעה, אף זאת בעיצומו של חול המועד סוכות, בו כידוע משרדי העיריה סגורים.

3. יצוין, כי ככל הידוע לאש הבירה בע"מ דוד גלזמן מעולם לא נמסרה הודעה דומה, לא בדואר רגיל ולא בדואר רשום עם אישור מסירה. במקביל, מרשיי בודקים עם בעלי זכויות נוספים האם נמסרה להם הודעה דומה.

4. ההודעה הנ"ל והמועד הנקוב בה עומדים בניגוד מוחלט להוראות הדין, הקבוע בתקנה 36 לתקנות רישוי בניה (שהיא התקנה הנכונה ולא תקנה 22 לתקנות הישנות, שבוטלה בתיקון מ-2016), שזו לשונו:

36. (א) לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין; הסכמת בעל זכויות במקרקעין תינתן בדרך של אשרור מקוון לבקשה או אישור החתום בידו, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצורפותיה; לצורך מתן זכות עיון בבקשה ישלח מבקש ההיתר את פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה, אל כתובת דואר אלקטרוני שמסר לו בעל הזכויות או אל מענו כאמור בתקנת משנה (ג).

הסכמה והודעה לבעלי זכויות במקרקעין חק' חוז"פ-2016

(ב) לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, תצוין בה האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי לשליחת התנגדות.

(ג) הודעה לפי סעיף זה תישלח במסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה למענו של בעל הזכויות במקרקעין, וכן לכתובת דואר אלקטרוני שמסר בעל הזכות במקרקעין למבקש לצורך קבלת הודעות הנוגעות למקרקעין לפי תקנות אלה.

5. כאמור, לחלק מבעלי הזכויות כלל לא נמסרה הודעה לפי תקנה 36, והיחיד שקיבל הודעה שכזו, מר ירון תורג'מן, אחד מבעלי קפה יהושע בע"מ, קיבל אותה בדואר רגיל (ולא בדואר רשום ולא במסירה אישית, כנדרש בתקנה 36(ב)), והמועד שנקב בו הינו מועד מוחלט (09.10.2025), שכבר חלף בעת שקיבל את המכתב בדואר רגיל, ולא מועד של "15 ימים ממועד מסירת ההודעה.. במסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה".

6. בשולי הדברים אציין, כי קשה להשתחרר מהרושם שמגישי הבקשה להיתר או מי מטעמם פעלו בחוסר תום לב קיצוני, כאשר במקום לדאוג למסירה כדין של ההודעה, הם שלחו אותה למי מבעלי הזכויות (ככל הידוע בינתיים – אחד בלבד); ולא במסירה כדין. וכך, ההודעה הגיעה לאחר המועד שנקב בה (שלא כדין!) להגשת ההתנגדויות, ועוד בתקופת חגים בה לא רק משרדי העיריה סגורים, אלא אנשים רבים שוהים בחופשה, בניסיון לסכל את הגשת ההתנגדויות.

7. לאור האמור לעיל, הינכם נדרשים להצהיר כי המועד להגשת ההתנגדות של קפה יהושע בע"מ וירון תורג'מן, הינו לכל המוקדם ביום 25.10.25 (דהיינו 15 יום מיום שמר תורג'מן קיבל את המכתב, גם אם נתעלם מכך שהמכתב נתקבל בדואר רגיל ולא במסירה כדין, בניגוד לתקנה 36), וכי המועד להגשת יתר ההתנגדויות – עד 15 ימים לאחר שתימסר להם הודעה כדין בדואר רשום עם אישור מסירה או במסירה אישית. לחלופין ולשם הזהירות בלבד, אם בדעתכם להתייחס למועד הבלתי חוקי של 9.10.25 שננקב בהודעה - להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות, בהתאם לתקנות, כמפורט לעיל.

8. כאמור, מרשיי מבררים עם יתר בעלי הזכויות בחלקה ובבניין האם קיבלו הודעות דומות, וייתכן שגם בעלי זכויות אלה יבקשו להצטרף לבקשה ו/או להתנגדות.

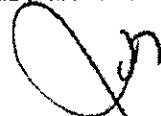
9. למעלה מן הצורך אוסיף ואזכיר, כי בתיק זה הגשתי ביום 4.3.2024 התנגדות לבקשה להיתר ולהקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בשם מרשיי מר תורג'מן בשמו ובשם קפה יהושע בע"מ ואש הבירה בע"מ (להלן – "ההתנגדות הקודמת"), והתנגדות זו טרם נדונה. יובהר, כי אין במכתבי זה כדי לגרוע מזכותם של מרשיי להופיע בפני הוועדה ולהשמיע את התנגדותם, בין ההתנגדות הקודמת ובין זו שתוגש עתה.

10. עוד אציין, כי הבקשה להיתר עברה שינויים נרחבים מאז חוגשה ההתנגדות הנ"ל, וככל הנראה זו הסיבה שנשלחה עתה ההודעה לפי תקנה 36 (למרות שצוין בה באופן שגוי מן היסוד כי היא נשלחת לפי תקנה 2 לתקנות הישנות).

מעיון ראשוני בבקשה המתוקנת, היא כוללת בנייה שלא כדין על רכוש משותף, ניצול שלא כדין של זכויות בניה משותפות, הטעיות חמורות (וביניהן מצג שווא כאילו בנייה בלתי חוקית קיימת היא "מאושרת"), חישובי שטחים פגומים מן היסוד, והיא נעדרת לחלוטין תימוכין קנייניים. זאת, בנוסף לפגמים חמורים עליהם הצביעו מרשיי כבר בהתנגדות מיום 4.3.2024, שרק חלק קטן מהם תוקן.

לפיכך, לחלופין יש לראות במכתבי זה כמכתב התנגדות, מבלי לגרוע מדרישתי להאריך את המועד להגשת ההתנגדות, באופן שבו ניתן יהיה לפרט את כל טענות ההתנגדות של מרשיי.

בברכת חג שמח,


רפי אטינגר, עו"ד

העתקים: מר אופיר מאי, מנהל אגף רישוי ופיקוח בעיריית ירושלים

עו"ד ניב טיאר, המחלקה המשפטית עיריית ירושלים

עו"ד הדס יצחקי, המחלקה המשפטית עיריית ירושלים

עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי של עיריית ירושלים

אמריקה ירוך תרג'מו

החוב הכבד מצויג 17

□ 2500

[illegible]

5.12.2. *Chlorophyll a* and *Chlorophyll b* concentrations were determined using a spectrophotometer (Shimadzu UV-1601) at 663 nm and 646 nm, respectively. The concentrations were calculated using the following equations:

1994年12月26日

221321 221322 221323 221324 221325 221326 221327 221328 221329 221330

2013年12月7日 星期六

מִדְעֵם חֲבֵרָה בְּלוֹי אֲנוֹנוֹת בַּעַל מִפְּלוֹי

01/03/2017 14:07:17

1947-1948

המחיר הנמוך ביותר של המוצר הוא 1.50 ש"ח, והמחיר הגבוה ביותר הוא 2.50 ש"ח.

www.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/BuildingLicense.aspx Page 13 of 19

[illegible]

၀၁၆၂၆၂၇၂၈၂၉၃၀၃၁၃၂၃၃၃၄၃၅၃၆၃၇၃၈၃၉၄၀၄၁၄၂၄၃၄၄၄၅၄၆၄၇၄၈၄၉၅၀၅၁၅၂၅၃၅၄၅၅၅၆၅၇၅၈၅၉၆၀၆၁၆၂၆၃၆၄၆၅၆၆၆၇၆၈၆၉၇၀၇၁၇၂၇၃၇၄၇၅၇၆၇၇၇၈၇၉၈၀၈၁၈၂၈၃၈၄၈၅၈၆၈၇၈၈၈၉၉၀၉၁၉၂၉၃၉၄၉၅၉၆၉၇၉၈၉၉၁၀၁၁၁၂၁၃၁၄၁၅၁၆၁၇၁၈၁၉၂၀၂၁၂၂၂၃၂၄၂၅၂၆၂၇၂၈၂၉၃၀၃၁၃၂၃၃၃၄၃၅၃၆၃၇၃၈၃၉၄၀၄၁၄၂၄၃၄၄၄၅၄၆၄၇၄၈၄၉၅၀၅၁၅၂၅၃၅၄၅၅၅၆၅၇၅၈၅၉၆၀၆၁၆၂၆၃၆၄၆၅၆၆၆၇၆၈၆၉၇၀၇၁၇၂၇၃၇၄၇၅၇၆၇၇၇၈၇၉၈၀၈၁၈၂၈၃၈၄၈၅၈၆၈၇၈၈၈၉၉၀၉၁၉၂၉၃၉၄၉၅၉၆၉၇၉၈၉၉၁၀၁၁၁၂၁၃၁၄၁၅၁၆၁၇၁၈၁၉၂၀၂၁၂၂၂၃၂၄၂၅၂၆၂၇၂၈၂၉၃၀၃၁၃၂၃၃၃၄၃၅၃၆၃၇၃၈၃၉၄၀၄၁၄၂၄၃၄၄၄၅၄၆၄၇၄၈၄၉၅၀၅၁၅၂၅၃၅၄၅၅၅၆၅၇၅၈၅၉၆၀၆၁၆၂၆၃၆၄၆၅၆၆၆၇၆၈၆၉၇၀၇၁၇၂၇၃၇၄၇၅၇၆၇၇၇၈၇၉၈၀၈၁၈၂၈၃၈၄၈၅၈၆၈၇၈၈၈၉၉၀၉၁၉၂၉၃၉၄၉၅၉၆၉၇၉၈၉၉

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466

Source: <http://www.burtonlaw.com/Original/Original.htm>

התאגדות פועלים של פועלי תעשיית הנעליים והחפצים

בכבוד 27

המחלקה לרישוי בנייה

מחלקת רישוי בניה, קריית העירייה, ככר ספרא | טלפון: 02-6297368

נספח ד

שרשור המיילים בין המתנגדים לבין
גבי אוזנה מעיריית ירושלים

עמ' 75

AUETI@jerusalem.muni.il

From: AUETI@jerusalem.muni.il
Sent: יום שני 20 אוקטובר 2025 17:02:41
To: רפי; tttzoit@jerusalem.muni.il
Cc: NRHAIM@jerusalem.muni.il; STYOEL@jerusalem.muni.il; TRYANIV@jerusalem.muni.il; 3008000@gmail.com; 'עוזד אפיק'; 'אורי שפאר';
Subject: Re: יפוי כח הבהרה - בקשה דחופה לקביעת המועד להגשת התנגדות (ולחלופין להארכת המועד להגשת התנגדויות לבקשה להיתר 2010/0464.03 רד"ק 12 (עזה) 19 ירושלים)

מאשרת קבלה
מר אהיה בחופש
הטמיע בתיק בעזרת השם ביום רביעי
המתנגדים רשומים בתיק רישוי

Android עבור Outlook קבל

אוזנה אסתר
מנהל תחום פרויקטים
אגף רישוי בנייה



02-6295474
www.jerusalem.muni.il



From: רפי <rafi@aaadv.co.il>
Sent: Monday, October 20, 2025 2:54:34 PM
To: <AUETI@jerusalem.muni.il> אוזנה אסתר; <tttzoit@jerusalem.muni.il> טיטו צופיה
Cc: <NRHAIM@jerusalem.muni.il> נרגסי חיים; <STYOEL@jerusalem.muni.il> שבת יואל; <3008000@gmail.com> אורי; <TRYANIV@jerusalem.muni.il> יניב; <uspaer@spaersitton.co.il> 'שפאר'; <oded@aaadv.co.il> 'עוזד אפיק';
Subject: RE: יפוי כח הבהרה - בקשה דחופה לקביעת המועד להגשת התנגדות ולחלופין להארכת המועד להגשת התנגדויות לבקשה להיתר 2010/0464.03 רד"ק 12 (עזה) 19 ירושלים

שלום אתי היקרה,
בהמשך למייל האחרון שלך - בינתיים מצ"ב שלושה יפויי כח.
אנא הזיני לתיק ועדכני למערכת.
בכל מקרה, כפי שכתבתי - בימים הקרובים תוגש השלמה מפורטת להתנגדות.
אנא אשרי

בברכה,

רפי אטינגר, עו"ד
אפיק, אטינגר ושות' – עורכי דין
רח' הלל 10, ירושלים 9458110
טל': 02-6230023, פקס': 02-6230022
Email : rafi@aaadv.co.il
Website: <http://www.aaadv.co.il/>

From: AUETI@jerusalem.muni.il <AUETI@jerusalem.muni.il>
Sent: Wednesday, October 15, 2025 12:29 PM
To: רפי <rafi@aaadv.co.il>; tttzoit@jerusalem.muni.il
Cc: NRHAIM@jerusalem.muni.il; STYOEL@jerusalem.muni.il; TRYANIV@jerusalem.muni.il; 3008000@gmail.com; עודד אפיק" <uspaer@spaersitton.co.il> אורי שפאר" <oded@aaadv.co.il>
Subject: RE: הבהרה - בקשה דחופה לקביעת המועד להגשת התנגדות ולחלופין להארכת המועד
להגשת התנגדויות לבקשה להיתר 2010/0464.03 וד"ק 12 (עזה 19) ירושלים

עו"ד רפי אטינגר שלום וברכה,

התנגדות של מר ירון תורג'מן עודכנה בתיק רישוי.

לאחר שתעביר אליי מסמך מסודר הכולל את שמות המתנגדים הנוספים שליד כל שם מצוין:
מספר תעודת זהות, מספר פלא זיפוי כח חתום של כל אחד מהם- אדאג לעדכן את פרטיהם
במערכת הרישוי כמתנגדים רשמיים.

שינוי תום מועד התנגדות נעשה רק לאחר אישור מנהל האגף מר יואל שבת .

אוזנה אסתר

מנהל תחום פרויקטים

אוזנה אסתר

מנהל תחום פרויקטים

אגף רישוי בנייה



02-6295474 
www.jerusalem.muni.il 



From: רפי <rafi@aaadv.co.il>
Sent: Wednesday, October 15, 2025 11:25 AM
To: <tttzoit@jerusalem.muni.il> טויטו צופיה; <AUETI@jerusalem.muni.il> אוזנה אסתר

טיאר; <STYOEL@jerusalem.muni.il> שבת יואל; <NRHAIM@jerusalem.muni.il> נרגסי חיים
אורי שפאר; <3008000@gmail.com> TRYANIV@jerusalem.muni.il; <uspaer@spaersitton.co.il>
<oded@aaadv.co.il> עודד אפיק; <uspaer@spaersitton.co.il>
Subject: RE: הבהרה - בקשה דחופה לקביעת המועד להגשת התנגדות ולחלופין להארכת המועד
להגשת התנגדויות לבקשה להיתר 2010/0464.03 רד"ק 12 (עזה 19) ירושלים

תודה רבה אתי,
אני מעלה על הכתב את תוכן שיחתנו – כי התנגדות מפורטת תוגש (גם בשם מתנגדים נוספים –
"יפוי כח יצורפו) עד 25.10.25, ותיקלט כמובן, מבלי לגרוע מטענת מרשיי כי מניין הימים החוקי
טרם החל לרוץ, כמפורט במכתבי מיום 12.10.25.
עוד אשוב ואבהיר כי מר ירון תורג'מן כבר הגיש התנגדות לפי סעיף 149 לחוק – עוד ביום 4.3.24
וההתנגדות הועלתה לארכיב האופטי ביום 5.3.24. יש לוודא שההתנגדות קלוטה ורשומה
במערכת.

בברכה,

רפי אטינגר, עו"ד
אפיק, אטינגר ושות' – עורכי דין
רח' הלל 10, ירושלים 9458110
טל': 02-6230023, פקס': 02-6230022
Email: rafi@aaadv.co.il
Website: <http://www.aaadv.co.il/>

From: AUETI@jerusalem.muni.il <AUETI@jerusalem.muni.il>
Sent: Wednesday, October 15, 2025 9:58 AM
To: tttzoit@jerusalem.muni.il
Cc: NRHAIM@jerusalem.muni.il; STYOEL@jerusalem.muni.il; TRYANIV@jerusalem.muni.il;
<3008000@gmail.com>; רפי <rafi@aaadv.co.il>; אורי שפאר <uspaer@spaersitton.co.il>; עודד
<oded@aaadv.co.il> אפיק
Subject: RE: בקשה דחופה לקביעת המועד להגשת התנגדות ולחלופין להארכת המועד להגשת
התנגדויות לבקשה להיתר 2010/0464.03 רד"ק 12 (עזה 19) ירושלים

התנגדות נקלטה לפניי החג, לפני תום מועד להגשת התנגדות.

אוזנה אסתר
מנהל תחום פרויקטים
אגף רישוי ובניה

אוזנה אסתר
מנהל תחום פרויקטים
אגף רישוי ובניה



02-6295474

www.jerusalem.muni.il



From: טיטו צופיה <tttzoit@jerusalem.muni.il>

Sent: Wednesday, October 15, 2025 9:28 AM

To: אוננה אסתר <AUETI@jerusalem.muni.il>

Cc: טיאר <STYOEL@jerusalem.muni.il> שבת יואל <NRHAIM@jerusalem.muni.il> נרגסי חיים

אורי <rafi@aaadv.co.il> רפי <3008000@gmail.com> <TRYANIV@jerusalem.muni.il> יניב

<uspaer@spaersitton.co.il> שפאר' <oded@aaadv.co.il> עודד אפיק

Subject: RE: בקשה דחופה לקביעת המועד להגשת התנגדות ולחלופין להארכת המועד להגשת

התנגדויות לבקשה להיתר 2010/0464.03 רד"ק 12 (עזה 19) ירושלים

אתי שלום,

אודה להמשך טיפולך ומתן מענה.

בברכה,
צופיה

טיטו צופיה
עוזרת למנהל האגף
אגף רישוי בנייה



02-6295804

www.jerusalem.muni.il



From: רפי <rafi@aaadv.co.il>

Sent: Sunday, October 12, 2025 1:59 PM

To: <YTHADAS@jerusalem.muni.il> יצחקי חדס <STYOEL@jerusalem.muni.il> שבת יואל

<NRHAIM@jerusalem.muni.il> נרגסי חיים <TRYANIV@jerusalem.muni.il> טיאר יניב

<MYOFIR@jerusalem.muni.il>

Cc: <uspaer@spaersitton.co.il> שפאר' אורי <3008000@gmail.com>

<oded@aaadv.co.il> עודד אפיק <rafi@aaadv.co.il> <YKRUHAMA@jerusalem.muni.il>

Subject: בקשה דחופה לקביעת המועד להגשת התנגדות ולחלופין להארכת המועד להגשת התנגדויות

לבקשה להיתר 2010/0464.03 רד"ק 12 (עזה 19) ירושלים

Importance: High

שלום רב,
מצ"ב מכתבי שבנדון.

אנא אשרו קבלה.

בברכת חג שמח!

בברכה,

רפי אטינגר, עו"ד

אפיק, אטינגר ושות' – עורכי דין

רח' הלל 10, ירושלים 9458110

טל': 02-6230023, פקס': 02-6230022

Email: rafi@aaadv.co.il

Website: <http://www.aaadv.co.il/>

נספח ה

נסח של החלקה מפנקס הזכויות

עמ' 81



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	876	מולק

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2052/1965	05/08/1965	רישום בעלות לאחר הסדר	ארוג'אס בנימין בן אהרן	החלק בנכס	2 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8539/2003/2	16/06/2003	מכר	לוי ליאורה	ת.ז.	22317986
				החלק בנכס	1 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8539/2003/2	16/06/2003	מכר	לוי שלמה	ת.ז.	022114573
				החלק בנכס	1 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24601/2004/1	29/12/2004	ירושה	ילון גבריאל שמעון	ת.ז.	0045433
				החלק בנכס	6 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5880/2005/1	21/03/2005	מכר	גלזמן דוד	ת.ז.	10674927
				החלק בנכס	1 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1113/2009/1	13/01/2009	מכר	חלמיש יצחק	ת.ז.	007812795
				החלק בנכס	1 / 60

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1113/2009/1	13/01/2009	מכר	חלמיש הדסה	ת.ז.	051272466
					החלק בנכס
					1 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25513/2012/1	26/11/2012	מכר	אוליאל יהונתן	ת.ז.	200382075
					החלק בנכס
					6 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/1	18/12/2012	מכר ללא תמורה	מזרחי נחמה	ת.ז.	054301767
					החלק בנכס
					14 / 240

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/2	18/12/2012	עודף	מזרחי רחמים	ת.ז.	056060015
					החלק בנכס
					7 / 240

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/1	16/08/2016	מכר	בליאה דוד גבריאל ליאופולד	ת.ז.	015432578
					החלק בנכס
					1 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/1	16/08/2016	מכר	בליאה איילה	ת.ז.	336387386
					החלק בנכס
					1 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/5	15/05/2017	מכר	כהן אנה	דרכון צרפתי	09PD35836
					החלק בנכס
					7 / 96

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



745338 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/6	15/05/2017	עודף	אפל שמואל	ת.ז.	00816230
					החלק בנכס
					7 / 516

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/6	15/05/2017	עודף	אפל אסתר	ת.ז.	008368185
					החלק בנכס
					1 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/6	15/05/2017	עודף	אפל שמואל	ת.ז.	008162307
					החלק בנכס
					2 / 645

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/7	15/05/2017	מכר	כהן אנה	דרכון צרפתי	09PD35836
					החלק בנכס
					7 / 96

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51361/2022/1	28/11/2022	מכר	ב. בלוי אחזקות בע"מ	חברה	514989847
					החלק בנכס
					2 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35761/2024/1	25/08/2024	מכר ללא תמורה	קפה יהושע בע"מ	חברה	514235365
					החלק בנכס
					1 / 20

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35761/2024/1	25/08/2024	מכר ללא תמורה	אש הבירה בע"מ	חברה	514935527
					החלק בנכס
					1 / 20

חכירות

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5880/2005/2	21/03/2005	העברת שכירות	גלזמן דוד	ת.ז.	10674927
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	החלק בזכות בשלמות
			354/1954/0	999	
			שיטה ישנה		
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
			סימון בתשריט		
2					
הערות:		דירה בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י			
על הבעלות של:		גלזמן דוד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/3	18/12/2012	העברת שכירות ללא תמורה	מזרחי נחמה	ת.ז.	054301767
27426/2012/4	18/12/2012	עודף	מזרחי רחמים	ת.ז.	056060015
			החלק בזכות	2 / 3	
			מזרחי רחמים	ת.ז.	056060015
			החלק בזכות	1 / 3	
			בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	999
			353/1954/0	שיטה ישנה	
רמת חכירה ראשית					
		סימון בתשריט	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס
			חלק במקרקעין		
			1		
			הערות:	חנות בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י	
על הבעלות של:		מזרחי נחמה			
		מזרחי רחמים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35761/2024/2	25/08/2024	העברת שכירות ללא תמורה	קפה יהושע בע"מ	חברה	514235365
				החלק בזכות	
				1 / 2	

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35761/2024/2	25/08/2024	העברת שכירות ללא תמורה	אש הבירה בע"מ	חברה	514935527
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	355/1954/0 שיטה ישנה	999	
				החלק בנכס	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		3			
		הערות:	דירה בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י		
		על הבעלות של:	קפה יהושע בע"מ		
			אש הבירה בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51361/2022/2	28/11/2022	העברת שכירות	ב. בלוי אחזקות בע"מ	חברה	514989847
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	356/1954/0 שיטה ישנה	999	
				החלק בנכס	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		4			
		הערות:	דירה בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י		
		על הבעלות של:	ב. בלוי אחזקות בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/2	16/08/2016	העברת שכירות	בליאה דוד גבריאל ליאופולד	ת.ז.	015432578
				החלק בזכות	
				1 / 2	
19450/2016/2	16/08/2016	העברת שכירות	בליאה איילה	ת.ז.	336387386
				החלק בזכות	
				1 / 2	

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
ראשית	357/1954/0 שיטה ישנה	999	
			החלק בנכס
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
סימון בתשריט			
5			
הערות: דירה בקומת א' תיק מס' 182/54 ש"י			
על הבעלות של:			בליאה דוד גבריאלי ליאופולד
			בליאה איילה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24601/2004/2	29/12/2004	העברת שכירות בירושה	ילון גבריאלי שמעון	ת.ז.	0045433
				החלק בזכות בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	358/1954/0 שיטה ישנה	999	
					החלק בנכס
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		6			
הערות: דירה בקומת א' תיק מס' 182/54 ש"י					
על הבעלות של:					ילון גבריאלי שמעון

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12520/2017/8	15/05/2017	העברת שכירות	כהן אנה	דרכון צרפתי	09PD35836
				החלק בזכות בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	359/1954/0 שיטה ישנה	999	
					החלק בנכס
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		7			
הערות: דירה בקומת א' תיק מס' 182/54 ש"י					
על הבעלות של:					כהן אנה

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

על הבעלות של:	אפל שמואל
	אפל אסתר
	אפל שמואל
	כהן אנה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	מס' זיהוי	מס' זיהוי
15501/2004/7	15/08/2004	תיקון טעות סופר בשכירות	רוזנפלד צבי בן מרדכי	החלק בזכות	
			בשלמות		
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	360/1954/0	999	
			שיטה ישנה		
		סימון בתשריט	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס
		8	חלק במקרקעין		
		הערות:	דירה בקומת ב' תיק מס' 182/54 ש"י		
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15501/2004/8	15/08/2004	תיקון טעות סופר בשכירות	ארוג'אס בנימין בן אהרון	החלק בזכות	
				1 / 2	
1113/2009/2	13/01/2009	העברת שכירות	חלמיש יצחק	ת.ז.	007812795
				החלק בזכות	
				1 / 4	
1113/2009/2	13/01/2009	העברת שכירות	חלמיש הדסה	ת.ז.	051272466
				החלק בזכות	
				1 / 4	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	361/1954/0	999	
			שיטה ישנה		
		סימון בתשריט	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס
		9	חלק במקרקעין		
		הערות:	גג תיק מס' 182/54 ש"י		
		על הבעלות של:	ארוג'אס בנימין בן אהרון		

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

על הבעלות של:	חלמיש יצחק
	חלמיש הדסה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15501/2004/9	15/08/2004	תיקון טעות סופר בשכירות	לוי ליאורה	ת.ז.	22317986
				החלק בזכות	
				1 / 2	
15501/2004/9	15/08/2004	תיקון טעות סופר בשכירות	לוי שלמה	ת.ז.	022114573
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	362/1954/0 שיטה ישנה	999	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		10			
		הערות:	שטח גג תיק מס' 182/54 ש"י		
		על הבעלות של:	לוי ליאורה		
			לוי שלמה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20230/2008/2	04/09/2008	העברת שכירות	אפל שמואל	ת.ז.	008162307
				החלק בזכות	
				1 / 2	
20230/2008/2	04/09/2008	העברת שכירות	אפל אסתר	ת.ז.	008368185
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	363/1954/0 שיטה ישנה	999	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		11			
		הערות:	מחסן בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י		
		על הבעלות של:	מזרחי נחמה		
			מזרחי רחמים		

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

על הבעלות של:	כהן אנה
אפל שמואל	
אפל אסתר	
אפל שמואל	
כהן אנה	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27426/2012/5	18/12/2012	העברת שכירות ללא תמורה	מזרחי נחמה	ת.ז.	054301767
			החלק בזכות		
				2 / 3	
27426/2012/6	18/12/2012	עודף	מזרחי רחמים	ת.ז.	056060015
			החלק בזכות		
				1 / 3	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	364/1954/0 שיטה ישנה	999	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס חלק במקרקעין
		סימון בתשריט			
		12			
		הערות:	שני גראג'ים בקומת קרקע תיק מס' 182/54 ש"י		
על הבעלות של:	מזרחי נחמה				
	מזרחי רחמים				
	כהן אנה				
	אפל שמואל				
	אפל אסתר				
	אפל שמואל				
	כהן אנה				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25513/2012/2	26/11/2012	העברת שכירות	אולילא יהונתן	ת.ז.	200382075
			החלק בזכות		
			בשלמות		

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30026 חלקה: 102

תאריך סיום	בתנאי שטר מקורי	רמת חכירה	מס' שטר	תאריך
26/03/2953	1325/1957/0 שיטה ישנה	משנה	3722/2008/1	11/02/2008
החלק בנכס				
חלק במקרקעין	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה		
הערות: תיק מס' 801/57 ש"י				
רוזנפלד צבי בן מרדכי				על החכירה של:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3722/2008/1	11/02/2008	העברת שכירות	דויב זקלין	דרכון	04B151026
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		משנה	1341/1960/0 שיטה ישנה	992	
				החלק בנכס	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
הערות: תיק מס' 876/60 ש"י					
ארוג'אס בנימין בן אהרון					על החכירה של:
		חלמיש יצחק			
		חלמיש הדסה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1113/2009/3	13/01/2009	העברת שכירות	חלמיש יצחק	ת.ז.	007812795
				החלק בזכות	
				1 / 2	
1113/2009/3	13/01/2009	העברת שכירות	חלמיש הדסה	ת.ז.	051272466
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		משנה	1418/1960/0 שיטה ישנה	999	
				החלק בנכס	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
הערות: תיק מס' 959/60 ש"י					
ארוג'אס בנימין בן אהרון					על החכירה של:
		חלמיש יצחק			
		חלמיש הדסה			

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5880/2005/3	21/03/2005	משכנתה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	52-0004078
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		חלק במקרקעין
על הבעלות של:		גלזמן דוד			
על החכירה של:		גלזמן דוד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25513/2012/3	26/11/2012	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	1,000,000 ₪		חלק במקרקעין
על הבעלות של:		אוליאל יהונתן			
על החכירה של:		אוליאל יהונתן			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19450/2016/3	16/08/2016	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	1,871,000 ₪		חלק במקרקעין
על הבעלות של:		בליאה דוד גבריאל ליאופולד			
על החכירה של:		בליאה איילה			
על החכירה של:		בליאה דוד גבריאל ליאופולד			
		בליאה איילה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23280/2019/1	16/07/2019	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		דרגה	שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
		ראשונה	בליאה איילה	ת.ז.	336387386
			בליאה דוד גבריאל ליאופולד	ת.ז.	015432578
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		2 / 15
על הבעלות של:		בליאה דוד גבריאל ליאופולד			
על החכירה של:		בליאה איילה			

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23359/2019/1	17/07/2019	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
שם הלווה					
מס' זיהוי					
336387386					
סוג זיהוי					
ת.ז.					
בליאה איילה					
מס' זיהוי					
015432578					
סוג זיהוי					
ת.ז.					
בליאה דוד גבריאלי ליאופולד					
דרגה					
סכום					
החלק בנכס					
ראשונה					
ללא הגבלת סכום					
חלק במקרקעין					
על החכירה של:					
בליאה דוד גבריאלי ליאופולד					
בליאה איילה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34614/2024/1	18/08/2024	תיקון משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
שם הלווה					
מס' זיהוי					
514989847					
סוג זיהוי					
חברה					
ב. בלוי אחזקות בע"מ					
מס' זיהוי					
037119542					
סוג זיהוי					
ת.ז.					
בלוי ברוך					
דרגה					
סכום					
בתנאי שטר מקורי					
החלק בנכס					
ראשונה					
5,500,000 ₪					
28426/2024/1					
2 / 15					
שטרי תיקון: 34614/2024					
על הבעלות של:					
ב. בלוי אחזקות בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34614/2024/2	18/08/2024	תיקון משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
שם הלווה					
מס' זיהוי					
037119542					
סוג זיהוי					
ת.ז.					
בלוי ברוך					
דרגה					
סכום					
בתנאי שטר מקורי					
החלק בנכס					
ראשונה					
5,500,000 ₪					
28426/2024/2					
חלק במקרקעין					
שטרי תיקון: 34614/2024					
על החכירה של:					
ב. בלוי אחזקות בע"מ					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
201642/1970	01/06/1970	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: הודעה בילקוט הפרסומים מס' 1611 מיום 19.3.70 בקשה מס' 1444/70		

12/06/2025
ט"ז סיון תשפ"ה
שעה: 11:10

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



745338

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30026 חלקה: 102

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	
618/1980	03/02/1980	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	
הערות: פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2598 מיום 24.1.80			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	
2743/1980	25/05/1980	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	
הערות: ילקוט הפרסומים מס' 2625 מיום 25.5.80			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
23648/2010/1	13/10/2010	צו הריסה	בית המשפט לענינים מקומיים ירושלים
הערות: בת.פ. 270/2010 מיום 5.10.2010			
על הבעלות של:		מזרחי נחמה	
		מזרחי רחמים	
על החכירה של:		מזרחי נחמה	
		מזרחי רחמים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4800/2015/1	23/02/2015	הערת אזהרה סעיף 126	אוליאל מיכאל	ת.ז.	069801272
			אוליאל הדסה	ת.ז.	057713208
הערות: בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה					
על הבעלות של:		אוליאל יהונתן			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח ו

**תיאור הבקשה, נתוני השטחים והדף
הכחול של היתר הבניה מ-2005**

עמ' 95

שירותים דיגנליים			
תיק רישוי בנה תיקון מס': 0707.00 / 2004			
תאור הבקשה	תהליך	החלטות המועצה	נמוי מקום
שטחים	שטחים	תנאים לקידום תיק	ארכיב אופטי
פרטי תיק מספר: 876 שטח האתר: 876 שטח לזכיות בניה: 876 תאריך סטטוס: 07/07/2005 מסלול התיק:	מבנה סמל: 876 סוג בקשה: 876 שטח עסקי: 876 חלוקת בקשה: 876	מבנה סמל: 876 סוג בקשה: 876 שטח עסקי: 876 חלוקת בקשה: 876	מבנה סמל: 876 סוג בקשה: 876 שטח עסקי: 876 חלוקת בקשה: 876
בעלי עניין מספר שבים מתגורר: 0 אחראי טיק: 0 אחראי שטח: 0	מבנה סמל: 876 סוג בקשה: 876 שטח עסקי: 876 חלוקת בקשה: 876	מבנה סמל: 876 סוג בקשה: 876 שטח עסקי: 876 חלוקת בקשה: 876	מבנה סמל: 876 סוג בקשה: 876 שטח עסקי: 876 חלוקת בקשה: 876
מבנה מבנה: 876 סמל: 876 סוג בקשה: 876 שטח עסקי: 876 חלוקת בקשה: 876			

שירותים דיגנליים			
תיק רישוי בנה תיקון מס': 0707.00 / 2004			
תאור הבקשה	תהליך	החלטות המועצה	נמוי מקום
שטחים	שטחים	תנאים לקידום תיק	ארכיב אופטי
שטחים מספר שבים מתגורר: 0 אחראי טיק: 0 אחראי שטח: 0	שטחים מספר שבים מתגורר: 0 אחראי טיק: 0 אחראי שטח: 0	שטחים מספר שבים מתגורר: 0 אחראי טיק: 0 אחראי שטח: 0	שטחים מספר שבים מתגורר: 0 אחראי טיק: 0 אחראי שטח: 0
שטחים מספר שבים מתגורר: 0 אחראי טיק: 0 אחראי שטח: 0			



עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem
بلدية أورشليم القدس

חוקרת המקומות לחנוך ולבית ירושלים

היתר בנייה

א.י. ט.י. א.י. שיווק בע"מ

12-11-2013

54525	מספר היתר בנייה

תאריך:
חוצאת הה'תר

מספר בקשה: 04/0707.0

כתובת האתר: 102 30025
טלפקס: 102 30025

שם	מקו	מספר זהוי	מס' רישוי/רישום
בעל ההיתר	אלויאס בן ציון	7 רמת גן	8238933
עור הבקשה	הרשקוביץ בני	רמ' בן יהודה 3 ירושלים	7890 1207181
המהנדס המומכן	חדדון נפתלי	רמ' הנביאים 54 ירושלים	885 4230760
האחראי לביצוע			

על פי החלטת ועדת המשנה מתאריך: 06/04/05

ציתן בזה חיתול בניית מחסו. בניית גדר ושינויים בפיתוח

כל העבודה הרבועה נחשפה לדך, להפיק תובנות, להצביע ולקדם לפיתור בעיית חובאי ואגרות חס"ל 1970 ובהתאם לספחים המצורפים לפיתור. כמו כן יסודאל כל החוגים הכלליים המפורטים מעבר לדך וכל החוגים המיוחדים הבאים:

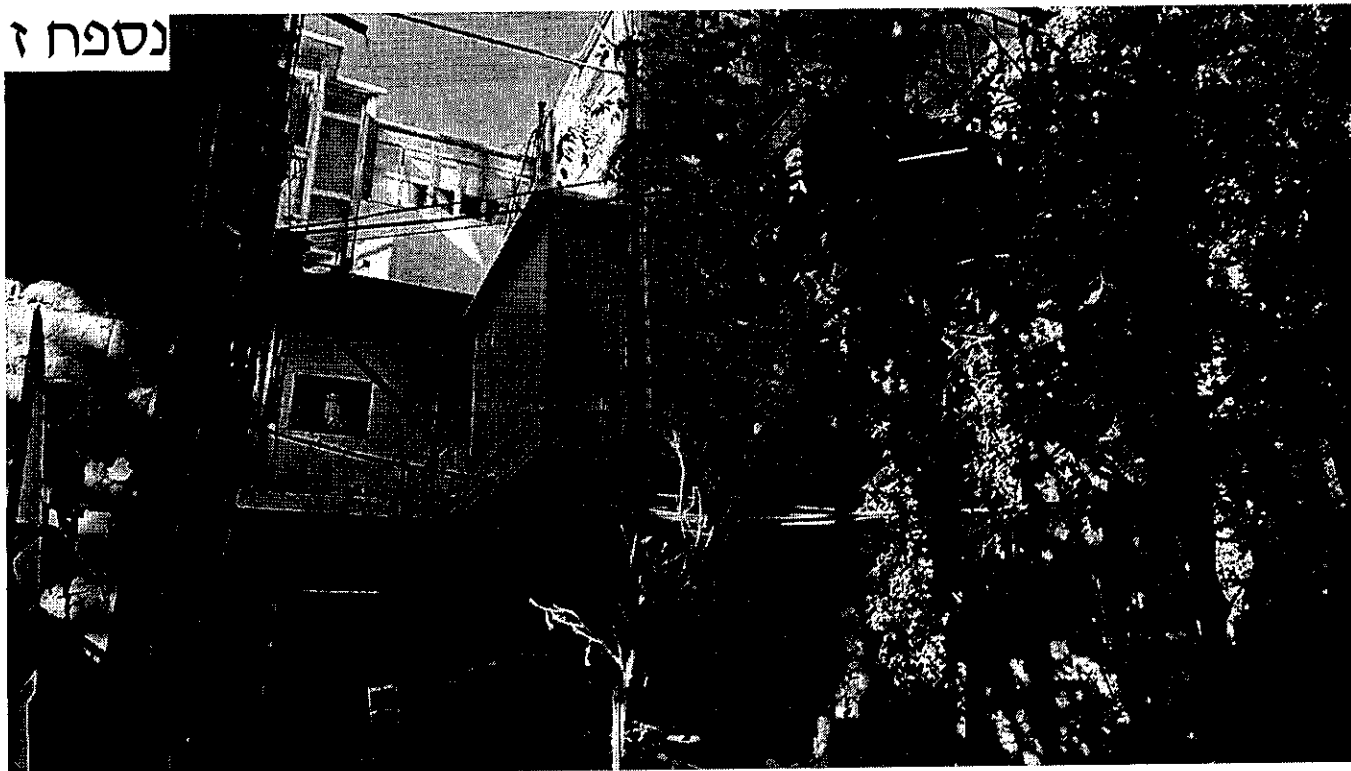
1. היתר זה תקף למסומו בצבע בלבד, על נבי החשריט
2. לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
3. הוטמקה העבודה לתקומת העולה על שנה, בטל ההיתר

עורכות ירחשלים
אמר לרשמי ופיקוח
11-07-2005

נספח ז

**תמונה של קטע מהחזית הדרומית בו
נראות 3 התוספות הלא חוקיות**

עמ' 98



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ירון תורג'מן / תאריך: 13:21 04/03/2024 / מספר בקשה:

2436218

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

תורג'מן

שם פרטי:

ירון

דואר אלקטרוני:

rafi@aaadv.co.il

תעודת זהות:

034493791

מספר תיק רישוי:

2010/0464.03

סטטוס טיפול

13:21 04/03/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2010/0464.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ירון

שם משפחה:

תורג'מן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

034493791

טלפון נייד:

3008000

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

6230023

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

1

מיקוד:

9458110

כתובת מלאה:

עו"ד רפי אטינגר רח' הלל 10 ירושלים 9458110

שכונה:

16900400

רחוב:

16700432

מס' בית:

10

כניסה:

א

מס' דירה:

5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כמפורט בנימוקי ההתנגדות המצ"ב

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

רפי

שם משפחה:

אטינגר

סוג זיהוי:

ת.י.

מזהה:

058351925

טלפון נייד:

6774020

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

6230023

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

rafi@aaadv.co.il

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	2025/0337.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וולפין אסתר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שטראוס מיכל
מתכנן השלד	מהנדס סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

אריה אלטמן 6 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30663	20	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3333	תחילת תוקף	26/04/1985			
5/53/12	תחילת תוקף	11/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה :

- בתאריך 13/11/2019 בת.ב. 2018/0413 עבור "בניית מרפסת " בהיתר זה אושרו 10.25 מ"ר למרפסות.

- בתאריך 09/12/2020 בת.ב. 2016/0506.01 עבור "בניית מרפסת " בהיתר זה אושרו 62.46 מ"ר למרפסות.

- בתאריך 17/09/2020 בת.ב. 2004/0010.03 עבור "בניית מרפסת " בהיתר זה אושרו 11.93 מ"ר למרפסות.

- בתאריך 17/11/1986 בת.ב. 1985/0711.00 עבור "בניה חדשה " בהיתר זה אושרו 1900.87 מ"ר לשטח עיקרי ו- 86.93 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב אלטמן 6 בשכונת פסגת זאב, גוש: 30663, חלקה: 20

מצב מוצע:

תכנית קומה א', מפלס +2.70, עבור יח"ד מס' 20:

חזית צפונית מערבית (אחורי):

מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית מזרחית (קדמי):

מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית (בחלק הדרומי).

תכנית קומה ג', מפלס +8.10, עבור יח"ד מס' 24:

חזית צפונית מערבית:

מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית מזרחית:

מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "חריגה בקווי בניין כתום עבור מרפסות זיז עומק עד 2 מ' שמירה על מרווחים".

2. "שינוי מנספת בינוי לא מחייב".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך: 07/10/2025 ולפי נתוני המערכת התקבלו 5 מתנגדים.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20.

בוצע פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק,

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם. מרפסות זיז : - קומה א', מפלס +2.70, עבור יח"ד מס' 20 : חזית צפונית מערבית (אחורי) : על עורך הבקשה לחשב ע"ג ההרמוניקה את המרפסת במניין שטחי מרפסות מקורות. חזית דרומית מזרחית (קדמי) : על עורך הבקשה לחשב ע"ג ההרמוניקה החלק המקורה במניין שטחי מרפסות מקורות. - קומה ג', מפלס +8.10, עבור יח"ד מס' 24 : חזית דרומית מזרחית : מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 3.32 מ', ברוחב של 5.30 מ' ובשטח של 11.90 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת בחזית הדרומית מזרחית חורגת מקו בנין אחורי בסך של 1.82 מ' כאשר עפ"י התקנות ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח הקטן בניהם – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי העומק המותר בסך של 1.53 מ'. - כללי : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות בבקשה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, לטענת המתנגדים :	20/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

* "יחשיך לי את הבית, הצללה וחסימת אור טבעי, המבנה בנוי בבניה טורית עם 2 כיווני אויר מצפון ודרום ואחת המרפסות מכיוון צפון מבוקשת מעל החצר שלנו ויביא לידי החשכה, כך גם למרפסת בחזית הדרומית". - טענה זו נכונה חלקית, אך מדובר בגינה רחבה. * "הבניה תפגע בתשתיות בצורה שהבית בנוי, הבניין בנוי בבניה טרומית וכל פתח בין חריצים של לוחות הבניה הטרומית יגרום לנזילות ובעיות רטיבות". - עורך הבקשה המציא במעמד פתיחת התיק הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים ומצהיר שאין מדובר בבניה טרומית, לנושא הנזילות אין יהיו על המבקשים לתקן. * "אני לא מעוניינת שיבנו מעליי ולא רוצה לסבול מרעש אבק וקושי נשימה, השימוש במרפסת תגרום לרעש ושימוש אינטנסיבי". - כל בניה הינה זמנית ולא קבועה. * לידיעת הוועדה כי הבניין הולך לפינוי בינוי". - בבדיקת המערכת לא נמצא כי יש תיק או כל הליך של פינוי בינוי ומה גם שמרפסות זיו אינם שטחי בניה שיכול להשפיע על הליך פינוי בינוי. * "אי-התאמה תכנונית, הבקשה אינה עומדת בהוראות התב"ע וחורגת מקו הבניין או השטחים המותרים לבניה". - לעניין התכנוני עיצובי התקבל אישור ראש צוות, אין בהוראות התכנית איסור על הקמת מרפסות זיו ולחריגה מקו בניין פורסמה הקלה כנדרש ומרפסות זיו אינם מחושבות שטחי בניה. * "פגיעה בפרטיות, המרפסות המבוקשות תיצור מבט ישיר אל הגינות והחללים הפנימיים". - בכל בניין מרפסות יכולות להוות מפגע, ככל והמתנגד יהיה יותר ספציפי ייבחן לגופו באם ניתן למזער פגיעה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/12 תחילת תוקף :	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

11/03/1998 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3333 תחילת תוקף 26/04/1985 , מגורים. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה נכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.12.24 ע"י המח' למידע תכנוני, קו בניין כתום ונמצאו חריגות מקווי הבניין לעניין מרפסות זיז - (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי: בחלקה המוצעת חלים 2 נספח בינוי שותקים, דהיינו מחייב בקני"מ 1:250 שר מהווים תכנית העמדה ומספר קומות ללא קשר למרפסות זיז, פורסמה הקלה לא רלוונטית לעניין זה. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: בבקשה לא מוצע שטחי בניה, אלא מרפסות זיז בלבד. מרפסות זיז:		

מותר עפ"י תקנות: קו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן בכפוף לפרסום הקלה. מותר עפ"י מדיניות מ"ע: - תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין. - טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות עד 14 מ"ר. - מרפסות בצמדים. מוצע בבקשה: תכנית קומה א', מפלס +2.70, עבור יח"ד מס' 20: חזית צפונית מערבית (אחורי): מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.00 מ', ברוחב של 4.88 מ' ובשטח של 9.75 מ"ר - על עורך הבקשה לחשב ע"ג ההרמוניקה את המרפסת במניין שטחי מרפסות מקורות. חזית דרומית מזרחית (קדמי): מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית (בחלק הדרומי) בעומק של 2.00 מ', ברוחב של 5.60 מ' ובשטח של 11.30 מ"ר. שטחי המרפסות המקורות עומדים ב-14 מ"ר המותרים (לא חושבו טכנית ע"ג ההרמוניקה) וכן פורסמה הקלה לעומק המרפסת לכדי 2 מ' - על עורך הבקשה לחשב ע"ג ההרמוניקה החלק המקורה במניין שטחי מרפסות מקורות. תכנית קומה ג', מפלס +8.10, עבור יח"ד מס' 24: חזית צפונית מערבית: מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 2.00 מ', ברוחב של 5.31 מ' ובשטח של 10.60 מ"ר - אין מניעה לאשר. חזית דרומית מזרחית: מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 3.32 מ', ברוחב של 5.30 מ' ובשטח של 11.90 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת בחזית הדרומית מזרחית חורגת מקו בנין אחורי בסך של 1.82 מ' כאשר עפ"י התקנות ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח הקטן בניהם. חישוב: 3.84 מ' (מרווח) * 40% (חריגה מותר) = 1.53 מ' חריגה מותרת מקו בניין. המרפסת המוצעת חורגת מהמרווח המותר בסך של 28.40 ס"מ - על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי העומק המותר בסך של 1.53 מ'.		

כללי: בבקשה זו הוגשה תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין וטבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות בהתאם למדיניות מהנדס עיר – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג התרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות בבקשה. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי בבקשה זו. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה זו. בקרה הנדסית: לא רלוונטי בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם בכללו את התקנות ומדיניות מהנדס עיר פרט לתיקונים מזעריים שעורך הבקשה נדרש לבצע, בנוסף תכנית הצל מקובלת ואף נעשתה בפגישה מקדמית עם ר"צ – על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, לטענת המתנגדים: * "יחשיך לי את הבית, הצללה וחסימת אור טבעי, המבנה בנוי בבניה טורית עם 2 כיווני אויר מצפון ודרום ואחת המרפסות מכיוון צפון מבוקשת מעל החצר שלנו ויביא לידי החשכה, כך גם למרפסת בחזית הדרומית". - טענה זו נכונה חלקית, אך מדובר בגינה רחבה. * "הבניה תפגע בתשתיות בצורה שהבית בנוי, הבניין בנוי בבניה טרומית וכל פתח בין חריצים של לוחות הבניה הטרומית יגרום לנזילות ובעיות רטיבות". - עורך הבקשה המציא במעמד פתיחת התיק הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים ומצהיר שאין מדובר בבניה טרומית, לנושא		

הנזילות אן יהיו על המבקשים לתקן. * "אני לא מעוניינת שיבנו מעליי ולא רוצה לסבול מרעש אבק וקושי נשימה, השימוש במרפסת תגרום לרעש ושימוש אינטנסיבי". - כל בניה הינה זמנית ולא קבועה. * לידיעת הוועדה כי הבניין הולך לפינוי בינוי". - בבדיקת המערכת לא נמצא כי יש תיק או כל הליך של פינוי בינוי ומה גם שמרפסות זיו אינם שטחי בניה שיכול להשפיע על הליך פינוי בינוי. * "אי-התאמה תכנונית, הבקשה אינה עומדת בתוראות התבע וחורגת מקו הבניין או השטחים המותרים לבניה". - לעניין התכנוני עיצובי התקבל אישור ראש צוות, אין בהוראות התכנית איסור על הקמת מרפסות זיו ולחריגה מקו בניין פורסמה הקלה כנדרש ומרפסות זיו אינם מחושבות שטחי בניה. * "פגיעה בפרטיות, המרפסות המבוקשות תיצור מבט ישיר אל הגינות והחללים הפנימיים". - בכל בניין מרפסות יכולות להוות מפגע, ככל והמתנגד יהיה יותר ספציפי יבחן לגופו באם ניתן למזער פגיעה זו. המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.		
חריגה בקווי בניין כתום עבור מרפסות זיו עומק עד 2 מ"מ שמירה על מרווחים שינוי מנספת בינוי לא מחייב	16/09/2025	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.

מרפסות זיז :

- קומה א', מפלס +2.70, עבור יח"ד מס' 20 :

חזית צפונית מערבית (אחורי) :

על עורך הבקשה לחשב ע"ג ההרמוניקה את המרפסת במניין שטחי מרפסות מקורות.

חזית דרומית מזרחית (קדמי) :

על עורך הבקשה לחשב ע"ג ההרמוניקה החלק המקורה במניין שטחי מרפסות מקורות.

- קומה ג', מפלס +8.10, עבור יח"ד מס' 24 :

חזית דרומית מזרחית :

מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 3.32 מ', ברוחב של 5.30 מ' ובשטח של 11.90 מ"ר.

בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת בחזית הדרומית מזרחית חורגת מקו בנין אחורי בסך של 1.82 מ' כאשר עפ"י התקנות ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח הקטן בניהם – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי העומק המותר בסך של 1.53 מ'.

- כללי: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות בבקשה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג הרמוניקה a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, לטענת המתנגדים :

* "יחשיך לי את הבית, הצללה וחסימת אור טבעי, המבנה בנוי בבניה טורית עם 2 כיווני אויר מצפון ודרום ואחת המרפסות מכיוון צפון מבוקשת מעל החצר שלנו ויביא לידי החשכה, כך גם למרפסת בחזית הדרומית".

- טענה זו נכונה חלקית, אך מדובר בגינה רחבה.

* "הבניה תפגע בתשתיות בצורה שהבית בנוי, הבניין בנוי בבניה טרומית וכל פתח בין חריצים של לוחות הבניה הטרומית יגרום לנזילות ובעיות רטיבות".

- עורך הבקשה המציא במעמד פתיחת התיק הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים ומצהיר שאין מדובר בבניה טרומית, לנושא הנזילות אין יהיו על המבקשים לתקן.

* "אני לא מעוניינת שיבנו מעליי ולא רוצה לסבול מרעש אבק וקושי נשימה, השימוש במרפסת תגרום לרעש ושימוש אינטנסיבי".

- כל בניה הינה זמנית ולא קבועה.

* לידיעת הוועדה כי הבניין הולך לפינוי בינוי".

- בבדיקת המערכת לא נמצא כי יש תיק או כל הליך של פינוי בינוי ומה גם שמרפסות זיז אינם שטחי בניה שיכול להשפיע על הליך פינוי בינוי.

* "אי-התאמה תכנונית, הבקשה אינה עומדת בהוראות התב"ע וחורגת מקו הבניין או השטחים המותרים לבניה".

- לעניין התכנוני עיצובי התקבל אישור ראש צוות, אין בהוראות התכנית איסור על הקמת מרפסות זיז ולחריגה מקו בניין פורסמה הקלה כנדרש ומרפסות זיז אינם מחושבות שטחי בניה.

* "פגיעה בפרטיות, המרפסות המבוקשות תיצור מבט ישיר אל הגינות והחללים הפנימיים".

- בכל בניין מרפסות יכולות להוות מפגע, ככל והמתנגד יהיה יותר ספציפי ייבחן לגופו באם ניתן למזער פגיעה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: זאנט חביביאן / תאריך: 20:14 17/09/2025 / מספר בקשה:

3489979

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

חביביאן

שם פרטי:

זאנט

דואר אלקטרוני:

janethabibian@gmail.com

תעודת זהות:

322077504

מספר תיק רישוי:

2025/0337.00

סטטוס טיפול

20:14 17/09/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0337.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

זאנט

שם משפחה:

חביביאן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

322077504

טלפון נייד:

5311579

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

הודעה על...

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

קומה ג קומה מעל רוצה לבנות 2 מירפסות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

יישוב:

תא דואר:

9755206

מיקוד:

פסגת זאב

שכונה:

אריה אלטמן

רחוב:

6

מס' בית:

ג

כניסה:

21

מס' דירה:

אריה אלטמן 6/21

כתובת מלאה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

יחשיך לי את הבית

יפגע בתשתיות בצורה שהבית בנוי

אני לא מעוניינת שיבנו מעלי ולא רוצה ליסבול מרעש

מבקשת להיות נוכחת בועדה

לידיעתכם הבית הולך לפניו בינוי למה אנחנו צריכים את זה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אורה נר גאון / תאריך: 03/10/2025 14:35 / מספר בקשה:

3506771

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

נר גאון

שם פרטי:

אורה

דואר אלקטרוני:

oranergaon@gmail.com

תעודת זהות:

053368080

מספר תיק רישוי:

2025/0337.00

סטטוס טיפול

14:35 03/10/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0337.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אורה

שם משפחה:

נר גאון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

053368080

טלפון נייד:

7984646

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

דירת הגן מעליה מבוקשות 2 המרפסות

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9755206

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

פסגת זאב

רחוב:

אריה אלטמן

מס' בית:

6

כניסה:

מס' דירה:

17

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו בעלי דירת הגן בבנין, המרפסות המבוקשות נמצאות מעל 2 הגינות שלנו. משני הכיוונים היחידים שיש לדירה.

1. הצללה וחסימת אור טבעי- המבנה בנוי בבניה טורית, עם 2 כיווני אוויר מצפון ודרום. אחת המרפסת מכיוון צפון מבוקשת מעל החצר שלנו, מדובר בחצר אנגלית הנמוכה ממפלס הכניסה לבנין (1-). כל מרפסת שתיבנה מעל החצר תחסום אור שמש ישיר הנכנס לדירה ותגרום להצללה בחלקים נרחבים מהחצר. מרפסת נוספת מכיוון דרום ממוקמת מעל החלונות היחידים שיש לחדרי השינה, היא תחסום את האור שמגיע לחדרים.

2. פגיעה בפרטיות- המרפסות המבוקשות תיצור מבט ישיר אל הגינות והחללים הפנימיים של דירתי באופן הפוגע בזכות לפרטיות ושימוש הסביר בגינה.

3. סיכוני נזילות ומים- המבנה בנוי כבניה טרומית, 2 המרפסות יכנסו בחריצים בין החיבורים משם תיכנס רטיבות, קיים סיכון ממשי לבעיות ניקוז נזילות ישירות לגינה במיוחד בחורף.

4. אי התאמה תכנונית - הבקשה אינה עומדת בהוראות התב"ע וחורגת מקו הבנין ומהשטחים המותרים לבניה, אני מבקשים לדחותה. המבנה הטורי כולל 2 חזיתות ארוכות עם חלוקה מסודרת של פתחים בצורת קשתות, המרפסות מהוות פגיעה באופי הבניה וחזות הבנין.

5. פגיעה בזכויות קנייניות- הקמת מרפסת מעל הגינה בבעלותי פוגעת ישירות באפשרות לשימוש מלא בשטח.

6. פגיעה באיכות החיים- השימוש במרפסת יגרור רעש ושימוש אינטנסיבי, שנינו אנשים מבוגרים בני 70+, בעלי אחרי ארוע מוחי ואני עברתי לפני כשנתיים ניתוח הוצאת גידול בראש. לא אוכל לסבול רעש של שיפוץ ושימוש, לא אוכל להיות בדירה בתקופת הבניה. מבקשת לדאוג לנו לפיתרון בזמן הזה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אורה וציון נרגאון / תאריך: 17/09/2025 14:39 / מספר בקשה: 3489461
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	נרגאון
שם פרטי:	אורה וציון
דואר אלקטרוני:	oranergaon@gmail.com
תעודת זהות:	053368080
מספר תיק רישוי:	2025/0337.00

סטטוס טיפול
14:39 17/09/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2025/0337.00	
הזדהות:	שם פרטי:
	אורה וציון
	שם משפחה:
	נרגאון
	סוג זיהוי:
	ת.ז.
	מזהה:
	053368080
	טלפון נייד:
	7984646
	קידומת טלפון נייד:
	050
	טלפון:
	5850181

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

גרים בדירת קרקע מעלנו מבקשים 2 מירפסות

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

92588

מיקוד:

9755206

כתובת מלאה:

אריה אלטמן 6/17

שכונה:

פסגת זאב

רחוב:

אריה אלטמן

מס' בית:

6

כניסה:

ג

מס' דירה:

17

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב

אנו דיירים המתגוררים בבנין מאז הקמתו

מבוגרים בני 70 פלוס

דירת קרקע מצד המיטבח אנו מינוס 1

מצד הסלון והחדרים אנו מקבלים את האור היחיד שנכנס לנו ובניית מירפסת תחשיך לנו את

הבית

מכאן באה ההיתנגדות שלנו

מבקשים לזמן אותנו לועדה

תודה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רחל צפניה / תאריך: 09:24 21/09/2025 / מספר בקשה:

3492793

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

צפניה

שם פרטי:

רחל

דואר אלקטרוני:

hannah53@walla.com

תעודת זהות:

000607705

מספר תיק רישוי:

2025/0337.00

סטטוס טיפול

10:41 25/09/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

09:24 21/09/2025

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0337.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רחל

שם משפחה:

צפניה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

000607705

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5849534
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	hannah53@walla.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9755206
כתובת מלאה:	אלטמן אריה 6/22 פסגת זאב ירושלים 9755206
שכונה:	פסגת זאב
רחוב:	אריה אלטמן
מס' בית:	6
כניסה:	1
מס' דירה:	22

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	אני בת 95 וסובלת מאסטמה שנים רבות. קשה לי מאוד לנשום אבק וקשה לי מאוד עם רעשים. ובניית מרפסות תפגע מאוד באיכות החיים שלי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	2024/0025.00
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אולבסקי ישראל משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יעקובוביץ יוטא
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

עלי הכהן 15, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	243	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
58230	תחילת תוקף	04/11/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 14/10/2020 בת.ב. 1969/596.06 עבור " תוספת בניה תואם ת.ב.ע." -בהיתר זה אושר 23.05 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 14.79 מ"ר לשטחי מרפסות

- הופק בתאריך 23/11/2015 בת.ב. 1969/596.04 עבור " תוספות בניה על פי תב"ע 5209 ב." -בהיתר זה אושר 39.18 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 14.95 מ"ר לשטחי מרפסות

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים וקומת מרתף למחסנים ברחוב עלי הכהן 15, בשכונת עזרת תורה גוש: 300079, חלקה: 243

מצב מוצע:

חזית דרומית:

קומת קרקע, מפלס +0.00:

מוצע ממ"ד כתוספת ליח"ד קיימת

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה:

1. "תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין"

תום מועד הגשת התנגדויות: 26/03/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 243.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
04/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:
	קווי בניין:
	על עורך הבקשה להציג ע"ג התוכנית את קו בניין של תוכנית המתאר.
	נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הגשת הצהרת מהנדס כך שהתוספת תתפקד מבחינה קונס' והנדסית באופן עצמאי. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת(מצוין 2 במערכת אך זה מתנגד זהה). "חוסם את המעבר הקיים כעת " "כל החלונות שלי ושל שכנים נוספים נהיים מוסתרים מהקיר של הממ"ד וחוסם את כל האור והאוויר". "התוכנית בעייתי מאוד וחוסמת משמעותית את המעבר המשמשת את כלל הבניין שחונים ברחוב פניה ובחניון של הבניין שלא יאפשר מעבר עגלות רחבות באם תתקבל תוכנית אחרת שלא פוגעת במעבר נשקול את התוכנית".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 58230 תחילת תוקף : 04/11/2017 ייעוד הקרקע : דברי הסבר :	04/01/2026	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בוועדת משנה ביום 28.05.25 ובה הוחלט: "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות". כעת, התיק מובא לדיון עם זימון הצדדים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 58230 תחילת תוקף 04/11/2017 מגורים ב תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 1.. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 2. מס' יח"ד הדיור המירבי 3. קווי הבניין המפורטים (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית הנספח מחייב לעניין גובה בניין מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים קווי בניה מירביים מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח בינוי חזית דרומית, קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע ממ"ד כתוספת ליח"ד קיימת הממ"ד המוצע הינו בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו בניין כאשר פורסמה הקלה לתוספת ממ"ד מעבר לקו בניין " - הועדה מיום 28.05.2025 הכירה בפרסום שבוצע. שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד "		

המוצע בבקשה הינו בשונה מהתב"ע וע"כ סעיף זה אינו רלוונטי. קווי בניין : לא התקבל תיק מידע והתוכנית החלה החלקה בהתאם למידע תכנוני במערכת ה-gis הינה 58230. יצויין עפ"י התייעצות עם רויטל טבדי ממחלקת המידע נאמר כי לא נדרש תיק מידע בהתאם לתקנות מעודכנות לעניין פטור מקבלת תיק מידע (ראה מייל בארכיב אופטי) הממ"ד המוצע הינו מעבר לקוו בניין כאשר ניתן להציע ממ"ד מחוץ לקוו בניין היות ותב"ע 58230 נתנה קווי בניין לתוספות והממ"ד המוצע הינו בחריגה מקו בניין של תוכנית המתאר – על עורך הבקשה להציג ע"ג התוכנית את קו בניין של תוכנית המתאר. מס' קומות : לא מוצע תוספת קומות היות ומוצע תוספת ממ"ד לדירה קיימת. מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד היות ומוצע תוספת ממ"ד לדירה קיימת. גובה בניה : לא מוצע תוספת גובה היות ומוצע תוספת ממ"ד לדירה קיימת. שטחי בניה : ש. שירות : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות עפ"י התב"ע לא ניתן פתרון לממ"דים וע"כ הממ"ד מוצע מעבר לשטחי שירות המותרים עפ"י התב"ע. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע 58230 סעיף 6.6 (ד) : "תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה		

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה ת"י 413" מוצע בבקשה ממ"ד כאשר עפ"י התב"ע נדרש להמציא נוהל בקרה הנדסית אך היות וישנה תבע תמא 40 א/1/1 אשר בה לא נדרש להמציא נוהל בקרה הנדסית לא נדרש להמציא נוהל בקרה הנדסית – על עורך הבקשה להמציא הגשת הצהרת מהנדס כך שהתוספת תתפקד מבחינה קונס' והנדסית באופן עצמאי. אישור שימור: לא רלוונטי. הסדרי תנועה: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית: מוצע ממ"ד בשונה מהתב"ע ונספח בינוי מחוץ לקוו בניין כאשר פורסמה הקלה לעניין חריגה מקוו בניין וע"כ מובא להכרעת הוועדה להכיר בהקלה שפורסמה לעניין שונה מנספח בינוי כמ"כ לא התקבל נוהל בקרה הנדסית היות וישנה תמא 40 וע"כ נדרש להמציא הצהרה מהמהנדס לעניין זה - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת(מצוין 2 במערכת אך זה מתנגד זהה). "חוסם את המעבר הקיים כעת". "כל החלונות שלי ושל שכנים נוספים נהיים מוסתרים מהקיר של הממ"ד וחוסם את כל האור והאוויר". "התוכנית בעייתי מאוד וחוסמת משמעותית את המעבר המשמשת את כלל הבניין שחונים ברחוב פניה ובחניון של הבניין שלא יאפשר מעבר עגלות רחבות באם תתקבל תוכנית אחרת שלא פוגעת במעבר נשקול את התוכנית".		
	28/05/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים

ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות		נספח בינוי : הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור חריגה מקווי בניין גם לעניין בינוי המוצע בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : על עורך הבקשה להציג ע"ג התוכנית את קו בניין של תוכנית המתאר נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הגשת הצהרת מהנדס כך שהתוספת תתפקד מבחינה קונסטרוקטיבית והנדסית באופן עצמאי חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת(מצוין 2 במערכת אך זה מתנגד זהה). "חוסם את המעבר הקיים כעת " "כל החלונות שלי ושל שכנים נוספים נהיים מוסתרים מהקיר של הממ"ד וחוסם את כל האור והאוויר" "התוכנית בעייתי מאוד וחוסמת משמעותית את המעבר המשמשת את כלל הבניין שחונים ברחוב פניה ובחניון של הבניין שלא יאפשר מעבר עגלות רחבות באם תתקבל תוכנית אחרת שלא פוגעת במעבר נשקול את התוכנית"
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	18/05/2025	מובא להכרעת הועדה : הבקשה מובאת להכרעת הועדה היות ומוצע ממ"ד בשונה מהתב"ע ונספח בינוי מחוץ לקווי בניין כאשר פורסמה הקלה לעניין חריגה מקווי בניין וע"כ מובא להכרעת הועדה להכיר בהקלה שפורסמה לעניין שונה מנספח בינוי כמ"כ לא התקבל ניהול בקרה הנדסית היות וישנה תמא 40 וע"כ נדרש להמציא הצהרה מהמהנדס לעניין זה

באם הוועדה מכירה בהקלות המלצת האגף לזמן את המתנגדים נספח בינוי: מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו גם לבינוי ממ"ד בשונה מנספח בינוי קווי בניין: על עורך הבקשה להציג ע"ג התוכנית את קו בניין של תוכנית המתאר נוהל בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להמציא הגשת הצהרת מהנדס כך שהתוספת תתפקד מבחינה קונס' והנדסית באופן עצמאי חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת(מצוין 2 במערכת אך זה מתנגד זהה). -"חוסם את המעבר הקיים כעת " -"כל החלונות שלי ושל שכנים נוספים נהיים מוסתרים מהקיר של הממ"ד וחוסם את כל האור והאוויר" -"התוכנית בעייתי מאוד וחוסמת משמעותית את המעבר המשמשת את כלל הבניין שחונים ברחוב פניה ובחניון של הבניין שלא יאפשר מעבר עגלות רחבות באם תתקבל תוכנית אחרת שלא פוגעת במעבר נשקול את התוכנית" באם הוועדה תכיר בהקלות הבקשה מובאת לזמן את המתנגדים להשמעת דברם		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 58230 תחילת תוקף: 04/11/2017 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 58230 תחילת תוקף 04/11/2017 מגורים ב תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 1.. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 2. מס' יח"ד הדיור המירבי 3. קווי הבניין המפורטים (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית הנספח מחייב לעניין גובה	14/05/2025	חוות דעת תכנונית

בניין מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים קווי בניה מירביים מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח בינוי תזית דרומית, קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע ממ"ד תוספת ליח"ד קיימת הממ"ד המוצע הינו בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקווי בניין כאשר פורסמה הקלה לתוספת ממ"ד מעבר לקו בניין " - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו גם לבינוי ממ"ד בשונה מנספח בינוי שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד " המוצע בבקשה הינו בשונה מהתב"ע וע"כ סעיף זה אינו רלוונטי. קווי בניין: לא התקבל תיק מידע והתוכנית החלה החלקה בהתאם למידע תכנוני במערכת ה-gis הינה 58230. יצויין עפ"י התייעצות עם רויטל טבדי ממחלקת המידע נאמר כי לא נדרש תיק מידע בהתאם לתקנות מעודכנות לעניין פטור מקבלת תיק מידע (ראה מייל בארכיב אופטי) הממ"ד המוצע הינו מעבר לקווי בניין כאשר ניתן להציע ממ"ד מחוץ לקווי בניין היות ותב"ע 58230 נתנה קווי בניין לתוספות והממ"ד המוצע הינו בחריגה מקו בניין של תוכנית המתאר – על עורך הבקשה להציג ע"ג התוכנית את קו בניין של תוכנית המתאר מס' קומות: לא מוצע תוספת קומות היות ומוצע תוספת ממ"ד לדירה קיימת מס' יח"ד: לא מוצע תוספת יח"ד היות ומוצע תוספת ממ"ד לדירה קיימת		

גובה בניה : לא מוצע תוספת גובה היות ומוצע תוספת ממ"ד לדירה קיימת שטחי בניה : ש. שירות : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות עפ"י התב"ע לא ניתן פיתרון לממ"דים וע"כ הממ"ד מוצע מעבר לשטחי שירות המותרים עפ"י התב"ע נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע 58230 סעיף 6.6 (ד) : "תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה ת"י 413" מוצע בבקשה ממ"ד כאשר עפ"י התב"ע נדרש להמציא נוהל בקרה הנדסית אך היות וישנה תבע תמא 40 א/1 אשר בה לא נדרש להמציא נוהל בקרה הנדסית לא נדרש להמציא נוהל בקרה הנדסית – על עורך הבקשה להמציא הגשת הצהרת מהנדס כך שהתוספת תתפקד מבחינה קונס' והנדסית באופן עצמאי אישור שימור : לא נדרש אישור מחלקת שימור אישור איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 15/04/2024 ע"י מעיין אווז אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 07/08/2024 ע"י ענבל כהנה		

חוות דעת אדריכלית : מוצע ממ"ד בשונה מהתב"ע ונספח בינוי מחוץ לקוו בניין כאשר פורסמה הקלה לעניין חריגה מקוו בניין וע"כ מובא להכרעת הוועדה להכיר בהקלה שפורסמה לעניין שונה מנספח בינוי כמו"כ לא התקבל נוהל בקרה הנדסית היות וישנה תמא 40 וע"כ נדרש להמציא הצהרה מהמהנדס לעניין זה - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת(מצוין 2 במערכת אך זה מתנגד זהה). -"חוסם את המעבר הקיים כעת " -"כל החלונות שלי ושל שכנים נוספים נהיים מוסתרים מהקיר של הממ"ד וחוסם את כל האור והאוויר" -"התוכנית בעייתי מאוד וחוסמת משמעותית את המעבר המשמשת את כלל הבניין שחונים ברחוב פניה ובחניון של הבניין שלא יאפשר מעבר עגלות רחבות באם תתקבל תוכנית אחרת שלא פוגעת במעבר נשקול את התוכנית" באם הוועדה תכיר בהקלות הבקשה מובאת לזמן את המתנגדים להשמעת דברם		
תוספת ממ"ד מעבר לקו הבניין	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

קווי בניין:

על עורך הבקשה להציג ע"ג התוכנית את קו בניין של תוכנית המתאר.

נוהל בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא הגשת הצהרת מהנדס כך שהתוספת תתפקד מבחינה קונס' והנדסית באופן עצמאי.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת(מצוין 2 במערכת אך זה מתנגד זהה).

- "חוסם את המעבר הקיים כעת".

- "כל החלונות שלי ושל שכנים נוספים נהיים מוסתרים מהקיר של הממ"ד וחוסם את כל האור והאוויר".

- "התוכנית בעייתי מאוד וחוסמת משמעותית את המעבר המשמשת את כלל הבניין שחונים ברחוב פניה ובחניון של הבניין שלא יאפשר מעבר עגלות רחבות באם תתקבל תוכנית אחרת שלא פוגעת במעבר נשקול את התוכנית".

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דבורה שטינברג / תאריך: 24/03/2024 10:29 / מספר בקשה: 2468305
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שטינברג
שם פרטי:	דבורה
דואר אלקטרוני:	n2442714@gmail.com
תעודת זהות:	022170963
מספר תיק רישוי:	2024/0025.00

סטטוס טיפול	
11:41 28/03/2024 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
10:29 24/03/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0025.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	דבורה
שם משפחה:	שטינברג
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	022170963

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

n2442714@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

קומה מעל הבנייה המבוקשת

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900718

רחוב:

16700314

מס' בית:

15

כניסה:

ב

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב אני מתנגדת באופן נחרץ להוצאת ההיתר המדובר לפי התוכנית העכשווית, היות והבניה היא על שטחים משותפים של כלל השכנים, והדבר פוגע באיכות החיים הבסיסית שלי ושל שאר השכנים, הן בכך שזה חוסם את המעבר שקיים כעת בשטחים אלו והן בכך שכל הצד של החלונות שלי ושל שכנים נוספים נהיים מוסתרים לגמרי מהקיר של הממ"ד, וזה חוסם את האור והאוויר של כל אותו הצד ע"י שהממ"ד צמוד כמעט ללא מרחק מהחלונות, הדבר נעשה ללא תיאום עם כלל השכנים וללא התחשבות בנזקים שהדבר גורם. בברכה רבה דבורה שטינברג ת.ז. 0504156141 022170963

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רפאל חיים פרידמן / תאריך: 26/03/2024 20:27 / מספר בקשה: 2472495
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

פרידמן

שם פרטי:

רפאל חיים

דואר אלקטרוני:

rchfrid@gmail.com

תעודת זהות:

200468056

מספר תיק רישוי:

2024/0025.00

סטטוס טיפול

10:49 28/03/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

20:27 26/03/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0025.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רפאל חיים

שם משפחה:

פרידמן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

200468056

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

rchfrid@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

באותו בניין בכניסה השניה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900718

רחוב:

16700314

מס' בית:

15

כניסה:

מס' דירה:

6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התוכנית כפי שהיא עכשיו היא בעייתית מאוד היות והיא נמצאת על שטחים משותפים לכלל השכנים והיא חוסמת משמעותית את המעבר שקיים בחצר האחורית המשמשת את כלל השכנים שחונים ברחוב פנינה ובחניה של הבנין, (כיון יש מעבר ברוחב 2 מטר ובתוכנית המוצעת יהיה שם רק באיזור 80 ס"מ מה שלא יאפשר מעבר חופשי לעגלות רחבות וכו') ולכן הדבר לא מקובל ונוגד את הזכות של השימוש בשטחים אלו למטרות פרטיות שמזיקות לשימוש של שאר השכנים, באם תתקבל תוכנית אחרת שלא פוגעת במעבר נשקול את הענין שוב,

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יצחק טברסקי / תאריך: 14/03/2024 12:52 / מספר בקשה:

2455037

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

טברסקי

שם פרטי:

יצחק

דואר אלקטרוני:

yptt11@gmail.com

תעודת זהות:

025019746

מספר תיק רישוי:

2024/0025.00

סטטוס טיפול

07:31 18/03/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:52 14/03/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0025.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יצחק

שם משפחה:

טברסקי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

025019746

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

5386893

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

yptt11@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

קוי בקשת ההיתר צמודים ממש לדירה שלי בקומה השניה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700314

מס' בית:

15

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מדובר בהכשרת מבנה קיים (לא חוקי) בקומת קרקע מהכניסה ברחוב פנינה, והרחבתו לממ"ד (ואגב, יש מקלט ציבורי באותו בנין -קומה אחת מתחת) הכניסה לדירה שלי זה מרחוב עלי הכהן 15, שעורף הדירה שלי ובקשת ההיתר נמצאים וצמודים באותה חזית אחורית. קווי בקשת ההיתר לממ"ד, נושקים ונכנסים לתוך קו הדירה שלי בעורף, זה פשוט לבנות לי ממ"ד מול חדר בדירה שלי. מלבד הטעון בגין הסתרה של נוף וחסימת אוויר בעליל, שזה מפריע לי מאד וזו סיבה בפני עצמה להתנגדות. אלא פשוט לבנות לי ממ"ד בתוך קו הדירה שלי שזה נזק בלתי הפיך. לא מתקבל על הדעת לאשר בניה זו על סמך טיעון של ממ"ד (ובפרט שיש מקלט צמוד) בו בזמן שהורסים לי את הדירה. (נשגב מבינתי איך עולה על דעת אדם מהישוב לעשות כזו עוולה) אי לכך, הננו מתנגד בנחרצות לבנייה זו, ומבקש מהוועדה לדחות על הסף את בקשת ההיתר לבניה זו. תודה