

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	2012/0759.03
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 30 מ"ר על הגג +חדר מחוץ כהרחבה לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זכאים אלון
עורך הבקשה	הנדסאי ניצרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

ארזי ראובן 1, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30630	32	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3601	תחילת תוקף	22/11/1990			
3601א	תחילת תוקף	16/06/1992			
5/53/09	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- הופק בתאריך 14/11/2013 בת.ב. 2012/759.00 עבור " תוספת 30 מ"ר על הגג למטרת הרחבת דירה ומרפסת גג" סך שטחים שאושרו בהיתר זה 30 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 142.93 מ"ר ו- 20.14 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 4 קומות, ברחוב ארזי ראובן 1 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30630 חלקה : 32.

מצב מוצע:

קומה ד' מפלס +12.77 :

מוצע תוספת בניה על הגג הכוללת חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"תוספת חדר מחוזק".

"הקלה בשלכיות ביצוע שלא בהינף אחד".

"הקלה בשונה מנספת בינוי".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 30.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
29/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטחי בניה :
	על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בתוך 30 מ"ר לפי הוראות התכנית.
	מתקנים :
	על עורך הבקשה להציע את המתקנים בגג הטכני הסמוך כתנאי לקבלת היתר.

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות. * "הגג מהווה רכוש משותף, ולא הוצגה כל הסכמה כדין של כלל בעלי הדירות בבניין לשימוש ייחודי או לניצול זכויות הבניה על גבי רכוש משותף, דבר הפוגע בזכויות הקניניות של יתר בעלי הדירות בבניין ללא הסכמתם וללא בסיס חוקי, אישור הבקשה עלול ליצור תקדים בלתי הפיך לפגיע באפשרות העתידית של יתר הדיירים לעשות שימוש ברכוש משותף ולגרום פגיעה מהותית בזכויותיהם". - הגג הוא משותף אך התקבלו חתימות כנדרש ולפי תב"ע יש אפשרות לבנות 30 מ"ר על הגג. * "הבקשה שלנו היא מכמה סיבות שאותם נסכים לפרט במעמד הדיונים". * " תוספת לדירתך זאת לשיטתך, על רקע התקדמות הליך פינוי בינוי הקשור לבניין ולצורך הגדלת היקף זכויותך על מנת שיתאפשר לך לנהל עם היזם מו"מ אשר יזכה אותך ברווח נוסף ו/או גדול/זכויות יתר ביחס לאלו הקיימות לך כיום". - הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/09 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	29/01/2026	חוות דעת תכנונית

* 3601 א' תחילת תוקף 16/06/1992, אזור מגורים כללי. * 3601 תחילת תוקף 22/11/1990, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/08/2025 בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 3 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250, נספחי הבינוי הינם מנחים למעט מס' הקומות המירבי, ומס' יח"ד מירבי. פורסמה הקלה בדבר: "הקלה בשונה מנספח בינוי" - כנדרש. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: עבור מגרש מס' 1002 מכח תכנית 3601 סך כולל של 3,000 מ"ר שטח מירבי. שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל חדר מדרגות מעבר לזכויות. מוצע בבקשה: קומת גג מפלס +12.69: שטח עיקרי בסך של 29.96 מ"ר מכח זכויות 30 מ"ר על הגג. בבחינת הבקשה נמצא שתוספת חדר על הגג נמצא בתוך קווי		
---	--	--

הבניין אך עורך הבקשה מראה את המדרגות בנוסף ל- 30 מ"ר המותרים ולכן – על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בתוך 30 מ"ר לפי הוראות התכנית. מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +12.77 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בצורה גיאומטרית באורך 9 מ' ובעומק 3.90 מ' בשטח של 35.38 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי מרפסת הגג בתוך מקווי הבניין – אין מניעה לאשר. חדר מחוץ : מותר עפ"י תקנות : תוספת חדר מחוץ בשטח נטו של 9 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. מוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +12.77 : תוספת חדר מחוץ בשטח של 9 מ"ר נטו. בבחינה נמצא כי חדר המחוץ המוצע נמצא בתוך מקווי הבניין ועומד בשטח המותר וכן פורסמה הקלה בדבר : "תוספת חדר מחוץ" – אין מניעה לאשר. מתקנים : עפ"י תכנית 3601 : "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרים אלה". בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מראה ע"ג ההרמוניקה את מתקני הגג על החדר המוצע וכן לא פורסם הקלה בנידון לכן – על עורך הבקשה להציע את המתקנים בגג הטכני הסמוך כתנאי לקבלת היתר. תימוכין קנייניים : מוצע תוספת בניה על הגג משותף, נדרש 2/3 חתימות של מבעלי הזכויות בחלקה, כאשר התקבלו 5 חתימות המהווה 2/3 מבעלי הזכויות – כנדרש.		
---	--	--

אישור שימור: לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות. * "הגג מהווה רכוש משותף, ולא הוצגה כל הסכמה כדין של כלל בעלי הדירות בבניין לשימוש ייחודי או לניצול זכויות הבניה על גבי רכוש משותף, דבר הפוגע בזכויות הקניניות של יתר בעלי הדירות בבניין ללא הסכמתם וללא בסיס חוקי, אישור הבקשה עלול ליצור תקדים בלתי הפיך לפגוע באפשרות העתידית של יתר הדיירים לעשות שימוש ברכוש משותף ולגרום פגיעה מהותית בזכויותיהם". - הגג משותף אך התקבלו חתימות כנדרש ולפי תב"ע יש אפשרות לבנות 30 מ"ר על הגג. * "הבקשה שלנו היא מכמה סיבות שאותם נסכים לפרט במעמד הדיונים". * " תוספת לדירתך זאת לשיטתך, על רקע התקדמות הליך פינוי בינוי הקשור לבניין ולצורך הגדלת היקף זכויותיך על מנת שיתאפשר לך לנהל עם היזם מו"מ אשר יזכה אותך ברווח נוסף ו/או גדול/זכויות יתר ביחס לאלו הקיימות לך כיום". - הוועדה אינה עוסקת בעניינים קניינים.		
תוספת חדר מחוץ הקלה בשלבויות ביצוע שלא בהינף אחד הקלה בשונה מנספח בינוי	09/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בתוך 30 מ"ר לפי הוראות התכנית.

מתקנים:

על עורך הבקשה להציע את המתקנים בגג הטכני הסמוך כתנאי לקבלת היתר.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות.

* "הגג מהווה רכוש משותף, ולא הוצגה כל הסכמה כדין של כלל בעלי הדירות בבניין לשימוש ייחודי או לניצול זכויות הבניה על גבי רכוש משותף, דבר הפוגע בזכויות הקניניות של יתר בעלי הדירות בבניין ללא הסכמתם וללא בסיס חוקי, אישור הבקשה עלול ליצור תקדים בלתי הפיך

לפגוע באפשרות העתידית של יתר הדיירים לעשות שימוש ברכוש משותף ולגרום פגיעה מהותית בזכויותיהם".

- הגג הוא משותף אך התקבלו חתימות כנדרש ולפי תב"ע יש אפשרות לבנות 30 מ"ר על הגג.

* "הבקשה שלנו היא מכמה סיבות שאותם נסכים לפרט במעמד הדיונים".

* "תוספת לדירתך זאת לשיטתך, על רקע התקדמות הליך פינוי בינוי הקשור לבניין ולצורך הגדלת היקף זכויותיך על מנת שיתאפשר לך לנהל עם היזם מו"מ אשר יזכה אותך ברווח נוסף ו/או גדול/זכויות יתר ביחס לאלו הקיימות לך כיום".

- הוועדה אינה עוסקת בעניינים קניינים.

תאריך: 16/09/2025
מספרנו: 1292

מ.ל.ב.

לכבוד
מר אלון זכאים
רח' ראובן ארזי 1
פסגת זאב
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הודעה על ביטול חתימה

על גבי מסמך הסכמת שכן להגשת בקשה/לקבלת היתר בנייה

גוש 30630 חלקה 32 (להלן: "הבניין")

בקשה להיתר בנייה מטעם בעלים של תת חלקה 8

חתימה מיום 09/09/2025

בשם מרשיי – מר כהן דורית ואהוד, הנני להודיעך כדלקמן:

- ביום 09/09/2025 בשעת בוקר, הגעת לדירת מרשיי הממוקמת בבניין המשותף בו הנך מתגורר, וביקשת לקבל חתימתם על גבי מסמך הקשור להגשת בקשה/לקבלת היתר בנייה, על גג הבניין.
- בפנייתך זו אל מרשיי **הודעת!!** כי הנך עומד לבנות על גג הבניין תוספת לדירתך/תוספת יחידת דיור (להלן: "התוספת"), זאת לשיטתך, על רקע התקדמות הליך פינוי בינוי הקשור לבניין ולצורך הגדלת היקף זכויותך על – מנת שיתאפשר לך לנהל עם היזם מו"מ אשר יזכה אותך ברווח נוסף ו/או גדול/זכויות יתר, ביחס לאלו הקיימות לך כיום.
- במהלך השיחה בינך לבין מרשיי אף ציינת, בניגוד להודעתך כי הנך עומד לבנות על גג הבניין, כי אינך באמת מתכוון לבנות, אלא שאתה מעוניין בזכויות הבנייה, אך כדי לקבל יותר מהיזם.
- יצוין כי ביום למחרת הגעתך לדירת מרשיי, חיתנו הם את בתם, וכן יודגש כי מרשיי לא היו פנויים אותה עת להתעמק במהות פנייתך כמפורט לעיל, שכן היו נרגשים ולחוצים בעשייה והכנות אחרונות לקראת חתונת ביתם.
- עוד יובהר כי נכון למועד הגעתך להחתים את מרשיי, לא הבינו הם במה דברים אמורים ויודגש כי אותה עת לא היה ברור להם כי מדובר בבנייה בשטח משותף, זאת מאחר ומדברך היה ניתן להבין כי לכאורה, שטח הגג עליו הנך מבקש לבנות הנו בבעלותך, דבר שהטעה אותם לחלוטין.
- מאחר ומרשיי ואתה מתגוררים באותו בניין בשכנות טובה והשעה הייתה להם דחוקה ומבולבלת בשל הלחץ בו היו שרויים עקב הנסיבות המתוארות לעיל, מבלי להבין משמעות הדבר, הן מבחינה קניינית והן עקב חוסר הבנה וחוסר ידיעה (שכן לא הוצגה בפניהם תכנית ברורה וגם לו הוצגה כזאת, הרי שאינם בעלי היכולת והידע להבינה מבלי שיעזרו באיש מקצוע), חתם מר אהוד כהן, **והוא בלבד**, על המסמך אותו הגשת לו לחתימה.
- זה המקום לציין כי מרשיי הנם בעלים משותפים של דירתם, ואין בחתימת האחד כדי להוות חתימה המגבה הסכמה מצד בעלי תת חלקה 8 בבניין.

8. על רקע כל האמור לעיל, הרי שמרשי מודיע בזאת כי הנו חוזר בו מחתימתו וכי נכון לעת זו איננו מעוניין לתת הסכמתו לבקשתך לבנות על הגג/לבקשתך לקבלת היתר בנייה בגג הבניין.
9. מרשי פנו אליך לקבלת המסמך החתום חזרה לידם, אולם טענת בפניהם כי זה נמסר לאדריכלית אשר נמצאת בחופשה.
10. מרשי מודיעים כי ככל שתוגש חתימת מר אהוד כהן במסגרת הבקשה להיתר בנייה אשר תוגש או אשר הוגשה כבר לעירייה, יטענו הם למעשה מרמה מצידך, ויפעלו בהתאם, על כל המשתמע מכך.
11. לפיכך, אבקשך להשיב המסמך החתום למרשי, לאלתר.
12. כן אבקשך לחתום בתצהיר להלן במכתב זה, כי קיבלת הודעה זו וכי ידוע לך כי מרשי חוזר בו מחתימתו.
13. מכתבי זה ישמש ראיה בכל התדיינות משפטית בעתיד.
14. מצ"ב יפוי כח רלוונטי.

בכבוד רב,
רינה גבע, עו"ד

תצהיר

אני, מר אלון זכאים ת.ז. 206074841, הבעלים הרשום של תת חלקה 8 חלקה 32 גוש 30630 (דירה ברח' ראובן ארזי 1 בירושלים), מצהיר ומאשר בזאת כי קיבלתי ההודעה לעיל מטעם מר אהוד כהן ת.ז. 059704197 והגב' דורית כהן ת.ז. 059644575, שעניינה ביטול חתימת מר אהוד כהן על גבי מסמך אותו הגשתי לחתימתו ביום 09/09/2025 - מסמך הסכמה להגשת בקשה/לקבלת היתר בנייה - בניית תוספת לדירתי/תוספת יחידת דיור, על גג הבניין.

הנני מצהיר כי הבנתי כי מר אהוד כהן אינו הבעלים הבלעדי של תת חלקה 6 בבנין בו אני מתגורר, וכי אין בחתימתו על גבי המסמך דנא כדי להוות הסכמת הבעלים בשלמות של תת חלקה 6, להגשת בקשה/לקבלת היתר בנייה כמבוקש על-ידי.

הנני מצהיר בזאת הן בדבר קבלת ההודעה לעיל והן בדבר קבלת בקשת אהוד ודורית כהן בנוגע לביטול חתימתו ל אהוד על-גבי המסמך דנא.

חתימת המצהיר

ת.ז. המצהיר

שם המצהיר

תאריך חתימה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהוד כהן / תאריך: 11:39 18/12/2025 / מספר בקשה: 3617156
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	כהן
שם פרטי:	אהוד
דואר אלקטרוני:	doritc0608@gmail.com
תעודת זהות:	059704197
מספר תיק רישוי:	2012/0759.03

סטטוס טיפול	
08:51 28/12/2025	
נפתח לצפיה אסתר אוננה	
11:39 18/12/2025	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2012/0759.03
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אהוד
שם משפחה:	כהן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	059704197

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעל אברמוב / תאריך: 21/12/2025 22:38 / מספר בקשה:

3619855

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אברמוב

שם פרטי:

יעל

דואר אלקטרוני:

Atiarotem@gmail.com

תעודת זהות:

059121442

מספר תיק רישוי:

2012/0759.03

סטטוס טיפול

22:38 21/12/2025
ממתין לבדיקת האגף |



22:37 21/12/2025
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2012/0759.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

יעל

שם פרטי:

אברמוב

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

059121442

מזהה:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

doritc0608@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

דירה בקומה שלישית מתוך ארבע מתחת לדירתו של אלון

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9788802

מיקוד:

כתובת מלאה:

ראובן ארזי 1/6 ירושלים

שכונה:

פסגת זאב

רחוב:

ארזי ראובן

מס' בית:

1

כניסה:

מס' דירה:

6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבקשה שלנו היא מכמה סיבות
שאותם נסכים לפרט במעמד הדיונים
אנו מבקשים להיות מוזמנים לכל הדיונים שיש

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:

אהוד

שם משפחה:

כהן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

059704197

טלפון נייד:

8513103

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

doritc0608@gmail.com

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Atiarotem@gmail.com

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

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

באותו בניין - בנייה על גג משותף

פרטי התנגדות:**מי מגיש הבקשה:**

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:**ישוב:**

ירושלים

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

ארזי ראובן

מס' בית:

1

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

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בנייה - שימוש ברכוש משותף (גג הבניין)

אנו, החתומים מטה, בעלי זכויות בדירות בבניין ברח' ראובן ארזי מס' 1, מבקשים להגיש בזאת התנגדות לבקשה להיתר בנייה שהוגשה ע"י מר זכאים אלון (להלן: "מבקש ההיתר").

ההתנגדות מוגשת מהנימוקים הבאים:

1. הגג נשוא הבקשה מהווה רכוש משותף, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ולא הוצגה כל הסכמה כדין של כלל בעלי הדירות בבניין לשימוש ייחודי או לניצול זכויות הבנייה על גבי הרכוש המשותף.
2. הבקשה מבקשת להקנות למבקש ההיתר שימוש בלעדי ברכוש המשותף, דבר הפוגע בזכויות הקנייניות של יתר בעלי הדירות בבניין, ללא הסכמתם וללא בסיס חוקי.
3. בהתאם לפסיקה ולדין החל, לא ניתן לאשר היתר בנייה הכולל שימוש ברכוש משותף ללא הסכמת כל בעלי הזכויות, והוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר היתר אשר יש בו כדי להכריע במחלוקת קניינית.
4. אישור הבקשה עלול ליצור תקדים בלתי הפיך, לפגוע באפשרות העתידית של יתר הדיירים לעשות שימוש ברכוש המשותף, ולגרום לפגיעה מהותית בזכויותיהם.

לאור האמור לעיל, נבקש מהוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר בכבוד רב,

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	2022/0283.01
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברוכים ראובן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	אישן שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

משה רחמילביץ 28, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30630	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3601	תחילת תוקף	22/11/1990			
5/53/09	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- הופק בתאריך 20/06/2023 בת.ב. 2022/283.00 עבור "בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים" סך שטחים שאושרו בהיתר זה 10.2 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין למגורים בן 3 קומות ברחוב משה רחמילביץ 28 בשכונת פסגת זאב, גוש: 30630 חלקה: 14.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +3.00 :

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה בדבר בניית מרפסת בעומק 2 מטר".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 02.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
04/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (בבדיקה מדובר על מתנגד אחד). * "חסימה קבועה של אור טבעי ופגיעה חמורה בתנאי המחיה, חסימה זו תגרום להחשכה מתמשכת של חללים עיקרים בבית, תפגע באוויר בתאורה טבעית ובאיכות החיים". - טענה זו נכונה. * "פגיעה ישירה בזכות לחופש דת המרפסת תחסום את האפשרות לבנות סוכה כשרה בחצר".

- לפי ה-gis נראה כי החצר רחבה בשביל בניית סוכה. * "פגיעה בערך הכנס כל הפגיעות לעיל צפויות לגרום לירידת ערך ממשית של נכסי". - הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים. * "פגיעה בפרטיות במהלך הבנייה תקופת הביצוע תלווה בנוכחות של עובדים, ציוד כבד ופעילות בניה ממש בסמיכות לבית מגוריי". - כל בניה הינה זמנית ולא קבועה. יש לזמן מתנגד להשמעת דברו. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/09 תחילת תוקף: 02/05/1997 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 3601 תחילת תוקף 22/11/1990, אזור מגורים כללי. * 3144 תחילת תוקף 05/06/1986, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר '62 * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	30/12/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/04/2025 בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 3 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250, נספחי הבינוי הינם מנחים למעט מס' הקומות המירבי, ומס' יח"ד מירבי, אך לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: המוצע בבקשה הינו עבור מרפסת זיז אשר אינם מחושבות במניין שטחי בניה. מרפסת זיז: מותר לפי תקנות: לעניין שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ובעומק של 1.50 מ' ללא הקלה ו-2 מ' עם הקלה. מדיניות מהנדס עיר: שיהיה מרפסות בצמדים. מרפסות צל לכלל הדיירים לסוכה. מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +3.00: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 5.33 מ' ובעומק 2 מ' בשטח של 10.51 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה בדבר: "הקלה בדבר בניית מרפסת בעומק 2 מטר" - כנדרש.		
--	--	--

אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (בבדיקה מדובר על מתנגד אחד). * "חסימה קבועה של אור טבעי ופגיעה חמורה בתנאי המחיה, חסימה זו תגרום להחשכה מתמשכת של חללים עיקרים בבית, תפגע באוויר בתאורה טבעית ובאיכות החיים". - טענה זו נכונה. * "פגיעה ישירה בזכות לחופש דת המרפסת תחסום את האפשרות לבנות סוכה כשרה בחצר". - לפי ה gis נראה כי החצר רחבה בשביל בניית סוכה. * "פגיעה בערך הכנס כל הפגיעות לעיל צפויות לגרום לירידת ערך ממשית של נכסי". - הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים. * "פגיעה בפרטיות במהלך הבנייה תקופת הביצוע תלווה בנוכחות של עובדים, ציוד כבד ופעילות בניה ממש בסמיכות לבית מגוריי". - כל בניה הינה זמנית ולא קבועה.		
--	--	--

יש לזמן מתנגד להשמעת דברו.		
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	11/11/2025	הקלה בדבר בניית מרפסת בעומק 2.00 מטר.

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 :

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (בבדיקה מדובר על מתנגד אחד).

* "חסימה קבועה של אור טבעי ופגיעה חמורה בתנאי המחיה, חסימה זו תגרום להחשכה מתמשכת של חללים עיקרים בבית, תפגע באוויר בתאורה טבעית ובאיכות החיים".

- טענה זו נכונה.

* "פגיעה ישירה בזכות לחופש דת המרפסת תחסום את האפשרות לבנות סוכה כשרה בחצרי".

- לפי ה גישה נראה כי החצר רחבה בשביל בניית סוכה.

* "פגיעה בערך הכנס כל הפגיעות לעיל צפויות לגרום לירידת ערך ממשית של נכסי".

- הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים.

* "פגיעה בפרטיות במהלך הבנייה תקופת הביצוע תלווה בנוכחות של עובדים, ציוד כבד ופעילות בניה ממש בסמיכות לבית מגוריי".

- כל בניה הינה זמנית ולא קבועה.

יש לזמן מתנגד להשמעת דברו.

חזוֹת דַּעַת אֲדִרִיכֵלִית:

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נוראל נהוראי / תאריך: 02/12/2025 14:46 / מספר בקשה:

3595693

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

נהוראי

שם פרטי:

נוראל

דואר אלקטרוני:

Nourielnehorai@gmail.com

תעודת זהות:

323354944

מספר תיק רישוי:

2022/0283.01

סטטוס טיפול

14:46 02/12/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2022/0283.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נוראל

שם משפחה:

נהוראי

סוג זיהוי:

ת.י.

מזהה:

323354944

טלפון נייד:

6722047

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: דירה קומת קרקע מתחת לשכן המבקש היתר
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
תא דואר: 9786015
מיקוד: 9786015
כתובת מלאה:
שכונה:
רחוב: מאיר גרשון
מס' בית: 29
כניסה:
מס' דירה: 13

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: לכבוד:
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

הנדון: התנגדות לבקשת היתר בנייה – מרפסת לשכן
אני, הח"מ, נוראל נהוראי, מבקש בזאת להתנגד בתוקף לבקשת השכן ראובן ברוכים
להקמת מרפסת בביתו, מהנימוקים הבאים:

1. חסימה קבועה של אור טבעי ופגיעה חמורה בתנאי המחיה- המרפסת המתוכננת תיצור
הצללה משמעותית וקבועה, במיוחד בשעות האור המרכזיות. חסימה זו תגרום להחשכה
מתמשכת של חללים עיקריים בבית, תפגע באוויר, בתאורה טבעית ותפגע באיכות החיים
באופן מהותי.

2. פגיעה ישירה בזכות לחופש דת- המרפסת תחסום את האפשרות לבנות סוכה כשרה
בחצר, ותפגע בזכותי הבסיסית לחגוג את חג הסוכות כחוק. הצללה קבועה מונעת הקמה
של סוכה בהתאם לדרישות ההלכתיות.

3. פגיעה בערך הנכס- כל הפגיעות לעיל צפויות לגרום לירידת ערך ממשית של נכסי, בשל
אובדן אור טבעי, צמצום שימוש חופשי בחצר ופגיעה באיכות המחיה הכללית.

4. פגיעה בפרטיות- במהלך הבנייה תקופת הביצוע תלווה בנוכחות של עובדים, ציוד כבד
ופעילות בנייה ממש בסמיכות לבית מגוריי, דבר שיגרום לפגיעה יומיומית בפרטיותי ובשגרת
חיי.

אבקש מכם לדחות את הבקשה ולא לאשר בנייה זו, אשר צפויה להסב נזק ממשי ומתמשך לי
ולמשפחתי.

בנו כות,

נוראל נהוראי

0546722047

02.12.2025

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	2024/0341.00
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה למגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רחמים מורדו לירז אורי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות טראב אריאלה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

ראובן 3, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30014ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב ראובן 3.

בניין בן 2 קומות וקומת מרתף המוצגת כקומת מגורים לכל דבר.

מבוקשת תוספת קומה מעל הקיים וקומת עליית גג המיועדת לחדר הסקה ומחסן.

מידע קודם

מתאריך	
28/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	לאור האמור לעיל ומבדיקת ההרמוניקה נמצא כי הבקשה תוקנה כנדרש. מחלקת השימור אישרה את הבקשה.

התקבלו אישורים מכלל המחלקות טרם דיון כמו"כ התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג. לבקשה התקבלו התנגדויות כפי שפורט לעיל.		
חוות דעת תכנונית מסי תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 12/03/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". " יש להציג פרוט שטחי בניה מלא, כולל התייחסות מבוססת לבינוי הקיים כולל חישוב עובי קירות. יש להתייחס להערות הבדיקה לגבי חריגות הבניה המוצעים וכוללות התנגדות של שכנים גובלים לבינוי המוצע. יש לצמצם את הבינוי שמבוקש בניגוד להוראות התוכנית- ככל שנדרש יש לפרסם הקלות מתאימות בהתאם לתיקונים. השלמת דירת גג אינה עומדת בדרישות, יש להסיר בשלב זה מהבקשה. ככל ויידרש להתאים את אישורי הגורמים טרם דיון- יש לבצע את עדכון האישור מולם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1". התיקונים הנדרשים תוקנו, בוצעה פגישה מקצועית מול ע"ב להבנת כל התמונה וכעת היות אושרה התב"ע למימוש בפעימה אחת של 5% השלמת דירת גג עם התוספת החדשה בגג ניתן להציע זאת במסגרת הבקשה הנידונה. התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן :	28/12/2025	חוות דעת תכנונית

תיקונים מתוך ההחלטה: מצוין בהרמוניקה כי השטח הקיים הינו 393.44 מ"ר- היות ולא התקבל היתר מקורי לבניין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אין אפשרות לאשר את הבקשה, על ע"ב להמציא היתר או תצ"א. התקבל תצ"א מתוך מפות משנת 1935. בנוסף, קיים בינוי של מגורים במפלס תת הקרקע שלא נכלל בחישוב השטחים, נדרש להציג חישוב מלא ע"מ לבחון עמידה מדויקת בזכויות הבניה. -הבינוי בקומת הקרקע הוסר. על ע"ב לצרף טבלה המתארת את השטח הקיים בשלימותו ואת השטח הנותר לניצול בחלוקה לדיירי הבניין ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף של כל אחד מהם. הוצג ע"ג ההרמוניקה ונבדק, אין חריגה משטחי הבניה המותרים. בנוסף, ע"ב מציגה פרוט של הסבר שטחים, בו מצוין כי מבוקש לממש שטח מכוח 5% השלמת גג- בשיעור של 39 מ"ר, שיש לחלק עבור 2 דירות הגג, לא קיים בשלב זה בינוי ע"ג הגג ולכן לא ניתן לאשר. תב"ע מס' 1454198 הינה תב"ע למימוש 5% עם תוספת שטחים בפעימה אחת אושרה וע"כ אין מניעה לאשר כעת תוספת זו מכח 5% השלמת דירת גג, כמו"כ הוצגה תכנית צל ישימה. שטח שירות- בבקשה מוצע שטח שירות לצורך בניית אחסנה וחדר הסקה בקומת עליית הגג- סך שטחי השירות המוצעים 19.01 מ"ר, פורסמה הקלה לשטח מחסן מ8% עד ל 20 מ"ר. כעת השטחים הנ"ל הוסרו ומוצע חדר מחוזק מכח שטחי שירות היות ומדובר בחדר מחוזק חדש ולא חיזוק חדר קיים ואין אפשרות להציע ממ"ד מחוץ לקונטור הבניה הקיימת היות ומדובר במבנה שימורי ועפ"י השימור לא ניתן להציע ממ"ד מחוץ לקונטור הבניה הקיימת. קיזוז עובי קירות-		
--	--	--

הבקשה מציגה קיזוז עובי קירות- בהתאם למדיניות אגף הרישוי בקשה להיתר בניה שבמסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות חיצוניים לגביו מבקשים קיזוז, שאושרה לפני יום 23/2/1992- לא יבחן שחרור שטחים ביחס לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני מועד זה, בו הותקנו תקנות חישוב השטחים. - חישוב עובי הקירות הוא כנדרש למבנה שימורי.		
פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת מרתף מפלס 3.30- מפלס זה אינו נכלל כלל בטבלת השטחים, לא נמצא היתר בניה בו אושרה הבניה המוצגת, יש להשלים את הצגת הנתונים כנדרש. השלמת האינפורמציה נוגעת לעניין זכויות הבניה, למס' קומות, לאחסנה, לא ניתן לבחון את הבקשה בשלימות ללא הצגת הפרוט הנדרש, יש להשלים. כל הבינוי המוצע במפלס זה הוסר וע"כ לא רלוונטי. תוכנית קומה ב' מפלס 8.36+ מוצעת קומה חדשה הכוללת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 4, במפלס קומה א' בשטח של 64.35 מ"ר וחדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות. הבינוי מוצע מכוח יתרת זכויות בניה- לא ניתן לבחון בוודאות מה השטח הנותר לניצול כיוון שלא בוצע חישוב מדויק של הקומות הקיימות, אין התייחסות מבחינת שטחים לקומת תת הקרקע שבה מוצגים אשר הינם כ"שטחים עיקריים" לכל דבר ועניין- יש להשלים. בנוסף, בדברי ההסבר מצוין כי מבקשים מימוש 5% מכוח השלמת דירת גג, לא ניתן לאשר בשלב זה: -מדובר בתוספת קומה חדשה- ניתן לאשר כהשלמה לקומה קיימת. -לא מצוין השטח אשר התוספת לגביו מוצעת מכוח הקלה זו. -יותר מחצי מהבינוי במפלס זה מבוקש בחריגה, וכן, התקבלה התנגדות מצד השכנים הגובלים- יש הצדקה של שיפור אדריכלי בתוספת זו. -קיים שטח משמעותי במפלס זה שמצוין כי מדובר בחלל גג ללא שימוש- לא ברור התכנון במפלס זה.		

נדרש לקבל אישור של מנהל האגף לתוספת שטח זו, כרגע התוספת לא נבחנה מולו כיוון שהתכנון לא פטור בצורה בסיסית, לאחר התיקונים הנדרשים, עניין השלמת הגג יבחן מולו ככל ויידרש. מוצג מהלך מדרגות המוביל לקומת עליית הגג- יש לחשבו כשטח עיקרי כיוון שמדובר במהלך מדרגות פרטי של דירה מס' 4, נדרש לתקן. במפלס זה מוצג חלל לא לשימוש בשטח של קומה שלימה כמעט ללא פרוט למי שייך השטח, למה זה מיועד ומהיכן השטחים לבינוי זה. לא ניתן לאשר חללים כלואים שאין עבורם זכויות בניה- נדרש לצמצם את הבינוי בהתאם. - כל הבינוי בקומה זה תוקן ושופר , מוצע מימוש יתרת שטחים לניצול, חדר מחוץ ו-5% השלמת דירת גג שכעת כבר ניתן לממש בפעימה אחת, הבקשה אושרה ע"י מנהל אגף הרישוי ומהווה שיפור אדריכלי. השטח הכלוא בקומה זו ניתן למימוש מכח יתרת זכויות ו-5% השלמת דירת גג וחדר מחוץ. תוכנית קומת גג מפלס +11.66 - כל הבינוי בגג הוסר. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות - כל נושא הבעלויות ותימוכין נבדק במסגרת דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. קווי בניין עפ"י סעיף 11.5 בתוכנית 3770 מצוין שקווי הבניין יהיו בהתאם לתוכנית המתאר המקומית לירושלים. 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- יש להציג תצ"א חתומה ע"י מפ"י מלפני שנת 1967 ע"מ שניתן לבחון מהו הבינוי הקיים בחריגה בבניין זה שעפ"י ניתן יהיה לאשר את ההקלה לבניה בקונטור בניין קיים, או לחילופין להציג את היתר הבניה המקורי של הבניין לבחינת גבולות הבינוי המאושרים ושיעור החריגה מקווי הבניין.	
--	--

המוצע הינו ע"ג קונטור בניה קיימת משנת 1935 וע"כ לא נחשב לחריגה מקווי בניין. בנוסף, הוגשה התנגדות של הבעלים הסמוכים לחריגה המוצעת, לטענתם הבינוי המוצע כולל פתחים שממש פוגעים בפרטיותם. יפורט בסעיף התנגדויות. 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- מבוקשת קומה מעל הקיים, עפ"י המוצג קיימת קומה בתת הקרקע שגובה חללה הינו כשל קומה עיקרית לכל דבר- כך שעל פניו מוצעות 4 קומות ומעליהם עליית גג לאחסנה, אולם, בפועל חלל האחסנה באזור הגבוה הינו בגובה של קומת מגורים- יש לצמצם את הבינוי לקומות המותרות, במידה ומעוניינים בתוספת קומה מעל המותר נדרש להשלים את ההקלה הרלוונטית לעניין זה. בעבר הוגשה בקשה שלא אושרה שבה בפועל בקומת המרתף הוצג בניית מחסן בתת הקרקע ובור מים קיים- כך שלא היווה תוספת קומה, לא ברור השינוי בהצגת המפלס התחתון, יש להבהיר לבוחנת הרישוי. כעת קומת המחסן לא מוצעת וכן קומת הגג הוסרה. גובה גובה בנין מקסימלי הינו 11 מ'- הבקשה מציגה תוספת גובה כך שהגובה המירבי המוצע הינו +15.57, לא בוקשה הקלה לתוספת בגובה. בתוספת בניה ע"ג קיים תחשב קומה קיימת לצורך חישוב גובה הבניין כקומה רגילה (3.00 מ') גם אם הקומה גבוהה יותר- בהתאם למוצג בהרמוניקה גובה קומת קרקע קיימת הינו 406 ס"מ, וגובה קומה א' הינו 390 ס"מ- יש להציג חישוב גובה מותר בהתאם לקיים ולפרסם הקלה לתוספת גובה, יש להשלים. עפ"י סעיף 10 בתב"ע 3770 החלה בחלקה ותרשים מס' 1 בגג בעל 4 שיפועים מותר גובה של עד 11.00 מ' ממפלס הקרקע ועד התקרה ומעליו גג רעפים ולכן עומדים במותר, יצוין כי במקרה וישנה קומה קיימת הגבוהה יותר מ-3.00 מ' תחשב כאילו היא 3.00 מ' אפילו אם היא גבוהה יותר.		
---	--	--

אישור מחלקת השימור : התקבל אישור מחלקת השימור לבקשה הנידונה כפי שהיא מוצעת כעת לאחר תיקונה עפ"י דרישות מחלקת השימור ואגף הרישוי. למעט תוספת שטח של 5% השלמת דירת גג שכעת מוצע כחלק מהבקשה ובאישור השימור הוצע במסגרת תכנית צל, יש להמציא אישור תיאום סופי כתנאי לקבלת היתר הכולל תיאום העתקת ריצופים קיימים. התנגדויות : עפ"י המערכת התקבלו 4 התנגדויות כאשר בפועל מדובר במתנגד אחד שהביא עו"ד והגיש סה"כ 3 התנגדויות וככל הנראה אח נוסף התנגדות אחת כאשר עיקר טענות המתנגדים הן כמפורט להלן : התנגדות להקלה לחריגה מקו בניין באזור שימורי, ממ"ד בחריגה לא מקובל, פגיעה חמורה בפרטיות כאשר המוצע מחזית דרומית פוגע בפרטיות המתנגד ומוצעים פתחים לכיוון חדרים פרטיים של המתנגד, ירידת ערך הנכס של הבניין היות וכעת המוצע אינו תואם את התב"ע החלה בחלקה והבינוי ונפחו ייפגעו במרקם השכונתי, דרישה לנסיגה מקו בניין ע"מ לשמור על מרחק סביר לטענתו של המתנגד ושיפור תכנוני יכול להגיע לכך, חריגה מזכויות הבני המותרות, לא עומד ב-2% ממסת הבניה המותרת, חורג מהקומות. תגובת המחלקה : ע"פ סעיף 11.5 בתב"ע החלה בחלקה (3770) בבניין קיים קווי הבניין הינם עפ"י הבינוי הקיים בכפוף לפרסום הקלה ולכן הבינוי המוצע כעת עומד במותר לעניין זה ובכלל לכל הטענות לעניין השימורי וההיסטורי של הבניין יש לציין כי התקבל אישור מחלקת השימור לבקשה הנידונה כפי שהיא מוצעת כעת לאחר תיקונה עפ"י דרישות מחלקת השימור ואגף הרישוי. למעט תוספת שטח של 5% השלמת דירת גג שכעת מוצע כחלק מהבקשה ובאישור השימור הוצע במסגרת תכנית צל, יש להמציא אישור תיאום סופי כתנאי לקבלת היתר. חוות דעת אדריכלית : לאור האמור לעיל ומבדיקת ההרמוניקה נמצא כי הבקשה תוקנה כנדרש. מחלקת השימור אישרה את הבקשה. התקבלו אישורים מכלל המחלקות טרם דיון כמו"כ התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג.		
---	--	--

לבקשה התקבלו התנגדויות כפי שפורט לעיל. תוקנו הליקויים שנדרשו ע"ג הרמוניקה a.		
בניה בחריגה מקווי בנין בקונטור המבנה הקיים עבור שיפור תכנון בהתאם לסעיף 11.5 בתכנית 3770 חריגת חדר מחוזק מקו בנין בחזית דרומית -תקנות פיקוד העורף	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
יש להציג פרוט שטחי בניה מלא, כולל התייחסות מבוססת לבינוי הקיים כולל חישוב עובי קירות. יש להתייחס להערות הבדיקה לגבי חריגות הבניה המוצעים וכוללות התנגדות של שכנים גובלים לבינוי המוצע. יש לצמצם את הבינוי שמבוקש בניגוד להוראות התוכנית- ככל שנדרש יש לפרסם הקלות מתאימות בהתאם לתיקונים. השלמת דירת גג אינה עומדת בדרישות, יש להסיר בשלב זה מהבקשה. ככל ויידרש להתאים את אישורי הגורמים טרם דיון- יש לבצע את עדכון האישור מולם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. $782 \times 75\% = 587.50$ מ"ר. מצוין בהרמוניקה כי השטח הקיים הינו 393.44 מ"ר- היות ולא התקבל היתר מקורי לבנין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבנין נבנה בהיתר, אין אפשרות לאשר את הבקשה, על ע"ב להמציא היתר או תצ"א. בנוסף, קיים בינוי של מגורים במפלס תת הקרקע שלא נכלל בחישוב השטחים, נדרש להציג חישוב מלא ע"מ לבחון עמידה מדויקת בזכויות הבניה.	12/03/2025	דיון בועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת

מוצע תוספת של 64.35 מ"ר עיקרי עבור דירה מס' 4. ניתן לראות כי קיים שטח עיקרי לניצול, אך השטח הקיים מתחלק בין תתי החלקות שבבניין. על ע"ב לצרף טבלה המתארת את השטח הקיים בשלימותו ואת השטח הנותר לניצול בחלוקה לדיירי הבניין ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף של כל אחד מהם. בנוסף, ע"ב מציגה פרוט של הסבר שטחים, בו מצוין כי מבוקש לממש שטח מכוח 5% השלמות גג - בשיעור של 39 מ"ר, שיש לחלק עבור 2 דירות הגג, לא קיים בשלב זה בינוי ע"ג הגג ולכן לא ניתן לאשר. שטח שירות- בבקשה מוצע שטח שירות לצורך בניית אחסנה וחדר הסקה בקומת עליית הגג- סך שטחי השירות המוצעים 19.01 מ"ר, פורסמה הקלה לשטח מחסן מ-8% עד ל 20 מ"ר. ע"פ הוראות תכנית בסעיף 11.4 "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר"- בבקשה זו המחסן מבוקש מתוך הדירה עצמה, בהתאם לנדרש. תכנית צל- חסרה תכנית צל עבור מחסנים ליתר הדירות בבניין, הבקשה מציגה פתרונות אחסנה בקומת המרתף ובקומת הגג- קומה חדשה אשר מוצעת כולה לאחסנה, לא ניתן לאשר מחסנים למעט בקומת המרתף כפי שיפורט בהמשך, במידה והבקשה תכלול תוכנית צל כוללת בקומת המרתף יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים. קיוזו עובי קירות- הבקשה מציגה קיוזו עובי קירות- בהתאם למדיניות אגף הרישוי בקשה להיתר בניה שבמסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות חיצוניים לגביו מבקשים קיוזו, שאושרה לפני יום 23/2/1992- לא יבחן שחרור שטחים ביחס לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני מועד זה, בו הותקנו תקנות חישוב השטחים. הבקשה מציגה שטחים להורדה מהשטחים הקיימים, לא ניתן לאשר זאת- נדרש לתקן את חישוב השטחים המוצע. יש לחשב את כלל שטחי הבניה הקיימים כנדרש, לחשב שטחים חדשים כנדרש כולל עובי קירות בשטח של 27 ס"מ, לא ניתן להסיר בינוי קיים מכלל חישוב השטחים- נדרש לתקן. בהתאם להוראות המתאר בעמ' 21 סעיף 2,2 ניתן לבצע חישוב קיוזו עובי קירות כפי המפורט לעיל, וזאת מטעמי שימור		
---	--	--

לקירות קיימים לפני 62- "בשעה שמחשבים את האחוז המקסימלי של בתים, שנבנו לפי שטח הבניה הערבית המסורתית, אין להביא בחשבון כל עובי יתר של הקירות החיצוניים העולה על 40 ס"מ" ולכן, ניתן להציג הורדה של השטח העודף בעובי הקירות מ- 40 ס"מ וזאת רלוונטי רק לבינוי הקיים בהיתר המקורי, כפי המפורט.		
פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 3.30- מפלס זה אינו נכלל כלל בטבלת השטחים, לא נמצא היתר בניה בו אושרה הבניה המוצגת, יש להשלים את הצגת הנתונים כנדרש. השלמת האינפורמציה נוגעת לעניין זכויות הבניה, למס' קומות, לאחסנה, לא ניתן לבחון את הבקשה בשלימות ללא הצגת הפרוט הנדרש, יש להשלים. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 מפלס זה כולל 2 דירות, ללא שינוי מהקיים- נדרש להשלים היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67, לבחינת הבינוי המוצג, במפלס זה מוצג מחסן ומרפסת סגורה אז אינה כלולה במניין השטחים- יש להציג התייחסות מלאה לכלל הבינוי הקיים, למי שיד, להציג כ"לא כלול", לסמן בצהוב, וכדו'. תוכנית קומה א' מפלס +4.46 מפלס זה כולל 2 דירות, ללא שינוי מהקיים- נדרש להשלים היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67, לבחינת הבינוי המוצג. יש להציג מידות חוץ מלאות ברורות יותר, חישוב נכון של עובי קירות- נראה כי במפלס זה השטח בוצע רק לגבי הבינוי הפנימי, נדרש לתקן. במפלס זה מוצע מהלך מדרגות לקומה החדשה מעל- מוצג כשטח עיקרי קיים כנדרש. תוכנית קומה ב' מפלס +8.36 מוצעת קומה חדשה הכוללת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 4, במפלס קומה א' בשטח של 64.35 מ"ר וחדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות. הבינוי מוצע מכוח יתרת זכויות בניה- לא ניתן לבחון בוודאות מה השטח הנותר לניצול כיוון שלא בוצע חישוב מדויק של הקומות הקיימות, אין התייחסות מבחינת שטחים לקומת תת הקרקע שבה מוצגים אשר הינם כ"שטחים עיקריים" לכל דבר ועניין- יש להשלים. בנוסף, בדברי ההסבר מצוין כי מבקשים מימוש 5% מכוח		

השלמת דירת גג, לא ניתן לאשר בשלב זה : -מדובר בתוספת קומה חדשה- ניתן לאשר כהשלמה לקומה קיימת. -לא מצוין השטח אשר התוספת לגביו מוצעת מכוח הקלה זו. -יותר מחצי מהבינוי במפלס זה מבוקש בחריגה, וכן, התקבלה התנגדות מצד השכנים הגובלים- יש הצדקה של שיפור אדריכלי בתוספת זו. -קיים שטח משמעותי במפלס זה שמצוין כי מדובר בחלל גג ללא שימוש- לא ברור התכנון במפלס זה. -נדרש לקבל אישור של מנהל האגף לתוספת שטח זו, כרגע התוספת לא נבחנה מולו כיוון שהתכנון לא פטור בצורה בסיסית, לאחר התיקונים הנדרשים, עניין השלמת הגג יבחן מולו ככל ויידרש. מוצג מהלך מדרגות המוביל לקומת עליית הגג- יש לחשוב כשטח עיקרי כיוון שמדובר במהלך מדרגות פרטי של דירה מס' 4, נדרש לתקן. במפלס זה מוצג חלל לא לשימוש בשטח של קומה שלימה כמעט ללא פרוט למי שייך השטח, למה זה מיועד ומהיכן השטחים לבינוי זה. לא ניתן לאשר חללים כלואים שאין עבורם זכויות בניה- נדרש לצמצם את הבינוי בהתאם. תוכנית קומת גג מפלס +11.66 במפלס זה מוצג מחסן וחדר הסקה- יש להשלים לגבי כלל האחסנה הקיימת ולמי שייכת בבניין זה, כפי שפורט בסעיף שטחי בניה. יש להציג חתך במרכז המבנה, מבדיקה סכמטית נראה כי גובה החלל הינו של קומת מגורים, לא ניתן לאשר גובה כזה עבור שירות. עפ"י סעיף 11.4 בתוכנית 3770 גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.00 מ', הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר- התכנון המוצע אינו תואם להוראות התוכנית, יש לבטל את האחסנה במפלס זה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כבעלים בתת חלקה 4, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.		
---	--	--

בנכס זה קיימים 4 בעלי זכויות- הוגשו חתימות של 3 מבעלי הנכס, עומדים בדרישה של 2/3 חתימות שנצרכות לבניה ברכוש המשותף. יש להציג תשריט בית משותף אשר מציג את ההצמדות בגג לבחינת מיקום בניה אופציונלי לבניה בקומה החדשה. קווי בניין		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00:2023/6695 שהוגש מיום 05/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין- "המבנה שבחלקה חורגים מקווי הבניין". בוקשה הקלה לבניה בחריגה מקווי בניין בקונטור המבנה הקיים עבור שיפור תכנון- הבינוי המוצע הינו בקונטור החריגה הקיימת, בחזית דרומית הבינוי מוצע בסמיכות ממש לקו גבול מגרש. עפ"י סעיף 11.5 בתוכנית 3770 מצוין שקווי הבניין יהיו בהתאם לתוכנית המתאר המקומית לירושלים. 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- יש להציג תצ"א חתומה ע"י מפ"י מלפני שנת 1967 ע"מ שניתן לבחון מהו הבינוי הקיים בחריגה בבניין זה שעפ"י ניתן יהיה לאשר את ההקלה לבניה בקונטור בניין קיים, או לחילופין להציג את היתר הבניה המקורי של הבניין לבחינת גבולות הבינוי המאושרים ושיעור החריגה מקווי הבניין. בנוסף, הוגשה התנגדות של הבעלים הסמוכים לחריגה המוצעת, לטענתם הבינוי המוצע כולל פתחים שממש פוגעים בפרטיותם. יש להשלים את האינפורמציה כפי שפורטה ע"מ שניתן יהיה לבחון מהו שיעור החריגה שעומד בהגדרה של "בניה בקונטור בניין קיים" ולאחר מכן, ניתן יהיה לשקול את הטענות מול המתנגדים. 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- מבוקשת קומה מעל הקיים, עפ"י המוצג קיימת קומה בתת הקרקע שגובה חללה הינו כשל קומה עיקרית לכל דבר- כך שעל פניו מוצעות 4 קומות ומעליהם עליית גג לאחסנה, אולם, בפועל חלל האחסנה באזור הגבוה הינו בגובה של קומת מגורים- יש לצמצם את הבינוי לקומות המותרות, במידה ומעוניינים בתוספת קומה מעל המותר נדרש להשלים את ההקלה הרלוונטית לעניין זה. בעבר הוגשה בקשה שלא אושרה שבה בפועל בקומת המרתף		

הוצג בניית מחסן בתת הקרקע ובור מים קיים- כך שלא היווה תוספת קומה, לא ברור השינוי בהצגת המפלס התחתון, יש להבהיר לבוחנת הרישוי. גובה גובה בנין מקסימלי הינו 11 מ'- הבקשה מציגה תוספת גובה כך שהגובה המירבי המוצע הינו +15.57, לא בוקשה הקלה לתוספת בגובה. בתוספת בניה ע"ג בניין קיים תחשב קומה קיימת לצורך חישוב גובה הבניין כקומה רגילה (3.00 מ') גם אם הקומה/ות גבוהה/ות יותר- בהתאם למוצג בהרמוניקה גובה קומת קרקע קיימת הינו 406 ס"מ, וגובה קומה א' הינו 390 ס"מ- יש להציג חישוב גובה מותר בהתאם לקיים ולפרסם הקלה לתוספת גובה, יש להשלים. בניית קומת עמודים מפולשת חלקית או שלימה, עפ"י סעיף 11.2 בהוראות תוכנית 3770- מבוקשת קומה מעל הקיים, עפ"י המוצג קיימת קומה בתת הקרקע שגובה חללה הינו כשל קומה עיקרית לכל דבר- כך שעל פניו מוצעות 4 קומות ומעליהם עלינו גג לאחסנה, אולם, בפועל חלל האחסנה באזור הגבוה הינו בגובה של קומת מגורים- יש לצמצם את הבינוי לקומות המותרות, במידה ומעוניינים בתוספת קומה מעל המותר נדרש להשלים את ההקלה הרלוונטית לעניין זה. מפולשת אלא בניית מחסן בתת הקרקע, קיים בור מים כפי המצוין ע"ג ההרמוניקה, גובה המחסן 2.20 מ', אינו מהווה תוספת קומה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. 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.		
יש להציג פרוט שטחי בניה מלא, כולל התייחסות מבוססת לבינוי הקיים כולל חישוב עובי קירות. יש להתייחס להערות הבדיקה לגבי חריגות הבניה המוצעים וכוללות התנגדות של שכנים גובלים לבינוי המוצע. יש לצמצם את הבינוי שמבוקש בניגוד להוראות התוכנית- ככל שנדרש יש לפרסם הקלות מתאימות בהתאם לתיקונים. השלמת דירת גג אינה עומדת בדרישות, יש להסיר בשלב זה	02/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מהבקשה. ככל ויידרש להתאים את אישורי הגורמים טרם דיון- יש לבצע את עדכון האישור מולם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. $782 \times 75\% = 587.50$ מ"ר. מצוין בהרמוניקה כי השטח הקיים הינו 393.44 מ"ר- היות ולא התקבל היתר מקורי לבניין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אין אפשרות לאשר את הבקשה, על ע"ב להמציא היתר או תצ"א. בנוסף, קיים בינוי של מגורים במפלס תת הקרקע שלא נכלל בחישוב השטחים, נדרש להציג חישוב מלא ע"מ לבחון עמידה מדויקת בזכויות הבניה. מוצע תוספת של 64.35 מ"ר עיקרי עבור דירה מס' 4. ניתן לראות כי קיים שטח עיקרי לניצול, אך השטח הקיים מתחלק בין תתי החלקות שבבניין. על ע"ב לצרף טבלה המתארת את השטח הקיים בשלימותו ואת השטח הנותר לניצול בחלוקה לדיירי הבניין ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף של כל אחד מהם. בנוסף, ע"ב מציגה פרוט של הסבר שטחים, בו מצוין כי מבוקש לממש שטח מכוח 5% השלמת גג- בשיעור של 39 מ"ר, שיש לחלק עבור 2 דירות הגג, לא קיים בשלב זה בינוי ע"ג הגג ולכן לא ניתן לאשר. שטח שירות- בבקשה מוצע שטח שירות לצורך בנית אחסנה וחדר הסקה בקומת עליית הגג- סך שטחי השירות המוצעים 19.01 מ"ר, פורסמה הקלה לשטח מחסן מ8% עד ל 20 מ"ר. ע"פ הוראות תכנית בסעיף 11.4 "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר"- בבקשה זו המחסן מבוקש מתוך הדירה עצמה, בהתאם לנדרש. תכנית צל- חסרה תכנית צל עבור מחסנים ליתר הדירות בבניין, הבקשה מציגה פתרונות אחסנה בקומת המרתף ובקומת הגג- קומה חדשה אשר מוצעת כולה לאחסנה, לא ניתן לאשר מחסנים למעט בקומת המרתף כפי שיפורט בהמשך, במידה והבקשה תכלול תוכנית צל כוללת בקומת המרתף יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים.		
--	--	--

קיוז עובי קירות- הבקשה מציגה קיוז עובי קירות- בהתאם למדיניות אגף הרישוי בקשה להיתר בניה שבמסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות חיצוניים לגביו מבקשים קיוז, שאושרה לפני יום 23/2/1992- לא יבחן שחרור שטחים ביחס לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני מועד זה, בו הותקנו תקנות חישוב השטחים. הבקשה מציגה שטחים להורדה מהשטחים הקיימים, לא ניתן לאשר זאת- נדרש לתקן את חישוב השטחים המוצג.		
יש לחשב את כלל שטחי הבניה הקיימים כנדרש, לחשב שטחים חדשים כנדרש כולל עובי קירות בשטח של 27 ס"מ, לא ניתן להסיר בינוי קיים מכלל חישוב השטחים- נדרש לתקן. בהתאם להוראות המתאר בעמ' 21 סעיף 2,2 ניתן לבצע חישוב קיוז עובי קירות כפי המפורט לעיל, וזאת מטעמי שימור לקירות קיימים לפני 62- "בשעה שמחשבים את האחוז המקסימלי של בתים, שנבנו לפי שטח הבניה הערבית המסורתית, אין להביא בחשבון כל עובי יתר של הקירות החיצוניים העולה על 40 ס"מ" ולכן, ניתן להציג הורדה של השטח העודף בעובי הקירות מ- 40 ס"מ וזאת רלוונטי רק לבינוי הקיים בהיתר המקורי, כפי המפורט. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת מרתף מפלס 3.30- מפלס זה אינו נכלל כלל בטבלת השטחים, לא נמצא היתר בניה בו אושרה הבניה המוצגת, יש להשלים את הצגת הנתונים כנדרש. השלמת האינפורמציה נוגעת לעניין זכויות הבניה, למס' קומות, לאחסנה, לא ניתן לבחון את הבקשה בשלימות ללא הצגת הפרוט הנדרש, יש להשלים. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 מפלס זה כולל 2 דירות, ללא שינוי מהקיים- נדרש להשלים היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67, לבחינת הבינוי המוצג, במפלס זה מוצג מחסן ומרפסת סגורה אז אינה כלולה במניין השטחים- יש להציג התייחסות מלאה לכלל הבינוי הקיים, למי שייד, להציג כ"לא כלול", לסמן בצהוב, וכדו'. תוכנית קומה א' מפלס +4.46 מפלס זה כולל 2 דירות, ללא שינוי מהקיים- נדרש להשלים היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67, לבחינת הבינוי המוצג.		

יש להציג מידות חוץ מלאות ברורות יותר, חישוב נכון של עובי קירות- נראה כי במפלס זה השטח בוצע רק לגבי הבינוי הפנימי, נדרש לתקן. במפלס זה מוצע מהלך מדרגות לקומה החדשה מעל- מוצג כשטח עיקרי קיים כנדרש. תוכנית קומה ב' מפלס +8.36 מוצעת קומה חדשה הכוללת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 4, במפלס קומה א' בשטח של 64.35 מ"ר וחדר מחנוק בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות.		
הבינוי מוצע מכוח יתרת זכויות בניה- לא ניתן לבחון בוודאות מה השטח הנותר לניצול כיוון שלא בוצע חישוב מדויק של הקומות הקיימות, אין התייחסות מבחינת שטחים לקומת תת הקרקע שבה מוצגים אשר הינם כ"שטחים עיקריים" לכל דבר ועניין- יש להשלים. בנוסף, בדברי ההסבר מצוין כי מבקשים מימוש 5% מכוח השלמת דירת גג, לא ניתן לאשר בשלב זה: -מדובר בתוספת קומה חדשה- ניתן לאשר כהשלמה לקומה קיימת. -לא מצוין השטח אשר התוספת לגביו מוצעת מכוח הקלה זו. -יותר מחצי מהבינוי במפלס זה מבוקש בחריגה, וכן, התקבלה התנגדות מצד השכנים הגובלים- יש הצדקה של שיפור אדריכלי בתוספת זו. -קיים שטח משמעותי במפלס זה שמצוין כי מדובר בחלל גג ללא שימוש- לא ברור התכנון במפלס זה. -נדרש לקבל אישור של מנהל האגף לתוספת שטח זו, כרגע התוספת לא נבחנה מולו כיוון שהתכנון לא פטור בצורה בסיסית, לאחר התיקונים הנדרשים, עניין השלמת הגג יבחן מולו ככל ויידרש. מוצג מהלך מדרגות המוביל לקומת עליית הגג- יש לחשבו כשטח עיקרי כיוון שמדובר במהלך מדרגות פרטי של דירה מס' 4, נדרש לתקן. במפלס זה מוצג חלל לא לשימוש בשטח של קומה שלימה כמעט ללא פרוט למי שייד השטח, למה זה מיועד ומהיכן השטחים לבינוי זה. לא ניתן לאשר חללים כלואים שאין עבורם זכויות בניה- נדרש לצמצם את הבינוי בהתאם. תוכנית קומת גג מפלס +11.66 במפלס זה מוצג מחסן וחדר הסקה- יש להשלים לגבי כלל האחסנה הקיימת ולמי שייכת בבניין זה, כפי שפורט בסעיף		

שטחי בניה. יש להציג חתך במרכז המבנה, מבדיקה סכמטית נראה כי גובה החלל הינו של קומת מגורים, לא ניתן לאשר גובה כזה עבור שירות. עפ"י סעיף 11.4 בתוכנית 3770 גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.00 מ', הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר- התכנון המוצע אינו תואם להוראות התוכנית, יש לבטל את האחסנה במפלס זה.		
תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כבעלים בתת חלקה 4, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. בנכס זה קיימים 4 בעלי זכויות- הוגשו חתימות של 3 מבעלי הנכס, עומדים בדרישה של 2/3 חתימות שנצרכות לבניה ברכוש המשותף. יש להציג תשריט בית משותף אשר מציג את ההצמדות בגג לבחינת מיקום בניה אופציונלי לבניה בקומת החדשה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6695 שהוגש מיום: 05/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין- "המבנה שבחלקה חורגים מקווי הבניין". בוקשה הקלה לבניה בחריגה מקווי בניין בקונטור המבנה הקיים עבור שיפור תכנון- הבינוי המוצע הינו בקונטור החריגה הקיימת, בחזית דרומית הבינוי מוצע בסמיכות ממש לקו גבול מגרש. עפ"י סעיף 11.5 בתוכנית 3770 מצוין שקווי הבניין יהיו בהתאם לתוכנית המתאר המקומית לירושלים. 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- יש להציג תצ"א חתומה ע"י מפ"י מלפני שנת 1967 ע"מ שניתן לבחון מהו הבינוי הקיים בחריגה בבניין זה שעפ"י ניתן יהיה לאשר את ההקלה לבניה בקונטור בניין קיים, או לחילופין להציג את היתר הבניה המקורי של הבניין לבחינת גבולות הבינוי המאושרים ושיעור החריגה מקווי הבניין. בנוסף, הוגשה התנגדות של הבעלים הסמוכים לחריגה המוצעת,		

לטענתם הבינוי המוצע כולל פתחים שממש פוגעים בפרטיותם. יש להשלים את האינפורמציה כפי שפורטה ע"מ שניתן יהיה לבחון מהו שיעור החריגה שעומד בהגדרה של "בניה בקונטור בניין קיים" ולאחר מכן, ניתן יהיה לשקול את הטענות מול המתנגדים. 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- מבוקשת קומה מעל הקיים, עפ"י המוצג קיימת קומה בתת הקרקע שגובה חללה הינו כשל קומה עיקרית לכל דבר- כך שעל פניו מוצעות 4 קומות ומעליהם עליית גג לאחסנה, אולם, בפועל חלל האחסנה באזור הגבוה הינו בגובה של קומת מגורים- יש לצמצם את הבינוי לקומות המותרות, במידה ומעוניינים בתוספת קומה מעל המותר נדרש להשלים את ההקלה הרלוונטית לעניין זה. בעבר הוגשה בקשה שלא אושרה שבה בפועל בקומת המרתף הוצג בניית מחסן בתת הקרקע ובור מים קיים- כך שלא היווה תוספת קומה, לא ברור השינוי בהצגת המפלס התחתון, יש להבהיר לבוחנת הרישוי. גובה גובה בנין מקסימלי הינו 11 מ'- הבקשה מציגה תוספת גובה כך שהגובה המירבי המוצע הינו 15.57+, לא בוקשה הקלה לתוספת בגובה. בתוספת בניה ע"ג בניין קיים תחשב קומה קיימת לצורך חישוב גובה הבניין כקומה רגילה (3.00 מ') גם אם הקומה/ות גבוהה/ות יותר- בהתאם למוצג בהרמוניקה גובה קומת קרקע קיימת הינו 406 ס"מ, וגובה קומה א' הינו 390 ס"מ- יש להציג חישוב גובה מותר בהתאם לקיים ולפרסם הקלה לתוספת גובה, יש להשלים. בניית קומת עמודים מפולשת חלקית או שלימה, עפ"י סעיף 11.2 בהוראות תוכנית 3770- מבוקשת קומה מעל הקיים, עפ"י המוצג קיימת קומה בתת הקרקע שגובה חללה הינו כשל קומה עיקרית לכל דבר- כך שעל פניו מוצעות 4 קומות ומעליהם עליית גג לאחסנה, אולם, בפועל חלל האחסנה באזור הגבוה הינו בגובה של קומת מגורים- יש לצמצם את הבינוי לקומות המותרות, במידה ומעוניינים בתוספת קומה מעל המותר נדרש להשלים את ההקלה הרלוונטית לעניין זה. מפולשת אלא בניית מחסן בתת הקרקע, קיים בור מים כפי המצוין ע"ג ההרמוניקה, גובה המחסן 2.20 מ', אינו מהווה תוספת קומה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. 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: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית 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 00.2023/6695 שהוגש מיום: 05/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין - "המבנה שבחלקה חורגים מקווי הבניין". בוקשה הקלה לבניה בחריגה מקווי בניין בקונטור המבנה הקיים עבור שיפור תכנון- הבינוי המוצע הינו בקונטור החריגה הקיימת, בחזית דרומית הבינוי מוצע בסמיכות ממש לקו גבול מגרש. עפ"י סעיף 11.5 בתוכנית 3770 מצוין שקווי הבניין יהיו בהתאם לתוכנית המתאר המקומית לירושלים. בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית	25/02/2025	חוות דעת תכנונית

להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק- יש להציג תצ"א חתומה ע"י מפ"י מלפני שנת 1967 ע"מ שניתן לבחון מהו הבינוי הקיים בחריגה בבניין זה שעפ"י ניתן יהיה לאשר את ההקלה לבניה בקונטור בניין קיים, או לחילופין להציג את היתר הבניה המקורי של הבניין לבחינת גבולות הבינוי המאושרים ושיעור החריגה מקווי הבניין. בנוסף, הוגשה התנגדות של הבעלים הסמוכים לחריגה המוצעת, לטענתם הבינוי המוצע כולל פתחים שממש פוגעים בפרטיותם.		
יש להשלים את האינפורמציה כפי שפורטה ע"מ שניתן יהיה לבחון מהו שיעור החריגה שעומד בהגדרה של "בניה בקונטור בניין קיים" ולאחר מכן, ניתן יהיה לשקול את הטענות מול המתנגדים. 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- מבוקשת קומה מעל הקיים, עפ"י המוצג קיימת קומה בתת הקרקע שגובה חללה הינו כשל קומה עיקרית לכל דבר- כך שעל פניו מוצעות 4 קומות ומעליהם עליית גג לאחסנה, אולם, בפועל חלל האחסנה באזור הגובה הינו בגובה של קומת מגורים- יש לצמצם את הבינוי לקומות המותרות, במידה ומעוניינים בתוספת קומה מעל המותר נדרש להשלים את ההקלה הרלוונטית לעניין זה. בעבר הוגשה בקשה שלא אושרה שבה בפועל בקומת המרתף הוצג בניית מחסן בתת הקרקע ובור מים קיים- כך שלא היווה תוספת קומה, לא ברור השינוי בהצגת המפלס התחתון, יש להבהיר לבוחנת הרישוי. מספר יח"ד לא קיימת הגבלה במס' יח"ד עפ"י תוכנית 3770- בבקשה זו לא מבוקשת תוספת יח"ד אלא רק הרחבת דירה מס' 4 עבור מש' מורדו. גובה גובה בנין מקסימלי הינו 11 מ'- הבקשה מציגה תוספת גובה כך שהגובה המירבי המוצע הינו 15.57+, לא בוקשה הקלה לתוספת בגובה. בתוספת בניה ע"ג בניין קיים תחשב קומה קיימת לצורך חישוב גובה הבניין כקומה רגילה (3.00 מ') גם אם הקומה/ות גבוהה/ות יותר- בהתאם למוצג בהרמוניקה גובה קומת קרקע קיימת הינו 406 ס"מ, וגובה קומה א' הינו 390 ס"מ- יש להציג חישוב גובה מותר בהתאם לקיים ולפרסם הקלה לתוספת גובה, יש להשלים. 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. $782 \times 75\% = 587.50$ מ"ר. מצוין בהרמוניקה כי השטח הקיים הינו 393.44 מ"ר- היות ולא התקבל היתר מקורי לבניין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אין אפשרות לאשר את הבקשה, על ע"ב להמציא היתר או תצ"א.		
בנוסף, קיים בינוי של מגורים במפלס תת הקרקע שלא נכלל בחישוב השטחים, נדרש להציג חישוב מלא ע"מ לבחון עמידה מדויקת בזכויות הבניה. מוצע תוספת של 64.35 מ"ר עיקרי עבור דירה מס' 4. ניתן לראות כי קיים שטח עיקרי לניצול, אך השטח הקיים מתחלק בין תתי החלקות שבבניין. על ע"ב לצרף טבלה המתארת את השטח הקיים בשלימותו ואת השטח הנותר לניצול בחלוקה לדיירי הבניין ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף של כל אחד מהם. בנוסף, ע"ב מציגה פרוט של הסבר שטחים, בו מצוין כי מבוקש לממש שטח מכוח 5% השלמת גג- בשיעור של 39 מ"ר, שיש לחלק עבור 2 דירות הגג, לא קיים בשלב זה בינוי ע"ג הגג ולכן לא ניתן לאשר. שטח שירות- בבקשה מוצע שטח שירות לצורך בנית אחסנה וחדר הסקה בקומת עליית הגג- סך שטחי השירות המוצעים 19.01 מ"ר, פורסמה הקלה לשטח מחסן מ-8% עד ל 20 מ"ר. ע"פ הוראות תכנית בסעיף 11.4 "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר"- בבקשה זו המחסן מבוקש מתוך הדירה עצמה, בהתאם לנדרש. תכנית צל- חסרה תכנית צל עבור מחסנים ליתר הדירות בבניין, הבקשה מציגה פתרונות אחסנה בקומת המרתף ובקומת הגג- קומה חדשה אשר מוצעת כולה לאחסנה, לא ניתן לאשר מחסנים למעט בקומת המרתף כפי שיפורט בהמשך, במידה והבקשה תכלול תוכנית צל כוללת בקומת המרתף יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים. קיוזו עובי קירות- הבקשה מציגה קיוזו עובי קירות- בהתאם למדיניות אגף הרישוי בקשה להיתר בניה שבמסגרתה נעשה חישוב קודם של		

עובי קירות חיצוניים לגביו מבקשים קיזוז, שאושרה לפני יום 23/2/1992- לא יבחן שחרור שטחים ביחס לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני מועד זה, בו הותקנו תקנות חישוב השטחים. הבקשה מציגה שטחים להורדה מהשטחים הקיימים, לא ניתן לאשר זאת- נדרש לתקן את חישוב השטחים המוצע. יש לחשב את כלל שטחי הבניה הקיימים כנדרש, לחשב שטחים חדשים כנדרש כולל עובי קירות בשטח של 27 ס"מ, לא ניתן להסיר בינוי קיים מכלל חישוב השטחים- נדרש לתקן.		
בהתאם להוראות המתאר בעמ' 21 סעיף 2,2 ניתן לבצע חישוב קיזוז עובי קירות כפי המפורט לעיל, וזאת מטעמי שימור לקירות קיימים לפני 62- "בשעה שמחשבים את האחוז המקסימלי של בתים, שנבנו לפי שטח הבניה הערבית המסורתית, אין להביא בחשבון כל עובי יתר של הקירות החיצוניים העולה על 40 ס"מ" ולכן, ניתן להציג הורדה של השטח העודף בעובי הקירות מ- 40 ס"מ וזאת רלוונטי רק לבינוי הקיים בהיתר המקורי, כפי המפורט. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת מרתף מפלס 3.30- מפלס זה אינו נכלל כלל בטבלת השטחים, לא נמצא היתר בניה בו אושרה הבניה המוצגת, יש להשלים את הצגת הנתונים כנדרש. השלמת האינפורמציה נוגעת לעניין זכויות הבניה, למס' קומות, לאחסנה, לא ניתן לבחון את הבקשה בשלימות ללא הצגת הפרוט הנדרש, יש להשלים. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+ מפלס זה כולל 2 דירות, ללא שינוי מהקיים- נדרש להשלים היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67, לבחינת הבינוי המוצג, במפלס זה מוצג מחסן ומרפסת סגורה אז אינה כלולה במניין השטחים- יש להציג התייחסות מלאה לכלל הבינוי הקיים, למי שייך, להציג כ"לא כלול", לסמן בצהוב, וכדו'. תוכנית קומה א' מפלס 4.46+ מפלס זה כולל 2 דירות, ללא שינוי מהקיים- נדרש להשלים היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67, לבחינת הבינוי המוצג. יש להציג מידות חוץ מלאות ברורות יותר, חישוב נכון של עובי קירות- נראה כי במפלס זה השטח בוצע רק לגבי הבינוי הפנימי, נדרש לתקן. במפלס זה מוצע מהלך מדרגות לקומה החדשה מעל- מוצג		

כשטח עיקרי קיים כנדרש. תוכנית קומה ב' מפלס +8.36 מוצעת קומה חדשה הכוללת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 4, במפלס קומה א' בשטח של 64.35 מ"ר וחדר מחוץ בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. הבינוי מוצע מכוח יתרת זכויות בניה - לא ניתן לבחון בוודאות מה השטח הנוסף לניצול כיוון שלא בוצע חישוב מדויק של הקומות הקיימות, אין התייחסות מבחינת שטחים לקומות תת הקרקע שבה מוצגים אשר הינם כ"שטחים עיקריים" לכל דבר ועניין - יש להשלים. בנוסף, בדברי ההסבר מצוין כי מבקשים מימוש 5% מכוח השלמת דירת גג, לא ניתן לאשר בשלב זה: מ-דובר בתוספת קומה חדשה - ניתן לאשר כהשלמה לקומה קיימת. לא מצוין השטח אשר התוספת לגביו מוצעת מכוח הקלה זו. יותר מחצי מהבינוי במפלס זה מבוקש בחריגה, וכן, התקבלה התנגדות מצד השכנים הגובלים - יש הצדקה של שיפור אדריכלי בתוספת זו. קיים שטח משמעותי במפלס זה שמצוין כי מדובר בחלל גג ללא שימוש - לא ברור התכנון במפלס זה. נדרש לקבל אישור של מנהל האגף לתוספת שטח זו, כרגע התוספת לא נבחנה מולו כיוון שהתכנון לא פטור בצורה בסיסית, לאחר התיקונים הנדרשים, עניין השלמת הגג יבחן מולו ככל ויידרש. מוצג מהלך מדרגות המוביל לקומת עליית הגג - יש לחשבו כשטח עיקרי כיוון שמדובר במהלך מדרגות פרטי של דירה מס' 4, נדרש לתקן. במפלס זה מוצג חלל לא לשימוש בשטח של קומה שלימה כמעט ללא פרוט למי שייד השטח, למה זה מיועד ומהיכן השטחים לבינוי זה. לא ניתן לאשר חללים כלואים שאין עבורם זכויות בניה - נדרש לצמצם את הבינוי בהתאם. תוכנית קומת גג מפלס +11.66 במפלס זה מוצג מחסן וחדר הסקה - יש להשלים לגבי כלל האחסנה הקיימת ולמי שייכת בבניין זה, כפי שפורט בסעיף שטחי בניה. יש להציג חתך במרכז המבנה, מבדיקה סכמטית נראה כי גובה החלל הינו של קומת מגורים, לא ניתן לאשר גובה כזה עבור שירות. עפ"י סעיף 11.4 בתוכנית 3770 גובה מירבי של תקרת מחסן מעל		
--	--	--

פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.00 מ', הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר- התכנון המוצע אינו תואם להוראות התוכנית, יש לבטל את האחסנה במפלס זה.		
יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
בניה בחריגה מקווי בנין בקונטור המבנה הקיים עבור שיפור תכנון	06/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
חריגת ממ"ד מקו בנין בחזית דרומית		
הקלה בשטח מחסן מ-8% ל-20 מ"ר		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור סופי של מחלקת שימור להשלמת תנאים להיתר	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	תיאום מול מחלקת השימור למיקום העתקת ריצופים מקוריים.	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לאור האמור לעיל ומבדיקת ההרמוניקה נמצא כי הבקשה תוקנה כנדרש.

מחלקת השימור אישרה את הבקשה.

התקבלו אישורים מכלל המחלקות טרם דיון כמו"כ התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג.

לבקשה התקבלו התנגדויות כפי שפורט לעיל.

3.11.2024

הנדון: תוספת לטעמים להתנגדות להיתר בנייה מס' 2024/0341.00 – משה פרנק ביסמוט
וסנדרה ביסמוט

לכבוד,
ועדת תכנון ובנייה
עיריית ירושלים

במסמך זה, מרשי, ביסמוט משה (פרנק) ת.ז. 327009452 מבקש להוסיף ולפרט מספר
נקודות מהותיות בהתנגדותו לבקשה להיתר בנייה מס' 2024/0341.00, אשר טרם מוצו
בהתנגדות הקודמת שהוגשה מטעמו.

ההתנגדות נשענת על היבטים תכנוניים, אורבניים וקנייניים, הפוגעים באיכות חייו וחיי
משפחתו ובזכויותיהם הקנייניות של מרשי ומשפחתו, תוך דגש על זרישה להתאמות
בתוכנית המבוקשת, ולא על מניעת הבנייה בכלל.

והכל כמפורט להלן:

נקודות ההתנגדות:

1. חריגה מקווי המבנה הקיימים ופגיעה בתכנון האורבני של השכונה.

א. הבקשה כוללת חריגה מקווי הבניין המקוריים, תוך בקשה להוסיף ממ"ד החורג מקו הבניין
בחזית הדרומית. חריגה זו תורגת מקווי הקונטור של המבנה, ופוגעת במרקם האורבני של
השכונה.

ב. במיוחד לאור העובדה כי ברשימת השימור של עיריית ירושלים (המופיעה באתר עמ' 38)
מודגש כי ההמלצה היא לשימור המבנה.

ג. כמו כן בתכנית האב (26/2/15) מודגש כי יש להימנע מחריגות אם ניתן.

ב. פגיעה חמורה בפרטיות:

החלונות המוצעים בתוכנית פונים ישירות אל חצרם של מרשי ואשתו, כולל לכיוון חלון חדר השינה של בני הזוג, דבר היוצר פגיעה חמורה בפרטיותם. על כן נדרשת דרישה ברורה לשנות את מיקום החלונות כך שלא יופנו לחצר משפחת ביסמוט, על מנת למנוע חשיפת יתר ולשמור על זכותם של מרשיי לפרטיות.

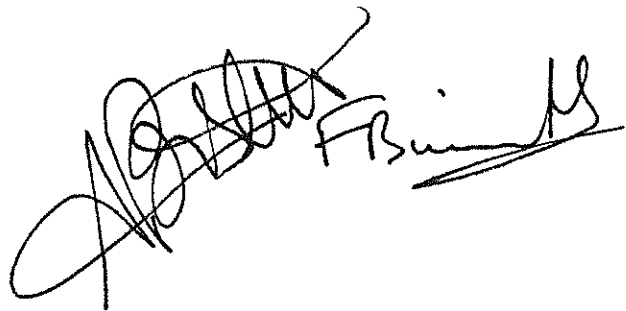
לא בכדי, לא צירפו המבקשים צילומים בעת הגשת פתיחת התיק של החזית הדרומית והמזרחית.

ג. ירידת ערך הנכס של המתנגדים:

במידה והתכנית המוגשת תאושר, הדבר יכול להוות פגיעה בערך המקרקעין הייחודיים של משפחת ביסמוט, כאמור הבית הינו יחיד במינו בשכונה מיוחדת שאין הרבה כמותה בישראל, המגורים בבית פרטי, והתחושה של "מושבי", על אף המגורים בעיר בירה, הם ייחודיים, ו"סגירה" של המרחב של חצר משפחת ביסמוט ע"י בנייה מאסיבית בסמוך אליהם יוביל בהכרח לפגיעה בערכו של הנכס.

3. דרישה לנסיגה מקו הבניין ושמירה על מרחק תקני:

ההתנגדות אינה מכוונת לבנייה עצמה, אלא לדרישה ברורה כי תבוצע בנסיגה מקו הבניין הקיים כדי למנוע פגיעה בפרטיות מרשיי. מרשיי מדגישים כי שיפור תכנוני אינו מצדיק פגיעה משמעותית בזכויותיהם הקנייניות של בעלי הנכסים הסמוכים.



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה ביסמוט / תאריך: 11:54 25/08/2024 / מספר בקשה: 2724516
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ביסמוט

שם פרטי:

משה

דואר אלקטרוני:

franckbismuth@icloud.com

תעודת זהות:

327009452

מספר תיק רישוי:

2024/0341.00

סטטוס טיפול

11:54 25/08/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0341.00

מספר תיק רישוי:

החלטה:

שם פרטי:

משה

שם משפחה:

ביסמוט

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

327009452

טלפון נייד:

6824809

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

13 מ

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

יישוב:

תא דואר:

93100

מיקוד:

שמעון 8 ירושלים

כתובת מלאה:

16900094

שכונה:

16701773

רחוב:

8

מס' בית:

א

כניסה:

1

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו מביעים את התנגדותנו לאור הבקשה המבוקשת ברחוב ראובן 3 המבנה נמצא מאחורי הבניין שלנו המוצע בדיוק מציץ בגינה שלנו המהווה חדירה בתוך הפרטיות.יש לשנות מיקום החלונות אין לנו התנגדות שובנו רק שיבנו בנסיגה על מנת לשמור על הפרטיות של השכנים המבנה בן 100 שנה יש לבדוק האם הוא יכול לשאת עוד קומה אבקש זימון במעמד וועדת התנגדות

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה ביסמוט / תאריך: 17/11/2025 17:02 / מספר בקשה: 3572602

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ביסמוט

שם פרטי:

משה

דואר אלקטרוני:

franckbismuth@icloud.com

תעודת זהות:

327009452

מספר תיק רישוי:

2024/0341.00

סטטוס טיפול

17:02 17/11/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0341.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

משה

שם משפחה:

ביסמוט

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

327009452

טלפון נייד:

6824809

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

10 מ

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

יישוב:

תא דואר:

93100

מיקוד:

שמעון 8 ירושלים

כתובת מלאה:

גאולים

שכונה:

שמעון

רחוב:

8

מס' בית:

א

כניסה:

1

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו מביעים התנגדותנו לבקשה. התוספת המוצעת חודרת לתוך הפרטיות שלנו נבקש נסיגה של 3 מ כדי להבטיח הפרדה בין 2 החלקות בנוסף יש לבדוק את נושא העומסים המבנה ברחוב ראובן 3 הינו מבנה לשימור אין לו תקן נגד רעידות אדמה נבקש להיות מוזמנים במעמד וועדת התנגדויות יש לבדוק את הנושא של זכויות בניה המבנה חורג מהמותר יש חללים בקומת מרתף המשמשים למגורים. יש חריגה בגובה יש להנמיך על פי הוראות תבע 3770 הבניין הנוכחי אינו עונה לדרישות התקן 413 עמידות בפני רעידות אדמה. התוספת המבוקשת עולה על 2% ממסת הבניין

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהרון ביסמוט / תאריך: 13:22 20/11/2025 / מספר בקשה: 3578181

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ביסמוט

שם פרטי:

אהרון

דואר אלקטרוני:

aaronbismuth123@gmail.com

תעודת זהות:

327009494

מספר תיק רישוי:

2024/0341.00

סטטוס טיפול

13:22 20/11/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0341.00

מספר תיק רישוי:

החלטה:

שם פרטי:

אהרון

שם משפחה:

ביסמוט

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

327009494

טלפון נייד:

4240500

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

13 מ

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

יישוב:

תא דואר:

0000000

מיקוד:

שמעון 8 ירושלים

כתובת מלאה:

גאולים

שכונה:

שמעון

רחוב:

8

מס' בית:

כניסה:

3

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו מביעים התנגדות לבקשה ברחוב ראובן 3 מדובר בבמנה החורג מקו בניין תוספת קומה יאפשר חדירות לתוך הפרטיות שלנו ניתן לשקול קומה בנסיגה בנוסף למבנה אין תקן הנדסי התוספת חורגת מ2% ממסת הבניין יש לבדוק שזה יכול לשאת העומסים קיימת קומת מגורים בקומת מרתף לא פורסמה הקלה על תוספת קומה מעל 3 המותרות אני מדבר בשם אחי אדם יוסף ואחותי שרלוט שהם גם בעלי זכות בנכס אנו מבקשים להיות מוזמנים בוועדת התנגדות יש לבדוק לעומק אם באמת נותרו אחוזי בניה

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	2016/1077.05
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסנים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	טדגי עוז
עורך הבקשה	גברת סקולסקי מלכה
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

תדהר 8, ארזי הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
30102	191	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1384	תחילת תוקף	02/10/1969			
2884	תחילת תוקף	30/07/1982			
6397	תחילת תוקף	29/09/2003			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף, הכולל 3 כניסות ומשמש למגורים, ברח' תדהר 8 בשכונת ארזי הבירה, גוש : 30102 חלקה : 191.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס 1.48- : מוצע תוספת מחסנים בחלל קיים בחזית מזרחית ומערבית.

קומה א', מפלס +1.02 : מוצעות מדרגות פיתוח ככניסה נוספת ליח"ד מס' 9 בחזית מזרחית וריצוף חצר ליח"ד מס' 17 בחזית מערבית.

קומה ב', מפלס +3.74 : מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בחזית מזרחית ליח"ד מס' 11.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 10.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 191, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מתבקשים ומתנגדים לוועדת התנגדויות : מוצע בבקשה תוספת מחסנים וריצוף חצר, התוכנית תוקנה כנדרש, בוצע פרסום ומשלוח הודעות למוצע, הבקשה עומדת בנדרש, אין מניעה לאשר. התקבלו 3 התנגדויות לבקשה, מתנגד אחד, סרי, הוא גם מבקש בבקשה. להלן עיקרי טענות המתנגדים : *התוכנית תחסום כניסה לבניין מכיוון החניה, המוצע מונע תוספת מעלית עתידית, המבקשים מתנגדים למסור מידע *למתנגד יש חלק יחסי בנכס, מבקשים לחלק את המוצע באופן יחסי. *הרמוניקה שהוצגה באתר חתוכה, זכויות בניה נוצלו עד תום, הבניה כוללת חריגות.

דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.12.24 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", התוכנית נדרשה בתיקונים וכן בפרסום הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי, בוצע משלוח הודעות לתוכנית צל למחסנים, תום מועד להתנגדויות בתאריך 30.09.2025, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות.		
	18/12/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6397 תחילת תוקף: 29/09/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *6397 תחילת תוקף 29.09.2003, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.12.24 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", התוכנית נדרשה בתיקונים וכן בפרסום הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי, בוצע משלוח הודעות לתוכנית צל למחסנים, תום מועד להתנגדויות בתאריך 30.09.2025, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 6397 קיים נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת מרפסות ומחסנים בנוסף למאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 6397 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה א', מפלס +1.02, חזית מזרחית : מוצעות מדרגות גישה ליחיד מס' 9 כתוספת כניסה לדירה, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת מדרגות במרווח בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המוצע בגובה של 1.35 מ' ועומד במותר, אך לא ניתן לאשר 2 כניסות ליחיד אחת ולכן לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות, המדרגות שהוצעו הוסרו מהבקשה. קומה א', מפלס +1.02, חזית מערבית : מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ריצוף חצר) קומה ב', מפלס +3.74, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיו) שטח בניה : בבקשה לא מוצע תוספת שטחי בניה, מוצע תוספת מרפסות ומחסנים. מחסנים : קומת קרקע : מפלס -1.48, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסנים ליחיד מס' 9, 11, 13 ו-15, ניתן להציע מחסנים בשטח של 8% מהדירה המוצעת, הוצג חישוב כנדרש של כל דירות המבקשים כמפורט : חדד - שטח דירה 120 מ"ר, מוצע מחסן בשטח של 9.52 מ"ר אייזנבאך - שטח דירה 120 מ"ר, מוצע מחסן בשטח של 9.58 מ"ר. הרשקופף - שטח דירה 131.15 מ"ר, מוצע מחסן בשטח של 10.44 מ"ר. סרי - שטח דירה 120 מ"ר, מוצע מחסן בשטח של 9.59 מ"ר. טדגי - שטח דירה 120 מ"ר, מוצע מחסן בשטח של 9.51 מ"ר. תוכנית צל - הוצג תוכנית צל ליתר דיירי הבניין, בוצע משלוח הודעות כנדרש. חתימות שכנים בשטח משותף - נדרש 66%, הוצגו חתימות של		
---	--	--

הוצגו 5/8 חתימות - כנדרש. חתימות שכנים - נדרש 66% חתימות בשטח משותף, הומצאו 4/6 חתימות - כנדרש. ריצוף חצר: קומה א', מ פלס +1.02, חזית מערבית: מוצעת הגבהת חצר לת"ח 17, המוצע מהווה הגבהה של כ-98 ס"מ מקו הקרקע הצמודה, הומצאו 4/6 חתימות דיירי הכניסה - כנדרש. מרפסת זיו: קומה ב', מפלס +3.74, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 4.72 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה של 40% עד 2 מ', המוצע חורג בכ-63% עד 100% מהמרווח (בהתאם לגבול המגרש המתעגל) ומהווה סטיה ניכרת מתקנות, המרפסת המוצעת הוסרה מבקשה. שלביות ביצוע: יש סעיף לבניה בהינף אחד, המוצע אינו בניה מכח התב"ע ולכן ל"ר לבקשה. אישור גורמים: שפי"ע - אושר, א. סביבה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, בוצע כנדרש במעמד פתיחת התיק. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת מחסנים וריצוף חצר, התוכנית תוקנה כנדרש, בוצע פרסום ומשלוח הודעות למוצע, הבקשה עומדת בנדרש - אין מניעה לאשר. התנגדויות:	
---	--

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *התוכנית תחסום כניסה לבניין מכיוון החניה, המוצע מונע תוספת מעלית עתידית, המבקשים מתנגדים למסור מידע *למתנגד יש חלק יחסי בנכס, מבקשים לחלק את המוצע באופן יחסי. *הרמוניקה שהוצגה באתר תתוכה, זכויות בניה נוצלו עד תום, הבניה כוללת חריגות. יצוין כי המתנגד סרי הוא גם מבקש בבקשה.		
בניה בשונה מנספח	09/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149 : מוצע בבקשה תוספת מחסנים, חצר ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו : יש להציג חישוב 8% למחסנים, לחשב שטחי בניה בהתאם לתקנות, להציג תוכנית צל ליתר הדיירים, לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח ולחסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה . נספח בינוי : בתוכנית 6397 קיים נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת מרפסות ומחסנים בנוסף למאושר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי.	03/12/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

מחסנים : קומת קרקע : מפלס 1.48-, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסנים לית"ד מס' 9, 11, 13 ו-15, ניתן להציע מחסנים בשטח של 8% מהדירה המוצעת, בבקשה לא מחושב שטח 8% מחלק הדירה הקיימת, בנוסף שטחי הבניה לא מחושבים כנדרש - יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש ולהציג חישוב של 8% משטח כל דירה לבקשה המוצעת. תוכנית צל - בבקשה לא הוצג תוכנית צל ליתר דיירי הכניסה - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות כנדרש. חתימות שכנים בשטח משותף - נדרש 66%, הוצגו חתימות של הוצגו 5/8 חתימות - כנדרש. מפלס 1.40-, חזית מערבית : מוצע תוספת מחסן לת"ח 17 - יש להציג חישוב המוכיח כי המוצע עומד ב-8% המותרים ולהציג תוכנית צל ליתר דיירי הכניסה. חתימות שכנים - נדרש 66% חתימות בשטח משותף, הומצאו 4/6 חתימות - כנדרש. מרפסת זיו : קומה ב', מפלס 3.74+, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 4.72 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה של 40% עד 2 מ', המוצע חורג בכ-63% עד 100% מהמרווח (בהתאם לגבול המגרש המתעגל) ומהווה סטיה ניכרת מתקנות - יש להסיר את המרפסת המוצעת המבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
לפרסם לפי סעיף 149 : מוצע בבקשה תוספת מחסנים, חצר ומרפסת זיו, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו :	24/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

יש להציג חישוב 8% למחסנים, לחשב שטחי בניה בהתאם לתקנות, להציג תוכנית צל ליתר הדיירים, לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח ולחסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה . נספח בינוי : בתוכנית 6397 קיים נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת מרפסות ומחסנים בנוסף למאושר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. מחסנים : קומת קרקע: מפלס 1.48-, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסנים ליח"ד מס' 9, 11, 13 ו-15, ניתן להציע מחסנים בשטח של 8% מהדירה המוצעת, בבקשה לא מחושב שטח 8% מחלק הדירה הקיימת, בנוסף שטחי הבניה לא מחושבים כנדרש - יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש ולהציג חישוב של 8% משטח כל דירה לבקשה המוצעת. תוכנית צל - בבקשה לא הוצג תוכנית צל ליתר דיירי הכניסה - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות כנדרש. חתימות שכנים בשטח משותף - נדרש 66%, הוצגו חתימות של הוצגו 5/8 חתימות - כנדרש. מפלס 1.40-, חזית מערבית : מוצע תוספת מחסן לת"ח 17 - יש להציג חישוב המוכיח כי המוצע עומד ב-8% המותרים ולהציג תוכנית צל ליתר דיירי הכניסה. חתימות שכנים - נדרש 66% חתימות בשטח משותף, הומצאו 4/6 חתימות - כנדרש. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס 3.74+, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 4.72 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה של 40% עד 2 מ', המוצע חורג בכ-63% עד 100% מהמרווח (בהתאם לגבול המגרש המתעגל) ומהווה סטיה ניכרת מתקנות - יש להסיר את	
--	--

המרפסת המוצעת המבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6397 תחילת תוקף : 29/09/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 6397 קיים נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת מרפסות ומחסנים בנוסף למאושר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 6397 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה א', מפלס +1.02, חזית מזרחית : מוצעות מדרגות גישה	24/11/2024	חוות דעת תכנונית

ליח"ד מס' 9 כתוספת כניסה לדירה, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת מדרגות במרווח בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המוצע בגובה של 1.35 מ' ועומד במותר, אך לא ניתן לאשר 2 כניסות ליח"ד אחת ולכן לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות - יש להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה. קומה א', מפלס +1.02, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיו) קומה ב', מפלס +3.74, חזית מזרחית: מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ריצוף חצר) שטח בניה: בבקשה לא מוצע תוספת שטחי בניה, מוצע תוספת מרפסות ומחסנים. מחסנים: קומת קרקע: מפלס -1.48, חזית מזרחית: מוצע תוספת מחסנים ליח"ד מס' 9, 11, 13 ו-15, ניתן להציע מחסנים בשטח של 8% מהדירה המוצעת, בבקשה לא מחושב שטח 8% מחלק הדירה הקיימת, בנוסף שטחי הבניה לא מחושבים כנדרש - יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש ולהציג חישוב של 8% משטח כל דירה לבקשה המוצעת. תוכנית צל - בבקשה לא הוצג תוכנית צל ליתר דיירי הכניסה - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות כנדרש. חתימות שכנים בשטח משותף - נדרש 66%, הוצגו חתימות של הוצגו 5/8 חתימות - כנדרש. מפלס -1.40, חזית מערבית: מוצע תוספת מחסן לת"ח 17 - יש להציג חישוב המוכיח כי המוצע עומד ב-8% המותרים ולהציג תוכנית צל ליתר דיירי הכניסה. חתימות שכנים - נדרש 66% חתימות בשטח משותף, הומצאו 4/6 חתימות - כנדרש. ריצוף חצר: קומה א', מ פלס +1.02, חזית מערבית: מוצעת הגבהת חצר לת"ח 17, המוצע מהווה הגבהה של כ-98 ס"מ מקו הקרקע הצמודה, הומצאו 4/6 חתימות דיירי הכניסה - כנדרש.		
--	--	--

מרפסת זיז : קומה ב', מפלס 3.74+, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 4.72 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה של 40% עד 2 מ', המוצע חורג בכ-63% עד 100% מהמרווח (בהתאם לגבול המגרש המתעגל) ומהווה סטיה ניכרת מתקנות - יש להסיר את המרפסת המוצעת המבקשה. שלביות ביצוע: יש סעיף לבניה בהינף אחד, המוצע אינו בניה מכח התב"ע ולכן ל"ר לבקשה. אישור גורמים : שפ"ע - אושר, א. סביבה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, בוצע כנדרש במעמד פתיחת התיק. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מחסנים, חצר ומרפסת זיז, יש להציג חישוב 8% למחסנים, לחשב שטחי בניה בהתאם לתקנות, להציג תוכנית צל ליתר הדיירים, לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח ולהסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מתבקשים ומתנגדים לוועדת התנגדויות :

מוצע בבקשה תוספת מחסנים וריצוף חצר, התוכנית תוקנה כנדרש, בוצע פרסום ומשלוח הודעות למוצע, הבקשה עומדת בנדרש, אין מניעה לאשר.

התקבלו 3 התנגדויות לבקשה, מתנגד אחד, סרי, הוא גם מבקש בבקשה.

להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*התוכנית תחסום כניסה לבניין מכיוון החניה, המוצע מונע תוספת מעלית עתידית, המבקשים מתנגדים למסור מידע

*למתנגד יש חלק יחסי בנכס, מבקשים לחלק את המוצע באופן יחסי.

*הרמוניקה שהוצגה באתר חתוכה, זכויות בניה נוצלו עד תום, הבניה כוללת חריגות.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.12.24 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", התוכנית נדרשה בתיקונים וכן בפרסום הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי, בוצע משלוח הודעות לתוכנית צל למחסנים, תום מועד להתנגדויות בתאריך 30.09.2025, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אידל רחל שוורץ / תאריך: 12:35 14/09/2025 / מספר בקשה: 3483272

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שוורץ
שם פרטי:	אידל רחל
דואר אלקטרוני:	o0504106566@gmail.com
תעודת זהות:	030370597
מספר תיק רישוי:	2016/1077.05

סטטוס טיפול	
12:35 14/09/2025	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2016/1077.05
מספר תיק רישוי:	
הודעה	
שם פרטי:	אידל רחל
שם משפחה:	שוורץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	030370597
טלפון נייד:	4506566
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	5822054
מספר תיק רישוי:	2016/1077.05

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: קומת גג באותו בנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: ביתר עילית
תא דואר: 9054002
מיקוד: הרב בן ציון ברוק 7/2 ביתר עילית
כתובת מלאה: כתובת מלאה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: למתנגד יש חלק יחסי בשטח נשוא הבקשה המבקש מעולם לא ניהל דו שיח עם המתנגד עם לחלק את השטח כנדרש ולכן המתנגד מתנגד בכל תוקף לבקשה זו

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהודה יו טוביאן / תאריך: 21:58 15/09/2025 / מספר בקשה:

3486308

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	יו טוביאן
שם פרטי:	יהודה
דואר אלקטרוני:	Talyay12@gmail.com
תעודת זהות:	012274791
מספר תיק רישוי:	2016/1077.05

סטטוס טיפול	
21:58 15/09/2025 ממתין לבדיקת האגף	
19:15 15/09/2025 נשמר כטיטה	

פרטי הבקשה	
איחור תוכנית:	2016/1077.05
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יהודה
שם משפחה:	יו טוביאן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	012274791

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Talyay12@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

שכן באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

הורד 6, אורנית אצל טליה יצחק

שכונה:

רחוב:

תדר

מס' בית:

8

כניסה:

מס' דירה:

10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

על פי התכנית המוצעת תיחסם כניסה לבניין מכיוון החניה. ולא יתאפשר מעבר מכיוון זה. כמו כן, בניה בחלק זה של הבניין לא תאפשר הוספת מעלית בהמשך להנגשת הדירות לדיירים המבוגרים בבניין ולבעלי נכויות שכבר גרים בבניין. ניסינו לברר פרטים עם המבקשים, אך, הם נמנעים מלמסור מידע. מאחר ואני צפויה לנסוע לחול השבוע ואחזור רק בסוף החודש מבקשת להתנגד כבר עכשיו, בתקווה שנוכל לקבל מידע ברור יותר אודות הבקשה והשלכותיה על הנכס שלנו.

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:

טליה

שם משפחה:

יצחק

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

029334174

טלפון נייד:

7307012

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ישראל סרי / תאריך: 30/09/2025 16:01 / מספר בקשה: 3505468
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	סרי
שם פרטי:	ישראל
דואר אלקטרוני:	erez.sery@iec.co.il
תעודת זהות:	42048884
מספר תיק רישוי:	2016/1077.05

סטטוס טיפול	
12:34 15/10/2025 נפתח לצפיה אסתר אוזנה	⬆
16:01 30/09/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2016/1077.05
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ישראל
שם משפחה:	סרי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	42048884

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

04

דוא"ל:

erez.sery@iec.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

רחוב תדהר 6 בקומפלקס של המבקשים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

קרית אתא

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

הרב דוידשוילי 3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. הגרמושקה שהוצגה באתר - חתוכה. יש להעלות גרמושקה עדכנית שלמה. 2. לא ברור באיזה זכויות בניה עושים שימוש. כל הזכויות של המבקשים הרשקופף במבנה שלי מוצו עד תום ולא ניתן לאשר עוד הקלות כמותיות. ככל שיש זכויות נוספות הרי שאלו שייכות לי או לפחות חלק יחסי. 3. התב"ע שבתוקף קובעת כי המימוש לפיה יהיה בהינף אחד וזה כבר בוצע. 4. בחלל המבוקש קיימות תשתיות ולא ברור מה מתכוונים לעשות באלו. 5. החלל המבוקש למחסן הינו רכוש משותף ואם קיימות זכויות בניה אזי יש לאפשר לכלל הדיירים לבנות ולא כל דאלים גבר. 6. הבנין כולל חריגות בניה ואין לאפשר בינוי נוסף כלשהו עד להסרת החריגות. כך הרחבה הפכה לדירה נפרדת ומחסן נהפך ליחידה. 7. יש לאפשר לי לעדכן ההתנגדות לאחר העלאת או המצאת גרמושקה מלאה ולא חלקית. 8. מבוקש לזמן אותי להשמיע את התנגדותי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	2024/0608.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסה חלקית ש בנין קיים ובנית בנין חדש לפי תמ"א 38 2 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קויאט יצחק גמ"ח ע"ש
עורך הבקשה	אדריכל שפירא יצחק
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

צפניה 24 , גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30082	71	לא
30082	72	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30082ג	תחילת תוקף	16/07/1959		
5375	תחילת תוקף	08/12/2007		
5375	תחילת תוקף	08/12/2007		

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בהריסת מבנה היסטורי בן 2 קומות וגג רעפים הבנוי על 2 חלקות עם כניסה אחת למבנה הנ"ל קיימות 4 יח"ד. מוצעות בהתאם לתכנית 10038 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 2.50 - קומת מחסנים – מוצע 13 מחסנים שטחי מעבר, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 0.00 + קומת קרקע – מוצע מדרגות כניסה לחלקה, פיתוח שטח ומיקום מערכות, 3 כניסות לבניין כאשר הכניסה הראשית לבניין הינה בחזית מערבית בה מוצע לובי כניסה הכולל מעלית וחדר מדרגות משותף. 2 כניסות נוספות הינן חיצוניות, אחת מהן הינה עבור כניסה לבית מדרש מוצע הכולל ממ"ד. והשניה ליח"ד מס' 1 אשר אינה כוללת ממ"ד.

בנוסף מופיעות מדרגות לשימור בחזית מערבית העולות לקומה העליונה.

מפלס 3.55 + קומה א' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסות זיו מקורות ולא מקורות. הכניסה ליח"ד מס' 3 הינה חיצונית דרך המדרגות לשימור.

מפלס 6.80 + קומה ב' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסות זיו מקורות.

מפלס 10.05 + קומה ג' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסות זיו מקורות.

מפלס 13.30 + קומה ד' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 3 יח"ד אשר אחת מהן הינה דופלקס הכוללות ממ"ד ומרפסות זיו מקורות.

מפלס 16.55 + מוצע גג רעפים בשימוש עבור הקומה השניה של הדופלקס הכוללת שטח עיקרי, בנוסף מוצע חלל טכני עבור מערכות בחלל הגג.

היתר בניה להקמת הבניין :

מועד הקמת המבנה : 1931 עפ"י תיק תיעוד

היתרי בניה קודמים למבנה :

היתר בניה מספר 2020/0122.00 - תוספת ממ"ד תוספות בניה והרחבות לבנין קיים - נידונה בועדת משנה.

רקע סטטוטורי :

תוכנית מס' 330082 משנת 1959 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, היקף זכויות בניה 90% ב3 קומות

תוכנית מס' 5375 משנת 2007 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3 מיוחד, 3 קומות, התרת שימוש לבית מדרש בקומת הקרקע ובחלק מקומה א.

שטחי בניה - חלקה 71 - 278 מ"ר ובחלקה 72 ל- 249 מ"ר.

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

מידע קודם

מתאריך		
17/02/2026	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני	הוועדה מחליטה לזמן, על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש .

הועדה בהתנגדויות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5375 תחילת תוקף: 08/12/2007 ייעוד הקרקע: חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית מוצע 9 יח"ד ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.5 נדרש 3 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 3 מק"ח החסרים - להכרעת הוועדה לעניין זה חו"ד הנדסית – התקבלה חו"ד הנדסית ממשרד ירון שמעוני שחם בתאריך 21/01/2025. חו"ד מח' השימור לאשר את הבקשה בכפוף להחלטת וועדת השימור מתאריך 07/10/2024. חו"ד תכנון עיר: התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות, בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת שפ"ע מאור - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן מכולה 8 קו"ב ומכבש קרטונים מול הבניין חו"ד וועדה מחוזית - הערה: לא התקבלה חו"ד מתכנת מחוז תוך 45 ימים מזמן הפניה. הבקשה תבחן ללא חו"ד מתכנת מחוז. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות	25/01/2026	חוות דעת תכנונית

התוכנית המוצעת תואמת למדיניות מע"ר צפון המאפשרת באיזור זה בינוי עד 5 קומות וגג רעפים. הבינוי ההיסטורי מתאפיין בגג רעפים מוגבה ב- 50 ס"מ ולכן הבקשה מציעה הגבהה בהתאם.

פרסום

פורסמו ההקלות הבאות:

- הריסה חלקית של בנין קיים ובנית בנין חדש לפי תמ"א 238 ותכנית 10038.

- הקלה בדבר מרפסות זיז עוקבות מעבר לקו בנין.

- מחסנים בגודל עד 20 מ"ר ליח"ד.

- הריסה חלקית של בנין בן 2 קומות ובנית בנין חדש בן 5 קומות וגג רעפים.

- הריסה חלקית של בנין ובו 4 יח"ד ובנית בנין בן 13 יח"ד.

שימור

שימור: במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופרטים אדריכליים (הם תועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש.

- שימור חזיתות: יש לשמור על החזית הקדמית הקיימת (צפונית) במלואה וכן חזיתות הצד (מזרחית ומערבית) בהתאם בשל כל פרט הבניה ההיסטוריים שהשתמרו בהן ובכלל זה פתחים, מדרגות ומסגרות היסטוריות. יש לשלב כל פרט פתחים היסטוריים הקיימים (משקופים וקשתות אבן, תריסים וכו') במבנה החדש.

- גם מיזוג האבן: יש לשמור על גושי המדרגות המקוריים הקיימים בחזיתות הצד של המבנה (מערבית ומזרחית) ולשלבם במבנה המוצע (כגון שימור גרם של הגרם המזרחי). מדרגות אלו מאפיינות את התקופה ומוסיפות חן למבנה ותורמות לו.

- גג ועצים היסטוריים: יש לשמר רעפי פרקים הזהיר ובמבוק של גג ההיסטורי, שמירת העצים המקומיים ושילובם בגג החדש.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. בחזית קדמית צפונית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת לשימור, אין מניעה מלאשר. חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'. איחוד חלקות הבנוי המוצע יושב על 2 חלקות - כאשר מוצע תכנון של ח. מדרגות ויחיד על 2 חלקות - נדרש להכין תצ"ר לאיחוד החלקות כתנאי להיתר. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 796.8 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 769.21 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצע 13 מחסנים בשטח של 135.49 מ"ר – לא עומד ב - 8%, פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר. ממ"ד: מוצע ממ"ד עבור 12 יחיד – בהתאם להוראות התכנית – עומד בדרישה. בקומת הקרקע מוצעת יחיד (1) ללא ממ"ד. עפ"י הוראות		
---	--	--

התכנית כל דירה תכלול ממ"ד, או ממ"ק עבור יח"ד ששטחן עד 40 מ"ר באישור רשות מוסמכת. לא מוצע ממ"ק בקומה, וכן שטח יח"ד המוצעת עולה על 40 מ"ר על כן – לא ניתן לאשר יח"ד זו במתכונתה המוצעת. יש להיצמד להנחיות והערות הגרפיות של הצוות המקצועי המפורטות בתכנית a בהקשר של יח"ד זו.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מחוץ לקו בניין – מרפסות אלו הינן המשכיות למרפסות קיימות לשימור – אין מניעה מלאשר.

חוו"ד תכנון עיר לעניין המרפסות: במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור.

לתקן מרפסות בהתאם לקיים היסטורית בתיק התיעוד לא ינתנו שינויים במרפסות ההיסטוריות או בפתחים הפונים למרפסות אלה.

נדרש לבטל מרפסת בפינה הדרום מזרחית שחוסמת חזית לשימור ואת פינת הבניין.

לתקן פתחים הפונים למרפסת זו בהתאם לפתחים בתיק התיעוד.

גדרות:

יש להציג פריסת גדרות בתכניות

גג המבנה:

מוצגות מערכות בחלל הגג – כנדרש

יש להציג פתחי אוורור עבור הקומה העליונה של הדופלקס.

תברואה

תכנון עיר: לא מוצע פתרון בחלקה- יש לקבל פטור מפתרון אשפה בחלקה מול מחלקת תברואה כתנאי לדיון בועדה- ככל שלא ינתן יש לתאם פתרון מול מחלקת תכנון.

התקבל אישור מחלקת תברואה: יש לתכנן מכולה 8 קו"ב ומכבש קרטונים מול הבניין

עצים חו"ד תכנון עיר : יש לעשות העתקת עץ הזית לחזית ולשתול 3 עצים בוגרים בחלקה. נדרש להתרחק 3 מ' לפחות מ-2 עצי ברוש בחזית מערבית. מוצע מרחק של 2 מ' מעצי ברוש לשימור- יש לקבל חוד אגרונום לבחינת בינוי במרחק מוצע של 2 מ' ולא 3- במידה ולא ניתן לשמר עצים במרחק זה יש להתרחק מהעצים 3 מ' לפחות. 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. יש לעשות העתקת עץ הזית לחזית ולשתול 3 עצים בוגרים בחלקה. נדרש להתרחק 3 מ' לפחות מ-2 עצי ברוש בחזית מערבית. התקבל אישור שפ"ע במערכת מי נגר : הוצגה תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. הוצגה בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר כנדרש. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה אין התנגדות לתכנית מוצע 9 יח"ד ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.5 נדרש 3 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 3 מק"ח החסרים - להכרעת הוועדה לעניין זה 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 (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 גדות פנימיות הניצבות לרחוב). נגישות הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה, מוצעות מדרגות	
--	--

פיתוח מאחר ומפלס 0.00 של המבנה המוצע אינו תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה יש להציע מעלון אחד במדרגות הפיתוח על מנת להנגיש את הבניין באופן מלא. מעבר לכך כל הדירות בבניין נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה 1 התנגדויות להלן עיקרה: גידול בצפיפות אוכלוסיה ברחוב כל כך צר המהווה סיכון בטיחותי. מצוקת חניה בנוי בגובה החורג מאופי השכונה מצג שווא של הבניין הקיים ועברות בניה בעבר בבניין למתנגד דירה בצפניה 27 בבעלותו, ואינו מתגורר בדירה זו. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
מעבר לכך הבקשה מובאת להכרעה בעניין אי פתרון חניה המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית מוצע 9 יח"ד ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.5 נדרש 3 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 3 מק"ח החסרים. שימור שימור: במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופרטים אדריכליים (המ תועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש. - שימור חזיתות: יש לשמור על החזית הקדמית הקיימת	25/01/2026	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

(צפונית) במלואה וכן חזיתות הצד (מזרחית ומערבית) בהתאם בשל כל פרט הבניה ההיסטוריים שהשתמרו בהן ובכלל זה פתחים, מדרגות ומסגרות היסטוריות. יש לשלב כל פרט פתחים היסטוריים הקיימים (משקופים וקשתות אבן, תריסים וכו') במבנה החדש. - גם מיזוג האבן: יש לשמור על גושי המדרגות המקוריים הקיימים בחזיתות הצד של המבנה (מערבית ומזרחית) ולשלבם במבנה המוצע (כגון שימור גרם של הגרם המזרחי). מדרגות אלו מאפיינות את התקופה ומוסיפות חן למבנה ותורמות לו. - גג ועצים היסטוריים: יש לשמר רעפי פרקים הזהיר ובמבוק של גג ההיסטורי, שמירת העצים המקומיים ושילובם בגג החדש. קווי בניין בחזית קדמית צפונית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת לשימור, אין מניעה מלאשר. חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'. איחוד חלקות הבנוי המוצע יושב על 2 חלקות - כאשר מוצע תכנון של ח. מדרגות ויח"ד על 2 חלקות - נדרש להכין תצ"ר לאיחוד החלקות כתנאי להיתר. מחסנים מוצע 13 מחסנים בשטח של 135.49 מ"ר – לא עומד ב- 8%, פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר. ממ"ד: מוצע ממ"ד עבור 12 יח"ד – בהתאם להוראות התכנית – עומד בדרישה. בקומת הקרקע מוצעת יח"ד (1) ללא ממ"ד. עפ"י הוראות התכנית כל דירה תכלול ממ"ד, או ממ"ק עבור יח"ד ששטחן עד 40 מ"ר באישור רשות מוסמכת. לא מוצע ממ"ק בקומה, וכן שטח יח"ד המוצעת עולה על 40 מ"ר על כן – לא ניתן לאשר יח"ד זו במתכונתה המוצעת. יש להיצמד להנחיות והערות הגרפיות של הצוות המקצועי המפורטות בתכנית a בהקשר של		
---	--	--

יח"ד זו. מרפסות מוצעות מרפסות זיו מחוץ לקו בניין – מרפסות אלו הינן המשכיות למרפסות קיימות לשימור – אין מניעה מלאשר. חוו"ד תכנון עיר לעניין המרפסות : במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור. לתקן מרפסות בהתאם לקיים היסטורית בתיק התיעוד לא ינתנו שינויים במרפסות ההיסטוריות או בפתחים הפונים למרפסות אלה. נדרש לבטל מרפסת בפינה הדרום מזרחית שחוסמת חזית לשימור ואת פינת הבניין. לתקן פתחים הפונים למרפסת זו בהתאם לפתחים בתיק התיעוד . גדרות : יש להציג פריסת גדרות בתכניות גג המבנה : מוצגות מערכות בחלל הגג – כנדרש יש להציג פתחי אוורור עבור הקומה העליונה של הדופלקס תברואה תכנון עיר : לא מוצע פתרון בחלקה- יש לקבל פטור מפתרון אשפה בחלקה מול מחלקת תברואה כתנאי לדיון בועדה- ככל שלא ינתן יש לתאם פתרון מול מחלקת תכנון. התקבל אישור מחלקת תברואה : יש לתכנן מכולה 8 קו"ב ומכבש קרטונים מול הבניין עצים חוו"ד תכנון עיר : יש לעשות העתקת עץ הזית לחזית ולשתול 3 עצים בוגרים בחלקה. נדרש להתרחק 3 מ' לפחות מ-2 עצי ברוש בחזית מערבית. מוצע מרחק של 2 מ' מעצי ברוש לשימור- יש לקבל חוד אגרונום לבחינת בינוי במרחק מוצע של 2 מ' ולא 3- במידה ולא ניתן לשמר עצים במרחק זה יש להתרחק מהעצים 3 מ' לפחות.	
--	--

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. יש לעשות העתקת עץ הזית לחזית ולשתול 3 עצים בוגרים בחלקה. נדרש להתרחק 3 מ' לפחות מ-2 עצי ברוש בחזית מערבית.

התקבל אישור שפ"ע במערכת

מי נגר:

הוצגה תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. הוצגה בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר כנדרש.

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

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).

נגישות

הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה, מוצעות מדרגות פיתוח מאחר ומפלס ה-0.00 של המבנה המוצע אינו תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה יש להציע מעלון אחד במדרגות הפיתוח על מנת להנגיש את הבניין באופן מלא.

מעבר לכך כל הדירות בבניין נגישות.

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

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלה 1 התנגדויות להלן עיקרה:

גידול בצפיפות אוכלוסיה ברחוב כל כך צר המהווה סיכון בטיחותי. מצוקת חניה בנוי בגובה החורג מאופי השכונה מצג שווא של הבניין הקיים ועברות בניה בעבר בבניין.		
הריסה חלקית של בנין קיים ובנית בנין חדש לפי תמ"א 238 ותכנית 10038 הקלה בדבר מרפסות זיז עוקבות מעבר לקו בנין מחסנים בגודל עד 20 מ"ר ליח"ד הריסה חלקית של בנין בן 2 קומות ובנית בנין חדש בן 5 קומות וגג רעפים הריסה חלקית של בנין ובו 4 יח"ד ובנית בנין בן 13 יח"ד	22/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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 הגיתון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	7
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	הגשת ערבות בנקאית בסך 25,831 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים. (שימור - 22,653 ש"ח, העתקה - 3,178 ש"ח)	15
	הצגת תכנית פיתוח למחלקת אחזקת כבישים ומדרכות	16
	אישור מחלקת השימור על השלמת כל ההנחיות שבחוות הדעת וכן הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית	17
	הכנת התצ"ר	18
	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם	19
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	20

21	תצהיר חתום של מתכנן השלד
22	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
23	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
24	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
25	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
26	אישור מחלקת השימור

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מעבר לכך הבקשה מובאת להכרעה בעניין אי פתרון חניה

המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 9 יח"ד ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.5 נדרש 3 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 3 מק"ח החסרים.

שימור

שימור : במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופרטים אדריכליים (המ תועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש .

- שימור חזיתות : יש לשמור על החזית הקדמית הקיימת (צפונית) במלואה וכן חזיתות הצד (מזרחית ומערבית) בהתאם בשל כל פרט הבניה ההיסטוריים שהשתמרו בהן ובכלל זה פתחים, מדרגות ומסגרות היסטוריות. יש לשלב כל פרט פתחים היסטוריים הקיימים (משקופים וקשתות אבן, תריסים וכו') במבנה החדש .

- גם מיזוג האבן : יש לשמור על גושי המדרגות המקוריים הקיימים בחזיתות הצד של המבנה (מערבית ומזרחית) ולשלבם במבנה המוצע (כגון שימור גרם של הגרם המזרחי). מדרגות אלו מאפיינות את התקופה ומוסיפות חן למבנה ותורמות לו .

- גג ועצים היסטוריים : יש לשמר רעפי פרקים הזהיר ובמבוק של גג ההיסטורי, שמירת העצים המקומיים ושילובם בגג החדש .

קווי בניין

בחזית קדמית צפונית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת לשימור , אין מניעה מלאשר.

חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'.

איחוד חלקות

הבנוי המוצע יושב על 2 חלקות - כאשר מוצע תכנון של ח. מדרגות ויחיד על 2 חלקות - נדרש להכין תצ"ר לאיחוד החלקות כתנאי להיתר.

מחסנים

מוצע 13 מחסנים בשטח של 135.49 מ"ר – לא עומד ב - 8%, פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד עבור 12 יח"ד – בהתאם להוראות התכנית – עומד בדרישה.

בקומת הקרקע מוצעת יחיד (1) ללא ממ"ד. עפ"י הוראות התכנית כל דירה תכלול ממ"ד, או ממ"ק עבור יחיד ששטחן עד 40 מ"ר באישור רשות מוסמכת. לא מוצע ממ"ק בקומה, וכן שטח יחיד המוצעת עולה על 40 מ"ר על כן – לא ניתן לאשר יחיד זו במתכונתה המוצעת. יש להיצמד להנחיות והערות הגרפיות של הצוות המקצועי המפורטות בתכנית a בהקשר של יחיד זו.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיו מחוץ לקו בניין – מרפסות אלו הינן המשכיות למרפסות קיימות לשימור – אין מניעה מלאשר.

חוו"ד תכנון עיר לעניין המרפסות : במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור.

לתקן מרפסות בהתאם לקיים היסטורית בתיק התייעוד לא ינתנו שינויים במרפסות ההיסטוריות או בפתחים הפונים למרפסות אלה.

נדרש לבטל מרפסת בפינה הדרום מזרחית שחוסמת חזית לשימור ואת פינת הבניין.

לתקן פתחים הפונים למרפסת זו בהתאם לפתחים בתיק התייעוד .

גדרות :

יש להציג פריסת גדרות בתכניות

גג המבנה :

מוצגות מערכות בחלל הגג – כנדרש

יש להציג פתחי אוורור עבור הקומה העליונה של הדופלקס

תברואה

תכנון עיר : לא מוצע פתרון בחלקה- יש לקבל פטור מפתרון אשפה בחלקה מול מחלקת תברואה

כתנאי לדיון בועדה- ככל שלא ינתן יש לתאם פתרון מול מחלקת תכנון.

התקבל אישור מחלקת תברואה: יש לתכנן מכולה 8 קו"ב ומכבש קרטונים מול הבניין

עצים

חו"ד תכנון עיר: יש לעשות העתקת עץ הזית לחזית ולשתול 3 עצים בוגרים בחלקה. נדרש להתרחק 3 מ' לפחות מ-2 עצי ברוש בחזית מערבית.

מוצע מרחק של 2 מ' מעצי ברוש לשימור- יש לקבל חוד אגרונום לבחינת בינוי במרחק מוצע של 2 מ' ולא 3- במידה ולא ניתן לשמר עצים במרחק זה יש להתרחק מהעצים 3 מ' לפחות.

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. יש לעשות העתקת עץ הזית לחזית ולשתול 3 עצים בוגרים בחלקה. נדרש להתרחק 3 מ' לפחות מ-2 עצי ברוש בחזית מערבית.

התקבל אישור שפ"ע במערכת

מי נגר:

הוצגה תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. הוצגה בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר כנדרש.

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

מיוזג 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 (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).

נגישות

הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה, מוצעות מדרגות פיתוח מאחר ומפלס ה-0.00 של המבנה המוצע אינו תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה יש להציע מעלון אחד במדרגות הפיתוח על מנת להנגיש את הבניין באופן מלא.

מעבר לכך כל הדירות בבניין נגישות.

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

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלה 1 התנגדויות להלן עיקרה:
גידול בצפיפות אוכלוסיה ברחוב כל כך צר המהווה סיכון בטיחותי.

מצוקת חניה

בנוי בגובה החורג מאופי השכונה
מצג שווא של הבניין הקיים ועברות בניה בעבר בבניין.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהרן אברמסון / תאריך: 13:10 03/08/2025 / מספר בקשה: 3399240
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אברמסון
שם פרטי:	אהרן
דואר אלקטרוני:	ambtours@actcom.co.il
תעודת זהות:	001091164
מספר תיק רישוי:	2024/0608.00

סטטוס טיפול	
09:37 06/08/2025 נפתח לצפיה אסתר אוזנה	⬆
13:10 03/08/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0608.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אהרן
שם משפחה:	אברמסון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	001091164

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

הבית שממול, ברח' צפניה 27

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

קרית אונו

תא דואר:

5528601

מיקוד:

רח' תנועת המרי 2

כתובת מלאה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ברחוב צפניה, ובפרט בבנין ממול מס' 27 שאחת הדירות בבעלותי, בוצעו הפרות בוטות וחריגות בבניית קומות נוספות ותוספת דירות, וחוששני שאישורי הבניה, (אם בכלל ניתנו...), ניתנו תוך מצג שוא ובצורה עקומה (בלשון המעטה...). בזמנו אף נשלחה בקשה למבקר העירייה לחקירת הנושא ונשארה לצערי ללא מענה. לעצם העניין, הבקשה שלפנינו מתייחסת לכביש צר ומסוכן, הצפיפות כבר עכשיו, גדולה מעבר לכל פרופורציה, יש בעיות קשות גם ככה של חנייה, כך שתוספת דירות במקום שכזה, פשוט מהווה סיכון בטיחותי, שלא לציין פגיעה ברמת ובאיכות החיים. יציין עוד כי בנייה לגובה של 5 קומות, תורגת מאופי הבתים ומקו המתאר שברחוב. אשר על כן יש לדחות את הבקשה על הסף. נ.ב. ממליץ לבדוק מה האינטרס של הגורם בעירייה, שמנסה לקדם בקשה יוצאת דופן שכזאת.