

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/71
מספר בקשה	2025/0425.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, תוספת חדר מחוץ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן יעקב מנחם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אישן שמואל
מספר מתנגדים	13
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

משה צבי סגל 30, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
3055	תחילת תוקף	24/05/1984			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנדונה:

- הופק בתאריך 1990/07/29 בת.ב. 00.0427/1989. עבור " בנין חדש " .

- הופק בתאריך 1993/02/25 בת.ב. 01.0427/1989. עבור " תכנית שינויים להיתר 30494 " .

- הופק בתאריך 2001/06/14 בת.ב. 03.0427/1989. עבור " תוספת קומה חלקית " .

- הופק בתאריך 2004/05/09 בת.ב. 04.0427/1989. עבור " תוספת בניה לדירה בקומה ג " .

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות וקומה תת קרקעית, ברח' משה צבי סגל 30 רמות ירושלים,

גוש : 30710 חלקה : 2 .

מוצע בבקשה :

קומה א' מפלס +2.86 :

דירה מס' 5- מוצעת מרפסת זיו .

דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיו .

קומת גג מפלס +5.78 :

דירה מס' 5- מוצע חדר מחוץ עם מבואה.

דירה מס' 6- מוצע חדר מחוץ עם מבואה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן :

" בניית מרפסת בעומק 2.00 מ"ר "

" הקלה 5% השלמת דירת גג".

"הקלה 6% תוספת מכוח מתאר 62".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.01.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 13 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 2 ,

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

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני
החדרים המחוזקים המוצעים עומדים במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.	

הועדה בהתנגדויות	המרפסות זיו המוצעות עומדות בהנחיות למרפסות זיו ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 13 התנגדות לבקשה הנ"ל: התקבלה התנגדות מאת הדייר אברהמי ראובן כתובת המתנגד , צבי סגל 2 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירת פרקנל שרית כתובת המתנגדת , צבי סגל 29 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדיירת מריאין בלה כתובת המתנגדת , צבי סגל 6 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדייר יהודה מרדכי כתובת המתנגד , צבי סגל 26 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדייר ניסנון אמנון כתובת המתנגד , צבי סגל 30 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדייר בלכן פנחס כתובת המתנגד , צבי סגל 18 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדייר גינדין אליהו כתובת המתנגד , צבי סגל 8 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדייר שפיגל משה כתובת המתנגד , צבי סגל 32 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירת צדוק תרצה כתובת המתנגדת , צבי סגל 14 בהמשך הרחוב.
---------------------	---

הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדייר גולן מנחם כתובת המתנגד , צבי סגל 36 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירת מלכא זהבה כתובת המתנגד , צבי סגל 24 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדייר פרנקל דוד כתובת המתנגד , צבי סגל 20 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירת גינדי איביגל כתובת המתנגד , צבי סגל 8 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "אנחנו גרים בהמשך הרחוב , באותו סוג בנייה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת בנייה, מתנגדים לכך שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר. מתנגדים למרפסות סוכה שיוצאת מהסלון פגיעה באיכות החיים, יגרום להצללה משמעותית בגינה ויחשך חלק מהבית , אוויר טבעי, פגיעה בפריטות וגרימת רעש. בנוסף ימנע אפשרות לבניית סוכה. בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו ופגיעה במראה החזותי של הבניין". המלצה האגף לזמן מתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3055 תחילת תוקף :	11/03/2026	חוות דעת תכנונית

24/05/1984 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3055 -תחילת תוקף 24.05.1984, איזו מגורים 3. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *תבע 2789 - תחילת תוקף 23.10.1981, איזו מגורים 3. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3055 סעיף 8- בתקנות התבע סעיף 8 מפורטים סעיפי סטייה ניכרת הבאים: -תוספת קומות. -תוספת גובה בניה. -הקטנת מהרווחים. -הגדלת אחוזי בנייה. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: . בתכנית ת התבע קיים נספח בינוי פיתוח לתוכנית זו מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +2.86: דירה מס' 1- מוצעת מרפסת זיז - (ראה סעיף מרפסות). דירה מס' 5- מוצעת מרפסת זיז - (ראה סעיף מרפסות). קומת גג מפלס +5.78:		
---	--	--

דירה מס' 5- מוצע חדר מחוזק עם מבואה- (ראה סעיף חדר מחוזק). דירה מס' 6- מוצע חדר מחוזק עם מבואה- (ראה סעיף חדר מחוזק). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7220.00 שהוגש מיום 02.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. המרפסות זיו המוצעות חורגות מקו בניין כתום-(ראה סעיף בהתאם). מס' קומות : ע"פ תבע- מס' הקומות – 3 קומות . מוצע בבקשה- בקומה גג , בקומה זו קיים בינוי מאושר ע"פ היתר 1994/427.01. מס' יח"ד : לא מוצע זו תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : בבקשה זו מוצע שטח חדר מחזק- (ראה סעיף בהתאם). מרפסת זיו : בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907 א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין מרווחים. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.86 : דירה מס' 5- מוצעת מרפסת זיו חורגת מקו בניין כתום. בשטח- 12 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר		
---	--	--

מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- פורסמה הקלה במעמד פתיחת התיק. במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין כתום. בשטח- 12.68 מ"ר.-עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- פורסמה הקלה במעמד פתיחת התיק. במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל לשאר דייר הכניסה. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע צמד מרפסות. שלביות ביצוע: אין התייחסות לשלבי הביצוע בתקנות התבע. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +5.78 : דירה מס' 5- מוצע חדר מחוזק עם מבואה. דירה מס' 6- מוצע חדר מחוזק עם מבואה. חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות +מובא בשטח- 5מ"ר. מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ת. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . תימוכין קניינים : לא נדרש- ע"פ נסח טאבו יש הצמדה לדירה המבוקשת בגג.		
--	--	--

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי- התוספת המוצעת קטנה מ-200 מ"ר. אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 16.12.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית זו-לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: החדרים המחוזקים המוצעים עומדים במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות למרפסות זיז ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 13 התנגדות לבקשה הנ"ל: התקבלה התנגדות מאת הדייר אברהמי ראובן כתובת המתנגד , צבי סגל 2 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירת פרקל שרית כתובת המתנגדת , צבי סגל 29 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדיירת מריאין בלה כתובת המתנגדת , צבי סגל 6 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדייר יהודה מרדכי כתובת המתנגד , צבי סגל 26 בהמשך הרחוב.		
--	--	--

הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדייר ניסנון אמנון כתובת המתנגד , צבי סגל 30 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדייר בלכן פנחס כתובת המתנגד , צבי סגל 18 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדייר גינדין אליהו כתובת המתנגד , צבי סגל 8 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדייר שפיגל משה כתובת המתנגד , צבי סגל 32 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירת צדוק תרצה כתובת המתנגדת , צבי סגל 14 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדייר גולן מנחם כתובת המתנגד , צבי סגל 36 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירת מלכא זהבה כתובת המתנגד , צבי סגל 24 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדייר פרנקל דוד כתובת המתנגד , צבי סגל 20 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירת גינדי איביגל כתובת המתנגד , צבי סגל 8 בהמשך הרחוב. הדירה היא בבעלות המתנגדת. ”אנחנו גרים בהמשך הרחוב , באותו סוג בנייה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת בנייה, מתנגדים לכך שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר. מתנגדים למרפסות סוכה שיוצאת מהסלון פגיעה באיכות		
---	--	--

החיים, יגרום להצללה משמעותית בגינה ויחשך חלק מהבית, אוויר טבעי, פגיעה בפריטות וגרימת רעש. בנוסף ימנע אפשרות לבניית סוכה. בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו ופגיעה במראה החזותי של הבניין". המלצה האגף לזמן מתנגדים.		
בנית מרפסת בעומק 2.00 מ"ר הקלה 5% השלמת גג הקלה 6% תוספת מכוח מתאר 62	23/12/2025	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

החדרים המחוזקים המוצעים עומדים במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסות זיו המוצעות עומדות בהנחיות למרפסות זיו ע"כ אין מניעה לאשר.

-יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 13 התנגדות לבקשה הנ"ל:

התקבלה התנגדות מאת הדייר אברהמי ראובן כתובת המתנגד , צבי סגל 2 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

התקבלה התנגדות מאת הדיירת פרקל שרית כתובת המתנגדת , צבי סגל 29 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

התקבלה התנגדות מאת הדיירת מריאין בלה כתובת המתנגדת , צבי סגל 6 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

התקבלה התנגדות מאת הדייר יהודה מרדכי כתובת המתנגד , צבי סגל 26 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

התקבלה התנגדות מאת הדייר ניסנון אמנון כתובת המתנגד , צבי סגל 30 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

התקבלה התנגדות מאת הדייר בלכן פנחס כתובת המתנגד , צבי סגל 18 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

התקבלה התנגדות מאת הדייר גינדין אליהו כתובת המתנגד , צבי סגל 8 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

התקבלה התנגדות מאת הדייר שפיגל משה כתובת המתנגד , צבי סגל 32 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

התקבלה התנגדות מאת הדיירת צדוק תרצה כתובת המתנגדת , צבי סגל 14 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

התקבלה התנגדות מאת הדייר גולן מנחם כתובת המתנגד , צבי סגל 36 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

התקבלה התנגדות מאת הדיירת מלכא זהבה כתובת המתנגד , צבי סגל 24 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

התקבלה התנגדות מאת הדייר פרנקל דוד כתובת המתנגד , צבי סגל 20 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

התקבלה התנגדות מאת הדיירת גינדי איביגל כתובת המתנגד , צבי סגל 8 בהמשך הרחוב.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

"אנחנו גרים בהמשך הרחוב , באותו סוג בנייה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת בנייה, מתנגדים לכך שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר.

מתנגדים למרפסות סוכה שיוצאת מהסלון פגיעה באיכות החיים, יגרום להצללה משמעותית בגינה ויחשך חלק מהבית , אוויר טבעי, פגיעה בפריטות וגרימת רעש.

בנוסף ימנע אפשרות לבניית סוכה.

בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו ופגיעה במראה החזותי של הבניין".

המלצה האגף לזמן מתנגדים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ראובן אברהמי | תאריך: 22:23 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660763
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אברהמי
שם פרטי:	ראובן
דואר אלקטרוני:	FRENKAL9@GMAIL.COM
תעודת זהות:	069487619
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00

סטטוס טיפול

22:23 10/01/2026 ממתין לבדיקת האגף	
---------------------------------------	---

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0425.00
מספר תיק רישוי:	
הערות:	
שם פרטי:	ראובן
שם משפחה:	אברהמי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	069487619
טלפון נייד:	8004304
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בהמשך הרחוב

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

משה צבי סגל

רחוב:

2

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובתנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוביל לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיוורור טבעי של הבית ובעיקר פגיעה בפרטיות וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי לפגוע בזכויות ובמרחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה הרחוב ומהנסיון אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיוון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

פרטי הבקשה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרית פרנקל | תאריך: 22:19 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660759
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פרנקל
שם פרטי:	שרית
דואר אלקטרוני:	FRENKELSARIT@GMAIL.COM
תעודת זהות:	027998517
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00

סטטוס טיפול
22:19 10/01/2026 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0425.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שרית
שם משפחה:	פרנקל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	027998517
טלפון נייד:	5373090
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בהמשך הרחוב

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

משה צבי סגל

רחוב:

29

מס' בית:

כניסה:

4

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובתנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוביל לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיוורור טבעי של הבית ובעיקר זיהום בפריטיות וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי לפגוע בזכויות ובמרחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה הרחוב ומהנסיון אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיוון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

פרטי הבקשה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בלה מריאין | תאריך: 22:08 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660743
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מריאין
שם פרטי:	בלה
דואר אלקטרוני:	FRENKAL9@GMAIL.COM
תעודת זהות:	309338267
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00

סטטוס טיפול	
09:46 11/01/2026 נפתח לצפיה אסתר אוזנה	⬆
22:08 10/01/2026 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0425.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	בלה
שם משפחה:	מריאין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	309338267

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

FRENKAL9@GMAIL.COM

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בהמשך הרחוב

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

רחוב:

משה צבי סגל

מס' בית:

6

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת
לאלו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד
יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובתנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל
המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוביל
לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיורור טבעי של הבית ובעיקר ופגיעה בפרטיות
וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא
תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל
שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי
לפגוע בזכויות ובמרחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה
הרחוב ומהנסיין אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג
המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי
הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה
בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיוון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרדכי יהודה | תאריך: 22:04 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660733
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	יהודה
שם פרטי:	מרדכי
דואר אלקטרוני:	FRENKAL9@GMAIL.COM
תעודת זהות:	51142206
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00

סטטוס טיפול
22:04 10/01/2026 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0425.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מרדכי
שם משפחה:	יהודה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	51142206
טלפון נייד:	8004304
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בהמשך הרחוב

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

משה צבי סגל

רחוב:

26

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת
לאילו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד
יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובתנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל
המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוביל
לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיוורור טבעי של הבית ובעיקר ופגיעה בפרטיות
וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא
תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל
שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי
לפגוע בזכויות ובמררחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה
הרחוב ומהנסיין אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג
המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי
הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה
בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיוון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

פרטי הבקשה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אמנון ניסנזון | תאריך: 22:01 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660729
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ניסנזון
שם פרטי:	אמנון
דואר אלקטרוני:	FRENKAL9@GMAIL.COM
תעודת זהות:	051566180
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00

סטטוס טיפול	
22:01 10/01/2026	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0425.00
מספר תיק רישוי:	
הערה:	
שם פרטי:	אמנון
שם משפחה:	ניסנזון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	051566180
טלפון נייד:	8004304
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

שכן של המבקש

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

משה צבי סגל

רחוב:

30

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובתנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוביל לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיוורור טבעי של הבית ובעיקר פגיעה בפרטיות וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי לפגוע בזכויות ובמרחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה הרחוב ומהנסיין אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיזון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

פרטי הבקשה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: פנחס בלכן | תאריך: 21:58 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660727
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת		
שם משפחה:	בלכן	
שם פרטי:	פנחס	
דואר אלקטרוני:	FRENKAL9@GMAIL.COM	
תעודת זהות:	67934760	
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00	

סטטוס טיפול	
21:58 10/01/2026	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00
הזדהות:	
שם פרטי:	פנחס
שם משפחה:	בלכן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	67934760
טלפון נייד:	8004304
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בהמשך הרחוב

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

משה צבי סגל

רחוב:

18

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובתנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוכיל לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיורור טבעי של הבית ובעיקר ופגיעה בפרטיות וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי לפגוע בזכויות ובמרחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה הרחוב ומהנסיין אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיזון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

פרטי הבקשה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליהו גינדין | תאריך: 21:57 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660725
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גינדין
שם פרטי:	אליהו
דואר אלקטרוני:	eli833@gmail.com
תעודת זהות:	017716598
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00

סטטוס טיפול
21:57 10/01/2026 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0425.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אליהו
שם משפחה:	גינדין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	017716598
טלפון נייד:	3923334
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:
 בעלות המתנגד
 בהמשך הרחוב

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
רחוב: משה צבי סגל
מס' בית: 8
כניסה:
מס' דירה: 4

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובתנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוביל לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיוורור טבעי של הבית ובעיקר ופגיעה בפרטיות וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי לפגוע בזכויות ובמרחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה הרחוב ומהנסיין אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיזון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

פרטי הבקשה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה שפיגל | תאריך: 21:52 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660717
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שפיגל
שם פרטי:	משה
דואר אלקטרוני:	shpigel.aharon@gmail.com
תעודת זהות:	1044387
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00

סטטוס טיפול
21:52 10/01/2026 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0425.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	משה
שם משפחה:	שפיגל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	1044387
טלפון נייד:	2206220
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

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

בעלות המתנגד

השכן מתחת מבקש הבקשה

פרטי התנגדות:**מי מגיש הבקשה:**

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:**ישוב:**

ירושלים

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

משה צבי סגל

מס' בית:

32

כניסה:**מס' דירה:**

4

נימוקי התנגדות:**נימוקי ההתנגדות:**

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובתנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוביל לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיוורור טבעי של הבית ובעיקר פגיעה בפרטיות וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי לפגוע בזכויות ובמרחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה הרחוב ומהנסיין אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיזון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

פרטי הבקשה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: תרצה צדוק | תאריך: 21:45 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660709
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת		
שם משפחה:	צדוק	
שם פרטי:	תרצה	
דואר אלקטרוני:	FRNKAL9@GMAIL.COM	
תעודת זהות:	050400480	
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00	

סטטוס טיפול	
21:45 10/01/2026	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0425.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	תרצה
שם משפחה:	צדוק
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	050400480
טלפון נייד:	8004304
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בהמשך הרחוב

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

משה צבי סגל

רחוב:

14

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובתנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוביל לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיוורור טבעי של הבית ובעיקר פגיעה בפרטיות וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי לפגוע בזכויות ובמרחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה הרחוב ומהנסיין אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיזון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

פרטי הבקשה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מנחם גולן | תאריך: 21:42 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660701
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גולן
שם פרטי:	מנחם
דואר אלקטרוני:	golanm6@walla.com
תעודת זהות:	56019292
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00

סטטוס טיפול
21:42 10/01/2026 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור חוכנית:	2025/0425.00
מספר תיק רישוי:	
הודעות:	
שם פרטי:	מנחם
שם משפחה:	גולן
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	56019292
טלפון נייד:	8004304
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

קרוב למבקש

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

המתנגד

מי מגיש הבקשה:**כתובת למשלוח דואר:**

ירושלים

ישוב:**תא דואר:****מיקוד:****כתובת מלאה:**

משה צבי סגל

רחוב:

36

מס' בית:**כניסה:**

2

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

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובתנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוביל לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיורור טבעי של הבית ובעיקר ופגיעה בפרטיות וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי לפגוע בזכויות ובמרחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה הרחוב ומהנסיון אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיזון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

פרטי הבקשה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: זהבה מלכא | תאריך: 21:38 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660696
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מלכא
שם פרטי:	זהבה
דואר אלקטרוני:	FRNKAL9@GMAIL.COM
תעודת זהות:	057385155
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00

סטטוס טיפול
21:38 10/01/2026 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0425.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	זהבה
שם משפחה:	מלכא
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057385155
טלפון נייד:	8004304
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בהמשך הרחוב

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

משה צבי סגל

רחוב:

24

מס' בית:

כניסה:

2

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובתנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוביל לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיוורור טבעי של הבית ובעיקר פגיעה בפרטיות וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי לפגוע בזכויות ובמרחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה הרחוב ומהנסיין אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיזון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

פרטי הבקשה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דוד פרנקל | תאריך: 21:25 10/01/2026 | מספר בקשה: 3660670
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת		
שם משפחה:	פרנקל	
שם פרטי:	דוד	
דואר אלקטרוני:	FRNKAL9@GMAIL.COM	
תעודת זהות:	28831816	
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00	

סטטוס טיפול	
21:25 10/01/2026	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00
הזדהות:	
שם פרטי:	דוד
שם משפחה:	פרנקל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	28831816
טלפון נייד:	8004304
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בהמשך הרחוב

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

משה צבי סגל

רחוב:

20

מס' בית:

כניסה:

4

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו, גרים בהמשך הרחוב של מבקשי הבקשה, באותו סוג בניה ומתגוררים בדירות שמתחת לאלו בו מבוקשת הבנייה. אנו מתנגדים מהטעמים שנפרט מתוך הבנה שהיתר לשכן אחד יפתח את הפתח לכל השאר, גם אלו שמעלינו.

אנו מתנגדים להוספת מרפסת מהסלון מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים ובחנאי המחיה – המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל המרפסת שלנו, דבר שיגרום להצללה משמעותית בגינה, החשכת חלקים מהבית, מה שיוביל לצורך בהוצאות נוספות על תאורה, בעיות באיזור טבעי של הבית ובעיקר ופגיעה בפרטיות וגרימת רעש, עקב קרבה ועין צופה מהמרפסת העליונה למרפסת ולגינה שלנו.

2. מניעת אפשרות לבניית סוכה – המרפסת הנוספת תחסום את המרפסת שלנו וייתכן שלא תאפשר לנו להקים סוכה כהלכה. לדיירים המבקשים כבר קיימת מרפסת גג גדולה. ככל שיבנו על הגג רק ממ"ד, יוותר להם שטח רחב מספיק להקמת סוכה, ישיבה ובילוי, מבלי לפגוע בזכויות ובמרחב של השכנים.

גם ככה בניית הממ"ד עשויה לפגוע בערך הדירות שלנו, גורמת לכיעור משמעותי של מראה הרחוב ומהנסיין אלו שכבר בנו, הרחיבו הרבה מעבר לממ"ד ומשתמשים בחלקים בגג המשותפים גם לנו.

בקשות קודמות דומות מצד דיירים נדחו בעבר לפני כשלוש שנים ואף קודם לכן על ידי הוועדה, בדיוק מאותן סיבות של פגיעה בשכנים.

לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשה זו ומבקשים מהוועדה לדחותה כפי שנעשה בעבר, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים והאיזון הראוי בין צורכי הפרט לצורכי הכלל.

פרטי הבקשה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אביגיל גינדי | תאריך: 23:44 13/01/2026 | מספר בקשה: 3670063
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גינדי
שם פרטי:	אביגיל
דואר אלקטרוני:	avigailyt@gmail.com
תעודת זהות:	060961729
מספר תיק רישוי:	2025/0425.00

סטטוס טיפול
23:44 13/01/2026 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור חוכנית:	2025/0425.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אביגיל
שם משפחה:	גינדי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	060961729
טלפון נייד:	3281622
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

המשך הרחוב

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

המתנגד

מי מגיש הבקשה:**כתובת למשלוח דואר:**

ירושלים

ישוב:**תא דואר:****מיקוד:**

משה צבי סגל 8/4 ירושלים

כתובת מלאה:

משה צבי סגל

רחוב:

8

מס' בית:**כניסה:**

4

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

מרפסות ביתינו פתוחות ולא מקורות ולא בכדי, הן מהוות: 1. מקור אור אל תוך הסלון ואף לשאר חללי הבית, דבר שגם כך הוא חלקי בגין הבתים מהרחוב הסמוך הבנויים לגובה הבתים שלנו ומסתירים חלק מן האור והאוויר. 2. הן מהוות מקור אוויר פתוח ואיורור הבית. 3. משמשות לסוכה ראוייה בחג הסוכות מידי שנה. לאור כל זאת הקמת מרפסת מעל המרפסות הנ"ל תמנע מאיתנו, שלא בצדק, את כל הנתונים האלמנטרים לגמריי. למבקשי תוספת המרפסת יש מרפסת גג גדולה ופתוחה המשתרעת על שטח גדול מאד, זהרי הם משתמשים בשטחה כרצונם. בקשה כזו אינה אלא רצון לגזול את כבשת הרש ואין בה שום הצדקה מושכלת או מוסרית. בקשות מעין אלו הוגשו כבר בעבר ונידחו על ידי העיריה מהטעמים הנ"ל ואין שום סיבה שבקשות אלו תעלינה שוב ושוב, הן גורמות לעוגמת נפש בקרב השכנים. 4. אני מתנגדת גם לבניה על הגג מעבר לגודל של ממ"ד דירתי תיקני כיוון שזה גורם לכיעור של המבנים ובנוסף גורם לירידת ערך לדירות שלנו וכן לרצון להשתמש בהרחבות כיחידות דיור להשכרה אשר הם אסורים על פי החוק. 5. בנוסף אציין כי לכאורה מגישי הבקשה לא נהגו כפי הנדרש, ולא ניתלו מודעות כלל בכל אזור הבניינים, או שניתלו ודאגו להסיר מיידית. הידיעה על הבקשה הגיעה לידינו באקראי כחודש אחרי הפירסום, ועל כך התלוננו שכנים רבים.

פרטי הבקשה:**שכונה:**

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/71
מספר בקשה	2006/0225.09
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות לדירות קיימות, תוספת תכניות צל למרפסות, ביטול ח. מחוזקים מאושרים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דיין מיכל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי מנחם מוטי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

גליק נלסון 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30712	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
119230	תחילת תוקף	10/09/2015	1	מגורים ג	1417
781583	תחילת תוקף	26/06/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 26.11.1981 בת.ב 1981/0473.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 11.09.1995 בת.ב 1991/0356.00 ובו אושר "בניית מחסנים".

- בתאריך 05.12.2016 בת.ב 2006/0225.01 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 05.12.2016 בת.ב 2006/0226.01 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תבע+ ממ"ד ומחסנים"

- בתאריך 27.01.2016 בת.ב 2006/0225.04 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תבע לדירת מגורים במפלס 0.00"

- בתאריך 08.06.2017 בת.ב 2006/0225.06 ובו אושר "חידוש היתר, שינוי עורך הבקשה ומהנדס מתכנן "

- בתאריך 01.04.2024 בת.ב 2006/0225.07 ובו אושר "תוספת בניה בקומת הגג ל2 יח"ד קיימות, תוספת מדרגות."

- בתאריך 19.09.2024 בת.ב 2006/0225.08 ובו אושר "תוספת בניה בקומת המקלט".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב גליק נלסון 1, בניין בן 3 קומות וקמת מחסנים.

גוש : 30712 חלקה : 19.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +5.60 :

דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים.

דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים.

קומה ג' במפלס +8.40 :

דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים וביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה.

דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים וביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"שינוי מנספח בינוי".

"בניה שלא בהינף אחד".

"עומק מרפסות מעל 1.5 מ'".

"תוספת שטחי בנייה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 18.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19 .

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

מידע קודם

	מתאריך	
המרפסות זיז המוצעות בחזית צפונית והמרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית אושרו ע"פ החלטת וועדה. החדר מחוזק מוצג בהתאם להיתר של תיק רישוי 2006/225.07. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל : התקבלה התנגדות מאת הדיירת שבתאי רחל כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "מתנגדת למרפסות יחסום את האוויר וחסום את הנוף, יפגע במרפסת הסוכה שלה, יורד את ערך הדירה שלה. המרפסות המוצעות פוגעות במראה הסימטרי והאחיד של הרחוב." התקבלה התנגדות מאת הדייר קאהן אלישע כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 3. הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות המוצעות יפגעו בערך הדירה, בכניסת האור הטבעי, ע"פ תבע אין אפשרות לבנות מרפסות זיז בבניין , יפגע בהרחבות העתידיות. אין למבקשים רוב קנייני. הבינוי המוצע הינו פיצול הדירה ליח"ד להשכרה והכנת תוספת יח"ד בגג". התקבלה התנגדות מאת הדייר ביטון יוסף כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז".	09/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין. " התקבלה התנגדות מאת הדייר גבאי דניאל כתובת המתנגדת , בבניין ליד קיר משותף- דירה 5. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיו". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין. " התקבלה התנגדות מאת הדייר טהל נאור כתובת המתנגדת , בבניין צמוד למבקשים. הדירה היא בבעלות המתנגד . " המוצע בבקשה יפגע באור , אוויר וחדירה לפרטיות השוכנים בבניין".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 781583 תחילת תוקף : 26/06/2021 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/07/16 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות : על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש. בבחינה חוזרת נמצא כי מרפסות זיו המוצעות בחזית צפונית מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית.	09/02/2026	חוות דעת תכנונית

המרפסות זיו המוצעות בחזית הדרומית יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעת שבעלי הזכויות היו מעוניינים לממש את זכויותיהם. משינוי חדר מחוזק לחדר רגיל- בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מאושר חדר מחוזק לא ניתן לבטל את הפתרון המיגון שאושר בתב"ע – יש להציע חדר זה בהתאם למאושר בהיתר קודם. -יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיים- הערות ע"ג ההרמוניקה. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. הרמוניקה תוקנה כנדרש בהתאם להחלטת וועדה. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *781583- תחילת תוקף 26/06/2021, אזור מגורים ג'- (תבע זו משנה רק את עניין השלביות ביצוע ע"פ תבע 119230 .) * 119230 - תחילת תוקף 10/09/2015, אזור מגורים ג'. תוכניות כפופות : * תקנות התכנון והבניה. * 5166 ב' - תחילת תוקף 21/04/2010, אזור מגורים מיוחד. * 5022 א' - תחילת תוקף 30/01/2000, אזור מגורים מיוחד. מבטלת : *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 119230 - סעיף 4.1.2 (ז')- קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. מס' קומות המירבי מחייב.		
---	--	--

גובה הבנייה המירבי. הריסה המסומנת בתשריט הינה מחייבת . שלבי הביצוע כמצוין בסעיף 7.1 הינם מחייבים. המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת- ראה סעיף מרפסות- ע"פ החלטת וועדה המרפסות אושרו ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. נספח בינוי : בתו כנית התבע 119230 קיים נספח בינוי מספר 1 - הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד, גובה הבניה , מס' הקומות, שטחי הבניה וקווי הבניין המרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5783.00 שהוגש מיום 30.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין סומן באדום ע"פ תבע 119230. קו בניין ירוק הינו קו בניין עילי ע"פ תבע 119230. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים.		
--	--	--

מס' קומות : לא מוצע תוספת קומה-לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד-לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : בבקשה הנ"ל מוצע תוספות שטחי מרפסות . מרפסות זיז : קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 6.57 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 6.57 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . המרפסת במיקום הינם במיקום של מרפסות גג מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה. המרפסות המוצעות בחזית הדרומית אושרו ע"פ החלטת וועדה ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת במיקום המרפסות המוצעות התחייבות לפירוק בעת מימוש הזכויות ע"פ התבע .		
---	--	--

קומה ג' במפלס +8.40 : חזית צפונית/ אחורית : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 15.65 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 15.75 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'. המרפסות המוצעות בחזית הצפונית אושרו ומקובלות ע"פ החלטת וועדה ע"כ אין מניעה לאשר. פתחים : יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיים- אושרו הפתחים ע"י ראש צוות. שלביות ביצוע : תכנית 781583 סעיף 7.1- "תוספות הבניה המוצעות כל בניין בכל הקומות : הקרקע, א ו-ב תיבניה בהינף אחד בלבד- לא תותר הבניה בשלבים"- לא רלוונטי לבקשה זו. תוספות הבניה המוצעות במפלס המרתף (2.50- ו-2.80-) בכל בניין תיבנה כל יח"ד ללא תלות ביח"ד במפלס המרתף-לא רלוונטי לבקשה זו. "תוספת הבניה המוצעות במפלס +8.40 לכל בניין תיבניה בהינף אחד בלבד"- לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 5-מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה. דירה מס' 6- מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה.		
--	--	--

בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מוצע חדר מחוזק – הבקשה חזרה בהתאם להיתר של תיק רישוי 2006/225.07.

תימוכין קניינים:

לא נדרש בבקשה זו חתימות.

הריסות:

ע"פ תבע 119230 סעיף 4.1.2. וי- "סימון מהתשריט- להריסה

המבנה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט להריסה, מיועדים להריסה"- אי סימון הריסות מעוגן בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה.

סומנו הריסות כנדרש אך אינם רלוונטיים לבקשה זו.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

לא רלוונטי- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 200 מ"ר.

אישור שפ"ע:

ניתן אישור בתאריך 05.03.2025 - "לאשר את הבקשה".

נוהל בקרה הנדסית:

תכנית 119230 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה 4.1 (י"ב)

"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413,

יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי התנאים:

הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

היתר בניין מקורי לבניין זה הופק בתיק רישוי-1981/0473.00 בשנת 1981 ע"כ אין צורך בנוהל בקרה הנדסית, בנוסף בבקשה זו אין תוספת בינוי ע"כ לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית : המרפסות זיז המוצעות בחזית צפונית והמרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית אושרו ע"פ החלטת וועדה. החדר מחוזק מוצג בהתאם להיתר של תיק רישוי 2006/225.07. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל : התקבלה התנגדות מאת הדיירת שבתאי רחל כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "מתנגדת למרפסות יחסום את האוויר וחסום את הנוף, יפגע במרפסת הסוכה שלה, יורד את ערך הדירה שלה. המרפסות המוצעות פוגעות במראה הסימטרי והאחיד של הרחוב." התקבלה התנגדות מאת הדייר קאהן אלישע כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 3. הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות המוצעות יפגעו בערך הדירה, בכניסת האור הטבעי, ע"פ תבע אין אפשרות לבנות מרפסות זיז בבניין , יפגע בהרחבות העתידיות. אין למבקשים רוב קנייני. הבינוי המוצע הינו פיצול הדירה ליח"ד להשכרה והכנת תוספת יח"ד בגג". התקבלה התנגדות מאת הדייר ביטון יוסף כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ."		
--	--	--

התקבלה התנגדות מאת הדייר גבאי דניאל כתובת המתנגדת , בבניין ליד קיר משותף- דירה 5. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר טהל נאור כתובת המתנגדת , בבניין צמוד למבקשים. הדירה היא בבעלות המתנגד . " המוצע בבקשה יפגע באור , אוויר וחדירה לפרטיות השוכנים בבניין". המלצת האגף לזמן מתנגדים ומבקשים.		
על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש . בבחינה חוזרת נמצא כי מרפסות זיז המוצעות בחזית צפונית מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית. המרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעת שבעלי הזכויות היו מעוניינים לממש את זכויותיהם. משינוי חדר מחוזה לחדר רגיל- בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזה לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מאושר חדר מחוזה לא ניתן לבטל את הפתרון המיגון שאושר בתב"ע – יש להציע חדר זה בהתאם למאושר בהיתר קודם. יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיים- הערות ע"ג ההרמוניקה. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.	29/04/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל: התקבלה התנגדות מאת הדיירת שבתאי רחל כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגדת.		
"מתנגדת למרפסות יחסום את האוויר וחסום את הנוף, יפגע במרפסת הסוכה שלה, יורד את ערך הדירה שלה. המרפסות המוצעות פוגעות במראה הסימטרי והאחיד של הרחוב." התקבלה התנגדות מאת הדייר קאהן אלישע כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 3. הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות המוצעות יפגעו בערך הדירה, בכניסת האור הטבעי, ע"פ תבע אין אפשרות לבנות מרפסות זיז בבניין , יפגע בהרחבות העתידיות. אין למבקשים רוב קנייני. הבינוי המוצע הינו פיצול הדירה ליח"ד להשכרה והכנת תוספת יח"ד בגג". התקבלה התנגדות מאת הדייר ביטון יוסף כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר גבאי דניאל כתובת המתנגדת , בבניין ליד קיר משותף- דירה 5. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר טהל נאור כתובת המתנגדת , בבניין צמוד למבקשים.		

הדירה היא בבעלות המתנגד . " המוצע בבקשה יפגע באור , אוויר וחדירה לפרטיות השוכנים בבניין". לאחר תיקון התכנית - הבקשה תובא לדיון חוזר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 781583 תחילת תוקף : 26/06/2021 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *781583- תחילת תוקף 26/06/2021, אזור מגורים ג'- (תבע זו משנה רק את עניין השלביות ביצוע ע"פ תבע 119230 .) * 119230 - תחילת תוקף 10/09/2015, אזור מגורים ג'. תוכניות כפופות : * תקנות התכנון והבניה. * 5166 ב' - תחילת תוקף 21/04/2010, אזור מגורים מיוחד. * 5022 א' - תחילת תוקף 30/01/2000, אזור מגורים מיוחד. מבטלת : *תכנית מתאר 62.	27/03/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תבע 119230 - סעיף 4.1.2 (ז')- קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. מס' קומות המירבי מחייב. גובה הבנייה המירבי.		
הריסה המסומנת בתשריט הינה מחייבת . שלבי הביצוע כמצוין בסעיף 7.1 הינם מחייבים. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתו כנית התבע 119230 קיים נספח בינוי מספר 1 - הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד, גובה הבניה , מס' הקומות, שטחי הבניה וקווי הבניין המרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיו ושינוי בפתחים- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיו ושינוי בפתחים- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיו ושינוי בפתחים וביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות וחדר מחוזק). דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיו ושינוי בפתחים וביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות וחדר מחוזק). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5783.00 שהוגש מיום 30.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני.		

קו בניין סומן באדום ע"פ תבע 119230. קו בניין ירוק הינו קו בניין עילי ע"פ תבע 119230. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : לא מוצע תוספת קומה-לא רלוונטי לבקשה זו.		
מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד-לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : בבקשה הנ"ל מוצע תוספות שטחי מרפסות . מרפסות זיז : קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 6.57 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 6.57 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . המרפסת במיקום הינם במיקום של מרפסות גג מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות.		

יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' במפלס +8.40 : חזית צפונית/ אחורית : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 15.65 מ"ר.		
בעומק- 2.00 מ' דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 15.75 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'. המרפסות המוצעות בחזית זו אינן מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית יש להסירן מהבקשה או לחלופין להעביר לקומה ב' במיקום של מרפסות גג ע"פ תבע ולבצע משלוח הודעות חוזר. פתחים : יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיים- הערות ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע : תכנית 781583 סעיף 7.1- "תוספות הבניה המוצעות כל בניין בכל הקומות : הקרקע, א ו-ב תיבנה ה בהינף אחד בלבד- לא תותר הבניה בשלבים"- לא רלוונטי לבקשה זו. תוספות הבניה המוצעות במפלס המרתף (2.50 - ו-2.80-) בכל בניין תיבנה כל יח"ד ללא תלות ביח"ד במפלס המרתף-לא רלוונטי לבקשה זו. "תוספת הבניה המוצעות במפלס +8.40 לכל בניין תיבנה ה בהינף אחד בלבד"- לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 5-מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה.		

דירה מס' 6- מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה. בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יחיד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יחיד מוצע חדר מחוזק ע"כ לא ניתן לבטל את הפתרון המיוגן המוצע בבקשה זו -יש להציגו בהתאם להיתר מאושר 2006/225.07.		
תימוכין קניינים : לא נדרש בבקשה זו חתימות . הריסות : ע"פ תבע 119230 סעיף 4.1.2 ו' - "סימון מהתשריט- להריסה המבנה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט להריסה , מיועדים להריסה"- אי סימון הריסות מעוגן בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה . סומנו הריסות כנדרש אך אינם רלוונטיים לבקשה זו. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 05.03.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תכנית 119230 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה 4.1 (י"ב) - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 , יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה		

ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי התנאים : הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה . היתר בניין מקורי לבניין זה הופק בתיק רישוי-1981/0473.00 בשנת 1981 ע"כ אין צורך בנזיל בקרה הנדסית, בנוסף בבקשה זו אין תוספת בינוי ע"כ לא רלוונטי.		
חוות דעת תכנונית : המרפסות זיז המוצעות בחזית צפונית אינן מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית יש להסירן מהבקשה או לחלופין להעביר לקומה ב' במיקום של מרפסות גג ע"פ תבע ולבצע משלוח הודעות חוזר. המרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעת שבעלי הזכויות היו מעוניינים לממש את זכויותיהם. מוצע שינוי חדר מחוזק לחדר רגיל- בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מוצע חדר מחוזק ע"כ לא ניתן לבטל את הפתרון המיגון המוצע בבקשה זו . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל: התקבלה התנגדות מאת הדיירת שבתאי רחל כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "מתנגדת למרפסות יחסום את האוויר וחסום את הנוף, יפגע במרפסת הסוכה שלה, יורד את ערך הדירה שלה. המרפסות המוצעות פוגעות במראה הסימטרי והאחיד של הרחוב ." התקבלה התנגדות מאת הדייר קאהן אלישע כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 3. הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות המוצעות יפגעו בערך הדירה, בכניסת האור הטבעי, ע"פ תבע אין אפשרות לבנות מרפסות זיז בבניין , יפגע בהרחבות העתידיות.		

אין למבקשים רוב קנייני. הבינוי המוצע הינו פיצול הדירה ליח"ד להשכרה והכנת תוספת יח"ד בגג". התקבלה התנגדות מאת הדייר ביטון יוסף כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר גבאי דניאל כתובת המתנגדת , בבניין ליד קיר משותף- דירה 5. הדירה היא בבעלות המתנגד . "פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר טהל נאור כתובת המתנגדת , בבניין צמוד למבקשים. הדירה היא בבעלות המתנגד . " המוצע בבקשה יפגע באור , אוויר וחדיירה לפרטיות השוכנים בבניין". לאחר תיקון הבקשה, יובא לדיון חוזר.		
	27/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

המרפסות זיז המוצעות בחזית צפונית אינן מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית יש להסירן מהבקשה או לחלופין להעביר לקומה ב' במיקום של מרפסות גג ע"פ תבע ולבצע משלוח הודעות חוזר. המרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעת שבעלי הזכויות היו מעוניינים לממש את זכויותיהם. מוצע שינוי חדר מחוזה לחדר רגיל- בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזה לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מוצע חדר מחוזה ע"כ לא ניתן לבטל את הפתרון המיגון המוצע בבקשה זו . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מרפסות זיז : קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' במפלס +8.40 : חזית צפונית/ אחורית : דירה מס' 5-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 15.65 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין . בשטח- 15.75 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'. המרפסות המוצעות בחזית זו אינן מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית יש להסירן מהבקשה או לחלופין להעביר לקומה ב' במיקום של מרפסות גג ע"פ תבע ולבצע משלוח הודעות חוזר. פתחים : -יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיים- הערות ע"ג ההרמוניקה.	במתכונת המוצעת
---	-----------------------

ממ"ד : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 5-מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה. דירה מס' 6- מוצע ביטול חדר מחוזק מאושר ומוצע כחדר רגיל בתיק זה. בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מוצע חדר מחוזק ע"כ לא ניתן לבטל את הפתרון המיון המוצע בבקשה זו . -יש להציגו בהתאם להיתר מאושר 2006/225.07. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל : התקבלה התנגדות מאת הדיירת שבתאי רחל כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "מתנגדת למרפסות יחסום את האוויר וחסום את הנוף, יפגע במרפסת הסוכה שלה, יורד את ערך הדירה שלה. המרפסות המוצעות פוגעות במראה הסימטרי והאחיד של הרחוב ." התקבלה התנגדות מאת הדייר קאהן אלישע כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 3. הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות המוצעות יפגעו בערך הדירה, בכניסת האור הטבעי, ע"פ תבע אין אפשרות לבנות מרפסות זיז בבניין , יפגע בהרחבות העתידיות. אין למבקשים רוב קנייני. הבינוי המוצע הינו פיצול הדירה ליח"ד להשכרה והכנת תוספת יח"ד בגג". התקבלה התנגדות מאת הדייר ביטון יוסף כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד .		
---	--	--

"פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיו". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין." התקבלה התנגדות מאת הדייר גבאי דניאל כתובת המתנגדת, בבניין ליד קיר משותף- דירה 5. הדירה היא בבעלות המתנגד.		
"פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיו". פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין." התקבלה התנגדות מאת הדייר טהל נאור כתובת המתנגדת, בבניין צמוד למבקשים. הדירה היא בבעלות המתנגד. " המוצע בבקשה יפגע באור, אוויר וחדירה לפרטיות השוכנים בבניין". לאחר תיקון הבקשה יובא לדיון חוזר.		
שינוי מנספח בינוי בניה שלא בהינף אחד עומק מרפסת מעל 1.5 מ תוספת שטחי בניה	28/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המרפסות זיז המוצעות בחזית צפונית והמרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית אושרו ע"פ החלטת וועדה.

החדר מחוזק מוצג בהתאם להיתר של תיק רישוי 2006/225.07.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל:

התקבלה התנגדות מאת הדיירת שבתאי רחל כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 4.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

"מתנגדת למרפסות יחסום את האוויר וחסום את הנוף, יפגע במרפסת הסוכה שלה, יורד את ערך הדירה שלה.

המרפסות המוצעות פוגעות במראה הסימטרי והאחיד של הרחוב".

התקבלה התנגדות מאת הדייר קאהן אלישע כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"המרפסות המוצעות יפגעו בערך הדירה, בכניסת האור הטבעי, ע"פ תבע אין אפשרות לבנות מרפסות זיז בבניין , יפגע בהרחבות העתידיות.

אין למבקשים רוב קנייני.

הבינוי המוצע הינו פיצול הדירה ליח"ד להשכרה והכנת תוספת יח"ד בגג".

התקבלה התנגדות מאת הדייר ביטון יוסף כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז".

פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ."

התקבלה התנגדות מאת הדייר גבאי דניאל כתובת המתנגדת , בבניין ליד קיר משותף- דירה 5.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז".

פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין ."

התקבלה התנגדות מאת הדייר טהל נאור כתובת המתנגדת , בבניין צמוד למבקשים.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

" המוצע בבקשה יפגע באור , אוויר וחדירה לפרטיות השוכנים בבניין".

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נאור טהל / תאריך: 19:38 08/02/2025 / מספר בקשה: 3069739
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	טהל
שם פרטי:	נאור
דואר אלקטרוני:	naortehel@gmail.com
תעודת זהות:	200551240
מספר תיק רישוי:	2006/0225.09

סטטוס טיפול

19:38 08/02/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
19:37 08/02/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2006/0225.09
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	נאור
שם משפחה:	טהל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	200551240

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

naortehel@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בניין צמוד (כלסון גליק 3), 2 קומות מתחת.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

9350024

כתובת מלאה:

שכונה:

16900726

רחוב:

השופט חיים כהן

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

55

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב,

הנני הבעלים של דירה שכנה ברחוב נלסון 3 דירה מספר 3.

הדירה של המבקש גובלת צמוד לדירתי כ 2 קומות מעל.

בדירה שלי קיימת מרפסת שמש מאושרת באותה החזית של המבקש.

רחוב נלסון גליק בנוי בצורה מדורגת כך שלכל דיירי הבניינים בצידה יש פרטיות ולא קיים

פתח המשקיף לחלון או מרפסת של השכנים.

לפי תכנית המבקש הסטטוס קוו משתנה!

"ההקלה" בלשון המבקש היא חריגה!

המרפסת שהמבקש מעוניין לאשר בולטת מתוך החזית המדורגת ומבקשת להתיישר עם

חזית הבניין שלי.

במצב זה לא רק שהחזית תשתנה אלא גם האור הצל האויר וחזית הדירה לפרטיות השוכנים

בביתם!

דגש על כך שרוב אוכלוסיית השכונה דתית בדגש על חרדית וכן המתגוררים בדירתי הינם

משפחה חרדית. במידה והיתר הבנייה יאושר זה יפגע קשות בפרטיות אשת המשפחה

שתחשוש לצאת למרפסת ללא כיסוי שיער בחשש שאדם זר יוכל להסתכל עליה ללא ידיעתה

מהמרפסת מעל.

בנוסף, הדיירים מתלוננים על לכלוך ורעש בלתי פוסקים בביתם במשך תקופה ארוכה וללא

כל התחשבות בהם וזאת למרות שפנו בנימוס למבקשי היתר הבנייה.

אני רואה עצמי נפגע מבקשה זו ומפציר בוועדה לא לאשר אותה במתכונתה הנוכחית. אלא

לאחר בדיקת ומתן פתרון לנפגעים מבקשה זו.

לשירותיך ולשירותיך המרובים לא אצטרף.

מצורף הסבר ויזואלי מהתוכנית.

אציין שאם המגיש היה מכניס עוד חתך מקביל לחתך א-א באזור של המרפסת של המבקש
גובלת במרפסת שלי,

היה ניתן לראות בברור את הבעיה! לתשומת לב הועדה.

בברכה ושלום,

נאור טהל

08.02.2025

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ובניה

הנידון: מכתב התנגדות להיתר בניה.

מספר בקשה: 2006/0225.09

מהות הבקשה: תוספת מרפסת לדירה קיימת

כתובת: גליק נלסון 1, רמות

גוש: 30712

חלקה: 19

שלום רב,

הנני הבעלים של דירה שכנה ברחוב נלסון 3 דירה מספר 3.

הדירה של המבקש גובלת צמוד לדירתי כ 2 קומות מעל.

בדירה שלי קיימת מרפסת שמש מאושרת באותה החזית של המבקש.

רחוב נלסון גליק בנוי בצורה מדורגת כך שלכל דיירי הבניינים בצידה יש פרטיות ולא קיים פתח המשקיף לחלון או מרפסת של השכנים.

לפי תכנית המבקש הסטטוס קוו משתנה!

"ההקלה" בלשון המבקש היא חריגה!

המרפסת שהמבקש מעוניין לאשר בולטת מתוך החזית המדורגת ומבקשת להתיישר עם חזית הבניין שלי.

במצב זה לא רק שהחזית תשתנה אלא גם האור הצל האויר וחדירה לפרטיות השוכנים בביתם!

דגש על כך שרוב אוכלוסיית השכונה דתית בדגש על חרדית וכן המתגוררים בדירתי הינם משפחה חרדית. במידה והיתר הבנייה יאושר זה יפגע קשות בפרטיות אשת המשפחה שתחשוש לצאת למרפסת ללא כיסוי שיער בחשש שאדם זר יוכל להסתכל עליה ללא ידיעתה מהמרפסת מעל.

בנוסף, הדיירים מתלוננים על לכלוך ורעש בלתי פוסקים בביתם במשך תקופה ארוכה וללא כל התחשבות בהם וזאת למרות שפנו בנימוס למבקשי היתר הבנייה.

אני רואה עצמי נפגע מבקשה זו ומפציר בוועדה לא לאשר אותה במתכונתה הנוכחית. אלא לאחר בדיקת ומתן פתרון לנפגעים מבקשה זו.

לצערי עד לשעה זו המבקש לא הציע דבר!

מצורף הסבר ויזואלי מהתוכנית.

אציין שאם המגיש היה מכניס עוד חתך מקביל לחתך א-א באזור של המרפסת של המבקש גובלת במרפסת שלי,
היה ניתן לראות בברור את הבעיה! לתשומת לב הועדה.

בברכה ושלום,

נאור טהל

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דניאל גבאי / תאריך: 23:06 11/02/2025 / מספר בקשה: 3086069

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גבאי

שם פרטי:

דניאל

דואר אלקטרוני:

Danielgabay1967@gmail.com

תעודת זהות:

310402219

מספר תיק רישוי:

2006/0225.09

סטטוס טיפול

10:11 12/02/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה



23:06 11/02/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2006/0225.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

דניאל

שם פרטי:

גבאי

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

310402219

מזהה:

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

5713595

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

Danielgabay1967@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בניין ליד- קיר משותף

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

9723305

כתובת מלאה:

נלסון גליק 3/5 רמות ב' ירושלים

שכונה:

רמות

רחוב:

גליק נלסון

מס' בית:

3

כניסה:

1

מס' דירה:

5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מגיש בזאת התנגדות לבקשת היתר מס' 2006/0225.09 ברחוב נלסון גליק 1, רמות, ירושלים, לבניית תוספת מרפסות ושינוי חלון קיים, וזאת בשל הפגיעה בזכויותי, בפרטיותי ובאיכות חיי, כמפורט להלן:

נימוקי ההתנגדות:

פגיעה בפרטיות ואיכות החיים:

המרפסת המתוכננת תיצור תצפית ישירה ומוגברת על דירתי, תפגע בפרטיותי באופן משמעותי, ותצמצם את יכולתי להשתמש במרפסת שלי בחופשיות, ותשפיע על איכות חיי. מיקומה וגובהה מאפשרים הצצה ישירה אל תוך חללי הדירה שלי, מעבר למרפסות אחרות בבניין. בנוסף, חלון חריג שכבר נפתח מגביר את הפגיעה בפרטיות, ושילובו עם המרפסת יחריף את הבעיה.

חריגה מהמתאר האדריכלי של הבניין:

המרפסת אינה תואמת את תכנון הבניין ושוברת את הקו המדורג של המרפסות, מה שיפגע במראה האחיד של המבנה. עיצובה תייצר תצפית רחבה על הדירות שמתחתיה, מה שיפגע בפרטיות הדיירים הנוספים בבניין.

מנייה כחבר מועצה מקומית ושל הוועדה

בפרטיות.

תצפית ישירה ורתבה לתוך הדירות עלולה להרתיע קונים פוטנציאליים ולגרום לירידת ערך הנכס שלי.

סיכום ובקשות מהוועדה:

1. לדחות את הבקשה להיתר המרפסת בשל הפגיעה בפרטיות, באיכות החיים ובחזות הבניין.
 2. לבחון מחדש את חוקיות החלון החריג ולדרוש צמצום גודלו או התקנת אלמנט הצללה למניעת פגיעה בפרטיות.
 3. לקחת בחשבון את ההשלכות הכלכליות של הפגיעה בפרטיות, אשר מובילה לירידת ערך הדירה שלי.
- אני בטוח כי החלטת הוועדה תסייע לשמור על זכויות הדיירים, לשמר את איכות החיים בבנין ולמנוע פגיעות חמורות ובלתי הפיכות.

תודה על ההתייחסות והטיפול בפנייתי.

בכבוד רב,
דניאל גבאי

לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ירושלים

בעניין בקשת היתר: מס' 2006/0225.09 (גוש 30712 חלקה 19)

ברחוב נלסון גליק 1, רמות

מתנגד: דניאל גבאי – בנין 3 דירה 5**דגידון: התנגדות לבקשת היתר לתוכנית חוספת מרפסות ולשינוי חלון קיים**

זוהי התנגדות המוגשת במסגרת בקשת ההיתר, ברחוב נלסון גליק 1 רמות בירושלים שהוגשה ע"י מיכל דיין ואברהם רבין להתנגדות מבוססת על פגיעה חמורה בזכויותי החוקיות והאזרחיות כמפורט להלן:

1. פגיעת פרטיות ואיכות חיים

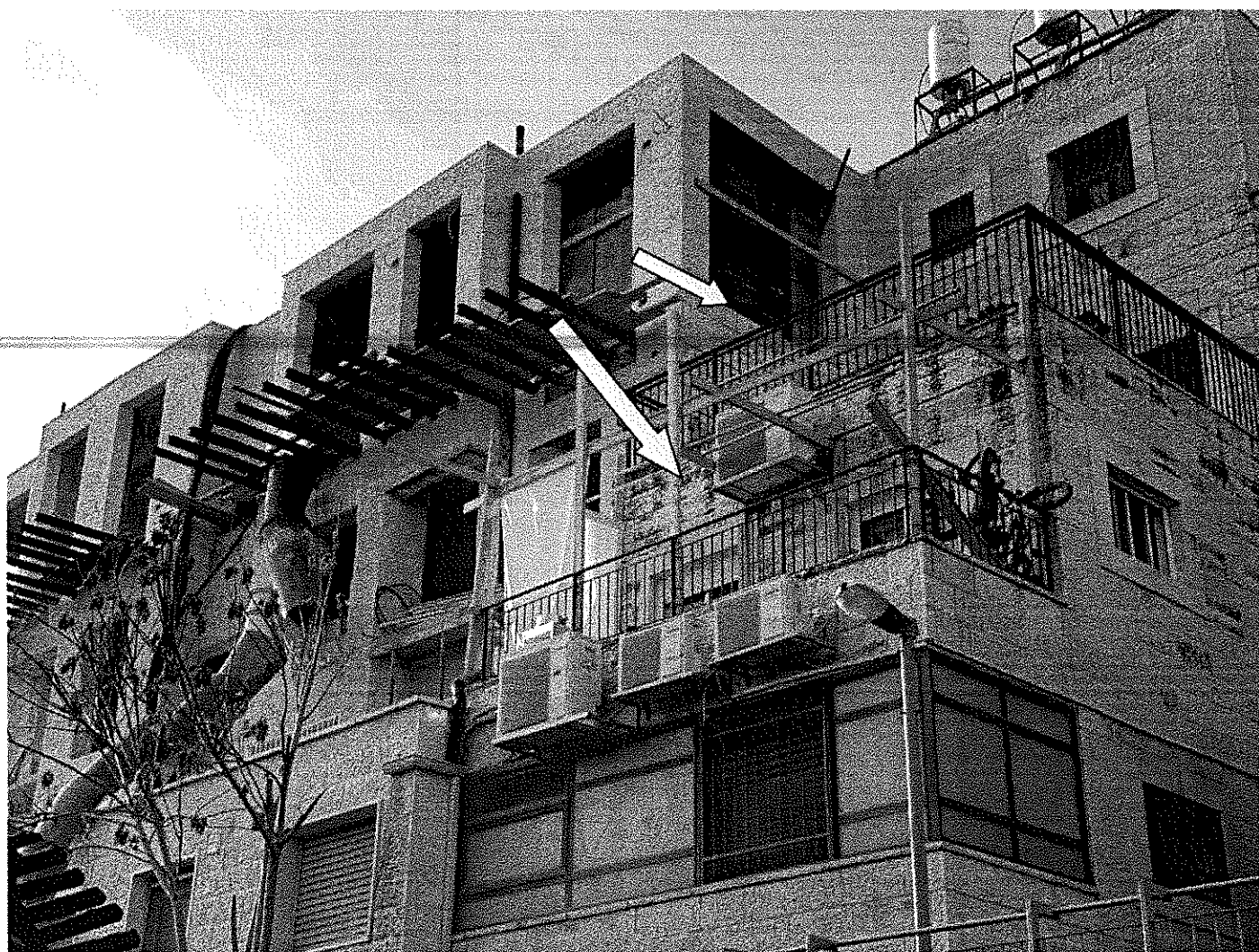
- ❖ **תצפית ישירה ומוגברת לדירה-** המרפסת המתוכננת צפויה לגרום לפגיעת פרטיות ישירה בשטחי הדירה בבנין 3 דירה 5 המרפסת המתוכננת נמצאת בקומה עליונה, וממוקמת בגובה **גבוה ועמוק יותר** משאר המרפסות בבנין. כתוצאה מכך, **זווית הראייה** אל דירתי תהיה רחבה יותר, דבר שיגביר את חשיפת השטחים הפרטיים שלנו ויפגע בפרטיותנו באופן משמעותי **מעבר להשפעה אם המרפסת הייתה ממוקמת בגובה ועומק זהה לשאר המרפסות.**
 - ❖ **צמצום השימוש בשטח הפרטי -** מיקומה הייחודי של המרפסת יאפשר תצפית ישירה ורחבה אל תוך המרפסת שלי, **מה שיקשה עליי להשתמש בה בחופשיות וליהנות ממנה כפי שנהייתי עד כה.**
 - ❖ **החמרת הפגיעה הקיימת-** בנוסף, המרפסת תעצים את הפגיעה הנגרמת עקב החלון החרגי שנפתח בפאה השמאלית של הבנין חלון שכבר **כעת פוגע באופן קשה בפרטיותי, וכעת, שילוב המרפסת החדשה יחד עם החלון ייצור מצב בלתי נסבל של חשיפה כפולה ומשמעותית באיכות חיי.**
- בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, סעיף 58 "–הזכויות במקרקעין משותפים אינן יכולות להיות מנוצלות על ידי אחד מבעלי הזכויות באופן שפוגע בזכויותיהם של יתר בעלי הזכויות במקרקעין המשותפים, לרבות פרטיות השכנים". **הבקשה להיתר פוגעת ישירות בזכויותי זו.**
- ❖ **ירידה באיכות חיים-** מעבר לפגיעה בפרטיות, מצב זה מוביל ישירות גם לירידת איכות חיינו. התצפית הישירה אל שטחי הדירה והמרפסת שלנו יוצרת תחושת חוסר נוחות מתמדת, פוגעת בתחושת הביטחון הביתי שלנו **ומקטינה משמעותית את יכולתנו להשתמש בחללים אלו בנוחות ובחופשיות.** כתוצאה מכך, חוויות המגורים שלנו נפגעת, ואנו נאלצים לשנות את אורחות חיינו בתוך הבית שלנו בשל הפגיעה האנושה בפרטיות.

2. חריגה מהמתאר האדריכלי של הבניין

בנוסף לכך, יש לקחת בחשבון את המתאר האדריכלי של הבניין, הבניין מתוכנן כך שכל המרפסות בבנין ממוקמות בקו מדורג, כך שמצטמצמת מאוד הפגיעה בפרטיות וכוללת תצפית מוגבלת על שאר הדירות. לעומת זאת, המרפסת המבוקשת אינה תואמת לקו המתאר של **הבניין ושוברת את הקו המדורג, היא תלויה בצורה שמפיקה תצפית רחבה מאוד על הדירות הנמצאות בקומות התחתונות, ופוגע בהם.**

המתאר הייחודי של הבניין והמרפסות חשוב לשמירה על איכות החיים של כל הדיירים, ובניית מרפסת חורגת תוביל לפגיעה חמורה בסביבה הפרטית שלנו.

במצג זה ניתן לראות את דירוג המרפסות בבניין הקיים, ואת מיקומה של המרפסת להיתר הממוקמת עליונה ועמוקה ביתר על המרפסות הקיימות.



במצג זה ניתן לראות את עומק המרפסת המבוקשת להיתר, וכן מיקומה העליון על מרפסת בבניין הקיים, ואת המרחק הקטן משמעותית בין המרפסת בבנין 5 דירה 3 לבין המרפסת להיתר. ואת אפשרות התצפית הרחבה משם בנוסף לזאת יש את החלון בעל ממדים עצומים (הממוקם בפאה השמאלית של הבניין) הפונה ישירות לחלל המרפסת.



2. פגיעה מחלון חריג שנפתח – פגיעה חמורה בפרטיות

ניסוח: נכשל השימוש הנורמלי למטת חלון חריג שיפונה במסגרת הפגיעה

מאחר שהחלון לא נכלל בבקשה להיתר הנוכחית, אבקש מהוועדה לבדוק האם נבנה בהיתר מתאים, אם לא ניתן לו היתר – אבקש מהוועדה לנקוט בצעדים לצמצום הפגיעה בפרטיות, כגון דרישה להקטין את גודלו או להתקין אלמנט הצללה.

במסגרת הבנייה שבוצעה השכן פתח חלון חריג בגודל יוצא דופן של כ-3 מטרים על 3 מטרים, הפונה בצורה ישירה לחלל המרפסת שלי (בניין 3, דירה 5, קומה 3). בעת שהשכן נשאל על ידי על גודל החלון, הוא הציג מצג לפיו מדובר בחלון קטן בלבד וללא השפעה חריגה על הפרטיות שלי, אך בפועל מדובר בחלון בעל ממדים עצומים לגודל של חלון סטנדרטי, בניגוד למצג שהציג, מדובר בהטעיה חמורה, שכן ההסכמה לבניה שניתנה התבססה על מידע שגוי.

החלון גורם לפגיעה חמורה בפרטיות:

בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הזכויות במקרקעין משותפים אינן יכולות להיות מנוצלות על ידי אחד מבעלי הזכויות באופן שפוגע בזכויותיהם של יתר בעלי הזכויות במקרקעין המשותפים, לרבות פרטיות השכנים.

החלון, בגודלו ובמיקומו, מהווה הפרה של עיקרון זה, שכן הוא מאפשר תצפית רחבה וישירה אל תוך חלל המרפסת שלי ופוגע בזכותי לשימוש פרטי ונוח במרחב הפרטי.

הפרת תקנות התכנון והבנייה:

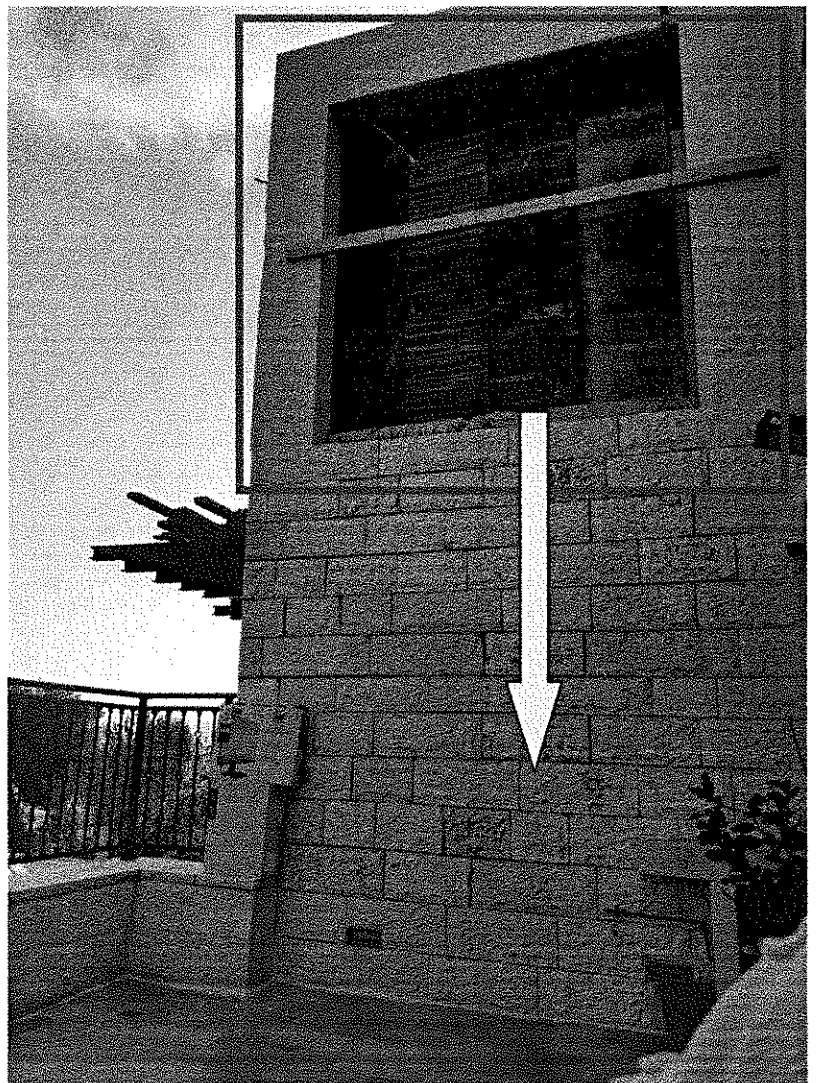
בהתאם לתקנה 2.21(א) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, קובע הדין כי אין לפתוח חלון שפונה ישירות לנכס שכן באופן שפוגע בפרטיותו או גורם מטרד חמור.

במקרה זה, מיקום וגודל החלון מהווים פגיעה ברורה בפרטיות, והם אינם עומדים בסטנדרטים המקובלים מבחינת שמירה על זכויות הדיירים האחרים בבניין.

החומרה שבפגיעה:

החלון החדש שינה לחלוטין את אופי השימוש במרפסת שלי, בכך שהוא מאלץ אותי לוותר על שימושים שהיו מקובלים עד כה בשל אובדן הפרטיות.

בשל גודלו החריג של החלון, נגרמת לי תחושת אי-נוחות יומיומית, אשר מהווה פגיעה ישירה באיכות החיים שלי.



3. פגיעה בערך הדירה ובמראה חזותי של הבניין –

- ❖ בניית המרפסת החדשה תחרוג מהמבנה הקיים ותשנה לרעה את חזות הבניין. דבר שעלול לפגוע גם בשוויו הנדל"ן.
 - ❖ בנוסף יש פגיעה החמורה בפרטיות הדירה שתרתיע קונים פוטנציאליים, שכן מרפסת המאפשרת תצפית ישירה ורחבה לתוך חלל דירתי תקטין משמעותית את הביקוש לנכס שלי ובכך תפגע בערכו הכספי.
- השפעה כזו אינה הוגנת כלפי יתר בעלי הדירות בבנין, אשר השקיעו בנכסם מתוך הנחה כי המאפיינים האדריכליים והתכנוניים ישמרו, ולא ישתנו לרעתם.

סיכום ובקשות מהוועידה,

1. בקשה לדחיית בניית מרפסת - אנו סבורים כי בניית המרפסת המתוכננת עשויה לגרום לפגיעה חמורה בזכויותי, הן מבחינת פרטיות והן מבחינת איכות חיי, ולכן אנו מבקשים כי תידחה הבקשה להיתר בנייה.

(אני מבקש בזאת כי הוועדה תתחשב בפגיעות הפוטנציאליות בפרטיותי ואת ההשלכות ארוכות הטווח של הפגיעה, במטרה למנוע נזק בלתי הפיך ולמזער את הפגיעה לזכויותי)

2. בחינה מחודשת של ההיתר שניתן לחלון (אם ניתן) -

❖ אבקש מהוועדה לבדוק שוב את היתר הבניה במידה וניתן.

❖ ולחייב את השכן להקטין משמעותית את החלון/ דרישה להוספת אלמנט להצללה על מנת למזער את הפגיעה בפרטיותנו ובאיכות חיינו.

3. התייחסות לפגיעה בערך הדירה -
אני מבקש כי הוועדה תתחשב גם בהשלכות הכלכליות של הפגיעה בפרטיות, אשר מובילה באופן ישיר לירידת ערך הנכס שלי.

אני בטוח כי החלטת הוועדה תסייע לשמור על הרמוניה ובטחון בין הדיירים ולמנוע פגיעות חמורות ובלתי הפיכות.
תודה רבה מראש על ההתייחסות והטיפול בפנייתי!

בכבוד רב,

דניאל גבאי

054-6430887

Danielgabay1967@gmail.com

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוסף ביטון / תאריך: 16/02/2025 10:53 / מספר בקשה: 3098648
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ביטון
שם פרטי:	יוסף
דואר אלקטרוני:	yossbit@gmail.com
תעודת זהות:	043431618
מספר תיק רישוי:	2006/0225.09

סטטוס טיפול	
12:26 16/02/2025	נפתח לצפיה אורית מלכה
10:53 16/02/2025	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2006/0225.09
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יוסף
שם משפחה:	ביטון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	043431618

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

באותו בניין, דירה מתחת לבנייה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

תל אביב-יפו

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

פרישמן 60 דירה 1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו, דיירי הבניין ברחוב נלסון גליק, מבקשים בזאת מהוועדה לדחות את הבקשה למתן היתר בנייה מהנימוקים הבאים:

פגיעה בנראות הבניין – הצבת "רילסים" בקירות הבניין פוגעת במראה הכללי של המבנה והופכת אותו לבעל מראה לא אחיד ולא אסתטי, המזכיר מבנים בסגנון בנייה לא מוסדר.

נזקים שנגרמו לדירות – כתוצאה מעבודות בנייה שבוצעו בצורה לא מקצועית, נגרמו נזקים לדירות, לרבות חדירת מים ונזקים מבניים אחרים.

חריגה מהתב"ע ומדפוס הבנייה ברחוב – כל הדיירים שהרחיבו את דירותיהם בקומות הגג ברחוב נלסון גליק בנו את הגג בהתאם לקונטור הקומה, תוך הקצאת שטח עיקרי ומרפסת בלבד, ללא מרפסות זיזיות או בולטות. לפי התוכניות החלות על האזור, אין אפשרות לקבלת הקלה לצורך בניית מרפסות זיזיות.

פגיעה בפרטיות – הצבת "רילסים" ובניית המרפסות יגרמו לפגיעה משמעותית בפרטיות הדיירים, שכן הן פונות ישירות לנכסים פרטיים ומאפשרות תצפית ישירה על שטחים פרטיים של השכנים.

שימוש חורג בגרם מדרגות נוסף – היתר לבניית גרם מדרגות נוסף אמור לשרת את כלל דיירי הבניין ולספק גישה לגג המבנה. אולם, בפועל, קיים חיבור חיצוני וכניסה נפרדת לקומת הגג, המעידים על פיצול הדירה ליחידות דיור להשכרה – דבר המנוגד להיתר ולתכנון המקורי.

אי-סימטריה באישורי הבנייה – בכל תוספות הבנייה שאושרו עד כה על הגגות ברחוב, הוקצתה חלוקה ברורה בין חלק הבנייה העיקרית לחלק המרפסת, תוך שמירה על גבולות הגג. במקרה הנוכחי, הבקשה חורגת משמעותית מהפרקטיקה שהונהגה עד כה ומעניקה אישור לבנייה החורגת מגבולות הגג באופן בלתי סביר.

לסכסוכים בין השכנים ופוגעים באיכות החיים.

לאור האמור לעיל, אנו מבקשים מהוועדה לדחות את הבקשה לקבלת היתר לבניית המרפסות הזזיות וכל תוספת אחרת, ולבחון לעומק את חוקיות העבודות שבוצעו עד כה. כמו כן, אנו מבקשים שהעירייה תגיע לבדיקה בשטח על מנת לוודא שהעבודות שנעשו עומדות בכל דרישות החוק והתקנים.

B64

10

720

120

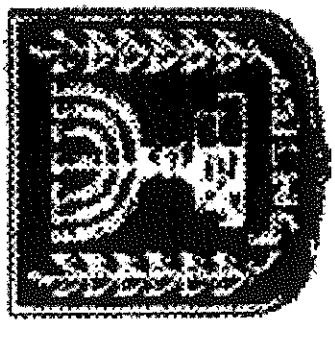
402

120

402

487

6



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנערך בשלמותו ביום וכשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהמנהל המסמך המצוי בת"ק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על זהותם

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן "החוק")

אנו הח"מ, מדינת ישראל, ע"י מנהל מקרקעי ישראל, בעלי המקרקעין הידועים כחלקה 19 בגוש שומה 30712 בשטח של 1,417 מ"ר, קובעים בזאת כדלהלן:

1. צמדידות

א. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן "החוק") אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים לדירות כדלהלן:

- * קרקע בשטח 112.00 מ"ר המסומנת בתשריט באות א וצבועה בצבע ירוק תוצמד לדירה מס' 19/1.
- * קרקע בשטח 110.00 מ"ר המסומנת בתשריט באות ב וצבועה בצבע צהוב תוצמד לדירה מס' 19/2.
- * קרקע בשטח 68.00 מ"ר המסומנת בתשריט באות ג וצבועה בצבע ירוק תוצמד לדירה מס' 19/7.
- * קרקע בשטח 108.00 מ"ר המסומנת בתשריט באות ד וצבועה בצבע צהוב תוצמד לדירה מס' 19/8.
- * קרקע בשטח 66.00 מ"ר המסומנת בתשריט באות ה וצבועה בצבע ירוק תוצמד לדירה מס' 19/13.
- * קרקע בשטח 92.00 מ"ר המסומנת בתשריט באות ו וצבועה בצבע צהוב תוצמד לדירה מס' 19/14.

ב. בעלי הדירות אליהם הוצמדו שטחי קרקע, ואשר בתחומם נמצאים מתקנים המשמשים את הרכוש המשותף כגון: קווי צנרת מים, ביוז, חשמל, טלפון, גז וכיו"ב, יאפשרו גישה חופשית לכל בעלי הדירות בבית המשותף לצורך תיקונים ואחזקת המתקנים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו על חשבון השתתפות בהוצאות הבית המשותף.

2. חלקים ברכוש המשותף

א. הצמידויות המפורטות בסעיף 1 לא ילקחו בחשבון לענין החלקים ברכוש המשותף.

* שעורם של החלקים ברכוש המשותף בהתאם לסעיף 57 לחוק יהיו כדלקמן:

חלקים ברכוש המשותף

=====

8/120

7/120

8/120

7/120

8/120

מס' חלקת משנה

=====

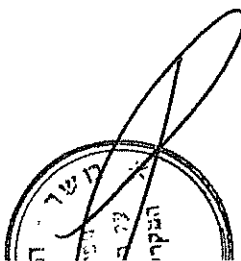
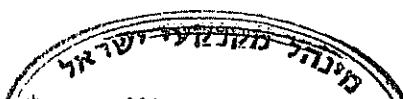
19/1

19/2

19/3

19/4

19/5



חלקים ברכוש המשותף

מס' חלקת משנה

5/120
7/120
5/120
7/120
5/120
7/120

19/7
19/8
19/9
19/10
19/11
19/12

5/120
8/120
5/120
8/120
5/120
8/120

19/13
19/14
19/15
19/16
19/17
19/18

ב. שינויים ו/או תוספות בניה לדירה, לא ישנו, למדות הרחבת שטח / רצפתה של הדירה, את החלקים ברכוש המשותף הצמודים לאותה דירה.

3. הפרדת הרכוש המשותף לכניסות

א. בהתאם לאמור בסעיף 59 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 - (להלן "החוק"), אנו קובעים:

הבית מורכב ממבנה אחד, 3 כניסות, 3 קומות.

כניסה א כוללת את יחידות המשנה 19/1 - 19/6

כניסה ב כוללת את יחידות המשנה 19/7 - 19/12

כניסה ג כוללת את יחידות המשנה 19/13 - 19/18

סה"כ כולל הבית המשותף 18 יחידות משנה

ב. לכל כניסה, כניסה נפרדת ומתקנים המשמשים אך ורק את בעלי הדירות שבאותה כניסה כגון: חדרי מדרגות.

ג. חדרי המדרגות וכל חלקי הרכוש המשותף, המשמשים אך ורק את בעלי הדירות באותה כניסה, יוצמדו לדירות שבאותה כניסה כמפורט בתשריט.

ד. חלקי הרכוש המשותף שלא הוצמדו לאחד הכניסות כגון: הקרקע, יהיו רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבית המשותף. לפיכך תחול חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והנהול של הרכוש המשותף הנ"ל על כל בעלי הדירות בבית המשותף.

4. השתתפות בהוצאות

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 58 לחוק כדלהלן:

א. ההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה, לנהל ולתקן, לטפח ולהבטחת השרותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנהגה של הרכוש המשותף המוצמד לכל כניסה, כאמור בסעיף 3 לעיל, יחולו על בעלי הדירות שבאותה כניסה בלבד, לפי יחס שטח



ב. ההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה, לנהולו התקין, לטפוחו ולהבטחת השרותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנהג, של הרכוש המשותף של הבית המשותף למעט ההוצאות המפורטות בפסקה א לעיל, יחולו על כל בעלי הדירות בבית המשותף. שגור השתתפותו של כל בעל דירה בהוצאות אלו, יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך הכל שטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף.

5. נציגויות, בחירה וסמכויות

א. בעלי הדירות שבכל כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת ויבחרו מתוכם נציגות נפרדת לאותה כניסה שתהיה מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול וטיפול הרכוש המשותף שבתחום אותה כניסה.
לצורך כך יהיו מוקנות לה כל הסמכויות על פי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

ב. חברי הנציגויות של כל כניסה יבחרו מתוכם נציג אחד ל-"נציגות על" של הבית המשותף אשר תהיה מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לשמוש, אחזקה תקינה, נהול תקין, שיפוף וטיפול הרכוש המשותף של הבית המשותף שלא הוצמד לאחת הכניסות כאמור בסעיף 3 לעיל.
לצורך כך יהיו מוקנות לה כל הסמכויות על פי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

6. תקנון

בכפוף לאמור לעיל, יחולו הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה, לבין התקנון המצוי, הוראות תקנון זה תקבענה.

7. בהתאם לתקנה 77 (ג) לתקנות המקרקעין (נהול ורשום) תש"ל - 1969, אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון המוסכם הנ"ל ולהורות על רישומו.



יעל הניג, עו"ד
יועצת משפטית
מנהל מקרקעי ישראל

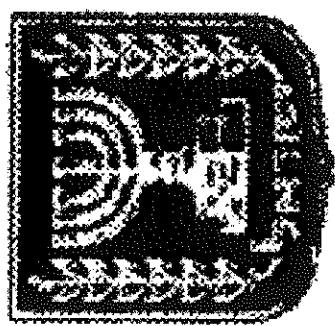
אני הח"מ עו"ד..... מאשר בזה כי ביום.....

הופיע בפניי ה"הצבה" ואישר כי החתימות על תקנון זה הן שלו

וכי ערך את התקנון מרצונו הטוב והחופשי והבין את תוכנו.

.....
חתימת עוה"ד

אני מאשרת את התקנון לרשום.



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה מאוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בת"ק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על ההתאם

משרד המשפטים (חת"מה מוסדית).

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון: 03-6182420

טלפון: 02-5860696

פקס: 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

לירון שובל - שמאי מקרקעין וכלכלן
 עידן שדלצקי - שמאי מקרקעין וכלכלן
 יעל ציוני - שמאית מקרקעין וכלכלנית
 אבי ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
 יאיר מירוז - כלכלן ובוגר התמחות בשמאות מקרקעין
 אביב מוניס - כלכלן ובוגר התמחות בשמאות מקרקעין
 יובל קפלן - כלכלן ומתמחה בשמאות מקרקעין

1. המצב התכנוני

בהתאם לבדיקה באתר רשות מקרקעי ישראל ובמנהל התכנון, להלן התכניות החלות על הנכס:

מס' תכנית	שם תכנית	תאריך
4924	שינוי יעוד וקביעת בינוי לתוספות לשם הרחבות - רח' נלסון גליק - שכ' רמות 02	13/09/2001
101-0119230	הרחבת יח"ד ברח' נלסון גליק 1, 3, 5, רמות, ירושלים.	26/08/2015
101-0781583	תיקון הוראות הנוגעות לשלבויות ביצוע שנקבעו בתכנית 119230	11/06/2021

תכנית 4924 מיום 13/09/2001**מקרא:****1. איזור מגורים מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבעי צהוב ותום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2716 א' לגבי איזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 א. תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח מס' 1 וכמסומן בתשריט בקו אדום לחוספת חדר ובקו כחול לתוספת מדפסת.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

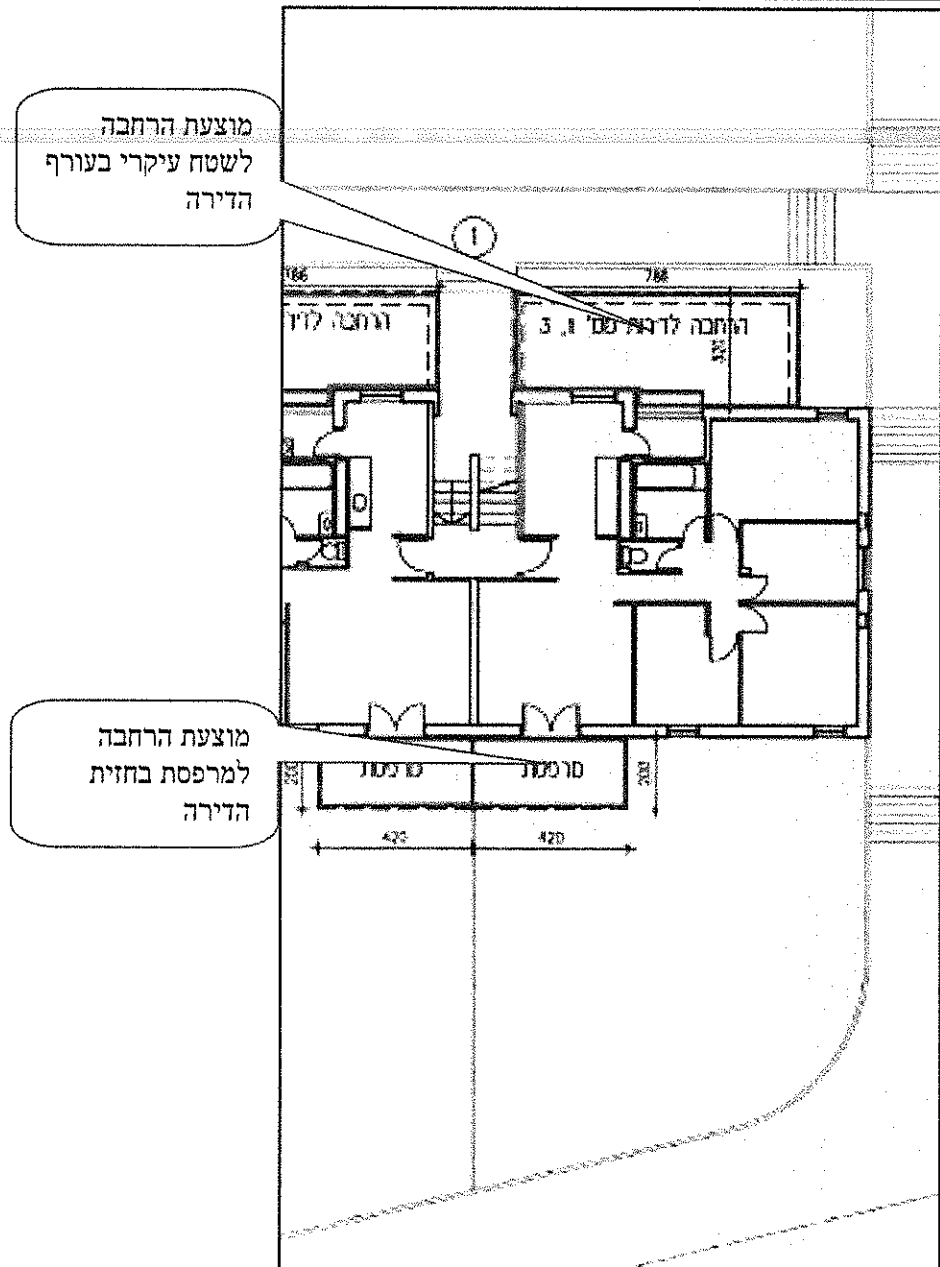
טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

להלן חלק מתשריט התכנית:קומה א' (יעקובוביץ):

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

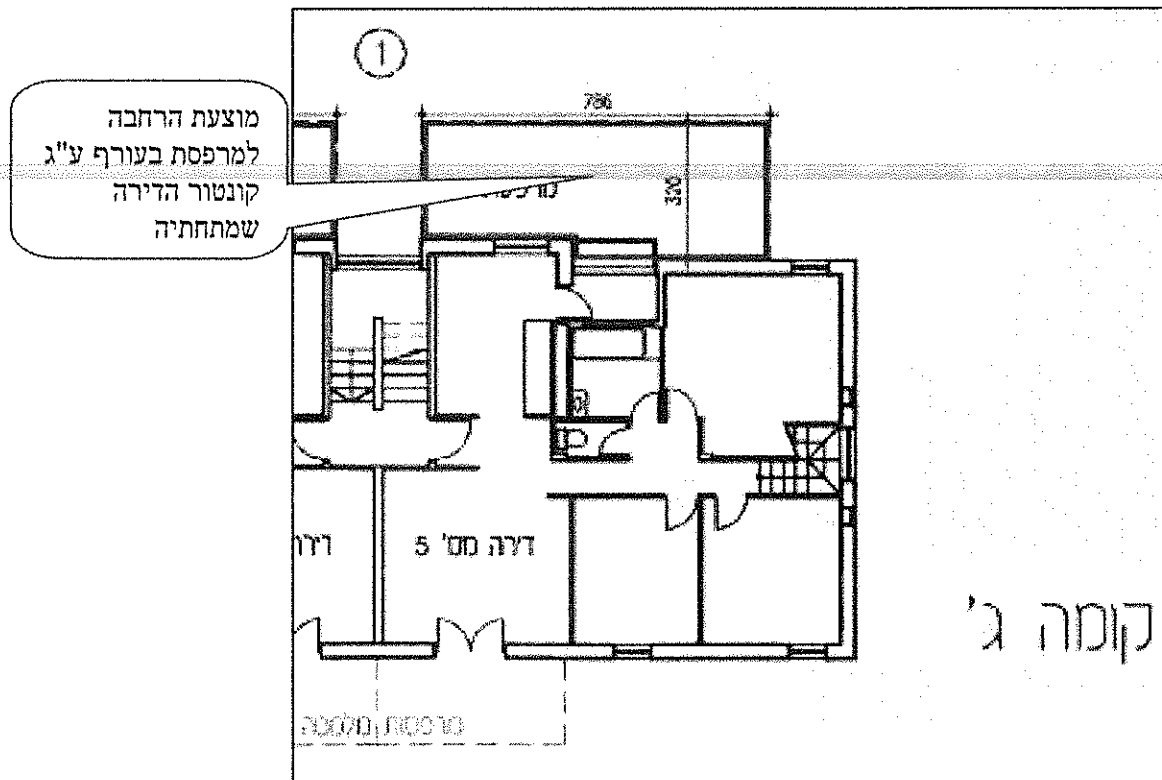
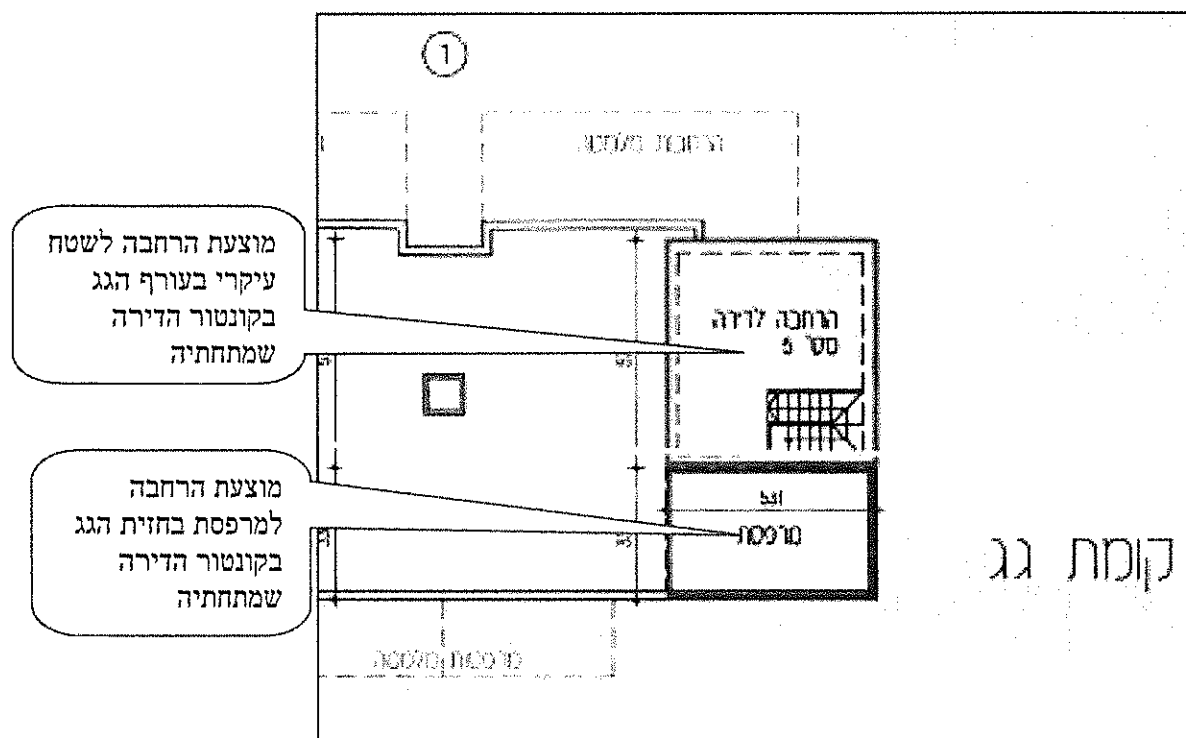
טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

קומה ב' (דיין):**קומת גג (דיין):**

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

תכנית 0119230-101 מיום 26/08/2015מקרא:

מקרא :

גבול תא שטח

בניה חדשה

בניה מוצעת כ"סח
(ללא היתר)

הריסה

קיר קיים

מאושר ע"פ

חכ"ע 4924

סרפסות מאושרות ע"פ

חכ"ע 4924

סרפסות מאושרות ע"פ

חכ"ע 4924 – לכינול

מאושר ע"פ

היתר מס' 06/225.1

מאושר ע"פ

היתר מס' 06/200

מאושר ע"פ

היתר מס' 06/200.2



עץ לשיחור



עץ לעקירה

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

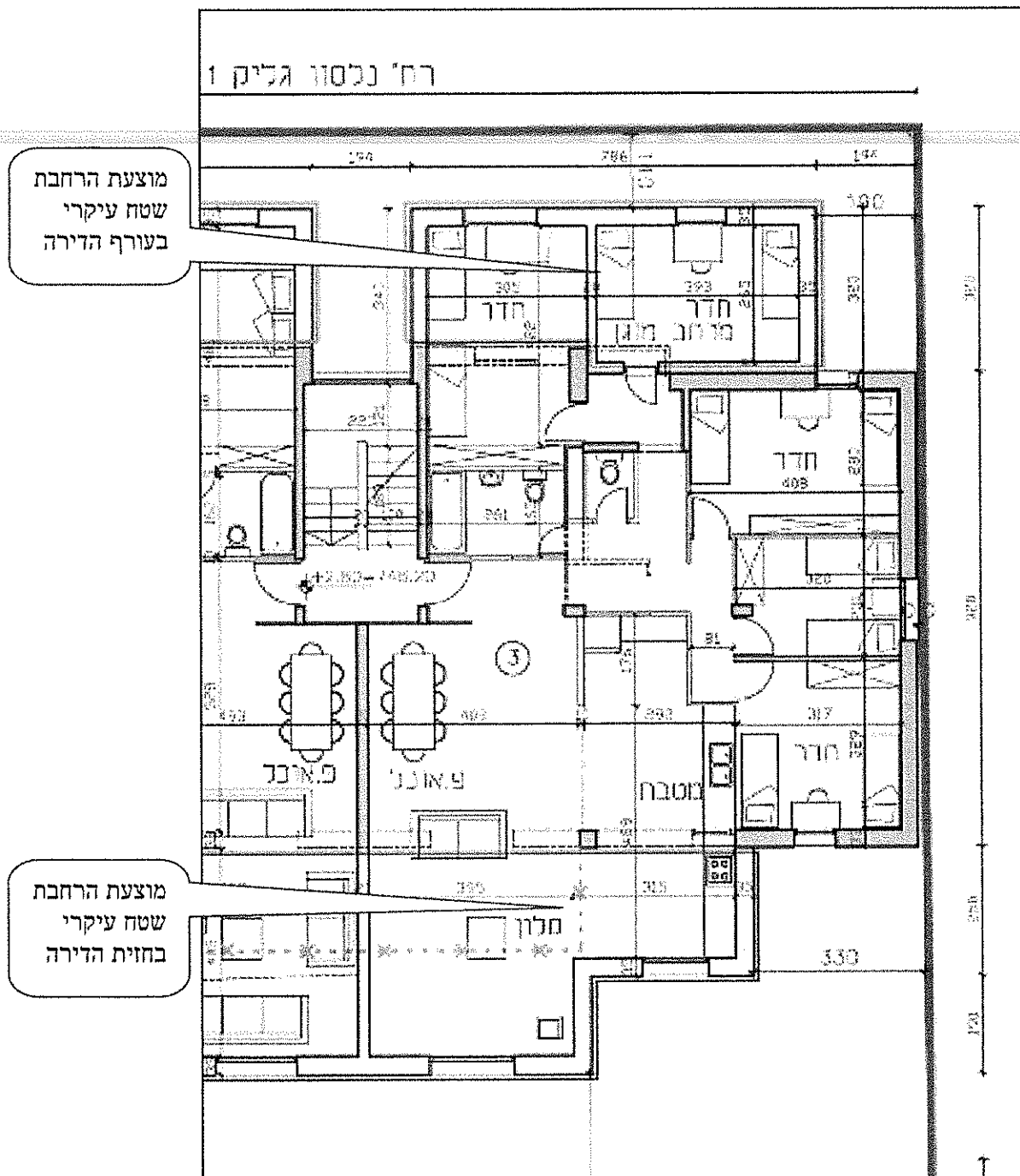
טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

להלן חלק מתשריט התכניתקומה א' (יעקובוביץ):

מוצעת הרחבת מרפסת
בחזית הדירה ע"ג שטח
הרחבת הדירה שמתחתיה

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

תכנית 0781583-101 מיום 11/06/2021

התכנית איננה מוסיפה/גורעת שטחים אלא משנה את הוראות שלביות הביצוע.

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנאים
1	תוספות הבניה המוצעות בכל בניין (ברחוב נלטון גליק 1 או 3 או 5) בכל הקומות : הקרקע, או בני תיבונה בחניף אחיד.	לא יחולו בנייה בשלבים מעל הקרקע.
2	תוספות הבניה המוצעות במפלס המרתף (2.50 - ו- 2.80) (ברחוב נלטון גליק 1 או 3 או 5) תיבונה כל יחיד בנפרד ללא תלות ביחיד במפלס המרתף.	תוספות הבניה המוצעות במפלס קומת המרתף (2.50 - ו- 2.80) תיבונה בנפרד לתוספות הבניה המוצעות בשאר הקומות.
3	תוספות הבניה המוצעות במפלס +8.40 בכל בניין (נרתי נלטון גליק 1 או 3 או 5) תיבונה בחניף אחיד בלבד.	תוספות הבניה המוצעות במפלס +8.40 תיבונה בנפרד לתוספות הבניה המוצעות בשאר הקומות.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

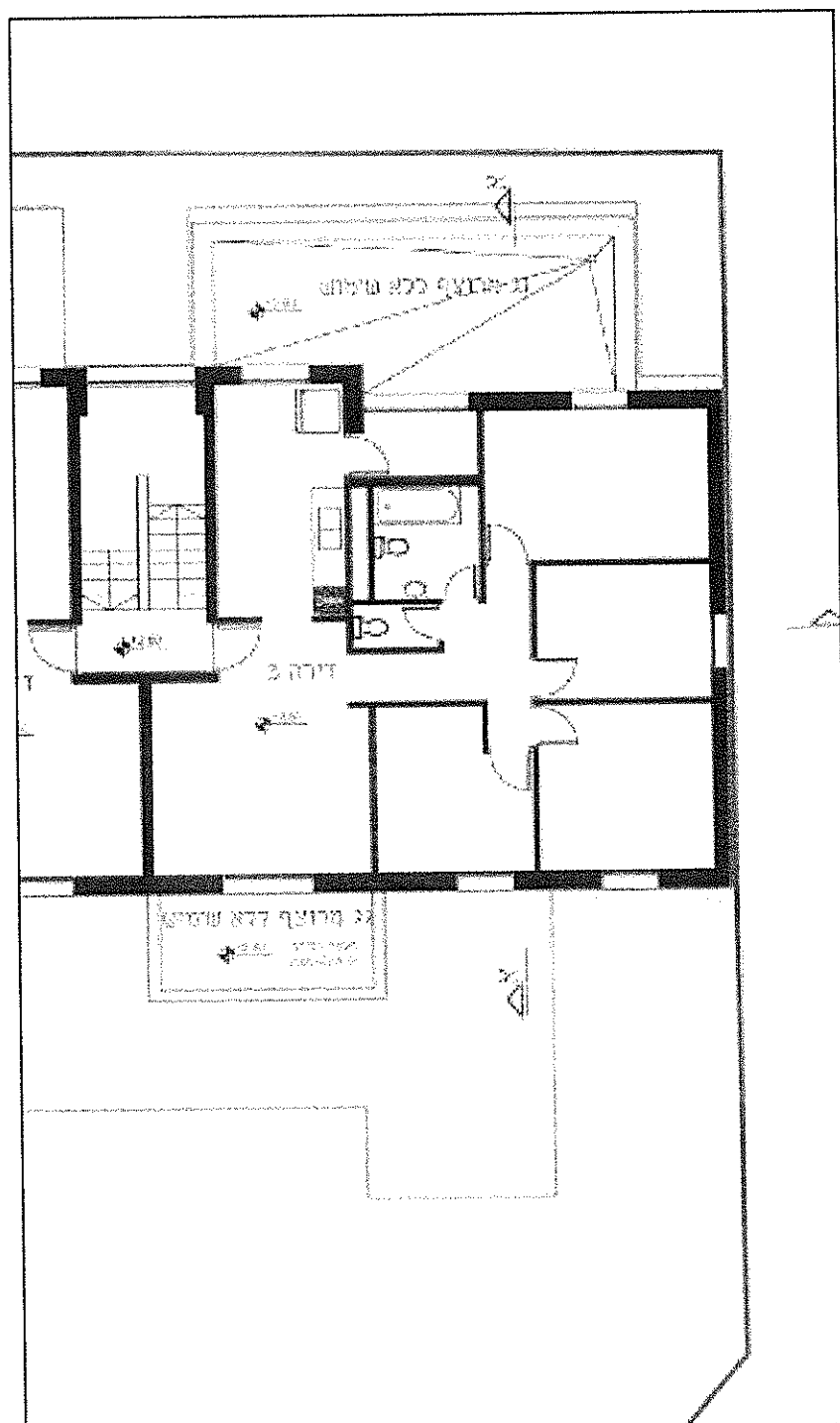
דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

רישוי הנכס:

מבדיקה בארכיב הוועדה במועצה המקומית ירושלים להלן מסמכי הרישוי הרלוונטיים:

היתר בניה מס' 119434 מיום 01/04/2024:

מותר: תוספת בניה בקומת הגג ל2 יח"ד קיימות, תוספת מדרגות.

להלן תשריט הקומות מתוך תכנית בניה חתומה:**קומה א' (יעקובוביץ):**

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

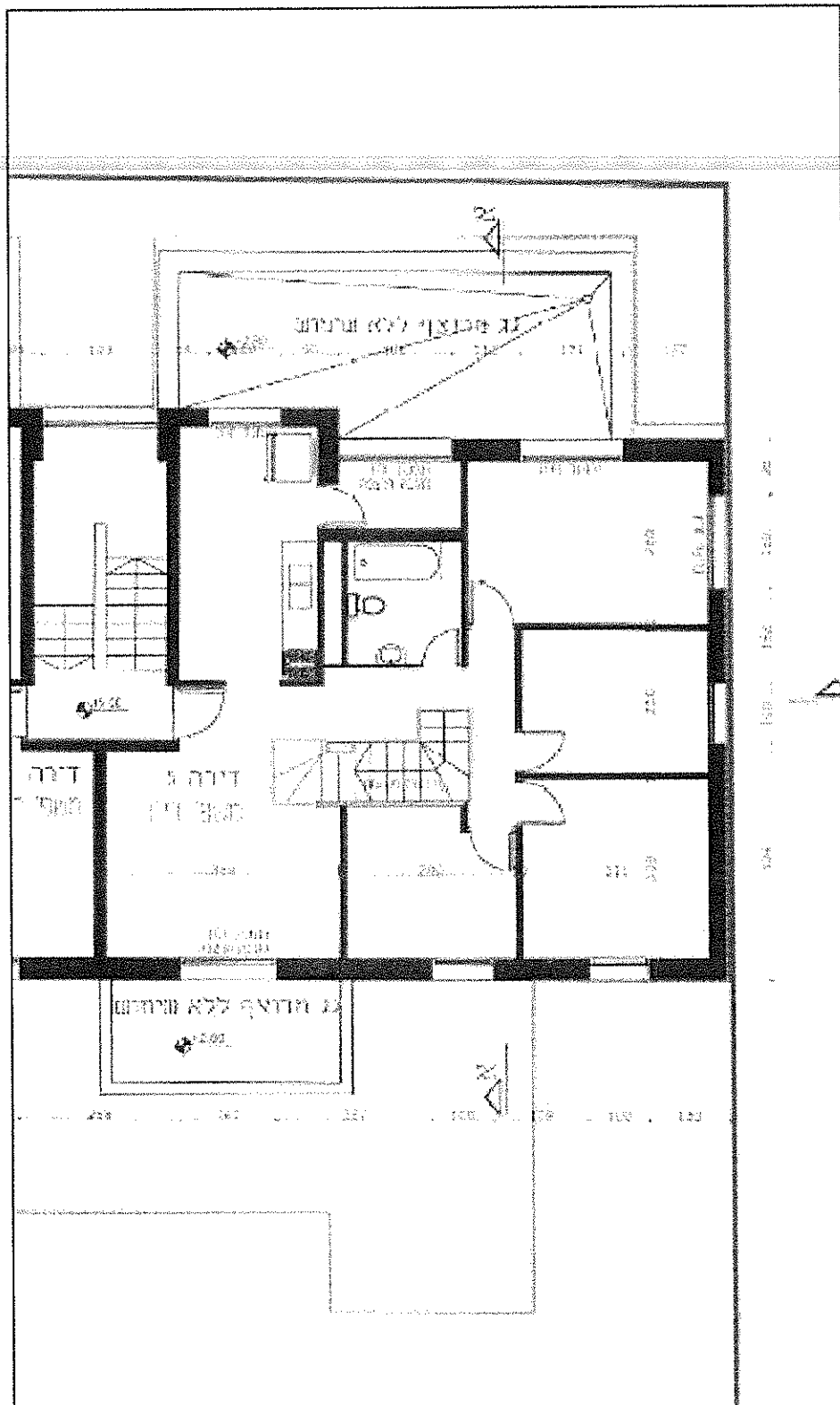
טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

קומה ב' (דיין):

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

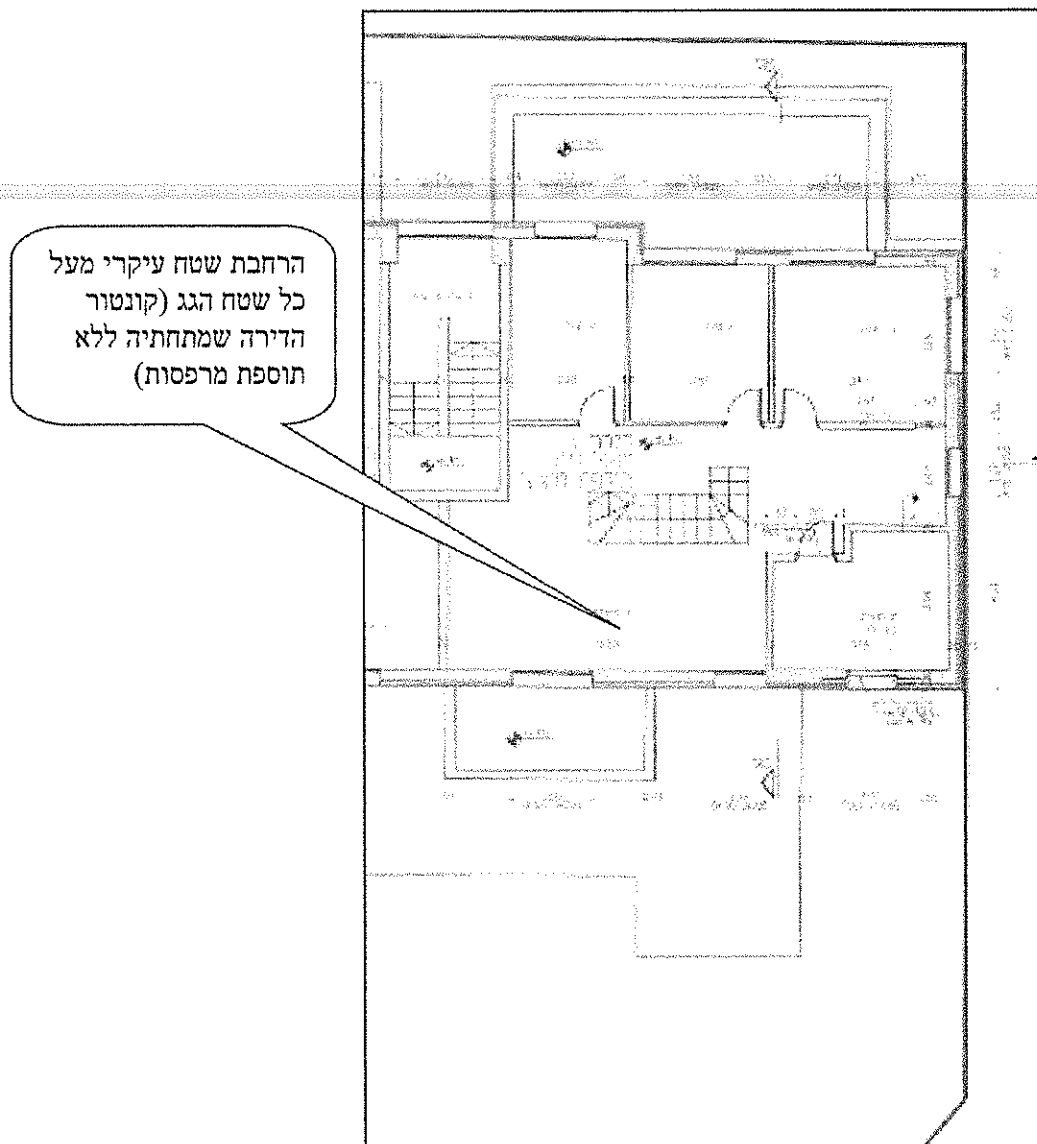
טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

קומת גג (דיין):

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

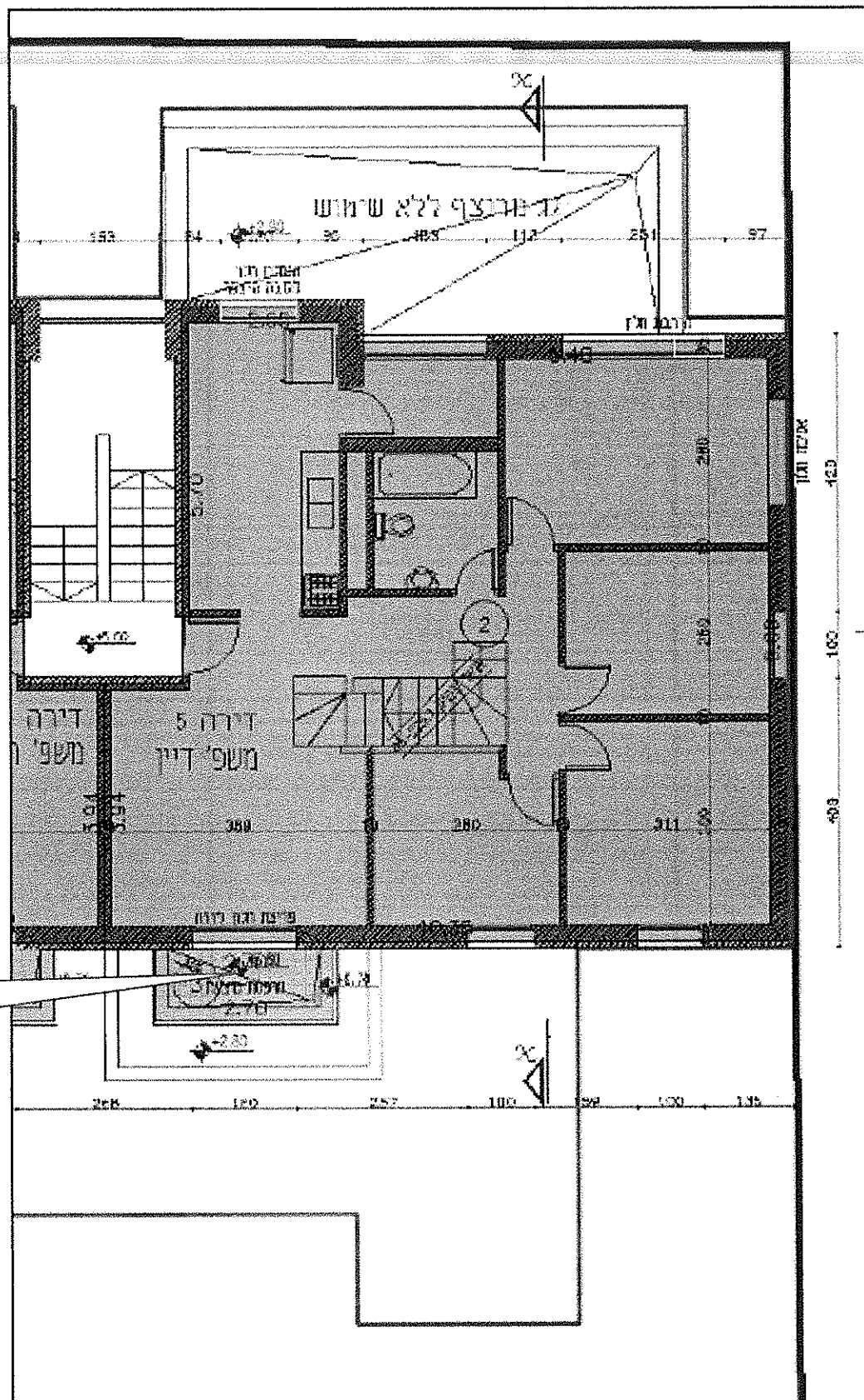
רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

בקשה להיתר (מס' 1) 2006/0226.03 מתאריך 29/07/2024 :

בקשה לתוספת מרפסת לדירות קיימות, ביטול ח. מחזקים מאושרים :

קומה ב' (דיין):



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

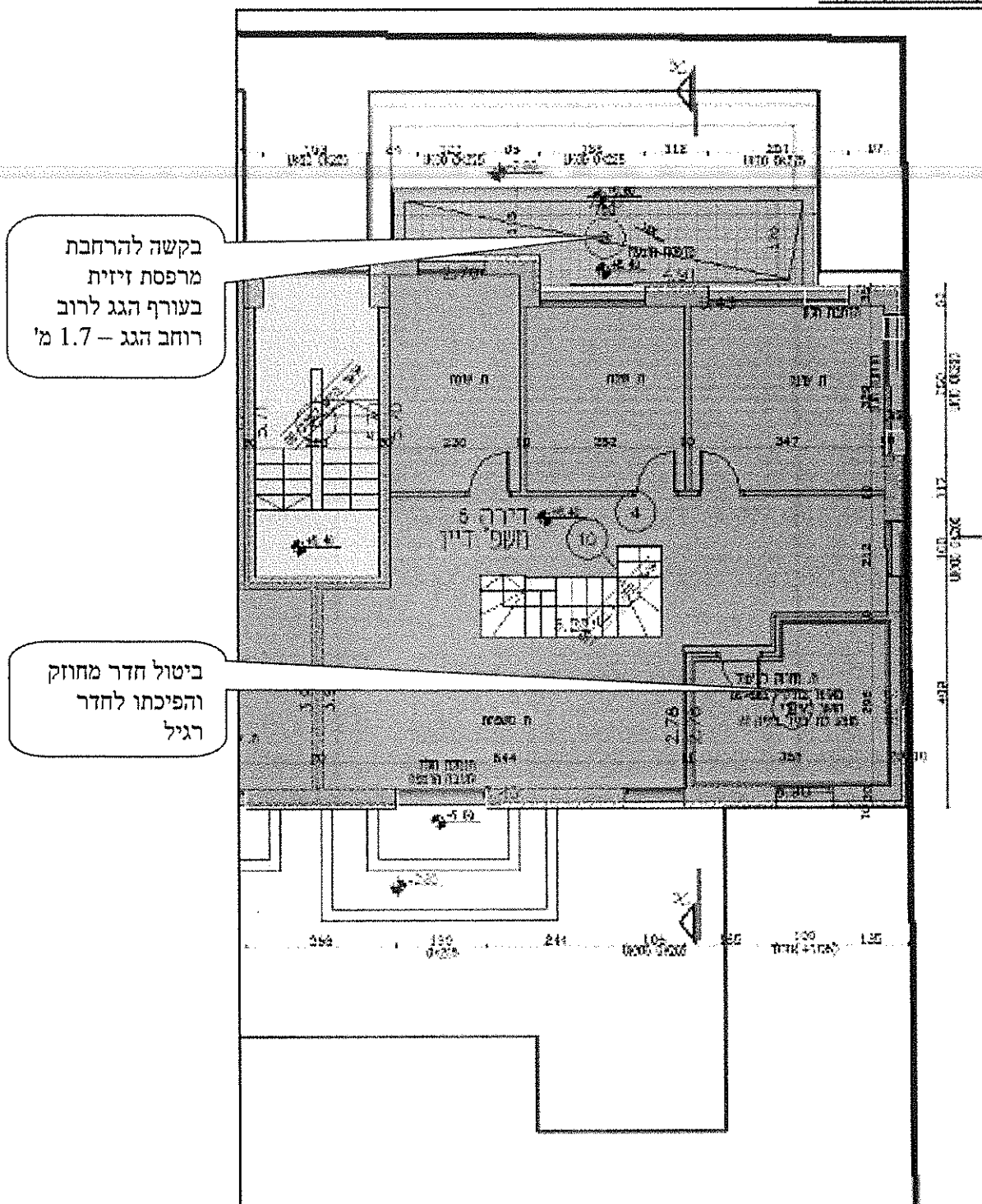
טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

קומת גג (דיין):

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

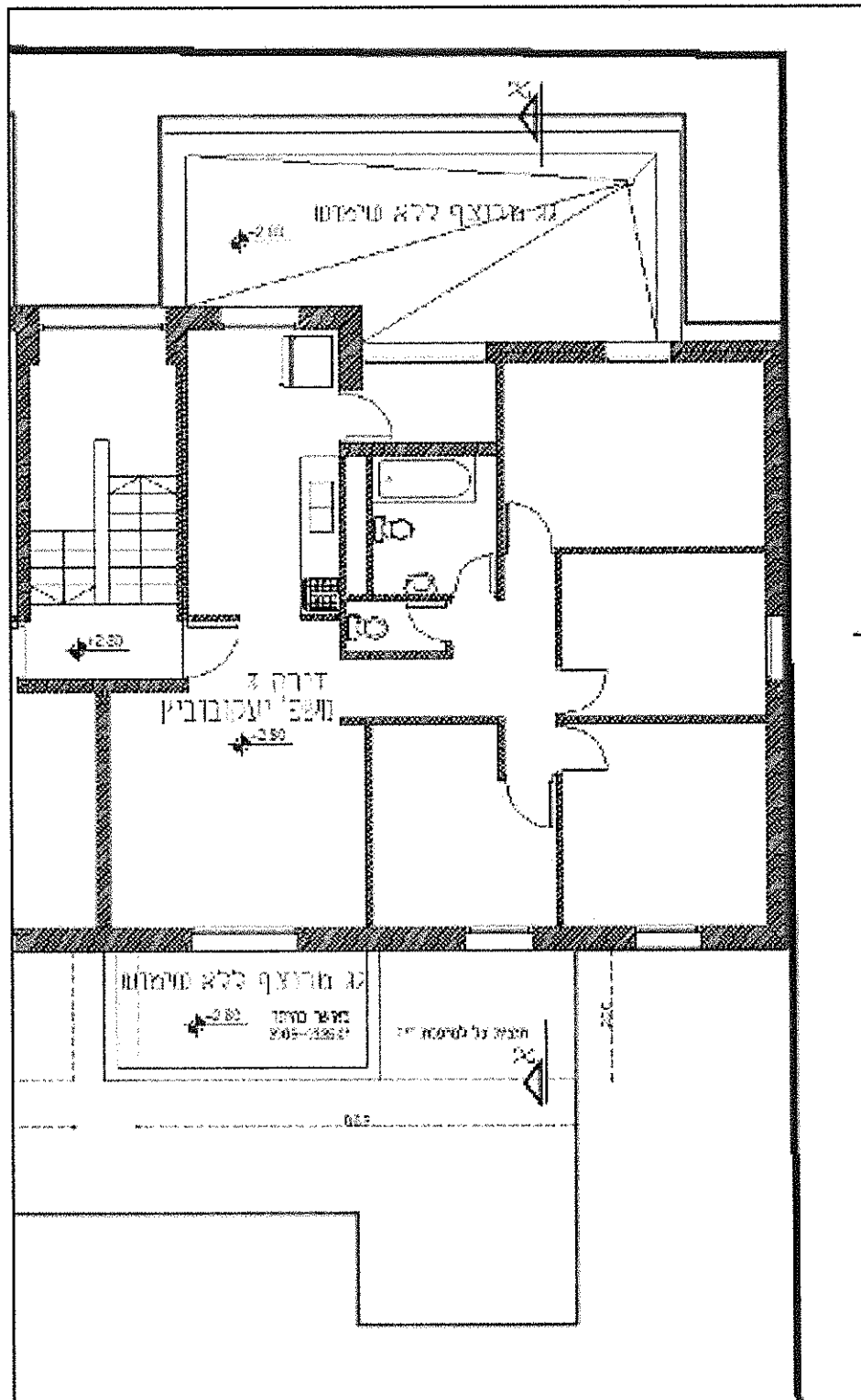
טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

בקשה להיתר 2006/0226.09 מתאריך 18/11/2024 : - הבקשה שפורסמה להתנגדויות כעת!**בקשה לתוספת מרפסות לדירות קיימות, תוספת תכניות צל למרפסות, ביטול ח. מחוזקים****מאושרים:****קומה א' (יעקובוביץ):**

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

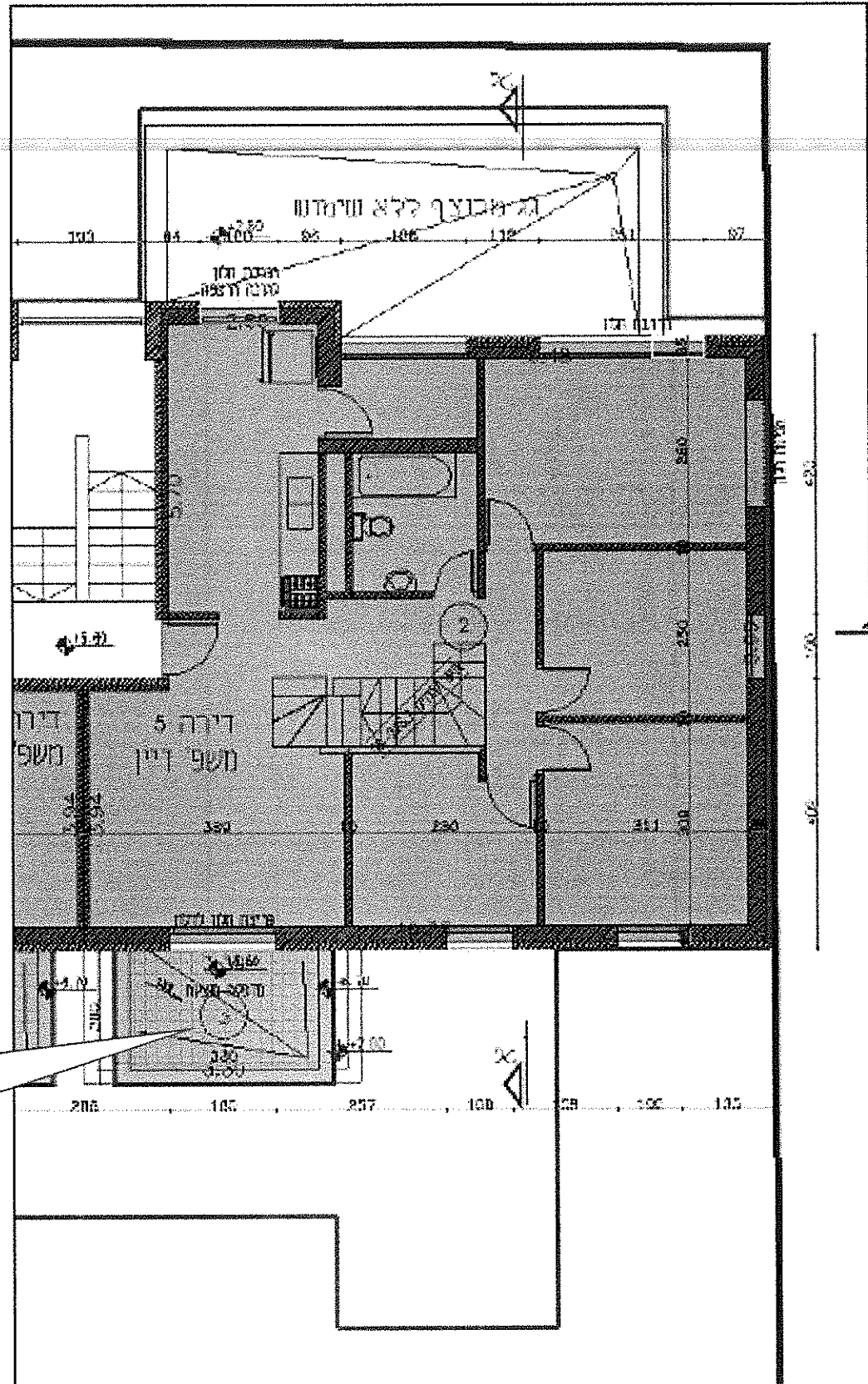
טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

קומה ב' (דיין):

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

השגות לבקשה :

על פי בקשה להיתר מס' 2 (2006/0225.09) מתאריך 18/11/2024 אלו הערות שניתנו בגוף

הבקשה :

בג מבוקשת מרפסת
זיזית עורפית שע"פ
תב"ע לא מתוכנן כלל
מרפסת.

הערות לבוחן:

– המודפסות מוצגות במיקום בינוי עתידי ע"פ תבע
ויהרסו כאשר יופק היתר עבור הבינוי העתידי.

– סה"כ שטח מרפסות מקורה לא עובר את ה 14 מ"ר
כפי המותר ע"פ חו"ד מנהל התכנון.

– לדיירי קומת הקרקע לא הוצגה תכנית צל למרפסת סוכה
כיוון שיש להם אפשרות לריצוף חצר.

– ח. מוחזקים שחושבו בהיתר 06-225.7 בעיקרי מיועדים לביטול
הפתרון המיוגני הינו מקלט קיים ותקין.

להלן השגותיי על בקשה להיתר מס' 1 (2006/0226.09) מתאריך 18/11/2024 :

התנגדות לתוספת שטח בקומה ב' :

1. עפ"י תב"ע מס' 101-0119230 המרפסת המוצעת בקומה ב' (המקורית של דיין) הינן מעל שטח הרחבה של דירה מתחתיה שתבנה בעתיד בלבד, ולפיכך מרפסת זיזית אינה מותרת.
2. התבעויות החלות על הבניין מאפשרות מרפסות בקומה ב' רק במידה והקומות שמתחתיהן יבנו את השטח המאושר להן, ועל כן כל עוד שטח זה לא נבנה אין אפשרות להוסיף מרפסות מאחר ותב"ע מס' 101-0781583 שמורה על שלביות ביצוע איננה מאפשרת בניית מרפסות בקומה ב' בלבד אלא במידה ונבנו הקומה שמתחתיהן – כלומר הינן אחד.

התנגדות לתוספת שטח בקומת הגג :

1. עפ"י תב"ע מס' 101-0119230 ניתן לבנות שטח עיקרי בלבד בקומת הגג ללא מרפסות בשטח קונטור הגג בלבד, ולפיכך מרפסת זיזית מחוץ לקונטור אינה מתאפשרת.
2. אציין עוד שגם בהתאם לתב"ע 4924 משנת 2001 שאישרה מרפסת בקומת הגג, מרפסת זו היתה בשטח קונטור הגג ולא מרפסת זיזית.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאות מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

3. עפ"י תב"ע מס' 101-0119230 ההרחבה בקומת הגג הינה לשם הרחבת יחידות הדיור

הקיימות בלבד. ג. הנושאת ביקור להשלמת ההרחבה הקוסתה היגלויה כספית 5.40 \$, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומת שמתחתיה, בסכום 5.60 \$.

החיבור בין קומת הגג לקומה שמתחתיה הינו ע"י בניית מדרגות מתוך הדירה בלבד.

ע"פ הבנוי בפועל בוצעו מדרגות חיצוניות בחדר המדרגות אל קומת הגג עם חיבור וכניסה

לקומת הגג וזאת בניגוד לתב"ע מס' 101-0119230 (אין חיבור בין המדרגות לקומת הגג

8.40+).

4. המרפסת המבוקשת בעורף קומת הגג אינה בתחום בינוי עתידי מאחר ולא מתוכננת בניה

עתידית כלשהי לרבות מרפסות בעורף קומת הגג.

אציין כי בקומת הגג לא מתוכננות מרפסות כלל.

5. ע"פ שיחה עם משרד אדריכל העיר בעיריית ירושלים, קיימת הנחיה מרחבית שהינה הנחיה מחייבת (בניגוד למסמך מדיניות שאינו מחייב) מתאריך 30/10/2017 ולפיה אין לבנות בקומת

הגג מרפסת זיזית מחוץ לקונטור הקומה שמתחת כלל.

1. הנחיה הנחיה מרחבית למניית עד 5 קומות צוות אדריכל העיר - תחילת תכנון החלטה 5 תאריך: 30.10.2017	
1.4.2 לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת אין להבליט מרפסת/גזוזטרא בקומת הגג מקונטור הקומה הטיפוסית. אין להשתמש בקירוי של מרפסת זיזית בקומה הטיפוסית כשטח שימושי בקומת הגג.	

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

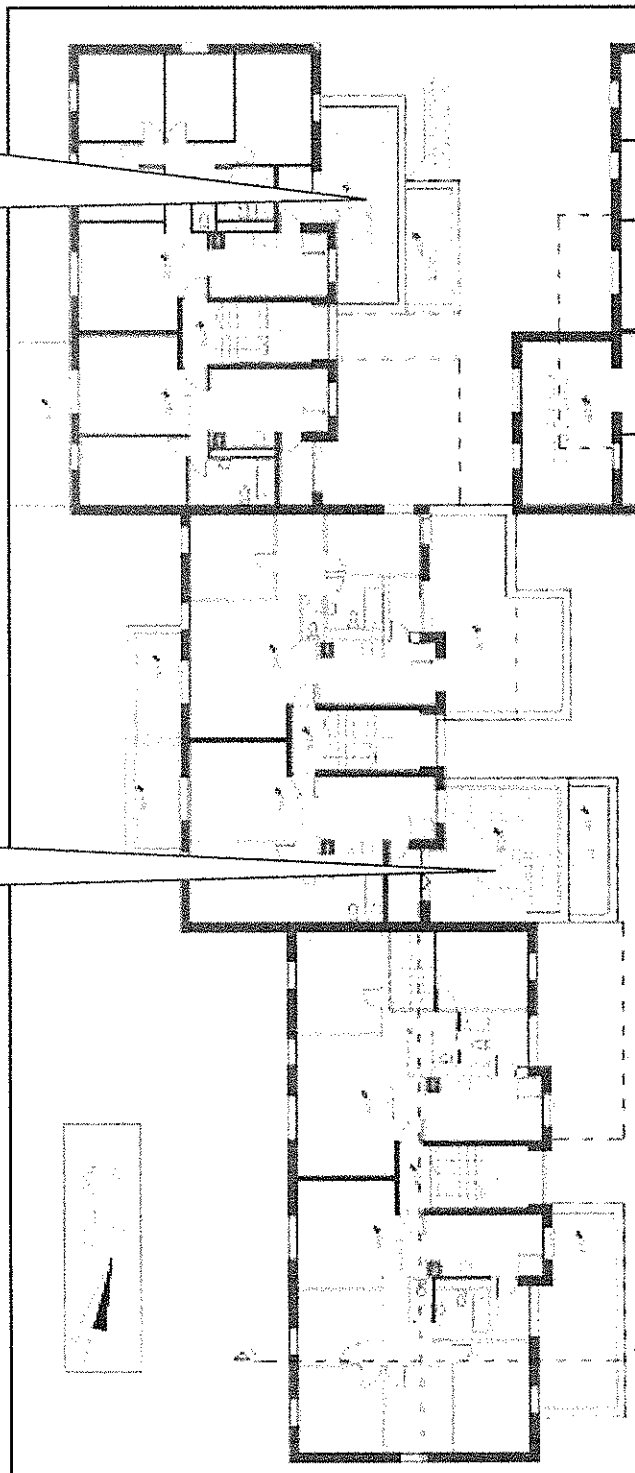
נספח: תב"ע והיתרים לדירות בבניינים סמוכים.**השוואה להיתרים לדירות דומות:**

היתר מס' 110552 מיום 07/12/2016 לתוספת בניה לדירות סמוכה ובו מופיעים הרחבות אחרות(בבניין בנלסון גליק 1-5) ולפיו ניתנו הרחבות בתוך קונטור דירה מתחת וללא מרפסות זיז בקומה ג' ובקומת הגג.

קומה ב':

מרפסת בעורף
הדירה בקונטור
הדירה שמתחתיה
ברחוב נלסון גליק
5

מרפסת בעורף הדירה
בקונטור הדירה שמתחתיה
ברחוב נלסון גליק 3



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

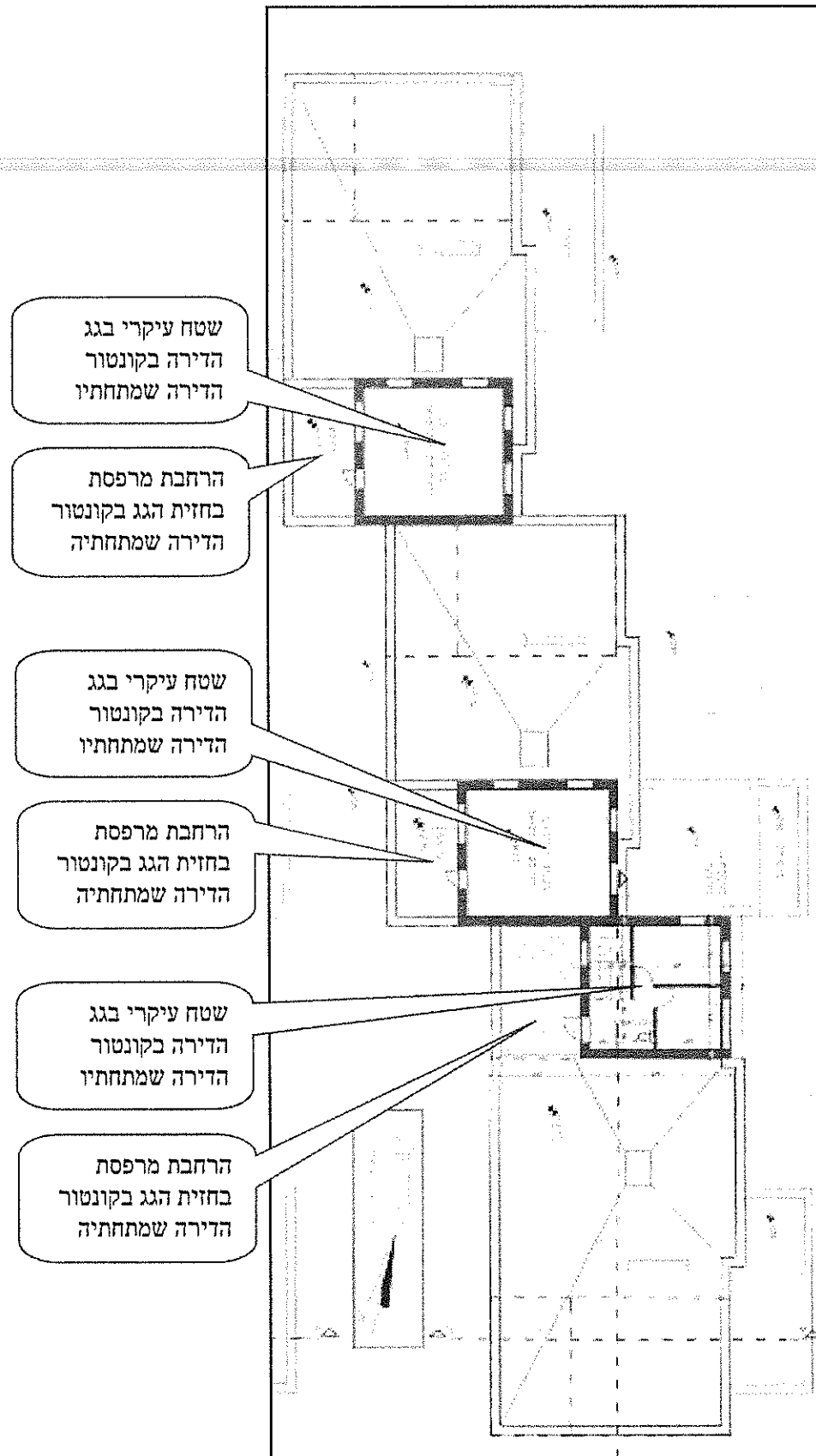
טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

קומת גג:

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

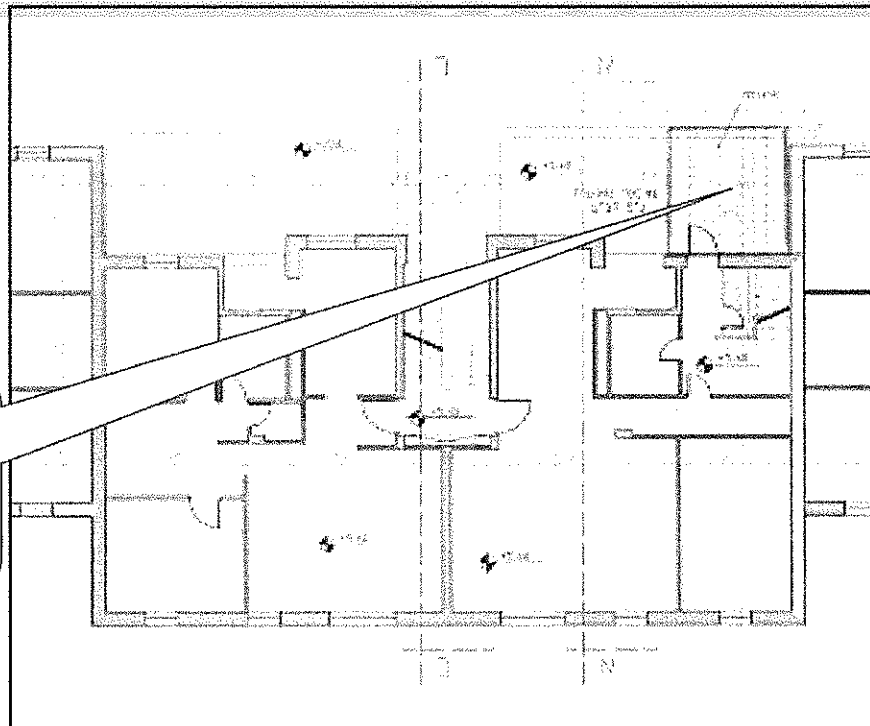
רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

היתר מס' 104947 מיום 27/11/2012 לתוספות בינוי ע"פ תב"ע מאושרת מס' 4925. בניה
בבניין סמוך (נלסון גליק 9) ולפיו ניתנו הרחבות בתוך קונטור דירה מתחת וללא מרפסות זיז
בקומה ג' ובקומת הגג.

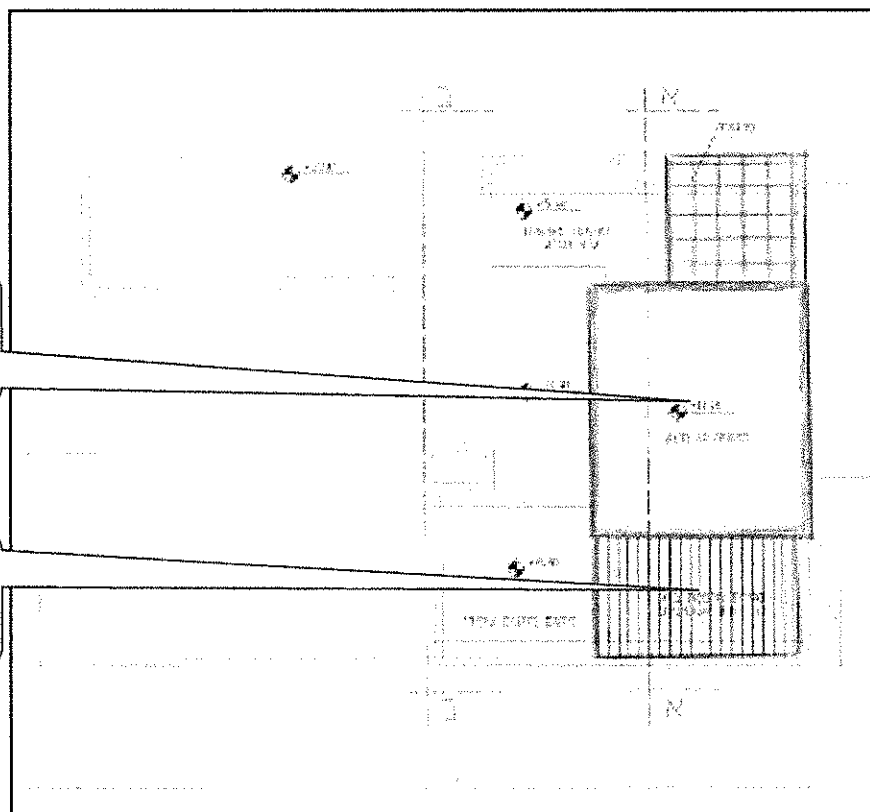
קומה ג':

מרפסת בעורף
הדירה בקונטור
הדירה שמתחתיה
ברחוב נלסון גליק
9

**קומת גג:**

שטח עיקרי בגג
הדירה בקונטור
הדירה שמתחתיו

הרחבת מרפסת
בחזית הגג בקונטור
הדירה שמתחתיה



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

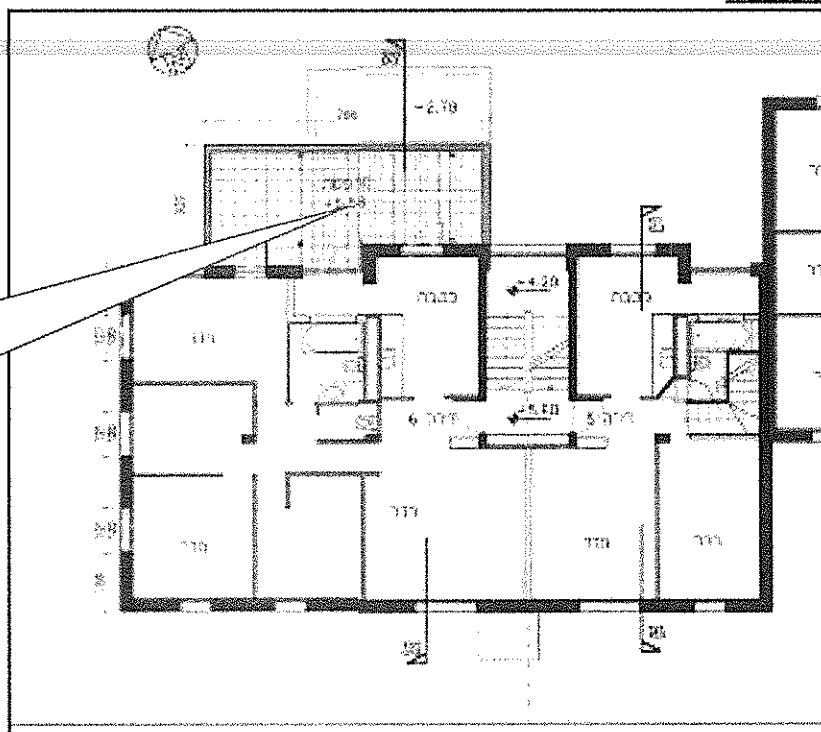
רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

היתר מס' 59566 מיום 02/06/2008 לתוספת מעטפת קומת קרקע ותוספת בקומה א' ותוספת על הגג לשתי יח"ד. (ההרחבה בנלסון גליק 5) ולפיו ניתנו הרחבות בתוך קונטור דירה מתחת וללא מרפסות זיז בקומה ג' ובקומת הגג.

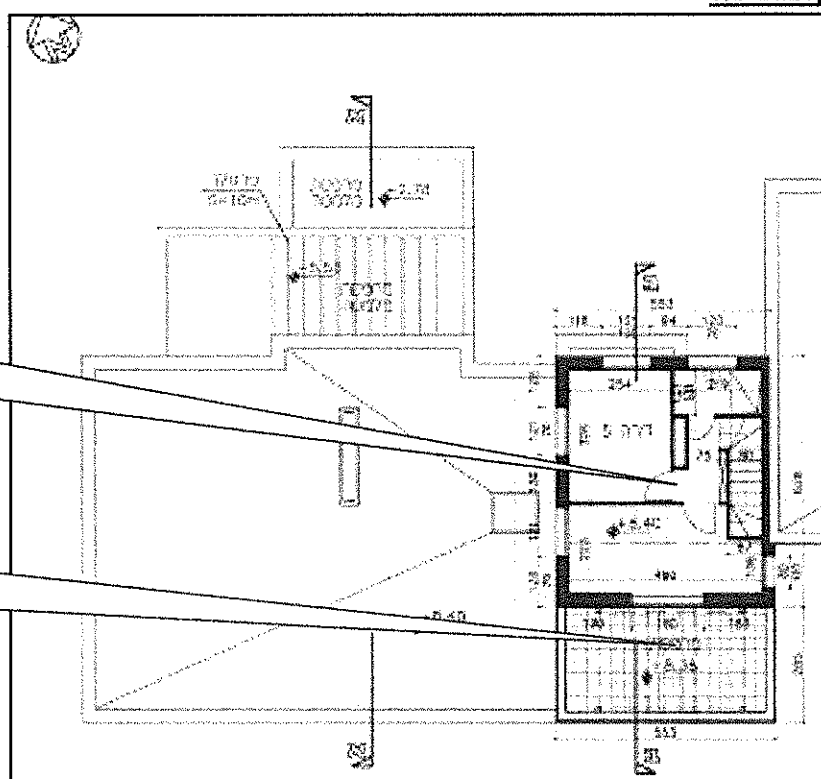
קומה ג':

מרפסת בעורף
הדירה בקונטור
הדירה שמתחתיה
ברחוב נלסון גליק
5

**קומת גג:**

שטח עיקרי בגג
הדירה בקונטור
הדירה שמתחתיו

הרחבת מרפסת
בחזית הגג בקונטור
הדירה שמתחתיה



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

תכנית 101-0833640 מיום 27/09/2024 – התכנית הינה לבניינים ברח' נלסון גליק 13-7 ומוצגת**לצורך השוואה למבנה בנלסון גליק 1-5 בלבד!****מקרא:**

מקרא:	
	גבול תכנית מוצעת
	מס' תא שטח
	מצב קיים
	תוספת בניה מוצעת
	תוספת בניה מבח תכנית 4294
	תוספת להכשרה ע"פ תב"ע 4294
	הריסה
	עץ לעקירה
	עץ לשימור

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

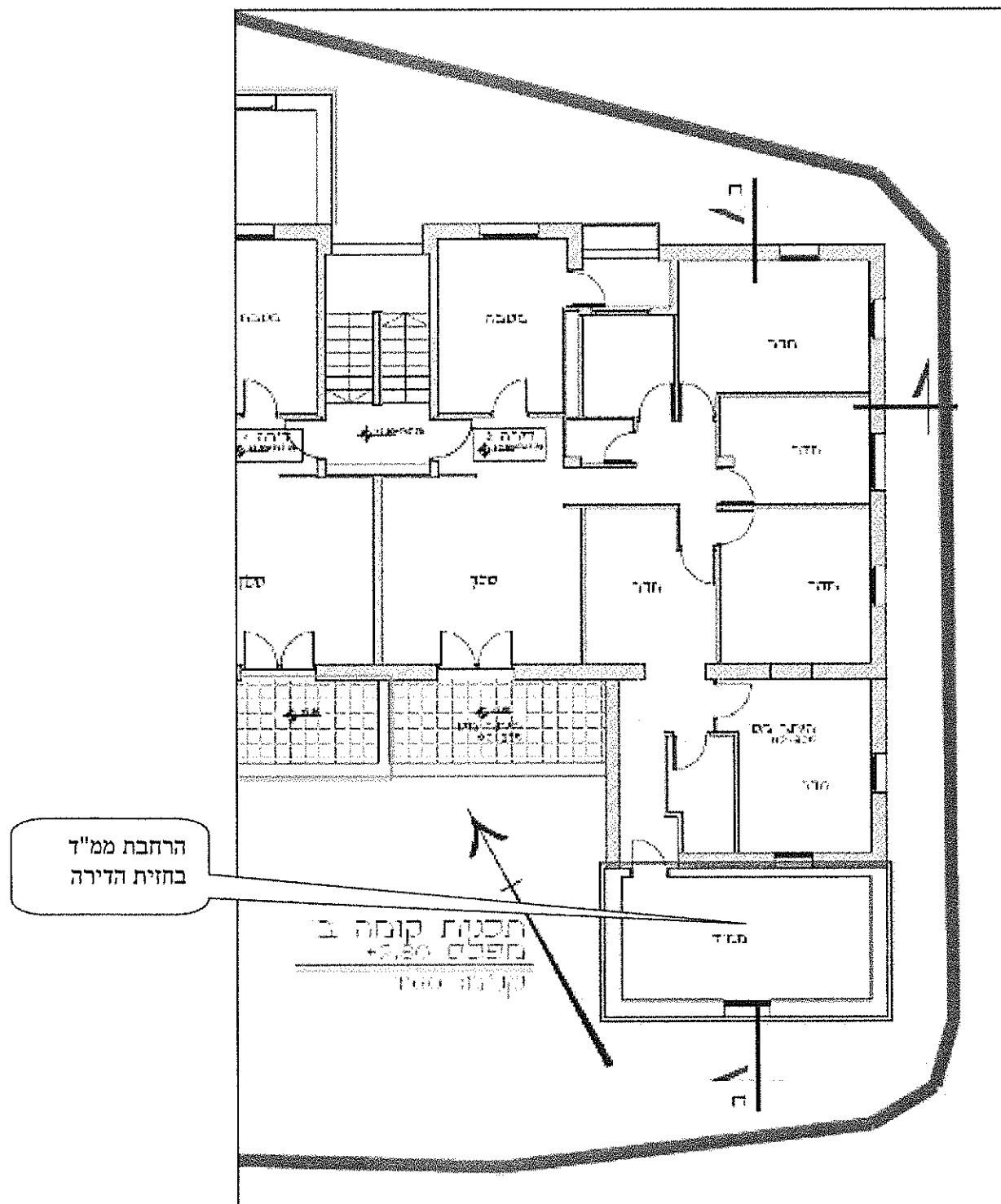
טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני: 6182420@gmail.com

להלן חלק מתשריט התכנית:**קומה ב':**

Architectural floor plan of the 1948-1949 Tel Aviv Museum building. The plan shows a complex layout with multiple rooms, corridors, and a central staircase. Rooms are labeled in Hebrew, including 'חדר' (room), 'קולנוע' (cinema), and 'מוזיאון' (museum). A large section on the left is labeled 'חדר מדרגות' (staircase room). The plan includes a north arrow and a scale bar indicating 100 meters.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין ועורכת דין

טלפון : 03-6182420

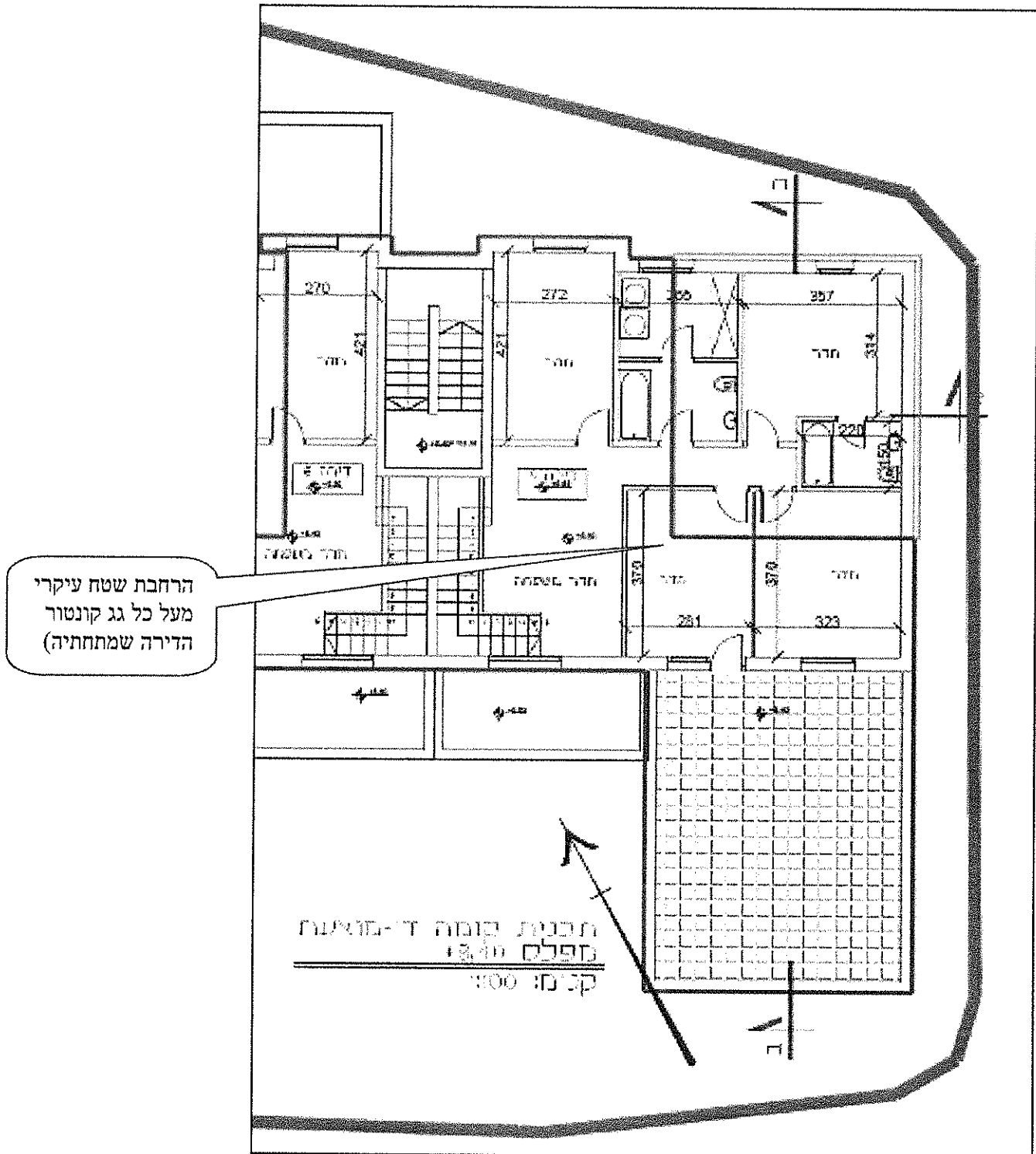
טלפון : 02-5860696

פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק , 51450

רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים

דואר אלקטרוני : 6182420@gmail.com

קומת גג:

12/02/2025
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה – ירושלים
באמצעות אתר האינטרנט

הנדון: התנגדות לבקשה מספר 2006/0225.09 בגוש: 30712 חלקה: 19 תת חלקה: 5 + 6
כתובת: רחוב נלסון גליק 1 י"ם
מגיש ההתנגדות: ערן ושרה יעקובוביץ
גוש: 30712 חלקה: 19 תת חלקה: 3

תמצית

1. הוועדה הנכבדת מתבקשת לדחות את בקשת המבקשים בשל נימוקי התנגדות זו, שעניינם:
 - א. למבקשים אין זכות קניינית בשטח בו מבוקשת ההקלה ואין להם את הרוב הדרוש לצורך הצמדת השטח לדירתם.
 - ב. ההקלה המבוקשת פוגעת באופן קשה בזכויות המתנגדים – ותמנע הלכה למעשה את הרחבת דירתם על פי זכויות מוקנות.
 - ג. ההקלה המבוקשת תפגע בערכה של דירת המתנגדים באופן לא מידתי.
 - ד. ההקלה המבוקשת תפגע בכניסת האור הטבעי לדירת המתנגדים.
 - ה. על פי התוכניות החלות אין אפשרות לבנות מרפסת זיזית בבניין.
 - ו. ההקלה המבוקשת בקומה ב' אסורה על פי התוכניות החלות, משהיא מנוגדת לעקרון השלכיות הקבוע בתוכנית 101-0781583 (שהיא התוכנית העדכנית ביותר החלה).
 - ז. בהתאם להנחיה המרחבית משנת 2017 של אדריכל העיר לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הדירה שמתחת.
 - ח. לטענת המבקשים המרפסות המבוקשות תיבנה במיקום בינוי עתידי ויהרסו לכשיהיה בינוי, אך בעורף קומת הגג לא מתוכנן בינוי עתידי כלל, ולפיכך המרפסות המבוקשות תישארנה לצמיתות ויפגעו בערך הדירה של המתנגדים.

התנגדות תכנונית

תמצית: ההקלה נוגדת את התוכניות החלות - האוסרות על מרפסות זיזיות, ההקלה המבוקשת תמנע מהמתנגדים להרחיב את דירתם על פי זכויות מוקנות, ופוגעת עמוקות במתנגדים זאת ביחס לשווי דירתם, ובתאורתה הטבעית.

התכניות החלות על הנכס והבקשות להקלה.

מס' תכנית	שם תכנית	תאריך
4924	שינוי יעוד וקביעת בינוי לתוספות לשם הרחבות - רח' נלסון גליק - שכ' רמות 02	13/09/2001
101-0119230	הרחבת יח"ד ברח' נלסון גליק 1, 3, 5, רמות, ירושלים.	26/08/2015
101-0781583	תיקון הוראות הנוגעות לשלבויות ביצוע שנקבעו בתכנית 119230	11/06/2021

2. תב"ע 101-0119230 משנת 2015 מאפשרת בניית שטח עיקרי בגג על כל קונטור הדירה מתחתיה, אך זאת ללא ללא הקמת מרפסות כלל בקומה העליונה החדשה, ובקומה מתחתיה (הקומה העליונה הישנה) תתאפשר הקמת מרפסת חזיתית ועורפית אך ורק מעל לשטח ההרחבה של הדירות שבקומה ראשונה, **אחרי** שהללו ירחיבו את דירתם.
3. הוגשה בקשה להיתר 2006/0226.03 בתאריך 29/07/2024 ע"י המבקשים דיין ורבין שמהותה "תוספת מרפסות לדירות קיימות, ביטול ח. מחוזקים מאושרים" ("הבקשה להקלה").
עפ"י בקשה זו הוצעה תוספת מרפסות זיזיות לכל מבקש: בקומת הגג כ- 11 מ"ר מרפסת עורפית, ומתחתיה בקומת הדירה מרפסת חזיתית בשטח של כ- 3 מ"ר.
4. הוגשה בקשה חדשה להיתר 2006/0225.09 בתאריך 18/11/2024 (שמבטלת את הבקשה הקודמת) ע"י המבקשים שמטרתה הגדלת שטחי המרפסות:
בקומת הגג כ- 16 מ"ר מרפסת עורפית (במקום 11 מ"ר), ומתחתיה בקומת הדירה מרפסת חזיתית בשטח של כ- 7 מ"ר (במקום 3 מ"ר).

ירידת ערך הדירה:

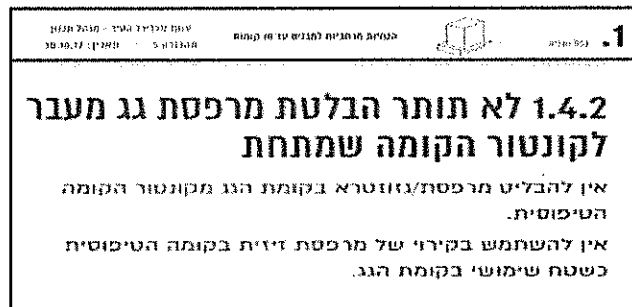
5. המרפסות המוצעות עלולות לגרום נזק כבד ולירידת ערך דירת המתנגדים מאחר והיא נמצאת מתחת לדירת המבקשים, ומתן ההקלה המבוקשת תגרום הצללה וחושך בתוך דירת המתנגדים.
6. המרפסות המבוקשות ימנעו הקמת 'מרפסת סוכה', על גג הרחבת קומת הקרקע. כידוע, שכונת רמות היא שכונה דתית, ודירה ללא מרפסת סוכה הינה קשה לשיווק וגורמת לירידת ערך.

מניעת הרחבת עתידית:

7. עפ"י התוכניות החלות ובייחוד תוכנית 101-0119230 המתנגדים רשאים להרחיב את דירתם על גבי ההרחבה בקומת הקרקע, זאת בחזית ובעורף הבניין.
8. בניית מרפסות זיזיות מעל שטח ההרחבה של המתנגדים יגרמו לנזק כבד ולמעשה ימנעו את ההרחבה העתידית. הרחבה זו היא גם אינטרס של המבקשים הקלה כיוון שגג הרחבות המתנגדים יהפכו לרצפת מרפסות לא זיזיות עבור המבקשים עצמם.
9. אין כל מקום לאשר הקלה למאן שהוא הפוגעת לא בהקלות אלא בזכויות מוקנות על פי תוכנית לשכנו. לא יעלה על הדעת.

ההקלה נוגדת את התוכניות החלות

10. עפ"י תב"ע מס' 101-0119230 המרפסת המוצעת למבקש בקומה ב' הינה מעל שטח הרחבה של דירת המתנגדים שמתחתיה, שתבנה בעתיד בלבד, ולפיכך מרפסת זיזית אינה מותרת.
11. התוכנית אינה מאפשרת הקמת מרפסות זיזיות בכלל.
12. התב"עות החלות על הבניין מאפשרות מרפסות בקומה ב' רק במידה והקומות שמתחתיהן יבנו את השטח המאושר להן.
13. כל עוד שטח זה לא נבנה, אין אפשרות להוסיף מרפסות מאחר ותב"ע מס' 101-0781583 (האחרונה), שמורה על שלביות ביצוע בהינף אחד בלבד, וזאת לקומות קרקע, א' וב', ולכן התב"ע איננה מאפשרת בניית מרפסות בקומה ב'.
14. עפ"י תב"ע מס' 101-0119230 ניתן לבנות שטח עיקרי בלבד בקומת הגג ללא מרפסות ובשטח קונטור הגג בלבד, ולפיכך מרפסת זיזית מחוץ לקונטור אינה מתאפשרת.
15. יצויין עוד שגם בהתאם לתב"ע 4924 משנת 2001 (שעדיין רלוונטית) שאישרה מרפסת בקומת הגג, מרפסת זו היתה בתוך קונטור הגג ולא מרפסת זיזית.
16. לטענת המבקשים המרפסות המבוקשות תיבנה במיקום בינוי עתידי ויהרסו לכשיהיה בינוי, אך בעורף קומת הגג לא מתוכנן בינוי עתידי כלל, ולפיכך המרפסות המבוקשות תישארנה לצמיתות ויפגעו בערך שווי הדירה של המתנגד.
17. קיימת הנחיה מרחבית מתאריך 30/10/2017 שהינה הנחיה מחייבת (בניגוד למסמך מדיניות שאינו מחייב) ולפיה אין לבנות בקומת הגג מרפסת זיזית מחוץ לקונטור הקומה שמתחת כלל, מצ"ב הסעיף הרלוונטי:



18. יש לציין עוד כי בבקשה המבקשים מבוקשת "הקלה" לעומק מרפסת הגזוזטרא כך שהיא תעמוד על 2 מטר במקום "1.5" ה"מותרים" כביכול על פי תוכנית מתאר 62 של ירושלים.
19. ביחס לבניין נשוא התנגדות זו, תוכנית מתאר 62 של ירושלים מבוטלת, מאחר וע"פ תב"ע 101-0119230 ביטלה אותה. (פרק 1.6 "יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות") ולפיכך, ולאור הטבות מפליגות נוספות שניתנו בתב"ע 119230, אין אפשרות כלל לבניית מרפסת גזוזטרה, מרפסת בעומק 1.5 מ' לא אפשרית ובוודאי של"הקלה" המבוקשת בעומק 2 מ' אין על מה להתבסס.
נספח שמאי להתנגדות מצ"ב אליה כנספח א'.

התנגדות קניינית

20. תמצית: המבקשים אינם בעלי זכויות מספיקות במקרקעין, על מנת לספח לדירתם חלק מחלל הרום עליהם להראות כי השיגו רוב מיוחס באסיפת בעלי הדירות של בעלי 75% מהדירות שלהם 66% מהשטח המשותף.

21. למבקשים אין את הרוב הדרוש ולפיכך ראוייה בקשתם להידחות וזאת עוד בטרם נבוא בשערי ההתנגדות התכנונית.

22. המתנגדים הם משפחה עם ילדים המתגוררים ברח' נלסון גליק 1, קומה א' י-ם הידועה כגוש 30712 חלקה 19/3 קומה ראשונה מעל קרקע.

23. המבקשים הם שכניהם של המתנגדים בקומה שניה ואחרונה מעל קומת קרקע תתי חלקות 5 ו- 6 באותו הבניין.

24. קניין - הבית המשותף המבקשים פלשו אל גג הבית המשותף החלו לבנות הרחבה על גג הבית המהווה קניין של הבית ובצעו ע"פ היתר בניה מס' 2006/0225.07, יובהר כי להיתר הבניה אין כל משמעות ביחס לזכויות הקנייניות במקרקעין.

25. ביום 22/11/2024 המתנגד פנה לבית משפט השלום להריסת הפלישה והסגת הגבול לתוך השטח המשותף ולהורות על השבת המצב לקדמותו. הליך זה עודנו תלוי ועומד.

26. הבית הוא בית המורכב מאגפים שונים כמשמעותו של עניין זה בסעיף 59 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

27. על הבית חל תקנון מוסכם, המצמיד את הרכוש המשותף שבשימוש כל אגף לדיירי אותו אגף בלבד.

28. אין ולא יכול להיות חולק כי הגג משרת את דיירי האגף (נלסון גליק 1) ואותם בלבד.

29. כמו"כ מפנה התקנון המוסכם לתשריט, ובתשריט מוצמד כל גג לכניסה אותה הוא מקרה, היינו גג כניסה א' (נלסון גליק 1) לדייר כניסה א', גג כניסה ב' לדייר כניסה ב' וכן על זה הדרך.

מסמכי הבית המשותף (תקנון ותשריט) מצ"ב להתנגדות זו כנספח ב' לה.

30. משכך – היה על המבקש לכנס אסיפה ולבקש את הצמדת השטחים הכלולים בהיתר הבניה בכלל ובהקלה המבוקשת בפרט, ולשלם דמי איזון.

31. זאת לא עשה, חלף זאת פנה בבקשת היתר אותה הסתיר משכניו וגזל את זכויותיהם.

32. יובהר כי כיום 3 מתוך 6 הדיירים בכניסה מתנגדים לבניה של המבקשים בכלל ולהקלה זו בפרט (2 סרבו לחתום על טופס הסכמות השכנים, ו-1 חזר בו מחתימתו).

33. לא ראוי שהוועדה הנכבדת תפגע בזכויות קנייניות מוקנות של מאן דהוא, גם אם על פי הדין אין היא חייבת לשקול שיקולים קנייניים, ראוי כי במקום שהמבקשים לא מראים ולו זכות לכאורה במקרקעין, והדבר תלוי ועומד בפני בית המשפט – ראוי כי הוועדה לא תהיה גורם המחמיר את מצב הדברים החמור גם כך.

34. לסיכום נקודה זו – הוועדה מתבקשת שלא לדון בתוכנית כלל מקום שלא התקבל הרוב הדרוש מהבחינה הקניינית.

התנגדות נורמטיבית

35. ע"פ הוראות הבינוי בתב"ע מס' 101-0119230 מס' יחידות הדיור המירבי הינו 18 יח"ד (בכל כניסה 6 יח"ד).

36. עפ"י תב"ע מס' 101-0119230 ההרחבה בקומת הגג הינה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בלבד והחיבור בין קומת הגג לקומה שמתחתיה הינו ע"י בניית מדרגות מתוך הדירה בלבד וללא חיבור וכניסה לקומת הגג,

37. אך ע"פ הבנוי בפועל קיים חיבור חיצוני וכניסה לקומת הגג וזאת בניגוד לתב"ע מס' 101-0119230, דבר זה מעיד על פיצול הדירה להשכרה.

38. המבקשים ביצע חיבור חיצוני וכניסה נפרדת מהמדרגות החיצוניות לקומת הגג, דבר אשר מעיד על פיצול הדירה ליח"ד להשכרה והכנת תוספת יח"ד בגג.

39. אין לאפשר למבקשים שום הקלה מקום שהם בבירור כבר מתכוונים להפרת הדין.

לסיכום

40. למבקשים אין זכויות כדין בשטח ההקלה המבוקשת ואף לא בשטח ההיתר כלל.
41. על פי התוכניות החלות - אסורה הקמת מרפסות זיזיות מכל וכל (תוכנית מתאר 62 בוטלה בהוראות תב"ע ספציפית שהוגשה ואושרה כדין).
42. הקמת מרפסות כאלה מנוגדת לשלביות הקבועה בתוכניות – בניית הרחבות בהינף אחד.
43. ע"פ הנחיה מרחבית משנת 2017 "לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת" ולפיכך מרפסת זיזית בגג אינה מותרת כלל.
44. עפ"י תב"ע מס' 101-0119230 האפשרות היחידה למבקשים להקים מרפסת היא ע"ג הרחבת דירת המתנגדים, שעוד לא נבנתה.
45. ההקלה המבוקשת תמנע הלכה למעשה את הרחבת דירת המתנגדים.
46. ההקלה המבוקשת תמנע מהמתנגדים להקים מרפסת סוכה ותפגע בשווי הדירה.
47. מרפסת זיזית תפגע בכניסת האור הטבעי לדירת המתנגדים.
48. עפ"י תב"ע מס' 101-0119230 ההרחבה בקומת הגג הינה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בלבד והחיבור בין קומת הגג לקומה שמתחתיה הינו ע"י בניית מדרגות מתוך הדירה בלבד וללא חיבור וכניסה לקומת הגג, אך ע"פ הבנוי בפועל קיים חיבור חיצוני וכניסה לקומת הגג דבר זה מעיד על פיצול דירת המבקשים להשכרה.


אלישע נעם קאהן, עו"ד
ב"כ המתנגדים

תכנית מתאר 62 ירושלים סעיף 8 ס"ק ב':

8.	לא הותר הקמה כל גזוזסרה, אלא בהתאם להנאים הבאים:
א)	כל גזוזסרה לא חבלוס יותר מ-50 ס"מ בעל לדרך
ב)	כל גזוזסרה לא חבלוס יותר מ-1.5 מטר פניו החיצוניים של ביה.
ג)	לא חבנה גזוזסרה בסרחם מהגבול הצדדי פחות מן המרחק הרסום בחור ה-11 פחות סחר אחד וסרחם שהגבול האחורי פחות מן המרחק הרסום בסור ה-11 פחות סכר והצי. לא הורעה בקוכה הקרקע כל גזוזסרה כרפסת או בליכה אחת בחוף הסרווח הקדכי בסרחם שהוא פחות מ-3.50 מ' מהגבול הקדמי. הורעה בכל הקובנה גזוזסרה בחזית הקדסיה ברוחב שלא יעלה על 1.50 מ' בהנאי שלא חבלוס יותר מסליס מהסרווח הקדכי הדרוס.

תביע 101-0119230 פרק 1.6:

תכנית מס' 101-0119230 - שם התכנית: הרחבת יח"ד ברח' גליל 1, 3, 5, רמות, ירושלים.					
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות					
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בחוראות תכנית מק/5022, א. חוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847		30/01/2000
4924	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 4924 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר החוראות שנקבעו בתכנית 4924 כנושיכות לחול.	5018	4015	13/09/2001
5166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, חוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת חוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959

הערות לבוחן מבקשה 2006/0225.09:

תכנית קומות מרחוק תחילה ק"מ 1:100 מפל'ס 1.50/-2.80/-3.45
הערות לבוחן: - הוציפת מוצעות נמיסום בינוי עתידי ע"פ הנג ויהרסו כאשר יוסק חיתור עבור הבינוי העתידי. - סל"כ שנגזר מרפחות ממונה לא עובר את ה א ורר נצי המחור ע"פ חר"ד מנהל התכנה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אלישע קאהן / תאריך: 16/02/2025 17:03 / מספר בקשה: 3101116

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	קאהן
שם פרטי:	אלישע
דואר אלקטרוני:	elisha.kahan@mail.huji.ac.il
תעודת זהות:	302217799
מספר תיק רישוי:	2006/0225.09

סטטוס טיפול	
17:03 16/02/2025 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2006/0225.09
מספר תיק רישוי:	
החידושים:	
שם פרטי:	אלישע
שם משפחה:	קאהן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	302217799
טלפון נייד:	8003161
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רמות

רחוב:

גליק נלסון

מס' בית:

1

כניסה:

א

מס' דירה:

3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מצ"ב כתב התנגדות מפורט

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

ערן

שם משפחה:

יעקובוביץ'

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

036794444

טלפון נייד:

8693004

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

eran1.ya@gmail.com

דוא"ל:

אני החתומה מטה רחל שבתאי מתנגדת לתוספת מרפסות מהסיבות שלהלן :

1.-יחסום את האויר ויגרום לדיכאון –אני חולת סרטן , קרוהן וקוליטיס ומחלות נוספות.

2.-יחסום את האויר, ויגרום למחנק והרגשת מחנק.

3.-יחסום את הנוף, וחביא לחסימת הנפש ודיכאון.

4.-אם יאושרו מרפסות הם יחסמו את המרחב העליון של המרפסת שלי אם תאושר מרפסת, ובכך תמנע ממני אפשרות להקים סוכה שעל פי ההלכה, אמורה להתכסות בסכך, והואיל וביתי ממוקם בשכונה דתית, ערך הדירה שלי ירד באפן ניכר, ובכך יגרם לי לנזק כספי גדול. ובלתי הפיך, ודי בזה בכדי למנוע ממנו הקמת מרפסות.

5.-תוספת מרפסות היא חורגת מהמראה הסימטרי והאחיד של כל הרחוב ותפגום במראה החיצוני של הרחוב, ותיראה רחוב סלאמס, ובערף תיווצר צפיפות בין הבנינים שגם כך קיימת. ותהיה פגיעה בפרטיות.

6.-לפי התוכניות החלות על השטח, אין אפשרות בכלל לבקש הקלה לבניית "מרפסות זיזית".

7.-קבלת ההתר לבניית גרם מדרגות נוסף נועד לשרת את דיירי הבניין ומתן גישה לגג המבנה, ולא בכדי לשרת את המבקשים התר, על פי הבנוי בפעל קיים חיבור חיצוני וכניסה לקומת הגג, דבר המעיד על פיצול הדירה ליחידות להשכרה.

8.-העובדות מדברות בעד עצמן – לאורך כל הרחוב אושרו אומנם תוספת של קומה כבמקרה הנדון, אולם לאף אחד לא אושרה, תוספת של מרפסת חיצונית, "מרפסת זיז" ולא בכדי אושרו מרפסות במתחם של הקומה שאושרה, והבקשה הנדונה היא חריגה.

9.-יש איפוא להקים מרפסות בתוך שטח הקומה שאושרה לו.

בברכה רחל שבתאי רח"ג נלסון גליק מס 1 דירב 4 קומה ב"שכונת רמות ירושלים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רחל שבתאי / תאריך: 16/02/2025 16:38 / מספר בקשה:

3101015

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שבתאי

שם פרטי:

רחל

דואר אלקטרוני:

dfassa10@gmail.com

תעודת זהות:

000850297

מספר תיק רישוי:

2006/0225.09

סטטוס טיפול

16:38 16/02/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2006/0225.09

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רחל

שם משפחה:

שבתאי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

000850297

טלפון נייד:

6345029

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

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

בעלות המתנגד
באותו בנין קומה מתחתיו,,,הוא בקומה ג ואני בקומה ב"

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

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

ירושלים

רמות
גליק נלסון
1

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: צרפתי לכם בקובץ המצורף את נימוקי להתנגדות

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/71
מספר בקשה	2018/0219.01
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דביר נעמי לאה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	63

כתובת האתר

מעגלי הרים לוי 47, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502	תחילת תוקף	25/09/1973	22	אזור מגורים 2	4530
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996			
2186	תחילת תוקף	09/09/1976			
5/19/02	תחילת תוקף	21/07/1977			

תאור הבקשה

מוצעת מרפסת זיז

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת אדריכלית

ביום 28/5/2025 התיק נדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה ללא זימון המתנגדים שהגישו את התנגדותם בפתיחת תיק, לאחר שההתנגדויות הוקראו במעמד הוועדה. טרם הדיון בוצע בתיק משלוח הודעות נוסף זאת מחמת שינוי מיקום מרפסות זיז. יצוין כי שינוי המיקום למרפסת בוצע לאחר ייעוץ עם מנהל האגף, כיוון שהמרפסת חרגה מקווי בניין בחזית הקדמית ולא ניתן היה לבקש מרפסת מכוח תכנית מתאר כאשר חלה בחלקה תכנית שקבעה קווי בניין לתוספות. מחמת טעות התיק עלה לדיון טרם תום מועד הגשת ההתנגדויות שחל ביום 5/6/2025. לאחר הדיון התקבלה פניה מאת המתנגדים פישר קלמן וארלנגר בידי בא כוחם עו"ד בני גונויאן בעניין התנגדותם שלא עלתה במעמד הדיון. לאור כך התקיים דיון נוסף בתאריך 30/07/2025 לביטול החלטת הוועדה. ע"כ מובא התיק שוב לוועדה לצורך בחינת טענות המתנגדים הנוספים שלא עלו בדיון הקודם, ולהכרעת הוועדה האם נדרש לזמנם לוועדה לשמיעת טענותיהם כפי שהם דורשים. להלן תמצית ההתנגדות : המתנגדים מתגוררים ב-3 קומות בעמודה הנמצאת מול המרפסת המוצעת כעת במרווח המאפשר היזק ראה של בעלי המרפסת לכשתבנה, וע"כ הם מציעים 2 מיקומים שונים לבניית המרפסות שלא בחזית הצמודה אליהם. זאת על אף שאין חלון במקביל למרפסת אלא באלכסון. כמו כן הם מבקשים לאפשר להם להשתתף בדיון ולהציג את טענותיהם בפני הוועדה.		
---	--	--

יש לזמן מתנגדים		
חוות דעת תכנונית מסי' תכנית שחלה בחלקה : 1502 תחילת תוקף : 25/09/1973 ייעוד הקרקע : מגורים 2 חוות דעת אדריכלית ביום 28/5/2025 התיק נדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה ללא זימון המתנגדים שהגישו את התנגדותם בפתיחת תיק, לאחר שההתנגדויות הוקראו במעמד הוועדה. טרם הדיון בוצע בתיק משלוח הודעות נוסף זאת מחמת שינוי מיקום מרפסות זיז. יצוין כי שינוי המיקום למרפסת בוצע לאחר ייעוץ עם מנהל האגף, כיוון שהמרפסת חרגה מקווי בניין בחזית הקדמית ולא ניתן היה לבקש מרפסת מכוח תכנית מתאר כאשר חלה בחלקה תכנית שקבעה קווי בניין לתוספות. מחמת טעות התיק עלה לדיון טרם תום מועד הגשת ההתנגדויות שחל ביום 5/6/2025. לאחר הדיון התקבלה פניה מאת המתנגדים פישר קלמן וארלנגר בידי בא כוחם עו"ד בני גנוניאן בעניין התנגדותם שלא עלתה במעמד הדיון.	12/03/2026	חוות דעת תכנונית

לאור כך התקיים דיון נוסף בתאריך 30/07/2025 לביטול החלטת הוועדה. ע"כ מובא התיק שוב לוועדה לצורך בחינת טענות המתנגדים הנוספים שלא עלו בדיון הקודם, ולהכרעת הוועדה האם נדרש לזמנם לוועדה לשמיעת טענותיהם כפי שהם דורשים. להלן תמצית ההתנגדות: המתנגדים מתגוררים ב-3 קומות בעמודה הנמצאת מול המרפסת המוצעת כעת במרווח המאפשר היזק ראייה של בעלי המרפסת לכשתבנה, וע"כ הם מציעים 2 מיקומים שונים לבניית המרפסות שלא בחזית הצמודה אליהם. זאת על אף שאין חלון במקביל למרפסת אלא באלכסון. כמו כן הם מבקשים לאפשר להם להשתתף בדיון ולהציג את טענותיהם בפני הוועדה. יש לזמן מתנגדים.		
ביום 28/5/2025 התיק נדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה ללא זימון המתנגדים שהגישו את התנגדותם בפתיחת תיק.	30/07/2025	דיון בוועדת משנה : לבטל החלטת ועדה

טרם הדיון בוצע בתיק משלוח הודעות נוסף זאת מחמת שינוי מיקום מרפסות זיז. מחמת טעות התיק עלה לדיון טרם מועד הגשת ההתנגדויות שחל ביום 5/6/2025. לאחר הדיון התקבלה פניה מאת המתנגד בעניין התנגדותו שלא עלתה במעמד הדיון. לאור האמור התיק עולה לביטול החלטת וועדה מיום 28/5/2025 התיק יידון בהמשך תוך התייחסות להתנגדויות הרלוונטיות שהתקבלו נכון למועד זה.		
ביום 28/5/2025 התיק נדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה ללא זימון המתנגדים שהגישו את התנגדותם בפתיחת תיק. טרם הדיון בוצע בתיק משלוח הודעות נוסף זאת מחמת שינוי מיקום מרפסות זיז. מחמת טעות התיק עלה לדיון טרם מועד הגשת ההתנגדויות שחל ביום 5/6/2025. לאחר הדיון התקבלה פניה מאת המתנגד בעניין התנגדותו שלא עלתה במעמד הדיון. לאור האמור התיק עולה לביטול החלטת וועדה מיום 28/5/2025 התיק יידון בהמשך תוך התייחסות להתנגדויות הרלוונטיות שהתקבלו נכון למועד זה.	15/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לבטל החלטת ועדה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1502 תחילת תוקף : 25/09/1973 ייעוד הקרקע : מגורים 2 תכניות כפופות : 1502, 2186 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן רקע לבקשה ביום 28/5/2025 התיק נדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה ללא זימון המתנגדים שהגישו את התנגדותם בפתיחת תיק. טרם הדיון בוצע בתיק משלוח הודעות נוסף זאת מחמת שינוי מיקום מרפסות זיז. מחמת טעות התיק עלה לדיון טרם מועד הגשת ההתנגדויות שחל ביום 5/6/2025. לאחר הדיון התקבלה פניה מאת המתנגד בעניין התנגדותו שלא עלתה במעמד הדיון. לאור האמור התיק עולה לביטול החלטת וועדה מיום 28/5/2025 התיק יידון בהמשך תוך התייחסות להתנגדויות הרלוונטיות שהתקבלו נכון למועד זה.	15/07/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה לתוספת 2 מרפסות זיז והגדלת מעלית לאור דרישת יועץ מעלית. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה בחנה את הטענות ומחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. ההתנגדויות הוגשו בעת הפרסום שבוצע בפתיחת תיק, לאחריו ובהתאם לדרישת מחלקת רישוי, התבקשו לשנות את מיקום המרפסות לזאת בוצע משלוח הודעות נוסף, אשר לגביו לא התקבלו התנגדויות. ע"כ, ההתנגדויות שהתקבלו לגבי התכנון הראשון אינן רלוונטיות עוד. המרפסות מוצעת בצמד ואושרו בפגישת ייעוץ מוקדמת ע"י מנהל האגף. לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לרשימת תנאים מצורפת.	28/05/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת אדריכלית מוצעות מרפסות זיז ל-2 דירות. כמו"כ מוצע להגדיל מעלית קיימת לאור דרישות יועץ מעליות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט המוצע לא קיים בנספח הבינוי. המרפסת המוצעת אושרה בפגישת ייעוץ מוקדמת ע"י מנהל האגף מר יואל שבת ועו"ד אילנית מיכאלי. התכתובת מצויה בארכיב האופטי.	11/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בכפוף לכך שיימצא די שטח למרפסת השרות ממנה מוצעת היציאה למרפסת, וכן שתהיה קורה למרפסת בדירה הסמוכה עבור צמד מרפסות. מאחר ולא נמצא די שטח למרפסת השרות- להפוך לעיקרי, התקיימה פגישה נוספת ובה הוחלט לסובב את המרפסת המוצעת שלא תהיה מתוך מרפסת השרות וכך לא נדרש שטח עיקרי נוסף. אין מניעה לאשר את המרפסת בצורתה המוצעת כעת. נדרש ליידע את השכנים בשינוי המוצע כעת. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות להלן תמציתן : מתנגד מהקומה מעל טוען שהחריגה יוצאת מקו הבניין, מחשיכה את הדירה, יוצרת היזק ראייה, ומכערת את כל הבניין ואין לזה תקדים בבנינים ליד. כמו"כ מתנגד דיירת הצמודה לדירה התחתונה וטוענת שהמרפסת תכנס לדירה שלה, ותסתיר אור ושמש לדירתה. תגובת המחלקה : מאחר והדירות הנ"ל לא נמצאות מתחת למרפסות המוצעות לא ברור העניין של החשכת הדירות והיזק ראייה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים לוועדה. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1502ד	29/04/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 16/02/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מספר 2 גליון 23 תכניות כפופות: 1502, 2186, 5/19/02 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה ניכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט המוצע לא קיים בנספח הבינוי. המרפסת המוצעת אושרה בפגישת ייעוץ מוקדמת ע"י מנהל האגף מר יואל שבת ועו"ד אילנית מיכאלי. התכתובת מצויה בארכיב האופטי. בכפוף לכך שיימצא די שטח למרפסת השרות ממנה מוצעת היציאה למרפסת, וכן שתהיה קורה למרפסת בדירה הסמוכה עבור צמד מרפסות. מאחר ולא נמצא די שטח למרפסת השרות- להפוך לעיקרי, התקיימה פגישה נוספת ובה הוחלט לסובב את המרפסת המוצעת שלא תהיה מתוך מרפסת השרות וכך לא נדרש שטח עיקרי נוסף. אין מניעה לאשר את המרפסת בצורתה המוצעת כעת. נדרש ליידע את השכנים בשינוי המוצע כעת. קווי בניין		
---	--	--

המוצע בתוך קווי הבניין מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : לא מוצע שטח עיקרי בבקשה שטחי שרות : לא רלוונטי ממדים קיים ממ"ד בדירות חדרים מחוזקים לא רלוונטי		
--	--	--

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז שאושרה בפגישה ע"י מנהל האגף ועו"ד אילנית מיכאלי. ע"ב מציעה צמד מרפסות אחת מעל השניה במקום קורה בדירה הסמוכה, מאחר ולא הצליחו להגיע להסכמות עם השכן הצמוד. שטח המרפסות המוצע: 7.57 מ"ר למבקש ו- 6.26 מ"ר לדייר בדירה הסמוכה. עומק המרפסות 2.00 מ' אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש תנאים טרם דיון התקבל אישור ע"י מחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 13/01/2025 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 30/12/2024		
---	--	--

התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות להלן תמציתן : מתנגד מהקומה מעל טוען שהחריגה יוצאת מקו הבניין, מחשיכה את הדירה, יוצרת היזק ראיה, ומכערת את כל הבניין ואין לזה תקדים בבנינים ליד. כמו"כ מתנגד דיירת הצמודה לדירה התחתונה וטוענת שהמרפסת תכנס לדירה שלה, ותסתיר אור ושמש לדירתה. תגובת המחלקה : מאחר והדירות הנ"ל לא נמצאות מתחת למרפסות המוצעות לא ברור העניין של החשכת הדירות והיזק ראיה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים לוועדה. חוות דעת אדריכלית מוצעות מרפסות זיז ל-2 דירות. כמו"כ מוצע להגדיל מעלית קיימת לאור דרישות יועץ מעליות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט המוצע לא קיים בנספח הבינוי. המרפסת המוצעת אושרה בפגישת ייעוץ מוקדמת ע"י מנהל האגף מר יואל שבת ועו"ד אילנית מיכאלי. התכתובת מצויה בארכיב האופטי. בכפוף לכך שיימצא די שטח למרפסת השרות ממנה מוצעת היציאה למרפסת, וכן שתהיה קורה למרפסת בדירה הסמוכה עבור צמד מרפסות.		
--	--	--

מאחר ולא נמצא די שטח למרפסת השרות- להפוך לעיקרי, התקיימה פגישה נוספת ובה הוחלט לסובב את המרפסת המוצעת שלא תהיה מתוך מרפסת השרות וכך לא נדרש שטח עיקרי נוסף. אין מניעה לאשר את המרפסת בצורתה המוצעת כעת. נדרש ליידע את השכנים בשינוי המוצע כעת.		
הקלה של מרפסת זיז מעל 14מ"ר ובעומק 2 מטר מחוץ לקו בנין	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	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

חוות דעת אדריכלית

ביום 28/5/2025 התיק נדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה ללא זימון המתנגדים שהגישו את התנגדותם בפתיחת תיק, לאחר שההתנגדויות הוקראו במעמד הוועדה.

טרם הדיון בוצע בתיק משלוח הודעות נוסף זאת מחמת שינוי מיקום מרפסות זיז.

יצוין כי שינוי המיקום למרפסת בוצע לאחר ייעוץ עם מנהל האגף, כיוון שהמרפסת חרגה מקווי בניין בחזית הקדמית ולא ניתן היה לבקש מרפסת מכוח תכנית מתאר כאשר חלה בחלקה תכנית שקבעה קווי בניין לתוספות.

מחמת טעות התיק עלה לדיון טרם תום מועד הגשת ההתנגדויות שחל ביום 5/6/2025.

לאחר הדיון התקבלה פניה מאת המתנגדים פישר קלמן וארלנגר בידי בא כוחם עו"ד בני גנוניאן בעניין התנגדותם שלא עלתה במעמד הדיון.

לאור כך התקיים דיון נוסף בתאריך 30/07/2025 לביטול החלטת הוועדה.

ע"כ מובא התיק שוב לוועדה לצורך בחינת טענות המתנגדים הנוספים שלא עלו בדיון הקודם, ולהכרעת הוועדה האם נדרש לזמנם לוועדה לשמיעת טענותיהם כפי שהם דורשים.

להלן תמצית ההתנגדות:

המתנגדים מתגוררים ב-3 קומות בעמודה הנמצאת מול המרפסת המוצעת כעת במרווח המאפשר היזק ראייה של בעלי המרפסת לכשתבנה, וע"כ הם מציעים 2 מיקומים שונים לבניית המרפסות שלא בחזית הצמודה אליהם.

זאת על אף שאין חלון במקביל למרפסת אלא באלכסון.

כמו כן הם מבקשים לאפשר להם להשתתף בדיון ולהציג את טענותיהם בפני הוועדה.

יש לזמן מתנגדים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יששכר דוב וטובה פישר / תאריך: 20/12/2024 12:47 / מספר בקשה: 2915028
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פישר
שם פרטי:	יששכר דוב וטובה
דואר אלקטרוני:	B0527115117@GMAIL.COM
תעודת זהות:	054065974
מספר תיק רישוי:	2018/0219.01

סטטוס טיפול
12:47 20/12/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2018/0219.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יששכר דוב וטובה
שם משפחה:	פישר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054065974
טלפון נייד:	4115884
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	5812593

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

אותו בנין קומה מעל

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מעגלי הרים לוי 47

שכונה:

16900472

רחוב:

16703026

מס' בית:

1

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

יוצא מקו הבנין באופן חריג ויחודי
מחשיךהיזק ראיה לתוך הסלון שלנו ומכער את כל צורת הבנין אין לזה תקדים בכל הבניינים מסביב
ולא מוכן בשום צורה מתנגד בכל תקוף

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רבקה קלמן / תאריך: 25/12/2024 14:16 / מספר בקשה:

2924292

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קלמן

שם פרטי:

רבקה

דואר אלקטרוני:

R0527655886@GMAIL.COM

תעודת זהות:

054979018

מספר תיק רישוי:

2018/0219.01

סטטוס טיפול

09:00 31/12/2024

נפתח לצפיה | אורית מלכה



14:16 25/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2018/0219.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

רבקה

שם פרטי:

קלמן

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

054979018

מזהה:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

R0527655886@GMAIL.COM

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

אותו בניין דירה סמוכה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16703026

מס' בית:

49

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

עפ"י הבקשה, בקומה 2 המרפסת אמורה להגיע לתוככי הבית שלי ממש בתוך החלון שלי, המרפסת המוצעת בקומה 3 תסתיר אור שמש ותחדור גם היא בהיזק ראייה ישיר לתוך סלון ביתי.
אני מתנגדת בתוקף לתוכנית המוצעת.

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)

יצחק לומברוזו ז"ל, עו"ד ונוטריון (1927-2018)

URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
YULIA GUTNIK ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
GUY YIZHAK HALALY ADV.
EMANUEL LIANI SONNENSCHNEIN ADV.
KOBI SIMAN TOV ADV.
SHIR PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.

אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
יוליה גוטניק, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
גיא יצחק הללי, עו"ד
עמנואל ליאני זוננשניין, עו"ד
קובי סימן טוב, עו"ד
שיר פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד

21 Abarbanel Street
Jerusalem 9247703
Phone (972-2) 5669629
Fax (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 7800
Jerusalem 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

ירושלים, 05/06/2025, Jerusalem,

רחוב אברבנאל 21
ירושלים 9247703
טל: (972-2) 5669629
פקס: (972-2) 5662462
התכתבות: ת.ד. 7800
ירושלים 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

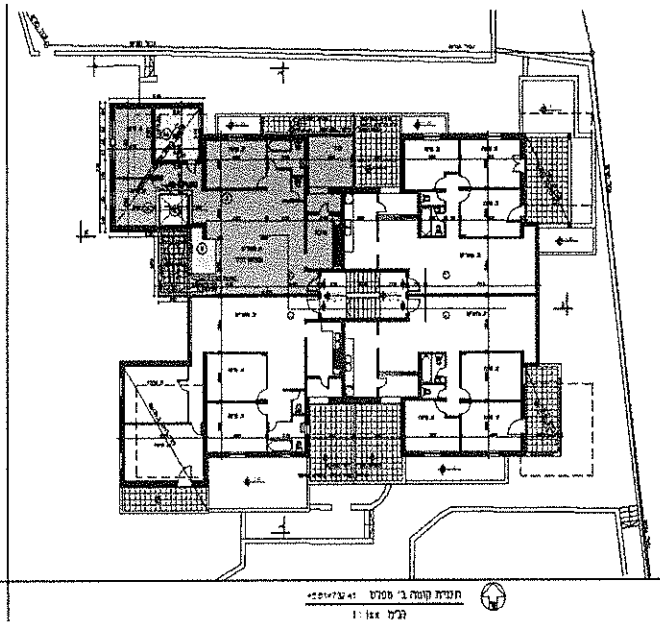
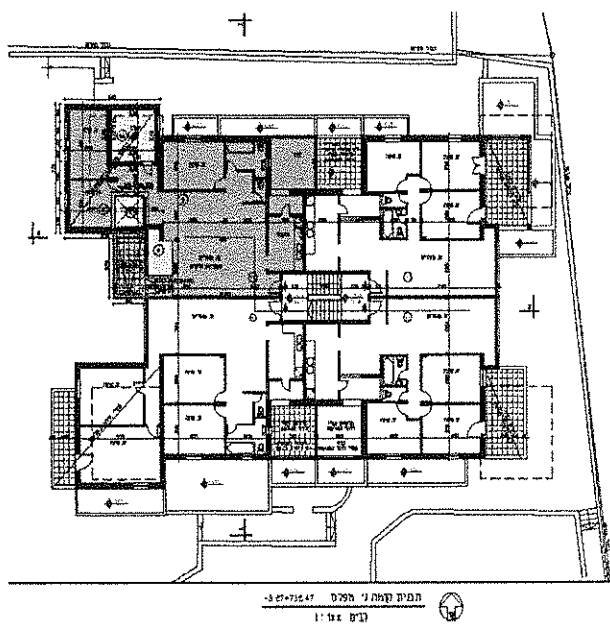
א.ג.ג.

--- במייל ליואל שבת ---

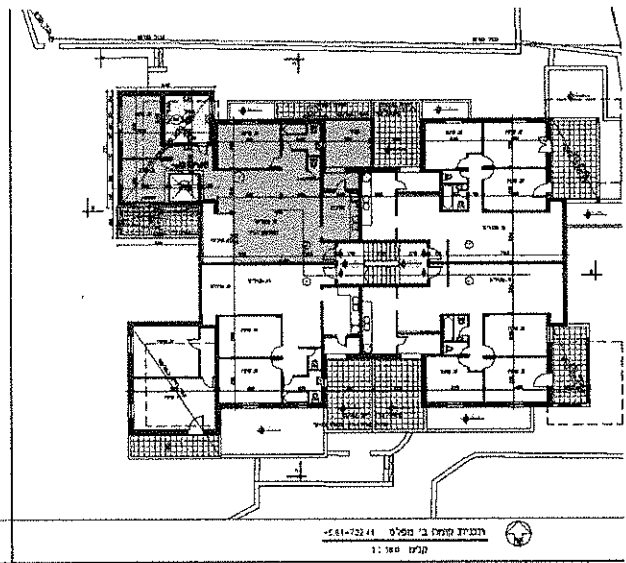
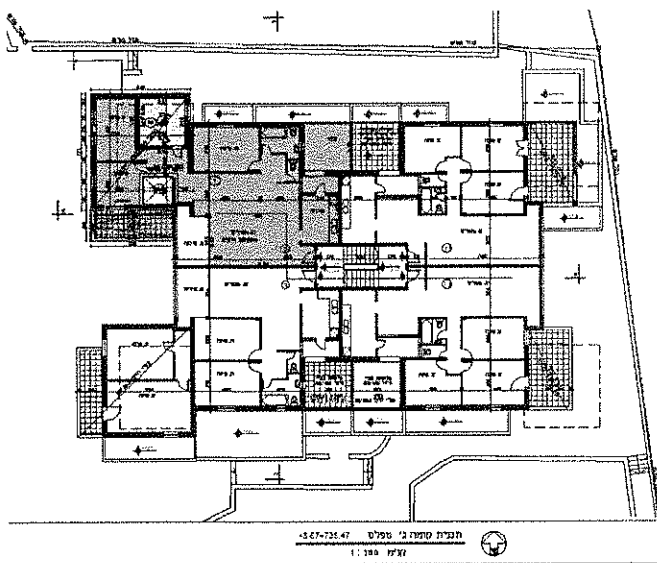
הנדון: התנגדות לבקשה להיתר 2018/0219.01

בשם מרשיי- פישר, קלמן, ארלנגר, מוגשת בזאת התנגדות לבקשה שבכותרת:

1. מרשיי הינם בעלי דירות בעמודה ובחזית בה מבוקשות המרפסות בבקשה שבכותרת.
2. במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת בנייה של שתי מרפסות אשר פוגעות במרשיי.
3. בתחילה הוגשה הבקשה כך:

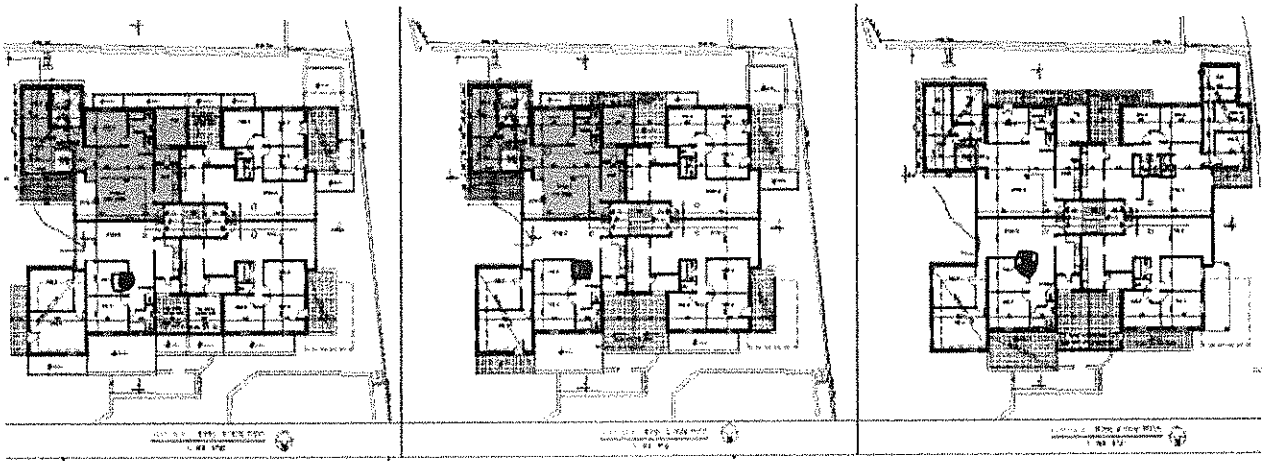


לאחר מכן שונתה הבקשה לכך :



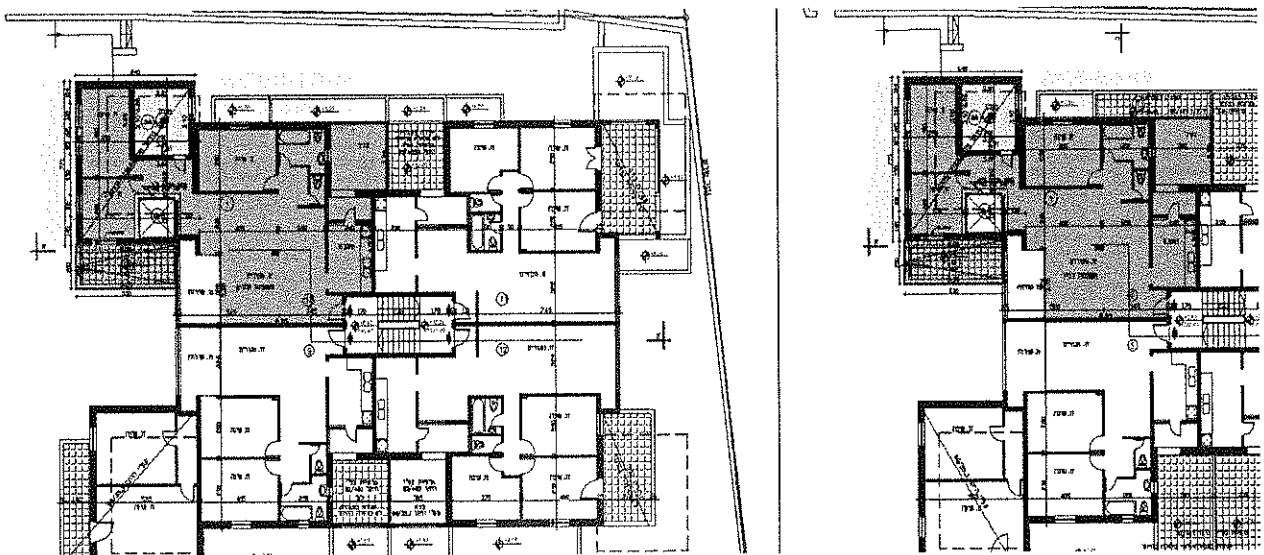
4. מרפסות אלו יוצרות היזק ראייה ופרטיות לדירות מרשיי שכן מהמרפסות המבוקשות ניתן יהיה לצפות ולחסות כל ישירות לדירות מרשיי.

5. היזק הראייה והפרטיות מסומן בעט אדום. דירות מרשיי בנקודה כחולה :



6. ודוק לדירות נשוא הבקשה ישנן כבר מרפסות בחזית הצידי של הדירה, וניתן לעשות בהן שימוש ואולי אף לשקול הגדלתה.

7. לחילופין, ניתן להציע מרפסות לדירות נשוא הבקשה בחזית הצידי ו/או הקדמית כך, כפי שאף נבנה בהיתר מרפסת לדירה מס' 9:



8. אשר על כן, תתבקש הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות, ולדחות את הבקשה.

9. **מרשיי יבקשו לזמנם לדיון שיתקיים, באמצעות הח"מ, ולא להסתפק בהקראת התנגדותם בדיון.**

10. מרשיי שומרים על זכותם להוסיף ו/או להרחיב על טענותיהם.

בכבוד רב ובברכה

בני גאנוניאן, עו"ד

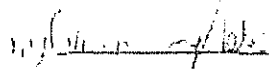
י. לומברוזו ושות' עורכי דין

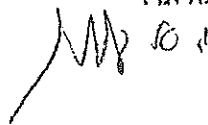
ייפוי כוח

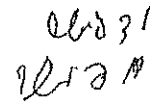
אנו הח"מ

5406597	ת.ז.	פישר יששכר דב
5546686	ת.ז.	פישר חיה טאובה
5288493	ת.ז.	קלמן יואל אלחנן
5497901	ת.ז.	קלמן רבקה
302770995	ת.ז.	ארלנגר רפאל יהודה לייב
200502466	ת.ז.	ארלנגר חיה

ממנים בזאת את עו"ד בני גאווניאן להגיש התנגדות לבקשה להיתר 2018/0219.01 ואו ערר ואו כד הלך תכנוני אחר בקשר לבקשה להיתר.

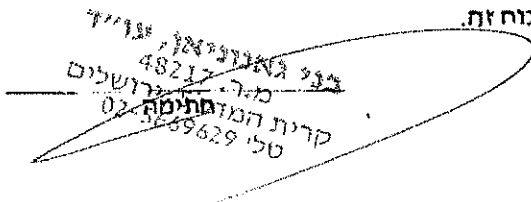






אישור עו"ד

חריני לאמת את תתימת מרשיי חתמו על ייפוי כוח זה.



סדר יום לוועדה מתאריך - 16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/71
מספר בקשה	2017/0780.01
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38, מרפסות, שינויים בחזית, הגבהת מבנה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אסרף אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

קרית משה 16, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959	45	אזור מגורים 2	1064

תאור הבקשה

ת.ב. 2017/780.01 – קרית משה 16 תמ"א 38/1 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 26/06/2022 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2017/780.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים בן 4 קומות בעל 16 יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות ו 12 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצע :

בניית קיר וסגירת מילוי אדמה ע"ג חצר פתוחה במפלס קרקע.

דירה 27 - שינוי פתח כניסה והפיכת שטח מבואה קיים לעיקרי.

יח"ד 25 ו-26 - הפיכת שטח מבואה קיים לעיקרי.

הרחבת מרפסות זיו קיימות בכל החזיתות.

שינויי מיקום מרפסות מאושרות עבור חלק מיח' הדיור.

שינויים בפתחים.

קורות דמי עבור חלק מהמרפסות.

תוספת מרפסות זיו.

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד.

דירה 17 – שינוי מיקום פתח כניסה.

הגבהת חדר יציאה לגג.

תוספת פרגולה לדירות הגג.

חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש.

חוות דעת הנדסית – נדרש. התקבל בתאריך 15/05/2025 ע"פ חו"ד שהתקבלה ממהנדס איתי שרעבי, נראה כי לשינויים המוצעים בבקשה ישנה השפעה מוגבלת, המוצע בבקשה מאושר בכפוף לחו"ד הנדסית שניתנה בתיק רישוי בהיתר המקורי.

חו"ד הסדרי תנועה – קיימת חוסר התאמה בין מס' מקו"ח קיים בהיתר קודם לבין המוצג בבקשה זו. יש להמציא חו"ד הסדרי תנועה לעניין מס' מקו"ח.

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות :

התנגדויות: לבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149. התקבלו 4 התנגדויות. להלן עיקרי הטענות: - התנגדות של בעלי המחסנים בקומת הכניסה בטענה לחסימת אור ואוויר למחסנים אלו עקב שינוי החלון המוצע, מה שיביא לירידת ערך הנכס. מדגיש כי יתר המחסנים בבניין לא נפגעו ואף זכו לאור ואוויר בשונה משלו. - לטענת המתנגד, השינויים בוצעו בפועל בשונה מהמאושר בהיתר קודם, ללא ידיעתו וללא הסכמתו. - התנגדות לגודל המרפסת בחזית דרומית של הבניין. - התנגדות לשינוי במרפסת דירה מס' 1 בחזית מזרחית. חוו"ד הסדרי תנועה – קיימת חוסר התאמה בין מס' מקו"ח קיים בהיתר קודם לבין המוצג בבקשה זו. יש להמציא חוו"ד הסדרי תנועה לעניין מס' מקו"ח. חוות דעת מחלקת הרישוי: -בניית קיר, סגירת חלל ומילוי אדמה ע"ג חצר פתוחה במפלס קרקע – התקבלה התנגדות לעניין שינוי בחלונות המחסנים – מתנגדים יזמנו לדיון בוועדת התנגדויות. יצוין כי מבחינת מחלקת הרישוי אין מניעה לאשר בכפוף להצהרת עורך בקשה על אוורור מספיק של המחסנים הצמודים. -ביטול גלגלון כיבוי אש ומדרגות בכניסה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כיבוי אש. -יח"ד 27 - שינוי פתח כניסה – אין מניעה לאשר שינוי הפתח בכפוף לאישור יועץ בטיחות. -יח"ד 27 הפיכת שטח מבואה קיים לעיקרי – מדובר בשטח בסך של 2.84 מ"ר המוצע כעיקרי. בבדיקה מול היתר מקורי ניתן לראות מדובר בדירה בקומת עמודים מפולשת כך שאין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבניה על כך שטרם הסתיים חיזוק המבנה. -יח"ד 25 ו-26 - הפיכת שטח מבואה קיים לעיקרי (בקומות		
---	--	--

החדשות) – מדובר בשטח בסך 2.55 מ"ר עבור כל יח"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבניה על כך שטרם הסתיים חיזוק המבנה. הרחבת מרפסות זיו קיימות בכל החזיתות - אין מניעה לאשר. מוצעות בתחום קווי בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. הבקשה פורסמה. שטח מרפסות מקורות אינו עולה על 14 מ"ר. שינויי מיקום מרפסות מאושרות עבור חלק מיח' הדיור- הבקשה פורסמה. התקבלה התנגדות בקשר למרפסת זיו בחזית מזרחית ודרומית – מתנגדים יזומנו לדיון בועדת התנגדויות. שינויים בפתחים - אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל. קורות דמי עבור חלק מהמרפסות - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכל העיר. תוספת מרפסות זיו – אין מניעה לאשר. מוצעות בתחום קווי בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. הבקשה פורסמה (כולל הקלה על עומק מרפסות המתיתרת) שטח מרפסות מקורות אינו עולה על 14 מ"ר. שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד – אין מניעה לאשר. השינוי אינו משפיע על מסי יח"ד. דירה 17 – שינוי מיקום פתח כניסה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור יועץ בטיחות. הגבהת חדר יציאה לגג – פורסמה הקלה לעניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. תוספת פרגולה לדירות הגג – אין מניעה לאשר. סימונים גרפיים : - יש לבצע תיקונים לפי תכנית a. - יש לחשב שטח שהופך לעיקרי בעקבות תוספת המרפסת המוצעת במפלס קומה 3 . - יש לחשב שטח מרפסות מוצעות שלא חושב ברובוט ולהציגו בהתאמה בתוכניות. - יש לתת הסבר מילולי בהרמוניקה לצד השינויים המוצעים.		
חוות דעת תכנונית	27/01/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 30157ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חוות דעת מחלקת הרישוי : -בניית קיר, סגירת חלל ומילוי אדמה ע"ג חצר פתוחה במפלס קרקע – התקבלה התנגדות לעניין שינוי בחלונות המחסנים – מתנגדים יזומנו לדיון בוועדת התנגדויות. יצוין כי מבחינת מחלקת הרישוי אין מניעה לאשר בכפוף להצהרת עורך בקשה על אזורור מספיק של המחסנים הצמודים. -ביטול גלגלון כיבוי אש ומדרגות בכניסה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כיבוי אש. -יח"ד 27 - שינוי פתח כניסה – אין מניעה לאשר שינוי הפתח בכפוף לאישור יועץ בטיחות. -יח"ד 27 הפיכת שטח מבואה קיים לעיקרי – מדובר בשטח בסך של 2.84 מ"ר המוצע כעיקרי. בבדיקה מול היתר מקורי ניתן לראות מדובר בדירה בקומת עמודים מפולשת כך שאין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבניה על כך שטרם הסתיים חיזוק המבנה. -יח"ד 25 ו-26 - הפיכת שטח מבואה קיים לעיקרי (בקומות החדשות) – מדובר בשטח בסך 2.55 מ"ר עבור כל יח"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבניה על כך שטרם הסתיים חיזוק המבנה. -הרחבת מרפסות זיז קיימות בכל החזיתות - אין מניעה לאשר. מוצעות בתחום קווי בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. הבקשה פורסמה. שטח מרפסות מקורות אינו עולה על 14 מ"ר. -שינויי מיקום מרפסות מאושרות עבור חלק מיח' הדיור- הבקשה פורסמה. התקבלה התנגדות בקשר למרפסת זיז בחזית מזרחית ודרומית – מתנגדים יזומנו לדיון בוועדת התנגדויות. -שינויים בפתחים - אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל. -קורות דמי עבור חלק מהמרפסות - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכל העיר.		
---	--	--

תוספת מרפסות זיו – אין מניעה לאשר. מוצעות בתחום קווי בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. הבקשה פורסמה (כולל הקלה על עומק מרפסות המתייתרת) שטח מרפסות מקורות אינו עולה על 14 מ"ר. שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד – אין מניעה לאשר. השינוי אינו משפיע על מס' יח"ד. דירה 17 – שינוי מיקום פתח כניסה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור יועץ בטיחות. הגבהת חדר יציאה לגג – פורסמה הקלה לעניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. תוספת פרגולה לדירות הגג – אין מניעה לאשר. התנגדויות: לבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149. התקבלו 4 התנגדויות. להלן עיקרי הטענות: - התנגדות של בעלי המחסנים בקומת הכניסה בטענה לחסימת אור ואוויר למחסנים אלו עקב שינוי החלון המוצע, מה שיביא לירידת ערך הנכס. מדגיש כי יתר המחסנים בבניין לא נפגעו ואף זכו לאור ואוויר בשונה משלו. - לטענת המתנגד, השינויים בוצעו בפועל בשונה מהמאשר בהיתר קודם, ללא ידיעתו וללא הסכמתו. - התנגדות לגודל המרפסת בחזית דרומית של הבניין. - התנגדות לשינוי במרפסת דירה מס' 1 בחזית מזרחית. סימונים גרפיים: - יש לבצע תיקונים לפי תכנית a. - יש לחשב שטח שהופך לעיקרי בעקבות תוספת המרפסת המוצעת במפלס קומה 3. - יש לחשב שטח מרפסות מוצעות שלא חושב ברובוט ולהציגו בהתאמה בתוכניות. - יש לתת הסבר מילולי בהרמוניקה לצד השינויים המוצעים.		
הגבהת מפלס גג המבנה ל-18.45	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ" במקום 1.5 מ"
------	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	תשלום אגרת בניה
2	תצהיר חתום של עורך הבקשה
3	תצהיר חתום של מתכנן השלד
4	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות:

התנגדויות:

לבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149. התקבלו 4 התנגדויות. להלן עיקרי הטענות:

- התנגדות של בעלי המחסנים בקומת הכניסה בטענה לחסימת אור ואוויר למחסנים אלו עקב שינוי החלון המוצע, מה שיביא לירידת ערך הנכס. מדגיש כי יתר המחסנים בבניין לא נפגעו ואף זכו לאור ואוורור בשונה משלו.

- לטענת המתנגד, השינויים בוצעו בפועל בשונה מהמאושר בהיתר קודם, ללא ידיעתו וללא הסכמתו.

- התנגדות לגודל המרפסת בחזית דרומית של הבניין.

- התנגדות לשינוי במרפסת דירה מס' 1 בחזית מזרחית.

חוו"ד הסדרי תנועה – קיימת חוסר התאמה בין מס' מקו"ח קיים בהיתר קודם לבין המוצג בבקשה זו. יש להמציא חוו"ד הסדרי תנועה לעניין מס' מקו"ח.

חוות דעת מחלקת הרישוי:

-בניית קיר, סגירת חלל ומילוי אדמה ע"ג חצר פתוחה במפלס קרקע – התקבלה התנגדות לעניין שינוי בחלונות המחסנים – מתנגדים יוזמנו לדיון בוועדת התנגדויות.

יצוין כי מבחינת מחלקת הרישוי אין מניעה לאשר בכפוף להצהרת עורך בקשה על אוורור מספיק של המחסנים הצמודים.

- ביטול גלגלון כיבוי אש ומדרגות בכניסה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כיבוי אש.
- יח"ד 27 - שינוי פתח כניסה – אין מניעה לאשר שינוי הפתח בכפוף לאישור יועץ בטיחות.
- יח"ד 27 הפיכת שטח מבואה קיים לעיקרי – מדובר בשטח בסך של 2.84 מ"ר המוצע כעיקרי. בבדיקה מול היתר מקורי ניתן לראות מדובר בדירה בקומת עמודים מפולשת כך שאין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבניה על כך שטרם הסתיים חיזוק המבנה.
- יח"ד 25 ו-26 - הפיכת שטח מבואה קיים לעיקרי (בקומות החדשות) – מדובר בשטח בסך 2.55 מ"ר עבור כל יח"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבניה על כך שטרם הסתיים חיזוק המבנה.
- הרחבת מרפסות זיו קיימות בכל החזיתות - אין מניעה לאשר. מוצעות בתחום קווי בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. הבקשה פורסמה. שטח מרפסות מקורות אינו עולה על 14 מ"ר.
- שינויי מיקום מרפסות מאושרות עבור חלק מיח' הדיוור- הבקשה פורסמה. התקבלה התנגדות בקשר למרפסת זיו בחזית מזרחית ודרומית – מתנגדים יזומנו לדיון בועדת התנגדויות.
- שינויים בפתחים - אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל.
- קורות דמי עבור חלק מהמרפסות - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- תוספת מרפסות זיו – אין מניעה לאשר. מוצעות בתחום קווי בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. הבקשה פורסמה (כולל הקלה על עומק מרפסות המתיישרת) שטח מרפסות מקורות אינו עולה על 14 מ"ר.
- שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד – אין מניעה לאשר. השינוי אינו משפיע על מס' יח"ד.
- דירה 17 – שינוי מיקום פתח כניסה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור יועץ בטיחות.
- הגבהת חדר יציאה לגג – פורסמה הקלה לעניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.
- תוספת פרגולה לדירות הגג – אין מניעה לאשר.

סימונים גרפיים :

- יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.
- יש לחשב שטח שהופך לעיקרי בעקבות תוספת המרפסת המוצעת במפלס קומה 3 .
- יש לחשב שטח מרפסות מוצעות שלא חושב ברובוט ולהציגו בהתאמה בתוכניות.
- יש לתת הסבר מילולי בהרמוניקה לצד השינויים המוצעים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליו יהודה מנחם פרלא / תאריך: 29/07/2025 08:19 / מספר בקשה: 3388849
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פרלא
שם פרטי:	אליו יהודה מנחם
דואר אלקטרוני:	eymp.yp@gmail.com
תעודת זהות:	056018245
מספר תיק רישוי:	2017/0780.01

סטטוס טיפול	
08:19 29/07/2025 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2017/0780.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אליו יהודה מנחם
שם משפחה:	פרלא
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	056018245
טלפון נייד:	2355599
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

2 קומות מעל

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

9540055

מיקוד:

שאולזון 54 הר נוף ירושלים

כתובת מלאה:

הר נוף

שכונה:

הרב שמואל א. שאולזון

רחוב:

54

מס' בית:

כניסה:

18

מס' דירה:

נימוקי ההתנגדות:

מצורף קובץ נימוק

נימוקי ההתנגדות:

בס"ד

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
עיריית ירושלים

**הנדון: התנגדות לבקשה להיתר – מס' 2017/0780.01
בנוגע לשינויים מהיתר בפרויקט תמ"א 38/1 ברחוב קריית משה 16**

אני הח"מ, בעלת זכויות בדירה בבניין ברחוב קריית משה 16, הידועה כתת-חלקה 7, מבקשת בזאת להגיש התנגדות לבקשה להיתר שבנדון, שעניינה שינויים מהיתר בפרויקט תמ"א 38/1.

ברצוני לציין כי נודע לי על הבקשה לשינויים בהיתר לראשונה היום, 29.7, שהוא גם המועד האחרון להגשת התנגדויות. הבקשה לא הובאה לידיעתי מבעוד מועד, ולא ניתנה לי כל אפשרות לעיין בה ולהביע את עמדותי כנדרש.

במסגרת הבקשה להיתר שינויים, זיהיתי כי חלו שינויים משמעותיים המשפיעים לרעה על מחסן שמסומן בתוכניות כהיתר כמחסן מספר 1, "המצוי בתת-חלקה 21, הצמוד לבניין בו ממוקמת דירתי.

להלן עיקרי ההתנגדות:

1. **חסימת חלון המחסן** – החלון היחיד במחסן נחסם לחלוטין עקב בנייה של חדר הסמוך אליו. הדבר גורם לכך שהמחסן, שהיה עד כה מואר ומאוורר, הופך לחלל קבור, חשוך וחנק, ללא אוורור טבעי או אור שמש. משמעות הדבר פגיעה חמורה בנכס, ירידת ערכו, ופגיעה ישירה בזכויות הדיירים.

2. **היעדר הסכמה או מידע מוקדם** – השינויים לא הובאו לידיעתי בשום שלב, ולא ניתנה הסכמתי לכך. יתרה מזאת, אף גורם לא ידע אותי על שינוי מהותי שכזה, ופעולה זו מהווה פגם מהותי בתהליך התכנון והשיתוף.

3. **פגיעה באחידות ובשוויון** – מתכניות הבניין עולה כי מחסנים חדשים אחרים שנוספו זכו לחלון ואוורור, בעוד שמחסן זה, למרות קרבתו לדירתי, נותר מופלה לרעה. הדבר יוצר פגיעה באחידות ובהגינות כלפי בעלי הזכויות בבניין.

4. **שינויים נוספים שלא הובאו לאישור** – בתכניות קיים רישום בדבר הנמכת רצפת מחסן/תוספת מדרגות בצמוד למחסן. גם שינוי זה לא אושר על ידי ולא נמסר לי כל מידע בעניינו.

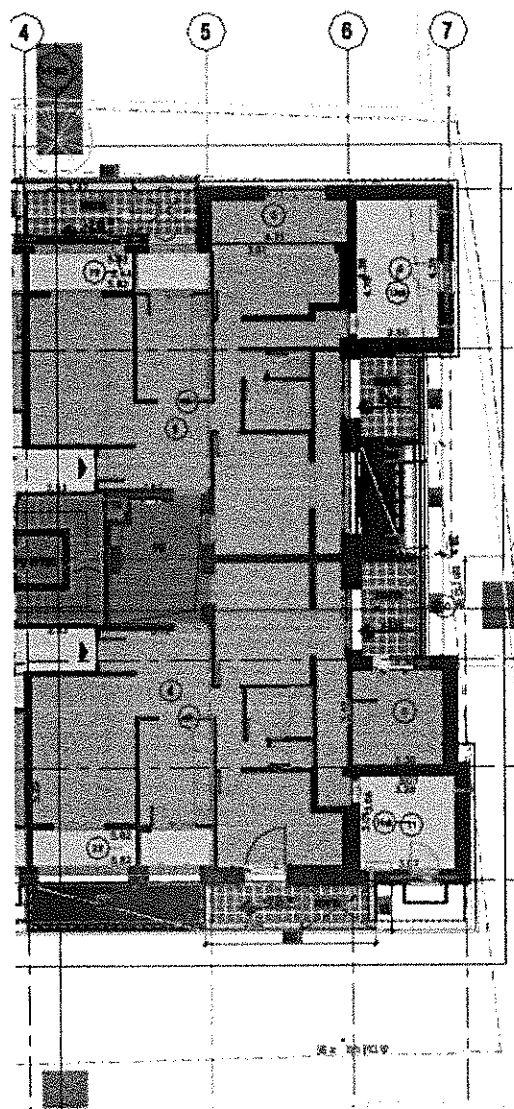
5. **התנגדות לגודל המרפסת ולמיקום הדלת בצד הדרומי של הבניין** – שינויים אלו אינם סבירים, פוגעים בפרטיות דיירים אחרים, חורגים מאיזון תכנוני ויזואלי ומעלים שאלות בנוגע לתקינות תהליך אישור השינויים.

לסיכום, אני מתנגדת בתוקף לאישור הבקשה להיתר שינויים כפי שהוגשה ומבקשת לזמן אותי לדיון שיערך בתנגדות, ודורשת בחינה מחדש של כלל ההיבטים הקשורים למחסן מספר 1 (תת-חלקה 21), לתנאי המחיה בו, לפגיעה בזכויות הדיירים בבניין ולשינויים נוספים שבוצעו בניגוד להסכמות או מבלי לשתף את הדיירים הרלוונטיים.

נ.ב. בעלת הנכס הגב' חיה פרלא ז"ל הלכה לעולמה בשנה האחרונה, ישנו צו ירושה על ירושה החוקיים שאני נמנה עליהם יהודה פרלא ת"ז 056018245 מרחוב שאולזון 54 הר נוף ירושלים אבקש שכל תגובה וזימון להתנגדות ימסרו לידי

בברכה,

יהודה פרלא בשם חיה פרלא ז"ל



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מתן וילנץ / תאריך: 23:07 28/07/2025 / מספר בקשה: 3388614

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	וילנץ
שם פרטי:	מתן
דואר אלקטרוני:	mattanw@gmail.com
תעודת זהות:	039986740
מספר תיק רישוי:	2017/0780.01

סטטוס טיפול	
08:42 29/07/2025	נפתח לצפיה אסתר אוזנה
23:07 28/07/2025	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2017/0780.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מתן
שם משפחה:	וילנץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	039986740

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

אני הבעלים של דירה מספר 1 בפרויקט.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

15

מיקוד:

המחלקות 3 דירה 15 ארמון הנציב

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

המחלקות

מס' בית:

3

כניסה:

מס' דירה:

15

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניה של המירפסת המזרחית של דירה מספר 1. בתוכניות היא לא כפי שסוכם עם אלי וכפי שנבנתה כבר בשטח. כיום היא צמודה לכיון דרום כפי שסוכם. והתוכניות לא מעודכנות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מיכל זפרני / תאריך: 14:09 28/07/2025 / מספר בקשה:

3387179

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	זפרני
שם פרטי:	מיכל
דואר אלקטרוני:	zfrmichal1@gmail.com
תעודת זהות:	057064909
מספר תיק רישוי:	2017/0780.01

סטטוס טיפול	
08:47 29/07/2025 נפתח לצפיה אסתר אוזנה	⬆
14:09 28/07/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
14:05 28/07/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2017/0780.01
מספר תיק רישוי:	
החזרה:	
שם פרטי:	מיכל

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057064909
טלפון נייד:	2841772
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	zfrmichal1@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	קומת כניסה (קרקע)

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9622103
כתובת מלאה:	רחוב ביאליק 3 ירושלים
שכונה:	בית הכרם
רחוב:	חיים נחמן ביאליק
מס' בית:	3
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצורף מכתב לזואי ובו נימוקי ההתנגדות.
------------------	---------------------------------------

התנגדות לבקשה להיתר – 2017/0780.01:

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר שבנדון שעניינה שינויים מהיתר בניה בפרוייקט תמ"א 38/1.

אני בעלת זכויות במחסן, בניין בו מתבצע הפרוייקט ברחוב קריית משה 16, הידוע כחלקת משנה 20 בשטח של 20 מ"ר. המחסן מסומן בתכניות ההיתר כמחסן "2".

המחסן הינו הנכס היחיד שבבעלותי בבניין ובמסגרת פרוייקט התמ"א לא ניתנה כל תמורה באופן של תוספת שטח/מחסן נוסף וכדומה בגין המחסן.

בפתח הדברים- הבקשה להיתר שינויים כלל לא הובאה לידיעתי או לאישורי ונדע לי על כך לראשונה כשהתקבל מכתב רשום ביום 27.07 **יומיים לפני המועד האחרון להגשת ההתנגדות!**

עם קבלת המכתב הגעתי לאתר בו מתבצעות העבודות כדי להבין במה מדובר שם ראיתי לתדהמתי **שהחלון היחיד של המחסן שהיום פתוח ומאפשר אוורור ותאורה למחסן חסום לגמרי על ידי חדר בנוי.**

מתוך תוכניות העבודה שהיו במקום הבנתי שאותו חדר שנבנה ואשר החלון של המחסן פונה לתוכו אמור להיות ב"מילוי אדמה בכפוף להיתר שינויים".

נראה אם כן שהבניה שבוצעה בפועל אינה תואמת את היתר הבניה שניתן ומותאמת כביכול להיתר השינויים שעדיין לא אושר ולא ניתן ליזם.

לא יעלה על הדעת שמחסן שכיום פתוח ומאוורר ייחסם כליל ויהפוך לחדר קבור וחשוך, ללא אור ואויר תוך ירידת ערך ניכרת מאוד -כל זאת מבלי שהדבר הובא לידיעתי ומבלי שניתנה הסכמתי.

חמור מכך, המדובר בהולכה שולל ובהטעיה של ממש שכן בשום שלב לא נאמר לי שהמחסן שבבעלותי ייחסם וייוותר ללא אור טבעי ואוורור כפי שקיים כיום.

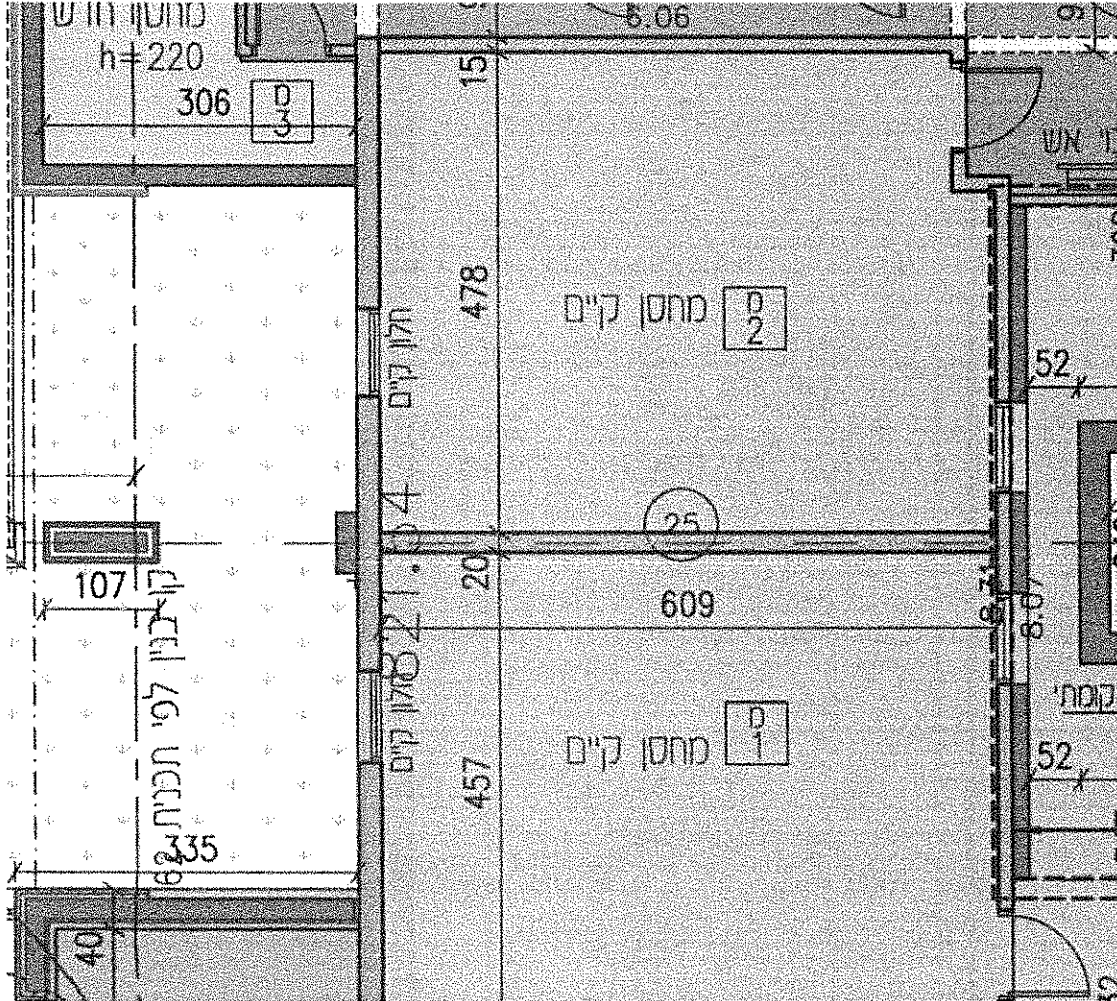
יוזכר כי בעוד שהדירות בבניין זכו כולן לתוספות שטח ניכרות, המחסן שבבעלותי לא זכה לכל הרחבה על אף היותי בעלים של 10/861 חלקים ברכוש המשותף –

תת חלקה 20		שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	20
10/681	מרתף	

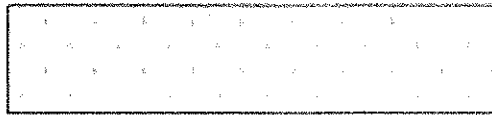
זאת ועוד, חלק מהמחסנים החדשים שתוכננו בבניין במסגרת ההיתר דווקא "זוכים" לחלון ואוורור כך שהפגיעה במחסן שבבעלותי חמורה עוד יותר ובלתי מתקבלת על הדעת.

בנוסף ישנו רישום בתכניות עבודה ביחס למחסן הצמוד בדבר הנמכת רצפת מחסן/תוספת מדרגות- גם כל כך לא ידוע לי דבר ולא ניתנה לכך כל הסכמה.

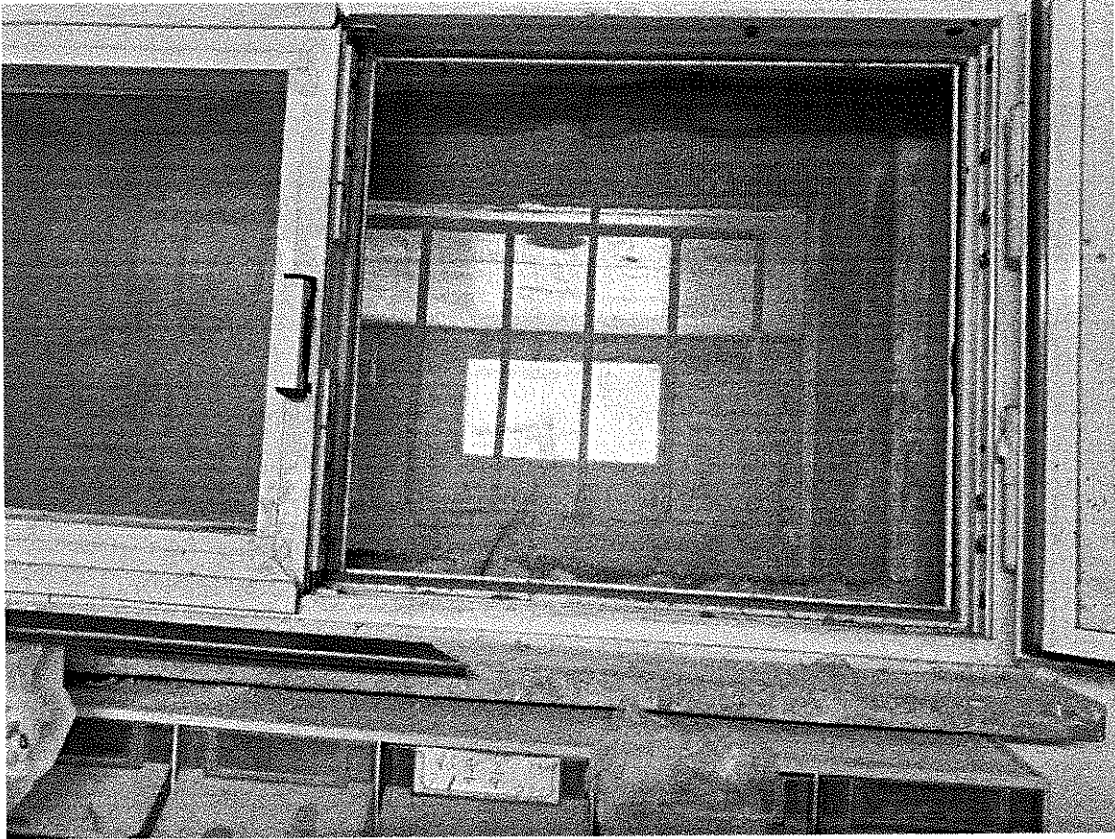
המחסן בהיתר המאושר- החלון נותר פתוח ופונה לאדמת גן:



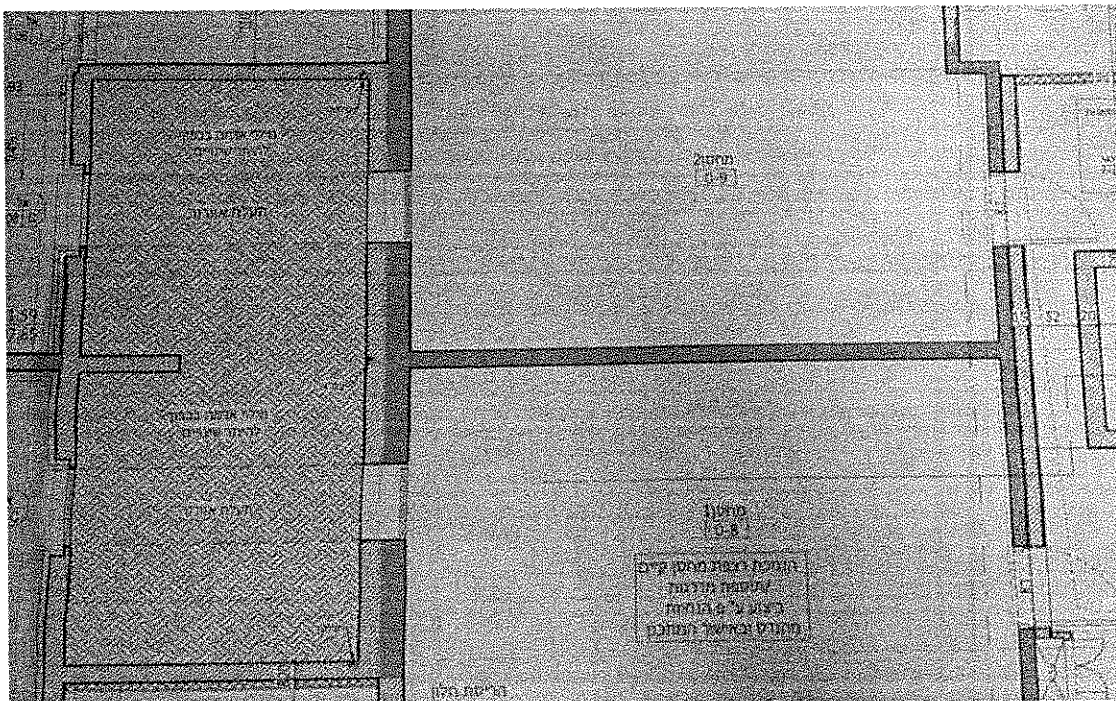
אדמת גן



מצב בנוי בפועל:



מתוך תכניות העבודה- חדר סגור עם "מילוי אדמה בכפוף להיתר שינויים":



אני מתנגדת מכל וכל לבקשה להיתר ומבקשת לזמן אותי לדיון שייערך בהתנגדויות.
מפאת קוצר הזמן לא עלה בידי לבחון את הבקשה בכללותה לרבות באמצעות בעלי מקצוע
ועל כן ההתנגדות מוגשת תוך שמירה על זכותי להשלים טענות ומסמכים בין בכתב ובין בעל
פה במעמד הדיון בהתנגדויות.

בברכה,

מיכל זפּרני

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: צבי ויטנברג / תאריך: 18:37 29/07/2025 / מספר בקשה:

3391612

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ויטנברג

שם פרטי:

צבי

דואר אלקטרוני:

tzviwi@walla.co.il

תעודת זהות:

044466035

מספר תיק רישוי:

2017/0780.01

סטטוס טיפול

09:17 30/07/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



18:37 29/07/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2017/0780.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

צבי

שם פרטי:

ויטנברג

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

044466035

מזהה:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

tzviwi@walla.co.il

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

דירה בבניין

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

שושנה פוליאקוב

רחוב:

1

מס' בית:

א

כניסה:

5

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו מצטרפים לבקשתו בעדכוני מרפסת, ולא מתנגדים לכך.
המרפסות של המבקש בקומה 0 בדירה הדרומית יגרמו לדירה 0 להשתלט על כל השטחים
הפתוחים שבקומה 0, ובפרט אלו הצמודים לשביל הכניסה לבניין.
בפרט כאשר שמנו לב כעת ש"אושרה" לו כבר גדר בגובה 1.80 בין השביל לבין הגינה. גדר זו
פוגעת בבעלות המשותפת של כלל הדיירים בגינה שבקומה 0, וכאמור - בפרט זו הצמודה
לשביל הכניסה לבניין.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/71
מספר בקשה	2023/0530.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בקשה להריסה ובניה לפי תמ"א 38/2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ארד זאב
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	14
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

מסריק 4, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30003	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2154	תחילת תוקף	18/09/1980			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/530 רחוב מסריק 4 – תמ"א 38

גוש : 30003

חלקה : 2

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות על גבי קומת מחסנים תת קרקעית וגג רעפים לא מוגבה. המבנה נמצא בתחום העיר ההיסטורית ובעל 2 כניסות 61 יח"ד בקומה טיפוסית 41 יח"ד בקומת כניסה. סה"כ קיימות 18 יח"ד במבנה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין חדש בן 6 קומות מעל 2.5 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים. בבניין החדש מוצעות 32 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 8.40- קומת מרתף 3 – מוצעים 18 מחסנים חדשים בשטח משותף אשר הגישה אליהם הינה דרך חדרי מדרגות חדשים 21 מעליות חדשות, אחד בכל כניסה.

מפלס 5.60- קומת מרתף 2 – מוצעת קומת חניה ובה 19 חניות. מוצעים 4 מחסנים חדשים וחדר טרפו. ירידה לחדר טרפו הינה דרך מדרגות חיצוניות. מוצע המשך לחדרי מדרגות המוצעים בקומת מרתף תחתונה.

מפלס 2.80- קומת מרתף 1 – קומת חניה ובה מוצעות 14 חניות חדשות. מוצעים 10 מחסנים במפלס זה. מוצע חדר טרפו נוסף.

מפלס 0.00 קומת קרקע – קומה חדשה, 2 כניסות. בכל כניסה 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד וחצרות. מוצע לובי עבור כל כניסה עם מעבר לחדר מדרגות ומעלית. בתכנית הפיתוח מוצע חדר אשפה, מדרגות ירידה לחדר טרפו וכן מיקום בלוני גז לכיוון חזית דרומית מזרחית.

מפלס 3.50+ קומה א' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 7.00+ קומה ב' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 10.50+ קומה ג' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 14.00+ קומה ד' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 17.50+ קומה ה' – קומה חדשה ובה 2 יח"ד להן הכניסה מוצעת מחדר מדרגות מזרחי. לכל יח"ד מוצע חדר ממ"ד ומרפסת גג.

מפלס 21.00+ קומת גג – מוצעת יציאה לגג טכני דרך חדרי מדרגות משותפים.

נמצא היתר להקמת הבניין לפיו הבניין נבנה בשנות ה-60 של המאה ה-20. קיים תיק רישוי במערכת 1963/0743.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 2154 משנת 1980 המייעדת את המקום לאזור מגורים 4. התכנית הנ"ל מסמנת את המבנה כמבנה חריג. התכנית כפופה לתכנית מתאר 62 הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
14/01/2026	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
הוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב והקריאה את ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון.	

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה עד לתיקון התכנית ועל מנת לאפשר למתנגדים ללמוד את התכנית. על התכנית להיות מתוקנת בהתאם לאיכות סביבה והתכנית שפורסמה, כלומר על הבקשה להחזיר את גובה פיר שחרור העשן לגובה 1.5 מ'. כמו כן, יש להסיט חזרה את המערכות למרחק של 5.6 מ' בהתאם לתכנית שפורסמה. יצוין כי אין צורך בפרסום נוסף או אישור וועדה מחוזית ע"פ תכנית האב. לאחר תיקון התכנית, תידון הוועדה בבקשה במעמד הצדדים. הזימונים יישלחו לצדדים בהתאם.		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בטענות מקדמיות התברר כי המתנגדים לא ראו את ההרמוניקה המעודכנת לאחר תיקוני המחלקה לאיכות הסביבה. הוועדה מקציבה 10 ימים למתנגדים לתת את התייחסותם להרמוניקה המעודכנת לאחר התיקונים של המח' לאיכות הסביבה. לאחר מכן יוזמנו הצדדים לדיון נוסף בפני הוועדה הוועדה מבקשת מראש הצוות להכין המלצה מעודכנת לאור השינויים בהרמוניקה	05/11/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה
המלצת המחלקה מובא להכרעה בעניין חניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה מאת שלומי רוטלוי בתאריך 28.5.2024 : מוצעות 32 יח"ד. ע"פ תקן נדרשים 34 מקומות חניה. מוצע בתכנית 33 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקום חניה אחד בקרן חניה כללית. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א	25/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

38 הינו 2162.6 מ"ר . השטח העיקרי המוצע הינו 2203.42 מ"ר . חריגה של 40.82 מ"ר . יש לצמצם . מרפסות מוצעות מרפסות זיו מקורות ולא מקורות. יש להציג בטבלה את שטחי המרפסות המקורות עבור כל יחיד ולהראות כי שטח אינו עולה על 14 מ"ר. ישנן מרפסות החורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם חריגה זו. כלל המרפסות מוצעות בחום קו בניין תמ"א, כנדרש. מחסנים מוצעים 32 מחסנים. מוצע מספר מחסנים כמספר יחיד. תכנית 2154 אינה מתייחסת למחסנים, על כן המחסנים בבקשה נבחנו מכוח תכנית מתאר 62 לה תכנית 2154 כפופה. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% (במסגרת השטחים העיקריים המוצעים בבקשה) הינם 207.07 מ"ר. בתכנית מוצעים שטחי אחסנה בסך של 204.99 מ"ר. בהמשך לסעיף חישובי שטחים בה נמצא כי השטחים העיקריים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים הניתנו במסגרת סל זכויות, נראה כי לאחר צמצום השטחים הנ"ל, תהיה חריגה בשטחי האחסנה. יש להציג חישוב לאחר צמצום השטחים העיקריים ולהראות כי שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים גם לאחר צמצום השטחים העיקריים. שטחי אחסנה מותרים בהתאם לשטחים עיקריים הניתנו במסגרת סל זכויות עומד על 203.80 מ"ר. ישנם מחסנים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א. יש לצמצם את החריגה הנ"ל. תברואה ע"פ חו"ד אגף תברואה, עבור תוספת של 14 יחיד נדרש לתכן מתקן אשפה ל-4 עגלות בנפח של 1000 ליטר. בתכנית בחזית דרום מזרחית מוצע חדר אשפה ובו 4 עגלות בהתאם להנחיות אגף תברואה. חדר האשפה הינו בתום קווי הבניין ובקונטור המבנה שאינו פונה לרחוב, כנדרש. עצים + חניה – חו"ד תכנון עיר בחזית קדמית מוצעות נטיעות חדשות מול חניון תת קרקעי. עומק האדמה שהוצג אינו מספק לשתילת עצים בוגרים. יש להציג הנחיות לשתילה ונטיעה של העצים מעל שטח מבונה בכפוף לאישור שפ"ע. במידה ולא תתאפשר נטיעה מעל חניון, תוצג חלופה לחניון אשר משאיר שטח פנוי מבינוי בחזית לרחוב	
---	--

לפחות בכ1 מטר לשם שתילת עצים בוגרים או שמירת עצים קיימים. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2154 תחילת תוקף : 18/09/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד חוי"ד הנדסית לא נדרש. מדובר על בקשה להריסה ובנייה ללא אלמנטים לשימור.	25/05/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה אין התנגדות להריסה מלאה לבניין קיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים לשימור. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה בתאריך : 28.9.2022 נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריג משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וזאת בהתייחס לגודל המגרש ולמספר יחידות הידור הקיימות וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: יש לשמור על מרחקים אשר יאפשרו שמירה על עץ מספר 2 ו-14. יש להתאים את קווי הבניין לקווי הבניין הנדרשים לטור ב'. יצוין כי הבקשה המוצעת כוללת עמודות ממ"דים רבות הבולטות ממישור החזית, חלונות ממ"דים כלפי הרחוב וכן מישורים אחרים בולטים. יש לבחון חלופה נוספת המאופיינת בפשטות עיצובית. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה מאת שלומי רוטלוי בתאריך : 28.5.2024 מוצעות 32 יח"ד. ע"פ תקן נדרשים 34 מקומות חניה. מוצע בתכנית 33 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקום חניה אחד בקרן חניה כללית. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב מושרתת מסמנת את המגרש ביעוד מגורים 2 שימור מרקמי, 170%150 אחוזי בנייה למעט שטחי שירות, מתקנים טכניים וחניה תת קרקעית. 4-5 קומות, קווי בניין יהיו קדמי לפי הקיים בחורב, צידי 4 מ', אחורי 5 מ'.		
--	--	--

נמצא כי הבקשה חורגת מהמדיניות לנושא קומות, בקומה אחת ואחוזי בנייה עיליים, 37%. מדובר במבנה גדול ומרובה דיירים (18 יח"ד) במצב הנכנס הממוקם בשטח חלקה גדולה מדונס_1040 מ"ר) אשר מלוא הזכויות מומשו לעניין גובה המבנה ואף בחריגה. כמו כן, בעבר אושרו בקשות מסוג זה לעניין קומות ואחוזי בנייה. לאור עדיפות חלופה של הריסה ובנייה מחדש אשר מאפשרת עמידה בקווי בניין למעט חריגות מינוריות מקווי בניין ע"פ מדיניות ופתרון חניה מלא, ניתן לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת רישוי

הקלות

הריסת מבנה בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.

הוספת 14 יח"ד חדשות מעבר ל-18 קיימות – סה"כ 32 יח"ד.

הקמת חדר יציאה לגג הקומה אחרונה – בהתאם לדרישות כבאות.

הקמת מרפסת זיז בעומק עד 2 מטרים.

בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי בניין.

הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי – דרישת חברת החשמל.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 למבנה בן 6 קומות הינם 4 מטרים לחזית קדמית ו-3 מטרים לחזית אחורית וצידית.

ישנן חריגות מינוריות מקווי הבניין ע"פ תכנית אב אך הבינוי המוצע בבקשה עומד בקווי בניין מכוח תכנית 10038.

בקומות החניה והמחסנים יש לסמן קווי בניין תמ"א ותב"ע.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 2162.6 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 2203.42 מ"ר. חריגה של 40.82 מ"ר. יש לצמצם.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מקורות ולא מקורות. יש להציג בטבלה את שטחי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר.

ישנן מרפסות החורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם חריגה זו.

כלל המרפסות מוצעות בחום קו בניין תמ"א, כנדרש. מחסנים מוצעים 32 מחסנים. מוצע מספר מחסנים כמספר יח"ד. תכנית 2154 אינה מתייחסת למחסנים, על כן המחסנים בבקשה נבחנים מכוח תכנית מתאר 62 לה תכנית 2154 כפופה. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% (במסגרת השטחים העיקריים המוצעים בבקשה) הינם 207.07 מ"ר. בתכנית מוצעים שטחי אחסנה בסך של 204.99 מ"ר. בהמשך לסעיף חישובי שטחים בה נמצא כי השטחים העיקריים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים הניתנו במסגרת סל זכויות, נראה כי לאחר צמצום השטחים הנ"ל, תהיה חריגה בשטחי האחסנה. יש להציג חישוב לאחר צמצום השטחים העיקריים ולהראות כי שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים גם לאחר צמצום השטחים העיקריים. שטחי אחסנה מותרים בהתאם לשטחים עיקריים הניתנו במסגרת סל זכויות עומד על 203.80 מ"ר. ישנם מחסנים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א. יש לצמצם את החריגה הנ"ל. תברואה ע"פ חו"ד אגף תברואה, עבור תוספת של 14 יח"ד נדרש לתכנן מתקן אשפה ל-4 עגלות בנפח של 1000 ליטר. בתכנית בחזית דרום מזרחית מוצע חדר אשפה ובו 4 עגלות בהתאם להנחיות אגף תברואה. חדר האשפה הינו בתום קווי הבניין ובקונטור המבנה שאינו פונה לרחוב, כנדרש. עצים + חניה – חו"ד תכנון עיר בחזית קדמית מוצעות נטיעות חדשות מול חניון תת קרקעי. עומק האדמה שהוצג אינו מספק לשתילת עצים בוגרים. יש להציג הנחיות לשתילה ונטיעה של העצים מעל שטח מבונה בכפוף לאישור שפ"ע. במידה ולא תתאפשר נטיעה מעל חניון, תוצג חלופה לחניון אשר משאיר שטח פנוי מבינוי בחזית לרחוב לפחות בכ-1 מטר לשם שתילת עצים בוגרים או שמירת עצים קיימים. תשתיות		
--	--	--

מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים הוגשו 13 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: התנגדות המנהל הקהילתי: חריגה בגובה במבנה, שימוש בגמר שאינו תואם לשכונה ההיסטורית, דרישה לעמידה בתקן של בנייה ירוקה. חריגה ממדיניות ומתכנית האב בנושא קומות, קווי בניין, אחוזי בניין, שימור עצים, נפח הבנייה, תכסית. טענה למצוקת חניה שתיווצר עקב הבנייה. התנגדות למיקום תחנת השנאים הממוקמת בקירוב לבניין המתנגדים ברחוב מסריק 6. חסימת אור ואוויר. פגיעה קניינית ברחוב מסריק 6 עקב הבינוי המוצע. המרפסות המוצעות יוצרות קירוב בין הבניינים. פגיעה ביכולת מסריק 6 לבצע הרחבות גם כן עקב התקרבות המגרש.		
	18/09/2024	דיון בועדת משנה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה בפני הועדת להשמעת התנגדויות להכרעה בעניין החניה. 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.		: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2154 תחילת תוקף: 18/09/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 מיוחד חו"ד הנדסית לא נדרש. מדובר על בקשה להריסה ובנייה ללא אלמנטים לשימור. חו"ד שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה אין התנגדות להריסה מלאה לבניין קיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים לשימור. חו"ד הועדה המחוזית	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה בתאריך : 28.9.2022 נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריג משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וזאת בהתייחס לגודל המגרש ולמספר יחידות הידור הקיימות וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: יש לשמור על מרחקים אשר יאפשרו שמירה על עץ מספר 2 ו-14. יש להתאים את קווי הבניין לקווי הבניין הנדרשים לטור ב'. יצוין כי הבקשה המוצעת כוללת עמודות ממ"דים רבות הבולטות ממישור החזית, חלונות ממ"דים כלפי הרחוב וכן מישורים אחרים בולטים. יש לבחון חלופה נוספת המאופיינת בפשטות עיצובית. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה מאת שלומי רוטלוי בתאריך : 28.5.2024 מוצעות 32 יח"ד. ע"פ תקן נדרשים 34 מקומות חניה. מוצע בתכנית 33 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקום חניה אחד בקרן חניה כללית. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב מושבות מסמנת את המגרש בייעוד מגורים 2 שימור מרקמי, 150%170 אחוזי בנייה למעט שטחי שירות, מתקנים טכניים וחניה תת קרקעית. 4-5 קומות, קווי בניין יהיו קדמי לפי הקיים בחורב, צידי 4 מ', אחורי 5 מ'. נמצא כי הבקשה חורגת מהמדיניות לנושא קומות, בקומה אחת ואחוזי בנייה עיליים, 37%. מדובר במבנה גדול ומרובה דיירים (18 יח"ד) במצב הנכנס הממוקם בשטח חלקה גדולה מדונם_1040 מ"ר) אשר מלוא הזכויות מומשו לעניין גובה המבנה ואף בחריגה. כמו כן, בעבר אושרו בקשות מסוג זה לעניין קומות ואחוזי בנייה. לאור עדיפות חלופה של הריסה ובנייה מחדש אשר מאפשרת עמידה בקווי בניין למעט חריגות מינוריות מקווי בניין ע"פ מדיניות ופתרון חניה מלא, ניתן לאשר את הבקשה.		
---	--	--

חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. הוספת 14 יח"ד חדשות מעבר ל-18 קיימות – סה"כ 32 יח"ד. הקמת חדר יציאה לגג הקומה אחרונה – בהתאם לדרישות כבאות. הקמת מרפסת זיז בעומק עד 2 מטרים. בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי בניין. הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי – דרישת חברת החשמל. קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 למבנה בן 6 קומות הינם 4 מטרים לחזית קדמית ו-3 מטרים לחזית אחורית וצידית. ישנן חריגות מינוריות מקווי הבניין ע"פ תכנית אב אך הבינוי המוצע בבקשה עומד בקווי בניין מכוח תכנית 10038. בקומות החניה והמחסנים יש לסמן קווי בניין תמ"א ותב"ע. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 2162.6 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 2203.42 מ"ר. חריגה של 40.82 מ"ר. יש לצמצם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז מקורות ולא מקורות. יש להציג בטבלה את שטחי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר. ישנן מרפסות החורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם חריגה זו. כלל המרפסות מוצעות בחום קו בניין תמ"א, כנדרש. מחסנים מוצעים 32 מחסנים. מוצע מספר מחסנים כמספר יח"ד. תכנית 2154 אינה מתייחסת למחסנים, על כן המחסנים בבקשה		
--	--	--

נבחנים מכוח תכנית מתאר 62 לה תכנית 2154 כפופה. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% (במסגרת השטחים העיקריים המוצעים בבקשה) הינם 207.07 מ"ר. בתכנית מוצעים שטחי אחסנה בסך של 204.99 מ"ר. בהמשך לסעיף חישובי שטחים בה נמצא כי השטחים העיקריים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים הניתנו במסגרת סל זכויות, נראה כי לאחר צמצום השטחים הנ"ל, תהיה חריגה בשטחי האחסנה. יש להציג חישוב לאחר צמצום השטחים העיקריים ולהראות כי שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים גם לאחר צמצום השטחים העיקריים. שטחי אחסנה מותרים בהתאם לשטחים עיקריים הניתנו במסגרת סל זכויות עומד על 203.80 מ"ר. ישנם מחסנים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א. יש לצמצם את החריגה הנ"ל. תברואה ע"פ חו"ד אגף תברואה, עבור תוספת של 14 יח"ד נדרש לתכן מתקן אשפה ל-4 עגלות בנפח של 1000 ליטר. בתכנית בחזית דרום מזרחית מוצע חדר אשפה ובו 4 עגלות בהתאם להנחיות אגף תברואה. חדר האשפה הינו בתום קווי הבניין ובקונטור המבנה שאינו פונה לרחוב, כנדרש. עצים + חניה – חו"ד תכנון עיר בחזית קדמית מוצעות נטיעות חדשות מול חניון תת קרקעי. עומק האדמה שהוצג אינו מספק לשתילת עצים בוגרים. יש להציג הנחיות לשתילה ונטיעה של העצים מעל שטח מבונה בכפוף לאישור שפ"ע. במידה ולא תתאפשר נטיעה מעל חניון, תוצג חלופה לחניון אשר משאיר שטח פנוי מבינוי בחזית לרחוב לפחות בכ-1 מטר לשם שתילת עצים בוגרים או שמירת עצים קיימים. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.		
--	--	--

ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים הוגשו 13 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: התנגדות המנהל הקהילתי: חריגה בגובה במבנה, שימוש בגמר שאינו תואם לשכונה ההיסטורית, דרישה לעמידה בתקן של בנייה ירוקה. חריגה ממדיניות ומתכנית האב בנושא קומות, קווי בניין, אחוזי בניין, שימור עצים, נפח הבנייה, תכנית. טענה למצוקת חניה שתיווצר עקב הבנייה. התנגדות למיקום תחנת השנאים הממוקמת בקירוב לבניין המתנגדים ברחוב מסריק 6. חסימת אור ואוויר. פגיעה קניינית ברחוב מסריק 6 עקב הבינוי המוצע. המרפסות המוצעות יוצרות קירוב בין הבניינים. פגיעה ביכולת מסריק 6 לבצע הרחבות גם כן עקב התקרבות המגרש.		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה). לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה בפני הועדת להשמעת התנגדויות להכרעה בעניין החניה.	11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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.		
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חנייה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חזוק בניין בפני רעידות אדמה הוספת 14 דירות חדשות מעבר ל 18 הקיימות- סה"כ 32 יח"ד הקמת חדר יציאה לגג מעבר לגג הקומה האחרונה הקמת מרפסת זינו בעומק עד 2 מטרים ובחריגה מקו בניין. בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי בניין הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
ק	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הגשת ערבות בנקאית על סך 49,794 ₪ עבור שימור העצים.	15
	תשלום היטל כספי על סך 9,613 ₪	16
	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.	17
	תשלום כופר חניה עבור מקום חניה אחד בקרן חניה כללית	18
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר	19

	ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
20	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	
21	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
22	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
23	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעה בעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה מאת שלומי רוטלוי בתאריך 28.5.2024 :

מוצעות 32 יח"ד. ע"פ תקן נדרשים 34 מקומות חניה.

מוצע בתכנית 33 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקום חניה אחד בקרן חניה כללית.

תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 2162.6 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 2203.42 מ"ר. חריגה של 40.82 מ"ר. יש לצמצם.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מקורות ולא מקורות. יש להציג בטבלה את שטחי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטח אינו עולה על 14 מ"ר.

ישנן מרפסות החורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם חריגה זו.

כלל המרפסות מוצעות בחום קו בניין תמ"א, כנדרש.

מחסנים

מוצעים 32 מחסנים. מוצע מספר מחסנים כמספר יח"ד.

תכנית 2154 אינה מתייחסת למחסנים, על כן המחסנים בבקשה נבחנים מכוח תכנית מתאר 62 לה תכנית 2154 כפופה.

שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% (במסגרת השטחים העיקריים המוצעים בבקשה) הינם 207.07 מ"ר. בתכנית מוצעים שטחי אחסנה בסך של 204.99 מ"ר.

בהמשך לסעיף חישובי שטחים בה נמצא כי השטחים העיקריים המוצעים חורגים מהשטחים

המותרים הניתנו במסגרת סל זכויות, נראה כי לאחר צמצום השטחים הנ"ל, תהיה חריגה בשטחי האחסנה. יש להציג חישוב לאחר צמצום השטחים העיקריים ולהראות כי שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים גם לאחר צמצום השטחים העיקריים. שטחי אחסנה מותרים בהתאם לשטחים עיקריים הניתנו במסגרת סל זכויות עומד על 203.80 מ"ר.

ישנם מחסנים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א. יש לצמצם את החריגה הנ"ל.

תברואה

ע"פ חו"ד אגף תברואה, עבור תוספת של 14 יח"ד נדרש לתכנן מתקן אשפה ל-4 עגלות בנפח של 1000 ליטר.

בתכנית בחזית דרום מזרחית מוצע חדר אשפה ובו 4 עגלות בהתאם להנחיות אגף תברואה. חדר האשפה הינו בתום קווי הבניין ובקונטור המבנה שאינו פונה לרחוב, כנדרש.

עצים + חניה – חו"ד תכנון עיר

בחזית קדמית מוצעות נטיעות חדשות מול חניון תת קרקעי. עומק האדמה שהוצג אינו מספק לשתילת עצים בוגרים. יש להציג הנחיות לשתילה ונטיעה של העצים מעל שטח מבונה בכפוף לאישור שפ"ע. במידה ולא תתאפשר נטיעה מעל חניון, תוצג חלופה לחניון אשר משאיר שטח פנוי מבינוי בחזית לרחוב לפחות בכ-1 מטר לשם שתילת עצים בוגרים או שמירת עצים קיימים.

תשתיות

מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a



דנה יאראק זהרוביץ
משרד עורכי דין

23 פברואר 2024
י"ד אדר א תשפ"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בנין 1

כיכר ספרא

באמצעות גב' רוחמה יעקבי YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים

1. בשם מרשיי, דיירי הבית המשותף ברחוב מסריק 6, על פי הרשימה המצורפת להתנגדות זו, אתכבד להגיש התנגדות זו לבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים (להלן – "הבקשה" ו"המקרקעין").
רשימת המתנגדים ופרטיהם מפורטים ביפוי הכח, המצורף להתנגדות זו.
2. התנגדות זו כוללת גם חוות דעת מקצועית של אדריכל ומתכנן ערים, מנחם גרוס (להלן – "חוות הדעת").
חוות הדעת, לרבות כל נימוקיה (אשר עיקרם יוזכר בקצרה להלן), מהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו, והיא מצורפת ומסומנת 1.

כללי

שכונת המושבה הגרמנית, עקרונות שימור ותכניות חלות

3. המושבה הגרמנית היא אחת מארבע המושבות שהוקמו מדרום מערב לחומות העיר העתיקה (המושבה הגרמנית, המושבה היוונית, טלביה וקטמון הישנה).
4. המושבה הוקמה כגרעין התיישבות טמפלרי, לאורך נחל רפאים.
5. לאור ייחודה וחשיבותה של השכונה, נקבעו עקרונות שימור ומגבלות תכנון בשכונה במספר תכניות שונות, אשר כולן מכוונות שימור והתאמה של בינוי חדש לאופי השכונה הקיימת.

דנה יאראק זהרוביץ משרד עורכי דין
משפט מנהלי | דיני מכרזים | תכנון ובניה | דיני חינוך



תכנית המתאר לירושלים מס' 62

6. בהתאם לתכנית 62, המקרקעין הינם באזור מגורים 4, בו מותרת הקמת 2 קומות בלבד עם 70% אחוזי בניה.

תכנית 2154 שמור המושבה הגרמנית

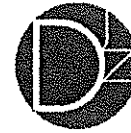
7. בהתאם לתכנית זו, המקרקעין הינם חלק מ"אזור מגורים 4 מיוחד".
8. המבנה הוא מבנה "חריג" (שאינו מיועד לשימור).
9. על פי התכנית, ניתן להקים מבנה בן 2 קומות בלבד, מעל קומת מרתף, ב-70% אחוזי בניה וללא מרפסות בולטות מקירות הבנין.
10. על פי סעיף 11(9) לא תותר פגיעה או עקירה של עצים קיימים.
11. סעיף 11(10) לתקנון קובע במפורש כי כל בניה חדשה תיבנה בהתאם לאופי השכונה.

תכנית אב למושבות ירושלים

12. בהתאם לתכנית אב למושבות, המקרקעין הם חלק מ"אזור 2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה".
13. המקרקעין אינם מסומנים כמבנה לשימור ובהתאם, ניתן להחיל עליהם את הוראות סעיף 2.1.2 יד, המאפשרות "במקרים יוצאי דופן", את הריסת המבנה, בשני תנאים: אישור ועדת שימור עירונית וקיום דיון בוועדה המחוזית.
14. בהתאם להוראות הסעיף הדין ב"תנאים למתן היתר בניה באזורי מגורים 2 ו-3", יש לכלול בכל בקשה להיתר תיק פיתוח הכולל שמירה על צמחיה ובעיקר שימור עצים. עוד נקבע (בסעיף קטן ח'), כי תנאי מקדמי למתן הקלות הוא, בין היתר, השתלבות המבנה בסביבתו וכי לא מומלץ לאשר הקלות בקווי בנין. כן הומלץ שלא לאשר בינוי על גג הבנין.
15. בהתאם לטבלת הזכויות (סעיף 2.1.5), מותרת הקמת 4-5 קומות בקו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, קו צדי 4 מ' וקו אחורי 5 מ', אחוזי בניה של 150%-170% ובגובה מירבי של 16.5 מ' (ל-5 קומות).

תכנית 10038 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים

16. בהתאם לתקנון תכנית 10038, המושבה הגרמנית הינה בתחום "העיר ההיסטורית".
17. כאמור ברישא התכנית, מודגשת בתכנית החשיבות הרבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית ושמירה והקדשת תשומת לב למאפיינים הירושלמים הייחודיים.



18. בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.2 ניתן לאשר הריסת מבנה מגורים והקמתו מחדש, כאשר הזכויות למבנה החדש לא יעלו על סך שטחי הבנייה העיקריים ובכפוף למגבלות המפורטות באותו סעיף, ובהם, שטחי הבנייה לתוספת של עד 2.5 קומות.

19. עוד נקבע בסעיף 4.1.2.2 לתכנית, כי קוי הבנין לא יחרגו מ-4 מ' קו קדמי ו-3 מ' בשאר הצדדים. בנוסף, נקבע כי קוי הבנין יקבעו, בין היתר, בכפוף לאמור בסעיף 15 לתמ"א 38 - אשר קובע כי קוי הבנין לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

המקרקעין ועיקרי הבקשה

20. המקרקעין הינו בנין בן 3 קומות וגג רעפים, על שטח של 1,040 מ"ר וכולל 18 יח"ד.

21. להלן עיקרי הבקשה:

- 21.1. הריסת מבנה בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חנייה ומחסנים;
- 21.2. הוספת 14 יח"ד בנוסף ל-18 יח"ד קיימות, ובסך הכל – 32 יח"ד;
- 21.3. הקמת 2 חדרי יציאה לגג (קומה שביעית);
- 21.4. הקמת מרפסות זיו בעומק עד 2 מטרים (בחריגה מקווי בניין קיימים);
- 21.5. בניית חדר אשפה מקורה;
- 21.6. בניית חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי.

עיקרי ההתנגדות

לא אותר פרוטוקול דיון בועדה המחוזית

22. כאמור לעיל, בהתאם לתכנית האב למושבות, תנאי לאישור בקשה להריסה ובניה מחדש הינו קיום דיון בועדה המחוזית.
23. ככל שעלה בידי המתנגדים לבדוק, לא אותר פרוטוקול דיון כאמור בועדה המחוזית.
24. לפיכך ובטרם כל דיון בתכנית יש לקיים דיון בועדה המחוזית או לחילופין ל"שקף" את הפרוטוקול ככל שאכן היה דיון בנושא.



שמירה על עצים

25. כאמור לעיל, הן בהתאם לתכנית 2154 והן בהתאם לתכנית האב למושב, יש לשמור על העצים הקיימים ואין לאפשר עקירתם.

26. על אף האמור, בהתאם לבקשה, מתוכננת עקירת 16 עצים.

27. המתנגדים ערים להמלצת ועדת שימור בדבר נטיעת 16 עצים חדשים אך סבורים כי לאור הוראות התכנית כאמור לעיל, לא היה מקום לאשר את עקירת העצים ללא נימוק וללא חוות דעת אגרונום.

28. יתרה מכך, לא ברור כיצד ניתן יהיה לנטוע 16 עצים חדשים כאשר מתוכנן חניון תת קרקעי, דבר שמדגיש את ההכרח לבדוק את היתכנות הנטיעות כבר עתה.

חריגה מקווי בנין

29. קווי הבנין המבוקשים בהתאם לבקשה הינם 4 מ' קו קדמי ו-3 מ' קו אחורי וצדי.

30. כאמור לעיל, אמנם לכאורה, קוי הבנין תואמים את קוי הבנין שנקבעו בתכנית 10038, אך בפועל הם חורגים הן מקוי הבנין שיש לאשר בהתאם להוראות סעיף 15 לתמ"א 38 והן מקווי הבנין שנקבעו בתכנית האב למושב והם פחות ממה שקיים היום, כאשר גובה הבנין חצי.

31. עוד יש לציין כי ישנה חריגה נוספת בקווי הבנין עבור מרפסות, בניגוד להוראות תכנית האב למושב, הקובעת קו בנין צדי של 4 מ', כולל המרפסות.

32. אין כל סיבה נראית לעין, מדוע יש לאפשר בנייה בקו בנין צידי הפחות מ-4 מ', כאשר הבניה המבוקשת קרובה באופן בלתי נדרש לדירות המתנגדים, באופן שייצור היזק ראיה ומפגעי אקוסטיקה עבור המתנגדים, המגוררים בבית המצרני, ברחוב מסריק 6.

33. לפיכך, יש להורות על תיקון התכנית והתאמה לקוי הבנין לפי תכנית האב למושב ותמ"א 38, ללא חריגה מקוי הבנין לצורך המרפסות.

נפח הבניה ותכסית

34. כמפורט בחוות דעתו של אדרי גרוס, הבינוי המוצע חורג מכל בחינה מהמותר והמאושר באזור המושבה הגרמנית וכולל חריגה של יותר מ-60% מנפח הבניה המותר בהתאם להוראות תכנית האב למושב.

35. נפח בניה זה הוא חריג לחלוטין מהבינוי הקיים והמאושר באזור.

36. כך הם פני הדברים ביחס לתכסית המתוכננת, שהינה 50%, במקום 40% מותרים. יודגש כי לא פורסמה הקלה בעניין זה!



37. לפיכך, אישור נפח הבניה והתכסית החריגים איננו תואם את דרישת התכניות החלות להתאמת הבינוי לסביבתו ויש לדחותם, להקטינם ולהתאימם לנפח ולתכסית המותרים בהתאם לתכנית האב למושבות.

מספר הקומות, בניה על הגג וגובה המבנה

38. כאמור לעיל, בהתאם לתכנית האב למושבות ניתן להקים מבנה בן מקסימום 5 קומות ובגובה מקסימלי של 16.5 מ'.
39. כמפורט בחוות דעתו של אדרי' גרוס, היום בענייננו מבקש להקים מבנה בן 6 קומות, בתוספת 2 חדרי יציאה לגג, בגובה 22.5 מ'.
40. שוב, מדובר בחריגה משמעותית המנוגדת לחלוטין למבנים בסביבה וחורגת מעקרונות השימור עליהם הושם דגש בתכניות החלות.
41. למותר לציין כי המבנה בגובהו המוצע יגרום לפגיעה בערך נכסיהם של המתנגדים, לרבות בשל הסתרת אור השמש.
42. יוזכר, כאמור לעיל, כי תכנית האב למושבות מתייחסת במפורש לצורך להימנע מאישור חריגה בגובה המבנה.
43. זאת ועוד, כאמור מתוכננת בהתאם לבקשה בניה על הגג וזאת בניגוד להוראות תכנית האב למושבות אשר ממליצה שלא לאשר בניה כאמור, מסיבות ארכיטקטוניות.
44. לפיכך, יש לתקן את התכנית ולהתאים את מספר הקומות ואת גובה המבנה לזה הקבוע בהוראות תכנית האב למושבות ולבטל את הבניה על הגג (למעט יציאת חדר המדרגות).

חוסר במקומות חניה

45. כמפורט בחוות דעת אדרי' גרוס, יש לתקן את התכנית כך שכלל החניות הנדרשות לטובת הפרויקט, ובכלל זה חניות שיגרעו בשל הבניה מרחוב מסריק (שהינו רחוב דל בחניות עוד בטרם הבניה), יבנו בתוך תחום המגרש.

תחנת שנאים

46. כמפורט בחוות דעת אדרי' גרוס, מבנה תחנת השנאים ממוקמת בקו בנין 0 צדי, בצמוד לבנין המתנגדים במסריק 6, בניגוד להוראות בדבר בניה במרווחים, בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשי"ל-1970 ומבלי שפורסמה הקלה בעניין זה.
47. מיקומה של תחנת השנאים שגויה הן בשל הצמדתה למסריק 6, תוך פגיעה במתנגדים ובשווי נכסיהם והן בשל מיקומם של חלק מהדירות בפרויקט המוצע, אשר אינן מרוחקות מתחום הקרינה.

דנה יאראק זהרוביץ משרד עורכי דין
משפט מנהלי | דיני מכרזים | תכנון ובניה | דיני חינוך



דנה יאראק זהרוביץ
משרד עורכי דין

48. לפיכך וכאמור בחוות הדעת, יש לשנות את מיקום תחנת השנאים ולהרחיקה ממסריק 6.

נישה לבלוני גז ונישה למד מים

49. יש לכלול את שטחי המבנה לבלוני הגז בחישוב השטחים, להרחיקו מקו בנין 0 שצמוד לכניסה של הדיירים במסריק 6.

50. בכל הנוגע לנישה למד מים ראשי, יש לתכנן מחדש ולהתאים לדרישה להציב את הנישה בניצב לדרך.

סיכום

51. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהורות על תיקון הבקשה, כמפורט וכמבוקש לעיל ובחוות דעת המתנגדים.

52. ההתנגדות נתמכת בתצהיר נציג המתנגדים, מר לירן רזיינסקי.

בכבוד רב,

דנה יאראק-זהרוביץ, עו"ד

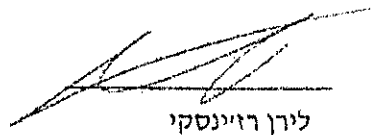
דנה יאראק זהרוביץ משרד עורכי דין
משפט מנהלי | דיני מכרזים | תכנון ובניה | דיני חינוך

תצהיר

אני הח"מ, לירן רזיינסקי, נושא ת.ז. 027110261, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלהלן:

1. הנני מתגורר ברחוב מסריק 6 ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת בשמי ובשם שכני, כמפורט ביפוי הכח המצורף להתנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים

2. אני מאשר את נימוקי ההתנגדות, כמפורט בכתב ההתנגדות החתום על ידי באת כוחנו.
3. אני מצהיר כי שמי הוא כאמור לעיל, החתימה דלמטה היא חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



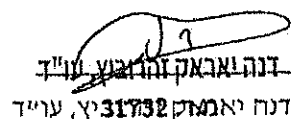
לירן רזיינסקי

אישור חתימה

הריני מאשרת, כי ביום 22 כחודש פברואר בשנת 2024, בשעה 15:30, הופיע לפניי עו"ד דנה יאראק זהרוביץ, מ.ר. 31732, משד' הרכס 13, מודיעין, לירן רזיינסקי, נושא ת.ז. 027110261, שזוהה על ידי לאחר שקיבלתי בדוא"ל אימות של זהות הלכות מאת מערכת ההזדהות הממשלתית של ממשל זמין.

ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר המצהיר מופיע לפניי על גבי הצג, עת הצהרתו מושא האימות לפניו והוא מצהיר בפניי כי הוא מצוי במדינת-ישראל בזמן החתימה והאימות, והוא מסכים לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו.

לאחר שהוזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו, אשר הוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחתם עליה מולי.



דנה יאראק זהרוביץ עו"ד
דנה יאראק 31732, עו"ד

95.9.24 36



דנה יאראק זהרוביץ
משרד עורכי דין

07 פברואר 2024
כ"ח שבט תשפ"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

באמצעות גב' רוחמה יעקבי

בדוא"ל YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

ועדה נכבדה,

הנדון: בקשה דחופה להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר מס'

2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים

1. אתכבד לפנות בשם תושבי רחוב מסריק 6 ירושלים, אשר גרים בצמידות למבנה ברחוב מסריק 4, לגביו הוגשה הבקשה שבנדון (העתק יפוי כח לצורך הגשת בקשה זו, חתומה על ידי נציג הדיירים, מר לירן רזינסקי, מצ"ב).
2. דבר הבקשה נודעה לתושבי מסריק 6 רק השבוע. הם מעוניינים להגיש התנגדות לבקשה להיתר ולשם כך פנו כעת אל הח"מ ואל אדריכל, לצורך קבלת חוות דעת.
3. ואולם, נוכח פרק הזמן הקצר מועד שנותר לצורך הגשת ההתנגדות (על פי המידע שנמסר להם – עד ליום 13.2.24), מבקשים תושבי מסריק 6 לקבל הארכת מועד להגשת ההתנגדות מטעמם, על מנת שניתן יהיה לבדוק כדבעי את הבקשה להיתר ולהגיש התנגדות מפורטת.
4. נוכח האמור, מתבקשת הועדה הנכבדה להאריך את המועד להגשת ההתנגדות ב-15 ימים נוספים.
5. תודתנו למענה מהיר וחיובי נתונה מראש.

בכבוד רב,

דנה יאראק-זהרוביץ, עו"ד

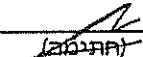
דנה יאראק זהרוביץ משרד עורכי דין
משפט מנהלי | דיני מכרזים | תכנון ובניה | דיני חינוך

ייפוי כח

אני הח"מ, לירן רזיינסקי ת.ז. 027110261, כנציג הדיירים ברחוב מסריק 6, ירושלים ממנה/ים בזה את
עורכת הדין דנה יאראק-זהרוביץ באת-כוח/נו ושלוחת/נו לצורך הגשת בקשה להארכת מועד להגשת
התנגדות לבקשה לחיתור עם הקלה מס. 2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחי מסריק 4, ירושלים.

ולראיה באתי/נו על החתום:

ביום _____ לחודש _____ שנת 2024


(חתימה)

ירושלים, 23.2.24

25.9.24 פת"י
25.9.24 פ"ב

התנגדות לתכנית הבניה 2023/0530.00 ברחוב מסריק 4

במכתב זה אני מבקש להעלות את התנגדותי לתכנית הבניה המוצעת 2023/0530.00 ברחוב מסריק 4. גוש 30003 חלקה 2.

אקדים ואומר שלצערי אינני תולה תקווה רבה בוועדה המקומית שהיא תמצא לנכון להתייחס לדברים. הלוואי ואתבדה. קראתי את התכנית המוצעת לבניה ברחוב מסריק 4, ראיתי עד כמה הן חורגות מהתכנון ומההמלצות התכנוניות של העיריה עצמה למושב ומכל סבירות תכנונית ואדריכלית לאזור זה, זיהיתי במסמכים את מה שנדמה כמו רצון עז של העיריה להעביר את התכנית הזו, שחורגת מאד מהמותר ומהמקובל, שמהווה מפגע בלב המושבה, ושמקודמת בנמרצות. אני יודע שהפגיעה בי, בקנין שלי, ובאיכות חיי לא מעניינת את העיריה. בכל זאת אני מבקש להתנגד לתכנית הבניה, וזאת מהסיבות הבאות:

היקפי בניה ואחוזי בניה חריגים ולא פרופורציוניים, בוודאי לשכונה.

הבנין המוצע הוא בעל היקף בינוי עצום בייחס למושב הגרמנית: 6 קומות וחדרי גג בקומה שביעית, 6 דירות בקומה. הוא יוצר גוש (בעיקר מצפון לדרום) מסיבי וגבוה שבנוי תוך התעלמות מוחלטת מסביבתו וחוסר השתלבות פנומנלי.

הרצון להגן מרעידות אדמה ולצופף בניה מובן. אבל לשכונות בירושלים יש אופי, ויש סיבה למשל שברחובות המושבה מסתובבות קבוצות מבקרים ותיירים כל הזמן. הם באו לראות את השכונה המיוחדת, ההסטורית בעלת האופי הייחודי. אם ימוססו ויידרסו המגבלות על הבניה בכל מקום ובכל שכונה, לא תשאר ירושלים לטייל בה וזה גם יפגע בעיר בהמשך שתהפוך לפחות אטרקטיבית. הרעיונות המופשטים האלו באים לידי ביטוי בהגבלות שקובעות תכניות התכנוניות העירוניות לשכונות השונות. התכניות למושב קובעות בבירור בניה מדודה בגובה נמוך. האם מישו יכול לטעון שהבנין המוצא הוא בניה מדודה בגובה סביר? האם מישו יכול לטעון שהוא משתלב בסביבתו? הבנין בנפח עצום יהיה חריג מאד מסביבתו וישנה אותה כך לחלוטין.

הבניה המתוכננת חריגה מאד - בקומות, ובאחוזי הבניה גם מבניינים שנבנו בתמ"א רק בשנים האחרונות כרדיוס של פחות ממאה מטר - למשל: רח' וינדהם 6 דס 6 (ארבע וחצי קומות), רח' אמיל זולא 6 (ארבע קומות וחדר גג), רח' עמק רפאים 29 (4 קומות וחמישית בנסיגה, וזאת עוד על רחוב עמק רפאים הראשי ותוואי הרכבת), רח' הרכבת 18 (5 וחדר יציאה לגג). שני הבניינים היחידים במושבה בהיקפים כאלו הם ברחוב קליין - שם מדובר בשיכון רכבת שלם ומוזנח שנהרס ומצוי בגבול השכונה, וברחוב הרכבת 20 מעל בריכת ירושלים - שם היו

קיבלת הקלות מפליגות בשל העבודה שבתחום המבנה מצוי אזור לשימוש הציבור - בריכת ירושלים (ואפילו שם הנסיגה מתחילה אחרי 4 קומות). כלומר, לא רק שהבנין המוצע ברחוב מסריק 4 חורג מהתכנונים למושבה הוא גם חורג בהרבה בפועל ממה שאושר בשנים האחרונות בפרוייקטים של תמ"א. על שום מה מוצאת לנכון העיריה ומהנדס העיר לאשר בניה חריגה כל כך דווקא פה? מהו הייחוד של המקרה הנדון שמצריך כיפוף, ושבירה של כל חשיבה תכנונית עירונית וכל תכנית קיימת לאזור המושבה? לאור החריגה אני מבקש לצמצם מאוד את היקפי הבניה כך שיתאימו למקובל בשכונה, לתכניות העירוניות עבור השכונה ולמקובל בה, לרבות בתכניות תמ"א.

חריגה מתכניות המתאר והעקרונות התכנוניים לאזור

העובדה שתכנית הבניה המוצעת אינה פרופורציונית לשכונה אינה שייכת לאופיה של השכונה ומהווה חריגה מכל עקרון תכנוני עולה בבירור מקריאת חוות הדעת של מהנדס העיר עצמם והנספחיה. כך למשל קובעת תכנית 2154, 1980 כי "כל בניה חדשה תבנה בהתאם לאופי השכונה". אבל הבנין הוא לחלוטין לא בהתאם לאופי השכונה וכל אחד שמעיין בתכניות מבין זאת. האם הוועדה סבורה שהתכנית המוצעת היא "בהתאם לאופי השכונה"? הבנין מסומן על ידי פי תכנית אב למושבות " יעוד מגורים 2 שימור מרקמי". התכנית המוצעת רחוקה מ"שימור מרקמי" כרחוב מזרח ממערב.

נאמר בפירוש בתכנית האב "4-5 קומות", אך בתכנית המוצעת 6 קומות ובנוסף, חדרי יציאה לגג. בסעיף ד', "התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון נאמר במפורש, שחור על גבי לבן, בסעיף 2, התאמת התכנית למדיניות", ש- "התכנית המוצעת חורגת מהמדיניות הן בגובה והן באחוזי בניה" (207% מול 170% ותוספת קומה שלמה (לא מפורטים שם אפילו חדרי יציאה לגג. נכתב שהקומה השישית בנסיגה ו"נשכחו" החדרים בקומה שביעית!).

מדוע שתאושר חריגה גדולה כך כך? מדוע שהעיריה תחלק מתנות ליזם על חשבון כלל תושבי ירושלים שנראות עירם תפגע מכך ועל חשבון תושבי הרחוב?

בסעיף 5 "השתלכות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי" נאמר בפירוש שהמבנה חורג מסביבתו בענין מספר הקומות. נאמר גם "הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 1-3 קומות. מדוע אם כן לאשר זאת אם הוא חורג כל כך (פי 2!) מסביבתו?

חניה

על אף נסיונותיי לא הצלחתי לפענח באופן מלא מה מתוכנן לקרות עם מקומות החניה הקיימים כיום לאורך הבנין ברחוב מסריק (11 מקומות). כמה מהם נגרעים? מה התכנון לגבי רחבת כיבוי האש? (כרגע מופיעה משום מה גם חנית נכה ברחוב ברחוב שתי חניות. מדוע? (ייתכן משום שבעבר היתה חניה כזו במקום זה, אך היא בוטלה). רחוב מסריק רחוב קשה לחניה כבר היום. העמסת דיירים תקשה עוד יותר אבל לא דווקא בגלל המכוניות שלהם אלא בגלל המבקרים, או העובדים בכל דירה ואפשרות של יותר ממכונית אחת. גם היום, בעיית החניה ברחוב אינה

דווקא של רכבי הדיירים. ב 3 בלילה יש חניה בשפע. הבעיה היא במהלך היום עם מבקרים ואורחים של דיירי הרחוב ובעיקר באי המסעדות והחנויות ברחוב עמק רפאים. גריעת מקומות חניה מהרחוב תרע את המצב ותהפוך את החניה לבלתי נסבלת. מקומות חניה פרטיים לבנין אינם פותרים את הבעיה הזו. יש לוודא שלא נגרעים בשום אופן מקומות חניה כלל מהרחוב במסגרת הבניה להוציא 2 מקומות לשם הכניסה לחניון. אציין שגם אם לא היו נגרעים מקומות כלל, הוספת 14 לדירות תחמיר את בעיית החניה כי כאמור לדירות יש מבקרים ועובדים ולחלקן שתי מכוניות וכל אלו לא יחנו בחניה הפרטית. מאחר והבעיה אינה עם רכבי השכנים עצמם, הוספת החניון אינה פותרת זו.

הפרעה במהלך העבודות

ידוע לי היטב שהעיריה נוטה לא להתחשב בשיקולים מעין אלו. אבל זו אותה העיריה שמאפשר ליזם לבנות בנין מסיבי כל כך המלווה בחפירת שלוש קומות באדמה בקרבה גדולה כזו לבתים מסביב. אני לא אוכל להתגורר בדירה במהלך העבודות ולא אוכל להשכיר אותה. המרחק בין חלונות דירתי לדפנות הבור קטן מאוד והחפירת והבניה לא תאפשרנה מגורים. חברת יסודות תרוויח היטב, הדיירים במסריק 4 ירוויחו לערך דירתם, אני אפסיד כסף וחיי יפגעו. כלומר, אם העיריה היתה מאשרת בינוי רגיל שם - ניחא. מאחר ומדובר בבינוי מסיבי כך כך עם חניון גדול, הפגיעה גדולה יותר והיא תוצאה גם של החלטות העיריה.

חסימת אור וקרבה בין בניינים

הבנין המתוכנן יוצר גוש אחיד וגבוה מאד ובקרבה גדולה לדירות בצד המזרחי למסריק 6. אחרי בנייתו יגיע הרבה פחות אור לדירה שלי, באופן משמעותי, ולא אזכה לראות שמים בכלל, ואור במשורה. זו כמוזן פגיעה גדולה בערכה של הדירה. הגוף השמים הנשקפים מהחלונות היו פונקציות חשובות בקנייתה, כמו גם המרחק בין השכנים, שהיה סביר, וכעת מצטמצם למרחק קטן ולמסה שניצבת מול העין (השילוב של רוחב הבנין ובעיקר גובהו). ושוב: מישהו אחד גוזר רווחים מאד גדולים אבל זה בא על חשבוננו של מישהו אחר. אני רוצה להדגיש כאן את אחריותה של העיריה - זו העיריה שמאפשרת ליזם לבנות בניה בגובה ובנפחים גדולים בהרבה מהמקובל בשכונה, זו היא מאפשרת לו חריגה מהמותר בהתקרבות בין הבניינים. כלומר זו לא גזירת גורל, לא מדובר בבניה שמתיישרת עם התכניות הקיימות לשכונה אלא בבניה שחורגת בהרבה מהן, ומכאן הבעיה. האחריות על כן היא גם על העיריה שמאפשרת את זה. זו פגיעה קניינית בדירה שלי. מיותר לציין כי חסימת השמש הדי מוחלטת מכיוון מערב תפגע גם בצמחיה (הן בשטח מסריק 6 והן בזו המתוכננת, לכאורה, במסריק 4).

אסבסט

אין שום התייחסות בתכניות לעובדה שיש בבנין הקיים גגונים ומחיצות בבנין שעשויים מאסבסט. אבקש לראות התייחסות מסודרת להסרת ופינוי האסבסט באופן תקין ובטיחותי.

אבל מעבר לכך, זה בנין ישן מאוד ושכרי אסבסט ואבק אסבסט פוזרו במגרש במשך עשרות שנים. חפירה של המגרש כולו והעלאת כל האבק לאוויר מהווים מפגע בטיחותי. אשמח לראות התייחסות לטיפול מתאים לעפר ולשרידי האסבסט בתוכו בשעת העבודות.

חדר שנאים וקרינה

התכנית ממקמת את חדר השנאים על גבול מגרש מול מסריק 6 במרחק קטן מהדירות. חדר השנאים גם צמוד לשביל הכניסה לבנין בו אנחנו עובדים פעמים רבות. הקרינה מחדר השנאים עלולה לפגוע בנו, ומעבר לזה כמובן להפחית מאוד את ערך דירותינו. אני דורש לשנות את מיקומו כך שיורחק מאיתנו. כמו כן, מאחר ויש כיוונויות לחדר שנאים (מתח גבוה ונמוך), יש לדאוג שהכיוונויות המסוכנות יותר תהיה לכיוון מי שהוא שייך לו, מסריק 4, ולא אלינו. ככלל, ניכר בתכנון שהמתכננים דחפו את כל התשתיות הלאה מהבנין במסריק 4 לכיוונונו, השכנים במסריק 6.

החניון

חפירת חניון כה עמוק ובמיקום כה קרוב לקו מגרש מעוררת מספר חששות. ראשית, עולה חשש לפגיעה ביציבות המבנה השכן במסריק 6. האם נבדקו ההשלכות האפשריות ליציבות המבנה והובטח שהוא לא יעורער או יינזק?

שנית, האם דופן החניון ועוגניו לא ימנעו בעתיד חפירת חניון דומה במסריק 6 אם יהיה צורך (למשל בהתרחבות לחמ"א)?

שלישית, מאחר ומדובר בחפירה עמוקה מאוד, האם נסקרו כראוי השאלות הגאולוגיות? יש לבצע בדיקות מתאימות על איכות הקרקע וההיבטים השונים של החפירה לפני אישור התכנית, בין היתר כדי להמנע מעיכובים שיחגלו לאחר תחילת ביצוע העבודות (מים למשל) שעלולים לגרום להן להתמשך ולהפריע עוד יותר.

בנוסף, התכנית מותירה שטח אדמה קטן מאוד בתחומי המגרש של מסריק 4 והחניון עמוק. מה תהיינה ההשלכות לניקוז מי הגשמים?

בנוסף, חפירת חניון כה קרוב לקו בנין תפגע בשורשי העצים במסריק 6 ותגרום למותם או ניוונום (הנושא אפילו מצויין בחו"ד מהנדס העיר עמ' 6 סעיף 6 שם נכתב על 9 עצים בוגרים בצמוד לחלקה. עצים אלו יתנוונו עם חפירת החניון על חשבון חלק ניכר משרשיהם).

יתרה מזאת, כפי שצוין, החניון לא מאפשר בפועל שתילת עצים שיתפתחו כראוי במסריק 4 עצמו, ובכך מקלקל מאד את נראות המושבה. נזכיר כי לשם הבניה נעקרים עצים בוגרים רבים אך התכנית, בגלל התכסית והחניון, אינה מאפשרת צמיחה עצים נוספים.

עצים

ההתוויות של מחלקת השימור (חוו"ד מהנדס העיר, עמ' 7) קובעות כתנאי למתן היתר נטיעת 16 עצים חדשים. אבל התכנית כוללת חניון על חלק גדול מאד של המגרש ובחלקים שאין בניה מעליו מתוכנן לקרות אותו בסך הכל ב- 40 ס"מ אדמה. זו אינה מספיקה לצמיחה של שום עץ (גם 1.5 מ' רחוק מלהספיק לגדילה של עץ בוגר). כיצד מאשרים זאת אם כך? כלומר חוות הדעת של מהנדס העיר מנוגדת לקביעת מח' השימור וגם מנוגדת למתחייב לגבי אופיה הירוק של המושבה.

יתרה מכך, חניון לאורך כל המגרש בעומק כזה יפגע גם בשורשים של העצים הקיימים בבנין שלנו, מסריק 6 ולכן גם הם יפגעו.

מרפסות

בתנאים לקבלת היתר המצורפים לתכנית נאמר (סעיף 9) כי "לא תותר בנייה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין" בכל זאת, מתוכננות מרפסות בולטות לכיוון מסריק 4. לא רק שהן בולטות, הן מקרבות את הבנין מעבר לקבוע בחוק למסריק 4. המרחק בינן לקו מגרש קטן מאד ואינו חוקי. לאור גובה הבנין זה מטרד גדול עוד יותר יש לבטלן משתי סיבות אלו.

מרחק בין הבניינים

בסעיף ג' בחוו"ד מהנדס העיר, "תאור הבקשה" - נאמר שהבינוי המבוקש בקווי בנין הוא הוא 3 מטר צידי אבל נאמר בתכנית הסטטוטורית החלה (פרק "נתונים סטטוטוריים" סעיף 6) שדרושים 4 מטר בקו צידי. אם דרושים 4 מטר למה מאושרים 3 מטר (ייתכן שכאן לא הבנתי נכון, אנא תקנו אותי אם טעיתי) אם כן, בסעיף 3, "התאמת התכנית לקווי בנין" נאמר שהתכנית תואמת ברובה למדינית בחלקה אך זה אינו נכון, היא אינה תואמת קו בנין צידי (סוגית ה 4 מטר ונוסף על כך סוגיית המרפסות).

פגיעה ביכולת ההתרחבות העתידית של הבנין במסריק 6.

בחוות דעתו, מהנדס העיר מציין את המרחב המינימלי בין קירות בתים. המרחק הקיים וזה שבתכנית החדשה מתבסס גם על המרחק בין הבנין במסריק 6 לקו בנין. עולה חשש שעם התקרבותו של מסריק 4 לגבולות המגרש, (בייחוד המרפסות), תפגע התרחבות אפשרית עתידית של מסריק 6 משום שתנאי זה של מרחק בין בתים לא יקויים.

כמו כן יש לוודא שהקמת החניון אינה מסכנת גם היא אפשרות התרחבות עתידית לרבות בנית חניון במסריק 4.

הבטחת הזכויות העתידיות של מסריק 6

אני מבקש כאמור להתנגד לתכנית המוצעת במסריק 4 על היקפיה חסרי התקדים. אבל למקרה שהוועדה המקומית תחליט לאשר את התכנית, אני מבקש לקבוע כבר עתה כי זכויות ההתרחבות של מסריק 6 לא ייפחתו בעתיד מאלו של מסריק 4 - בגובה, תכנית ואחוזי בניה. כלומר, אני דורש כי אם בניגוד למקובל ותכנית המתאר השונות, העיריה מאפשרת את החרیגות הללו, ייקבע בבירור כי חריגה זוהי לפחות תאפשר בעתיד גם בבנין במסריק 6.

לכאורה, תשובה אפשרית לכך תהיה - תקבלו בעתיד לפי התכניות. אבל בדיוק הענין הוא שכרגע הבניה המוצעת חורגת מהתכניות, ובהמון. הבנין החדש קיבל הקלות מאד משמעותיות וזכויות בניה יתרות בניגוד לתכניות. לפיכך, אני דורש שהעיריה תקבע, אם היא מחליטה לאשרן, שהקלות וזכויות אלו יחולו בעתיד גם על הבנין התאום במסריק 6 (וזאת מבלי לסתור את העובדה שאני מבקש כלל לא לאשר את ההקלות הללו במקרה של מסריק 4).

דברי סיכום

מקריאת התכניות ניתן אם כן לזהות חריגה והקלה בכל מקום ומקום. מה מצדיק את ההקלות יוצאות הדופן האלו ואת אחוזי הבניה החריגים והעליה לגובה כפול מגובהם של הבניינים סמוכים? מה מצדיק את זה גם כשמתבוננים במחיר - בחייהם של התושבים מסביב, בזכויות הקנייניות של הנכסים שלהם, ובאופיה של השכונה ושל ירושלים? מראה שכונת המושבה הגרמנית הוא שיקול קולקטיבי ציבורי. אין ספק שלא נשקלו באישור התכנית לא רק שיקוליהם של הדיירים המתגוררים בסמוך לגבולות המגרש, אלא גם שיקוליהם של כלל תושבי המושבה והאינטרסים העירוניים של ירושלים כעיר שמעוניינת לשמור על צביון ייחודי ועל אטרקטיביות לתיירים ותושבים. היזם באופן טבעי מעונין להגדיל את הרווחים שלו והגיש תכנית גרנדיוזית. זו זכותו, הוא חושב רק על שיקוליו. אבל מהעיריה מצופה לשקול את השיקול המערכתי העירוני, וניכר שכל זה לא נשקל. לא יתכן שרצונו של היזם ברווח יבוא על חשבון השכנים, על חשבון שאר תושבי ירושלים, ועל חשבון אופיה של העיר והמושבה. אחוזי בניה ותוספת גובה הם מתנה ליזם. כל אחוז נוסף הוא רווח. מאיפה יוצא הכסף הזה? מהנראות הכללית של האזור. בשביל זה קיימות תכניות מתאר תכניות אב וכו' - כדי לוודא שהמראה והאופי הכללי של שכונה יישאר והאינטרס הציבורי וזה הקנייני של השכנים ישמרו. אני דורש מהוועדה להגן על האינטרס הציבורי ולא על זה של היזם, לדאוג שהמושבה תמשיך להראות כמו המושבה. הבנין במסריק 4 מהווה פגיעה קשה באופיה של המושבה ויהווה גם תקדים מסוכן.

מקריאת חוות הדעת של מהנדס העיר ואישורי המחלקות השונות המצורפות לה מצטייר רצון בהול לאשר את התכנית המוצעת בכל מחיר, אף על פי שהבעיות והחריגות מצויות שם שחור על גבי לכן כפי שפרטתי לעיל בסעיף

"חריגה מתכניות המתאר והעקרונות התכנוניים לאזור". כיצד ועל סמך מה קובע מהנדס העיר על חריגות בהיקפים עצומים כך כך באחוזי בניה ובגובה ש- "החריגות זניחות" (על 207% במקום 170% אחוזי בניה, ועל חריגת גובה כזו)? אם אפשר להגיד "זניחות" לאשר ולחתום הלאה על זה, החוק והעבודה התכנונית בעיר הופכות לאות מתה. ברור לכך בר דעת שהחריגות הן עצומות ופוגעות בוודאי בהנתן ההקשר המרחבי הספציפי של המושבה. הנייר אינו סובל הכל החריגות כלל אינן זניחות. לתיפף, היקף הבניה והגובה בבירור אינו שייך לאזור. בדמה שהתכנית

היתה אמורה להזקק מכל המדרגות כבר בשלב ההצעה. כלל לא ברור למה תכנית שמבקשת מבנה חריג ובולט כל כך בהיקפים כאלו כלל הגיעה לשולחנה של הוועדה המקומית.

מודע ממליץ מהנדס העיר (עמ' 10) לאשר את התכניות למרות החריגות הגדולות מכל מסמך מדיניות ותכנון החל על החלקה? מדוע היד אינה רועדת? מדוע משרת הציבור שאמור להבטיח את ייחודה האורבני של ירושלים והאינטרס הציבורי, ושאמור לאכוף את תכניות האב והמדיניות התכנונית שנוסחו בעמל רב ותוך מחשבה כוללת ולא על אינטרס של יזם זה או אחר, מאפשר חריגות מגוחכות כל כך ששמות ללעג את המדיניות התכנונית של עירית ירושלים עצמה?

ייתכן והיזם יבוא ויאמר שאם תקוצץ התכנית כמתחייב מהשכל הישר, מהתקנות העירוניות ותוכניות המתאר ומהאינטרס הציבורי, תשחק הרווחיות שלו והוא לא יוכל להקים את הבנין. הרווח של היזם אינו מענייני כלל. אין הוא נזקק פשוט יד שמתפקידי לתת מכיסי למען כלכלתו. אפשר גם לאשר לו בנין של 30 קומות ואז יהיה לו רווח יותר גדול. השאלה אם הבנין המתוכנן מתאים או לא לסביבה ואם הוא עומד בכללים התכנוניים של ירושלים. הוא בפירוש לא, עומד בשני הקריטריונים האלו.

אסיים ואומר שהתכניות כל כך לא סבירות בעיני שהן מערערות את האמון של האזרח הפשוט בכך שהגופים הממסדיים בעיריה שומרים על האינטרסים שלו. אם התכניות הגרנדיוזיות במסריק 4 תאושר, באמת שאין שום בנין בטוח בעיר. כל מקום ומקום יהי מועמד לשינוי באופן שלז מתיישב כלל עם אופיו של האזור. בציניות אעיר אני מחכה בקוצר רוח לבנין המשרדים בן 40 הקומות שהוועדה תאשר בלב העיר העתיקה.

אני מבקש להשתתף באופן אישי ולהציג את דבריי בכל ישיבה של הוועדה המקומית בנושא תכנית זו.

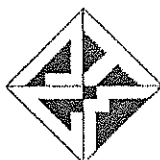
על החתום ובברכה,

פרופ' לירן רזינסקי

דייר ברחוב מסריק 6 דירה 9

אמיל: liranrazin@gmail.com

טלפון: 054-3455068



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

חוות דעת של מומחה

שם המומחה: גרוס מנחם ת.ז. 6783168 - אדריכל רשום ורשוי מס' 35245.

אני החתום מטה נתבקשתי על ידי עו"ד דנה יאראק לחוות את דעתי המקצועית בנושא המפורט להלן.
אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט. אני מצהיר בזאת, כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

מוסמך לארכיטקטורה ובינוי ערים בהצטיינות - הטכניון חיפה. – 1985

ואלה פרטי נסיוני:

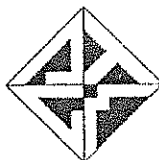
1984 - 1985 - פיקוח על עבודות פתוח בניה ותשתית בחב' ב.ס.ר. מהנדסים.
1985 - 1987 - תכנון מגורים, מבני ציבור, מוסדות ופיתוח, כשכיר במשרד אדריכלים ב' - מ.
1992 - 1994 - "מהנדס החברה" וסמנכ"ל חברה הנדסית ארצית לביקורת מבנים ובקרת איכות בניה.
החל מ - 1987 ... בעל משרד אדריכלות שעוסק בתכנון מבני מגורים, תעשייה, נופש, מבני ציבור ומוסדות כולל תכניות בנין ערים.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין או חלק בנכס הנדון וכי חוות דעתי זו נעשתה על פי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

חתימה

20.2.2024 י"א אדר א תשפ"ד

תאריך



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

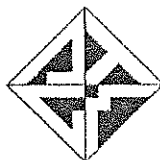
וזאת חוות דעתי:

א. כללי

1. לבקשת עו"ד דנה יאראק המייצגת מס' בעלי נכס ברח' מסריק 6 בחלקה המצרית ממזרח לחלקה בה הוגשה תכנית בקשה להיתר בהליך של תמ"א 38/2 2023/0530.00, הנני מתכבד בזאת לחוות את דעתי המקצועית לגבי תכנית הבקשה כלהלן.
2. חוות דעתי מתבססת ומתייחסת בין היתר על :
 - תקנות חוק תכנון ובניה
 - תב"ע 2154 החלה על המקום
 - תכנית האב למושב
 - תכנית בקשה להיתר בניה 2023/0530
 - תיק מידע להיתר וקווי בניין מס' 2021/7095.00
 - תכנית 10038/2
3. כמו כן ערכתי ביקור במקום ב-12.2.2024 ג' אדר א תשפ"ד.
4. ממצאי בדיקתי וכן חוות דעתי מרוכזים ומפורטים בדו"ח זה המכיל 18 עמודים (כולל התצהיר והנספחים), וכן נספחים ה.1-ה.16.
5. חוות דעתי זו מתייחסת בעיקר להשלכות והשפעות הבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 על החלקה והנכס ברחוב מסריק 6 שמצרי ממזרח לבקשה.

ב. תיאור כללי

- המבנה נמצא בתחום שכונת המושבה הגרמנית. בגוש 30003 חלקה 2. ראה נספח – מס' ה.1, ה.2. שטח החלקה ע"פ מדידה הינו 1040 מ"ר.
- המבנה הקיים בן 3 קומות וגג רעפים (ללא שימוש מגורים) ובו 18 יח"ד קיימות.
- התכנית מציעה הריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש במסגרת תכנית 10038-תמ"א 38/2.
- בחלקה חלה תכנית מאושרת שמספרה 2154 המייעדת את שטח המגרש לאזור מגורים 4 מיוחד (כפוף לתכנית 62) ומאפשרת בחלקה בינוי עד 70% ב-2 קומות + גג רעפים וללא מרפסות זיז - ראה נספחים ה.3-ה.10.
- על החלקה נשוא הבקשה חלה תכנית האב למושב המסמנת את המגרש ביעוד מגורים 2 "שימור מרקמי ותוספת מתונה" - ראה נספחים ה.6-ה.10.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ג. ממצאים

ראשית לכל, ידוע שתכנית 10038 מעניקה זכויות בניה עבור תמריץ לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, אולם, בכל מקרה היא כפופה לתכנית מתאר שחלה במקום ואין בכוחה לאפשר פגיעה בסביבה ע"ח טובת המגרש הבודד.

להלן מס' נושאים בהם התכנית המוצעת פוגעת בסביבתה הרחבה והמקומית ובפרט בדיירי החלקה המצרנית ממזרח (מסריק 6).

1. קווי בניין

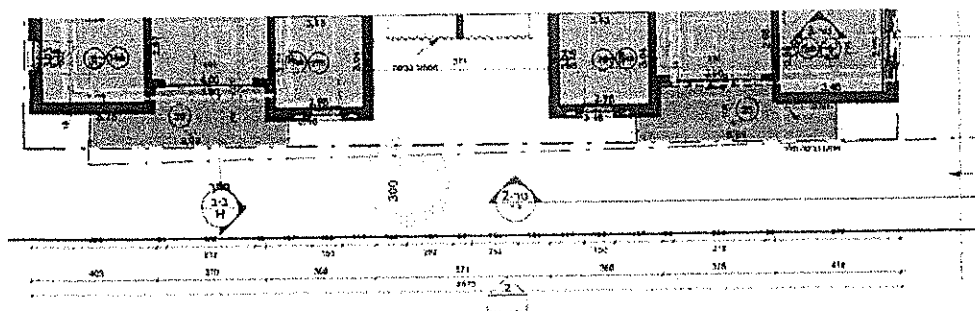
תכנית 10038 מגדירה כי קווי הבניין בתהליך הריסה ובניה נקבעים ע"פ קו הבניין בתכנית מאושרת. התכנית המאושרת מגדירה קו בניין צידי של 3 מטר, אולם יש סעיף נוסף בנושא קווי הבניין והמרפסות לפיו לא תותר בניה של מרפסות הבולטות מקירות החוץ של הבניין. ראה נספח ה.11. בתכנית האב למושבות השכונתית נקבע כי קווי הבניין הצידי יהיו 4 מטר. בבקשה להיתר נראה שיש ניסיון "להנות מכל העולמות", מחד מציעים 3 מטר לפי התבע אך מאידך לא מתייחסים לנושא המרפסות שכן חורגות מעבר לקירות החוץ של הבניין. לא מיותר לציין כאן כי החריגה מקו הבניין במרפסות מהווה פגיעה קשה יום יומית באיכות החיים של דיירי מסריק 6, (לפחות כפי שקיימת היום) וממילא פגיעה בערך הנכס.

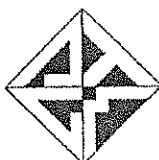
כלל ידוע בתכנון אורבני שכלל שגובה הבנין גדל כך המרחק לבניינים המצרניים במיוחד הקיימים צריך לגדול ובוודאי שלא להצטמצם כפי שמוצע כאן.

לאור זאת שקו בניין של 3 מטר בתב"ע מתייחס למבנה בן 2 קומות וגג רעפים, לא ניתן לאמץ קו בניין כזה במבנה שגובהו כמעט פי 3, ויש להתייחס לקו הבניין שמגדירה תכנית האב- 4 מטר כולל מרפסות.

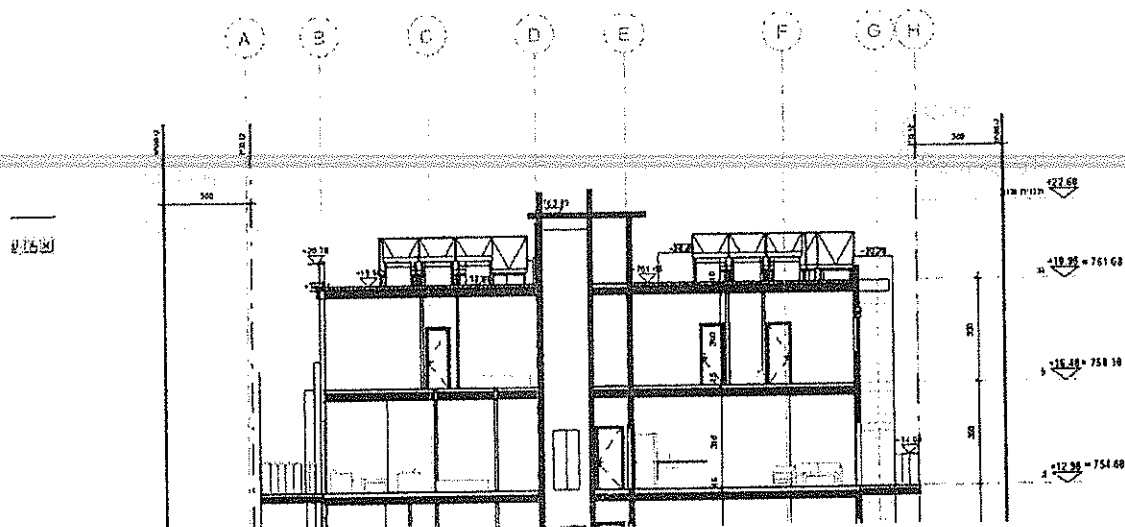
2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

דרגת שימור מרקמי	נודל מגרש (מ"ר)	סה"כ % בניה מעל לקרקע (נ)	תכנית (%) משטח תא השטח (נ)	גובה מבנה (במטר) (נ)	מספר קומות מירבי (נ)	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				איחוד וחלוקה
		טור א'	טור ב'	טור א'	טור ב'	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
מגורים 2 – שימור מרקמי	עד 500	110	125	30						אסור
	501-600	115	135	33						
	601-700	120	145	35						
	701-1,000	135	155	37						
	1,001 ומעלה	150	170	40						
					טור א'	טור ב'	16.5	4	5	לפי קיום ברחוב ונ
								4	4	5





חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים



2. נפח הבניה המוצע

תכנית הבקשה להיתר מציעה בינוי כולל בנפח עצום של 4665 מ"ר שמהווה 447.5% משטח המגרש גם אם נחלק את נפח הבינוי לשטח מעל לקרקע וזה שתחתיו יתקבל נתון מוגזם בכל קנה מידה של 2945 מ"ר מעל הקרקע המהווים 282% משטח המגרש.

ע"פ הגדרת יעוד הקרקע במגרש זה, תכנית האב למושבות מאשרת 150-170% תוספת חריגה של יותר מ 60%.

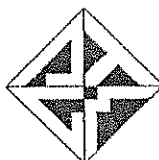
הבינו המוצע חורג מכל בחינה מהמותר בתכנית האב למושבנות וייצור אלמנט מונומנטלי שפוגע בסביבתו הייחודית שהינה בעלת אופי שימורי מובהק.

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (ע"פי תכנית הבניה)

דמי שטח נק"ד 1												
מס' חלק	מס' חלק (שטח)	מס' חלק (שטח)	לשטח שירות									
			שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)
733.30	3	ד	217.77	217.77	20.09	217.77	217.77	43.16	121.84	32.77		
734.10	2	ד	778.03	778.03	74.86	778.03	778.03	58.91	648.87	25.33		
736.96	1	ד	723.48	723.48	18.01	723.48	723.48	38.17	602.12	91.61		
741.70	10	מ	348.09	348.09	13.73	348.09	348.09	71.14	276.95	35.75		
745.20	1	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
748.76	01	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
752.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
755.70	04	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
758.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
761.70	11	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
764.70	11	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
768.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
771.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
774.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
778.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
781.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
784.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
788.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
791.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
794.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
798.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
801.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
804.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
808.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
811.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
814.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
818.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
821.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
824.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
828.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
831.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
834.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
838.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
841.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
845.20	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
848.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
852.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
855.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
859.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
862.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
866.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
869.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
873.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
876.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
880.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
883.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
887.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
890.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
894.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
897.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
901.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
904.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
908.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
911.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
915.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
918.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
922.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
925.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
929.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
932.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
936.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
939.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
943.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
946.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
950.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
953.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
957.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
960.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
964.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
967.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
971.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
974.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
978.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
981.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
985.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
988.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
992.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
995.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
999.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1002.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1006.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1009.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1013.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1016.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1020.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1023.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1027.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1030.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1034.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1037.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1041.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1044.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1048.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1051.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1055.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1058.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1062.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1065.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1069.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1072.70	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1076.25	03	מ	368.15	368.15	4.56	368.15	368.15	72.30	295.85	72.30		
1079.70	03	מ										

z:\reports\4\חווד מומחה מסריקן 38-תמא.docx

www.mgarch.co.il | mgarch@013.net | P.O.Box 3825 Jerusalem 91038 ת.ד. 3825 ירושלים
Cell.phone: 050-4671201 : 052-6521555 | 052-6521555 | 052-6521555



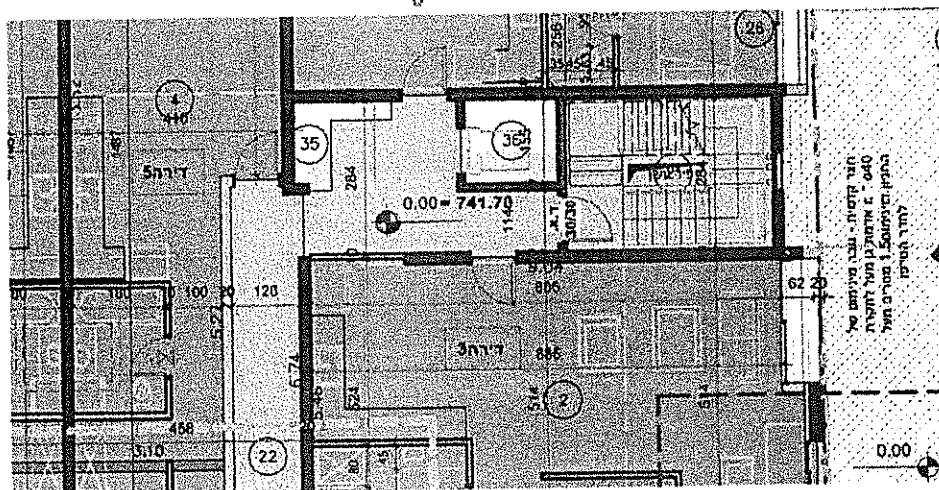
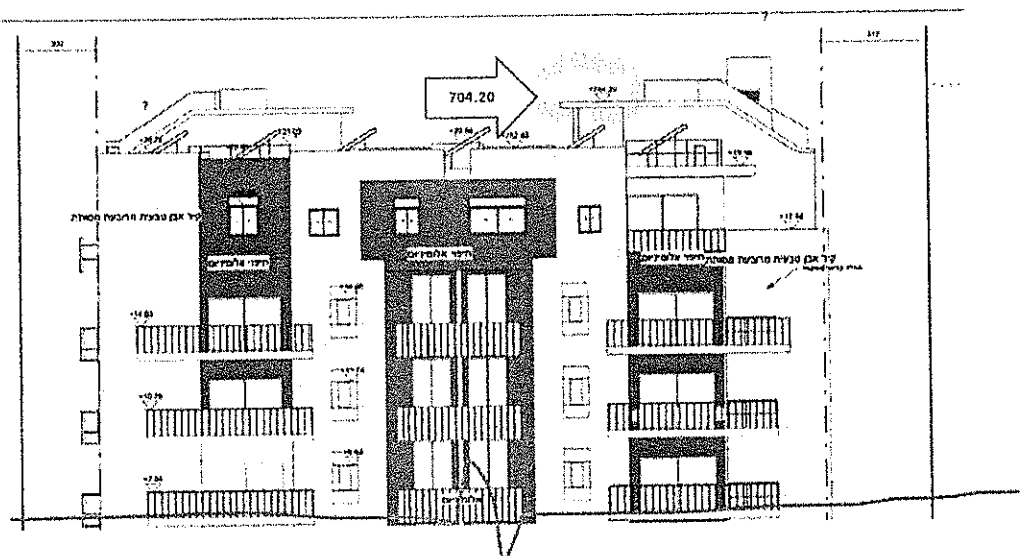
חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

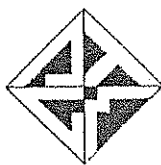
3. מספר הקומות וגובה המבנה

התכנית מציעה מבנה בן 6 קומות+ 2 חדרי יציאה לגג, הכל מעל 3 קומות תת קרקעיות. מפלס הבניין המירבי הינו 764.20, וביחס לגובה מפלס הקובע 0.00 שהינו 741.70 יוצא שגובה הבניין הוא 22.5 מטר.

תכנית אב המושבות קובעת בטבלת הזכויות סעיף 2.1.5 כי באיזור מגורים 2- שימור מרקמי ותוספת מתונה מותרת בניה של 5 קומות בגובה בניין מירבי של 16.5 מטר.

המוצע הינו בחריגה משמעותית של 6 מטר גובה וכן קומת מגורים אחת מעל למותר בתכנית האב למושבות, שמתייחסת במפורש להימנעות ממתן הקלות בגובה, במספר הקומות ובנושאים נוספים על מנת למנוע פגיעה במרקם הבנוי והפיתוח שבסביבת המבנה. ראה נספח ה.8.





חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

4. תכסית

תכנית המתאר קובעת בטבלת הזכויות כי אחוז התכסית משטח תא השטח יהיה 40% גם בתכנית 10038 יש דרישה לנושא ולהצגת סכמת תכנית/ חלחול אולם בבקשה כלל אין התייחסות. מחישוב שטח קומת הקרקע המוצע, נראה כי מוצעים 516 מ"ר מבונה המהווים כ- 50% תכסית. לא פורסמה הקלה בנושא. יש לצמצם את הבינוי לגבולות המותר הן מבחינת קווי הבניין והן מבחינת התכסית וכן לנושא החילחול.

5. פיתוח

התכנית אינה מציגה תכנית פיתוח ברורה ובהירה עם מפלסים וחיבור לרחוב ולמפלסים הקיימים. מוצג מידע חלקי ועמום ולא ניתן להבין מתוכו תמונת מצב בהירה להשלכות התכנית.

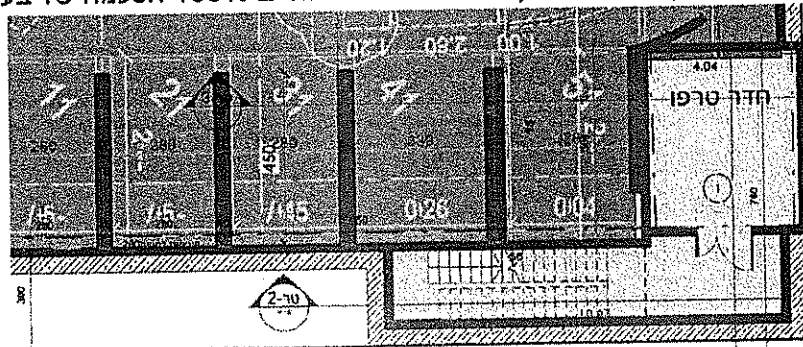
יחד עם זאת, אף במצב המוצג ישנם מספר נושאים שלהם השלכות מהותיות על סביבתם הקרובה והרחוקה ובפרט על דיירי החלקה המצרנית מדרום מזרח- רח' מסריק 6.

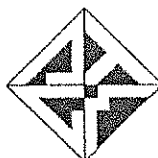
5.1. תחנות שנאים

עפ"י דרישת חברת החשמל (ראה נספח ה.11) צוין כי יש לתכנן תחנת שנאים בתחום המגרש עבור שנאי אחד. בהנחיות המסמך רשומות גם הוראות למרחקים משטחים מאוכלסים למניעת קרינה. - ראה נספח ה.12. - שבו מפורט- 5 מטר ממבנה מאוכלס או שנועד לאכלוס. לגבי המיקום המתוכנן- הכניסה לחדר השנאים הינה ממבנה מקורה בגובה כולל של כ- 2.60 מ' (ע"פ מדידה בתכנית) הממוקם בקו בניין "0" צידי צמוד למגרש מסריק 6 ומנוגדת לסעיפי בניה במרווחים. לא פורסמה הקלה בנושא.

ולנושא הקרינה – על התכנית מצויין תחום קרינה אולם נראה שאינו עומד בדרישות 5 מטר וכן נראה שישנן דירות בפרייקט המוצע ששטחן המאוכלס המיועד למגורים אינו מרוחק מתחום הקרינה ע"פ ההנחיות. ולגבי הדיירים במסריק 6, עצם המצאות חדר טרפו בקרבה לחלקה המצרנית ואף אם עומד במרחק הבטיחות הנדרש, תגרם פגיעה בערך הנכס של דירותיהם. כיום ישנה מודעות לסכנה במגורים בקרבה, ולכן הרבה יעדיפו להתרחק מחדר טרפו וממילא לא ירצו לקנות דירה שקרובה אליו. לכן יש להעביר את חדר הטרפו למערב היכן שגם ישנה גישה חופשית לתחזוקתו עם משאית מנוף וכו' כמו גם במיקום ש.ח. סימנו את החיבור של חברת חשמל.

5.2. עוגנים לכלונסאות (חדר טרפו) – בשל הבניה לעומק על קו בניין 0 צידי תת קרקעי, ככל שיש צורך בעוגנים יש לציין בתכנית הבקשה להיתר שזה מחייב 100% הסכמה של בעלי הנכס במסריק 6.





חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

5.3. נישה לבלוני גז

מוצעת נישה בגבול מגרש קו בנין "0". עם סימון סכמטי עבור 17 בלוני גז (בבנין מתוכננות 32 יח"ד).

ע"פ תקן ישראלי 158 חלק 1 -נישה לבלוני גז צריכה שתהיה בעלת תקרה וקירות עשויים בטון עמיד אש ל 3 שעות וגובהם יהיה 180 ס"מ לפחות.

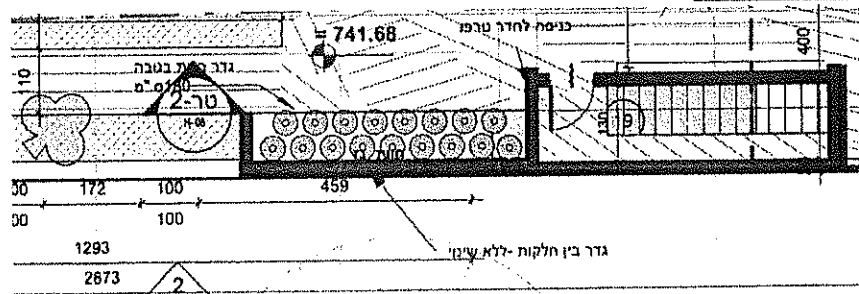
ע"פ התיאור המוצג בתכנית הבקשה נראה כי ע"פ התכנון "חוות" הגז המתוכננת תהיה עשויה מבנה בטון מעל הקרקע שגובהו משמעותי ומחייב הכללתו בחישוב שטחים וכי לא ניתן לבנות אותו מחוץ לקו בנין כמתחייב מתקנות תכנון ובניה- בניה במרווחים.

לא פורסמה הקלה, לא חושב בחישוב שטחים.

הפתרון של מכלאה לבלוני גז (במקום יישום צובר תת קרקעי) כרוך בנזילות, ריחות והשלכות נוספות שיפגעו קשות בכניסה הראשית למסריק 6 שצמודה אליהן.

כמו כן הקרבה למדרגות הירידה לחדר טרפו (אלמנט חשמלי עם סיכון לניצוץ חשמל וכו') מהווה

מפגע בטיחותי.



5.4. נישה למד מים ראשי- מנוגדת להנחיות בשכונה ולהנחיות המרחביות שקובעות נישות בניצב לדרך.

6. מקומות חניה

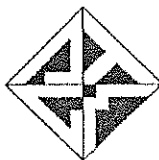
ע"פ נספח התנועה (ראה להלן נספח ה.15) מוצעות 33 חניות בתחום המגרש מתוכן 2 חניות נכה כאשר חניות הנכה אמורות להיות מחושבות מעבר לתקן שכן לא מצמידים אותן לאחת מהדירות.

כמו כן חלק מהחניות המוצעות במפלס התחתון הינם חניות רכבת כאשר ברור שלא ניתן יהיה להצמידן לטובת יותר מיח"ד אחת לכל חניה חזיתית.

לאור זאת תמונת המצב המוצגת במאזן החניה כאילו חסרה רק חניה אחת ביחס לדרוש אינה ברורה בלשון המעטה, וככה"נ חסרות 3 חניות וזאת מעבר לחניות שמתבטלות בתחום הדרך לצורך הכניסה לחניה בתחום הדרך והחניה הציבורית שברחוב.

היות והרחוב ממילא עמוס ולא מספק את צרכי החניה הדרושים, והפרויקט המוצע מעמיס מאד על התשתית הקיימת, יש לדרוש להמציא את כל החניות הנדרשות בפרויקט בתחום המגרש.

ע"פ המוצג בנספח החניה/תנועה נראה שישנה הצרה משמעותית של המדרכה הציבורית ברחוב (122 ס"מ) ובעיקר שהצרה זו צמודה לדרך הכניסה והיציאה מהחניון על כל המשתמע מבחינה בטיחותית.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

7. חדר היציאה לגג

לא ברור ייעודו של חדר היציאה לגג בקומה השביעית, מה גם שבתכנית אב המושבות ישנה התייחסות לנושא חריגה מגובה קומות וכן סעיף בינוי ע"ג עליה לגג שטוח- ראה נספח ה.8. סעיף 5 בטבלה. ושם רשום כי "מומלץ לא לאשר בינוי על גג הבניינים ביציאה מחדרי מדרגות ומעלית מסיבות ארכיטקטוניות."

8. תחום העיר ההיסטורית-

היות והבניין נשוא הבקשה להיתר הינו בתחום העיר ההיסטורית, ועל אף שאינו מבנה לשימור ע"פ חוות דעת מחלקת שימור, על כל פנים חלה חובת שילוב אדריכל שימור ללווי הפרויקט והטמעת מאפיינים ייחודיים. ראה סעיף 6.5.7. בתקנון תכנית 10038.

ד. מסקנות והמלצות

המבנה המוצע חורג מסביבתו באופן בולט. הוא מציע בינוי מאסיבי/מונומנטלי שכלל לא משתלב/ מתחשב בסביבתו הקרובה ובאופי השכונה הייחודי כל כך. השכונה הינה שכונה ייחודית בעלת אופי שימורי מובהק ולא לחינם נעשתה עבודה מקצועית לגיבוש תכנית אב שאמורה להגביל את זכויות הבניה וזאת על מנת לשמר את אופייה ואיכותה המיוחדת שהיא נכנס ציבורי ולא של חלקה כזו או אחרת.

החריגה המוצעת בבקשה זו מתבטאת הן בקווי הבניין, הן באחוזי הבניה המוצעים והן בגובה. המוצע כלל אינו מתכתב עם תכנית האב למושבות שלא לחינם יצרה הגבלות ותנאים מיוחדים לבינוי. ככל שקיימת תכנית אב המתווה מדיניות תכנון - יש לשמור על המדיניות על מנת לשמר את האופי והיופי של המושבות.

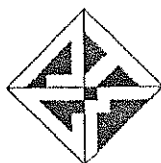
נפח הבניה המוצעת, מספר הקומות והגובה שחורגים מתכנית האב למושבות פוגעים באופי והיופי של השכונה והסביבה.

למרות שאי אפשר להתעלם מהצורך והחיוניות של חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, נראה שכאן ישנו ניסיון מוגזם ל"ניצול" בעייתי של הצורך הזה, שמשנה את אופי השכונה ונוגד את שמה "המושבה" ומימלא פוגע בסביבה הקרובה והמצרנית על כל הכרוך בירידת ערך הנכס ופגיעה באיכות החיים.

לסיים, אחטא אם לא אציין כי התכנון האדריכלי מרשים, אך באותה מידה חורג מסביבתו ומקומו עד כדי איום לשינוי אופי השכונה ופגיעה בסביבה הרחבה והקרובה ובעיקר בחלקה המצרנית ממזרח (מסריק 6).

יש לעדכן את התכנון ולצמצם הן את נפח הבניה והן את מספר הקומות בהתאם למדיניות תכנית האב למושבות.

Gross Menachem Architect & Town Planner



גרוס מנחם אדריכל ומתכנן ערים

חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

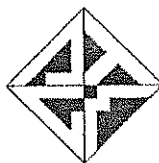
ה. נספחים

ה.1. תצ"א על רקע גבולות החלקה נשואת הבקשה להיתר וחלקת המתנגדים



z:\reports\4 מסריק מומחה מסריק 4.docx

ת.ד. 3825 ירושלים 91038 P.O. Box 3825 Jerusalem 91038 | mgarch@013.net | www.mgarch.co.il
טלפקס: 6515505 | Telfax: 02-6521556 | סלולרי: 050-4671201 Cell.phone:

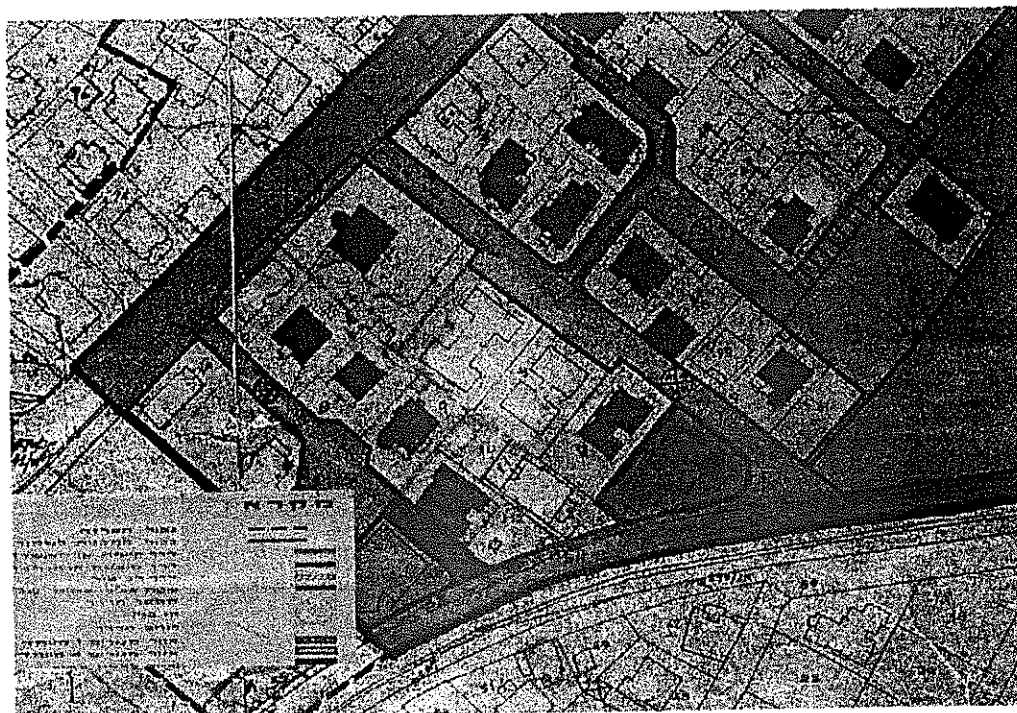


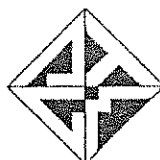
חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.2. סימון החלקה נשוא הבקשה בתכנית החלוקה למתחמים של המושבה



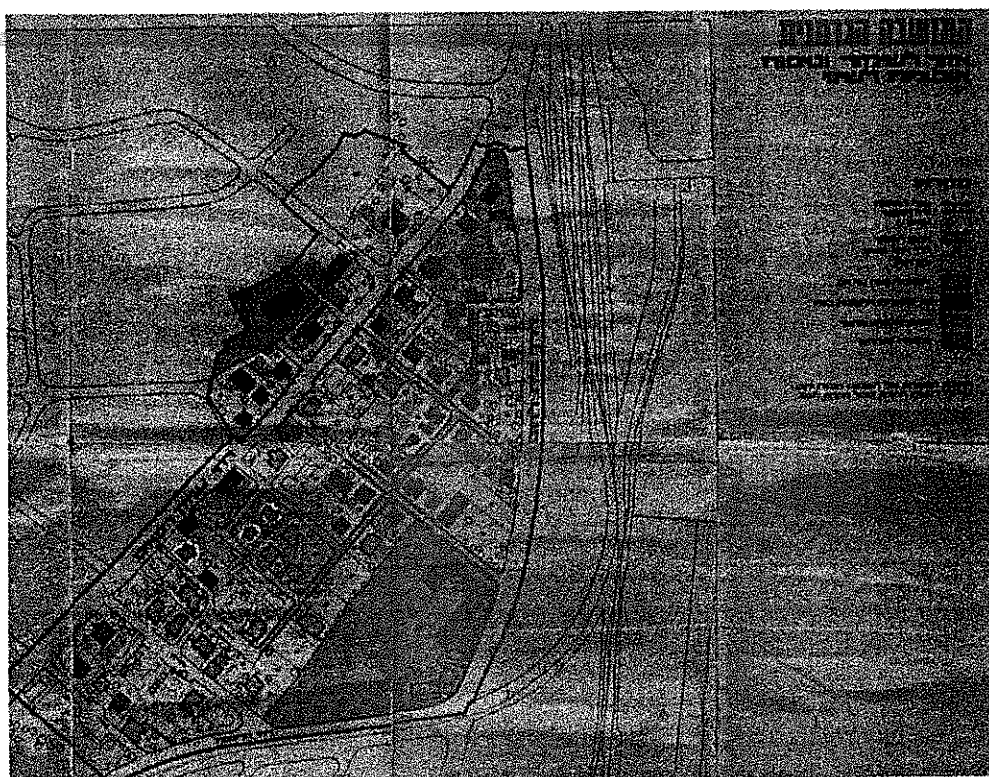
ה.3. תשריט תכנית 2154





חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.4.נספח מתכנית 2154



ה.5.סעיפים מתוך תקנון תכנית 2154

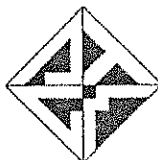
פרחב חכנון מקומי ירושלים

תכנית חכנון קיר מס' 2154

חיקון מס' 11 שנה-1975 לתכנית המתאר לירושלים מס' 62

שפור שכונת המושבה הגרמנית

בניין המסומן בנספח בטימן יקרא בניין חריג אשר תומר הריסו.
בניין חדש במקומו תהיה לפי המסומן בנספח ובהתאם להגחיות המופיעות
בסעיף 11.



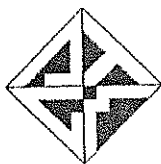
חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ג. קווי בניין

1. קווי בניין של חזית הבניינים יהיה במסומן בחשורים פרט לאמנה להלן.
2. קו הבניין של חוספת הבניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין הקיים.
3. בבניין קיים הבנוי בקו בניין אסמ אשר כו חומר חוספת בניה של קומה נוספת חיבבה גם החוספת לפי קו בניין אסמ.
4. בשטחים המסומנים לחוספת יקבעו קווי הבניין בכל מקרה לגופו.
5. לא קוחר בניה בעוקנת שטחם גדול מ-1500 מ"ר ולא לפי הבניין המפורסם שהיה מוגדרה את אופי האזור.

ה. תכנית אב המושבות- מבוא לתכנית

תכנית האב למושבות, היא תכנית מוטת שימור, ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח האזור תוך שימור הערכים ההסטוריים והתרבותיים, מתן הנחיות שימור ועיצוב המשלימות הוראות תכניות בתוקף לעת הוצאת היתרים והנחיות תכנון לתוספות בניה ובנייה חדשה, ולהכנת תכניות. (נקודתיות או מתחמיות)



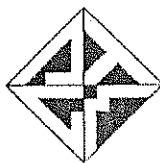
חות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.7.נספח מתחמים ושימושים בתכנית אב



ה.8.התייחסות לנושא חריגות מתכנית אב מושבות

ח. הקלות	
1.	תנאי מקדמי לבחינת מתן הקלות בתחום תכנית האב למושב, חינו השתלבות המבנה בסביבתו הקרובה הן מבחינה ארכיטקטונית (סגנון אדריכלי, סוג האבן, גוון האבן, פרטים ארכיטקטוניים ועוד), והן מבחינה תכנונית (גובה מרבי, מסי קומות, תכנית, קווי בניין). בחינת השלכות מתן ההקלות תיעשה בכפוף לחוות הדעת של יחידת שימור בעיריית ירושלים ומחננדס העיר.
2.	מומלץ לא לאשר בקשות להקלה בקווי בניין עילי, ובתכנית המוצעת בתכנית, בשל הפגיעה ביחס שבין שטח בנוי למנוי, המחווה אחד העקרונות לשימור המרקם הקיים ע"פ תכנית האב למושב.
3.	מומלץ לא לאשר בקשות להקלה בגובה המרבי מהמוצע בתכנית האב, כאשר אלה חריגים בסביבתם, בכדי למנוע פגיעה במרקם הבנוי והפתוח שבסביבת המבנה.
4.	חוספת קומות כהקלה מעבר למספר הקומות המותר בתכנית תתאפשר בתנאי שהבניין משתלב בסביבתו הקרובה.
5.	מומלץ לא לאשר בנייני על-גבי גג הבניינים, ביציאה מחדרי מדרגות ומעלית, מסיבות ארכיטקטוניות.
6.	במסגרת הבקשה להקלה, יוגשו חתך של המבנים הסמוכים משני צידי הרחוב, חתך אורך וחזית רחוב, וכן הדמיות בהתאם לנדרש.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.9. טבלת זכויות ועקרונות תכנון לפי מתחמים

תכנית אב לשיפוח ירושלים

2.1.5 טבלת זכויות לתוספת בנייה למגורים

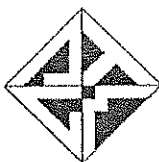
דירת שימור מרקמי	גודל מגרש (מ"ר)	סוגי ב' % בנייה מעל לקרקע (א)	תכנית (א) משטח תא השטח (ג)	גובה סכנה (במטר) (א)	מספר קומות מירבית (א)	קווי בנין (מטר) לבניית חדשה				איחוד וחלוקה
		סוג א'	סוג ב'	סוג א'	סוג ב'	קדמי	עזרי-ימין	עזרי-שמאל	אחורי	
מגורים 2 - שימור מרקמי	עד 500	110	125	30	11.5	4	5	4	3	אסור
	501-600	115	135	33	10.5	4	5	4	3	
	601-700	120	145	35	10.5	4	5	4	3	
	701-1,000	135	155	37	10.5	4	5	4	3	
	1,001 ומעלה	150	170	40	10.5	4	5	4	3	
מגורים 3 - עזרי מרקם קיים	עד 500	145	165	33	14.5	5	6	4	5	אסור
	501-600	155	175	35	14.5	5	6	4	5	
	601-700	165	185	37	14.5	5	6	4	5	
	701-1,000	180	210	40	14.5	5	6	4	5	
	1,001 ומעלה	195	215	45	14.5	5	6	4	5	
מגורים מס' 4 - התחדשות עירונית	על פי תכנית מפורטת				על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת		מותר

ה.10. הערות לטבלת זכויות בניה שבתכנית אב מושבות

תכנית אב לשיפוח ירושלים

הערות לטבלה:

- אחרי הבחנה כוללים את כל שטחי הבנייה הנגלים. לא תתאפשר תוספת שטחים מעבר לזכויות אלה, למעט שטחי שירות, מתקנים טכניים, וחניית תח"ק, כל השטחים המותרים על פי תכנית מתאר 62, דהיינו, שטחי מחסנים, שטחים טכניים, חנייה, יתווספו מתחת לקרקע ובמגבלות התכנית.
- מתקנים טכניים ימוקמו ככל חניית בתת הקרקע.
- דודי שמש יותקנו בחלל גגות רעפים או בחלל מנימי. קולטי שמש וכן מצלים פוטו-וולטאיים, יושלכו בגגות רעפים במישור חג, ובגגות שטוחים יבחנו הפתרונות כך שלא יהיו נצפים משטחים ציבוריים.
- במסגרת תכנון כולל, ובכפוף לבחינה תכנית מפורטת ניתן יהיה לשקול מתן זכויות בניה כמפורט באזור י' לחלקות מספר 74-76, 74-77, 74-78, 78-81, 81-82, 82-83, 83-84, 84-85, 85-86, 86-87, 87-88, 88-89, 89-90, 90-91, 91-92, 92-93, 93-94, 94-95, 95-96, 96-97, 97-98, 98-99, 99-100, 100-101, 101-102, 102-103, 103-104, 104-105, 105-106, 106-107, 107-108, 108-109, 109-110, 110-111, 111-112, 112-113, 113-114, 114-115, 115-116, 116-117, 117-118, 118-119, 119-120, 120-121, 121-122, 122-123, 123-124, 124-125, 125-126, 126-127, 127-128, 128-129, 129-130, 130-131, 131-132, 132-133, 133-134, 134-135, 135-136, 136-137, 137-138, 138-139, 139-140, 140-141, 141-142, 142-143, 143-144, 144-145, 145-146, 146-147, 147-148, 148-149, 149-150, 150-151, 151-152, 152-153, 153-154, 154-155, 155-156, 156-157, 157-158, 158-159, 159-160, 160-161, 161-162, 162-163, 163-164, 164-165, 165-166, 166-167, 167-168, 168-169, 169-170, 170-171, 171-172, 172-173, 173-174, 174-175, 175-176, 176-177, 177-178, 178-179, 179-180, 180-181, 181-182, 182-183, 183-184, 184-185, 185-186, 186-187, 187-188, 188-189, 189-190, 190-191, 191-192, 192-193, 193-194, 194-195, 195-196, 196-197, 197-198, 198-199, 199-200, 200-201, 201-202, 202-203, 203-204, 204-205, 205-206, 206-207, 207-208, 208-209, 209-210, 210-211, 211-212, 212-213, 213-214, 214-215, 215-216, 216-217, 217-218, 218-219, 219-220, 220-221, 221-222, 222-223, 223-224, 224-225, 225-226, 226-227, 227-228, 228-229, 229-230, 230-231, 231-232, 232-233, 233-234, 234-235, 235-236, 236-237, 237-238, 238-239, 239-240, 240-241, 241-242, 242-243, 243-244, 244-245, 245-246, 246-247, 247-248, 248-249, 249-250, 250-251, 251-252, 252-253, 253-254, 254-255, 255-256, 256-257, 257-258, 258-259, 259-260, 260-261, 261-262, 262-263, 263-264, 264-265, 265-266, 266-267, 267-268, 268-269, 269-270, 270-271, 271-272, 272-273, 273-274, 274-275, 275-276, 276-277, 277-278, 278-279, 279-280, 280-281, 281-282, 282-283, 283-284, 284-285, 285-286, 286-287, 287-288, 288-289, 289-290, 290-291, 291-292, 292-293, 293-294, 294-295, 295-296, 296-297, 297-298, 298-299, 299-300, 300-301, 301-302, 302-303, 303-304, 304-305, 305-306, 306-307, 307-308, 308-309, 309-310, 310-311, 311-312, 312-313, 313-314, 314-315, 315-316, 316-317, 317-318, 318-319, 319-320, 320-321, 321-322, 322-323, 323-324, 324-325, 325-326, 326-327, 327-328, 328-329, 329-330, 330-331, 331-332, 332-333, 333-334, 334-335, 335-336, 336-337, 337-338, 338-339, 339-340, 340-341, 341-342, 342-343, 343-344, 344-345, 345-346, 346-347, 347-348, 348-349, 349-350, 350-351, 351-352, 352-353, 353-354, 354-355, 355-356, 356-357, 357-358, 358-359, 359-360, 360-361, 361-362, 362-363, 363-364, 364-365, 365-366, 366-367, 367-368, 368-369, 369-370, 370-371, 371-372, 372-373, 373-374, 374-375, 375-376, 376-377, 377-378, 378-379, 379-380, 380-381, 381-382, 382-383, 383-384, 384-385, 385-386, 386-387, 387-388, 388-389, 389-390, 390-391, 391-392, 392-393, 393-394, 394-395, 395-396, 396-397, 397-398, 398-399, 399-400, 400-401, 401-402, 402-403, 403-404, 404-405, 405-406, 406-407, 407-408, 408-409, 409-410, 410-411, 411-412, 412-413, 413-414, 414-415, 415-416, 416-417, 417-418, 418-419, 419-420, 420-421, 421-422, 422-423, 423-424, 424-425, 425-426, 426-427, 427-428, 428-429, 429-430, 430-431, 431-432, 432-433, 433-434, 434-435, 435-436, 436-437, 437-438, 438-439, 439-440, 440-441, 441-442, 442-443, 443-444, 444-445, 445-446, 446-447, 447-448, 448-449, 449-450, 450-451, 451-452, 452-453, 453-454, 454-455, 455-456, 456-457, 457-458, 458-459, 459-460, 460-461, 461-462, 462-463, 463-464, 464-465, 465-466, 466-467, 467-468, 468-469, 469-470, 470-471, 471-472, 472-473, 473-474, 474-475, 475-476, 476-477, 477-478, 478-479, 479-480, 480-481, 481-482, 482-483, 483-484, 484-485, 485-486, 486-487, 487-488, 488-489, 489-490, 490-491, 491-492, 492-493, 493-494, 494-495, 495-496, 496-497, 497-498, 498-499, 499-500, 500-501, 501-502, 502-503, 503-504, 504-505, 505-506, 506-507, 507-508, 508-509, 509-510, 510-511, 511-512, 512-513, 513-514, 514-515, 515-516, 516-517, 517-518, 518-519, 519-520, 520-521, 521-522, 522-523, 523-524, 524-525, 525-526, 526-527, 527-528, 528-529, 529-530, 530-531, 531-532, 532-533, 533-534, 534-535, 535-536, 536-537, 537-538, 538-539, 539-540, 540-541, 541-542, 542-543, 543-544, 544-545, 545-546, 546-547, 547-548, 548-549, 549-550, 550-551, 551-552, 552-553, 553-554, 554-555, 555-556, 556-557, 557-558, 558-559, 559-560, 560-561, 561-562, 562-563, 563-564, 564-565, 565-566, 566-567, 567-568, 568-569, 569-570, 570-571, 571-572, 572-573, 573-574, 574-575, 575-576, 576-577, 577-578, 578-579, 579-580, 580-581, 581-582, 582-583, 583-584, 584-585, 585-586, 586-587, 587-588, 588-589, 589-590, 590-591, 591-592, 592-593, 593-594, 594-595, 595-596, 596-597, 597-598, 598-599, 599-600, 600-601, 601-602, 602-603, 603-604, 604-605, 605-606, 606-607, 607-608, 608-609, 609-610, 610-611, 611-612, 612-613, 613-614, 614-615, 615-616, 616-617, 617-618, 618-619, 619-620, 620-621, 621-622, 622-623, 623-624, 624-625, 625-626, 626-627, 627-628, 628-629, 629-630, 630-631, 631-632, 632-633, 633-634, 634-635, 635-636, 636-637, 637-638, 638-639, 639-640, 640-641, 641-642, 642-643, 643-644, 644-645, 645-646, 646-647, 647-648, 648-649, 649-650, 650-651, 651-652, 652-653, 653-654, 654-655, 655-656, 656-657, 657-658, 658-659, 659-660, 660-661, 661-662, 662-663, 663-664, 664-665, 665-666, 666-667, 667-668, 668-669, 669-670, 670-671, 671-672, 672-673, 673-674, 674-675, 675-676, 676-677, 677-678, 678-679, 679-680, 680-681, 681-682, 682-683, 683-684, 684-685, 685-686, 686-687, 687-688, 688-689, 689-690, 690-691, 691-692, 692-693, 693-694, 694-695, 695-696, 696-697, 697-698, 698-699, 699-700, 700-701, 701-702, 702-703, 703-704, 704-705, 705-706, 706-707, 707-708, 708-709, 709-710, 710-711, 711-712, 712-713, 713-714, 714-715, 715-716, 716-717, 717-718, 718-719, 719-720, 720-721, 721-722, 722-723, 723-724, 724-725, 725-726, 726-727, 727-728, 728-729, 729-730, 730-731, 731-732, 732-733, 733-734, 734-735, 735-736, 736-737, 737-738, 738-739, 739-740, 740-741, 741-742, 742-743, 743-744, 744-745, 745-746, 746-747, 747-748, 748-749, 749-750, 750-751, 751-752, 752-753, 753-754, 754-755, 755-756, 756-757, 757-758, 758-759, 759-760, 760-761, 761-762, 762-763, 763-764, 764-765, 765-766, 766-767, 767-768, 768-769, 769-770, 770-771, 771-772, 772-773, 773-774, 774-775, 775-776, 776-777, 777-778, 778-779, 779-780, 780-781, 781-782, 782-783, 783-784, 784-785, 785-786, 786-787, 787-788, 788-789, 789-790, 790-791, 791-792, 792-793, 793-794, 794-795, 795-796, 796-797, 797-798, 798-799, 799-800, 800-801, 801-802, 802-803, 803-804, 804-805, 805-806, 806-807, 807-808, 808-809, 809-810, 810-811, 811-812, 812-813, 813-814, 814-815, 815-816, 816-817, 817-818, 818-819, 819-820, 820-821, 821-822, 822-823, 823-824, 824-825, 825-826, 826-827, 827-828, 828-829, 829-830, 830-831, 831-832, 832-833, 833-834, 834-835, 835-836, 836-837, 837-838, 838-839, 839-840, 840-841, 841-842, 842-843, 843-844, 844-845, 845-846, 846-847, 847-848, 848-849, 849-850, 850-851, 851-852, 852-853, 853-854, 854-855, 855-856, 856-857, 857-858, 858-859, 859-860, 860-861, 861-862, 862-863, 863-864, 864-865, 865-866, 866-867, 867-868, 868-869, 869-870, 870-871, 871-872, 872-873, 873-874, 874-875, 875-876, 876-877, 877-878, 878-879, 879-880, 880-881, 881-882, 882-883, 883-884, 884-885, 885-886, 886-887, 887-888, 888-889, 889-890, 890-891, 891-892, 892-893, 893-894, 894-895, 895-896, 896-897, 897-898, 898-899, 899-900, 900-901, 901-902, 902-903, 903-904, 904-905, 905-906, 906-907, 907-908, 908-909, 909-910, 910-911, 911-912, 912-913, 913-914, 914-915, 915-916, 916-917, 917-918, 918-919, 919-920, 920-921, 921-922, 922-923, 923-924, 924-925, 925-926, 926-927, 927-928, 928-929, 929-930, 930-931, 931-932, 932-933, 933-934, 934-935, 935-936, 936-937, 937-938, 938-939, 939-940, 940-941, 941-942, 942-943, 943-944, 944-945, 945-946, 946-947, 947-948, 948-949, 949-950, 950-951, 951-952, 952-953, 953-954, 954-955, 955-956, 956-957, 957-958, 958-959, 959-960, 960-961, 961-962, 962-963, 963-964, 964-965, 965-966, 966-967, 967-968, 968-969, 969-970, 970-971, 971-972, 972-973, 973-974, 974-975, 975-976, 976-977, 977-978, 978-979, 979-980, 980-981, 981-982, 982-983, 983-984, 984-985, 985-986, 986-987, 987-988, 988-989, 989-990, 990-991, 991-992, 992-993, 993-994, 994-995, 995-996, 996-997, 997-998, 998-999, 999-1000, 1000-1001, 1001-1002, 1002-1003, 1003-1004, 1004-1005, 1005-1006, 1006-1007, 1007-1008, 1008-1009, 1009-1010, 1010-1011, 1011-1012, 1012-1013, 1013-1014, 1014-1015, 1015-1016, 1016-1017, 1017-1018, 1018-1019, 1019-1020, 1020-1021, 1021-1022, 1022-1023, 1023-1024, 1024-1025, 1025-1026, 1026-1027, 1027-1028, 1028-1029, 1029-1030, 1030-1031, 1031-1032, 1032-1033, 1033-1034, 1034-1035, 1035-1036, 1036-1037, 1037-1038, 1038-1039, 1039-1040, 1040-1041, 1041-1042, 1042-1043, 1043-1044, 1044-1045, 1045-1046, 1046-1047, 1047-1048, 1048-1049, 1049-1050, 1050-1051, 1051-1052, 1052-1053, 1053-1054, 1054-1055, 1055-1056, 1056-1057, 1057-1058, 1058-1059, 1059-1060, 1060-1061, 1061-1062, 1062-1063, 1063-1064, 1064-1065, 1065-1066, 1066-1067, 1067-1068, 1068-1069, 1069-1070, 1070-1071, 1071-1072, 1072-1073, 1073-1074, 1074-1075, 1075-1076, 1076-1077, 1077-1078, 1078-1079, 1079-1080, 1080-1081, 1081-1082, 1082-1083, 1083-1084, 1084-1085, 1085-1086, 1086-1087, 1087-1088, 1088-1089, 1089-1090, 1090-1091, 1091-1092, 1092-1093, 1093-1094, 1094-1095, 1095-1096, 1096-1097, 1097-1098, 1098-1099, 1099-1100, 1100-1101, 1101-1102, 1102-1103, 1103-1104, 1104-1105, 1105-1106, 1106-1107, 1107-1108, 1108-1109, 1109-1110, 1110-1111, 1111-1112, 1112-1113, 1113-1114, 1114-1115, 1115-1116, 1116-1117, 1117-1118, 1118-1119, 1119-1120, 1120-1121, 1121-1122, 1122-1123, 1123-1124, 1124-1125, 1125-1126, 1126-1127, 1127-1128, 1128-1129, 1129-1130, 1130-1131, 1131-1132, 1132-1133, 1133-1134, 1134-1135, 1135-1136, 1136-1137, 1137-1138, 1138-1139, 1139-1140, 1140-1141, 1141-1142, 1142-1143, 1143-1144, 1144-1145, 1145-1146, 1146-1147, 1147-1148, 1148-1149, 1149-1150, 1150-1151, 1151-1152, 1152-1153, 1153-1154, 1154-1155, 1155-1156, 1156-1157, 1157-1158, 1158-1159, 1159-1160, 1160-1161, 1161-1162, 1162-116



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.11. תיק מידע וקווי בניין



עיריית ירושלים
מחלקת הסידע והמיפוי

תאריך: 5/1/2022

לכבוד:

חברה איחוד יסודות חברה לבניין

בעמ

ארזים 9, בית הכ

ירושלים

תיק מידע להיתר מספר: 2021/7095.00

תאריך קבלת תיק	29/12/2021
יעוד	אזור מגורים 4 מיוחד
כתובת	מסריק 4, מושבה גרמנית

גוש	30003
חלקה	2
בשלמות	לא

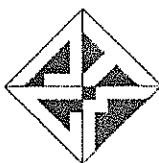
תבע	2154
סטטוס	תחילת תוקף
ת.סטטוס	18/09/1980
תא שטח	75
יעוד	אזור מגורים 4 מיוחד
שטח	

להלן מידע תכנוני ותנאים נלווים למפת קווי הבנין:

1	הנחיות לתיק מידע נותנו ע"פ תכנית 2154 לחלקה 2 ומתאר 62 אזור מגורים 4
2	קו הבנין מסומן באדום
3	הקו המסומן בורוד הינו בנין חורג (כמסומן בנספח הבינוי - ראה עיף 11 בתקנון
4	זכויות הבניה בחלקה הן 70 % מספר הקומות הינו 2
5	החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור מחלקת השימור
6	תנאי לשיבוץ בקשה להיתר בנייה לוועדה - קבלת חו"ד ממחלקת השימור
7	קירות החוץ יהיו בנויים מאבן תלטיש או טובזה
8	המבנה/ים שבחלקה חורג/ים מקווי הבנין
9	לא תותר בנייה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבנין
10	לא תותר בניה של קומת עמודים פתוחה
11	לידיעתך ביום 1.3.22 תחולנה תקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (בניה בת קיימה), התש"פ-2020
12	קובץ התקנות בדבר בניה בת קיימה מצורף לתיק זה

המידע התכנוני וקווי הבנין שסומנו הינם בבחינת מידע בלבד ואינם מהווים אישור למתן היתר בניה.

הועדות לתכנון ובניה הן המוסמכות לאשר את היתר הבניה עפ"י התנאים המתאימים.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.12. אישור חברת החשמל והנחיות לתחנת שנאים

1/3

חברת החשמל לישראל בע"מ
חטיבת השיווק וקשרי לקוחות



מחלקת תכנון

מחוז ירושלים והנגב

לכבוד: שרה דנק 02-5702051	תאריך: 29/12/2021	מס' סידורי: 28553 ת
---------------------------	-------------------	---------------------

הגידון: מידע נדרש להיתר בניה למבנה

סימוכין: תקנות התכנון והבניה (מידע נדרש להיתר) התשנ"ב - 1992

ישוב: ירושלים	שכונה:	רחוב: מסריק 4
גוש: 30003	חלקה: 2	מגרש:
שם המבקש: יסודות שיתוף חברת לבניין בע"מ	שם היזם:	תביע:
יועץ החשמל: אייל שר שלום	שם האדריכל: ארד זאב	
מהות הפרויקט: בקשה להריסה ובנייה לפי תמ"א 2/38		

המידע המפורט להלן מתבסס אך ורק על נתונים שנמסרו ע"י מבקש המידע או בשמו ביום 29/12/21 (נא לציין את היום בו העביר מבקש המידע את החומר הרלוונטי). חברת החשמל לא תישא באחריות כלשהי במקרה בו המידע שנמסר לה הינו שגוי ו/או לא מדויק ו/או אינו מלא.
בכפוף לכך שהנתונים שנמסרו לנו ע"י מבקש המידע הינם נכונים, מדויקים ומלאים, הרינו להודיעכם:

1. ☐ לא נדרש מהפונה מבנה/חדר(ים) לתחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג.

☒ נדרש מהפונה 1 מבנה/חדר(ים) לתחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג עבור 1 שנאים.

על מבקש ההיתר לכלול את תכנית המבנה/החדר(ים) לתחנת טרנספורמציה, כפי שיוסכם עם חברת החשמל, בבקשה להיתר בניה שיגיש לכם.

בהתאם לאמות המידה שפורסמו ע"י הרשות לשירותים ציבוריים חשמל, רשאת חברת החשמל לחבר חצרים או מקומות צרכנות אחרים למיתקני החשמל או לשרת באמצעותם צרכנים אחרים, ובלבד שלא תפגע אספקת החשמל לצרכנים הקיימים.

<https://iec-hamaagal.co.il/construction> (מפרט תכנון תחנת טרנספורמציה)

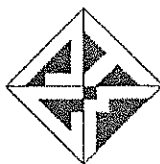
☐ אספקת חשמל למבנה מותנית בבניית תחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג חדש

ב - גוש/חלקה/מגרש/רחוב/כתובת :

☒ יש צורך בהעתקת תשתיות חח"י, במקרה זה יש לפתוח חיק במחלקה המסחרית.

הערות כלליות:

חיבור	מכוס:	גודל [A]	כמות:	עבור:	גודל [A]	כמות:	עבור:
1	3X25A	30	דירות	4	-		



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.13. הנחיות לשמירה על מרחק מתנאת שנאים

3/3

תחנת טרנספורמציה פנימית (תחט"פ)/תחנת טרנספורמציה זעירה (תט"ז)/תחנת מיתוג:

המרחק האופקי המזערי בין מבנה מאוכלס או שנועד לאכלוס לבין מבנה התחנה:

5.0 מ' עבור תחנות עם עד שני שנאים

6.0 מ' עבור תחנות עם שלושה שנאים

5.0 מ' עבור תחנת במבנה נפרד עם עד 3 שנאים.

3.0 מ' עבור תחנת מיתוג או השנאה זעירה.

2.5 מ' עבור תחנות מיתוג.

יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לבחון האפשרות לסטות מן המרחקים המפורטים לעיל.

הנחיות חברת חשמל לתכנון תחנות טרנספורמציה פנימיות:

<https://www.iec.co.il/electricityprofessionals/pages/guidelinesransforin.aspx>

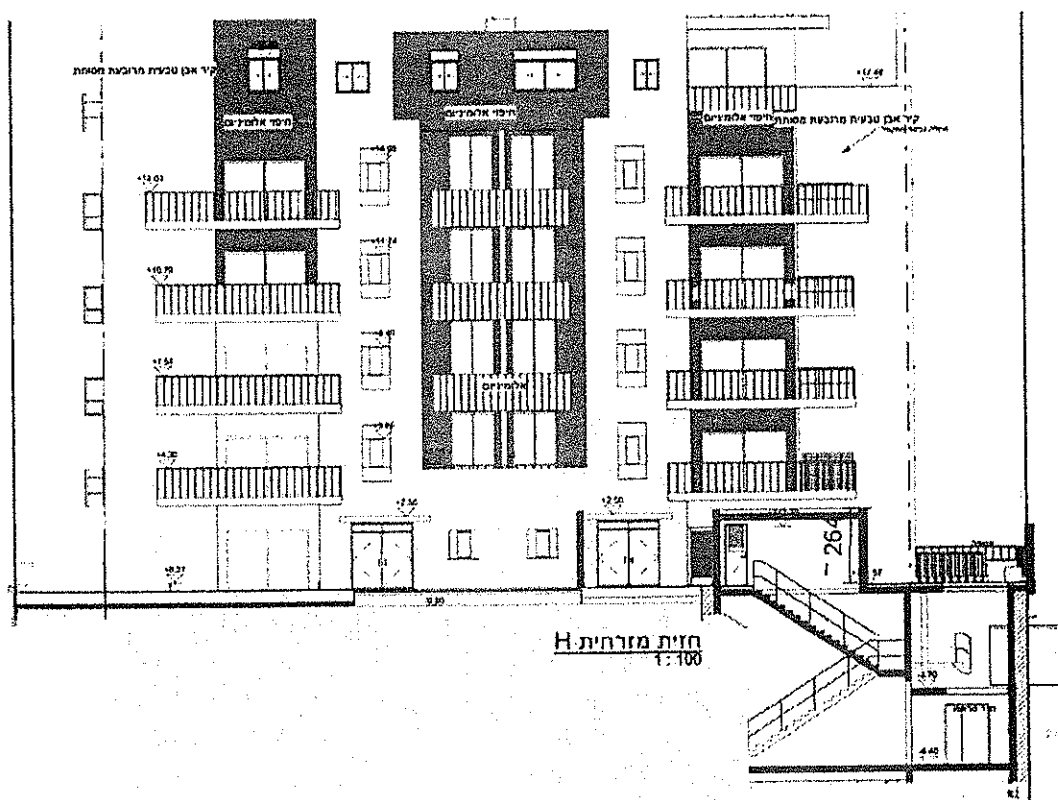
איונות חלוקה:

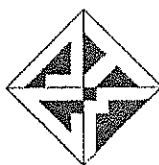
המרחק האופקי המזערי המותר בין מבנה מאוכלס או שנועד לאכלוס לבין כל דופן של הארון

הינו: 1.0 מ'

כללי:

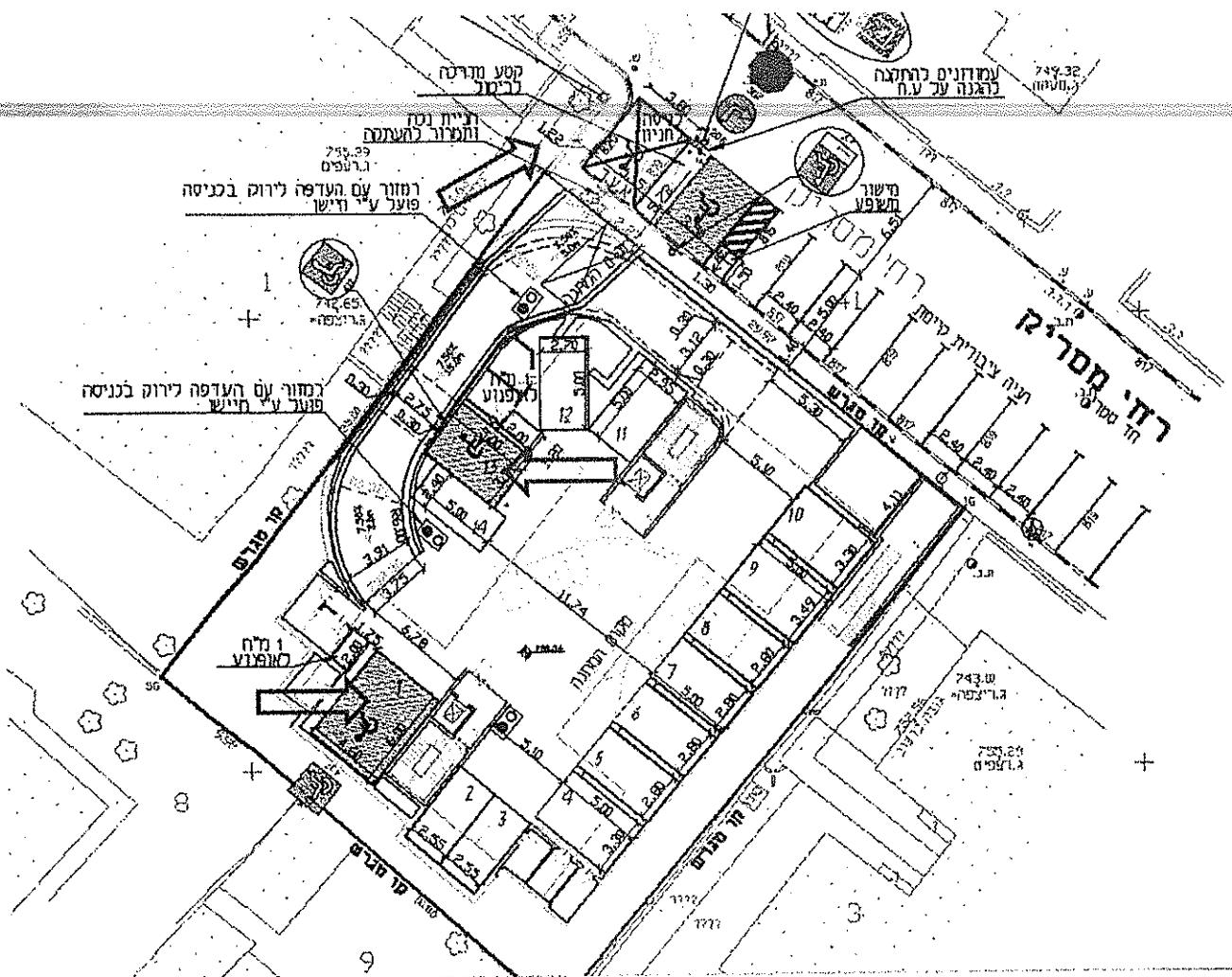
ה.14. גובה מבנה הגישה לתחנת השנאים כפי שמוצג בבקשה



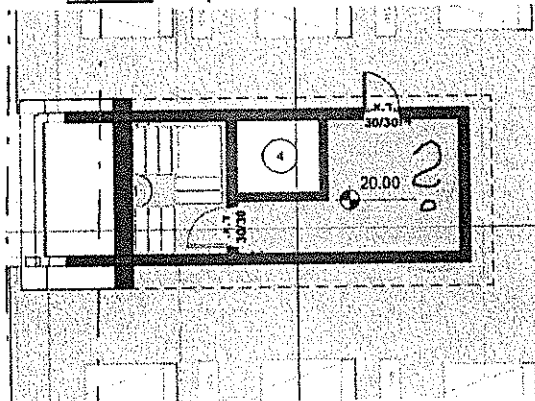


חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.15. תכנית החניה



ה.16. קטע ממבנה היציאה לגג- לא ברור מה ייעודו ויוצר קומה שביעית



13/2/24

לכבוד
ועדה להתנגדויות
ועדה מקומית
עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 2023/0530.00 ברחוב מסריק 4 במושב הגרמנית

שלום רב,

מתכבדים להציג את התנגדות הפורום האורבני של מינהל קהילתי גינות העיר על התכנית שבנדון.

בעיקרון הפורום לא דן על תכנית פרטיות אם כן יש להן מרכיב ציבורי, חורגות ממדיניות תכניות באיזור, כוללות מבנה או עצים לשימור או מציעות פרוגרמה לצורכי ציבור. התכנית שבנדון מציעה הריסה ובניה מכוח תמ"א 38. המבנה הקיים בן 3 קומות בסה"כ 18 יח"ד. שטח עיקרי קיים עפ"י היתר 945.60 מ"ר ועוד 124.98 מ"ר שטחי שירות. קומת מרתף עם 2 מחסנים בשטח 17.39 מ"ר. התכנית מציעה הריסה של המבנה הקיים ובנייה של מבנה חדש בן 6 קומות ו-32 יח"ד.

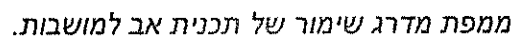
התכנית המוצעת פורסמה להקלות בנושאים הבאים:

- הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 6 קומות.
- הוספת 14 דירות חדשות ל-18 דירות קיימות בסה"כ 32 יח"ד.
- הקמת חדר יציאה לגג מעבר לגג הקומה האחרונה.
- הקמת מרפסת זיז בעומק עד 2 מ'.
- בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי בניין.
- הקמת חדר טרפו' בגבול מגרש קדמי.

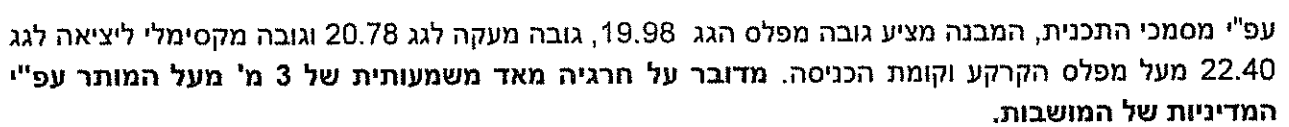
1. מיקום החלקה במושב

החלקה נמצאת ברחוב מסריק מספר 4 במרקם בצבע כתום 'מרקם קיים לעיבוי'. עפ"י מדיניות תכנית אב למושבות, לחלקה בגודל 1042.29 מ"ר:

- 215% (טור ב')
- 45% תכסית.
- גובה מקסימלי: 19.5 מ'.
- מספר קומות מרבי: 6.
- קווי בנין: צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.
- עפ"י תכנית אב למושבות, חזית מסריק אמורה להיות חזית מסחרית.



התכנית מציעה 6 קומות מגורים ו-3 קומות תת קרקעיות למחסנים וחניות.



ולכן, מינהל קהילתי גינות העיר

3. סוג חומרי הגמר בחזיתות המבנה

התכנית מציעה שימוש באלומיניום בחלקים גדולים של החזית. עפ"י מדיניות תכנית אב למושבנות מתבקש שימוש באבן שתתאים את החומר של השכונה ההיסטורית. כמו כן, אלומיניום אינו חומר מחזיר אור וחום ולכן, עלול להשפיע ולפגוע בבתים סמוכים בשעות היום.

ולכן, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לבחירת החומר כפי שהתכנית מציעה ומבקשים לבחון מחדש את בחירת החומרים ועיצוב חזיתות המבנה, בלב שכונה היסטורית. מבקשים לבחור בחומרים לחזיתות שיתאימו לאופי השכונה ההיסטורית עפ"י הנחיות תכנית אב למושבנות.

4. בנייה ירוקה

לאור העובדה כי תקן 5281 חובה וכאשר הנושא לא נכלל בתקנון התכנית, המינהל דורש שהתכנית תעמוד בדרישות התקן.

מוזמים על התייחסותכם להתנגדות המינהל ומבקשים להיות מוזמנים לדיון על מנת להציג את עמדת מינהל קהילתי גינות העיר לפני הוועדה המכובדת.

בברכה,
אדר' רונית לומברוז
יו"ר, פורום אורבני גינות העיר
מינהל קהילתי גינות העיר

מרכז את הפורום האורבני גינות העיר:
אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני
elias@ginothair.org.il / urbani.ginot@gmail.com

האגף האורבני
1 חנואל 2017

02-5664144 50

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עידו וינטר / תאריך: 15:11 07/02/2024 / מספר בקשה: 2398207

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וינטר

שם פרטי:

עידו

דואר אלקטרוני:

iddo.winter@gmail.com

תעודת זהות:

012210134

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

08:29 08/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



15:11 07/02/2024

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איחוד תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

עידו

שם משפחה:

וינטר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

012210134

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

6781041

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

iddo.winter@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

הבית שלנו בחלקה הצמודה לבנייה המבוקשת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9310306

כתובת מלאה:

שכונה:

16900520

רחוב:

16701656

מס' בית:

6

כניסה:

מס' דירה:

11

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבנייה המבוקשת היא לבנות בניין מאוד גבוה: 6 קומות, שהינו פי 2 מגובה הבניין הקיים וגבוה פי 2 מכל הבניינים האחרים ברחוב. בניין כזה גבוה יסתיר לנו את האור, השמש והאוויר, יאפיל עלינו ויפגע במרקם של הרחוב. רחוב מסריק כיום הינו בעל אופי שקט, מאופק, ירוק וכמעט כפרי. הבנייה המוצעת תשנה את המראה של הרחוב לרעה, תפגע במרקם שלו, ותכניס לתוכו גורם שלא משתלב בו. בנוסף, הבניין יגרע ממקומות החניה ברחוב שגם ככה יש בו מצוקת חניה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אדר לביא / תאריך: 12:48 09/02/2024 / מספר בקשה:

2401054

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לביא

שם פרטי:

אדר

דואר אלקטרוני:

laviead@gmail.com

תעודת זהות:

055041529

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

08:02 11/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:48 09/02/2024

ממתין לבדיקת האגף

11:44 09/02/2024

נשמר כטיוטה

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הערה:

אדר

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	055041529
טלפון נייד:	9739364
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6414979
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	laviead@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
מסריק 6 בניין סמוך למסריק 4
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9640715
כתובת מלאה:	רח' אריה דולצין 55 דירה 3 ירושלים
שכונה:	16900128
רחוב:	16701291
מס' בית:	55
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א. חריגה של 37% בהרחבת בניה שתקרוב את הבניה למסריק 6 ותפגע בזכויות הבניה בהמשך. ב. מיקום חדר שנאים המפיץ קרינה בקרבה רבה לכניסה ולדירות במסריק 6. ג. העדר תכנון מספק של מקומות חניה. יהיו 32 דירות, במקום 18 שישנן כיום, דבר שיגביר את מצוקת החניה שקיימת כבר היום ברחוב. (תכנון החניה התת קרקעית בבניין המתוכנן אינה עונה לצרכי החניה שיעלו וספק אם עומדת בתקן). ד. מדובר ברחוב צר וחד סטרי כך שתוספת מכוניות תיצור פקקים בשעות העומס. ה. חשש לפגיעה ביסודות הבניין של מסריק 6 בשל החפירות העמוקות. ו. גובה הבניין המתוכנן פוגע בקו המתאר של השכונה והרחוב. ז. פגיעה אפשרית בשל הבנייה, החפירות, הקרבה של חדר השנאים, ופגיעה בחנייה עלולים לפגוע בערך הדירה שבבעלותנו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: 'גולי גולדברג-בטוין / תאריך: 11/02/2024 14:47 / מספר

בקשה: 2402869

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גולדברג-בטוין

שם פרטי:

'גולי

דואר אלקטרוני:

juliegbp@yahoo.com

תעודת זהות:

015904576

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

16:17 11/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



14:47 11/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

שם פרטי:

'גולי

שם משפחה:

גולדברג-בטוין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

015904576

קידומת טלפון נייד: 054

טלפון:

קידומת טלפון: 02

דוא"ל: juliegbp@yahoo.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: מול

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר: 1

מיקוד: 93016

כתובת מלאה: 7 מסר'ק ירושלים 93106

שכונה: 16900520

רחוב: 16701656

מס' בית: 7

כניסה: א

מס' דירה: 1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: אנחנו לא רוצים בניין 6 קומות ברחוב השקת שלנו

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: איראירנה ביממן / תאריך: 11/02/2024 10:32 / מספר בקשה: 2402004
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ביממן
שם פרטי:	איראירנה
דואר אלקטרוני:	mazower_nurit@hotmail.com
תעודת זהות:	014546659
מספר תיק רישוי:	2023/0530.00

סטטוס טיפול	
16:19 11/02/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
10:32 11/02/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0530.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	איראירנה
שם משפחה:	ביממן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	014546659

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6250555
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	mazower_nurit@hotmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	הדירה נמצאת במגרש הגובל עם הנכס נושא הבקשה

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16700415
מס' בית:	9
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המבקשת מתנגדת לבניה מכל אחד ואחד מהנמוקים המפורטים : מדובר בבקשה חריגה מוגזמת וקיצונית בהתייחס למקום ולסביבה . הבניה המבוקשת תשפיע על אופי הסביבה והשכונה מתן ההיתר יהווה פריצת דרך ותקדים לבניות נוספות. הרצון של הבעלים להתעשר לא צריך להעשות על חשבון פגיעה לדורות באופי השכונה בו נמצא הבית שלהם והבתים של השכנים . מתן ההיתר יהווה פגיעה חמורה בשווי הנכסים בשכונה. הבניה המבוקשת תמנע בניית ממדים וכל תוספת מותרת אחרת בבנין של המתלוננת. הבניה תגרום להחשכת והצללת הדירה ומניעת כניסת אוויר ואור שמש. כבר היום יש ברחוב מצוקת חניה קשה והוספת דירות תעמיס עוד יותר על מצוקה זו, שהרי לדירות שיתווספו יגיעו אורחים וכו' אשר לא יהיו להם מקום חניה בחניית הבניין והם יאלצו לחנות ברחוב. אין צורך להרוס את ירושלים היפה ואת השכונה ע"י מתן היתר לכל תוספת דירות אפשרית וללא כל התחשבות בשיקולים אורבניים תכנוניים, אסטטיים ושיקולים חברתיים. אבקש להזמין אותי לדיון.

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	נורית
שם משפחה:	מזובר
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	000990267

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

6250555

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

mazower_nurit@hotmail.com

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נטע בן-פורת / תאריך: 09:09 13/02/2024 / מספר בקשה:

2405998

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בן-פורת

שם פרטי:

נטע

דואר אלקטרוני:

benporat@netvision.net.il

תעודת זהות:

7422017

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

16:42 13/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



09:09 13/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נטע

שם משפחה:

בן-פורת

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

7422017

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

benporat@netvision.net.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

2 מטר בניין צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900520

רחוב:

16701656

מס' בית:

2

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

- התכנית גוזלת כ- 11 מקומות חנייה שכעת קיימים לרשות הציבור. גם כך יש מצוקת חנייה ברחוב קטן ועמוס במבקרים רבים מעמק רפאים ומבעלי דירות קיימות כבר. היכן כל אלו יחנו? - הבניין שלנו צמוד לבניין המתוכנן להבנות. אנו גרים בקומה ראשונה החלונות המשמעותיים המכניסים אור לסלון ולמטבח פונים לבניין המתוכנן. הבניין החדש שיבנה קרוב וצמוד יותר מזה שקיים כבר אך יותר מכך בשל הגובה שיבנה- כל הדירה שלנו תוחשך באופן משמעותי- פגיע בחיי היום יום ובערך הדירה. - חפירת בור עמוק בצמידות כה גדולה לבניין שלנו- עשויה לערער את הבניין, הגדרות, שביל הכניסה על המדרגות ומרפסת הכניסה, מערכת הביוב, מערכת הגז הקיימת על הגדר הצמודה והאינסטלציה. - משום מה אושרו חריגות בהיתר הבנייה שכלל לא מקובלות במושבה-כגון צמצום קווי בנייה, גובה חריג מעל לכל מה שנבנה עד כה במושבה. הגורמות לנזק אסטטי, לקיחת שטחי ציבור וחנייה, פגיע - החשכה על מבנים סמוכים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ורה דוידסון / תאריך: 08:58 13/02/2024 / מספר בקשה:

2405969

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דוידסון

שם פרטי:

ורה

דואר אלקטרוני:

ceraglass@gmail.com

תעודת זהות:

067179234

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

16:42 13/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



08:58 13/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ורה

שם משפחה:

דוידסון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

067179234

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

ceraglass@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בניין צמוד 2 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900520

רחוב:

16701656

מס' בית:

2

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

- התכנית גוזלת כ- 11 מקומות חנייה שכעת קיימים לרשות הציבור. גם כך יש מצוקת חנייה ברחוב קטן ועמוס במבקרים רבים מעמק רפאים ומבעלי דירות קיימות כבר. היכן כל אלו יחנו? - הבניין שלנו צמוד לבניין המתוכנן להבנות. אנו גרים בקומה ראשונה החלונות המשמעותיים המכניסים אור לסלון ולמטבח פונים לבניין המתוכנן. הבניין החדש שיבנה קרוב וצמוד יותר מזה שקיים כבר אך יותר מכך בשל הגובה שיבנה- כל הדירה שלנו תוחשך באופן משמעותי- פגיע בחיי היום יום ובערך הדירה. - חפירת בור עמוק בצמידות כה גדולה לבניין שלנו- עשויה לערער את הבניין, הגדרות, שביל הכניסה על המדרגות ומרפסת הכניסה, מערכת הביוב, מערכת הגז הקיימת על הגדר הצמודה והאינסטלציה. - משום מה אושרו חריגות בהיתר הבנייה שכלל לא מקובלות במושבה- כגון צמצום קווי בנייה, גובה חריג מעל לכל מה שנבנה עד כה במושבה. הגורמות לנזק אסטטי, לקיחת שטחי ציבור וחנייה, פגיע - החשכה על מבנים סמוכים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליעד דוידסון / תאריך: 08:49 13/02/2024 / מספר בקשה:

2405956

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דוידסון

שם פרטי:

אליעד

דואר אלקטרוני:

elyaddavid@gmail.com

תעודת זהות:

026124784

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

16:42 13/02/2024

נפתח לצפיה | רותמה יעקובי



08:49 13/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

שם פרטי:

אליעד

שם משפחה:

דוידסון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

026124784

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

elyaddavid@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בניין צמוד מהגדר המפרידה 2 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900520

רחוב:

16701656

מס' בית:

2

כניסה:

מס' דירה:

1

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

- התכנית גוזלת כ- 11 מקומות חנייה שכעת קיימים לרשות הציבור. גם כך יש מצוקת חנייה ברחוב קטן ועמוס במבקרים רבים מעמק רפאים ומבעלי דירות קיימות כבר. היכן כל אלו יחנו? - הבניין שלנו צמוד לבניין המתוכנן להבנות. אנו גרים בקומה ראשונה החלונות המשמעותיים המכניסים אור לסלון ולמטבח פונים לבניין המתוכנן. הבניין החדש שיבנה קרוב וצמוד יותר מזה שקיים כבר אך יותר מכך בשל הגובה שיבנה - כל הדירה שלנו תוחשך באופן משמעותי - פגיע בחיי היום יום ובערך הדירה. - חפירת בור עמוק בצמידות כה גדולה לבניין שלנו - עשויה לערער את הבניין, הגדרות, שביל הכניסה על המדרגות ומרפסת הכניסה, מערכת הביוב, מערכת הגז הקיימת על הגדר הצמודה והאינסטלציה. - משום מה אושרו חריגות בהיתר הבנייה שכלל לא מקובלות במושבה-כגון צמצום קווי בנייה, גובה חריג מעל לכל מה שנבנה עד כה במושבה. הגורמות לנזק אסטטי, לקיחת שטחי ציבור וחנייה, פגיע - החשכה על מבנים סמוכים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: איליאס מסינס / תאריך: 21:56 13/02/2024 / מספר בקשה:

2407698

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מסינס
שם פרטי:	איליאס
דואר אלקטרוני:	elias@ginohair.org.il
תעודת זהות:	580010650
מספר תיק רישוי:	2023/0530.00

סטטוס טיפול	
21:56 13/02/2024 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0530.00
מספר תיק רישוי:	
הערה:	
שם פרטי:	איליאס
שם משפחה:	מסינס
סוג זיהוי:	עמותה
מזהה:	580010650
טלפון נייד:	4286998
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מינהל קהילתי גינות העיר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

בית יהודית

שכונה:

16900520

רחוב:

16701636

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בבקשה ראו מצ"ב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הופבואר מיכאל / תאריך: 17:34 13/02/2024 / מספר בקשה: 2407408
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	מיכאל
שם פרטי:	הופבואר
דואר אלקטרוני:	Robert@kleimanrealestate.com
תעודת זהות:	525621561
מספר תיק רישוי:	2023/0530.00

סטטוס טיפול

10:00 14/02/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
17:34 13/02/2024	ממתין לבדיקת האגף
17:34 13/02/2024	נשמר כטיוטה

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2023/0530.00	
הודעות:	שם פרטי:
	הופבואר

סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	525621561
טלפון נייד:	2380638
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6507516
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Robert@kleimanrealestate.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד: 9310612

כתובת מלאה: מסריק 2 דירה 5 ירושלים

שכונה: 16900520

רחוב: 16701656

מס' בית: 2

כניסה: א

מס' דירה: 5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. התוכנים גוזלת 11 מקומות חניה ברחוב שכבר יש בעיות חניה. 2. חפירת בור עמוק בצמידות כה גדולה לבניין שלנו - עשויה לערער את הבניין - הגדרות - שביל כניסה - המדריגות ומרפסת הכניסה - מערכת הביוב - מערכות גז הקיימת על הגדר הצמודה והאינסטילציה. 3. חריגות אושר בהיתר הבנייה שכלל לא מקובלת בשכונת המושבה הגרמנית - כגון צימצום קווי בנייה - גובה חריג מעל כל מה שנבנה עד כה במושבה - הגורמות לנזק אסטטי-לקיחת שטחי ציבור וחנייה החשכה על מבנים סמוכים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ויטרבי אלן / תאריך: 17:22 13/02/2024 / מספר בקשה:

2407387

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אלן

שם פרטי:

ויטרבי

דואר אלקטרוני:

Robert@kleimanrealestate.com

תעודת זהות:

A11573536

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

17:22 13/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |



17:20 13/02/2024

נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ויטרבי

שם משפחה:

אלן

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

A11573536

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5638403
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Robert@kleimanrealestate.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מייד על יד

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9310612
כתובת מלאה:	מסריק 2 דירה 6
שכונה:	16900520
רחוב:	16701656
מס' בית:	2
כניסה:	א
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. התוכנית גוזלת 11 מקומות חניה ברחוב שכבר יש בעיות חניה. 2. חפירת בור עמוק בצמידות כה גדולה לבניין שלנו - עשויה לערער את הבניין - הגדרות - שביל כניסה - המדרגות ומרפסת הכניסה - מערכת הביוב - מערכות גז הקיימת על הגדר הצמודה והאינסטילציה. 3. חריגות אושר בהיתר הבנייה שכלל לא מקובלת בשכונת המושבה הגרמנית - כגון צימצום קווי בנייה - גובה חריג מעל כל מה שנבנה עד כה במושבה - הגורמות לנזק אסטטי-לקיחת שטחי ציבור וחנייה החשכה על מבנים סמוכים

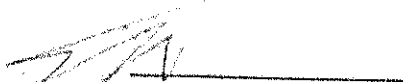
תצהיר

אני הח"מ, לירן רזינסקי, נושא ת.ז. 027110261, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוייה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלהלן:

1. הנני מתגורר ברחוב מסריק 6 ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת בשמי לבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים

2. אני מאשר את נימוקי ההתנגדות, כמפורט בכתב ההתנגדות.

3. אני מצהיר כי שמי הוא כאמור לעיל, החתימה דלמטה היא חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


לירן רזינסקי

אישור חתימה

הריני מאשרת, כי ביום 25 בחודש פברואר בשנת 2024, בשעה 17:00, הופיע לפניי עו"ד דנה יאראק זהרוביץ, מ.ד. 31732, משד' הרכס 13, מודיעין, לירן רזינסקי, נושא ת.ז. 027110261, שזוהה על ידי לאחר שקיבלתי בדוא"ל אימות של זהות הלקוח מאת מערכת ההזדהות הממשלתית של ממשל זמין

ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר המצהיר מופיע לפניי על גבי הצג, עת הצהרתו מושא האימות לפניי והוא מצהיר בפניי כי הוא מצוי במדינת-ישראל בזמן החתימה והאימות, והוא מסכים לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו.

לאחר שהוזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנייל את נכונות הצהרתו, אשר הוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחתם עליה מולי.


דנה יאראק זהרוביץ, עו"ד
מ.ד. 31732
דנה יאראק זהרוביץ, עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לירן רזינסקי / תאריך: 09:07 25/02/2024 / מספר בקשה:

2423247

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רזינסקי

שם פרטי:

לירן

דואר אלקטרוני:

liranrazin@gmail.com

תעודת זהות:

027110261

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

17:07 25/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

09:07 25/02/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

שם פרטי:

לירן

שם משפחה:

רזינסקי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

027110261

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

liranrazin@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מסריק 6. מספר מטרים מקו מגרש לכיוון מזרח

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9310618

כתובת מלאה:

לירן רזינסקי, רחוב מסריק 6 ירושלים, 9310618

שכונה:

רחוב:

16701656

מס' בית:

6

כניסה:

מס' דירה:

9

גימוקי התנגדות:

גימוקי ההתנגדות:

ראה קובץ מצורף

ייפוי כח

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב, ממנה/ים בזה את עורכת הדין דנה יאראק-זהרוביץ ו/או עו"ד טל מזרחי ו/או עו"ד נופר אלון להיות באת-כוח/נו ושלוחות/נו ולהופיע ולפעול עבור/נו בשמינו ובמקומינו בעניין התנגדות לבקשה לחיתור 2023/0530.00 רחוב מסריק 4, ירושלים והנני/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמינו ועבור/נו בכל ההליכים בפני הועדה המקומית לתכנון ובניית ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפה/ים את כוחה להגיש כל כתבי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה,

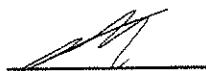
כתבי תביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות והכרזת פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צרוף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים ו/או ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ו/או פשיטת רגל, לבקש הפרדה ו/או איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלוגתאות ו/או מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי-דין, להשביע שבועות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו ירושה, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופעולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת התוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שייראה לשלוח/נו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/נו מסכים/ים כי שלוחתי תהיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והנני/ו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראיה באתי/נו על החתום:

ביום 22 לחודש פברואר שנת 2024


(חתימה)

[illegible]

ה'ש"ס

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברוחב מסריק 4, ירושלים, לפי הרשימה המציינת, מסמכים בזה את שורת
הדין דנה יאראק-והרוביץ ואו ע"יד טל מורחי ואו ע"יד נוסר אלון לחיות באת-כוח/עו ושלוחת/עו
ולחפ"ע ולמעל עבד/עו בשמ"ע ובמקומי/עו בעניין העברת לבקשה לחתור 2023-0530.00 רחוב מסריק
4, ירושלים והנני/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל לחפ"ע בשמ"עו ועבד/עו בכל ההליכים מפני חשש
המקומית לחתור ובית ירושלים ובכפוף לחסכם שכ"ס מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין,
ועדת ערר, בודר וכל גורם/ים, ועדה ומגזר שהם, ומכלי לפעול בכלליות האמור לעיל הנני/ו מרשה/ים את
שלוחתי הנ"ל ומימיהם את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי תביעות, כתבי תביעה,
כתבי תביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות ביניים,
המרצות מתיחה, בקשות לפירוק חברות והכרזות פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות
לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות לתון, לבקש קיום קדם משפט,
לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים ופיקוח
ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש פיקוח כונס וכספים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיכוב
ולבקש צורך בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים ואו
ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ואו פשיטת רגל, לבקש המרדה ואו איחוד הדיון בתובענות,
שלוחת הדעות, התראות או חוסנות. לחפ"ע, לערוך רשימה מלונתאות ואו מוסכמות, לקבל הודעות,
הוסנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם,
לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש ציון
במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ואו בעובדות, להציג שאלות
בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ואו בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין,
צו ירדשה, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופטרות לא
תמורת, להמשיך תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלות, לכפור באשמה, לבקש
שהמשפט יתנהל שלא במ"עו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת
מטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש
אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולקוות בחליכים בלשכת ההוצאה למעל,
לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית
המשפט וללשכת ההוצאה למעל, וחכל כפי שיראה לשלוח/עו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/ו
מסכים/ים כי שלוחתי תהיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין
לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים
אחרים והנני/ו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא
הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוש אחד, יראו את התרשאה כאילו נעשתה על ידי
כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם
נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראיה באת/עו על החתום:

ביום 2 לחודש תשרי שנת 2024


(חתימת)

[illegible]

זכות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרשימה המצייב, ממנה/ים בזה
ה יאראק-זהרוביץ ו/או עויד טל מזרחי ו/או עויד נופר אלון להיות
ת/נו ולחופיע ולפעול עבור/נו בשמנו ובמקומ/נו בעניין התנגדות לבקשה
2 רחוב מסריק 4, ירושלים והננו/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע
כל החליכים בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ובכפוף להסכם
ז, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה
לפגוע בכלליות האמור לעיל הננו/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפה/ים
ל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי תביעה
ות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג, טענות ביניים, המרצות
רוק חברות והכרזות פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות
רים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום
רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש
ישורם, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי
עיצובן ולבקש צרף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף
איחוד משפטים ו/או ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ו/או פשיטת
ו/או איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. להופיע,
נאות ו/או מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות,
פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום
נת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי
ומכים, לדרוש הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים,
עשות הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו
יאה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים
ז, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות,
ש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל
כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי
פת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח
יכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות
לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה
יראה לשלוח/נו בקשר עם נושא הרשאה זו. הננו/ו מסכים/ים כי שלוחתי
ות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה

היה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של
והננו/ו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תהיה מורה הוצאה מחייבת

[illegible]

ייפוי כח

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב, ממנה/ים בזה את עורכת הדין דנה יאראק-זהרוביץ ו/או עו"ד טל מזרחי ו/או עו"ד נופר אלון להיות באת-כוחינו ושלוחתנו ולהופיע ולפעול עבורנו בשמינו ובמקומינו בעניין התנגדות לבקשה להיתר 2023/0530.00 רחוב מסריק 4, ירושלים והנני/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמינו ועבורינו בכל ההליכים בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפה/ים את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי תביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג, טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות והכרזות פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צרף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג, לבקש איחוד משפטים ו/או ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ו/או פשיטת רגל, לבקש הפרדה ו/או איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלוגתאות ו/או מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפוט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו ירושה, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופעולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שייראה לשלוחינו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/ו מסכים/ים כי שלוחתי תהיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והנני/ו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראיה באתי/נו על החתום:

שנת 2024 2 ביום 8 לחודש


(אורימה)

[illegible]

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב, ממנה/ים בזה את עורכת הדין דנה יאראק-זהרוביץ ו/או עו"ד טל מזרחי ו/או עו"ד נופר אלון להיות באת-כוחינו ושלוחתינו ולהופיע ולפעול עבורינו בשמינו ובמקומינו בעניין התנגדות לבקשה להיתר 2023/0530.00 רחוב מסריק 4, ירושלים והנני/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמינו ועבורינו בכל ההליכים בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הננינו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפח/ים את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי תביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג, טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות וחכרות פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צרף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג, לבקש איחוד משפטים ו/או ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ו/או פשיטת רגל, לבקש הפרדה ו/או איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלוגתאות ו/או מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפוט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו ירושה, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופעולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שייראה לשלוחינו בקשר עם נושא הרשאה זו. הננינו מסכים/ים כי שלוחתי תהיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והננינו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראיה באתינו על החתום:



[illegible]

אילנה סילבר

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב, ממנהלים בזה את עורכת הדין דנה יאראק-זחרובץ ואנו עו"ד טל מזרחי ואנו עו"ד נופר אלון לחינוך באת-כוחינו ושלוחתינו ולהופיע ולפעול עבורינו בשמינו ובמקומינו בעניין התנגדות לבקשת פינוי 2023/0534.00 רחוב מסריק 4, ירושלים והנני מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמינו ועבורינו בכל ההליכים בפני הנהלת המקומית לתכנון ומנהל ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפה/ים את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי תביעה נגדית, כתבי תשובות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות והכרזות פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבוניות, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צרף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים ואנו ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ואנו פשיטת רגל, לבקש הפרדה ואנו איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלגתאות ואנו מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפוט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ואנו בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ואנו בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו ירושה, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופסולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הגלילות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שייראה לשלוחינו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/נו מסכים/ים כי שלוחתי תהיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והנני/נו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראיה באתי/נו על החתום:

ביום 11 לחודש 7 שנת 2024


חתימה

[illegible]

8.2.24

התחייבות לתשלום

אני הח"מ, שבבעלותי דירה ברחוב מסריק 6, מתחייב/ת בזאת לשאת בחלקי בתשלום שכר הטרחה של עורכת הדין דנה זאראק זהרוביץ ואדריכל מנחם גרוס על מנת להגיש את ההתנגדות בשם קבוצת הדיירים לוועדה המקומית בענין תכנית הבניה ברחוב מסריק 4. הסכום הכול לתשלום: עו"ד דנה זאראק זהרוביץ (7500): פלוס מע"מ 8775 = (ש"ח)

אדריכל גרוס (12000): פלוס מע"מ 14040 = (ש"ח)

הסכום יחולק בין הדיירים. כרגע בין 6 ל 7 דיירים התחייבו לשלם והעלות לכל אחד תהיה בין 3260 ל 3802. אני מתחייב לשלם את הסכום הדרוש במלואו. אם יחול שינוי העלות תהיה גבוהה יותר - לפי החלוקה הייחסית.

אעביר את הכספים ישירות לעו"ד זאראק זהרוביץ ואדריכל גרוס, או ללירן רזינסקי מדירה 9 שיירכז את התשלום עבורם. כחצי מהתשלום יועבר לפני ה 12 בפברואר 2024.

ולראיה באתי על החתום:

ביום 9 לחודש 02 שנת 2024

שם: ירון (ס)

ת.ז.: 92719 0368

מספר דירה 01

מספר טלפון: 0525200951

יגו
חתימה)

[illegible]

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מטריק, 6 ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב. ממנה/ים בזה את ערכת הדין דנה יאראק-והרובין ואו ע"ד טל מזרחי ואו ע"ד נופר אלון להיות באת-כוח/נו ושלוחת/נו ולהופיע ולפעול עבורנו בשמ"נו ובסקומ"נו כענין התנגדות לבקשה להיות 2023/0530.00 רחוב מטריק, 4 ירושלים והנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמ"נו ועבורינו בכל החליכים בפני הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוסף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפיה/ים את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי וביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג, טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות והכרזת פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשון להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צרוף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג, לבקש איחוד משפטים ואו ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ואו פשיטת רגל, לבקש הפרדה ואו איחוד הדין בתובענות, לשלוח הודעת, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלוגתאות ואו מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבעות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפוט ולבקש קביעת מונחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ואו בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ואו בעובדות, להגיש בקשה לפסיקחא, פסק-דין, צו ירשנה, צו קיום צוואה, פסק דין תלקי וכל טען זמני, לבוא לידי פשרות, מוסכמים, ויתורים ופעולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעתו, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתנול שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להונגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, למתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות ותמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שידאה לשלוחנו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/נו מסכים/ים כי שלוחתי ותחיה רשאית להרשות לכל ערך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיו בכל ענין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בעשוי לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והנני/נו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחנתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי כל החנתמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי דאות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל החנתמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראית באתי/נו על החתום:

ביום 22 לחודש בבולאב שנת 2024

12/2/24

[illegible]

יפני כח

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב, ממנה/ים בזה את עורכת הדין דנה יאראק-זהרוביץ ו/או עו"ד טל מזרחי ו/או עו"ד נופר אלון להיות באת-כוחינו ושלוחתינו ולהופיע ולפעול עבורינו בשמינו ובמקומינו בעניין חתגדות לבקשה לחיתר 2023/0530.00 רחוב מסריק 4, ירושלים והנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמינו ועבורינו בכל ההליכים בפני הועדה המקומית לתכנון ובניית ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפה/ים את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה,

כתבי תביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות וחכרות פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צורך בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים ו/או ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ו/או פשיטת רגל, לבקש הפרדה ו/או איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלוגתאות ו/או מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפוט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו ירושה, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופעולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שייראה לשלוחינו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/נו מסכים/ים כי שלוחתי תהיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והנני/נו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראיה באתינו על החתום:

ביום 22 לחודש 2 שנת 2024

חני שטרנברג

(חתימה)

[illegible]