

סדר יום לועדה מתאריך - 01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/35
מספר בקשה	2009/0081.05
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, פרגולה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה לבניין קיים, שינוי מחנויות ליח"ד ותוספת מעלית חיצונית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בן ציון שלום
עורך הבקשה	אדריכל סבן לאה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

אלקנה 7, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	92	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
5613	תחילת תוקף	05/09/2002			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון ורלוונטי שהופק בחלקה הנידונה, הופק:

-בתאריך 31/01/2018 הינו להיתר בניה בת.ב. 2009/81.02 עבור " תוספת 2 יח"ד ותוספת בניה " בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 118.43 מ"ר ושט שירות בסך של 37.33 מ"ר ו 20 מ"ר עבור שטחי מרפסות

- בתאריך 17/02/2009 הינו להיתר בניה בת.ב. 2009/81.00 עבור "תוספת בניה עפ"י תב"ע", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך 104.28 מ"ר. ועבור שטחי מרפסות בסך 6.94 מ"ר.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות המשמש למגורים ברחוב: אלקנה 7 בשכונת תל ארזה גוש : 30079 חלקה : 92.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית צפונית - מוצע ממ"ד

חזית מזרחית - מוצע מעלית

חזית מערבית - מוצע ממ"ד ומחסן

קומה א', מפלס +3.00 :

חזית צפונית – מוצע מרפסת גג

חזית מזרחית - מוצע מעלית ו-2 מרפסות

חזית מערבית - מוצע תוספת לדירה וממ"ד

קומה ב', מפלס +6.00 :

חזית מזרחית - מוצע מעלית והגדלת מרפסת

חזית מערבית - מוצע תוספת לדירה וממ"ד

קומה ג', מפלס +9.00 :

חזית מזרחית - מוצע מעלית

חזית מערבית - מוצע תוספת לדירה וממ"ד

קומה ג', מפלס +9.00 :

חזית מזרחית - מוצע מעלית והגדלת מרפסת

חזית מערבית - מוצע תוספת לדירה וממ"ד ומרפסת זיז

קומה ד', מפלס +12.00 :

חזית דרומית – מוצע מרפסת זיז

חזית מזרחית - מוצע מעלית ומרפסת זיז

חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "חריגה מקו בניין קידמי וקו בניין צידי"

2. "שינוי שימוש ממסחר למגורים"

3. "תוספת שטחים לממ"דים"

תום מועד הגשת התנגדויות: 18/07/2023 לפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 92.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: הבקשה מובאת לוועדת התנגדויות לזמן מתנגדים ומבקשים להשמעת דברם לאחר תיקון תוכנית ופרסום נוסף כנדרש המלצה האגף: היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות. הטענות הן להלן: - "הבניינים שלי ושל המבקש צמודים זה לזה והמוצע בבקשה גורם לפגיעה בפרטיות ומרווח מינימלי והיזק ראיה" - "המרפסות והמעלית המבוקשות יפגעו בפרטיותי ויחסמו אוויר ושדה ראיה. יש למבקש שלשה צדדים אחרים בבנינו אשר אינם סמוכים כלל לבניינים אחרים ובהם יבנה כרצונו" מוצעות מרפסות בתוך קווי בניין המותר וכן במיקום המותר עפ"י נספח מוצע מעלית בשונה מהוראות התוכנית

"התכנית המוצעת "חונקת" ממש את הדירה ואת כלל הדירות בבנין שלנובהיותה צמודה ממש לקו הבנין. יש לשכנים אפשרות לבנות ממ"ד בתוספת המבוקשת בחזית המערבית פינת הצפונית, ששם אין שכנים סמוכים רק כביש רחב, ולא יפריע לאיש" הממ"ד מוצע לכיוון חלקה שהיא דרך.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5613 תחילת תוקף : 05/09/2002 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 12/02/2025 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת "מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית ממסחר למגורים וכן תוספות בינוי לדירות קיימות כאשר ישנן חריגות מקו הבניין כאשר לא סומנו קווי הבניין ע"ג התוכנית וע"כ עורך הבקשה נדרש לסמן את קו הבניין ולוודא עמידה במותר עפ"י תקנות וכן לא ניתן להציע שטחי בניה בבקשה לשימוש חורג" - בתאריך 07/2025/30 הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג התוכנית -בתאריך 10/02/2026 תום מועד להגשת התנגדויות להלן : שימוש חורג : המוצע בבקשה כולל שימוש חורג מתוכנית .	23/03/2026	חוות דעת תכנונית

עפ"י מדיניות האגף לא ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג הכוללת תוספת שטחים ע"כ הבקשה לשימוש חורג לא נבחנה – על עורך הבקשה להגיש בקשה נפרדת לשימוש חורג ולכן לא ניתן לאשר שימוש חורג בבקשה זו – התוכנית תוקנה כאשר לא מוצע שימוש חורג בתוכנית כלל קווי בניין: קומת קרקע, מפלס +0.00, קומה א', מפלס +3.00, קומה ב', מפלס +6.00, קומה ג', מפלס +9.00: - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה במותר לעניין חריגה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים או 30% בקיר ללא פתחים – עורך הבקשה סימן את קווי הבניין ע"ג התוכנית כאשר מוצע חריגה מקווי הבניין בחזית צידית בקיר ללא פתחים פחות מ-30% מהמרווח קומה ד', מפלס +12.00: - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין ע"ג התוכנית עפ"י תיק המידע עורך הבקשה סמן את קווי הבניין עפ"י תיק המידע ע"ג התוכנית - על עורך הבקשה לוודא עמידה במותר לכלל המרפסות עפ"י תקנות להלן כאשר חזיתות צפונית ומערבית הינן קדמיות וחזיתות דרומית ומזרחית הן צידיות: קו בניין קדמי – ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש בתוכנית המתוקנת מוצעות מרפסות בתוך קווי בניין בלבד נספח בינוי: על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי – פורסמה הקלות להלן: 1. "חריגה מקו בניין קדמי חריגה מקו בניין צידי" 2. "בניה בשונה מנספח בינוי" 3. "תוספת בניה למעלית" תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 10/02/2026 כאשר ישנם 3 התנגדויות לתיק זה		

מרפסות זיז : קומה א', מפלס +3.00 : חזית צפונית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו המוצעת מחוץ לקן בניין קדמי - עורך הבקשה הסיר את המרפסת המוצעת. חזית מזרחית - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי - עורך הבקשה הציג את קווי הבניין כנדרש והבינוי עומד בחריגה המותרת קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מזרחית - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי - עורך הבקשה הציג את קווי הבניין כנדרש והבינוי עומד בחריגה המותרת קומה ד', מפלס +12.00 : חזית דרומית - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי - מוצע חריגה בקו בניין צידי של קיר עם פתחים ב-30% מהמרווח כמותר חזית מזרחית - על עורך הבקשה לוודא עמידה בקו בניין צידי למרפסת המוצעת – הבינוי בתוכנית המתוקנת עומד במותר לעניין קווי הבניין חזית מערבית - על עורך הבקשה לוודא עמידה בקו בניין קדמי למרפסת המוצעת- הבינוי בתוכנית המתוקנת עומד במותר לעניין קווי הבניין מעלית : – יש לפרסם את התוכנית לאחר עדכון התוכנית לעניין מיקום המעלית ומרפסת זיז – פורסמה הקלה גם לעניין המעלית כנדרש מחסן : לא ניתן לאשר מחסן עילי – על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע או לחילופין להציע את הבינוי מכוח המותר עפ"י התב"ע – עורך הבקשה הסיר את מחסן מהבקשה כנדרש והציע קירות יורדים לממ"דים קיימים		

חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a – עורך הבקשה תקן את ההערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות. הטענות הן להלן: - "הבניינים שלי ושל המבקש צמודים זה לזה והמוצע בבקשה גורם לפגיעה בפרטיות ומרווח מינימלי והיזק ראיה " - " המרפסות והמעלית המבוקשות יפגעו בפרטיות ויחסמו אויר ושדה ראיה. יש למבקש שלשה צדדים אחרים בבנינו אשר אינם סמוכים כלל לבניינים אחרים ובהם יבנה כרצונו " מוצעות מרפסות בתוך קווי בניין המותר וכן במיקום המותר עפ"י נספח מוצע מעלית בשונה מהוראות התוכנית - "התכנית המוצעת "חונקת" ממש את הדירה ואת כלל הדירות בבנין שלנובהיותה צמודה ממש לקו הבנין. יש לשכנים אפשרות לבנות ממ"ד בתוספת המבוקשת בחזית המערבית פינת הצפונית, ששם אין שכנים סמוכים רק כביש רחב, ולא יפריע לאיש" הממ"ד מוצע לכיוון חלקה שהיא דרך		
חריגה מקו בניין קדמי וחריגה מקו בניין צידי לצורך הקמת ממ"ד בניה בשונה מנספח בינוי תוספת בניה למעלית	20/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	12/02/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מבואת דחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית ממסחר למגורים וכן תוספות בינוי לדירות קיימות כאשר ישנן חריגות מקו הבניין כאשר לא סומנו קווי הבניין ע"ג התוכנית וע"כ עורך הבקשה נדרש לסמן את קו הבניין ולוודא עמידה במותר עפ"י תקנות וכן לא ניתן להציע שטחי בניה בבקשה לשימוש חורג

שימוש חורג:

המוצע בבקשה כולל שימוש חורג מתוכנית .

עפ"י מדיניות האגף לא ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג הכוללת תוספת שטחים ע"כ הבקשה לשימוש חורג לא נבחנה – על עורך הבקשה להגיש בקשה נפרדת לשימוש חורג ולכן לא ניתן לאשר שימוש חורג בבקשה זו

קווי בניין:

קומת קרקע, מפלס +0.00, קומה א', מפלס +3.00, קומה ב', מפלס +6.00, קומה ג', מפלס +9.00:

- על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה במותר לעניין חריגה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים או 30% בקיר ללא פתחים

קומה ד', מפלס +12.00:

- על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין ע"ג התוכנית עפ"י תיק המידע

- על עורך הבקשה לוודא עמידה במותר לכלל המרפסות עפ"י תקנות להלן כאשר חזיתות צפונית ומערבית הינן קדמיות וחזיתות דרומית ומזרחית הן ציידיות:

קו בניין קדמי – ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן

קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש

נספח בינוי:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי

מרפסות זיז : קומה א', מפלס +3.00 : חזית צפונית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו המוצעת מחוץ לקו בניין קדמי חזית מזרחית - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מזרחית - - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי קומה ד', מפלס +12.00 : חזית דרומית – על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי חזית מזרחית - - על עורך הבקשה לוודא עמידה בקו בניין צידי למרפסת המוצעת חזית מערבית - - על עורך הבקשה לוודא עמידה בקו בניין קדמי למרפסת המוצעת מעלית : – יש לפרסם את התוכנית לאחר עדכון התוכנית לעניין מיקום המעלית ומרפסת זיז מחסן : לא ניתן לאשר מחסן עילי – על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע או לחילופין להציע את הבינוי מכוח המותר עפ"י התב"ע חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מבואת דחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית ממסחר למגורים וכן תוספות בינוי לדירות קיימות כאשר ישנן חריגות מקו הבניין כאשר לא סומנו קווי הבניין ע"ג התוכנית וע"כ עורך הבקשה נדרש לסמן את קו הבניין ולוודא עמידה במותר עפ"י תקנות וכן לא ניתן להציע שטחי בניה בבקשה לשימוש חורג שימוש חורג: המוצע בבקשה כולל שימוש חורג מתוכנית . עפ"י מדיניות האגף לא ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג הכוללת תוספת שטחים ע"כ הבקשה לשימוש חורג לא נבחנה – על עורך הבקשה להגיש בקשה נפרדת לשימוש חורג ולכן לא ניתן לאשר שימוש חורג בבקשה זו קווי בניין: קומת קרקע, מפלס +0.00, קומה א', מפלס +3.00, קומה ב', מפלס +6.00, קומה ג', מפלס +9.00: - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה במותר לעניין חריגה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים או 30% בקיר ללא פתחים קומה ד', מפלס +12.00: - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין ע"ג התוכנית עפ"י תיק המידע - על עורך הבקשה לוודא עמידה במותר לכלל המרפסות עפ"י תקנות להלן כאשר חזיתות צפונית ומערבית הינן קדמיות וחזיתות דרומית ומזרחית הן צידיות: קו בניין קדמי – ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש	02/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

נספח בינוי: על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי מרפסות זיז: קומה א', מפלס +3.00: חזית צפונית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו המוצעת מחוץ לקו בניין קדמי חזית מזרחית - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי קומה ב', מפלס +6.00: חזית מזרחית - - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי קומה ד', מפלס +12.00: חזית דרומית -- על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי חזית מזרחית - - על עורך הבקשה לוודא עמידה בקו בניין צידי למרפסת המוצעת חזית מערבית - - על עורך הבקשה לוודא עמידה בקו בניין קדמי למרפסת המוצעת מעלית: – יש לפרסם את התוכנית לאחר עדכון התוכנית לעניין מיקום המעלית ומרפסת זיז מחסן: לא ניתן לאשר מחסן עילי – על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע או לחילופין להציע את הבינוי מכוח המותר עפ"י התב"ע		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות יצוין 2 מתנגדים הורידו את התנגדות בהתאם לתוכנית מתוקנת הטענות הן להלן : הבניינים שלי ושל המבקש צמודים זה לזה והמוצע בבקשה גורם לפגיעה בפרטיות ומרווח מינימלי והיזק ראייה המלצת המחלקת היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5613 תחילת תוקף : 05/09/2002 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	30/12/2024	חוות דעת תכנונית

5613 תחילת תוקף 05/09/2002 (נספח מס' 6) התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר 62' . תקנות התכנון והבניה שימוש חורג: המוצע בבקשה כולל שימוש חורג מתוכנית . עפ"י מדיניות האגף לא ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג הכוללת תוספת שטחים ע"כ הבקשה לשימוש חורג לא נבחנה – על עורך הבקשה להגיש בקשה נפרדת לשימוש חורג ולכן לא ניתן לאשר שימוש חורג בבקשה זו סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים להלן: קומת קרקע, מפלס +0.00, קומה א', מפלס +3.00, קומה ב', מפלס +6.00, קומה ג', מפלס +9.00: מוצע ממ"ד ותוספות מחוץ לקווי בניין קדמי וצידי כאשר לממ"דים ניתן לחרוג מחוץ לקווי בניין עפ"י מדיניות מהנדס עיר התוספות ניתנות לחריגה עפ"י תקנות כאשר החריגה של התוספות חורגות מקו בניין צידי וע"כ יש להראות עמידה בחריגה בקו בניין צידי -10% בקיר עם פתחים ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מטר או לחילופין 30% בקיר ללא פתחים - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה במותר לעניין חריגה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים או 30% בקיר ללא פתחים קומה ד', מפלס +12.00: מוצעות 2 מרפסות זיז ומרפסת גג מחוץ לקו בניין כאשר לקומה זו ישנה קו בניין לקומה זו בלבד - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין ע"ג התוכנית עפ"י תיק		

המידע - על עורך הבקשה לוודא עמידה במותר לכלל המרפסות עפ"י תקנות להלן כאשר חזיתות צפונית ומערבית הינן קדמיות וחזיתות דרומית ומזרחית הן צידיות : קו בניין קדמי – ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט מס' 6, נספח הבינוי הינו שותק דהיינו מחייב המוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי כאשר לא פורסמה הקלה לנידון – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 9 (ו') (1) : "תוספת הבניה המוצעות בחזיתות הבנינים הקיימים תיבנה ברצף מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על אחת הקומות. כל גג של תוספת שאינו בנוי ישמש כמרפסת לרווחת הדרה באותו מפלס כולל מעקה תקני איטום וריצוף. לא יוצא היתר בניה על סמך תכנית המראה התוספות כאמור ולאחר קבלת התחייבות משפטית להנחת דעת הוועדה המקומית, לביצוע התוספות המבוקשת כולל גמר נאת של המעטפת" – מוצע בבקשה עמודה שלמה של התוספת וע"כ לא מהווה פגיעה לעניין שלביות שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר לפי תב"ע : שטח עיקרי כללי בסך 889.12 מ"ר, כאשר : עבור כל יח"ד בעמודה זו מוצע ש. עיקרי בסך של $13.93 < 14.40$ מ"ר המותר עפ"י המסומן ע"ג נספח . ש. עיקרי קיים (ע"ג הרמוניקה) : בסך של 484.90 מ"ר ש. עיקרי מוצע : בסך של 42.78 מ"ר חישוב :		

484.90 מ"ר + 42.78 מ"ר = 527.68 מ"ר > 889.12 מ"ר מרפסות זיז: קומה א', מפלס +3.00: חזית צפונית – מוצע מרפסת גג בשטח של 13.70 מ"ר מחוץ לקו בניין קדמי מעל ממ"ד מוצע – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו המוצעת מחוץ לקו בניין קדמי חזית מזרחית - מוצע 2 מרפסות זיז בעומק של כ-1.40 מטר כאשר קווי הבניין לא מוצגים ע"ג התוכנית וע"כ לא ניתן לבחון את החריגה האם בקו בניין צידי או קדמי – על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי קומה ב', מפלס +6.00: חזית מזרחית - מוצע הגדלת מרפסת - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי קומה ד', מפלס +12.00: חזית דרומית – מוצע מרפסת זיז בחריגה מקו בניין צידי - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי חזית מזרחית - מוצע מרפסת זיז - על עורך הבקשה לוודא עמידה בקו בניין צידי חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג - על עורך הבקשה לוודא עמידה בקו בניין קדמי מעלית: חזית מזרחית: מוצע מעלית מחוץ לקו בניין כאשר עפ"י תוכנית 5022 ו-5022א ניתן להציע מעלית מחוץ לקו בניין. כאשר היתה התנגדות של משי טייטלבוים והצדדים הגיעו להסכמות ביניהם וכך מיקום המעלית השתנה וע"כ יש לפרסם את התוכנית לאחר השינויים וכן לעניין המרפסת המוצעת בשונה מהתוכנית שפורסמה כאשר המרפסת בחריגה מקו בניין – יש לפרסם את התוכנית לאחר עדכון התוכנית לעניין מיקום המעלית ומרפסת זיז מחסן:	

קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית מערבית - מוצע מחסן בשטח של 13.33 מ"ר מעל הקרקע כאשר לא ניתן לאשר מחסן עילי – על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע או לחילופין להציע את הבינוי מכוח המותר עפ"י התב"ע אישור שימור : בתאריך 04/08/2024 התקבל פטור ע"י אוסנת יעקובוב . אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 24/07/2023 ע"י בת אל זבריקו בקרה הנדסית : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית ממסחר למגורים וכן תוספות בינוי לדירות קיימות כאשר ישנן חריגות מקו הבניין כאשר לא סומנו קווי הבניין ע"י התוכנית וע"כ עורך הבקשה נדרש לסמן את קו הבניין ולוודא עמידה במותר עפ"י תקנות וכן לא ניתן להציע שטחי בניה בבקשה לשימוש חורג על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"י תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות יצוין 2 מתנגדים הורידו את התנגדות בהתאם לתוכנית מתוקנת הטענות הן להלן : הבניינים שלי ושל המבקש צמודים זה לזה והמוצע בבקשה גורם לפגיעה בפרטיות ומרווח מינימלי והיזק ראייה המלצת המחלקת היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת		

הכנת נוסח פרסום	08/06/2023	חריגה מקו בניין קדמי חריגה מקו בניין צידי שינוי שימוש ממסחר למגורים תוספת שטחים לממ"דים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
2	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
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	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור פיקוד העורף הג"א
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
13	תצהיר חתום של עורך הבקשה
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

הבקשה מובאת לוועדת התנגדויות לזמן מתנגדים ומבקשים להשמעת דברם לאחר תיקון תוכנית ופרסום נוסף כנדרש

המלצה האגף: היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות.

הטענות הן להלן:

- "הבניינים שלי ושל המבקש צמודים זה לזה והמוצע בבקשה גורם לפגיעה בפרטיות ומרווח

מינימלי והיזק ראיה "

- " המרפסות והמעלית המבוקשות יפגעו בפרטיותי ויחסמו אויר ושדה ראיה. יש למבקש שלשה צדדים אחרים בבנינו אשר אינם סמוכים כלל לבנינים אחרים ובהם יבנה כרצונו "

מוצעות מרפסות בתוך קווי בניין המותר וכן במיקום המותר עפ"י נספח

מוצע מעלית בשונה מהוראות התוכנית

- "התכנית המוצעת "חונקת" ממש את הדירה ואת כלל הדירות בבנין שלנו בהיותה צמודה ממש לקו הבנין. יש לשכנים אפשרות לבנות ממ"ד בתוספת המבוקשת בחזית המערבית פינת הצפונית, ששם אין שכנים סמוכים רק כביש רחב, ולא יפריע לאיש"

הממ"ד מוצע לכיוון חלקה שהיא דרך.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נעמי אלטר / תאריך: 13:20 14/07/2023 / מספר בקשה:

2040524

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אלטר

שם פרטי:

נעמי

דואר אלקטרוני:

NAL025376@GMAIL.COM

תעודת זהות:

054124524

מספר תיק רישוי:

2009/0081.05

סטטוס טיפול

09:32 10/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13:20 14/07/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0081.05

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נעמי

שם משפחה:

אלטר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

054124524

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5376175
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	NAL025376@GMAIL.COM

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	הבנין גובל בשטח הבניה המבוקשת, 3 מטר מהבנין שלי

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000

תא דואר:	41160

מיקוד:

כתובת מלאה:	אלקנה 5 ירושלים

שכונה:	16900718

רחוב:	16700315

מס' בית:	5

כניסה:

מס' דירה:	2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבנינים שלי ושל המבקש סמוכים ממש זה לזה. לבנין המבקש יש שלשה צדדים שאינם פונים לבנין סמוך ויוכלו להוציא שם מרפסות או מעלית וגשר. אם יוציאו מרפסות לכיוון הבנין שלי כמבוקש, תיפגע הפרטיות והמרווח המינימלי שלי ויגרם היזק ראיה, ובוודאי מעלית שהיא בנין גדול החוסם שדה ראיה ואוויר. ההתנגדות משותפת לכל דיירי הבנין שלנו

מאת: <nal025376@gmail.com> נעמי אלטר
נשלח: יום חמישי 05 פברואר 2026 09:24
אל: אוזנה אסתר
נושא: Re: אוזנה אסתר - aueti@jerusalem.muni.il

שלום אסתר,
בהמשך לשיחתנו אני שולחת לך את כתב ההתנגדות.
לא הצלחתי להוריד טופס רשמי אז כתבתי בצורה חופשית.
תודה על עזרתך הרבה ויום טוב!
נעמי אלטר
0527627020

בקשר להתנגדות בתיק 2009/0081.05 -

ברצוני להביע התנגדות לחריגה מקווי הבניין בחזית מזרחית פינת הצפונית.
בבניין המדובר (אלקנה 7), התבצעו תוספת קומה ותוספת חדרים בחזית דרומית.
לא התנגדנו לבניה זו למרות שהמרחב שלנו הצטמצם (פחות אור, פחות שטח פתוח,
פחות נראות), אבל התכנית המוצעת "חונקת" ממש את הדירה ואת כלל הדירות בבנין שלנו
בהיותה צמודה ממש לקו הבנין. יש לשכנים אפשרות לבנות ממ"ד בתוספת המבוקשת
בחזית המערבית פינת הצפונית, ששם אין שכנים סמוכים רק כביש רחב, ולא יפריע לאיש.

ארצה להציג בפני הועדה תמונות של סביבת הבנין שלנו
ולמחות על מדיניות המאשרת ללא חשיבה על שמירת סביבת מגורים ראויה ומכובדת
ובלי תקנים מינימליים המחייבים את בוני התוספות.
שוכחים שאנשים משלמים במיטב כספם על נכס ולאט לאט הם מוצאים עצמם בסביבה מוזנחת ומכוערת.

בתאריך יום ב', 2 בפבר' 2026 ב-8:26 מאת אוזנה אסתר <AUETI@jerusalem.muni.il>:

נעמי היקרה,

המייל שלי - aueti@jerusalem.muni.il

אוזנה אסתר

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המתלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2009/0081.05
מספר

תאריך: 14/07/2023
הגשה: 16:22:48

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	54859616	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	שאול	אלתר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	תל ארזה, עזרת תורה	אלקנה

מספר בית	דירה	ת.ד.
5	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7627030	SHA025376@JMAIL.COM

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	אלקנה 5 ירושלים 95310

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת שלשה מטרים מהבניה המבוקשת בבנין השכן

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

נימוקי ההתנגדות

המרפסות והמעלית המבוקשות יפגעו בפרטיותי ויחסמו אויר
ושדה ראייה. יש למבקש שלשה צדדים אחרים בבנינו אשר אינם
סמוכים כלל לבנינים אחרים ובהם יבנה כרצונו

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

תיק: 2009/0081.05
מספר

תאריך: 15/07/2023
הגשה 22:37:14

פרטי המתנגד
זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	339617904	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	שרה	טאפאלא

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	תל ארזה, עזרת תורה	אלקנה

מספר בית	דירה	ת.ד.
5	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	051-7155676	NAL025376@JMAIL.COM

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת רווח בין הבנינים--ששה מטר בלבד
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בכירה

גימוקי ההתנגדות

המעלית המבוקשת תחסום אור ואויר. המרפסות יפגעו
בפרטיותינו. כבר הוציאו מרפסות בכל כיוון אפשרי אחר. יעשו
גם מעלית בצדדים האחרים שלא צמודים לשכנים

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/35
מספר בקשה	2024/0121.00
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות, סה"כ 4 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בשארה עלי
עורך הבקשה	הנדסאי משני נאדר
מתכנן השלד	הנדסאי משני נאדר
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל אצמאעי 35, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30550	61	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
258863	תחילת תוקף	03/08/2019			
258863	תחילת תוקף	03/08/2019			
א3456	תחילת תוקף	02/08/1999			
א3456	תחילת תוקף	02/08/1999			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 20.04.1987 בת.ב 1996/0199.00 ובו אושר "הקמת בניין".

- בתאריך 04.09.2022 בת.ב 1996/0199.02 ובו אושר "תוספת שתי קומות מעל הבניין קיים סה"כ 6 יח"ד".

מחות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל אצמצאעי.

גוש : 30558 חלקה : 61.

מצב מוצע :

מוצע הריסה של הבניין הקיים ומוצע הקמת בניין חדש.

הקמת בנין מגורים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף סה"כ 4 יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בתאריך 07.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות .

התנגדויות :

התקבלה התנגדות לעניין בעלויות על הקרקע ואישור בניה מבעלי הזכויות בקרקע.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 61.

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

מידע קודם

מתאריך	
12/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר .	

הושלמו התנאים טרם דיון כנדרש. מרפסות : המרפסות זיו המוצעות הינן מקורות יש להציגן כמרפסות זיו מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע. התנגדויות : התקבלה התנגדות מבשרא מחמד ת.ז-319076824 - לעניין בעלויות על הקרקע . נפתח התיק ללא הסכמות רוב הבעלים. המתנגד הינו בעל זכויות במבנה הצמוד למבנה המגורים המיועד להריסה . התוכנית כוללת הריסת מבנה קיים ואשר צמוד למבנה שיש למתנגד זכויות בו. התוכנית פוגעת במבנה הקיים וזאת בהתאם לחו"ד הנדסאית מצורפת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/10/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת : הבינוי המוצע מקובל תכנונית אך לא עומד בכל הוראות התביע	12/04/2026	חוות דעת תכנונית

וחסרים תנאים טרם דיון התקבלה התנגדות לעניין הבעלויות, לאחר השלמת התנאים לתיקון התוכנית הבקשה תובא לדיון חוזר. אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה- יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע –יש להגיש כנדרש. שטח בניה: המחסנים חורגים מ 10 מ"ר המותרים-יש לצמצם כנדרש. חניה: התקבל אישור מחלקת תנועה רק במערכת, לא ניתן לראות תוכנית, יש להציג תוכנית מאושרת ע"י מחלקת תנועה ולהתאים לתוכנית שהוגשה. תכסית: מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 189.15 מ"ר >179.55 מ"ר, יש לצמצם למותר. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a. הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת:		

* התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5321.00 שהוגש מיום 15.3.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך". מוצע בבקשה- 4 קומות- המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.		

תכסית : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 399 מ"ר, שטח התכסית הינו 179.55 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 399 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 319.2 מ"ר. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 81.179 מ"ר – עומד במותר. מרווח קדמי : עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש-הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה- תוספת 4 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בנייה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. שטח החלקה - 399.31 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי - 718.75 מ"ר = 399.31 * 180%		

מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 628.72 מ"ר. ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 81.22 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע: 225.97 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה - 709.94 מ"ר. (שטחים עיקריים ושירות מעל הקרקע). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן: מותר עפ"י תב"ע: שטחי חניה ואחסנה עפ"י התקן. ע"פ התב"ע שטח מחסן עד 10 מ"ר. מוצעים 4 מחסנים לכל יח"ד בשטח עד 5.5 מ"ר- אין מניעה לאשר. ניחול מי נגר: ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4 – "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות: ע"פ תב"ע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה: שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ"ר לדירה, עומד במותר. המרפסות זיז המוצעות הינן מקורות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התב"ע. שלביות ביצוע: ע"פ תב"ע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע.		

ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 17.03.26 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 03.02.26 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 30.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור חו"ד אדריכל העיר : ניתן אישור בתאריך 17.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 18.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 31.07.24 - "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע הקמת בניין חדש ע"כ לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . הושלמו התנאים טרם דיון כנדרש. התנגדויות : התקבלה התנגדות מבשרא מחמד ת.ז-319076824 - לעניין בעלויות על הקרקע . נפתח התיק ללא הסכמות רוב הבעלים. המתנגד הינו בעל זכויות במבנה הצמוד למבנה המגורים המיועד להריסה . התוכנית כוללת הריסת מבנה קיים אשר צמוד למבנה שיש למתנגד זכויות בו. התוכנית פוגעת במבנה הקיים וזאת בהתאם לחו"ד הנדסאית מצורפת.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבינוי המוצע מקובל תכנונית אך לא עומד בכל הוראות התב"ע וחסרים תנאים טרם דיון התקבלה התנגדות לעניין הבעלויות , לאחר השלמת התנאים לתיקון התוכנית הבקשה תובא לדיון חוזר.	07/10/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה- יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע –יש להגיש כנדרש. שטח בניה: המחסנים חורגים מ 10 מ"ר המותרים-יש לצמצם כנדרש. חניה: התקבל אישור מחלקת תנועה רק במערכת, לא ניתן לראות תוכנית, יש להציג תוכנית מאושרת ע"י מחלקת תנועה ולהתאים לתוכנית שהוגשה. תכסית: מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 189.15 מ"ר < 179.55 מ"ר, יש לצמצם למותר. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת: הבינוי המוצע מקובל תכנונית אך לא עומד בכל הוראות התב"ע וחסרים תנאים טרם דיון	22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת

התקבלה התנגדות לעניין הבעלויות, לאחר השלמת התנאים לתיקון התוכנית הבקשה תובא לדיון חוזר. אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה- יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפייע –יש להגיש כנדרש. שטח בניה: המחסנים חורגים מ 10 מ"ר המותרים-יש לצמצם כנדרש. חניה: התקבל אישור מחלקת תנועה רק במערכת, לא ניתן לראות תוכנית, יש להציג תוכנית מאושרת ע"י מחלקת תנועה ולהתאים לתוכנית שהוגשה. תכסית: מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 189.15 מ"ר < 179.55 מ"ר, יש לצמצם למותר. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : ייעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 258863 תחילת תוקף 3.8.2019 מגורים ב * 762708 תחילת תוקף 10.02.2022 ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקבו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל : א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. ב.לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה.ה.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5321.00 שהוגש מיום 15.3.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

נספח בינוי: אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 180% שטח המגרש הינו 399.31 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 718.75 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 709.94 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) > 718.75 מ"ר, שטח שרות: מותר עפ"י תב"ע: שטחי חניה ואחסנה עפ"י התקן. מחסן עד 10 מ"ר שטח מוצע בבקשה: 225.97 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניות, עומד במותר המחסנים חורגים מ 10 מ"ר המותרים-יש לצמצם כנדרש. מרפסות: עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניווד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ"ר לדירה, עומד במותר חניה: עפ"י תב"ע: 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה: התקבל אישור מחלקת תנועה רק במערכת, לא ניתן לראות תוכנית, יש להציג תוכנית מאושרת ע"י מחלקת תנועה ולהתאים לתוכנית שהוגשה. ממ"ד:		

מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף מתחת הכניסה הקובעת. גובה בניה : עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 2.82 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו 18.08 + מ'. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 399 מ"ר, סה"כ מותר 5 יח"ד. מוצע בבקשה: 4 יח"ד, עומד במותר תכסית : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 399 מ"ר, שטח התכסית הינו 179.55 מ"ר. x200f#מתחת הכניסה הקובעתx200f# - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 399 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו x200f# 319.2 מ"ר. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 189.15 מ"ר < 179.55 מ"ר, יש לצמצם למותר. מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 240.40 מ"ר > 319.2 מ"ר, עומד במותר.		

מרווח קדמי: עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש-הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. פריסת גדרות: עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ-הוצג פריסות כנדרש ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי גר: עפ"י תוכנית: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש-הוצג כנדרש, עומד במותר. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: הקמת בניין חדש, ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תכנונית אך לא עומד בכל הוראות התב"ע וחסרים תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג		

תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 18.7.2024 אישור מח' דרכים- התקבל אישור 31.7.2024 לדיון בלבד, תנאי להיתר בניה יהיה מחלקת דרכים. אישור איכות הסביבה- לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. אישור מח' תברואה -התקבל אישור 307.2024 אישור מח' שפ"ע – לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. התנגדויות: התקבלה התנגדות לעניין בעלויות על הקרקע ואישור בניה מבעלי הזכויות בקרקע. ומכתב מהמבקש נגד ההתנגדות שהוגשה שהינה התנגדות סרק הבקשה מובאת לדחיה ע"כ אין לזמן מתנגדים בשלב הזה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור פיקוד העורף הג"א	6
	אישור שירותי הכבאות	7
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	8
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10

11	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי.
16	שפ"ע הגשת ערבות בנקאית בסך 17,168.29 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים. (שימור 10,705.04 העתקה 6,463.25)

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר .

הושלמו התנאים טרם דיון כנדרש.

מרפסות :

המרפסות זיז המוצעות הינן מקורות יש להציג כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות מבשרא מחמד ת.ז-319076824 - לעניין בעלויות על הקרקע .

נפתח התיק ללא הסכמות רוב הבעלים.

המתנגד הינו בעל זכויות במבנה הצמוד למבנה המגורים המיועד להריסה .

התוכנית כוללת הריסת מבנה קיים ואשר צמוד למבנה שיש למתנגד זכויות בו.

התוכנית פוגעת במבנה הקיים וזאת בהתאם לחו"ד הנדסאית מצורפת.

701T

מס' 054-5936719

ALAQSSA33@GMAIL.COM

2024/06/3

ת.ד. 21278
פועל - 606

לכבוד

עיריית ירושלים

המחלקת לרישוי בנייה

הנידון : התנגדות על פתיחת תיק רישוי 2024/0121.00

חלקה מס' 61 גוש 30550

עיריית ירושלים

בשם יורשיי המנוח : 1- עישה בנת מוחמד עבדאללה אבו ניע 04-06-2024

2- מעיפה מוחמד עבדאללה אבו ניע

אנף לרישוי בנייה

ואלה נימוקי הבקשה:

1- ביום 07.3.2024 קבל מר עלי בשארה ת.ז. מס' 0805604777 אישור פתיחת תיק רישוי מבלי הסכמת רוב הבעלים.

2- מר עלי בשארה לא רכש מהבעלים מעיפה ועישה אבו ניע, והם בעלים נרשמות בלוח התביעות אשר הונפק מלשכת הסדר מקרקעין מיום 29/05/2024. מצ"ב העתק מלוח התביעות

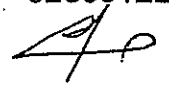
3- אשר על כן, מבוקש להורות על הפסקת הליכי רישוי בנייה מייד ויהיה מן הצדק לעתור לבקשה.

בכבוד רב ובברכה,

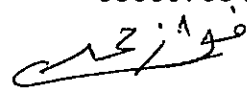
חתימת היורשים

ליו מכלוסה
אלה היורשים

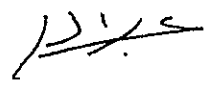
מחמוד עיסה
028391225



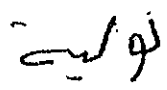
פואז חמד
080597354



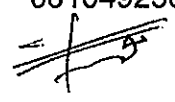
עאדל עבל אלאל
026146068



לוליה עיסה
080427347



יוסף חמד
081049256



קמאל חמד
080597362



עיריית ירושלים

המחלקה לרישוי בנייה

בהתאם לתקנה 36 לתקנות התכנון (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) תש"ל – 1970, הרינו להודיעך כי הוגשה בקשה להיתר ע"י:
מר בשארה עלי

מספר הבקשה: 2024/0121.00
כתובת האתר: אל אצמאעי 35, שועפט

גוש: 30550
חלקה: 5061

התנגדויות לתוכנית הנ"ל ניתן להגיש עד יום 07/06/24.
לאחר פרק זה לא תתקבלנה התנגדויות.
התנגדות יש להגיש באמצעות טופס מקוון להגשת התנגדות הנמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים בכתובת:
WWW.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/BuildingLicenses/Pages/resistance3.aspx

לתשומת לבך:

- הועדה לתכנון ובניה דנה בהביטים התכנוניים של הבקשה להיתר ואין במתן היתר בניה משום הענקת זכויות קנייניות בנכס.
- מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעליו מחובותיו כלפי הדיירים או כלפי בעלי זכות אחרת לפי דין.
- באם לא ברורה לך משמעות המכתב ונספחיו עליך לפנות לאיש מקצוע מטעמך.
- ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת:
<https://jergisinfohub.jerusalem.muni/ui/?systemid=26400046&processtype=1>
החזת ארכיב אופטי.

טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס

משותפים בדיון: עו"ד חיים נרגסי, מר אופיר מאי (מנהל האגף לרישוי ופיקוח-עיריית ירושלים), אני פירו, עו"ד סמיח בשיר, וטיס אלחאגי, אדרי סמי עלמי.

תאריך הדיון: 07/03/2024 ביום חמישי בשעה 10:30

מקום הדיון: אולם הישיבות בעיריית ירושלים

פרטים אישיים:

1. שם המבקש ובעל זכות הנכס:

עלי עאיד בשארה נושא ת.ז. מס' 080560477

2. טלפון בית/נייד:

בנובה/דואר אלקטרוני: בית חנינה

הנכס: גוש: 30550 חלקה: 61 מגרש 1 לפי תכנית 258863

סוג הנכס:

☐ מבנה קיים-יש לציין תאריך הקמת המבנה:

תמצית הבקשה: בקשה להיתר, להקמת בניין חדש/בקשה לתוספת בניה.

מסמכים שהוגשו בדיון: יש לצרף העתקים מכלל המסמכים לבקשה.

☐ תצלום תעודת זהות של המבקש/הטוען לזיקת בעלות בנכס/של הבעלים הרשום או הסכמתו.

☐ מפת מדידה מאושרת ע"י מחדד מוסמך עם סימון גבולות הנכס.

☐ מסמכי קניין ובעלות: (היתר בניה קודם מס' _____ מיום _____, הסכם חלוקה בין השותפים, ייפוי כוח

נוטריוני/שטר מכר/הסכם רכישה, מתנה, צוואה, צו ירושה, צו קיום צוואה וכו', אישורי מיסים המעידים על הרכישה:

מס רכישה, מס שבח, ומס מכירה).

הערה: יובהר כי אין בהודעה זו לוועדת הבעלות על כל המפורט בה כדי להוות דיווח בדיעבד על עסקאות מכר על כל

המשתמע מכך.

על המבקש לפנות באופן ישיר לרשויות המוסמכות לדיווח על העסקאות במקרקעין.

סיכום הדיון: (יש לציין את מידת ההיכרות של הנוכחים עם מבקש הבקשה ועם בעל הקרקע הרשום ו/או עם יורשיו. יש

לציין כל מקרה של מחלוקת מוכרת בין המבקש לאחרים):

הדיון נערך ביום 07/03/2024 בשעה 10:30 בבית חנינה. נכחו: עו"ד חיים נרגסי, מר אופיר מאי, אני פירו, עו"ד סמיח בשיר, וטיס אלחאגי, אדרי סמי עלמי. הנוכחים אישרו את תוכן הבקשה ואת המסמכים שהוגשו.

המלצת הוועדה: (ממליצה לאשר הבקשה/ממליצה לא לאשר הבקשה/אין לוועדה אפשרות לקבוע.

תוקף האישור: 1/8/24

חתימות ואישור הנוכחים:

חיים נרגסי, עו"ד
משתתפים בדיון
מינהל הקהילה בעיריית ירושלים
ת.ז. 080560477

עיריית ירושלים
מנהל האגף לרישוי ופיקוח
מנהל האגף לרישוי ופיקוח
מנהל האגף לרישוי ופיקוח
מנהל האגף לרישוי ופיקוח

7/3/24

מקרקעין בבעלות מחולקת

אזור ההסדר: ירושלים
פקיד ההסדר: דוד רוטנברג

התאריך: כ"ב חשוון התשפ"ג (16 נובמבר 2022)

עמוד 111
ירושלים
המקרקעין
לשכת הסדר

237-24

24.6.24

לכבוד :

ועדת המשנה לתכנון ולבניה

ועדה מקומית

ירושלים

א.ג.נ.,

24/12-1

הנדון : התנגדות ובקשה להפסקת הליכי טיפול בתיק להיתר בנייה

מספר 2024/21

ולתוכנית להריסת מבנה קיים ובנייה מחדש

בעניין המתנגד בשארא מחמד ת.ז מס' 319076824

הנני פונה אליכם בשמו של מרשי הנ"ל כדלקמן : _

1. מרשי הנ"ל הינו בעל זכויות במבנה המגורים הצמוד למבנה המגורים המיועד להריסה וזאת בהתאם להיתר בנייה במסגרת המספר שלעיל. והנמצא בשכונת שעפט בירושלים.
2. התוכנית כוללת הריסת מבנה קיים ואשר צמוד למבנה שיש למתנגד זכויות בו.
3. התוכנית פוגעת פגיעה של ממש בביין המגורים הצמוד למבנה המיועד להריסה וזאת בהתאם לחוות דעת הנדסאית המצורפת להתנגדות זו.
4. מרשי הופתע לגלות כי המבקש מקדם תוכנית כולל הריסת המבנה בצורה ואשר פוגעת בבניין שלו.
5. מרשי הנ"ל מתנגד לבקשת ההיתר שלעיל ולתוכנית ולתצ"ר ולכל פעולה ואשר נעשתה על ידי מייזם התוכנית (המבקש).
6. הנכם מתבקשים לפעול מידית להפסיק את כל ההליכים בתיק שלעיל משום ומדובר בפגיעה יסודית במבקש והמתגוררים בבניין הצמוד לבניין המיועד להריס כי יש בהריסת המבנה פגיעה יסודית בחזית הבניין שבבעלות מרשי ובני משפחתו ויש בו פגיעה ממשית ועלול לסכן אותם.
7. נא לעדכן אותי בדחיפות.

בכובד רב

המתנגד (מחמד בשארה)

י.ז.ס.י.ס. - רחוב א.ז.מ.3.8

058-7656669

ת.ז. 77687

רחוב א.ז.מ.3.8 43 - י.ז.ס.י.ס.

058-7656669

ת.ז. 77687

הנדון: חוות-דעת מקצועית – התנגדות הריסת מבנה קיים ליד מבנה המזמין

א. תיאור הנכס:

- נתונים טכניים:

מדובר בבניין פרטי בעל 4 קומות, ממוקם בגוש 30550 חלקה 61.
על-פי הממצאים, המבנה בנוי מאבנים ובטון, קירות חיצוניים בנויים מאבנים
הבית קיים כ- 15 שנים, לידו בניין בעל 3 קומות, שיש לו רישוי בניה מספרה
2024/0121, הרישוי לעבודות הריסה ובנייה מחדש.

מזמין הבדיקה

לבקשת מר בשארה בתאריך 29/5/2024 ביקרתי בנכס הנדון, סקרתי את השלד החיצוני של שני
הבנינים, ערכתי רשימה ואת ממצאי אפרט בהמשך .

מבצע הבדיקה

מהנדס יוסף שריף מהעיר ירושלים, רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, בעל
מס" תעודה 20796456.

- ואלה פרטי השכלתי:

תואר רישון – הנדסה אזרחית אוניברסיטת אל-נג'אח – שכס.

מנהל עבודה – הנדסה בגובה – לוד.

ממצאים

1. קונסטרוקציה של שלד המבנה,

לפני הריסת המבנה הסמוך, חייב לעשות אנליזה של שלד המבנה כדי לבדוק אם יש קשר בין שלד שני המבנים, דבר שימנע מפגיעה ביציבות מבנה המזמין.

בדיקת כל האלמנטים הקונסטרוקטיביים (יסודות/עמודים/קירות/תקרות/קורות).



3. סקר מקדים

יש לבצע בדיקה הנדסית שמטרתה לקבוע את מצבם של חלקי המבנה המיועד להריסה ושל המבנים הסמוכים, כדי למנוע קריסה לא מתוכננת. הסקר צריך לכלול גם בחינה של התשתיות המיועדות להריסה או הקרובות לאזור ההריסה ועלויות להיפגע. תשתיות אלה כוללות בין היתר קווי חשמל, קווי מים, קווי אספקת גז, צנרת ביוב ושפכים. בהתאם לממצאי הסקר המקדים יש להכין תוכנית הריסה למבנה .

• סיכום

הריסת המבנה הסמוך בלי התייחסות לממצאים שנ"ל, עלול לגרום נזקים/הריסת מבנה המזמין.

Kawar & Associates –Attorneys At Law
Ziad Kawar, Adv.
Yazeed Kawar, Adv.
Omar Somri, Adv.
Issa Abu Sada, Adv.



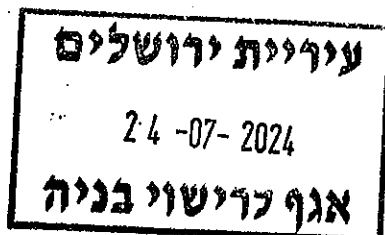
קעואר ושות' - משרד עורכי דין

זיאד קעואר, עו"ד
יזיד קעואר, עו"ד
עומר סמרי, עו"ד
עיסא אבו סעדה, עו"ד

דרך שועפאט 55, ירושלים/Jerusalem
P.O.Box 18592, Jerusalem 91185/91185 ת.ד. 18592, ירושלים
02-9661199 :טלפון/Telephone
02-6505567 :פקסימיליה/facsimile
Office@KawarLaw.com

23/07/2024

מבלי לפגוע בזכויות ובטענות



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כיכר ספרא 8

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: בקשה לקבלת היתר בניה מס' 2024/0121.00 תזכר

הריני לפנות בזה לכבודכם בשם מגיש הבקשה לקבלת היתר בניה שבנדון, מר עלי עאיד בשארה, ת.ז. מס' 080560477, בדברים הבאים להלן:

מדובר בהתנגדות סרק, סתמית, חסרת תום לב הסותרת בצורה קוטבית פסק דין חלוט משנות השבעים למאה הקודמת. ועדה נכבדה זו מתבקשת לא לתת יד להתנגדות חסרת שחר ובסיס עובדתי ומשפטי זו ולאפשר למרשי להתקדם בהליך קבלת היתר הבניה.

1. מרשי הינו הבעלים של חלק מחלקה מס' 61 מגוש מס' 30550, יחד עם שני בעלים נוספים. בין הבעלים קיימת חלוקה מוסכמת מזה שנים ארוכות וכל אחד הקים בינוי בחלקו ללא עוררין ממאן דהוא.

2. כאמור, מדובר בהתנגדות סתמית חסרת כל שחר ובסיס הסותרת פסק דין חלוט שניתן עוד בשנות השבעים למאה הקודמת והכריע את המחלוקת בין מורשי המתנגדים לבין מרשי. מדובר בפסק דין חלוט שניתן לפני כחמישה עשורים ועם כל הכבוד לוועדה נכבדה זו אין בסמכותה לבטלו. ככל וברצון המתנגדים לבטל פסק דין חלוט זה עליהם לנקוט בהליך מתאים בפני הערכאה המוסמכת ולא להטריח ועדה נכבדה זו בהתנגדות סרק חסרת בסיס ושחר.

3. מרשי הופתע לאחרונה עת גילה כי הוגשה התנגדות לבקשה לקבלת היתר בניה שבנדון. עיון בהתנגדות שהוגשה, מעלה כי המתנגדים טוענים כי הינם יורשי שני המנוחים עישה אבו נייע ו- מעיופה אבו נייע וכי מרשי לא רכש משני המנוחים זכויות בחלקה דנן. המתנגדים לא צירפו צווי ירושה ולא הוכיחה כי הנם נמנים על עזבון שני המנוחים הנ"ל.

4. כפי שעולה מתמצית הבעלות שהוגשה בשם מרשי, ואשר אושרה בשתי הזדמנויות, ביום 30.10.2022 וביום 07.03.2024, מרשי ואחיו מר אחמד עאיד מחמוד בשארה רכשו את זכויות הבעלים הרשום עטא מוחמד עבדאללה אבו נייע (להלן: "המוכר עטא") ממנו אישית עוד ביום 02.06.1974. חשוב להדגיש כי המוכר עטא מכר את חלקיו הרשומים וכן את חלקיהם של עישה אבו נייע, מעיופה אבו נייע ומוחמד אבו נייע לאחר שהסתלקו ממלוא זכויותיהם בחלקה דנן לטובת המוכר עטא.

*** מצ"ב העתק מתמצית הבעלות ומסומנת בספרה 1.

5. לאחר המכר הנ"ל הוגשה תביעה ע"י יורשי המנוחה מעיופה אבו נייע, עישה אבו נייע הנ"ל וכן חלק מהבעלים של החלקה נגד מרשי בהליך ת.א. 3541/75, במסגרתה הכחישו את עצם הוויתור וההסתלקות לטובת המוכר עטא. התביעה הועברה להליך בוררות, וניתן פסק דין בורר אשר הכיר בהסתלקות לטובת המוכר תוך שהוא קובע כי לתובעים אין כל זכויות בחלקה דנן. ביום 17.07.1978 אושר פסק הבוררות בבית המשפט המחוזי בירושלים.

*** מצ"ב העתק מפסק הבוררות ומסומן בספרה 2.

*** מצ"ב העתק של פסק דין בית משפט המחוזי המאשר את פסק הבוררות ומסומן בספרה 3.

6. בעצם, מדובר במחלוקת קניינית שכבר נידונה, הוכרעה וניתן לגביה פסק דין שהפך לחלוט לפני כחמישים שנים (!!). המתנגדים פונים אל ועדה נכבדה זו בחוסר ניקיון כפיים ובחוסר תום לב ומעלים טענת סרק וסתמית, מתוך ניסיון כושל לעקוף פסק דין חלוט, שניתן מלפני מספר עשורים, ולהביא לעיכוב מלאכותי בהליך הרישוי המקודם ע"י מרשי. די באמור עד כה כדי לדחות את ההתנגדות ולא לעכב את הליך הרישוי עוד. מטעמי זהירות בלבד ולמעלה מן הצורך ימשיך מרשי ויטען כלהלן:

7. המתנגדים טוענים כי הינם יורשי שני המנוחים עישה אבו נייע ו- מעיופה אבו נייע הרשומות בלוח התביעות המנוהל אצל פקיד ההסדר, אולם, המתנגדים לא צירפו צו ירושה המוכיח כי הינם יורשים, או למצער כל תצהיר תמיכה מטעמם, ועל כן יש לדחות את התנגדותם על הסף ולו מטעם זה בלבד.

8. בעצם מדובר בהתנגדות קניינית לבקשה לקבלת היתר בניה, ולכן אין כל סמכות לוועדה נכבדה זו להכריע בשאלה הקניינית. בפסיקה ענפה נקבע כי וועדות התכנון אינן המקום לדיון בטענות

קנייניות. לעניין זה ראו בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לכתנון ולבניה ת"א (פורסם בנבו), שם נקבע כדלקמן: "אם השאלות הקנייניות שנויות במחלוקת או אם יוצא שלכאורה יש למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקניין או שבאין התנגדות לאחר שנשלחו הודעות כדין לזכאים, אין זכויות הקניין שנויות במחלוקת, תדונה הועדות בשאלות התכנוניות המתעוררות. בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של הענין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד".

9. מרשי ושני הבעלים הנוספים של החלקה דנן, חתמו על הסכם פירוק שיתוף עוד בשנת 2008 ואף הקימו בינוי כל אחד על חלקו עוד משנות השמונים למאה הקודמת. בהתאם להסכם פירוק שיתוף קיבל מרשי את המגרש הדרום מערבי בחלקה אשר לימים קיבל המס' 1 בהתאם לתכנית 258863.

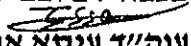
10. חשוב להדגיש כי ועדת הבעלויות היושבת ליד המנהל הקהילתי בבית חנינה אישרה את בעלות מרשי במגרש מס' 1, בשתי הזדמנויות, הראשונה ביום 30.10.2022, וחשנייה עוד ביום 07.03.2024.

11. מהאמור לעיל עולה כי אין כל מקום לעכב את הטיפול בבקשה לקבלת היתר בניה, יש לדחות את ההתנגדות וככל ובפי המתנגדים טענות קנייניות כאלה או אחרות עליהם להתכבד ולפנות לבית המשפט המוסמך להכריע בטענות סרק הזויות כגון דא.

12. מהאמור לעיל עולה כי אין ולא כלום בהתנגדות הזויה זו, ריקה מתוכן, נעדרת תצהיר וחסרת כל בסיס משפטי ועובדתי.

13. בנסיבות העניין אבקשכם לדחות את ההתנגדות ולאפשר למרשי להמשיך ולקדם את הבקשה לקבלת היתר בניה שבנדון ללא כל דיחוי נוסף.

14. בתודה מראש.

בכבוד רב ובב"ח,

עוה"ד עיסא אבו סעדה

רשימת נספחים

סימון הנספח	שם הנספח
1	העתק מתמצית הבעלות
2	העתק מפסק הבוררות
3	העתק של פסק דין בית משפט המחוזי המאשר את פסק הבוררות

נספח 1
העתק מתמצית הבעלות

Ziad Kavar, Adv.
Batrice Batrice, Adv.
Yazeed Kavar, Adv.
Wassim Halloun, Adv.
Omar Somri, Adv.



זיאד קעואר, עו"ד
בתריס בתריס, עו"ד
זיאד קעואר, עו"ד
וסיס הלון, עו"ד
עומר סמרי, עו"ד

נצרת Nazareth
צומת דיאנא, רח' 5050/1
Diana, 5050/1 St.

Po.B. ת.ד. 18592, ירושלים 91185
Tel/טלפון: 02-9661199
Fax/פקס: 02-6505567
Ziad@kblawoffices.net

ירושלים Jerusalem
דרך שועפט
Sho'fat St.

27/02/2022

לכבוד,
לכל מאין דבעי,
א.ג.נ.,

הנדון: תמצית רישום בעלות בחלקה 61 גוש 30550 (אל-קמעה), שעפאט, ירושלים

אני הח"מ עו"ד זיאד קעואר נתבקשתי ע"י מרשי, מר עלי עאיד בשארה, לבדוק הבעלות בחלקה 61 מגוש 30550, ולהגיש את חוות דעתי תחת הכותרת: תמצית בעלות כשאני מתחייב כדלקמן:

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

בהמשך לאמור לעיל, להלן חוות דעתי:

1. חלקה 61 מגוש 30550 (להלן: "החלקה"), בשטח של כ- 2,394 מ"ר, רשומה בלוח התביעות הבלתי סופי המנוהל אצל פקיד הסדר בבעלותם של הי"ה הבאים:

- עבד אלרחמן חמדאן עבדאללה אבו נייע (20/30)
- עטא מוחמד עבדאללה אבו נייע (4/30)
- עישה בת מוחמד עבדאללה אבו נייע (2/30)
- מעיופה בת מוחמד עבדאללה אבו נייע (2/30)
- סעיד עמר חיליל אבו נייע (1/30)
- מוחמד עמר חיליל אבו נייע (1/30)

*** מצי"ב העתק רישום מלוח התביעות, מסומן כנספח 1

2. חלקת המקרקעין שבנדון מחולקת ל-3 מגרשים וזאת בהתאם לתשריט שנערך ע"י המודד המוסמך מר מחמוד ח'אלד אבו בהה אשר נערך ביום 01.03.1974, כלהלן:
 - א. מגרשים מס' 1 ו-2, ששטחם ביחד כ- 1,596 מ"ר, המהווים 20/30 מהזכויות בחלקה.
 - ב. מגרש מס' 3, ששטחו כ- 789 מ"ר, המהווה 10/30 מהזכויות בחלקה.
3. יצוין כי מגרשים מס' 1 ו-2, מצויים בחזקתו ובשימושו הבלעדי של הבעלים הרשום, עבד אלרחמן חמדאן עבדאללה אבו נייע שחלקו בחלקה הינו 20/30.
4. מגרש מס' 3 מצוי בחזקתו ובשימושו הבלעדי של הבעלים הרשום, עטא מוחמד עבדאללה אבו נייע.
5. חשוב להדגיש כי יותר הבעלים הרשומים, עישה בת מוחמד עבדאללה אבו נייע, מעיופה בת מוחמד עבדאללה אבו נייע, סעיד עמר חיליל אבו נייע ו- מוחמד עמר חיליל אבו נייע, הסתלקו מזכויותיהם בחלקה דן לטובת הבעלים עטא מוחמד עבדאללה אבו נייע, ואת לאחר שקיבלו זכויות בחלקות מקרקעין נוספות.
6. ביום 06.03.1974, הבעלים הרשום עטא מוחמד עבדאללה אבו נייע, חתם על הסכם מכר לפיו הוא מכר את מלוא זכויותיו בחלקה המהווים 789 מ"ר שהם מגרש מס' 3, למר עלי עאיד בשארה בשארה ולמר אחמד עאיד מוחמד בשארה, בחלקים שווים.
*** מצ"ב העתק מהסכם המכר מיום 06.03.1974 ותרגומו לשפה העברית, מסומן כנספח 2
7. לאחר המכר, נפתח הליך משפטי בבית משפט השלום בירושלים במסגרת הליך 3541/75, על ידי עישה אבו נייע, מעיופה אבו נייע, סעיד אבו נייע ו- מוחמד אבו נייע, נגד עלי עאיד בשארה ואחמד עאיד שארה, במסגרתו טענו לזכויות בחלקת המקרקעין, על אף שהסתלקו מזכויותיהם בחלקה דן לטובת הבעלים עטא אבו נייע לאחר שקיבלו זכויות בחלקות מקרקעין נוספות.
8. בית משפט השלום הנכבד הפנה את הצדדים להליך בוררות, אשר בתומו נקבע כי מר עלי עאיד בשארה ומר אחמד עאיד בשארה הם הבעלים של 10/30 מהזכויות בחלקה שהם 789 מ"ר (מגרש 3). ביום 17.07.1978, בית משפט השלום הנכבד נתן תוקף של פסק דין לפסק הבוררות.
*** מצ"ב העתק מפסק הבוררות ופסק דינו של בית משפט השלום, מסומנים כנספח 3
9. במועד שאינו ידוע למרשי, הבעלים הרשום, עבד אלרחמן חמדאן עבדאללה אבו נייע, מכר את זכויותיו בחלקה שהם 20/30 למר רזק סבית.

10. ביום 04.02.2008, נחתם הסכם פירוק שיתוף במקרקעין דן בין מר עלי עאיד בשארה, בחלקו במקרקעין הינו 5/30, ובין אחמד עאיד בשארה, שחלקו 5/30 ובין רזק סביח, שחלקו במקרקעין הינו 20/30.

*** מצ"ב העתק מהסכם פירוק השיתוף מיום 04.02.2008, מסומן כנספח 4

11. במסגרת הסכם פירוק השיתוף הוסכם בין הצדדים כלהלן:

א. מר עלי עאיד, יהיה הבעלים והמחזיק הבלעדי של החלק הדרום מזרחי של החלקה והשווה ל- 5/30 מהזכויות בחלקה והמסומן 1 בתשריט המצורף להסכם פירוק השיתוף.

ב. מר רזק סביח, יהיה הבעלים והמחזיק הבלעדי של החלק הצפוני של החלקה והשווה ל- 20/30 מהזכויות בחלקה והמסומן 2 בתשריט המצורף להסכם פירוק השיתוף.

ג. מר אחמד עאיד, יהיה הבעלים והמחזיק הבלעדי של החלק הדרום מערבי של החלקה והשווה ל- 5/30 מהזכויות בחלקה והמסומן 3 בתשריט המצורף להסכם פירוק השיתוף.

12. חשוב להדגיש כי מרשי מר עלי בשארה דיווח על עסקת רכישת המקרקעין לרשויות המס, שילם את סכומי המס שהוטלו עליו וכיום הוא רשום בספרי מיסוי המקרקעין בתור הבעלים של 5/30 מזכויות הבעלות בחלקת המקרקעין שבנדון.

*** מצ"ב אישורי מיסוי המקרקעין, מסומנים כנספח 5

13. כמו כן, מרשי מר עלי עאיד הקים בשנות השבעים, על חלקו בחלקת המקרקעין מבנה המשמש אותו למגורים יחד עם בני משפחתו ללא עוררין או מתנגדים.

14. למכתבי זה מצורפים תצלומי אוויר מהשנים 1980 ו- 1991 המאשרים כי על חלקת המקרקעין דן קיים מבנה ששימש את כל הבעלים של החלקה כאמור בהשתלשלות לעיל, ללא מתנגדים או עוררין לרבות הבעלים הנוכחי של החלקה מר עלי בשארה.

*** מצ"ב העתק מתצלום אווירי משנות 1980 ו- 1991, מסומנים כנספח 6

15. מן הראוי לציין כי במהלך ישיבות שהתקיימו במשרד המשפטים, בין הייתר אצל עו"ד ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), בהשתתפות נציגי הועדה המחוזית ונציגי משרד המשפטים לרבות מנהל אגף רישום והסדר המקרקעין במשרד המשפטים. במסגרת ישיבות אלו גובש מתווה הכולל עקרונות להקלה מהנוחל בעניין קידום תכניות החלות על קרקעות המצויות בהליכי הסדר.

16. להלן יפורטו העקרונות לפי המתווה ואשר רלוונטיים לענייננו ולשלב אישור פתיחת תיק:

א. על הקרקע בנוי מבנה במשך למעלה מ- 25 שנים.

ב. מגיש התכנית הינו בעל הזכויות הרשום בלות הזכויות/התביעות במשך למעלה מ- 25 שנים (או שמגיש התכנית הינו חליפו של בעל הזכויות הרשום כאמור, וחוגשו המסמכים הנדרשים להוכחת העברת הבעלות בהתאם לנוהל בעל עניין בקרקע).

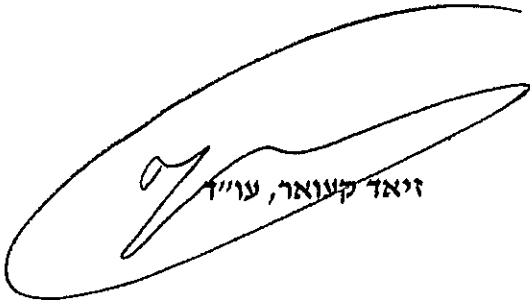
17. מתצלומי האוויר המצורפים למסמך זה, עולה באופן ברור שעל המקרקעין דגן קייס מבנה במשך למעלה מ- 25 שנים ואשר שימש את הבעלים של החלקה ללא עוררין או מתנגדים וביחס לתנאי השני, השתלשלות העברת הזכויות בחלקה כפי שתוארה לעיל הנתמכת במסמכים המצורפים, מעידה כי המקרה דגן עונה אחר אותו תנאי.

18. עי'פ המסמכים אשר הוצגו בפניי עולה כי מר עלי עאיד בשארה, נושא ת.ו מס' 080560477, הינו הבעלים ו/או זכאי להירשם בתור הבעלים של 5/30 מזכויות הבעלות בחלקת המקרקעין שבנדון.

19. מכתבי זה נועד להניח בפניכם תשתית ראייתית, לכאורית, אודות זהות הבעלים ו/או זהות בעל העניין במקרקעין שבנדון בהתאם למסמכים שהוצגו בפני.

20. תעודה זו ניתנת על ידי לשם הגשתה כראיה לבית המשפט, והריני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין תעודה זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

בכבוד רב ובברכה,



זיאד קעואר, עו"ד

רשימת נספחים

שם הנספח	סימון הנספח
העתק רישום מלוח התביעות	1
העתק מהסכם המכר מיום 06.03.1974 ותרגומו לשפה העברית	2
העתק מפסק הבוררות ופסק דינו של בית משפט השלום	3
העתק מהסכם פירוק השיתוף מיום 04.02.2008	4
אישורי מיסוי המקרקעין	5
העתק מתצלום אווירי משנות 1980 ו- 1991	6

נספח 1

העתק רישום מלוח התביעות

לוח מס'	1
גוש מס'	30550

הישוב	אלקעזמה - שועפאט

מדינת ישראל
משרד המשפטים
לוח התביעות
מקרקעין בבעלות מחולקות

הנפה ירושלים			מס' תוכר התביעה		
שמות התובעים ומענם			מס' התקנה הזמני		
כתובתו אם אינו מתושבי הכפר			61		
עבד אלרחמן חמדאן עבדאללה אבו ניע עטא מוחמד עבידאללה אבו ניע עישא בנת מוחמד עבידאללה אבו ניע מעיופה מוחמד עבידאללה אבו ניע סעיד עומר חליל אבו ניע מוחמד עומר חליל אבו ניע מורד			לשכת הסדר המקרקעין ירושלים 1/1 עמוד		
בירור הזכויות במקרקעין בגוש זה טרם קויים. זלוח הזכויות לגוש זה טרם פורסם. פקיד הסדר המקרקעין לאזור ירושלים העתק זה מתאים להעתק של לוח תביעות ירדני בלתי מאושר ובלתי גמור השמור בלשכת ואין הוא משמש הוכחה לזכות במקרקעין פקיד הסדר המקרקעין לאזור ירושלים חזה القسمة طبق الأصل من القسمة لجدول الإدعاءات الأرنطي الغير مصدق والغير نهائي المحفوظ بمكاتبتي ولا يستعمل كإثبات حق بالعقارات. ماحور قسرية العقارات لمنطقة القدس			20 4 2 2 1 1 30		
מירי			איתמר ענברי		
ראה החלטת מבית המשפט המחוזי בירושלים ה.פ. 38052-04-12 מיום 8/3/16 ופסק דין מיום 5/2/19 על החלקים של עטא מוחמד עבידאללה אבו ניע ראה תיק מספר 12/79 ראה פסיקתא של בימיש למשפחה בירושלים מיום 6.12.19 בתיע 4728-12-17, בדבר מינוי עוה"ד סאהר עלי מר. 31597, כמנהל עזבנו של מוחמד עומר חליל אבו ניע ת"ז 081038275, דרכון ארה"ב 2671607. תוקף המינוי עד ליום 6.12.20. כריכה מס' 28/20. ראה צו מניעה זמני מבית המשפט המחוזי בתניק ת"א 30590-01-21 מיום 25.1.2021 על חלקיו של עבד אלרחמן חמדאן עבדאללה אבו ניע (כריכה 21/21)			משרד המשפטים אגף רישום והסדר מקרקעין לשכת הסדר ירושלים 24/02/2022 רח' יפו 97, בניין כלל, קומה 8, ת.ד. 2354 מיקוד 91023		

המקום: ירושלים
התאריך: י"ג תמוז התשע"ט (16 יולי 2019)
פקיד ההסדר: דוד רוטנברג
אזור ההסדר: ירושלים

נספח 2

**העתק מהסכם המכר מיום 06.03.1974 ותרגומו
לשפה העברית**

(عقد انتقال حصة في شركة)

تونس اول ... هذا عقد جيد ...

تونس ثاني ... (١) علي عايد ...

تونس ثالث ... كامل قطعة ارض ...

القدس رقم الخوص (١٠) موقع القطعة ...

المقطعة العروق المثلث من الساج ...

١٩٧٤/٢/١ ...

بناؤه ...

العقوبات ...

(١) ان هذا العقد ...

واختار ...

(٢) ...

تعارض ولا ...

(٣) باع ...

سبعة واربعين ...

تأكل ...

(٤) اشترى ...

تونس الاول ...

عليه ...

(٥) ...

(٦) ...

الدوائر ...

على ...

البيع ...

باسم ...

(٧) ...

(٨) ...

من شروطه ...

اية حقوق ...

المنقول ...

الف ليرة ...

البالغة ...

لها ...

كل ما ...

وتدبر ...

على ...

شاهد ...

شاهد ...

شاهد ...

شاهد ...

הַשְׁמֵרָה מִכִּי יִשְׁכַּח

צד ראשון: עטח מחמד עבדאללה אבו ניע-שועפאט-ירושלים
צד שני: עלי עאיד מחמוד בשארה אחמד עאיד מחמוד בשארה מירושלים.

סוג המכירה : חלקת אדמה במדד 798 מתר מרובע מאדמת שועפאט איזור ירושלים
גוש 10 מקום החלקה מחלקה 61 חמופיעה במבח הנספחת חמוארגנת על יד חמד
מחמד כאולד אכו בחא בתאריך 1-3-1974 חנחשב כחלק בלתי נפרד מחחסכם הזה
וחיא במס: 3

באותו זמן הסכימו הצדדים כדלקמן:

1- ההסכם חוזר הוא חסכם סופי ומחייב לשני הצדדים והוא חסכם בלתי חפץ ובלתי חוזר.

2-הוצד הראשון מודיע כי הוא בעל חנקס וזיחיד ואין לאף אחד אחר שום זכית בנכס.

3- הצד הראשון מכר חנכס הנזכר לצד השני בסכום של ארבעים ושבעה אלפים ושמונה ושמונים לירות ישראליות וקבל את הסכום הנזכר במזומן וחתם על זה.

4- הצד השני קנה את הנכס במחיר תנזכר וקבל את הנכס לידיה וחותר לו לחשתמש בו כדין.

5- הוסכם בין הצדדים על חמכירח וחקניח באפן ידחתי.

6-הצד הראשון התחייב לפנות הנכס לטובת הצד השני אצל הצדדים הרשמיים כולל מחלקת האדמות והתכנון והאוצר והתחייב לחתום על כל חסמכים הקשורים בזו.

7- כל הרישומים יחיו על חשבון חצד השני.

8- במצב של אי יכולת או חזרה מחסכם מצד חצד הראשון או אי יכולתו לעשות כדין החסכם יחיה עליו לחזיר כל חסכומים שקבל לצד השני עם סכום של ארבעים ושבעה אלף לירות ישראליות גם יחיה מוכן להפטר על כל חילקו בנכם מחלקת האדמה בעלת חמדד של 2470 מטר מרובע מאדמת שתעפאט גוש 10 חלקה 36 לטובת חצד השני על פי החסכם חזח. נ

אחמד עדילה, עורך דין
מסי רשיון 16680

נערך והוסכם ב-6-3-1974

צד שני

צד ראשון

TS

TV

TV



I, the undersigned, Asad rayan do hereby
* declare under oath that the Above shown
translation is true, correct and that I have
translated it from the original copy which is
attached.

تتطرق اسمي ادلاء أسعد زيان اصرح بعد القسم ان الترجمة
شيئة اعلاه هي ترجمة حليية وصحيفة ترجمتها عن النسخة
الاصيلة المكتوبة المرفقة هنا .

ש"ד ונוטריון - רשיון 16860
 דת' סלאח אלדין 15, ירושלים
 סל. 02-6277869 פקס. 02-6262773

Sworn to and ~~Translator~~ signed before me this day:
23/10/1998

1998/10/23

נספח 3

**העתק מפסק הבוררות ופסק דינו של בית משפט
השלום**

فصل 20
باب 21

1978-NO-3

3:5:78

حضرة الباقية
الحاجه ابنا السلام
والسلام
السند حاجه زكي
امير صندوقه
فيه هذا القرار
الذي اجبته
باربع نسخ وهو
قار انتم بكم
امر

ترسل نسخة
من قرار الشاع
هذا القرار واحد
من وثائق البرلمان
أ. ب. ج. د. هـ
١

החברות
מפיקת התוכן
השנה 1978
מבית התרבות
הישראלי
1978

۱۱۱

”

19

14.2.40

3.5-4.

195

— 5 —

מסי רשיון 16660
מתאים למקור

ע"ד ונוטריון - רשיון 16660
ר' סלחא אלדון 15, ירמליה
סלחא אלדון 02-6277809 פקס 02-6262773

17.7.78

Price :-
Tare

הנני מאשר כי
() זהו דיון בדין
בדין בדין

1. יום
 2. שבת
 3. חול
 4. חול המועד
 5. יום טוב
 6. יום ראשון
 7. יום שני
 8. יום שלישי
 9. יום רביעי
 10. יום פרישון

חתום:
 תאריך:

אחמד עדילה
 ע"ד ונוטריון - רשיון 16660
 רח' סלאח אבאד 15, ירושלים
 טל: 02-6277809 פקס: 02-6262773

אחמד עדילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאים למקור



נספח 4

העתק מהסכם פירוק השיתוף מיום 04.02.2008

י"ד י"ו

הסכם פירוק שיתוף במקרקעין

שנערך ונחתם בירושלים ביום 4 בחודש פברואר שנת 2008

עלי עאיד מחמוד בשארה ת.ז. 080560477
(להלן: "צד א'") - מצד אחד -

רזק סביח ת.ז. 080403827
(להלן: "צד ב'") - מצד שני -

אחמד עייד מחמוד בשארה ת.ז.
(להלן: "צד ג'") - מצד שלישי -

והצדדים רכשו, במועדס ובזמנים שונים ומחבילים השונים, את מלוא הזכויות במגרש בן 2,394 מ"ר הנמצא ברחוב אלסמעי, בירושלים, ותידוע בלשכת הסדר המקרקעין כחלקה 61 בגוש 30550 (גוש ירדני 10) (להלן "המגרש").

והצדדים הפכו למעשה כבעלים במשותף של מלוא הזכויות במגרש כאשר למר סביח 20/30 חלקים מסוימים במגרש ולצד א' לחסכם ולצד ג' להסכם לכל אחד מהם 5/30 חלקים מסוימים אחרים במגרש בהתאם לחסכמים של כל אחד מהצדדים לגבי רכישת חלקו היחסי בקרקע.

והצדדים הפכו לבעלים במשותף של כלל שטח המגרש; כאשר כל אחד מהם מחזיק בחלק מסוים מכלל שטח המגרש. והכל בהתאם למסומן בתשריט החלוקה שנערך למגרש המצ"ב והמסומן א'.

והצדדים הסכימו לקיים את הסכמי הרכישה בחילוק השימוש, זכויות הבעלות והחזקה במגרש, כך שעל המגרש בנה כל אחד מחשותפים בהתאם לזכויותיו וחלקיו המסוימים בתים ולמעשה קיים בין הצדדים פירוק שיתוף בעין של המגרש כל אחד לפי חלקו היחסי במגרש בכללותו ובהתאם לתשריט החלוקה המצ"ב.

וצד א' מעוניין להוציא היתר בניה בגין הבית אותו בנה על חלקו במגרש (להלן: "בית א'") וצדדים ב' ו- ג' מעוניינים להוציא היתר בניה בגין חבתיים שכל אחד ואחד מהם בנו על חלקם במגרש ולהלן

"בית ב'" (של מר סביח) ו"בית ג'" (של מר אחמד).

אחמד עדילה

ע"ד ונוטריון - רשיון 16660
רח' סלאח אלדין 15 ירושלים
טל: 02-6277869 פקס: 02-6262773

אחמד עדילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאים למקור



והצדדים מעוניינים להסדיר את נושא הבניה בעקבות חלוקת המקרקעין שבוצע בעין ובהסכמת השותפים המעוניינים להסדיר בהסכם זה את מערכת היחסים שביניהם כך שכל אחד מהצדדים להסכם יחתום האחד כלפי השני על כל המסמכים הנדרשים לשם הוצאת היתר בניה ובכל הנוגע לבעלות ולשימוש וחזקה במקרקעין המשותף.

לפיכך הוצאה, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים

1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו, מחווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראת שבהסכם לבין הוראה שבנספח מנספחי ההסכם, תחא הוראת ההסכם גוברת ועדיפה והוראת הנספח תקרא ותפורש בהתאם וברוח הוראת ההסכם, אלא אם הוסכם במפורש אחרת.

נותנות ההסכם

נותנות ההסכם הן לנחות הצדדים בלבד ולא תשמשנה בשום אופן לפרשנותו של ההסכם.

הצהרות הצדדים

3.1. כל צד מצהיר, כי הוא מודע ומסכים לכוונתו של הצד האחר להתחיל, בהקדם האפשרי, בחליכים הדרושים להוצאת היתר בניה לביתו על המגרש, הכל בכפוף להוראות הסכם זה;

3.2. כל צד מצהיר כי ידוע לו שהסכם זה כפוף לכל הוראת חוק ו/או דין ו/או צו ו/או תקנות בכל הקשור לחחזקת מקרקעין ו/או בניה על מקרקעין, החלים במועד חתימתם על הסכם זה, ואשר יחולו בעתיד.
אחמד עדילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאים למקור

3.3. עד למימוש וביצוע בפועל של פירוק השיתוף בין הצדדים ורישום התצ"ה לפי החלוקה שמקויימת בין הצדדים בלשכת רישום המקרקעין ו/או בלשכת הסדר המקרקעין, וכל צד מצהיר כי הוא מתחייב ליתן, במהירות האפשרית, כל הסכמה שתידרש לצד האחר לצורך קבלת ההיתרים לבית שהקים הצד האחר על חלקו וקבלת האישורים הדרושים לכך, ובכלל זה לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או טופס, ולהופיע בפני כל רשות.

3.4. כל צד ישא בחוצאות (בתשלום חעלויות מכל מין וסוג שיחולו על חלקו הוא

אחמד עדילה

עו"ד בגופרין - רשיון 16660
רח' סלאח אלזין 15, ירושלים



3.5. הצהרות והתחייבות הצדדים חנן בכפוף למילוי כל ההתחייבויות ההדדיות של הצדדים על פי הסכם זה.

מחוז העסקה

הצדדים מחלקים בזאת ובאופן סופי את זכויות הבעלות של המגרש בהתאם לחלקם היחסי במגרש; באופן שצד אי יהיה הבעלים הבלעדי של החלק הדרום מזרחי של המגרש וצד ב' מר סביח יהיה הבעלים הבלעדי של החלק הצפוני של המגרש וצד ג' מר אחמד יהיה הבעלים הבלעדי של החלק הדרום מערבי של המגרש, כמפורט בנספח א' ובנספח ב', ומסכימים בזאת לשתף פעולה ככל שמדובר בהוצאת היתרים באשר לבניית בית ו/או בתים על המגרש, כפי שיפורט בהסכם להלן.

חלוקת זכויות הצדדים במגרש

5.1. צד אי יהיה הבעלים והמחזיק הבלעדי של החלק הדרום מזרחי של המגרש, המסומן בספרה 1, ובצבע כחול בנספח ב', וצד ב' מר סביח יהיה הבעלים והמחזיק הבלעדי של החלק הצפוני של המגרש המסומן בספרה 2 ובצבע אדום וצד ג' מר אחמד יהיה הבעלים והמחזיק הבלעדי של החלק הדרום מערבי של המגרש, המסומן בספרה 3 ובצבע צהוב בנספח ב'.

5.2. הצדדים חילקו את זכויותיהם במגרש בחלוקה בעין בהתאם לתשריט המצורף.

פרצלציה (חלוקת המקרקעין)

על אף האמור בסעיף 5.2 לעיל, הצדדים מתחייבים להגיש בקשה לחלוקה בעין של המגרש ו/או לעריכת פרצלציה בו לשני חלקים (דרומי וצפוני). כאשר מצד אחד החלק הדרומי במגרש יכלול את צד אי להסכם ואת מר אחמד מצד ג' להסכם והחלק הצפוני של המגרש יכלול את מר סביח צד ב' להסכם.

אחמד עדילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאנים למקור

גידור הבתים



אחמד עדילה
ע"ד ונובעין רשיון 16660
רח' סלאח אלזין 15, ירושלים

Handwritten signature or mark.

- 10.3. חימנעות צד להסכם לאכוף זכות מזכויותיו עפ"י ההסכם ואו עפ"י כל דין, לא תחשב למניעות מצידו ולא תימנע חימנו לעשות כן בעתיד.
- 10.4. הוראות ההסכם חן ותחינה תניות שלובות לכל דבר ועניין.
- 10.5. הודעות עפ"י ההסכם ואו בקשר אליו, תעשינה בכתב בלבד וכתובות הצדדים לצורך זה עו מועד גמר הבתים או הבית, לפי העניין, וכן כנקוב בכותרתו, וממועד הגמר - בבית.
- 10.6. כל הודעה שתשלח ע"י אחד הצדדים למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מעת המסירה למשלוח בדואר רשום, בתום 24 שעות ממועד שיגורה כפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, ואם נמסרה ביד - עם המסירה בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

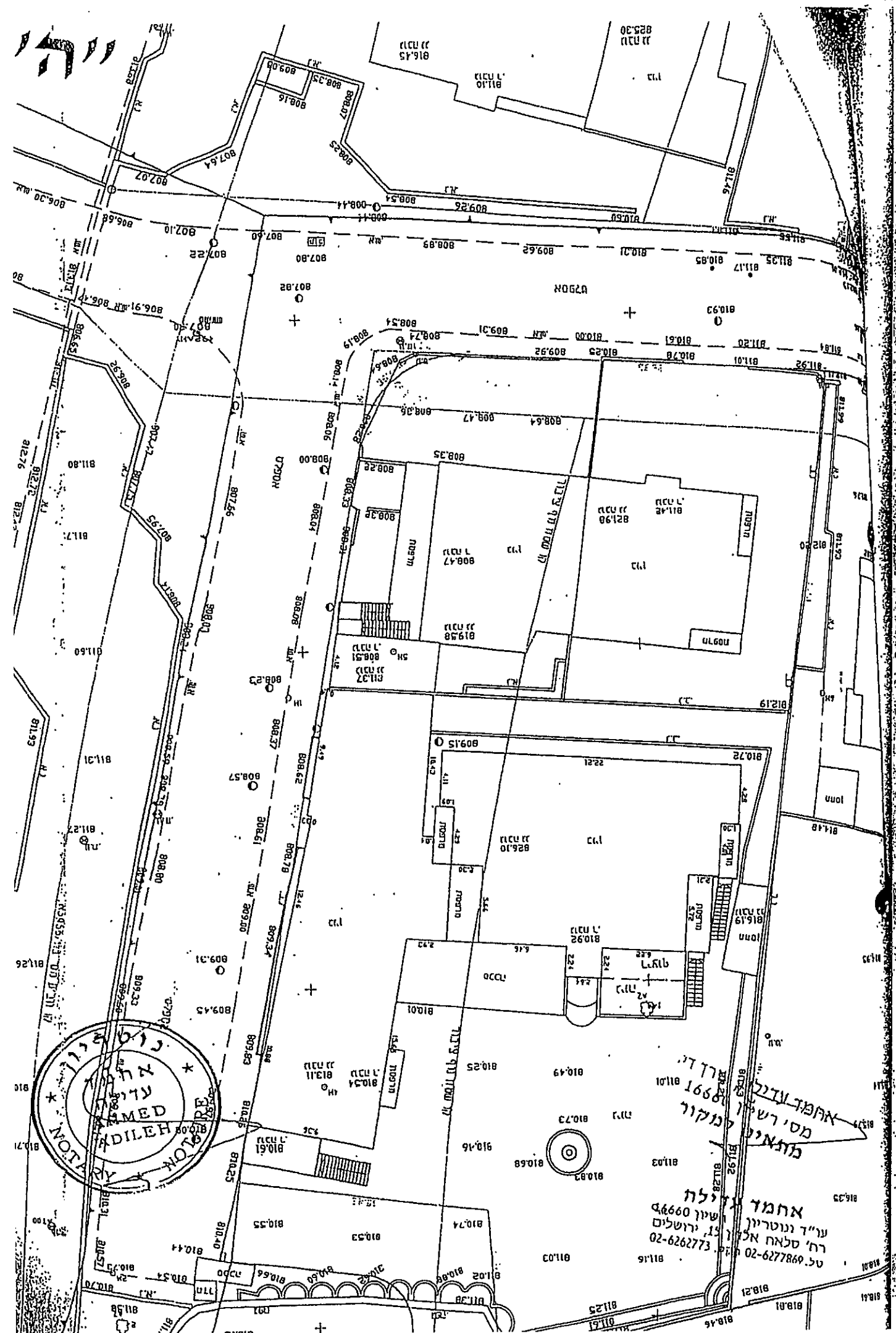
_____ צד א' _____ צד ב' _____ צד ג'

נספח א' - תשריט חלוקה
נספח ב' - תרשים חלוקת המגרש



אחמד עדילה
ע"ד תדטריין - רשיון 16660
רח' סלאח אלדין 15, ירושלים
טל. 02-6277867 פקס. 02-6262773

אחמד עדילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאים למקור



נספח 5

אישורי מיסוי המקרקעין

אישור לרישום בספרי המקרקעין
בהתאם לסעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים תשכ"א-1961

מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין

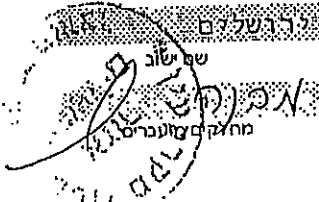


תאריך 10/05/2017

אזור ירושלים - 30

חתימה וחזמת הבנק

80560477
מספר זהות



שם בשורה עלי
שם אל אצמעי
מס' בית 37
רחוב רחוב
גוש 030550
חלקה 0061
תת חלקה 000
ריבוי 01
אין חובות במס רכוש

בתנאי שהסכום הרשום בשובר המקרקעין יישלם ויאושר
ע"י הבנק עד לתאריך 10/05/2017

בן שבת נילי
שם מכין האישור

התשלום במזומן או בהמחאה בנקאית

שובר תשלום מס רכוש - קבלה

מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין



נא להחתיים
את חותמת הבנק
בגב הטופס

שם בשורה עלי
אזור ירושלים - 30 כתובת אל אצמעי 37

(1) 80560477
מספר זהות

7521 08
קוד סיבת תשלום

(2) 0-11205-1
מס' חשבון בנק הדואר

030550 8 0061 000 01 4
גוש ב חלקה תת ריבוי ב
לא לתשלום (3)
סח'כ לתשלום בשקלים חרשים שלמים

התשלום במזומן או
בהמחאה בנקאית

שובר תשלום מס רכוש - הודעת זיכוי

מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין



נא להחתיים
את חותמת הבנק
בגב הטופס

0 מס' אינטרנט

שם בשורה עלי
אזור ירושלים - 30 כתובת אל אצמעי 37

(1) 80560477
מספר זהות

7521 08
קוד סיבת תשלום

(2) 0-11205-1
מס' חשבון בנק הדואר

030550 8 0061 000 01 4
גוש ב חלקה תת ריבוי ב

לא לתשלום (3)
סח'כ לתשלום בשקלים חרשים שלמים

אישור לרישום בפנקסי המקרקעין

3011050783319

מדינת ישראל / האוצר
אגף נוס הכנסה ומיסוי מקרקעין



GVI

מס רכישה

גוש	חלקה	תת חלקה	ריבוי	הלקים ניעברים
030550	0061	000	00	00000005/00000030

חתימה
והחתמת הבנק

185078331
מספר שומה

אין יתרה לתשלום

20/07/1975
תאריך המכירה

02
שווי המכירה

עטה מחמד עבדאללה
שם המוכר

430180000
מס' זהות המוכר

בשאייה עלי
שם הקונה

80560477
מס' זהות הקונה

בן גיא הראל
חתימה

10/05/2017
תאריך

אישור זה כותקף אם יתקיים אחד מהתנאים הבאים:
1. אושר בחותמת המשרד האזורי ובחתימת הפקיד המורשה.
2. הוחתם בחותמת הבנק בעת התשלום ולעד

תאריך

נספח 2
העתק מפסק הבוררות

פסק דין בוררות

התובעים: סעיד עומר כליל אבו ניע ומחמד עומר כליל אבו ניע ויורשי מחיפה מחמד עבד אללאה אבו ניע ועישה מחמד עבד אללאה אבו ניע ועבד אלרחמאן חמדאן עבד אללאה אבו ניע -- שועפאט - ירושלים.

הנתבעים: אחמד עאיד בשארה ועלי עאיד בשארה - ירושלים

השופטים: השם **התובעים:** חאג אמין מרקה והחאג יעקוב עבד אלפתאח אל שויקי - ירושלים.

בשם הנתבעים: חאג סעיד אבו רמילה ומוסה עבד אלרחים - ענאתא.
הבורר: אלחאג זקי אמין סונדוקה.

על פי החלטת בית משפט השלום בירושלים, בבעיה המשפטית מס' 3541175 בתאריך 1978/4/3 הפוסקת במינוי שופטים ובורר בסכסוך שבין התובעים והנתבעים ביחס לחלקת האדמה של מדד 789 מתר מרובע מאדמת שועפאט גוש 10 החלקה קרובה לחלקה מס' 61 המופיעה על המפה הנספחת בתאריך 1974/3/1 על יד המדד מר מוחמד אבו בהא הבולטת במס' 3. שמענו להודעות ונתוני הצדדים ובסוף הגענו בפי אחת להחלטה כדלקמן:

1- אנחנו פוסקים לנתבעים באחיות החלקה הנזכרת לעיל במדידה של 789 מתר מרובע מאדמת שועפאט גוש 10 חלקה מס' 61 מס' 3 על פי התוכנית המוספחת והמחייבת לשני הצדדים. ואנחנו מחליטים על מניעת התובעים מהתנגדות לנתבעים.

2- שני החלקות הנשארות מהחלקה 61 מס' 4/5 גוש 10 אדמות שועפאט נחליט כי החלקה היא ל עבד אלרחמאן חמדאן אבו ניע כי הוכח לנו כי הוא בעל החלקות.

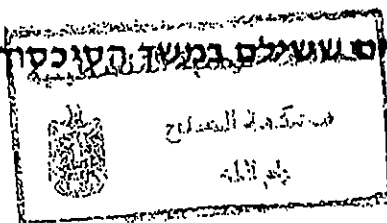
3- כל מה שנוזכר במסמך ההרשמה כי יש מניה לסעיד עומר אבו ניע ומניה למחמד עומר אבו ניע ושני מניות ליורשי הנפטרת מחיפה אבו ניע הוכח שאין קשר לזה בחלקה נושא הסכסוך כי הנזכרים לקחו זכויותיהם בחלקות אחרות וכי המוכר עטא מוחמד עבד אללאה אבו ניע הבעל היחיד לחלקת האדמה בזמנו דאג ל אחיו ונתן להם חלקה אחרת.

4- אנחנו שופטים הנתבעים לשלם סכום של ארבעים אלף לירות ישראליות כדלקמן:

עשרת אלפים לירות לעבד אלרחמאן חמדאן אבו ניע בוררות אדמה.
עשרת אלפים לירות ישראליות לסעיד עומר אבו ניע ואחיו מחמד אבו ניע במשותף.

עשרת אלפים לירות ישראליות לעישה אבו ניע כזיכוי לה על בירור אדמה.

5- הוחלט כי כל צד ישא בתשלומים ועושים במשך הסכסוך ולא יהיה לשום



צד איזה זכויות מצל הצד השני.

6-הנתבעים קיבלו את האדמה נושא הסיכסוך כוזמן ואני מחליטים כי זכותם להשתמש בחלקת האדמה איך שהם רוצים. בזה אנו מעלים את פסק הדין הזה לבית המשפט שלכם לפסיק פסק הדין הראוי לכם.

תודה רבה

בורר

שופט

שופט

תאריך 15/2 1978

שופט שופט

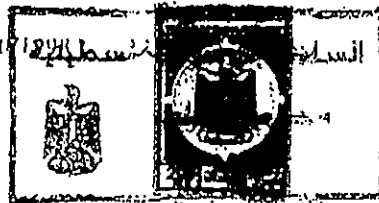
I, the Arab Raian, declare on oath that I know both languages, Arabic and English well, and that the translation appearing above is a true and correct translation from the Arabic copy.

Deponent/Translator

A. Ray

Subscribed and sworn before me this day 11/11/2008

Magistrate of Ramallah



المستند

11/11/2008

المستند

المستند

المستند

المستند

المستند

נספח 3

**העתק של פסק דין בית משפט המחוזי המאשר את פסק
הבוררות**

41/75 ס"ט אהרן י"ג
י"ג

מסכת
השאלה
בבב
אחמ
עליו
19

שאלה
מסכת
השאלה
בבב
אחמ
עליו

מסכת
השאלה
בבב
אחמ
עליו

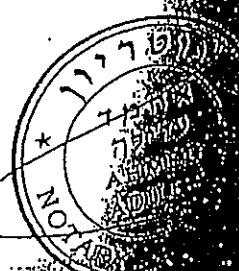
מסכת
השאלה
בבב
אחמ
עליו

מסכת
השאלה
בבב
אחמ
עליו

מסכת
השאלה
בבב
אחמ
עליו

אחמד עדיאל עבד
מס' רשיון 16660
מתאים למקור

אחמד עדיאל
ע"ד וטורין - רשיון 16660
ר"ה סלאח אלדן 15, יבשלים
02-6277713 פקס 02-6277809



35/55

נניס כסך הכסף - כסף
כסף הוצאה - כסף
מחירי כסף - כסף
ל - הוצאה - כסף
מ - כסף

הוצאה (כסף)
17.7.78

הוצאה
כסף

הנני מאשר כי
הוצאה כסף

הוצאה כסף
הוצאה כסף
הוצאה כסף
הוצאה כסף

אחמד עדילה

ע"ד ווטרינר - רשיון 16660
רח' סלאח אלמג' - 15 ירושלים
טל 02-6277809 פקס 02-6262773



אחמד עדילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאים למקור



מסמך נמסר
הערה: הוצאה
לחתי
17.VII.1978
סוכן ראשי
בית משפט השלום ירושלים

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/35
מספר בקשה	2024/0190.00
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה להיתר בניה לחיזוק מבנה קיים ותוספת בניה לפי תמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, הכוללת תוספת של 5 יחידות דיור ו-2 קומות לבנין בן 9 יחידות דיור קיימות ב-3 קומות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יהודה רחמים חברה לבניין ב יהודה רחמים
עורך הבקשה	אדריכל רובאל איתן
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

הרב הרצוג 15 , קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30024	40	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10038	תחילת תוקף	13/01/2018		
ג30024	תחילת תוקף	16/07/1959		
9988	תחילת תוקף	25/08/2015		

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר במבנה מגורים בן 3 קומות הבנויות בתצאי מפלסים בבניין 9 יחיד קיימות. בבקשה זו מוצע השלמת חצי קומה קיימת ו - 1.5 קומות חדשות בהן מוצעות 5 יחיד חדשות. סה"כ בבניין 14 יחיד המוצע הינו בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 00.0 קומת קרקע – מוצע פיתוח שטח הכולל שביל גישה לבניין, מערכות, מתקן חניה, לובי כניסה ומעלית ותוספת בנייה עבור יח"ד הכוללות ממ"ד. כמו כן בחצי הקומה התחתונה מפלס 0.30- מוצע בשטח קיים חדר משאבות ומאגר מים וחלוקת מחסן קיים ל-4 מחסנים חדשים.

מפלס 1.96 +, 3.15+ קומה א' – מוצע מעלית פנימית, תוספת בניה עבור 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו חלקן מקורות והסבת שטח שירות לעיקרי.

מפלס 5.01 +, 6.20+ קומה ב' – תוספת בניה עבור 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה והסבת שטח שירות לעיקרי.

מפלס 8.04 + קומה ג' – תוספת בניה עבור 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה והסבת שטח שירות לעיקרי כמו כן מוצעת דירה חדשה בחצי הקומה מפלס 9.61+ הכוללת ממ"ד ומרפסת גג לא מקורה.

מפלס 11.43 + קומה ד' (חדשה) – מוצע מעלית, חדר מדרגות משותף ו-3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות גג בנוסף מוצעות מדרגות עליה מפנים הדירה עבור עליה למרפסת גג פרטית.

מפלס 16.00 + קומה ה' – מוצעת יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ו-2 מרפסות גג ופרגולה.

מפלס 19.20 + קומת גג – מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני.

היתר בניה להקמת הבניין:

מועד הקמת המבנה: שנת 1960 על פי תשריט בית משותף.

רקע סטטוטורי- תוכניות:

במקום חלה תכנית 9988 משנת 2015 שמייצגת את החלקה למגורים. לפי תכנית 9988, אזור מגורים ב' עד 6 קומות, 2.5 מ' נסיגה בקומה אחרונה מהחזית הקדמית 184% בניה, תכנית עד 42%. שטח המגרש מסומן עם חזית מסחרית. המבנה אינו מסומן לשימור. קווי הבניין 6 מ' כלפי החזית הקדמית, 5 מ' כלפי החזית האחורית ו-4 מ' צידי.

התקבלה חוות דעת מאת שלום כהן בשם מהנדס העיר להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
15/02/2026	הכנת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות מעבר לכך מובאת הבקשה להכרעה בעניין החניה: ח"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. התכנית תואמת למאושר בשלב תכנון עיר מצורף: מוצע 5 יח"ד במסגרת תמ"א 1-38 דרוש עפ"י התקן 5 מ"ח מוצע 2 מ"ח בתחום החלקה באמצעות מכפיל. חסר 3 מ"ח קיים קרן

חנייה באזור, חניונים: הנשיא, משכנות התיאטרון. להכרעת הוועדה לעניין חניה. כמו כן מובאת הבקשה להכרעה בעניין הנסיגות: קיימות נסיגות בקומות החדשות ללא פרסום הקלה על ניוד שטחים בקומות החדשות. להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו לעניין זה. קווי בניין הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט: ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית מערבית ודרומית פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר. מכפיל החניה – פורסמה הקלה על בניית מכפיל מחוץ לקו הבניין – אין מניעה מלאשר מעלית: מוצע מעלית פנימית יש לעלות מס' מדרגות עבור גישה למעלית כך שהמעלית אינה נגישה, יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בחישוב השטחים – אין מניעה לאשר קומות חדשות : קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות גג. קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 4.1.2.1.6): 2 יח"ד - המוצע עומד בדרישה. *גובה קומה בקומה החדשה עולה על 3.5 מ' מרצפה לרצפה יש לצמצם למותר		

מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 1.2.1.6.4.1.2 ז'): 2 יח"ד – ישנה יח"ד אחת העומדת בדרישה זו יש להציע יח"ד נוספת בשטח הנדרש.

*גובה קומה בקומה החדשה עולה על 3.5 מ' מרצפה לרצפה יש לצמצם למותר

*שטחי הקומות החדשות המותר לשימוש הינו 438 מ"ר שטח מוצע בבקשה 444 יש לצמצם.

ממ"ד:

מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי והדרומי, פורסמו על כך הקלות – אין מניעה מלאשר.

נסיגה : מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הצפוני והמזרחי כמצוין ב תוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', נסיגה של 2.5 מטר בקומה שישית לחזית קדמית כנדרש.

קיימות נסיגות בקומות החדשות ללא פרסום הקלה על ניווד שטחים בקומות החדשות. להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו לעניין זה.

מרפסות:

*מוצע מרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית בעומק המותר עפ"י תכנית 9988 – ישנה חריגה מינורית מקווי הבניין יש לצמצם למותר

*מרפסות הזיז בבקשה הינן קיימות ולא מוצע בהן שינוי.

מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038.

קומת גג :

הבקשה מציעה הגבהת חדר מדרגות ליציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש.

חוו"ד תכנון עיר:

יש להציג מערכות טכניות, כגון: מזגנים וכו', בהתאם לתכנית רחביה.

גובה מעקה הגג יוצע בהתאם לתכנית רחביה עד 1.3 מ' ממפלס

רצפת הגג. פירוט הנחיות עפ"י תכנית 9988 : יש להתאים את חומרי הבנייה ופרטי הבנייה בהתאם להנחיות תכנית 9988. יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988. שימור : אין התנגדות לחיזוק חיצוני מבוקש של מבנה קיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים לשימור. יש להתאים את פרטי החיפוי החדש לפרטי האבן הקיימת והוראות הבינוי בתכנית המתאר. צירוף פריסת גדרות תוך התייחסות לפתח עבור מתקן חניה שלא יעלה על 3 מ' ע"פ 9988. לא ברור אם מבוקש שינוי מפלס פיתוח חצר אחורית. יש לשרטט קו קרקע קיים ומוצע בתכנית הפיתוח חתכים וחזיתות וכן את מפלסי הפיתוח של החלקות הסמוכות. עצים : חוו"ד תכנון עיר: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. יש להציע נטיעות עצים בוגרים בין המבנים בהתאם לסוג העצים הקיימים בדגש על נטיעת עצים בחזית הרחוב בהתאם לאופי השכונה בתיאום שפ"ע. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. התקבל אישור שפ"ע מי נגר: חוו"ד תכנון: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצג חישוב מי נגר 50% כמצוין בהוראות התכנית – יש להציג סכימת חלחול מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי בהרמוניקה. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.	

חניה מוצע 5 יח"ד במסגרת תמ"א 1-38 דרוש עפ"י התקן 5 מ"ח מוצע 2 מ"ח בתחום החלקה באמצעות מכפיל. חסר 3 מ"ח יש לשלם תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח נוספים. נגישות הכניסה לבניין הינה נגישה, אך הגישה למעלית הפנימית דורשת עליה של כמה מדרגות. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה: חוו"ד תכנון עיר: פתרון אשפה- תכנון מקובל. יש לתאם את פתרון האשפה מול אגף תוש"ה. המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח' ואף התקבל אישור מחלקת תברואה. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- בתכנית הפיתוח, יש להציג מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' בתכנית הפיתוח + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י להוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 7 התנגדויות לחלן עיקרן: -צמצום המרחק בין הבניין נשוא הבקשה לבניין ברחוב ברלין 14 בעקבות חריגה של ממ"דים מקו הבניין. -ירידה באיכות החיים ומטרדים סביבתיים בזמן הבניה. -ירידה בערך הדירה -צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 עלול לפגוע בהיתכנות של הרב ברלין 14 להוספת ממ"דים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
	15/02/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. התכנית תואמת למאושר בשלב תכנון עיר מצורף : מוצע 5 יח"ד במסגרת תמ"א 1-38 דרוש עפ"י התקן 5 מ"ח מוצע 2 מ"ח בתחום החלקה באמצעות מכפיל. חסר 3 מ"ח קיים קרן חנייה באזור, חניונים : הנשיא, משכנות התיאטרון. להכרעת הוועדה לעניין חניה. חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגינב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 27/05/2023. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר חו"ד מחלקת שימור – לאשר את הבקשה חו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.		

ח"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות חתך- 5 קומות כלפי החזית הקדמית ו- 5 קומות כלפי החזית האחורית. הבקשה באופן עקרוני תואמת את תכנית רחביה מבחינת מס' הקומות. פורסמו ההקלות הבאות: - תוספת של 5 יח"ד ל- 9 יח"ד קיימות - תוספת של 2 קומות מעל 3 קומות קיימות באגף קדמי . - תוספת של קומה מלאה וקומה נוספת חלקית מעל 3 קומות קיימות באגף אחורי . - בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקו בנין בצידו הצפון- מערבי של המגרש . - בניית עמודת ממדיים בחריגה מקו בנין בצידו הדרום-מזרחי של המגרש . - הקמת מכפיל חניה מחוץ לקו בנין ובתחום המגרש - בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (9) לתכנית 10038 קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בנין המותרים עפ"י התכנית למעט : ממ"דים מחוץ לקווי בנין בחזית מערבית ודרומית פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בנין – אין מניעה מלאשר. מכפיל החניה – פורסמה הקלה על בניית מכפיל מחוץ לקו הבנין – אין מניעה מלאשר שטחים : שטחי שירות :		

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות שטחי אחסנה : מוצעים שטחי אחסנה הקטנים מ- 10 מ"ר כמותר עפ"י הוראות תכנית 9988 – אין מניעה מלאשר מעלית : מוצע מעלית פנימית יש לעלות מס' מדרגות עבור גישה למעלית כך שהמעלית אינה נגישה, יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בחישוב השטחים – אין מניעה לאשר קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר. – כמו כן מוצעת יח"ד חדשה בחצי הקומה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג – אין מניעה מלאשר קומות חדשות : קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת גג. קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 4.1.2.1.6): 2 יח"ד – ישנה יח"ד אחת העומדת בדרישה זו יש להציע יח"ד נוספת בשטח הנדרש. *גובה קומה בקומה החדשה עולה על 3.5 מ' מרצפה לרצפה יש לצמצם למותר		

*שטחי הקומות החדשות המותר לשימוש הינו 438 מ"ר שטח מוצע בבקשה 444 יש לצמצם. ממ"ד : מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי והדרומי, פורסמו על כך הקלות – אין מניעה מלאשר. נסיגה : מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הצפוני והמזרחי כמצוין ב תוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', נסיגה של 2.5 מטר בקומה שישית לחזית קדמית כנדרש. קיימות נסיגות בקומות החדשות ללא פרסום הקלה על ניוד שטחים בקומות החדשות. להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו לעניין זה. מרפסות : *מוצע מרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית בעומק המותר עפ"י תכנית 9988 – ישנה חריגה מינורית מקווי הבניין יש לצמצם למותר *מרפסות הזיז בבקשה הינן קיימות ולא מוצע בהן שינוי. מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038. קומת גג : הבקשה מציעה הגבהת חדר מדרגות ליציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש. חוו"ד תכנון עיר : יש להציג מערכות טכניות, כגון : מזגנים וכו', בהתאם לתכנית רחביה. גובה מעקה הגג יוצע בהתאם לתכנית רחביה עד 1.3 מ' ממפלס רצפת הגג. פירוט הנחיות עפ"י תכנית 9988 : יש להתאים את חומרי הבנייה ופרטי הבנייה בהתאם להנחיות תכנית 9988. יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988.		

שימור : אין התנגדות לחיזוק חיצוני מבוקש של מבנה קיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים לשימור. יש להתאים את פרטי החיפוי החדש לפרטי האבן הקיימת והוראות הבינוי בתכנית המתאר. צירוף פריסת גדרות תוך התייחסות לפתח עבור מתקן חניה שלא יעלה על 3 מ' ע"פ 9988. לא ברור אם מבוקש שינוי מפלס פיתוח חצר אחורית. יש לשרטט קו קרקע קיים ומוצע בתכנית הפיתוח חתכים וחזיתות וכן את מפלסי הפיתוח של החלקות הסמוכות. עצים : חוו"ד תכנון עיר : נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. יש להציע נטיעות עצים בוגרים בין המבנים בהתאם לסוג העצים הקיימים בדגש על נטיעת עצים בחזית הרחוב בהתאם לאופי השכונה בתיאום שפ"ע. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. התקבל אישור שפ"ע מי נגר : חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצג חישוב מי נגר 50% כמצוין בהוראות התכנית – יש להציג סכימת חלחול מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי בהרמוניקה. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה מוצע 5 יח"ד במסגרת תמ"א 1-38 דרוש עפ"י התקן 5 מ"ח מוצע 2 מ"ח בתחום החלקה באמצעות מכפיל. חסר 3 מ"ח יש לשלם תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח נוספים. נגישות		

הכניסה לבניין הינה נגישה, אך הגישה למעלית הפנימית דורשת עליה של כמה מדרגות. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה: חוו"ד תכנון עיר: פתרון אשפה- תכנון מקובל. יש לתאם את פתרון האשפה מול אגף תושבייה. המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח' ואף התקבל אישור מחלקת תברואה. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- בתכנית הפיתוח, יש להציג מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכי בתכנית הפיתוח + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י להוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 7 התנגדויות להלן עיקרן: -צמצום המרחק בין הבניין נשוא הבקשה לבניין ברחוב ברלין 14 בעקבות חריגה של ממ"דים מקו הבניין. -ירידה באיכות החיים ומטרדים סביבתיים בזמן הבניה. -ירידה בערך הדירה -צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 עלול לפגוע בהיתכנות של הרב ברלין 14 להוספת ממ"דים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידת אדמה	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת של 5 יח"ד ל-9 יח"ד קיימות תוספת של 2 קומות מעל 3 קומות קיימות באגף קדמי. תוספת של קומה מלאה וקומה נוספת חלקית מעל 3 קומות קיימות באגף אחורי. בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקו בנין בצידו הצפון- מערבי של המגרש. בניית עמודת ממדי"ם בחריגה מקו בנין בצידו הדרום-מזרחי של המגרש. הקמת מכפיל חניה מחוץ לקו בנין ובתחום המגרש - בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (9) לתכנית 10038		

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
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י	18
	• ביצוע תשלום לקרן חנייה עבור 3 מ"ח החסרים	19
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 4,091 ₪ עבור שימור העצים.	20
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 21,547 ₪ עבור פיצוי נופי.	21
	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל	22
	שפ"ע - קבלת אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות	23
	אישור בית המודל	24

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מעבר לכך מובאת הבקשה להכרעה בעניין החניה:

חוו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. התכנית תואמת למאוסר בשלב תכנון עיר מצורף:

מוצע 5 יח"ד במסגרת תמ"א 1-38 דרוש עפ"י התקן 5 מ"ח מוצע 2 מ"ח בתחום החלקה באמצעות מכפיל. חסר 3 מ"ח קיים קרן חנייה באזור, חניונים: הנשיא, משכנות התיאטרון.

להכרעת הוועדה לעניין חניה.

כמו כן מובאת הבקשה להכרעה בעניין הנסיגות:

קיימות נסיגות בקומות החדשות ללא פרסום הקלה על ניווד שטחים בקומות החדשות. להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו לעניין זה.

קווי בניין

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט:

ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית מערבית ודרומית פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין - אין מניעה מלאשר.

מכפיל החניה - פורסמה הקלה על בניית מכפיל מחוץ לקו הבניין - אין מניעה מלאשר מעלית:

מוצע מעלית פנימית יש לעלות מס' מדרגות עבור גישה למעלית כך שהמעלית אינה נגישה,

יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בחישוב השטחים - אין מניעה לאשר

קומות חדשות:

קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות גג.

קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." - המוצע עומד בדרישה

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

מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 4.1.2.1.6): 2 יח"ד - המוצע עומד בדרישה.

*גובה קומה בקומה החדשה עולה על 3.5 מ' מרצפה לרצפה יש לצמצם למותר

מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 1.2.1.6.4.1 ז'): 2 יח"ד – ישנה יח"ד אחת העומדת בדרישה זו יש להציע יח"ד נוספת בשטח הנדרש.

*גובה קומה בקומה החדשה עולה על 3.5 מ' מרצפה לרצפה יש לצמצם למותר

*שטחי הקומות החדשות המותר לשימוש הינו 438 מ"ר שטח מוצע בבקשה 444 יש לצמצם.

ממ"ד:

מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי והדרומי, פורסמו על כך הקלות – אין מניעה מלאשר.

נסיגה : מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הצפוני והמזרחי כמצוין ב תוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', נסיגה של 2.5 מטר בקומה שישית לחזית קדמית כנדרש.

קיימות נסיגות בקומות החדשות ללא פרסום הקלה על ניווד שטחים בקומות החדשות. להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו לעניין זה.

מרפסות:

*מוצע מרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית בעומק המותר עפ"י תכנית 9988 – ישנה חריגה מינורית מקווי הבניין יש לצמצם למותר

*מרפסות הזיז בבקשה הינן קיימות ולא מוצע בהן שינוי.

מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038.

קומת גג :

הבקשה מציעה הגבהת חדר מדרגות ליציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש.

חוו"ד תכנון עיר:

יש להציג מערכות טכניות, כגון: מזגנים וכו', בהתאם לתכנית רחביה.

גובה מעקה הגג יוצע בהתאם לתכנית רחביה עד 1.3 מ' ממפלס רצפת הגג.

פירוט הנחיות עפ"י תכנית 9988:

יש להתאים את חומרי הבנייה ופרטי הבנייה בהתאם להנחיות תכנית 9988.

יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988.

שימור :

אין התנגדות לחיזוק חיצוני מבוקש של מבנה קיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים לשימור. יש להתאים את פרטי החיפוי החדש לפרטי האבן הקיימת והוראות הבינוי בתכנית המתאר.

צירוף פריסת גדרות תוך התייחסות לפתח עבור מתקן חניה שלא יעלה על 3 מ' ע"פ 9988.

לא ברור אם מבוקש שינוי מפלס פיתוח חצר אחורית. יש לשרטט קו קרקע קיים ומוצע בתכנית הפיתוח חתכים וחזיתות וכן את מפלסי הפיתוח של החלקות הסמוכות.

עצים :

חוו"ד תכנון עיר : נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. יש להציע נטיעות עצים בוגרים בין המבנים בהתאם לסוג העצים הקיימים בדגש על נטיעת עצים בחזית הרחוב בהתאם לאופי השכונה בתיאום שפ"ע.

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם.

התקבל אישור שפ"ע

מי נגר :

חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

בתכנית המוצעת הוצג חישוב מי נגר 50% כמצוין בהוראות התכנית – יש להציג סכימת חלחול מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבינוי בהרמוניקה.

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

חניה

מוצע 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38-1 דרוש עפ"י התקן 5 מ"ח מוצע 2 מ"ח בתחום החלקה באמצעות מכפיל. חסר 3 מ"ח יש לשלם תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח נוספים.

נגישות

הכניסה לבניין הינה נגישה, אך הגישה למעלית הפנימית דורשת עליה של כמה מדרגות.

מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

תברואה :

חוו"ד תכנון עיר : פתרון אשפה- תכנון מקובל. יש לתאם את פתרון האשפה מול אגף תוש"ה.

המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח' ואף התקבל אישור מחלקת תברואה.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- בתכנית הפיתוח, יש להציג מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' בתכנית הפיתוח + מיקום כל התשתיות המוצעות.

מיקום התשתיות יוצע עפ"י להוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 7 התנגדויות להלן עיקרן :

-צמצום מרחק בין הבניין נשוא הבקשה לבניין ברחוב ברלין 14 בעקבות חריגה של ממ"דים מקו הבניין.

-ירידה באיכות החיים ומטרדים סביבתיים בזמן הבניה.

-ירידה בערך הדירה

-צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 עלול לפגוע בהיתכנות של הרב ברלין 14 להוספת ממ"דים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעקב שטרן / תאריך: 15/12/2024 19:52 / מספר בקשה:

2905962

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שטרן

שם פרטי:

יעקב

דואר אלקטרוני:

stern960@gmail.com

תעודת זהות:

027708973

מספר תיק רישוי:

2024/0190.00

סטטוס טיפול

19:52 15/12/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0190.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יעקב

שם משפחה:

שטרן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

027708973

טלפון נייד:

6169366

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

9605645

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעליה של דירה בבניין הסמוך כ-10 מטר מהבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103766

תא דואר:

904000

מיקוד:

כתובת מלאה:

תירוש 84/2 כרמי צור

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

"נימוקי ההתנגדות נמצאים במסמך המצורף"

תאריך: 14.12.24

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות להיתר מספר 2024/0190.00

שלום רב,

שמי יעקב שטרן אני בעל דירה בבניין ובעליה של דירה בכתובת הרב ברלין 14. אני רוצה להביע את התנגדותי להיתר מספר 2024/0190.00 "בקשה להיתר בניה לחיזוק מבנה קיים ותוספת בניה לפי תמ"א 38" בבניין בכתובת הרב הרצוג 15.

באשר להקלה לבניית עמודת ממד"ים בחריגה מקו בניין בצידו הדרום-מזרחי של המגרש:

1. אני בעל דירה ומשכיר בבניין בכתובת הרב ברלין 14 הנמצא בחלקה הגובלת עם החלקה של בניין הרב הרצוג 15 (תרשים 1 בנספחים).
2. החריגה המבוקשת מקווי הבניין בבקשה להיתר של עמודת הממד"ים בצידו הדרום מזרחי של הבניין ברב הרצוג 15 מצמצמת את המרחק של הבינוי העתידי עם גבול החלקה של הבניין שאני גר בו ברב ברלין 14.
3. באם תאושר החריגה, המרחק בין השטח הבנוי של הרב הרצוג 15 לבין גבול החלקה עם הרב ברלין 14 יעמוד על כ-70 ס"מ בלבד ואף פחות מכך בחלקים מסוימים (תרשים 3 בנספחים).
4. הסיבה היחידה שלא מדובר בסטיה ניכרת על פי החוק, היא שהחריגה היא לטובת הוספת ממ"דים. הועדה צריכה לתהות האם ברב ברלין 15 נעשה ניסיון אמיתי לייצר תכנון שאינו מצריך חריגה מקווי הבניין או שמא ישנו שימוש מקל של היזם בקלף הממד"ים בכדי להוזיל עלויות תכנון ובנייה חרף הפגיעה ברווחת דיירי הבניין ברב ברלין 14.
5. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 בו אני בעליה של אחת הדירות, תצמצם באופן ניכר את המרחק בין המבנים, מה שיוביל לפגיעה באיכות החיים בבניין ברב ברלין 14 ולפיכך גם יוביל לירידה בערך הדירות. כמו כן,
6. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 עלול לפגוע בהיתכנות של הרב ברלין 14 להוספת ממ"דים.
7. אני מתנגד לאישור החריגה מקו הבניין בצידו הדרום מזרחי של המגרש של הרב הרצוג 15 בעקבות כל שצוין לעיל.

באשר לתקופת הבניה:

1. המרחק בין הבניין אשר מיועד לתמ"א 38 בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בו אני בעל דירה בכתובת הרב ברלין 14 הוא מאוד קטן (עומד על פחות מ-10 מטר), אני חושש מנזקי הרעש והאבק הצפויים בזמן העבודות ומבקש להכניס לתנאים לקבלת היתר, הנחיות אשר יצמצמו את הנזק

וההפרעות אשר יכולים להיגרם לשוכר ולשאר דיירי הבניין ולהקל במעט על איכות החיים שצפויה לרדת באופן ניכר בזמן העבודות.

2. אני מבקש לחייב את הקבלן להקים לאורך כל גבולות אתר הבניה גדר איסכורית מבודדת עם בידוד אקוסטי בגובה של 4 מטר כדי למזער את ההפרעות של הרעש.
3. מבקש להגביל את שעות העבודה באתר בכדי לצמצם את נזקי הרעש.
 - a. עבודה עם מכונות רועשות בין השעות 8:00-12:00 בלבד.
 - b. שעות עבודה כלליות בין השעות 8:00-16:00 בימים א'-ה'
 - c. לא להתיר עבודות בימי שישי.
4. מבקש להציב באתר רשת להפחתת מעבר אבק מרחף.
5. ובכל מקרה שאתר הבניה יהיה תחת ההנחיות והמגבלות של רשות איכות סביבה של עיריית ירושלים כפי שכתובים במסמך "תנאים והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות חפירה ובניה"

בברכה,

יעקב שטרן

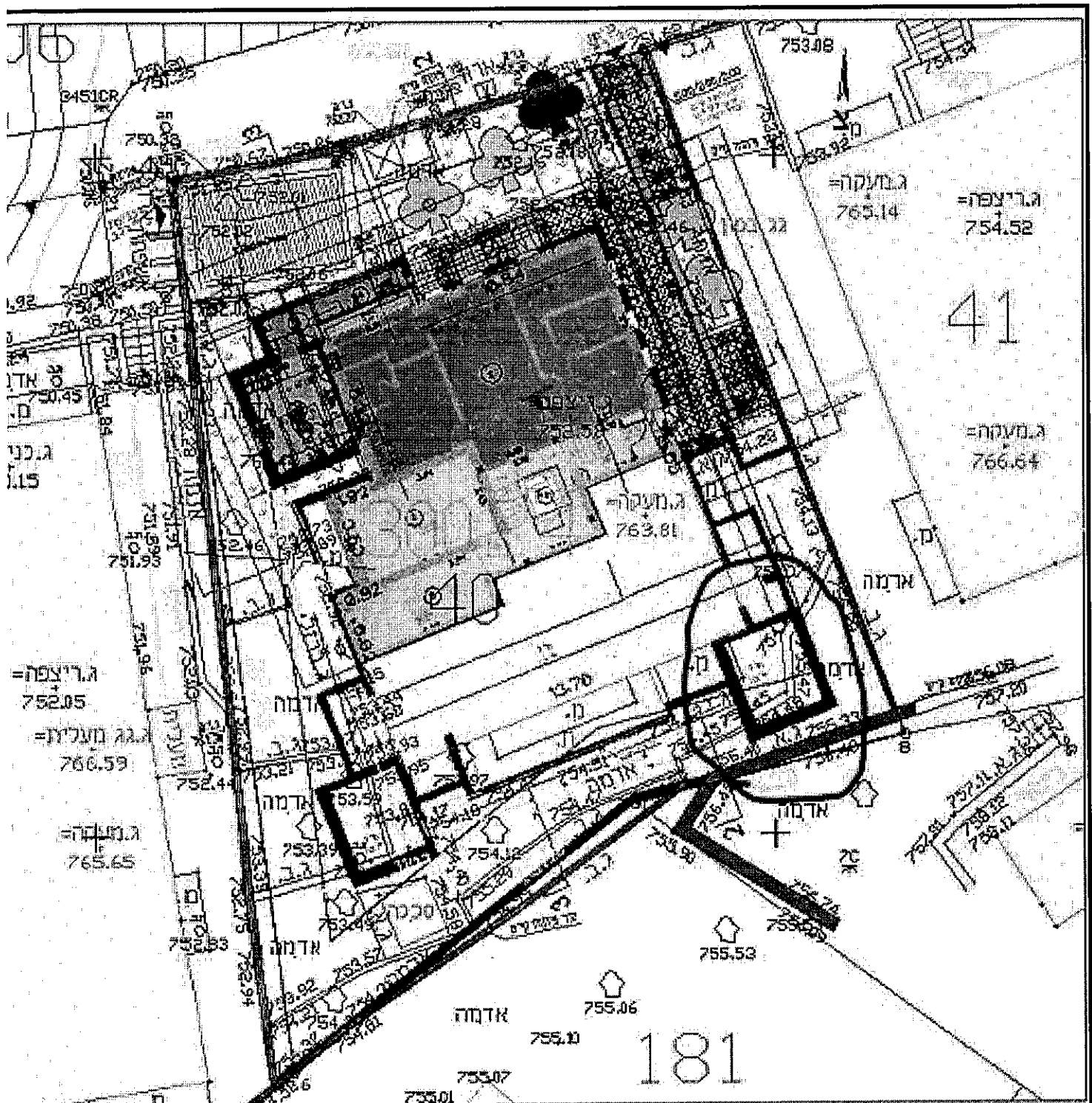
027708973

טלפון: 0526169366

נספחים:

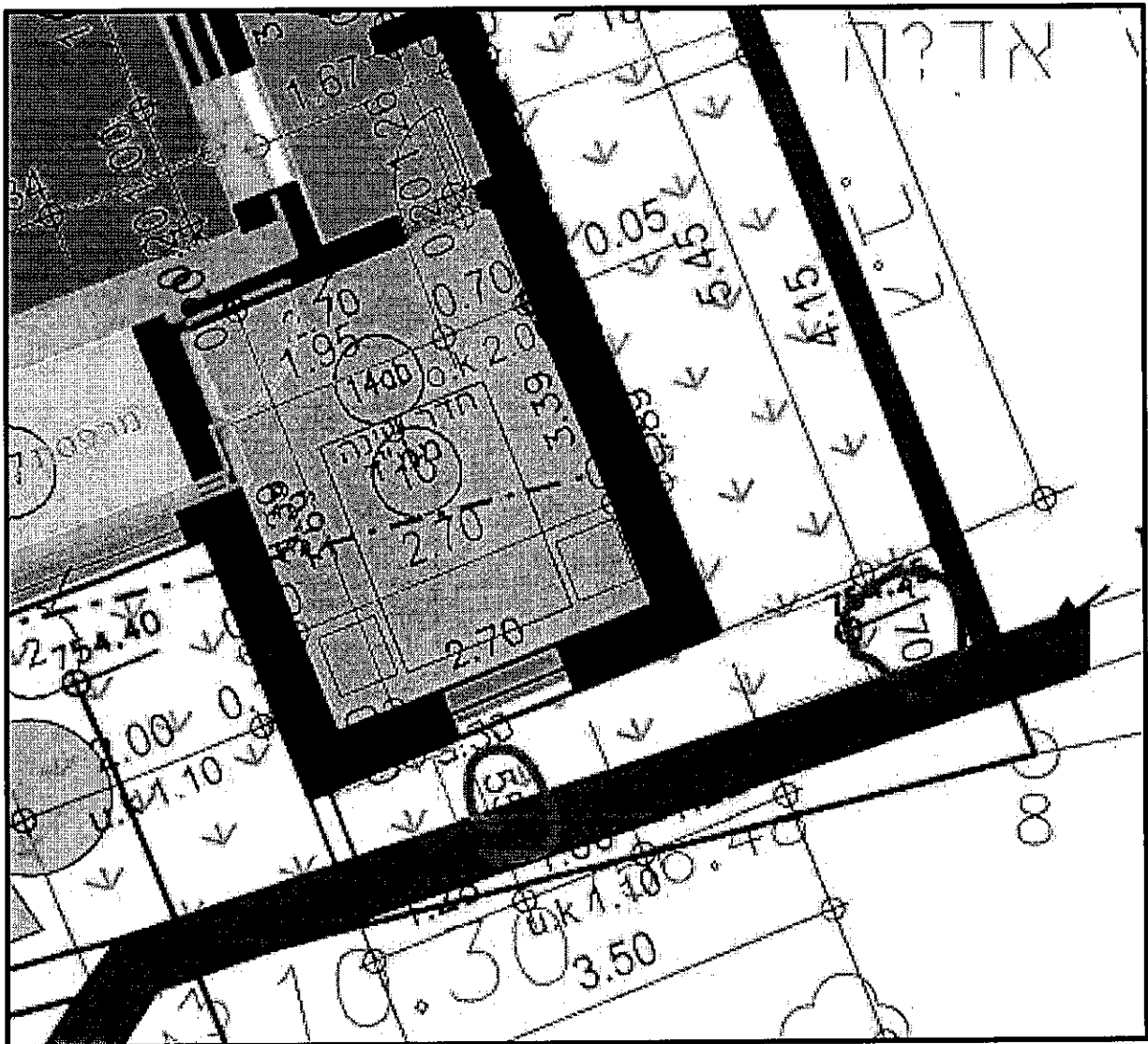
תרשים 1- גבולות החלקה





תכנית קומת קרקע
קב"מ 1:100

תרשים 3- המרחק של הבינוי המבוקש מגבול החלקה



הנדון: התנגדות להיתר מספר 2024/0190.00

שלום רב,

שמי מיכאל שניידר, אני מתגורר בבניין ובעליה של דירה בכתובת הרב ברלין 14. אני רוצה להביע את התנגדותי להיתר מספר 2024/0190.00 "בקשה להיתר בניה לחיזוק מבנה קיים ותוספת בניה לפי תמ"א 38" בבניין בכתובת הרב הרצוג 15.

באשר להקלה לבניית עמודת ממד"ים בחריגה מקו בניין בצידו הדרום-מזרחי של המגרש:

1. אני מתגורר בבניין בכתובת הרב ברלין 14 הנמצא בחלקה הגובלת עם החלקה של בניין הרב הרצוג 15 (תרשים 1 בנספחים).
2. החריגה המבוקשת מקווי הבניין בבקשה להיתר של עמודת הממד"ים בצידו הדרום מזרחי של הבניין ברב הרצוג 15 מצמצמת את המרחק של הבינוי העתידי עם גבול החלקה של הבניין שאני גר בו ברב ברלין 14.
3. באם תאושר החריגה, המרחק בין השטח הבנוי של הרב הרצוג 15 לבין גבול החלקה עם הרב ברלין 14 יעמוד על כ-70 מ"מ בלבד ואף פחות מכך בחלקים מסוימים (תרשים 3 בנספחים).
4. הסיבה היחידה שלא מדובר בסטיה ניכרת על פי החוק, היא שהחריגה היא לטובת הוספת ממ"דים. הועדה צריכה לתהות האם ברב ברלין 15 נעשה ניסיון אמיתי לייצר תכנון שאינו מצריך חריגה מקווי הבניין או שמא ישנו שימוש מקל של היזם בקלף הממד"ים בכדי להוזיל עלויות תכנון ובנייה חרף הפגיעה ברווחת דיירי הבניין ברב ברלין 14.
5. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 בו אני בעליה של אחת הדירות, תצמצם באופן ניכר את המרחק בין המבנים, מה שיוביל לפגיעה באיכות החיים בבניין ברב ברלין 14 ולפיכך גם יוביל לירידה בערך הדירות. כמו כן,
6. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 עלול לפגוע בהיתכנות של הרב ברלין 14 להוספת ממ"דים.
7. אני מתנגד לאישור החריגה מקו הבניין בצידו הדרום מזרחי של המגרש של הרב הרצוג 15 בעקבות כל שצוין לעיל.

באשר לתקופת הבניה:

1. המרחק בין הבניין אשר מיועד לתמ"א 38 בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בו אני מתגורר בכתובת הרב ברלין 14 הוא מאוד קטן (עומד על פחות מ-10 מטר), אני חושש מנזקי הרעש והאבק הצפויים בזמן העבודות ומבקש להכניס לתנאים לקבלת היתר, הנחיות אשר יצמצמו את הנזק

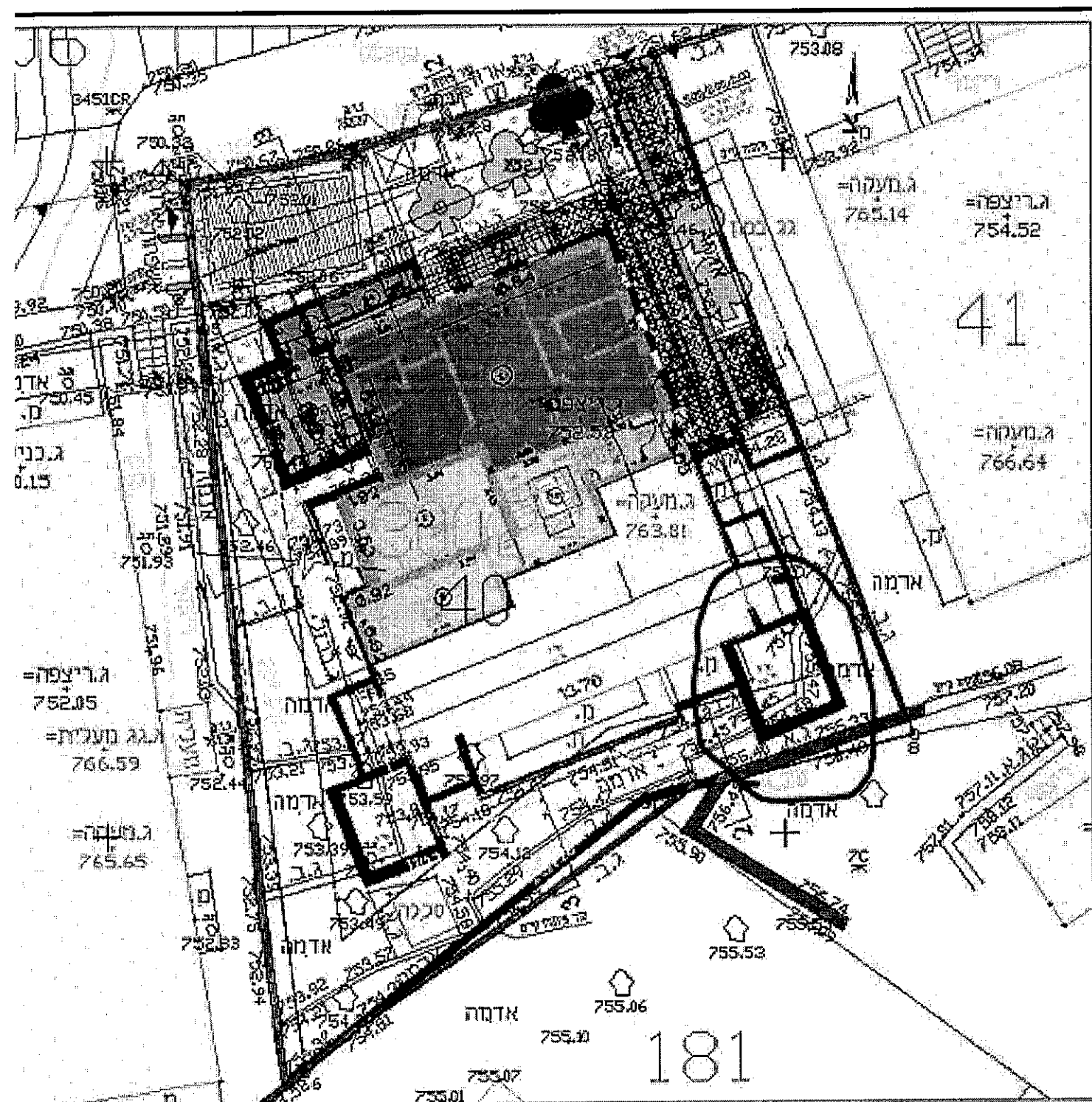
- וההפרעות אשר יכולים להיגרם לי ולשאר דיירי הבניין ולהקל במעט על איכות החיים שצפויה לרדת באופן ניכר בזמן העבודות.
2. אני מבקש לחייב את הקבלן להקים לאורך כל גבולות אתר הבניה גדר איסכורית מבודדת עם בידוד אקוסטי בגובה של 4 מטר כדי למזער את ההפרעות של הרעש.
3. מבקש להגביל את שעות העבודה באתר בכדי לצמצם את מזקי הרעש.
- a. עבודה עם מכונות רועשות בין השעות 8:00-12:00 בלבד.
- b. שעות עבודה כלליות בין השעות 8:00-16:00 בימים א'-ה'
- c. לא להתיר עבודות בימי שישי.
4. מבקש להציב באתר רשת להפחתת מעבר אבק מרחף.
5. ובכל מקרה שאתר הבניה יהיה תחת ההנחיות והמגבלות של רשות איכות סביבה של עיריית ירושלים כפי שכתובים במסמך "תנאים והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות חפירה ובניה"

בברכה,
מיכאל שניידר

נספחים:

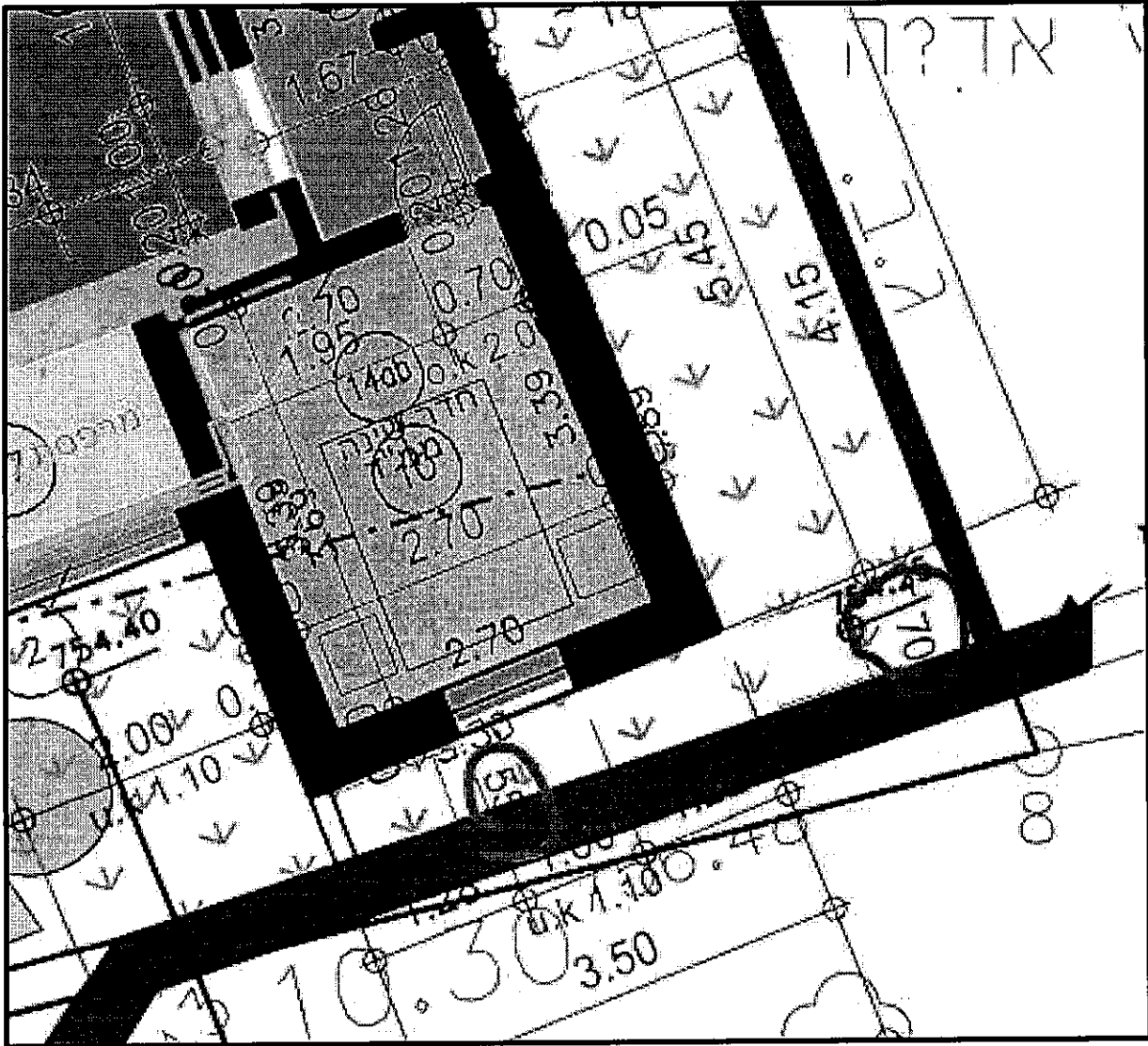
תרשים 1- גבולות החלקה





תכנית קומת קרקע
קנ"מ 1:100

תרשים 3- המרחק של הבינוי המבוקש מגבול החלקה



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: איילה יעקובזון / תאריך: 14/12/2024 19:32 / מספר בקשה: 2903855
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

יעקובזון

שם פרטי:

איילה

דואר אלקטרוני:

ayalaicb@gmail.com

תעודת זהות:

313378218

מספר תיק רישוי:

2024/0190.00

סטטוס טיפול

10:29 16/12/2024

נפתח לצפיה | אורית מלכה



19:32 14/12/2024

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0190.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

איילה

שם משפחה:

יעקובזון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

313378218

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

ayalaicb@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

בניין סמוך, כ-10 מטר

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9250307

מיקוד:

כתובת מלאה:

הרב ברלין 14 דירה 14 ירושלים

שכונה:

16900596

רחוב:

16700823

מס' בית:

14

כניסה:

מס' דירה:

14

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הנימוקים נמצאים בקובץ המצורף.

תודה ושבוע טוב

תאריך: 14.12.24

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות להיתר מספר 2024/0190.00

שלום רב,

שמי איילה יעקובזון, אני מתגוררת בבניין ובעליה של דירה בכתובת הרב ברלין 14. אני רוצה להביע את התנגדותי להיתר מספר 2024/0190.00 "בקשה להיתר בניה לחיזוק מבנה קיים ותוספת בניה לפי תמ"א 38" בבניין בכתובת הרב הרצוג 15.

באשר להקלה לבניית עמודת ממד"ם בחריגה מקו בניין בצידו הדרום-מזרחי של המגרש:

1. אני מתגוררת בבניין בכתובת הרב ברלין 14 הנמצא בחלקה הגובלת עם החלקה של בניין הרב הרצוג 15 (תרשים 1 בנספחים).
2. החריגה המבוקשת מקווי הבניין בבקשה להיתר של עמודת הממד"ם בצידו הדרום מזרחי של הבניין ברב הרצוג 15 מצמצמת את המרחק של הבינוי העתידי עם גבול החלקה של הבניין שאני גרה בו ברב ברלין 14.
3. באם תאושר החריגה, המרחק בין השטח הבנוי של הרב הרצוג 15 לבין גבול החלקה עם הרב ברלין 14 יעמוד על כ-70 ס"מ בלבד ואף פחות מכך בחלקים מסוימים (תרשים 3 בנספחים).
4. הסיבה היחידה שלא מדובר בסטיה ניכרת על פי החוק, היא שהחריגה היא לטובת הוספת ממ"דים. הועדה צריכה לתהות האם ברב ברלין 15 נעשה ניסיון אמיתי לייצר תכנון שאינו מצריך חריגה מקווי הבניין או שמא ישנו שימוש מקל של היזם בקלף הממד"ם בכדי להוזיל עלויות תכנון ובנייה חרף הפגיעה ברווחת דיירי הבניין ברב ברלין 14.
5. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 בו אני בעליה של אחת הדירות, תצמצם באופן ניכר את המרחק בין המבנים, מה שיוביל לפגיעה באיכות החיים בבניין ברב ברלין 14 ולפיכך גם יוביל לירידה בערך הדירות. כמו כן,
6. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 עלול לפגוע בהיתכנות של הרב ברלין 14 להוספת ממ"דים.
7. אני מתנגדת לאישור החריגה מקו הבניין בצידו הדרום מזרחי של המגרש של הרב הרצוג 15 בעקבות כל שצוין לעיל.

באשר לתקופת הבניה:

1. המרחק בין הבניין אשר מיועד לתמ"א 38 בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בו אני מתגוררת בכתובת הרב ברלין 14 הוא מאוד קטן (עומד על פחות מ-10 מטר), אני חוששת מנדקי הרעש והאבק הצפויים בזמן העבודות ומבקש להכניס לתנאים לקבלת היתר, הנחיות אשר יצמצמו את הנזק

וההפרעות אשר יכולים להיגרם לי ולשאר דיירי הבניין ולהקל במעט על איכות החיים שצפויה לרדת באופן ניכר בזמן העבודות.

2. אני מבקשת לחייב את הקבלן להקים לאורך כל גבולות אתר הבניה גדר איסכורית מבודדת עם בידוד אקוסטי בגובה של 4 מטר כדי למזער את ההפרעות של הרעש.
3. מבקשת להגביל את שעות העבודה באתר בכדי לצמצם את מזקי הרעש.
 - a. עבודה עם מכונות רועשות בין השעות 8:00-12:00 בלבד.
 - b. שעות עבודה כלליות בין השעות 8:00-16:00 בימים א'-ה'
 - c. לא להתיר עבודות בימי שישי.
4. מבקשת להציב באתר רשת להפחתת מעבר אבק מרחף.
5. ובכל מקרה שאתר הבניה יהיה תחת ההנחיות והמגבלות של רשות איכות סביבה של עיריית ירושלים כפי שכתובים במסמך "תנאים והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות חפירה ובניה"

בברכה,

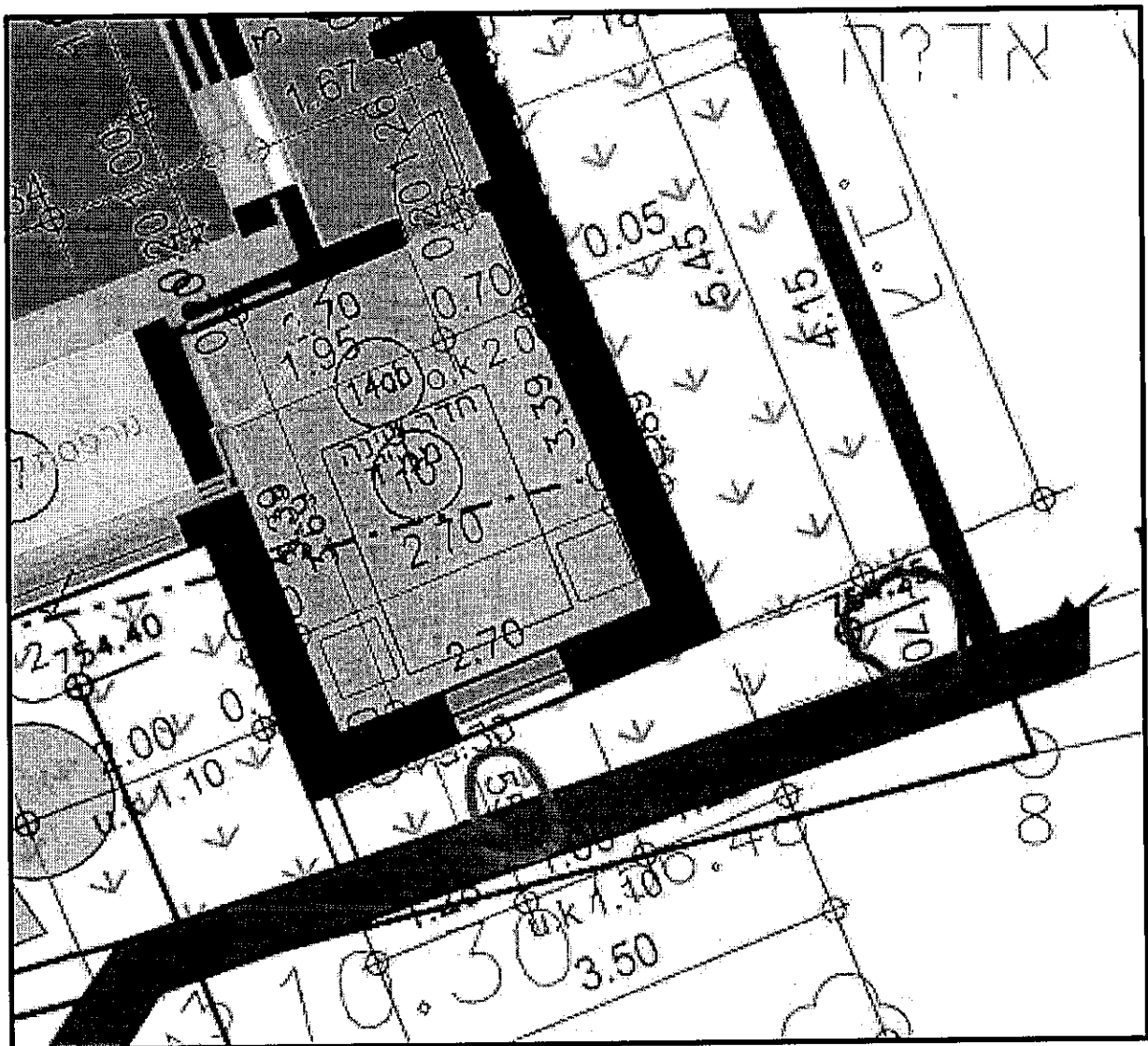
איילה יעקובזון



תרשים 1- גבולות החלקה



תרשים 3- המרחק של הבינוי המבוקש מגבול החלקה



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שי זהבי / תאריך: 14/12/2024 18:57 / מספר בקשה: 2903828
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	זהבי
שם פרטי:	שי
דואר אלקטרוני:	shaizahavi6@gmail.com
תעודת זהות:	304939077
מספר תיק רישוי:	2024/0190.00

סטטוס טיפול

18:57 14/12/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2024/0190.00
הזדהות:	
שם פרטי:	שי
שם משפחה:	זהבי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	304939077
טלפון נייד:	5222496
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: בניין סמוך עם גבול משותף, מרחק של 10 מטר.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9250307

מיקוד:

כתובת מלאה: הרב ברלין 14 דירה 14 ירושלים

16900596

שכונה:

16700823

רחוב:

14

מס' בית:

כניסה:

14

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות נמצאים במסמך המצורף, תודה.

תאריך: 14.12.24

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות להיתר מספר 2024/0190.00

שלום רב,

שמי שי זהבי, אני מתגורר בבנין ובעליה של דירה בכתובת הרב ברלין 14. אני רוצה להביע את התנגדותי להיתר מספר 2024/0190.00 "בקשה להיתר בניה לחיזוק מבנה קיים ותוספת בניה לפי תמ"א 38" בבנין בכתובת הרב הרצוג 15.

באשר להקלה לבניית עמודת ממד"ם בחריגה מקו בנין בצידו הדרום-מזרחי של המגרש:

1. אני מתגורר בבנין בכתובת הרב ברלין 14 הנמצא בחלקה הגובלת עם החלקה של בנין הרב הרצוג 15 (תרשים 1 בנספחים).
2. החריגה המבוקשת מקווי הבנין בבקשה להיתר של עמודת הממד"ם בצידו הדרום מזרחי של הבנין ברב הרצוג 15 מצמצמת את המרחק של הבינוי העתידי עם גבול החלקה של הבנין שאני גר בו ברב ברלין 14.
3. באם תאושר החריגה, המרחק בין השטח הבנוי של הרב הרצוג 15 לבין גבול החלקה עם הרב ברלין 14 יעמוד על כ-70 ס"מ בלבד ואף פחות מכך בחלקים מסוימים (תרשים 3 בנספחים).
4. הסיבה היחידה שלא מדובר בסטיה ניכרת על פי החוק, היא שהחריגה היא לטובת הוספת ממ"דים. הועדה צריכה לתהות האם ברב ברלין 15 נעשה ניסיון אמיתי לייצר תכנון שאינו מצריך חריגה מקווי הבנין או שמא ישנו שימוש מקל של היזם בקלף הממד"ם בכדי להוזיל עלויות תכנון ובנייה חרף הפגיעה ברווחת דיירי הבנין ברב ברלין 14.
5. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבנין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבנין בכתובת הרב ברלין 14 בו אני בעליה של אחת הדירות, תצמצמם באופן ניכר את המרחק בין המבנים, מה שיוביל לפגיעה באיכות החיים בבנין ברב ברלין 14 ולפיכך גם יוביל לירידה בערך הדירות. כמו כן,
6. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבנין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבנין בכתובת הרב ברלין 14 עלול לפגוע בהיתכנות של הרב ברלין 14 להוספת ממ"דים.
7. אני מתנגד לאישור החריגה מקו הבנין בצידו הדרום מזרחי של המגרש של הרב הרצוג 15 בעקבות כל שצוין לעיל.

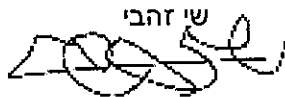
באשר לתקופת הבניה:

1. המרחק בין הבנין אשר מיועד לתמ"א 38 בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבנין בו אני מתגורר בכתובת הרב ברלין 14 הוא מאוד קטן (עומד על פחות מ-10 מטר), אני חושש ממזקי הרעש והאבק הצפויים בזמן העבודות ומבקש להכניס לתנאים לקבלת היתר, הנחיות אשר יצמצמו את הנזק

- וההפרעות אשר יכולים להיגרם לי ולשאר דיירי הבניין ולהקל במעט על איכות החיים שצפויה לרדת באופן ניכר בזמן העבודות.
2. אני מבקש לחייב את הקבלן להקים לאורך כל גבולות אתר הבניה גדר איסכורית מבודדת עם בידוד אקוסטי בגובה של 4 מטר כדי למזער את ההפרעות של הרעש.
3. מבקש להגביל את שעות העבודה באתר בכדי לצמצם את נזקי הרעש.
- a. עבודה עם מכונות רועשות בין השעות 8:00-12:00 בלבד.
- b. שעות עבודה כלליות בין השעות 8:00-16:00 בימים א'-ה'
- c. לא להתיר עבודות בימי שישי.
4. מבקש להציב באתר רשת להפחתת מעבר אבק מרחף.
5. ובכל מקרה שאתר הבניה יהיה תחת ההנחיות והמגבלות של רשות איכות סביבה של עיריית ירושלים כפי שכתובים במסמך "תנאים והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות חפירה ובניה"

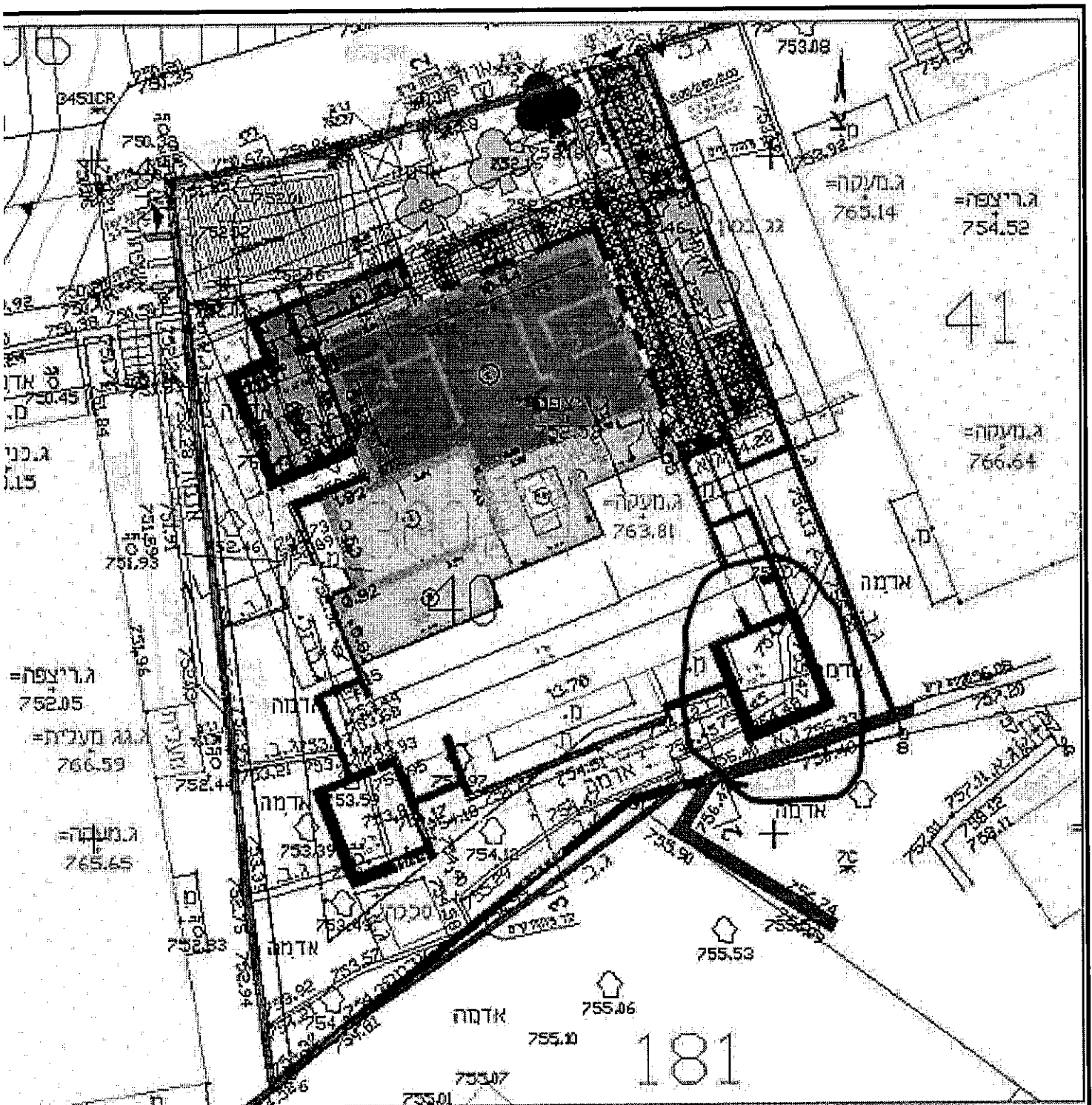
בברכה,

שי זהבי



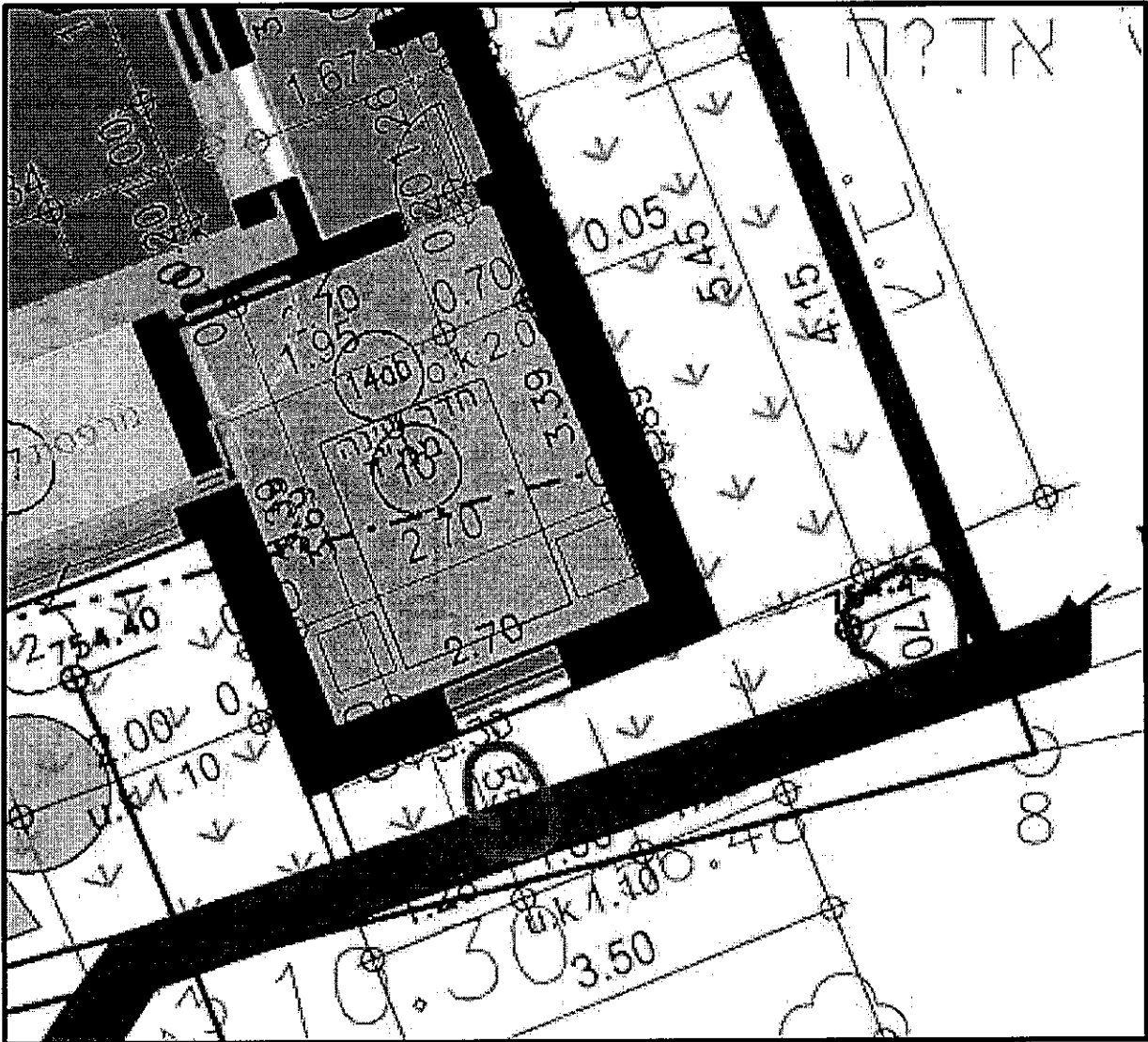
תרשים 1- גבולות החלקה





תכנית קומת קרקע
קב"מ 1:100

תרשים 3- המרחק של הבינוי המבוקש מגבול החלקה



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רחל הלברשטט / תאריך: 16/12/2024 17:03 / מספר בקשה:

2907781

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

הלברשטט

שם פרטי:

רחל

דואר אלקטרוני:

rachelhalber@gmail.com

תעודת זהות:

000873075

מספר תיק רישוי:

2024/0190.00

סטטוס טיפול

17:03 16/12/2024

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0190.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רחל

שם משפחה:

הלברשטט

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

000873075

טלפון נייד:

6998519

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

5662236

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: הבניין שלי סמוך לבניין, מרחק של כ-10 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9250307

מיקוד:

כתובת מלאה:

הרב ברלין 14' דירה 4, ירושלים

שכונה:

רחוב:

16700823

מס' בית:

14

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הנימוקים מצורפים במסמך

הנדון: התנגדות להיתר מספר 2024/0190.00

שלום רב,

שמי רחל הלברשטט, אני מתגוררת בבניין ובעליה של דירה בכתובת הרב ברלין 14. אני רוצה להביע את התנגדותי להיתר מספר 2024/0190.00 "בקשה להיתר בניה לחיזוק מבנה קיים ותוספת בניה לפי תמ"א 38" בבניין בכתובת הרב הרצוג 15.

באשר להקלה לבניית עמודת ממד"ים בחריגה מקו בניין בצידו הדרום-מזרחי של המגרש:

1. אני מתגוררת בבניין בכתובת הרב ברלין 14 הנמצא בחלקה הגובלת עם החלקה של בניין הרב הרצוג 15 (תרשים 1 בנספחים).
2. החריגה המבוקשת מקווי הבניין בבקשה להיתר של עמודת הממד"ים בצידו הדרום מזרחי של הבניין ברב הרצוג 15 מצמצמת את המרחק של הבינוי העתידי עם גבול החלקה של הבניין שאני גרה בו ברב ברלין 14.
3. באם תאושר החריגה, המרחק בין השטח הבנוי של הרב הרצוג 15 לבין גבול החלקה עם הרב ברלין 14 יעמוד על כ-70 ס"מ בלבד ואף פחות מכך בחלקים מסוימים (תרשים 3 בנספחים).
4. הסיבה היחידה שלא מדובר בסטיה ניכרת על פי החוק, היא שהחריגה היא לטובת הוספת ממ"דים. הועדה צריכה לתהות האם ברב ברלין 15 נעשה ניסיון אמיתי לייצר תכנון שאינו מצריך חריגה מקווי הבניין או שמא ישנו שימוש מקל של היזם בקלף הממד"ים בכדי להוזיל עלויות תכנון ובנייה חרף הפגיעה ברווחת דיירי הבניין ברב ברלין 14.
5. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 בו אני בעליה של אחת הדירות, תצמצם באופן ניכר את המרחק בין המבנים, מה שיוביל לפגיעה באיכות החיים בבניין ברב ברלין 14 ולפיכך גם יוביל לירידה בערך הדירות. כמו כן,
6. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 עלול לפגוע בהיתכנות של הרב ברלין 14 להוספת ממ"דים.
7. אני מתנגדת לאישור החריגה מקו הבניין בצידו הדרום מזרחי של המגרש של הרב הרצוג 15 בעקבות כל שצוין לעיל.

באשר לתקופת הבניה:

1. המרחק בין הבניין אשר מיועד לתמ"א 38 בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בו אני מתגוררת בכתובת הרב ברלין 14 הוא מאוד קטן (עומד על פחות מ-10 מטר), אני חוששת מנזקי הרעש והאבק הצפויים בזמן העבודות ומבקש להכניס לתנאים לקבלת היתר, הנחיות אשר יצמצמו את הנזק

וההפרעות אשר יכולים להיגרם לי ולשאר דיירי הבניין ולהקל במעט על איכות החיים שצפויה לרדת באופן ניכר בזמן העבודות.

2. אני מבקשת לחייב את הקבלן להקים לאורך כל גבולות אתר הבניה גדר איסכורית מבודדת עם בידוד אקוסטי בגובה של 4 מטר כדי למזער את ההפרעות של הרעש.

3. מבקשת להגביל את שעות העבודה באתר בכדי לצמצם את נזקי הרעש.

a. עבודה עם מכונות רועשות בין השעות 8:00-12:00 בלבד.

b. שעות עבודה כלליות בין השעות 8:00-16:00 בימים א'-ה'

c. לא להתיר עבודות בימי שישי.

4. מבקשת להציב באתר רשת להפחתת מעבר אבק מרחף.

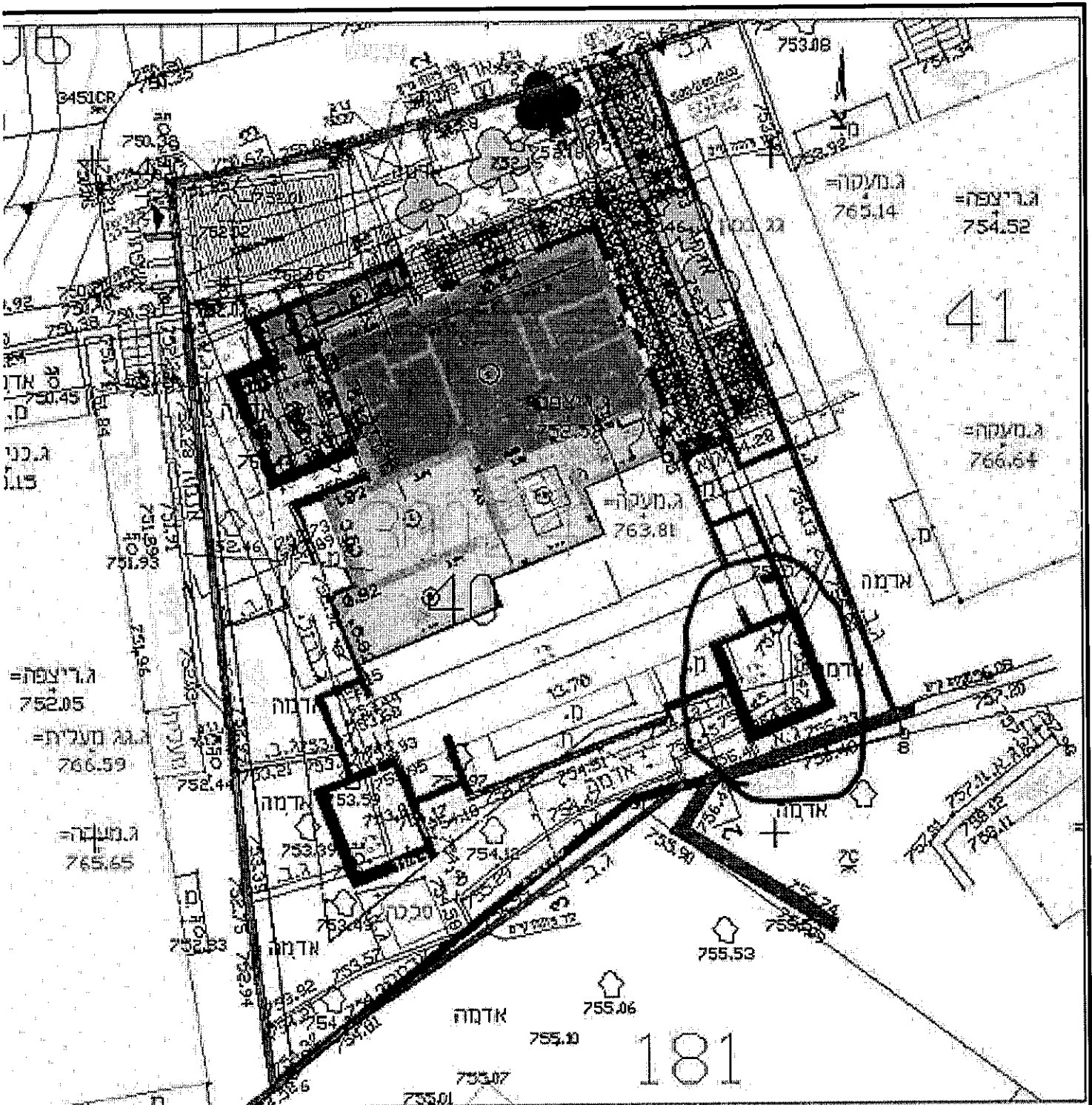
5. ובכל מקרה שאתר הבניה יהיה תחת ההנחיות והמגבלות של רשות איכות סביבה של עיריית ירושלים כפי שכתובים במסמך "תנאים והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות חפירה ובניה"

בברכה,

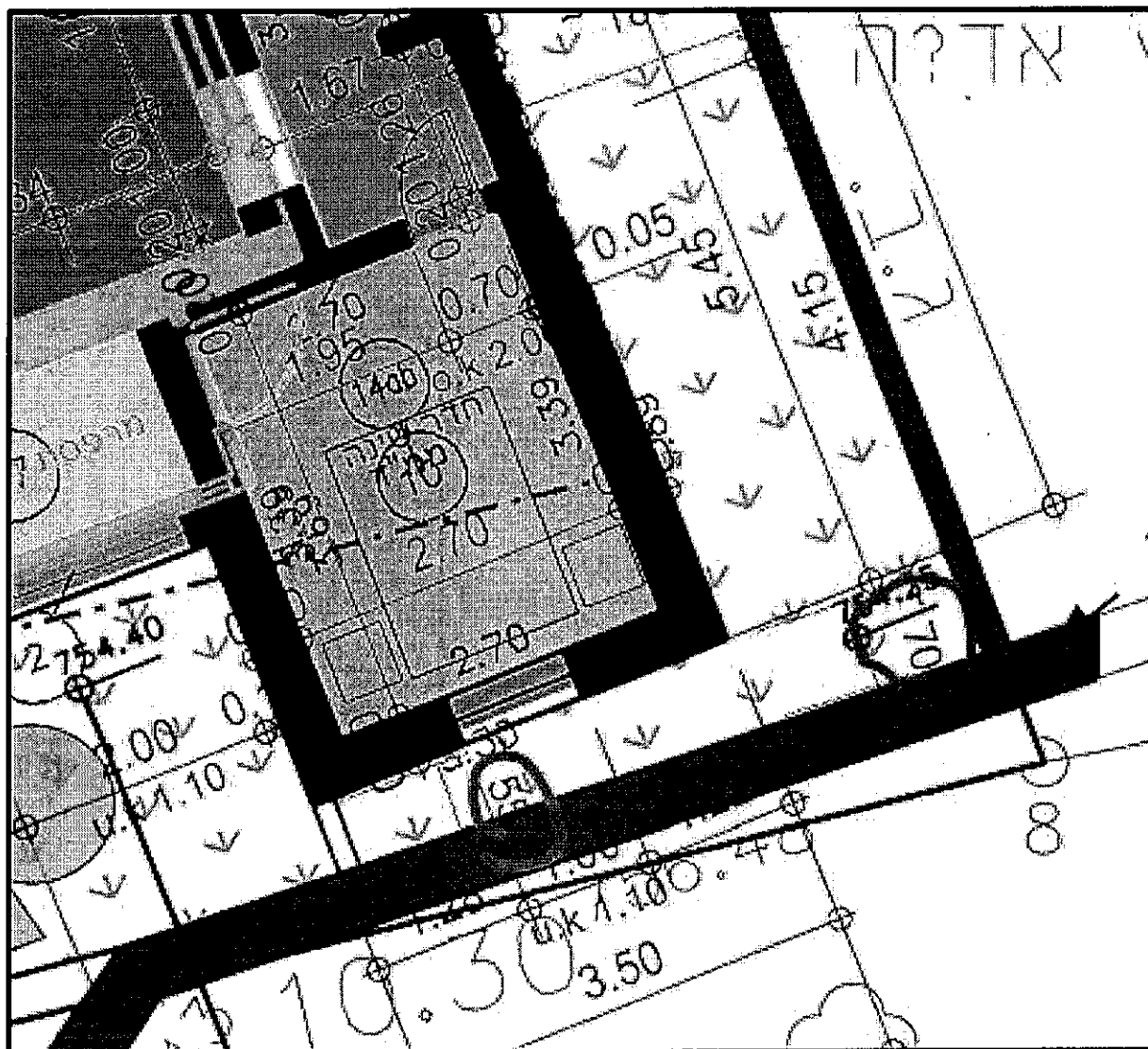
רחל הלבפשט

תרשים 1- גבולות החלקה





תרשים 3- המרחק של הבינוי המבוקש מגבול החלקה



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לסלי שוכמן / תאריך: 16:08 17/12/2024 / מספר בקשה:

2909878

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שוכמן

שם פרטי:

לסלי

דואר אלקטרוני:

lesley@cpaboca.com

תעודת זהות:

534656958

מספר תיק רישוי:

2024/0190.00

סטטוס טיפול

16:08 17/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0190.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

לסלי

שם משפחה:

שוכמן

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

534656958

טלפון נייד:

6456051

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

הבניין סמוך אלינו, כ-10 מטרים

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

9250307

מיקוד:

הרב ברלין 14 דירה 5, ירושלים

כתובת מלאה:

16900596

שכונה:

16700823

רחוב:

14

מס' בית:

כניסה:

5

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

הנימוקים שלי נמצאים בטופס המצורף

נימוקי ההתנגדות:

תאריך: 17.12.24

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות להיתר מספר 2024/0190.00

שלום רב,

אנו משפחת שוכמן, מתגוררים בבניין ובעליה של דירה בכתובת הרב ברלין 14 רוצים להביע את התנגדותנו להיתר מספר 2024/0190.00 "בקשה להיתר בניה לחיזוק מבנה קיים ותוספת בניה לפי תמ"א 38" בבניין בכתובת הרב הרצוג 15.

באשר להקלה לבניית עמודת ממד"ים בחריגה מקו בניין בצידו הדרום-מזרחי של המגרש:

1. אנו מתגוררים בבניין בכתובת הרב ברלין 14 הנמצא בחלקה הגובלת עם החלקה של בניין הרב הרצוג 15 (תרשים 1 בנספחים).
2. החריגה המבוקשת מקווי הבניין בבקשה להיתר של עמודת הממד"ים בצידו הדרום מזרחי של הבניין ברב הרצוג 15 מצמצמת את המרחק של הבינוי העתידי עם גבול החלקה של הבניין שאנו גרים בו ברב ברלין 14.
3. באם תאושר החריגה, המרחק בין השטח הבנוי של הרב הרצוג 15 לבין גבול החלקה עם הרב ברלין 14 יעמוד על כ-70 מ"מ בלבד ואף פחות מכך בחלקים מסוימים (תרשים 3 בנספחים).
4. הסיבה היחידה שלא מדובר בסטיה ניכרת על פי החוק, היא שהחריגה היא לטובת הוספת ממד"ים. הועדה צריכה לתהות האם ברב ברלין 15 נעשה ניסיון אמיתי לייצר תכנון שאינו מצריך חריגה מקווי הבניין או שמא ישנו שימוש מקל של היזם בקלף הממד"ים בכדי להוזיל עלויות תכנון ובנייה חרף הפגיעה ברווחת דיירי הבניין ברב ברלין 14.
5. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 בו אנו בעליה של אחת הדירות, תצמצם באופן ניכר את המרחק בין המבנים, מה שיוביל לפגיעה באיכות החיים בבניין ברב ברלין 14 ולפיכך גם יוביל לירידה בערך הדירות. כמו כן,
6. צמצום מרחק הבינוי העתידי בין הבניין בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בכתובת הרב ברלין 14 עלול לפגוע בהיתכנות של הרב ברלין 14 להוספת ממד"ים.
7. אנו מתנגדים לאישור החריגה מקו הבניין בצידו הדרום מזרחי של המגרש של הרב הרצוג 15 בעקבות כל שצויין לעיל.

באשר לתקופת הבניה:

1. המרחק בין הבניין אשר מיועד לתמ"א 38 בכתובת הרב הרצוג 15 לבין הבניין בו אנו מתגוררים בכתובת הרב ברלין 14 הוא מאוד קטן (עומד על פחות מ-10 מטר), אנו חוששים מנזקי הרעש והאבק הצפויים בזמן העבודות ומבקשים להכניס לתנאים לקבלת היתר, הנחיות אשר יצמצמו את

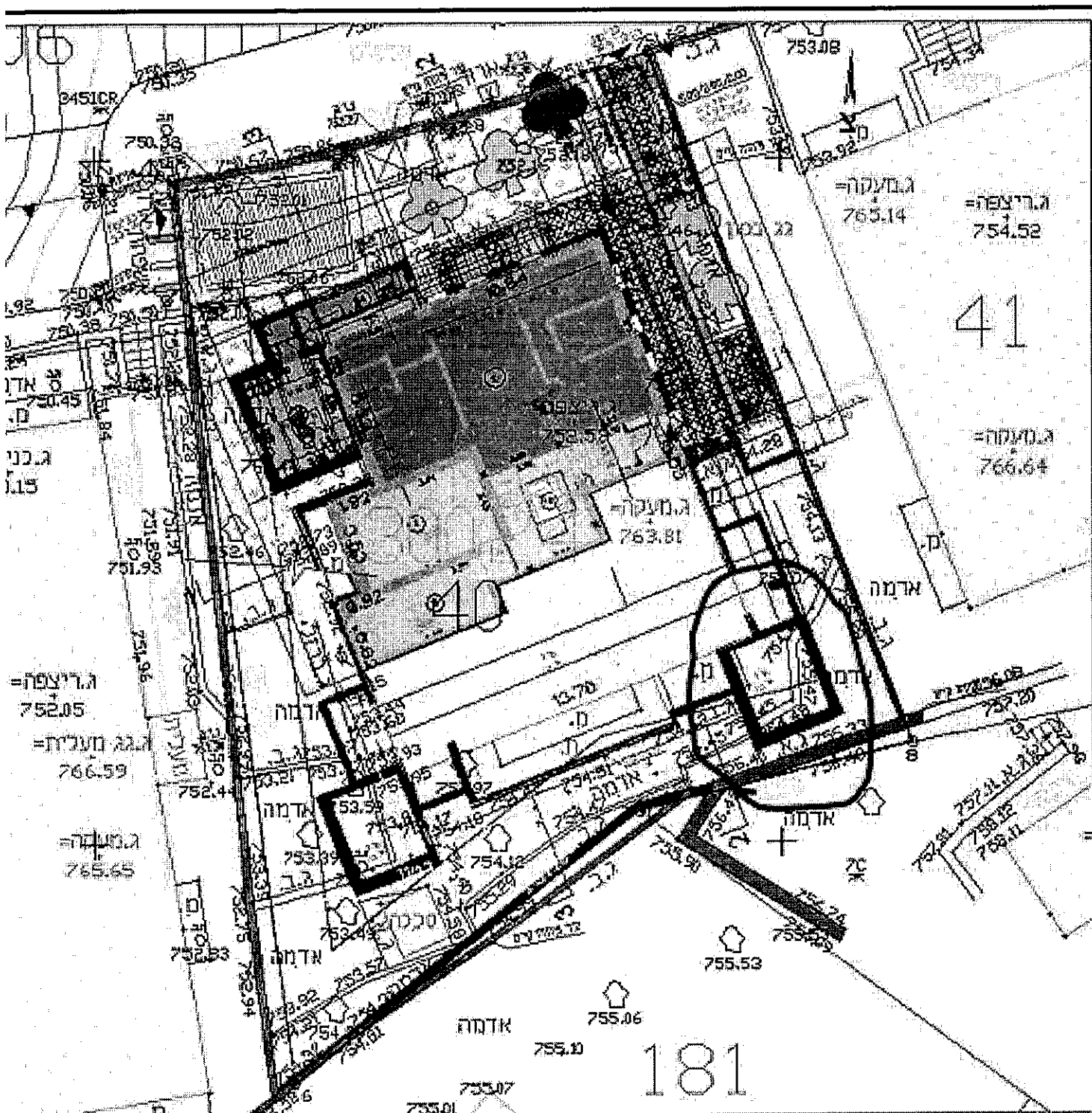
- הנזק וההפרעות אשר יכולים להיגרם לנו ולשאר דיירי הבניין ולהקל במעט על איכות החיים שצפויה לרדת באופן ניכר בזמן העבודות.
2. אנו מבקשים לחייב את הקבלן להקים לאורך כל גבולות אתר הבניה גדר איסכורית מבודדת עם בידוד אקוסטי בגובה של 4 מטר כדי למזער את ההפרעות של הרעש.
3. מבקשים להגביל את שעות העבודה באתר בכדי לצמצם את נזקי הרעש.
- a. עבודה עם מכונות רועשות בין השעות 8:00-12:00 בלבד.
- b. שעות עבודה כלליות בין השעות 8:00-16:00 בימים א'-ה'
- c. לא להתיר עבודות בימי שישי.
4. מבקשים להציב באתר רשת להפחתת מעבר אבק מרחף.
5. ובכל מקרה שאתר הבניה יהיה תחת ההנחיות והמגבלות של רשות איכות סביבה של עיריית ירושלים כפי שכתובים במסמך "תנאים והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות חפירה ובניה"

בברכה,
משפחת שוכמן

נספחים:

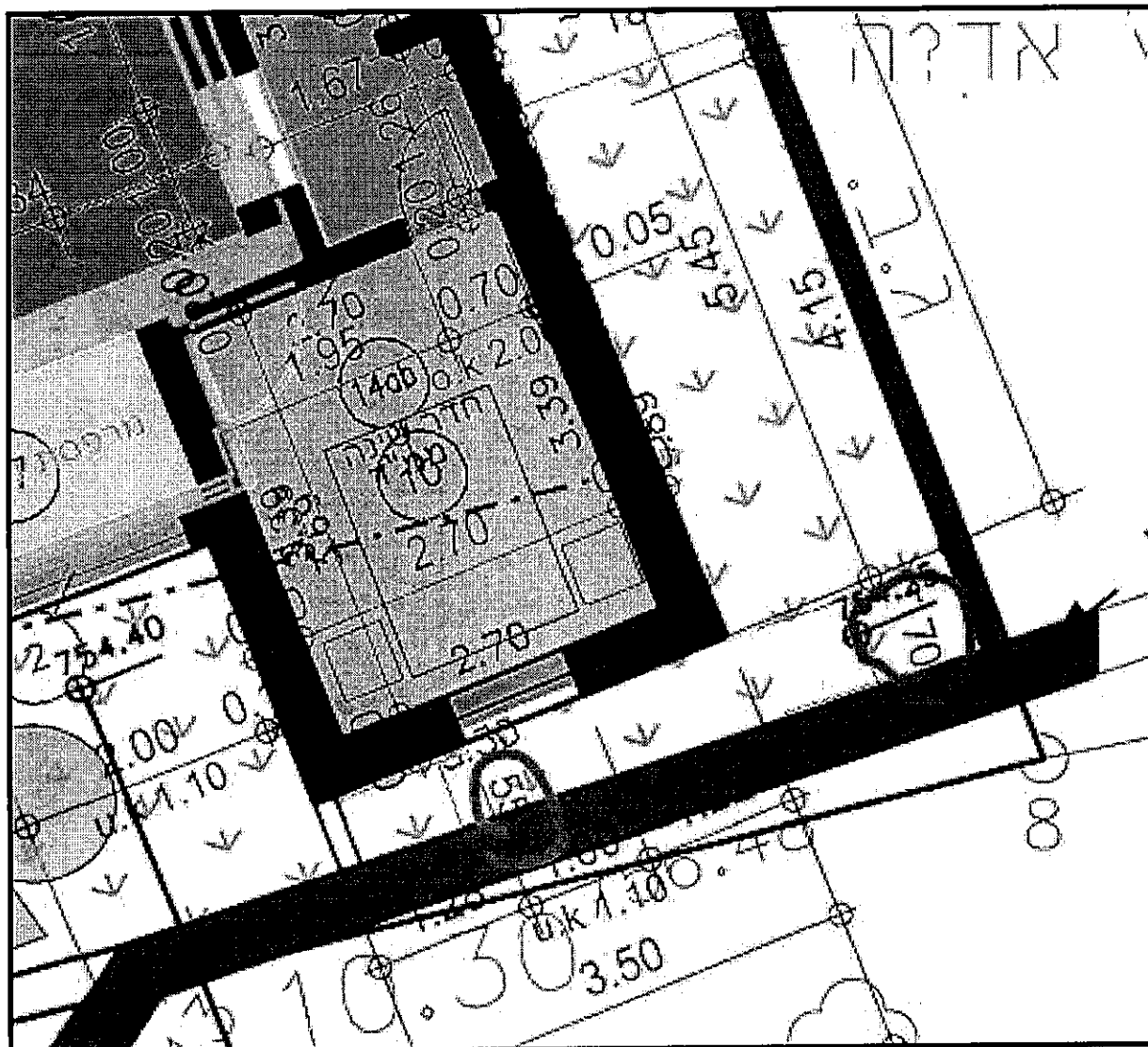
תרשים 1- גבולות החלקה





תכנית קומת קרקע
קב"מ 1:100

תרשים 3- המרחק של הבינוי המבוקש מגבול החלקה



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דניאל גריילסמר / תאריך: 15/12/2024 13:15 / מספר בקשה: 2905058
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	גריילסמר
שם פרטי:	דניאל
דואר אלקטרוני:	greilsa24@gmail.com
תעודת זהות:	017069147
מספר תיק רישוי:	2024/0190.00

סטטוס טיפול

13:15 15/12/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0190.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	דניאל
שם משפחה:	גריילסמר
סוג זיהוי:	ת.ד.
מזהה:	017069147
טלפון נייד:	7504532
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

70 סיימ

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9250307

מיקוד:

הרב ברלין 14.ירושלים

כתובת מלאה:

16900596

שכונה:

16700823

רחוב:

14

מס' בית:

כניסה:

1

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

חריגה מקו בניין בצידו הדרום-מזרחי של המגרש
רעש ואבק

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/35
מספר בקשה	2025/0340.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים וחיזוק מבנה לפי תמ"א 38, תוספת 2 קומות מעל המבנה קיים בין 4 קומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אלוף שימחוני 6 א.ב. בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל רוסנבלט אנדרס
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלומי
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הרב עוזיאל 84, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	425	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3080	אזור מגורים 1..	
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3297	דרך קיימת או מאושרת	
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			
1155	תחילת תוקף	13/05/1965	136	דרך חדשה או הרחבה	
13268	תחילת תוקף	02/05/2015			
13268	תחילת תוקף	02/05/2015			
13268	תחילת תוקף	02/05/2015			
13268	תחילת תוקף	02/05/2015	50	מגורים ג	547
13268	תחילת תוקף	02/05/2015	60	דרך מאושרת	181
1506	תחילת תוקף	16/04/1970			
1506	תחילת תוקף	16/04/1970			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בבקשה לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות ו-6 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות ו-5 יח"ד חדשות (כאשר 1 מהן בקומת עמודים מפולשת)

סה"כ 11 יח"ד ו-6 קומות.

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

להלן תיאור הבקשה:

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

קומת כניסה, מפלס +0.00: קיימת קומת עמודים מפולשת חלקית, מחסן, מקלט וחדר מדרגות. מוצעת יח"ד אחת חדשה בתחום המפולש הכוללת ממ"ד. מוצעת הרחבת מחסן קיים ו-5 מחסנים חדשים. מוצעים מעלית ומבואות. בצד מערב מוצעים חדר מערכות ומאגר מים עם כניסה חיצונית.

במפלס זה מוצע פיתוח שטח הכולל גינון ומדרגות פיתוח וכניסה לבניין מחזית דרומית.

מוצעים 2 מכפילי חניה.

קומה א,ב,ג מפלס, +3.00, +6.00, +9.00: קיימות 2 יח"ד אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממד. מוצע מרפסת זיו לכל יח"ד, מבואה, המשך חדר מדרגות משותף ופיר מעלית. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי.

קומה ד, ה, מפלס +12.00, +15.20: מוצעת קומה חדשה, אשר כוללת 2 יח"ד חדשות ובהן ממד מרפסות זיו, מבואה, המשך חדר מדרגות ופיר מעלית.

קומת גג, מפלס +18.40: מוצעת מרפסת גג בחלקו הצפוני אשר הגישה מתוך דירה מס' 10. בצד דרום מוצע גג שטוח ועליו מערכות עבור הבנין. גישה לגג מתוך חדר מדרגות משותף.

היתרים קודמים: לפי היתר מאושר מס' 1968/1085.00 מבנה הוקם בשנת 1969.

חוות דעת:

13268 ב' בשנת 2015 הכשרת עבירות בניה, הרחבות דיור ותוספת קומה כל יח"ד. לא מומשה תוספת קומה ויח"ד. סה"כ שטחי בניה 1050 מ"ר (שטחים עיקריים 778 מ"ר) 144% אחוזי בניה, 6 יח"ד, 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומה מתחת לכניסה קובעת.

תוכנית מס' 1042 משנת 1979- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, היקף זכויות בניה 75% ב3 קומות, קווי בניין: קדמי 10 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

תוכנית מס' 1506- משנת 1970 שינוי בקו בניין. תוכנית 1155 משנת 1965- הרחת דרכים בשכונה.

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

התקבלה חוות דעת מאת לנה קוסה, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת מחלקת הרישוי מובא להכרעת ועדה בעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 03/12/2025 ע"י שעיו גאולה : אין התנגדות לתכנית עבור תוספת 6 יח"ד במסגרת תמ"א 1-38 דרוש 9 מ"ח עפ"י התקן מוצע 6 מ"ח בגבול החלקה באמצעות מכפילי חניה. התייחסות תכנון עיר לחניה: חניות: הבקשה אינה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה לפי תקן חניה גבוה נדרש סה"כ 8 חניות נוספות ל-5 חניות קיימות. מובא להכרעת ועדה בעניין החניה קווי בניין: קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038: חזית קדמית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית - 3 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית – 2 מ' מגבול מגרש.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט עמודת ממ"דים בחזית צפונית בחריגה של עד 2 מ' - פורסמה הקלה כנדרש.

בנוסף קיימת חריגה במרפסת גג ניתן לאשר מכח תכנית 615880 המתירה שימוש בגג הממ"ד עבור מרפסת גג. לובי הכניסה ומרפסות בחזית דרומית נמצא בחריגה מקו בנין, ניתן לאשר מכח סעיף 15 לתמ"א. מעלית מחוץ לקו בנין, ניתן לאשר לפי תכנית 5022. חדר המשאבות הנמצא בשטח יסוד ממ"ד שפורסם עבורו הקלה – אין מניעה לאשר.

יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת חלקית:

בבקשה מוצעת יח"ד אחת בתחום קומת עמודים מפולשת.

סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים:

א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה.

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

חישוב שטחים:

קומות קיימות:

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

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

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

קומות חדשות:

מוצע 2 קומות חדשות.

פירוט: שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת : 269 מ"ר שטח מוצע בבקשה בקומות 4,5, עומד במותר. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת : בבקשה מוצעים 5 מחסנים בשטח קומה מפולשת, ומקלט המתייתרים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 97.7$ מ"ר. שטח מחסנים מוצע בבקשה – מוצע כמותר. -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות : בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א ללא חריגה למעט מרפסת גג (ראה סעיף קווי בנין) – אין מניעה לאשר. מעליות :		

מוצעת מעלית חצינות מעבר לקו בנין (ראה סעיף קווי בנין) – אין מניעה לאשר. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – יש להציג חישוב המגיע ל-50%. ממ"דים: בבקשה מוצעות 2 עמודות ממ"דים שהינם בחריגה מקו בנין (ראה סעיף קווי בנין). פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר. תברואה: מוצע פיתרון אשפה בחזית מזרחית דרומית, שתי עגלות בנפח 1100 לי' – מוצג כראוי. עצים: מוצעים 2 עצים חדשים בתחום מדרכה ציבורית. עפ"י מדידה נראה כי קיימים, יש לסמן בהתאם, ובכל מקרא נטיעות חדשות בתחום שטחים ציבורים יותאמו מול מחלקת שפ"ע. יש לצרף צילומי עצים קיימים בתחום המגר ובצמוד לו, ולסמן מיקומם. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. יש לפרט בתכנית פיתוח והמדידה את העצים הקיימים במגרש ובצמוד לו ואת ייעודם-שימור, העתקה או כריתה (יש לסמן לפי נוהל מבי"את). ככלל אין לעקור עצים אשר אינם מפריעים לבינוי או ממין פולש. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים בחזית דרומית צמוד לפיתרון אשפה. יש להציג מיקום בלוני גז.		

סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירים מבנין 87 ו-91). להלן עיקרי ההתנגדויות: לבקשה התקבלו 8 התנגדויות (דיירים מבנין 82). להלן עיקרי ההתנגדויות: פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע. הסתרת נוף ואור שמש וחסימת אוויר. פגיעה בחוזק הבניין בזמן העבודות עקב הקרבה ביניהם. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1506 תחילת תוקף: 16/04/1970 ייעוד הקרקע:	09/03/2026	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 03/12/2025 ע"י שעיו גאולה : אין התנגדות לתכנית עבור תוספת 6 יח"ד במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 9 מ"ח עפ"י התקן מוצע 6 מ"ח בגבול החלקה באמצעות מכפילי חניה. התייחסות תכנון עיר לחניה : חניות : הבקשה אינה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה לפי תקן חניה גבוה נדרש סה"כ 8 חניות נוספות ל 5 חניות קיימות. מובא להכרעת ועדה בענין החניה חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 02/12/2025 ע"י שילת קורז'בסקי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 24/11/2025 ע"י מזרחי שני. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 30/11/2025 ע"י ענבל כהנא. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 30/12/2025 ע"י שירה אדלר. חו"ד שימור : לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 25/04/2025 ע"י שרעבי. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 : מאפשרת בינוי עד 6 קומות ב200%-240% אחוזי בניה. הבקשה תואמת מדיניות.		

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 4-6 קומות, ובגובה ממוצע של 5 קומות (נתונים ע"פ GIS). תקן חנייה עירוני – גבוה. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמ"מ והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חוות דעת מחלקת רישוי: פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: בניית ממ"דים מחוץ לקווי בנין ובמרחק של עד 0.00 מ'. מגבול חלקה בחזית צפונית. בניית תוספות בהתאם לתמ"מ 38 ותוכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני תוספת 2, קומות מעל בניין קיים של 4 קומות בניית מחסנים של עד 20 מ"ר במקום 8 אחוז כמות 6 מחסנים בניית מתקן אשפה מקורה לפי תקן תוספת של 83 אחוז במספר יח"ד מעבר למצוין בנספח הבינוי לתוכנית. קיימות 6 דירות, מוצעות 5 דירות. בניית מרפסת תכנית 615880 לפני קווי בניין תמא 38 קווי בניין: קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038: חזית קדמית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית - 3 מ' מגבול מגרש.		

חזית צידית – 2 מ' מגבול מגרש.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט עמודת ממ"דים בחזית צפונית בחריגה של עד 2 מ' - פורסמה הקלה כנדרש.

בנוסף קיימת חריגה במרפסת גג ניתן לאשר מכח תכנית 615880 המתירה שימוש בגג הממ"ד עבור מרפסת גג. לובי הכניסה ומרפסות בחזית דרומית נמצא בחריגה מקו בנין, ניתן לאשר מכח סעיף 15 לתמ"א. מעלית מחוץ לקו בנין, ניתן לאשר לפי תכנית 5022. חדר המשאבות הנמצא בשטח יסוד ממ"ד שפורסם עבורו הקלה – אין מניעה לאשר.

יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת חלקית :

בבקשה מוצעת יח"ד אחת בתחום קומת עמודים מפולשת.

סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים :

א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה.

ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצעים ממ"דים לדירות. ג. "במקרה של תוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" - תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות.

חישוב שטחים :

קומות קיימות :

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

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

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

קומות חדשות :

מוצע 2 קומות חדשות. פירוט: שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת: 269 מ"ר שטח מוצע בבקשה בקומות 4,5, עומד במותר. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת : בבקשה מוצעים 5 מחסנים בשטח קומה מפולשת, ומקלט המתיירים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 97.7$ מ"ר. שטח מחסנים מוצע בבקשה – מוצע כמותר. יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות : בבקשה מוצעות מרפסות זיו וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיו בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א ללא חריגה למעט מרפסת גג (ראה סעיף קווי בנין) – אין מניעה לאשר. מעליות :		

מוצעת מעלית חצינות מעבר לקו בנין (ראה סעיף קווי בנין) – אין מניעה לאשר. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר תלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – יש להציג חישוב המגיע ל-50%. ממ"דים : בבקשה מוצעות 2 עמודות ממ"דים שהינם בחריגה מקו בנין (ראה סעיף קווי בנין). פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר. תברואה : מוצע פיתרון אשפה בחזית מזרחית דרומית , שתי עגלות בנפח 1100 ל' - מוצג כראוי. עצים : מוצעים 2 עצים חדשים בתחום מדרכה ציבורית. עפ"י מדידה נראה כי קיימים, יש לסמן בהתאם, ובכל מקרא נטיעות חדשות בתחום שטחים ציבורים יותאמו מול מחלקת שפ"ע. יש לצרף צילומי עצים קיימים בתחום המגר ובצמוד לו, ולסמן מיקומם. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. יש לפרט בתכנית פיתוח והמדידה את העצים הקיימים במגרש ובצמוד לו ואת ייעודם-שימור, העתקה או כריתה (יש לסמן לפי נוהל מב"את). ככלל אין לעקור עצים אשר אינם מפריעים לבינוי או ממין פולש. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים בחזית דרומית צמוד לפיתרון אשפה. יש להציג מיקום בלוני גז.		

סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלו 8 התנגדויות (דיירים מבנין 82). להלן עיקרי ההתנגדויות : פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע. הסתרת נוף ואור שמש וחסידת אוויר. פגיעה בחזקת הבניין בזמן העבודות עקב הקרבה ביניהם.		
בניית ממ"דים מחוץ לקווי בנין ובמרחק של עד 0.00 מ'. מגבול חלקה בחזית צפונית. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני תוספת 2, קומות מעל בניין קיים של 4 קומות בניית מחסנים של עד 20 מ"ר במקום 8 אחוז כמות 6 מחסנים בניית מתקן אשפה מקורה לפי תקן תוספת של 83 אחוז במספר יחיד מעבר למצוין בנספח הבינוי לתוכנית. קיימות 6 דירות, מוצעות 5 דירות . בניית מרפסת תכנית 615880 לפני קווי בניין תמא 38	18/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 0.00 מ. מגבול חלקה בחזית צפונית. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 -חיזוק הבניין מפני תוספת 2,5 קומות מעל בניין קיים של 4 קומות בניית מחסנים של עד 20 מ"ר במקום 8 אחוז כמות 6 מחסנים. בניית מתקן אשפה מקורה לפי תקן.	11/11/2025	הכנת נוסח פרסום

תוספת של 83 אחוז במספר יחיד מעבר למצוין בנספח הבינוי לתכנית. קיימות 6 דירות, מוצעות 5 דירות.		
בניית מרפסות תכנית 615880 לפי קווי בניין תמא 38		

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
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	ביצוע תשלום עבור 3 מ"ח החסרים לקרן חניה חניון בייט	18
	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.	19
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי	20

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת מחלקת הרישוי

מובא להכרעת ועדה בעניין החניה.

חוייד הסדרי תנועה:

לאשר את הבקשה. מיום 03/12/2025 ע"י שעיו גאולה : אין התנגדות לתכנית עבור תוספת 6 יחיד במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 9 מ"ח עפ"י התקן מוצע 6 מ"ח בגבול החלקה באמצעות מכפילי חניה.

התייחסות תכנון עיר לחניה:

חניות: הבקשה אינה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה לפי תקן חניה גבוה נדרש סה"כ 8 חניות נוספות ל 5 חניות קיימות.

מובא להכרעת ועדה בענין החניה

קווי בניין:

קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038:

חזית קדמית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית - 3 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית - 2 מ' מגבול מגרש.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט עמודת ממ"דים בחזית צפונית בחריגה של עד 2 מ' - פורסמה הקלה כנדרש.

בנוסף קיימת חריגה במרפסת גג ניתן לאשר מכת תכנית 615880 המתירה שימוש בגג הממ"ד עבור מרפסת גג. לובי הכניסה ומרפסות בחזית דרומית נמצא בחריגה מקו בנין, ניתן לאשר מכח סעיף 15 לתמ"א. מעלית מחוץ לקו בנין, ניתן לאשר לפי תכנית 5022. חדר המשאבות הנמצא בשטח יסוד ממ"ד שפורסם עבורו הקלה - אין מניעה לאשר.

יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת חלקית:

בבקשה מוצעת יח"ד אחת בתחום קומת עמודים מפולשת.

סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים:

א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה.

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

חישוב שטחים:

קומות קיימות:

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

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

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

קומות חדשות:

מוצע 2 קומות חדשות.

פירוט:

שטח מותר ע"פ תמ"א 38:

שטח קומה טיפוסית מורחבת: 269 מ"ר

שטח מוצע בבקשה בקומות 4,5, עומד במותר.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

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

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

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

מחסנים:

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

בבקשה מוצעים 5 מחסנים בשטח קומה מפולשת, ומקלט המתייתרים.

שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 97.7$ מ"ר.

שטח מחסנים מוצע בבקשה - מוצע כמותר.

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

מרפסות:

בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות.

מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א ללא תריגה למעט מרפסת גג (ראה סעיף קווי בנין) – אין מניעה לאשר.

מעליות :

מוצעת מעלית חצינות מעבר לקו בנין (ראה סעיף קווי בנין) – אין מניעה לאשר.

ניקוז מי נגר :

50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר תלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – יש להציג חישוב המגיע ל-50%.

ממ"דים :

בבקשה מוצעות 2 עמודות ממ"דים שהינם בחריגה מקו בנין (ראה סעיף קווי בנין).

פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר.

תברואה :

מוצע פיתרון אשפה בחזית מזרחית דרומית , שתי עגלות בנפח 1100 ל' - מוצג כראוי.

עצים :

מוצעים 2 עצים חדשים בתחום מדרכה ציבורית. עפ"י מדידה נראה כי קיימים, יש לסמן בהתאם, ובכל מקרה נטיות חדשות בתחום שטחים ציבוריים יותאמו מול מחלקת שפ"ע.

יש לצרף צילומי עצים קיימים בתחום המגר ובצמוד לו, ולסמן מיקומם.

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם.

יש לפרט בתכנית פיתוח והמדידה את העצים הקיימים במגרש ובצמוד לו ואת ייעודם-שימור, העתקה או כריתה (יש לסמן לפי נוהל מב"את). ככלל אין לעקור עצים אשר אינם מפריעים לבינוי או ממין פולש.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים בחזית דרומית צמוד לפיתרון אשפה. יש להציג מיקום בלוני גז.

סימונים גרפיים:

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

התנגדויות:

לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירים מבנין 87 ו-91).

להלן עיקרי ההתנגדויות:

לבקשה התקבלו 8 התנגדויות (דיירים מבנין 82).

להלן עיקרי ההתנגדויות:

פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע.

הסתרת נוף ואור שמש וחסימת אוויר.

פגיעה בחוזק הבניין בזמן העבודות עקב הקרבה ביניהם.

סימונים גרפיים:

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

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרדכי בנג'יו / תאריך: 21:49 09/12/2025 / מספר בקשה: 3606204
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	בנג'יו
שם פרטי:	מרדכי
דואר אלקטרוני:	bengiom@gmail.com
תעודת זהות:	16DL81725
מספר תיק רישוי:	2025/0340.00

סטטוס טיפול
21:49 09/12/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0340.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מרדכי
שם משפחה:	בנג'יו
סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	16DL81725
טלפון נייד:	4431306
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	6418263

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
בנין סמוך	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד	מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים	ישוב:
	תא דואר:
9642448	מיקוד:
	כתובת מלאה:
בית וגן	שכונה:
הרב עוזיאל	רחוב:
82	מס' בית:
	כניסה:
3	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

כתבנו מכתב חתום מכל הבנין עם נימוקי התנגדות עיקר ההתנגדות בגלל חוסר מרחק והיזק ראיה כמפורט בסעיפים א וב במכתב	נימוקי ההתנגדות:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גילה בוסו / תאריך: 21:42 09/12/2025 / מספר בקשה:

3606191

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בוסו

שם פרטי:

גילה

דואר אלקטרוני:

guilabussu@gmail.com

תעודת זהות:

25HC9328

מספר תיק רישוי:

2025/0340.00

סטטוס טיפול

09:46 10/12/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



21:42 09/12/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0340.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

גילה

שם משפחה:

בוסו

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

25HC9328

קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	6418263
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	guilabussu@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין סמוך

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9642448
כתובת מלאה:	
שכונה:	בית וגן
רחוב:	הרב עוזיאל
מס' בית:	82
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	כתבנו מכתב חתום מכל הבנין עם נימוקי התנגדות עיקר ההתנגדות. בגלל חוסר מרחק והיזק ראייה כמפורט בסעיפים א וב במכתב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חנה בנן / תאריך: 21:37 09/12/2025 / מספר בקשה:

3606187

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בנן

שם פרטי:

חנה

דואר אלקטרוני:

hanabanon@gmail.com

תעודת זהות:

011739075

מספר תיק רישוי:

2025/0340.00

סטטוס טיפול

21:37 09/12/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0340.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

חנה

שם משפחה:

בנן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

011739075

טלפון נייד:

4431306

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

6418263

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בין סמוך

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9642448

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

בית וגן

רחוב:

הרב עוזיאל

מס' בית:

82

כניסה:

מס' דירה:

3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כתבנו מכתב חתום מכל הבנין עם נימוקי התנגדות עיקר ההתנגדות בגלל חוסר מרחק והיזק
ראיה כמפורט בסעיפים א וב במכתב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חנה שרה טרפ / תאריך: 21:33 09/12/2025 / מספר בקשה: 3606183
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	טרפ
שם פרטי:	חנה שרה
דואר אלקטרוני:	chani27155@gmail.com
תעודת זהות:	013559984
מספר תיק רישוי:	2025/0340.00

סטטוס טיפול

21:33 09/12/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0340.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	חנה שרה
שם משפחה:	טרפ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	013559984
טלפון נייד:	6680130
קידומת טלפון נייד:	055
טלפון:	6418263

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין על יד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9642448
כתובת מלאה:	
שכונה:	בית וגן
רחוב:	הרב עוזיאל
מס' בית:	82
כניסה:	
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	כתבנו מכתב חתום מכל הבנין עם נימוקי התנגדות עיקר ההתנגדות בגלל חוסר מרחק והיזק ראיה כמפורט בסעיפים א וב במכתב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: תירצה שילוני / תאריך: 21:20 09/12/2025 / מספר בקשה: 3606171
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שילוני
שם פרטי:	תירצה
דואר אלקטרוני:	tagim1000@gmail.com
תעודת זהות:	56721665
מספר תיק רישוי:	2025/0340.00

סטטוס טיפול

21:20 09/12/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0340.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	תירצה
שם משפחה:	שילוני
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	56721665
טלפון נייד:	4431306
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	6430518

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין סמוך

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9642448
כתובת מלאה:	
שכונה:	בית וגן
רחוב:	הרב עוזיאל
מס' בית:	82
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	כתבנו מכתב חתום מכל הבנין עם נימוקי התנגדות עיקר ההתנגדות בגלל חוסר מרחק והיזק ראיה כמפורט בסעיפים א וב במכתב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליהו איון / תאריך: 21:54 09/12/2025 / מספר בקשה: 3606211
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	איון
שם פרטי:	אליהו
דואר אלקטרוני:	gmail.com@7624790
תעודת זהות:	015951197
מספר תיק רישוי:	2025/0340.00

סטטוס טיפול

21:54 09/12/2025 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2025/0340.00
הזדהות:	
שם פרטי:	אליהו
שם משפחה:	איון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	015951197
טלפון נייד:	4431306
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	
קידומת טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בנין סמוך

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9642448

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

בית וגן

רחוב:

הרב עוזיאל

מס' בית:

82

כניסה:

מס' דירה:

3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כתבנו מכתב חתום מכל הבנין עם נימוקי התנגדות עיקר ההתנגדות בגלל חוסר מרחק והיזק
ראיה כמפורט בסעיפים א וב במכתב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אירן רנא בנג'יו / תאריך: 21:58 09/12/2025 / מספר בקשה: 3606216
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בנג'יו

שם פרטי:

אירן רנא

דואר אלקטרוני:

gmail.com@7624690

תעודת זהות:

323737189

מספר תיק רישוי:

2025/0340.00

סטטוס טיפול

09:15 10/12/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



21:58 09/12/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0340.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אירן רנא

שם משפחה:

בנג'יו

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

323737189

קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	6418263
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	gmail.com@7624690

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	שכירות
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין סמוך

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9642448
כתובת מלאה:	
שכונה:	בית וגן
רחוב:	הרב עוזיאל
מס' בית:	82
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	כתבנו מכתב חתום מכל הבנין עם נימוקי התנגדות עיקר ההתנגדות בגלל חוסר מרחק והיזק ראייה כמפורט בסעיפים א וב במכתב

במשא הבניה ברחוב עוזיאל 84

אנחנו, תושבים בבנין עוזיאל 82 מתנגדים לכויה בבנין הסמוך אלינו מכמה סכבות:

- היזה דא'ה – כבר ענשו' הבנין שלום משקיף ממש על דירתם, וכאשר יתווספו עוד כמה דירות, מקט לא תה'ה לנו פרטיות.
מרחק – כבר כך הבנינים סמוכים זה לזה בצורה יוצאת דופן (אולי אפילו כחונג-8 מסר במקומות מסויימים) והולכים להאריך את הבנין משני צדיו בצורה אלסנטית, שאלו יזה עוד פחות מרחק. כבר ענשו' שומעים את הדיבורים משם ואת המוזיקה אור – הבנינים כל כך סמוכים, ועוד חומה שתאפיל עלינו גם מבחינת האפלה – כל האור והשמש – וגם מבחינת אור צח שפשוט יהיה הרבה פחות.
ד הבנין שלנו מלא באנשים מוגבלים (וכים, אלצהיימר ופרקינסון) וזקנים – הרעש הנוראי שהולך להיות כאן פשוט יכול להוציא מן הדעת ומפחד מאוד מה עוד שרוב אנשי הבנין נמצאים בכל שעות היממה בבית.
ה ערעור היסודות – הבנין כל כך קרובים יוש פחד שהבנין שלנו, שגם הוא בן 50 שנה ומעלה יתערער, גם כשבוניס במרחק שני בנינים מאיתנו מרגישים את הרעד.

על החתום:

69

52

11010

0527650518 8609246655 7120 7972

0585113914 | 0135520 | 3

0-29-8411

0585113914 | 0135520 | 3

0-29-8411

0556680/30 013559984

יהודה וברוך

0556680/30 013559985

יהודה וברוך

Q11135075

1125

Q11135075

1125

OSI-434-36-30 25HC3328

101227

OSI-434-36-30 25HC3328

101227

ACDL 81723

2000

ACDL 81723

2000

04595 4422

1972-01-01

04595 4422

1972-01-01

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/35
מספר בקשה	2023/0478.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 - שדרוג הנדסי מלא לפי תכנית 10038 תוספת ממ"דים ומרפסות ו-2 קומות חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינברג נח
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקרן עמית
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

צפניה 11, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	56	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
203588	תחילת תוקף	23/01/2016			

תאור הבקשה

23/478 – צפניה 11

הבקשה נידונה בתאריך 3.9.2025 בוועדת התנגדויות. הוחלט לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות. ניתנו לצדדים זמן של שבוע להגיש הסכמות לבקשה והוחלט כי הבקשה תובא בפני הוועדה לדיון פנימי בסדר יום הבא.

אחת ההתנגדויות שהושמעו היא לעניין יחיד דרומיות כי אינן מקבלות הרחבות כלל ואף החיזוק הפנימי המוצע להן מקטין את היחיד. עלתה במעמד הדיון סוגיה ובה נדרש לבחון האם ניתן יהיה לאפשר תוספות של חדרי ממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות לבקשה במסגרת תמ"א 38. על כך יש לקבל את חוות הדעת של עו"ד אילנית מיכאלי וכן עו"ד דני ליבמן. בהנחה וניתן יהיה לשלב את הממ"דים הנ"ל, תיידרש

הבקשה לעבור פרסום חוזר וכן התייחסות של אגף תכנון עיר ומחלקת השימור מאחר והממ"דים יהיו מוצעים בצמוד לקיר המוגדר לשימור.

בהתאם לאמור, הבקשה מובאת חזרה לוועדה להכרעה בעניין ההתנגדויות שהושמעו וכן לעניין התכנות הממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות.

מידע קודם

מתאריך	
16/09/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה תבוא לדיון לשימעת עו"ד אהרון אגסי והמבקש בלבד להשלמת טיעונים. על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש
04/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה. הבקשה נידונה בתאריך 3.9.2025 בועדת התנגדויות. הוחלט לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות. ניתנו לצדדים זמן של שבוע להגיש הסכמות לבקשה והוחלט כי הבקשה תובא בפני הועדה לדיון פנימי בסדר יום הבא. אחת ההתנגדויות שהושמעו היא לעניין יח"ד דרומיות כי אינן מקבלות הרחבות כלל ואף החיזוק הפנימי המוצע להן מקטין את היח"ד. עלתה במעמד הדיון סוגיה ובה נדרש לבחון האם ניתן יהיה לאפשר תוספות של חדרי ממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות לבקשה במסגרת תמ"א 38. על כך יש לקבל את חוות הדעת של עו"ד אילנית מיכאלי וכן עו"ד דני ליבמן. בהנחה וניתן יהיה לשלב את הממ"דים הנ"ל, תידרש הבקשה לעבור פרסום חוזר וכן התייחסות של אגף תכנון עיר ומחלקת השימור מאחר והממ"דים יהיו מוצעים בצמוד לקיר המוגדר לשימור. בהתאם לאמור, הבקשה מובאת חזרה לוועדה להכרעה בעניין ההתנגדויות שהושמעו וכן לעניין התכנות הממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי.

בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, 50 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע לכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיו חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א.	

מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחרגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאושר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המתברר ללובי ושטח זה נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא		

"יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 203588 תחילת תוקף : 23/01/2016 ייעוד הקרקע:	04/09/2025	חוות דעת תכנונית
הועדה מחליטה לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע להבנות והסכמות. תוך שבוע יש לקבל את ההתייחסות הצדדים. בהתאם לאמור, הבקשה תובא בפני הועדה לדיון פנימי בסדר יום הבא וזאת בהתאם להתייחסות שתתקבל מהצדדים. באם ההתייחסות לא תתקבל, הועדה תתכנס על מנת לדון בהתנגדויות שהושמעו.	03/09/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	10/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה

בהתנגדויות

קווי בניין

ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי.

בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות:

בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022.

בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38.

בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א.

בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א.

חישוב שטחים

הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים.

ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו5 מ"ר מכוח תב"ע 203588.

שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588.

יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל.

מרפסות מוצעות מרפסות זיו חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המתברר ללובי ושטח זה נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעסקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת		

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 203588 תחילת תוקף : 23/01/2016 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022. חו"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36.	10/03/2025	חוות דעת תכנונית

חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המתלקה להסדרי תנועה: סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה. התאמה למדיניות – חוו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד. תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית. תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1. בניית מרפסות זיז אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'. שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים.		

קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הין 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליחיד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליחיד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליחיד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, 50 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות		

מוצעות מרפסות זיו חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זו נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור (במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב.		

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד. פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים ויוצרת מטרד. החיזוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		

דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, הסדרי ונועה, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. 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.	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, הסדרי ונועה, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. 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.	11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 203588 תחילת תוקף :	06/10/2024	חוות דעת תכנונית

23/01/2016 ייעוד הקרקע: חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022. חוו"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה. התאמה למדיניות – חוו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות		

תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד. תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית. תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1. בניית מרפסות זיו אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש. בניית מרפסות זיו בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'. שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת. תבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט התריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים.		

ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, 51 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין תב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זז נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים		

יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד.	

פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים ויוצרת מטרד. החיצוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		
דחייה לצורך השלמת תנאים (איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. 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.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים (איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.	04/07/2024	בדיקת 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 203588 תחילת תוקף : 23/01/2016 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022. חו"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה	16/06/2024	חוות דעת תכנונית

עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה.

התאמה למדיניות – חו"ד תכנון עיר

הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו.

חוות דעת מחלקת רישוי

הקלות

תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד.

תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות.

חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני.

חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית.

תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1.

בניית מרפסות זיז אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש.

בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'.

שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים.

קווי בניין

ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי.

בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות:

בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה

לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליחיד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליחיד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליחיד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו5 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע/תמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספת הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור.		

מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאושר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחובר ללובי ושטח זז נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור/במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית		

מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד. פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים ויוצרת מטרד. החיזוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		
תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ" מגבול מגרש - לצורך בניית חדר מדרגות תקני חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ" מגבול מגרש - לצורך בניית מעלית תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מספר 1 בניית מרפסות זיז אחוריות, עוקבות לקיים בעומק 2 מ", ובמרחק 2.50 מ" מגבול מגרש	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.90 מ" בתחום קו בניית תמ"א. מרוחקות מגבול מגרש צידי 2.00 מ"		
שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי 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
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	15
	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.	16
	אישור מחלקת השימור בכתב	17
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	18
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	19
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	20
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 844.03 ₪	21
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	22
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	23
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	24

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה.

הבקשה נידונה בתאריך 3.9.2025 בועדת התנגדויות. הוחלט לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות. ניתנו לצדדים זמן של שבוע להגיש הסכמות לבקשה והוחלט כי הבקשה תובא בפני הועדה לדיון פנימי בסדר יום הבא.

אחת ההתנגדויות שהושמעו היא לעניין יח"ד דרומיות כי אין מקבלות הרחבות כלל ואף החיזוק הפנימי המוצע להן מקטין את היח"ד. עלתה במעמד הדיון סוגיה ובה נדרש לבחון האם ניתן יהיה לאפשר תוספות של חדרי ממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות לבקשה במסגרת תמ"א 38. על כך יש לקבל את חוות הדעת של עו"ד אילנית מיכאלי וכן עו"ד דני ליבמן. בהנחה וניתן יהיה לשלב את הממ"דים הנ"ל, תיגדרש הבקשה לעבור פרסום חוזר וכן התייחסות של אגף תכנון עיר ומחלקת השימור מאחר והממ"דים יהיו מוצעים בצמוד לקיר המוגדר לשימור.

בהתאם לאמור, הבקשה מובאת חזרה לוועדה להכרעה בעניין ההתנגדויות שהושמעו וכן לעניין התכנות הממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות.

קווי בניין

ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי.

בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת.

הבניי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות:

בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022.

בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38.

בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א.

בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א.

חישוב שטחים

הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים.

ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, 50 מ"ר מכוח תב"ע 203588.

שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת

מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588.

יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות.

מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א.

מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א.

מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור.

מעלית

המעלית המוצעת אינה בהתאם למאושר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים:

עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה".

התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית.

מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זה נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים.

עצים

יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה.

הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור (במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור.

יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית.

נגישות

הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד.

תברואה

יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

ד' אדר א, תשפ"ד

13 פברואר, 2024

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כבר ספרא 1

ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה לחיתוך מס' 2023/478, רחוב צפניה 11, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה לחיתוך מס' 2023/478 ולבקשות להקלות הכלולות בבקשה.

נימוקי ההתנגדות:

1. הבקשה נשוא ההתנגדות הינה לבינוי מכח תמ"א 38 ותכנית 10038 ברחוב צפניה 11 בירושלים, אשר על פי הידוע מיועד בחלקו לשימור.
2. הבקשה כוללת, בין השאר, תוספות בנויות לדירות בבניין הקיים, למעט לדירת המתנגדים, וכן תוספת 2 קומות ויחידות דיור.
3. כמו כן במסגרת הבקשה גם מבוקשות הקלות שונות.
4. עקב קוצר הזמן להגשת ההתנגדות מוצגים בהתנגדות זו עיקרי הטענות, והמתנגדים שומרים על זכותם לפרט את טענותיהם ולהוסיף טענות וכן להגיש חוות דעת ומסמכים נוספים ככל שיידרש.

רקע:

5. ההתנגדות מוגשת בשם הינדא רייזל אנשין המתגוררת בדירה בקומה א' של הבנין (מעל קומת קרקע) ורשומה בטאבו כבעלת הזכויות יחד עם בעלה המנוח, יצחק אנשין ז"ל, וכן על ידי שמואל משה נפתלי אנשין וחיה שרה רוזנפלד שחם שניים מילדיהם של הינדא רייזל ויצחק אנשין, ושניים מיורשיו של יצחק אנשין (טרם הוצא צו ירושה).
העתק נסח מרוכז של הבניין מצ"ב כנספח 1.



6. מבקשי הבקשה הם בעלי זכויות בבניין, כולל בתת חלקה 1, אשר על פי תקנון הבית המשותף המוסכם צמודים לה גג הבניין וחלק מהחצר, וכן צמודות לה זכויות בנייה. העתק תקנון הבית המשותף מצ"ב כנספח 2.
- העתק תשריט הבית המשותף מצ"ב כנספח 3.
7. המבקשים פנו לגברת אנשין המתגוררת בדירה, שהינה אישה מבוגרת שאינה מתמצת כלל בנושאים אלו, וביקשו שתסכים לבקשה תוך שהם טוענים כי אם לא תסכים יש חשש למרפסת בדירתה שכביכול חלק ממנה אינו בנוי כדין, וכן פנו לבני משפחתה.
8. לפני מספר חודשים, בעת שבעלה המנוח של גברת אנשין היה מאושפז בטיפול נמרץ, פנו אליה המבקשים והחתימו אותה על מסמך בכתב יד בו "מובטחים" לה מספר דברים שהם בבחינת לעג לרש תמורת הסכמתה.
9. הגברת אנשין, שכאמור אינה צעירה ואין לה כל הבנה בנושאים אלו, חתמה על המסמך עקב לחץ המבקשים, אף כי כמובן שלא יכלה לחתום בשם בעלה שהיה מאושפז באותה עת במצב קריטי או בשם יורשיו, ולאור האמור לעיל, גם חתימתה היא משוללת ערך. העתק המסמך מצ"ב כנספח 4.
10. מכל מקום בסופו של דבר הודיעו המבקשים כי אפילו אותן התחייבויות זניחות שהן, כאמור, בבחינת לעג לרש, שניתנו כביכול לגברת אנשין במסמך הנ"ל, הן בטלות ומבוטלות, לאור זאת שהמבקשים לא הסתמכו על חתימתה של גברת אנשין בהגשת החיתור, כיוון שלא הביאה צילום של תעודת הזהות שלה, וההתחייבות היחידה שלחם כלפיה היא שהם יתקנו נזקים שיגרמו במהלך הבניה.
- העתק הפניה הנ"ל מצ"ב כנספח 5.
11. נסיונות של בני המשפחה לקבל מידע נוסף על הבניה המתוכננת לא צלחו ונתקלו בלך ושוב.
- טענות המתנגדים:**
12. המתנגדים טוענים כי הבקשה לחיתור על ההקלות הכלולות בה היא פגומה ואין לאשרה, הן מבחינה התכנונית והן מבחינה קניינית.
13. הבקשה לחיתור גם אינה עומדת בתנאים של התכנון החל במקום, לרבות בעניין השימור, וכן אינה עומדת בתנאי תמ"א 38 ובתנאי תכנית 10038.

14. במסגרת הבניה המבוקשת, למתנגדים ולדירתם לא ניתנת תמורה או הטבה של ממש. הדירה

אינה מקבלת תוספת בינוי ואפילו ממ"ד לא נבנה לה.

15. בכך, בין השאר, הבניה אינה תואמת את מטרת תמ"א 38 ותכנית 10038 ואינה עומדת בהוראות תכניות אלו.

16. יודגש כי שאר הדירות בבניין מורחבות ומקבלות ממ"ד והדירה היחידה שלא היא דירת המתנגדים.

17. אך המצב עוד פגום הרבה יותר, כיוון שלא רק שדירת המתנגדים לא מקבלת כל תוספת בניה או ממ"ד, אלא שהבקשה להיתר כוללת פגיעות קשות בדירה, ובין השאר את הפגיעות המפורטות להלן.

18. המעלית שמבוקשת בנייתה עתידה להיבנות סמוך לחלונות האמבטיה והמטבח בדירת המתנגדים ומיקומה יגרום לחסימת האור והאוויר לחדרים אלו ולדירה וכן למטרדים נוספים. כן עלולה לחיוצר פגיעה בנגישות ובכניסה לדירה.

19. מעבר לדרוש יצוין כי המעלית גם ככל הנראה ממוקמת בחלקה בשטח המשותף לכל השכנים.

20. זאת ועוד, חיזוקי הקירות לצורך הפרוייקט המבוקש שייטיב עם כל השכנים ויפגע בדירת המתנגדים, מבוקשים לחיום מוקמים בתוך דירת המתנגדים באופן שעצם בנייתם תפגע בדירה, והם גם יצמצמו את שטח הדירה ויפגעו בחלונות בדירה, וזאת בנוסף לפגיעה מהמעלית המתוכננת.

21. דהיינו - דירת המתנגדים לא רק שלא מקבלת ממ"ד או תוספת בניה אחרת, אלא ששטחה חולך להיגרע והיא הולכת להיפגע.

22. המתנגדים טוענים עוד כי התכנון ההנדסי של הבינוי המתוכנן נראה לקוי ועלול לגרום לנזקים חמורים ולפגיעה ביציבות הבניין, לרבות מבחינת עמודי החיזוק המתוכננים והבניה מתחת לבניין.

23. הבניה המבוקשת תפגע במתנגדים גם בכך שתפריע לשימוש של המתנגדים בדירה ותעמיס על התשתיות הישנות של הבניין.

24. המתנגדים טוענים כי הזכויות הנתונות למבקשים אינם מאפשרים להם את הבניה המבוקשת

והפגיעות הכלולות בה במתנגדים ובדירתם.

25. הבניה גם תיפגע קשות בגברת אנשין שתיאלץ בגילה המבוגר לגור בתוך אתר בנייה, מה גם

שבינוי קודם שביצעו מי מהמבקשים בבניין בעבר כבר גרם לסבל רב לגברת אנשין, לנזילות

ולנזקים קשים, וכל פניותיהם לטיפול בעניין לא נענו.

26. עוד טוענים המתנגדים כי אם כבר מבוצע פרויקט התחדשות עירונית בבניין יש עדיפות לביצוע

פרוייקט של הריסה ובניה, במסגרתו יש לתת לדירת המתנגדים את התנאים המגיעים להם,

לרבות הרחבת חדירה והוספת ממ"ד.

27. המתנגדים מבקשים להיות מוזמנים לדיון בהתנגדויות, ושומרים על זכותם לפרט

ולהרחיב את נימוקי התנגדותם לבקשה ולהוסיף להם לעת הדיון בהתנגדויות, וכן להגיש חוות

דעת ככל שיידרש.

28. כן שומרים המתנגדים על זכותם להציג בפני הוועדה, לעת הדיון בהתנגדויות, תמונות,

תשריטים, חוות דעת, מסמכים נוספים וכל אמצעי עזר אחר לתמיכה בהתנגדות.

עודד בריק, עו"ד

ב"כ המתנגדים

1

06/02/2024
כ"ז שבט תשפ"ד
שעה: 17:24

תאריך

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

מסמך מס' 27453
נכס מס'

27453 נכס מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נכס זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30084 חלקה: 56

הרכוש המשותף

רשומות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקומ	שטר יוצר
עיריית ירושלים	352	7	מוסכם	2161/1981

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
2	קרקע	19/34

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	גג	127
ב	חצר	156

בעלויות

מכר	וינברג נח	ת.ז.	5114806	בשלמות	5845/1981

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	17808/2010/2
הערות: בגין התחייבות לרישום משכנתא לרפפורט בנימין אלימלך וגולדה				
הערת אזהרה סעיף 126	וינברג שאול	ת.ז.	033402371	12020/2015/1
הערות: הימנעות מעשיית עסקה				
הערת אזהרה סעיף 126	בן אהרן איתי	ת.ז.	040330979	12107/2015/1
	בן אהרן חגית	ת.ז.	039279187	
	יקאהן חיה דינה	ת.ז.	024031163	
הערות: בגין הסכם				

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
38	קרקע	2/34

בעלויות

מכר	וינברג נח	ת.ז.	5114806	בשלמות	5845/1981

06/02/2024 תאריך
כ"ז שבט תשפ"ד
שעה: 17:24
27453 נסח מס'

הרשומות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

מספר הרישום: 30084
תאריך: 06/02/2024



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30084 חלקה: 56

משכנתאות					
1620/1982	בשלמות	520014754	חברה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	משכנתה
				דרגה: ראשונה	
14272/1992	בשלמות	520014754	חברה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	משכנתה
				דרגה: ראשונה	
3928/2009/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
				דרגה: ראשונה	
הערות					
12020/2015/2		033402371	ת.ז.	וינברג שאול	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עיסקה	

תת חלקה 3			שטח במ"ר	
החלק ברכוש המשותף			תיאור קומה	
1/34			קרקע	
			15.	
בעלויות				
5845/1981	בשלמות	5114806	ת.ז.	וינברג נח
		מכר		

תת חלקה 4				שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף			תיאור קומה	
4/34			קרקע	59.
בעלויות				
1540/1988/1	1 / 2	67121	ת.ז.	כהן-שור שמעון
1540/1988/1	1 / 2	7035021	ת.ז.	כהן-שור יפה

משכנתאות					
1540/1988/2	בשלמות	520022690	חברה	בנק אדינים למשכנתאות והלוואות בע"מ	משכנתה
				דרגה: ראשונה	

תת חלקה 5			שטח במ"ר		
החלק ברכוש המשותף			תיאור קומה		

06/02/2024
כ"ז שבט תשפ"ד
שעה: 17:24

תאריך

27453

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין
מנהל שירותי רישום מקרקעין
מנהל שירותי רישום מקרקעין

מס' תעודת זהות: 30084

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30084 חלקה: 56

4/34,

ראשונה

55

בעלויות					
13197/1998	1 / 2	059768994	ת.ז.	גולדמן יונה	מכר
13197/1998	1 / 2	05982358	ת.ז.	גולדמן מלכא	מכר

החלק ברכוש המשותף

4/34,

תיאור קומה

ראשונה

תת חלקה 6

שטח במ"ר

55

בעלויות					
5852/1981	1 / 2	5189848	ת.ז.	אנשיין יצחק	מכר
5852/1981	1 / 2	5406452	ת.ז.	אנשיין הינדא רייזל	מכר

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

ת ק נ ו

בהתאם לסעיפים 62, 63 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969

אנו הח"מ ראובן שמיע. עו"ד ומשה באב"ד. עו"ד מנחלי. עזבון הבעלים הרשום של המקרקעין חידועים כחלק 56 בגוש 30084 בשטח של 352 מ"ר. קובעים בזאת כדלהלן:

1. בהתאם לסעיף 55 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן "החוק"). יוצא החלק הבא מהרכוש המשותף ויוצמד כמצויין להלן:

א. גג בשטח של 127 מ"ר המסומן בהשריט באות "א", צבוע בצבע אדום ויוצמד ליחידת משנה 56/1.

ב. חצר בשטח של 156 מ"ר המסומנת בהשריט באות "ב" צבוע בצבע אדום ויוצמד ליחידת משנה 56/1.

2. זכויות הבניה, אם תאושרנה כאלה לגבי הנכס, צמודות ושייכות ליחידת משנה 56/1 בלבד.

3. א. אם תדרש על ידי הרשויות המוסמכות בליט מקלט בחצר הנכס. הוא יכנת בחצר של הנכס שהוא רכוש משותף וכל בעלי היחידות המשתנה מסכימים לכך.

ב. כמו כן אם תדרש על ידי הרשויות המוסמכות בבית מקומות חניה ו/או יחיד מקומות חניה, ייוצרו מקומות חניה בחלק קהצר של הנכס שהוא רכוש משותף.

4. בעליה של יחידת משנה 56/1 יהיה רשאי לבנות תוספת בניה בנכס לפי היחיד כדיון, ויחיה זכאי לבצע כל עבודות בניה ועבודות עזר גם דרך הרכוש המשותף של הבנין ורשאי הוא להתחבר למערכות הקיימות של הבנין לרבות המערכת והאינסטלציה של המים, הביוב וכל כיו"ב, לחרוט את גדרות הנכס הקיימות ולחסימן מחדש בצורתן המקורית או בכל צורה אחרת אשר תאושר לו על ידי הרשויות המוסמכות בעיריית ירושלים ובמשרד הפנים.

5. א. חלקה של כל יחידת משנה, למעט יחידת משנה 56/1, ברכוש המשותף יהיה כיחס בין שטח הבנין של היחידה לבין כלל השטח הבנין של הבנין, ושל תגג והוצר הצמודים ליחידת משנה 56/1 והמסומנים א', ב'.

ב. חלקה של יחידת משנה 56/1 בהרכוש המשותף יהיה כיחס בין סך כל שטח הבנין ושל תגג והוצר המסומנים א', ב' הצמודים לה לבין כלל השטח הבנין של הבנין ושל תגג והוצר הצמודים ליחידת משנה 56/1 והמסומנים א', ב'.

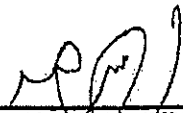
ג. תאמור בסעיף קטן (ב) לא יחול לגבי חלקה של יחידת משנה 56/1 בהוצאות החזקה הבית המשותף אשר יהיה כיחס בין שטח הבנין בלבד, ללא תגג והוצר המסומנים א', ב' הצמודים לה, לבין כלל השטח הבנין של הבנין ושל תגג והוצר הצמודים ליחידת משנה 56/1 והמסומנים א', ב' ורק אם וכאשר יוגרל השטח הבנין של יחידת משנה 56/1 יוגרל בהתאם חלקה בהוצאות החזקה הבית המשותף.

ד. גם לצורך חישוב השתתפות בעלי יתר היחידות בבית בהוצאות החזקה הבית המשותף יובא בחשבון שטח הבנין של כל יחידה ללא הצמודות מיוחדות.

ה. במידה ויוספו יחידות משנה נוספות בנכס על ידי תוספת בניה בנכס, ישונה בהתאם חלקן של היחידות הקיימות ברכוש המשותף, על ידי שחלקים ברכוש המשותף וחולקו מחדש בהתאם לאמור בסעיפים קטנים (א) (ב) לעיל בין כל היחידות שבנכס לרבות היחידות החדשות שיוספו כתוצאה מתוספת הבניה כאמור, אולם מוסכם כי בכל מקרה חלקה של יחידת משנה 56/1 ברכוש המשותף יהיה כיחס בין סך כל שטח הבנין כפי שיהיה בכל עת ותגג והוצר המסומנים א', ב' הצמודים לה, או חלק שיותר מהגג המסומן א'. בעקבות הגדלת שטח הבנין של יחידת משנה 56/1, לבין כלל השטח הבנין של הבנין כפי שיהיה בכל עת.

6. אם בעל יחידת משנה 56/1, או מי שיבוא במקומו, או מטעמו או לאחריו או מי שיקנה ממנו את הזכויות ביחידת משנה 56/1, או תגג הצמוד לצורך הבניה עליו, יבצל את זכותו לבנות על תגג הצמוד ליחידת משנה 56/1 דירת ו/או דירות נוספות, כל הגגות החדשים שיוצרו בעקבות בניה נוספת כאמור, צמודים ליחידת משנה 56/1 לרבות כל הזכויות שבהם, כגון זכויות הבניה וכל יתר הזכויות, ויהיו שייכים לבעל יחידת משנה 56/1 וכל התוראות המחייבות לגג הבזכר בחקנון זה והמסומן א' יחולו בשבויים המחויבים על תגג ו/או הגגות החדשים שיוצרו כאמור.

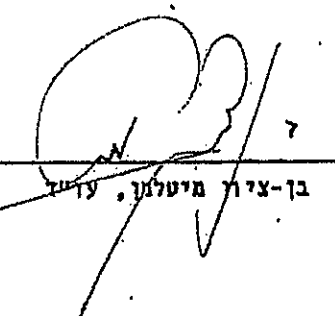
7. הבעלים של יחידת משנה 56/ו יהיו רשאים לעשות כל פעולה, להגיש כל בקשה, ולעשות ולבצע כל שינוי שידרש, להופיע בפני כל מוסד ו/או משרד ממשלתי ו/או עירוני ובכלל זה לחקק את צו הבית המשותף והתקנון הזה, על מנת שניתן יהיה לרשות כל מוספה בניה שתבוצע בכס על שמות בעליהם בלשכת רישום המקרקעין ולכללה בצו הבית המשותף.
8. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון המצוי הוראות תקנון זה תקבענה.
9. בהתאם לתקנה 80 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969 אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון ולהורות על רישומו.

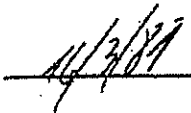

משה באבי, ע"ד מנהל עזבון
המנוחה מלכה טבוליצקי ז"ל
ע"י בייכ מר נח ויינברג


ראובן שלם, ע"ד מנהל עזבון
המנוחה מלכה טבוליצקי ז"ל
ע"י בייכ מר נח ויינברג

אנז החיים בן-ציון מיטלמן, ע"ד, מירושלים רחוב בן יהודה 36 ב', מאשר בזה כי היום חומש, בפני מר נח ויינברג מיופה כחם של ע"ד משה באבי וראובן שלם המוכר לי אישית ואשר כי החתימת על תקנון זה היא. התימתו וכי ערך את התקנון מרצונו הטוב והחופשי וחבין את תכנו.

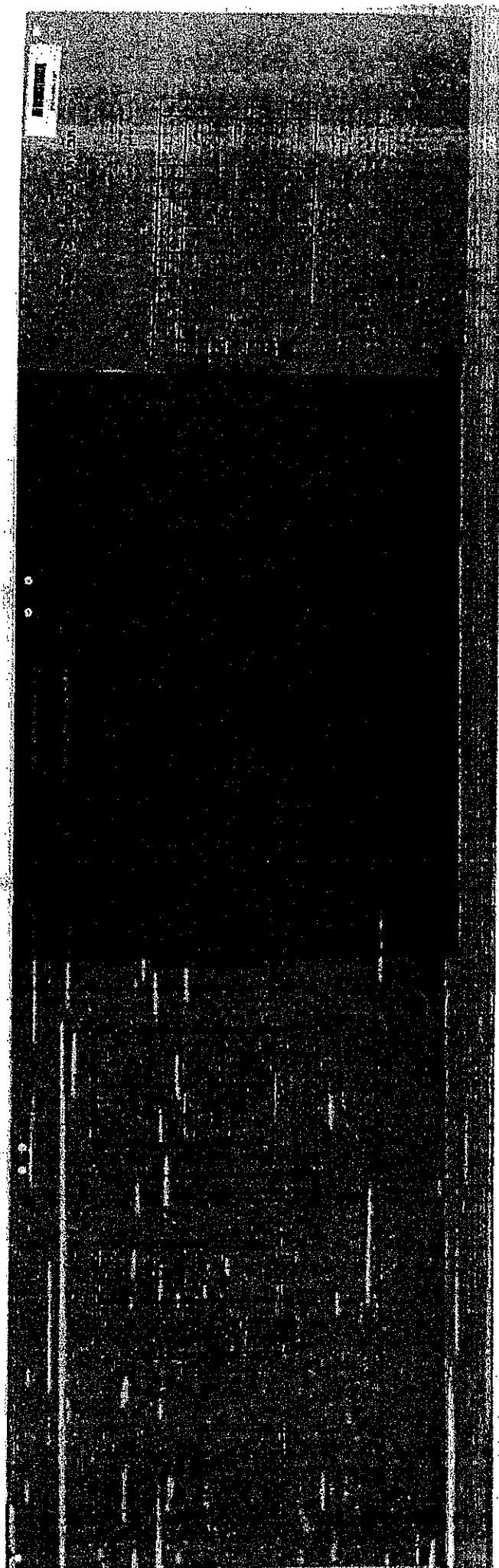
חיום 10.11.80

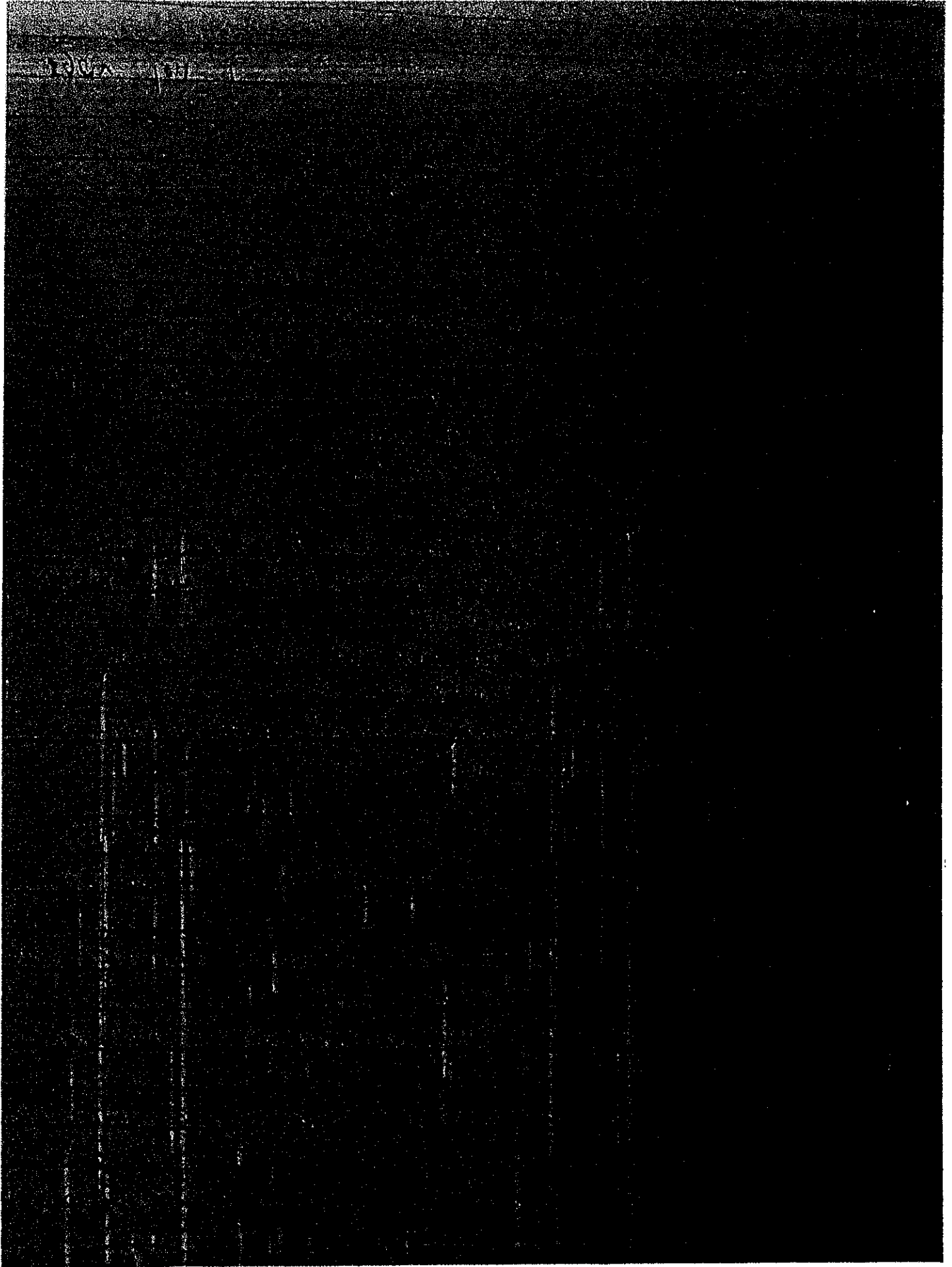

בן-ציון מיטלמן, ע"ד


אבי מאשר התקנון לרישום היום



3







שלום וברכה,
חשוב לי לחדד כי הוגשה התוכנית ללא הסתמכות על
חתימת גברת אנשין.
התוכנית אומנם עם החתימה שלה, אך ללא צילום תז
שלה, חתימתה לא נספרת.
בכל מקרה, אנחנו מקדמים את ההיתר.
במקביל, מתחייבים לתקן כל זק שייגרם במהלך
הבניה.
מעבר לכך, כל התחייבויותינו החתומות בטלות
ומבוטלות.
מהסיבה שאין הסתמכות על חתימתה של גברת
אנשין ולא קיבלנו צילום תז שלה.
בברכת הצלחה,
חגית בן אהרן בשמי ובשם שאול וינברג

בתאריך יום ה' 6 ביולי 2023, 10:03, מאת חגית בן
<cb26@gmail.com> אהרן, עורכת דין >26

הצגת טקסט מצוטט



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הינדא רייזל אנשין / תאריך: 13/02/2024 15:06 / מספר בקשה: 2407110
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אנשין

שם פרטי:

הינדא רייזל

דואר אלקטרוני:

oded@brick-law.co.il

תעודת זהות:

054064522

מספר תיק רישוי:

2023/0478.00

סטטוס טיפול

15:06 13/02/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0478.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

הינדא רייזל

שם משפחה:

אנשין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

054064522

טלפון נייד:

7242238

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

בתוך הבניין

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9104101

מיקוד:

הלל 18 ירושלים 9104101

כתובת מלאה:

שכונה:

16700432

רחוב:

18

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניה פוגעת ופסולה - ראה כתב ההתנגדות המצ"ב בשם המתנגדת ומתנגדים נוספים

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

הינדא רייזל

שם משפחה:

אנשין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

054064522

טלפון נייד:

7242238

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

02

קידומת טלפון:

דוא"ל:

oded@brick-law.co.il

ייפוי כח

אני החתום מטה **כהן שור דוד** מס' ת.ז. /דרכון **057046658** ממנה בזה את עורכי הדין אהרן אגסי/אלעזר אגסי להיות בא כוחי בתור תובע/נתבע/מבקש/משיב בהליך משפטי מס'..... /או בהליך קניה/מכירה /או פלילי /או בנין /או תכנית בנין עיר /או בהליך ערר /או הוצל"פ שבגוש..... חלקה... שבכתובת **צפניה 11** עיר **ירושלים** וכל המסתעף והקשור לתיק זה.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. למכור בתמורה /או שלא בתמורה, לרכוש, לרשום, למחוק, לחתום, על /או להגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, /או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל שארטרט, בקשות שונות. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות /או לכפור בשמי במשפטים פלילים.

2. לחתום על /או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.

3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית /או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי /או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.

4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, מס הכנסה, רשות המיסים בישראל, רשם המקרקעין, רשם החברות, רשם העמותות, רשם המשכונות, רשם האגודות, רשם ההקדשות, רשם הירושות, ביטוח לאומי, עיריות, מועצות מקומיות /או כל רשות אחרת, בנקים, עד לערכאתם העליונה, כל מוסד תכנוני סטטוטורי הן ממשלתי והן אחרים ועד לדרגה העליונה ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.

5. אני מאשר/ת ומסכים/מה שבית המשפט ישפוט אותי שלא בפני ואני אחיה מיוצג/ת על ידי סגורי לרבות קבלת כתב חבי-דין באמצעות סניגורי. חתימה: _____

6. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי ממחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.

7. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.

8. להודות/לכפור בעובדות כתב האישום /או להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על הסכמה או פשרה כזו בבית המשפט ובמוסדות המוזכרים לעיל או מחוצה לו.

9. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.

10. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע /או הנוגע לעניין הנ"ל.

11. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.

12. לבקש ולקבל מידע, מסמך, חפץ שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל וכפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.

13. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.

14. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם חשופיות ורשם האגודות השיתופיות, רשם הירושות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.

15. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.

16. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכולול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום ____ בחודש 01 2024

חנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעקב כהן שור / תאריך: 12:37 12/02/2024 / מספר בקשה: 2404563
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

כהן שור

שם פרטי:

יעקב

דואר אלקטרוני:

agaharon@gmail.com

תעודת זהות:

057046658

מספר תיק רישוי:

2023/0478.00

סטטוס טיפול

16:45 13/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



12:37 12/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0478.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יעקב

שם משפחה:

כהן שור

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057046658

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	agaharon@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירת המתנגדים בקומת קרקע של מבנה נשוא הבקשה להיתר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	כנפי נשרים 24 כניסה א' קומה ב' אצל ב"כ המתנגדים
שכונה:	
רחוב:	16700995
מס' בית:	24
כניסה:	א
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	ההתנגדות מוגשת בשם כל בעלי המקרקעין מכח ירושה על פי דין

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	יעקב
שם משפחה:	כהן שור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057046658
טלפון נייד:	5593000
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	agaharon@gmail.com

ג' אדר א תשפ"ד
12 פברואר 2024

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית ירושלים

שלום וברכה,

הנדון: התנגדות לתיק רישוי בניה 2023/0478
רח' צפניה 11 בגוש 30084 חלקה 56

1. בהתאם להוראת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר בתיק שבכותרת.
2. המתנגדים מבקשים מהוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להקמת קירות בין עמודי היסוד של חדר המדרגות שהוקם למטרת כניסה לקומה השלישית ולבטח את הגדלתו מהקיים כיום.
3. כמו כן המתנגדים מבקשים מהוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להשמיש שטח זה כשטח לובי כניסה המתוכנן לכלל הדיירים בקומת הקרקע במפלס $0.00=799.84$ מהנימוק שיפורט להלן.
4. מעבר לכל האמור המתנגדים יבקשו לציין כי תרשים דירתם המוצג בבקשה להיתר אינו תואם כלל את תרשים זכות הקניין שלהם כפי הרשום במרשם המקרקעין, רצ"ב תשריט דירתם מתוך מסמכי הבית המשותף (נספח א').

רקע עובדתי:

5. המבקש: וינברג ואח', המבקשים הינם יזמי התכנית.
6. המתנגדים: יורשי שמעון ויפה כהן-שור שבבעלותם יחידת דיור מגורים בחלקת משנה 4 שבתחום מעטפת התכנית המוצעת.

אלה נימוקי ההתנגדות:

7. שטח לובי הכניסה המתוכנן אינו נחוץ כלל, משום ששטח זה גם אינו מוביל לשום מקום גם לא לדירות בקומות שמעל וכלל לא ברור לשם מה מיועד הלובי המוצע בבקשה להיתר.
8. אין כל חולק כי הקמת קירות בקומת הקרקע במפלס $0.00=799.84$ בין אותם עמודי יסוד שהוקמו לצורך חדר מדרגות עבור כניסה לקומה השלישית, ולבטח הגדלת הקירוי כמתוכנן בבקשה יחסמו באופן טוטאלי את האור והאוויר הטבעי הקיים כיום בחזית זו למטבח שבדירת המתנגדים.

9. על חשיבות אור ואוויר טבעי במטבח של בית מיותר להרחיב, במקרה דנן החשיבות מקבלת משנה תוקף שעה שאין למטבח זה כל מקור אלטרנטיבי לכניסת אור ואוויר.

10. נוסף על האמור, וכפי שניתן להיווכח, שטח זה אף יגרום בהכרח היזק ראה, רעש והפרעה לדירת המתנגדים בכל שעות היממה, על כן מתבקשת כבוד הועדה הנכבדה לבטל את האפשרות להקמת קירות בין אותם עמודים שתוכננו מלכתחילה אך ורק לצורך הקמת חדר מדרגות עבור הדירה בקומה השלישית, לבטח הגדלתו מהקיים כיום.

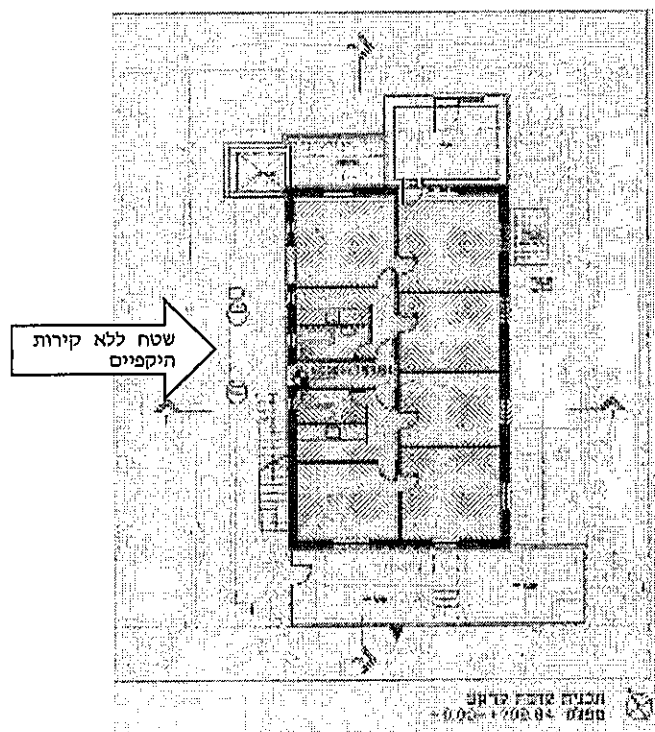
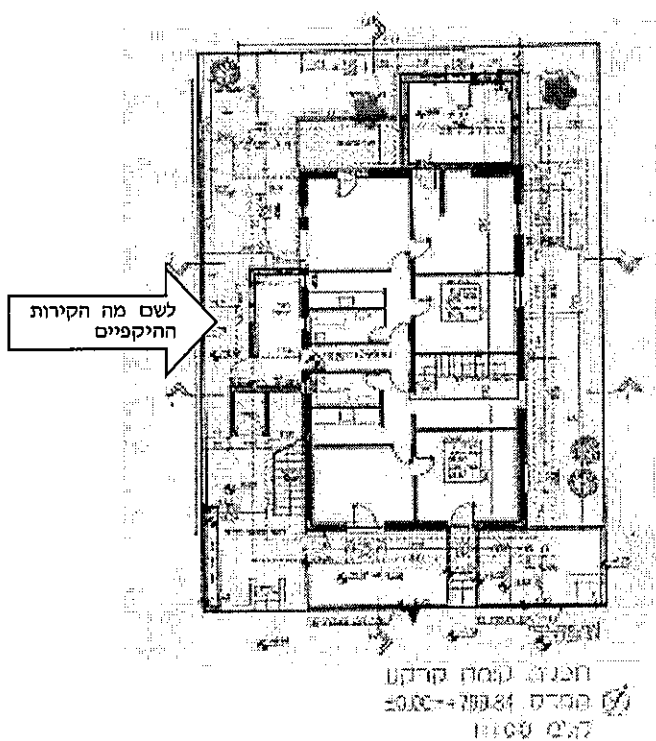
11. לעניין זה יוער כי גם תכנית 101-0203588 התקפה במקרקעין הותירה את השטח בין העמודים כמפולש בכל צדדיו מתוך מטרה לא לחסום את הכניסה לדירה ולבטח את כניסת האור והאוויר הטבעי הקיים כיום מחלון המטבח ולא להפוך חלק זה של דירת המתנגדים לדירת קבר.

ראה הסגמנטים

סגמנט מתוך הבקשה להיתר

סגמנט מתוך נספח הבינוי

של תכנית 0203588 התקפה במקרקעין.



12. יוסיפו המתנגדים ויטענו כי לא בכדי נרשמה בתכנית 0203588 התקפה במקרקעין הוראה האוסרת צמצום השטחים שבין גבול המגרש לבין קו הבניין שאושר, הגדילה התכנית ואף קבעה בסעיף 14.1 שצמצום השטח מהווה סטייה ניכרת שאין סמכות לוועדה לאשרה.

13. נימוק נוסף הוא היעדר חתימה פוזיטיבית של המתנגדים על הבקשה להיתר בכל הנוגע לשינויים המתוכננים להתבצע בדירתם.

14. מעל הכל וכפי שצוין לעיל תרשים דירת המתנגדים המוצג בבקשה להיתר אינו תואם כלל את תרשים זכות הקניין שלהם כפי הרשום במרשם המקרקעין, רצ"ב תשריט דירתם מתוך מסמכי הבית המשותף.

15. המתנגדים סבורים כי טוב יעשו תברי הוועדה וכמו כן גורמי הרישוי אם יאותרו לעשות סיור במבנה ובפרט בדירת המתנגדים ולחתרשם מקרוב על הדברים האמורים עוד טרם יתנו דעתם על הבקשה להיתר.

אשר על כן מתבקשת הוועדה הנכבדה:

א. לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את הבקשה שהוגשה בכל הנוגע להקמת הקירות בין עמודי היסוד המשמשים את חדר המדרגות ככניסה לקומה השלישית ולבטח את הגדלתו מהקיים כיום וקביעת ייעודו כלובי כניסה.

ב. להורות למגישי הבקשה להיתר ובפרט למתכנן הבקשה לתקן את תרשים דירת המתנגדים ובכלל זה השטחים כמפורט בזכות הקניין המצוי במסמכי הבית המשותף.

ג. להיות מוזמנים ונוכחים בדיון עצמו להשמיע את טיעוניהם.

ד. המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להוסיף, לפרט, לבאר ולהרחיב את נימוקי ההתנגדות בפני ועדה נכבדה זו בעצמם ו/או באמצעות ב"כ, הוועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את המתנגדים וב"כ לכל דיון שיתקיים בפניה בתכנית המוצעת, זאת בהודעה במועד וכנדרש.

ה. כמו כן, המתנגדים שומרים על זכותם לצרף להתנגדות מסמכים נוספים ככל שיגיעו לידיהם, לרבות אסמכתאות, ממצאים וחוות דעת מומחים התומכים בהתנגדות זו וכיו"ב.

מן הדין והצדק להיעתר להתנגדות.

במקרה ונפלו פגמים בהגשת ההתנגדות, מתבקשת ועדה נכבדה זו לא להתחשב ולחילופין להורות מה לתקן.

בכבוד רב
/c
אהרן אגס
עו"ד אגס
57903
ב"כ המתנגד



2181-1981-102

מכירת פירות לזכר

1993



10

三、

1995

500

THE

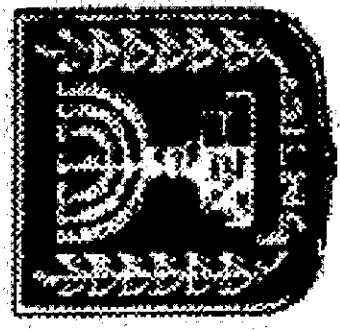
THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

1990

100

五ノ二

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80																				



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנוסרק בשלמותו כיום וכשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בחיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/35
מספר בקשה	2025/0209.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, התקנת מעלית פנימית, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בנית מחסן/מחסנים, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת קומות, יח"ד ומסחר מכח תב"ע 1182344
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הוכברג ערן
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	23
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שמואל הנביא 15, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30088	302	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1182344	תחילת תוקף	18/11/2024			
30088ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5331א	תחילת תוקף	04/11/2003			
5331ג	תחילת תוקף	02/12/2010			
76836	תחילת תוקף	15/02/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו:

- בתאריך 2019/08/07 ב-ת.ב. 00.227/2014 עבור "תוספת יח"ד", בהיתר זה אושר סה"כ 1917.02 מ"ר לשטח עיקרי ו-1705.25 מ"ר שטחי שרות.

- בתאריך 2012/02/06 ב-ת.ב. 00.286/2011 עבור "בנין חדש", בהיתר זה אושר בניין חדש, סה"כ 1312.00 שטח עיקרי ו-1391.65 מ"ר שטח שרות.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים בן 6 קומות מעל 2 קומת חניה, הכולל 24 יח"ד קיימות, המשמש למגורים ומסחר, ברח' שמואל הנביא 15, גוש : 30088, חלקה : 302.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -8.00 : מוצעת הוספה של 3 חניות בקומת החניות הקיימות, וכן הקמת חדר משאבות, ובניית חלל למאגר מים.

קומת מרתף, מפלס -4.90 : מוצעת הוספה של חניה אחת, ותוספת של 3 מחסנים נוספים, כאשר מחסן אחד יוקצה למסחר. כמו כן, מוצע הכשרת שטח קיים לשימוש מסחרי הפונה לחזית צפונית ולחזית מזרחית, כאשר הפתחים לחלל המסחר מוצעים משני חזיתות אלו.

קומה 5, מפלס +16.80 : מוצעת תוספת בינוי בחזית מערבית ובחזית דרומית, ומרפסת זיו מקורה חלקית בחזית דרומית.

קומות 6,7,8, מפלסים +19.95, +23.10, +26.25 : מוצעות קומות חדשות למגורים, הכוללות 4 יח"ד, כאשר בכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסות זיו מקורות ומקורות חלקית בכל החזיתות. בקומה 6 מוצע מרפסת גג מקורה חלקית הפונה לחזית דרומית וחזית מזרחית. בקומה 8 מוצע מרפסות זיו מקורות בחזית מזרחית בלבד.

קומה 9, מפלס +29.75 : מוצעת קומה חדשה שהיא חלק מיחידות הדיור בקומה 8, הכוללת מרפסות גג בחזית צפונית ובחזית דרומית, ומרפסות זיו לא מקורות בחזית מזרחית.

קומת גג, מפלס +33.25 : מוצע חדר יציאה לגג.

מעלית : מוצע המשך למעלית קיימת עד לקומת הגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 31.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 24 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 302, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 24 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים

ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	מוצע בבקשה תוספת קומות ויח"ד, תוספת בינוי, תוספת חניות ומערכות טכניות, תוספת מחסנים ומסחר, ותוספת מרפסות זיז ומרפסות גג, בהתאמה לנספח הבינוי, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן: נדרש להציג הוכחת שטחים עבור השטחי שירות בקומות ת"ק. יש להתאים מרפסות לנספח או לבקש הקלה לבניה שלא בהינף אחד. יש להגיש 2/3 חתימות שכנים לתוספת המחסנים בקומות המרתף. נספח בינוי : בתב"ע 1182344 חל נספח בינוי מס' 1 מנחה, המחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין, שינוי בתזיתות לשימור, והפרשה לצורכי ציבור בקומה 7. קונטור הבניה המוצעת תואם בכללו את נספח הבינוי, ישנם שינויים בתכנון המוצע בקומות המרתף הכוללים- תוספת מחסנים, תוספת חניות מוצעות, תוספת חדר משאבות, ותוספת חלל למאגר מים. הנספח מנחה ואין צורך בהקלה- נדרש להציג חישוב הוכחת שטחים לתוספות הנ"ל שאין תואמות לנספח הבינוי. ישנה אי התאמה בין המרפסות שבנספח לבין המוצג בתוכנית, לכאורה לא מבוקשות כל המרפסות. יש להתאים לנספח או לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. שטחי בנייה : ש.שרות למגורים + הפרשה ציבורית : מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת : מגורים : 830 מ"ר, מוצע : 286 מ"ר, קיים : 392.89 מ"ר, סה"כ : 678.89 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע מתחת לכניסה הקובעת : מגורים : 1400 מ"ר, מוצע : 61.83 מ"ר, קיים : 1312.36 מ"ר, סה"כ : 1374.19 מ"ר- נדרש להציג הוכחת שטחים עבור השטחי שירות בקומות ת"ק. מחסנים : קומת מרתף, מפלס -4.90 : מוצע תוספת של 3 מחסנים בקומת החניה, כאשר 2 מחסנים מוצעים למסחר- אחד מחושב בשטח עיקרי מסחר, והשני כשטח שרות, עפ"י התב"ע לא ניתנו שטחי שרות לטובת המסחר- נדרש להסיר את המחסן המחושב

כשירות מהבקשה. כמו כן יש לחשב את שטחי המחסנים כשטחי שרות ולא כשטח עיקרי. יש לקבל את הסכמת הדיירים להעברת המחסן לטובת מסחר, יוגש כתב ויתור והערת אזהרה בהתאם להנחיות המחלקה. יש לבטל את הדלת מתוך המסחר למחסן. מרפסות זיז : קומה 8, מפלס +26.25, חזית מזרחית- יח"ד מס' 34 מוצע מרפסת זיז מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר. יח"ד מס' 35 מוצע מרפסת זיז מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר. המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי- בקומה זו ישנה אי התאמה בין המרפסות שבנספח לבין המוצג בתוכנית, לכאורה לא מבוקשות כל המרפסות. יש להתאים לנספח או לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. ניחול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1(ח): הצגת פתרון הנדסי לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. תימוכין קניינים : מוצע תוספת מחסנים וחניות בקומות המרתף בשטח משותף, המוצע אינו תואם נספח, ולכן נדרש להגיש 2/3 חתימות שכנים, לא הומצאו חתימות שכנים למוצע- יש להגיש 2/3 חתימות שכנים כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד" המוצע בבקשה הינו בהינף אחד למעט המרפסות זיז, לא מבוקשות כל המרפסות בבקשה- יש להתאים לנספח או לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 24 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *העדר זיקה קניינית מצד מגיש הבקשה* *ישנו הליך משפטי תלוי ועומד מול מבקש הבקשה* *השתלטות על רכוש משותף* *פגיעה על חשבון הדיירים* *תקדימים משפטיים תומכים- אין סמכות להגיש בקשה להיתר למי שאינו בעל זיקה ישירה, שימוש חורג ללא הסכמה מהווה עבירה תכנונית, מצג שווא בהליכי רישוי מהווה עילה לפסילה* *פגם בהליך ההודעה- הודעת ההפקדה נמסרה לדיירים רק ב- 13.08.2025 כשהמועד האחרון להגשת התנגדויות הוא למחרת- 14.08.2025* *חוו"ד מומחה הנדסי- ליקויים מהותיים וסיכון בטיחותי* *תוספת 5 קומות תשפיע על השכונה- העמסת תשתיות, פגיעה באיכות החיים, העמסה תחבורתית* *ייפוי הכוח- בטל ומבוטל* ניתן לקרוא את ההתנגדויות המלאות בארכיב האופטי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 76836 תחילת תוקף : 15/02/2014 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1182344 תחילת תוקף 18.11.2024, אזור מגורים ד'. *תקנות התכנון והבניה.	26/03/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 1. מספר הקומות 2. קווי הבניין 3. שינוי בחזיתות המסומנות לשימור בתשריט ובנספח הבינוי 4. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום- המצוי בקומה 7 של הבניין יותר שימוש לדירת רווחה בלבד, השטח הנ"ל מיועד להפקעה. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי: בתב"ע 1182344 חל נספח בינוי מס' 1 מנחה, המחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין, שינוי בחזיתות לשימור, והפרשה לצורכי ציבור בקומה 7. קונטור הבניה המוצעת תואם בכללו את נספח הבינוי, ישנם שינויים בתכנון המוצע בקומות המרתף הכוללים- תוספת מחסנים, תוספת חניות מוצעות, תוספת חדר משאבות, ותוספת חלל למאגר מים. הנספח מנחה ואין צורך בהקלה- נדרש להציג חישוב הוכחת שטחים לתוספות הנ"ל שאינן תואמות לנספח הבינוי. ישנה אי התאמה בין המרפסות שבנספח לבין המוצג בתוכנית, לכאורה לא מבוקשות כל המרפסות. יש להתאים לנספח או לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1182344 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בנייה: ש. עיקרי למגורים + הפרשה למבני ציבור + מסחר: מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת: 3060 מ"ר, מוצע: 1066.37 מ"ר, בנוסף ישנה הפרשה לצורכי ציבור בקומה 7 בשטח של 49.46 מ"ר, קיים: 1917.02 מ"ר, סה"כ שטח למגורים + הפרשה למבני ציבור: 3032.85 מ"ר- עומד במותר. מותר עפ"י תב"ע מתחת לכניסה הקובעת: מסחר: 60 מ"ר, מוצע: 58.70 מ"ר- עומד במותר.		

ש.שרות למגורים + הפרשה ציבורית: מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת: מגורים: 830 מ"ר, מוצע: 286 מ"ר, קיים: 392.89 מ"ר, סה"כ: 678.89 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע מתחת לכניסה הקובעת: מגורים: 1400 מ"ר, מוצע: 61.83 מ"ר, קיים: 1312.36 מ"ר, סה"כ: 1374.19 מ"ר- נדרש להציג הוכחת שטחים עבור השטחי שירות בקומות ת"ק. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 10 קומות מעל הכניסה הקובעת, ולעניין הקומות מתחת לכניסה הקובעת- צוין בתב"ע כי תותר הוספת שטחים וקומות תת קרקעיות ככל שיידרש לפי תקן החניה התקף במגרש. קיים: 8 קומות כאשר 6 מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת 4 קומות, סה"כ 12 קומות כאשר 10 מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת, קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות – המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 36 יח"ד, קיים: 24 יח"ד, מוצע: 12 יח"ד, ובתוכם יח"ד אחת עבור מבני ציבור, סה"כ: 36 יח"ד. מחסנים: קומת מרתף, מפלס -4.90: מוצע תוספת של 3 מחסנים בקומת החניה, כאשר 2 מחסנים מוצעים למסחר -אחד מחושב בשטח עיקרי מסחר, והשני כשטח שרות, עפ"י התב"ע לא ניתנו שטחי שרות לטובת המסחר- נדרש להסיר את המחסן המחושב כשירות מהבקשה. כמו כן יש לחשב את שטחי המחסנים כשטחי שרות ולא כשטח עיקרי. יש לקבל את הסכמת הדיירים להעברת המחסן לטובת מסחר, יוגש כתב ויתור והערת אזהרה בהתאם להנחיות המחלקה. יש לבטל את הדלת מתוך המסחר למחסן. מרפסות זיז: קומה 5, מפלס +16.80, חזית מערבית – מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית, בעומק של 2 מ', בשטח של 17.08 מ"ר,		

המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה 6, מפלס +19.95, חזית מערבית - יח"ד מס' 28 מוצע מרפסת זיו מקורה חלקית, בעומק של 2 מ', בשטח של 13.35 מ"ר. יח"ד מס' 25 מוצע מרפסת זיו מקורה חלקית, בעומק של 1.80 מ', בשטח של 10.47 מ"ר. חזית צפונית - יח"ד מס' 26 מוצע מרפסת זיו מקורה חלקית, בעומק של 2.60 מ', בשטח של 13.37 מ"ר. חזית מזרחית - יח"ד מס' 26 מוצע מרפסת זיו מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר. יח"ד מס' 27 מוצע מרפסת זיו מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה 7, מפלס +23.10, חזית מערבית - יח"ד מס' 32 מוצע מרפסת זיו לא מקורה, בעומק של 2 מ', בשטח של 10.17 מ"ר, ומרפסת זיו נוספת לא מקורה, בעומק של 1.80 מ', בשטח של 10.46 מ"ר. חזית צפונית - יח"ד מס' 30 מוצע מרפסת זיו לא מקורה, בעומק של 2.60 מ', בשטח של 8.69 מ"ר. חזית מזרחית - יח"ד מס' 30 מוצע מרפסת זיו מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר. יח"ד מס' 31 מוצע מרפסת זיו מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר, ומרפסת זיו לא מקורה הפונה לחזית דרומית ומזרחית, בעומק של 1.40 מ', בשטח של 4.50 מ"ר. המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה 8, מפלס +26.25, חזית מזרחית - יח"ד מס' 34 מוצע מרפסת זיו מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר. יח"ד מס' 35 מוצע מרפסת זיו מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר. המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי - בקומה זו ישנה אי התאמה בין המרפסות שבנספח לבין המוצג בתוכנית, לכאורה לא מבוקשות כל המרפסות. יש להתאים לנספח או לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קומה 9, מפלס +29.75, חזית מזרחית - יח"ד מס' 34 מוצע מרפסת זיו מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר. יח"ד מס' 35 מוצע מרפסת זיו מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר. המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. מרפסות גג: קומה 6, מפלס +19.95: מוצע מרפסת גג מקורה חלקית הפונה לחזית דרומית ומזרחית, בשטח של 8.81 מ"ר. המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה 9, מפלס +29.75: מוצעות מרפסות גג לא מקורות בחזית צפונית ובחזית דרומית, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. ניחול מי נגר: עפ"י סעיף 4.1(ח): הצגת פתרון הנדסי לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.		

תימוכין קניינים : מוצע תוספת מחסנים וחניות בקומות המרתף בשטח משותף, המוצע אינו תואם נספח, ולכן נדרש להגיש 2/3 חתימות שכנים, לא הומצאו חתימות שכנים למוצע- יש להגיש 2/3 חתימות שכנים כנדרש. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד" המוצע בבקשה הינו בהינף אחד למעט המרפסות זיז, לא מבוקשות כל המרפסות בבקשה- יש להתאים לנספח או לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, תברואה - אושר, איכות סביבה - אושר, ה. תנועה - אושר, מ. דרכים - אושר, שימור - אושר, מ. מבני ציבור - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומות ויח"ד, תוספת בינוי, תוספת חניות ומערכות טכניות, תוספת מחסנים ומסחר, ותוספת מרפסות זיז ומרפסות גג בהתאמה לנספח הבינוי, יש להציג הוכחת הישוב שטחים, יש להתאים מרפסות לנספח או לבקש הקלה לבניה שלא בהינף אחד, יש להגיש 2/3 חתימות שכנים לתוספת המחסנים בקומות המרתף, הושלמו תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 24 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *העדר זיקה קניינית מצד מגיש הבקשה* *ישנו הליך משפטי תלוי ועומד מול מבקש הבקשה* *השתלטות על רכוש משותף* *פגיעה על חשבון הדיירים* *תקדימים משפטיים תומכים- אין סמכות להגיש בקשה להיתר		

למי שאינו בעל זיקה ישירה, שימוש חורג ללא הסכמה מהווה עבירה תכנונית, מצג שווא בהליכי רישוי מהווה עילה לפסילה* *פגם בהליך ההודעה- הודעת ההפקדה נמסרה לדיירים רק ב- 13.08.2025 כשהמועד האחרון להגשת התנגדויות הוא למחרת- *14.08.2025 *חוו"ד מומחה הנדסי- ליקויים מהותיים וסיכון בטיחותי* *תוספת 5 קומות תשפיע על השכונה- העמסת תשתיות, פגיעה באיכות החיים, העמסה תחבורתית* *ייפוי הכוח- בטל ומבוטל* ניתן לקרוא את ההתנגדויות המלאות בארכיב האופטי. הבקשה מובאת לדין בוועדת התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	רישום הערת אזהרה- בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 7 של הבניין לצרכי ציבור	11
	אישור מחברת חשמל בדבר שילוב תחנת השנאים במתחם על פי הצורך החשמלי, תנאי למיקום חדרי שנאים- אפשרות כניסה 24 שעות של עובדי חברת החשמל ומשאיות משא להכנסת הציוד	12
	תיאום ואישור מחברת החשמל בדבר תשתיות קיימות תת קרקעיות סמוך לגבולות התכנית	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16
	אישור פקיד ההסדר ואישור אגף הנכסים.	17
	יישום המלצות היועץ האקוסטי תהווה תנאי לקבלת היתר.	18
	בשלב קבלת ההיתר יסוכם על אופן פינוי האשפה והתשלום (אצירה או מוטמן)	19
	אישור מח' מבני ציבור-ההפרשה המבונה נבדקה ותואמה מולנו. תנאי להיתר יהיה הפקדת ערבות בנקאית בהתאם לכתב התחייבות שייחתם בנכסים	20
	תנאי להיתר- יהיה סימון כל הבינוי ללא היתר בניה כמיועד להריסה, תנאי לתחילת	21

	העבודות בשטח יהא הסרה של מפגעים ותוספת בניה מהחזיתות, שלא אושרו בתוכניות קודמות.	
22	תנאי להיתר -חוות דעת מהנדס שימור על אפשרותו של המבנה המקורי לשאת את תוספת הבניה. במידה ויידרשו חיזוקים יש לבצעם ללא פגיעה במבנה המקורי.	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצע בבקשה תוספת קומות ויח"ד, תוספת בינוי, תוספת חניות ומערכות טכניות, תוספת מחסנים ומסחר, ותוספת מרפסות זיו ומרפסות גג, בהתאמה לנספח הבינוי, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן:

נדרש להציג הוכחת שטחים עבור השטחי שירות בקומות ת"ק.

יש להתאים מרפסות לנספח או לבקש הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

יש להגיש 2/3 תתימות שכנים לתוספת המחסנים בקומות המרתף.

נספח בינוי :

בתב"ע 1182344 חל נספח בינוי מס' 1 מנחה, המחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין, שינוי בחזיתות לשימור, והפרשה לצורכי ציבור בקומה 7.

קונטור הבניה המוצעת תואם בכללו את נספח הבינוי, ישנם שינויים בתכנון המוצע בקומות המרתף הכוללים- תוספת מחסנים, תוספת חניות מוצעות, תוספת חדר משאבות, ותוספת חלל למאגר מים. הנספח מנחה ואין צורך בהקלה- נדרש להציג חישוב הוכחת שטחים לתוספות הנ"ל שאינן תואמות לנספח הבינוי.

ישנה אי התאמה בין המרפסות שבנספח לבין המוצג בתוכנית, לכאורה לא מבוקשות כל המרפסות.

יש להתאים לנספח או לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

שטחי בנייה :

ש.שרות למגורים + הפרשה ציבורית :

מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת : מגורים : 830 מ"ר, מוצע : 286 מ"ר, קיים : 392.89 מ"ר, סה"כ : 678.89 מ"ר.

מותר עפ"י תב"ע מתחת לכניסה הקובעת : מגורים : 1400 מ"ר, מוצע : 61.83 מ"ר, קיים : 1312.36 מ"ר, סה"כ : 1374.19 מ"ר- נדרש להציג הוכחת שטחים עבור השטחי שירות בקומות ת"ק.

מחסנים :

קומת מרתף, מפלס 4.90- : מוצע תוספת של 3 מחסנים בקומת החניה, כאשר 2 מחסנים מוצעים למסחר-אחד מחושב בשטח עיקרי מסחר, והשני כשטח שרות, עפ"י התב"ע לא ניתן שטחי שרות לטובת המסחר- נדרש להסיר את המחסן המחושב כשירות מהבקשה.

כמו כן יש לחשב את שטחי המחסנים כשטחי שרות ולא כשטח עיקרי.

יש לקבל את הסכמת הדיירים להעברת המחסן לטובת מסחר, יוגש כתב ויתור והערת אזהרה בהתאם להנחיות המחלקה. יש לבטל את הדלת מתוך המסחר למחסן.

מרפסות זיז :

קומה 8, מפלס 26.25+, חזית מזרחית- יח"ד מס' 34 מוצע מרפסת זיז מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר. יח"ד מס' 35 מוצע מרפסת זיז מקורה, בעומק של 0.5 מ', בשטח של 1.28 מ"ר. המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי- בקומה זו ישנה אי התאמה בין המרפסות שבנספח לבין המוצג בתוכנית, לכאורה לא מבוקשות כל המרפסות. יש להתאים לנספח או לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1(ח) : הצגת פתרון הנדסי לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

תימוכין קניינים :

מוצע תוספת מחסנים וחניות בקומות המרתף בשטח משותף, המוצע אינו תואם נספח, ולכן נדרש להגיש 2/3 חתימות שכנים, לא הומצאו חתימות שכנים למוצע- יש להגיש 2/3 חתימות שכנים כנדרש.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 7.1.7 "הבניה תבוצע בהינף אחד" המוצע בבקשה הינו בהינף אחד למעט המרפסות זיז, לא מבוקשות כל המרפסות בבקשה- יש להתאים לנספח או לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 24 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

העדר זיקה קניינית מצד מגיש הבקשה

ישנו הליך משפטי תלוי ועומד מול מבקש הבקשה

השתלטות על רכוש משותף

פגיעה על חשבון הדיירים

תקדימים משפטיים תומכים- אין סמכות להגיש בקשה להיתר למי שאינו בעל זיקה ישירה, שימוש חורג ללא הסכמה מהווה עבירה תכנונית, מצג שווא בהליכי רישוי מהווה עילה לפסילה

פגם בהליך ההודעה- הודעת ההפקדה נמסרה לדיירים רק ב- 13.08.2025 כשהמועד האחרון להגשת התנגדויות הוא למחרת- 14.08.2025

חוו"ד מומחה הנדסי- ליקויים מהותיים וסיכון בטיחותי

תוספת 5 קומות תשפיע על השכונה- העמסת תשתיות, פגיעה באיכות החיים, העמסה תחבורתית

ייפוי הכוח- בטל ומבוטל

ניתן לקרוא את ההתנגדויות המלאות בארכיב האופטי.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהושע וייסמן / תאריך: 15:12 11/08/2025 / מספר בקשה: 3415564
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	וייסמן
שם פרטי:	יהושע
דואר אלקטרוני:	yywiseman613@gmail.com
תעודת זהות:	313656142
מספר תיק רישוי:	2025/0209.00

סטטוס טיפול	
09:31 13/08/2025 נפתח לצפיה אסתר אוזנה	⬆
15:12 11/08/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
15:11 11/08/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2025/0209.00
הזדהות:	
שם פרטי:	יהושע

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	313656142
טלפון נייד:	8441131
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	yywiseman613@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	שמואל הנביא
מס' בית:	15
כניסה:	
מס' דירה:	2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו הח"מ, בעלי זכויות רשומות בבניין ברחוב שמואל הנביא 15 ירושלים, מתנגדים בזאת בתוקף לבקשה להיתר בנייה שהוגשה על ידי מר ערן הוכברג. מדובר בבקשה שנעשית בהיעדר כל זיקה משפטית וקניינית מצד המבקש, ותוך ניסיון בוטה להטעות את מוסדות התכנון. הבקשה כוללת תוספת בנייה מסיבית של חמש קומות, תוספת יחידות דיור, והשתלטות על רכוש משותף – בניגוד לחוק, לפסיקה ולשכל הישר.

1. העדר זיקה קניינית מצד מגיש הבקשה

מר ערן הוכברג אינו בעל זכויות כלשהן בנכס מזה למעלה מעשור. דירה מס' 5, שהייתה בבעלותו בעבר יחד עם הצמדות מסוימות (חניה, גג וכד'), נמכרה על ידו במלואה לרוכשים אחרים, וכיום אין לו כל זכויות רשומות או חוזות בבניין.

בנו, נפתלי הוכברג, רכש דירה אחרת בבניין לפני כחמש שנים – אך גם דירה זו נמכרה על

הגשת הבקשה – בשמו של אדם חסר כל זיקה לנכס – היא פסולה על פניה ודינה להידחות על הסף.

< תקדים תומך: עת"מ (ת"א) 34526-12-19: "הגשת בקשה על ידי מי שאינו בעל זכויות מהווה חריגה חמורה מסמכות, וההיתר שניתן בנסיבות אלו – בטל."

2. הטעיה חמורה של מוסדות התכנון

הבקשה הוגשה תוך הצגת מצג כוזב כאילו לערן הוכברג יש זכויות במקרקעין – עובדה שגויה ומטעה. לא צורף לבקשה כל מסמך המוכיח בעלות, חוזה מכר, רישום בטאבו או ייפוי כוח כדין. המבקש מעלים מידע קריטי, ומציג תשריטים המתבססים על בעלות מדומה.

< הפסיקה ברורה: עת"מ 21594-09-21: "הטעיה של רשות תכנונית היא עילה לביטול ההיתר ולדחיית כל בקשה עתידית מצד אותו גורם."

3. הליך משפטי תלוי ועומד

בין הצדדים מתנהל הליך בבית משפט השלום בירושלים (ת"א 31406-01-24), במסגרתו נבחנת שאלת תום הלב של ערן הוכברג, דרך ניהול הפרויקט, מכירת זכויות כפולות, ביצוע חריגות בנייה חמורות והפרת זכויות קניין של הדיירים.

לכן, כל עיסוק תכנוני בנושא חייב להיות מושעה עד לסיום ההליך המשפטי. כל החלטה אחרת תהווה זילות במערכת המשפטית.

4. ניסיון להשתלטות על רכוש משותף

הבקשה כוללת בנייה על שטחים ציבוריים: גג, חניון, לובי, חדר גנרטור, חדר אשפה ועוד – מבלי לקבל את הסכמת הדיירים ומבלי להציג כל תיעוד להסכמות.

למבקש אין כל מעמד חוקי לעשות שימוש ברכוש המשותף, והניסיון להוסיף יחידות בנייה במקומות אלו מהווה פגיעה בלתי חוקית בזכות הקניין של בעלי הדירות.

5. רקע של פגיעה והתעשרות על חשבון דיירים

ערן הוכברג היה בעבר יזם הפרויקט. מאז – מכר את כל הדירות, נעלם, והשאיר אחריו דיירים מתמודדים עם ליקויי בנייה, חוסרים, מחסנים שנמכרו כפול, ונזקים לרכוש הציבורי. וכעת, כשהוא נטול זכויות – הוא שב לבקש היתר נוסף, רק לשם התעשרות פרטית, תוך סיכון נוסף לחיי דיירים ובלי שום אחריות תכנונית, משפטית או מוסרית.

ועדת ערר מחוז ת"א 5404/16 – אין סמכות להגיש בקשה להיתר למי שאינו בעל זיקה ישירה.

רע"פ 3301/08 – שימוש חורג ללא הסכמה מהווה עבירה תכנונית.

עע"מ 1784/20 – מצג שווא בהליכי רישוי מהווה עילה לפסילה.

סיכום ובקשות

1. דחייה מיידיית של הבקשה, בהיעדר כל מעמד חוקי של מגיש הבקשה.
2. החלטה עקרונית לפסול כל בקשה עתידית מצד ערן הוכברג או מי מטעמו, כל עוד לא הוכח מעמדו הקנייני.
3. קיום שימוע פומבי בהשתתפות כל בעלי הדירות.
4. הגנה על הרכוש המשותף וזכויות הדיירים – שהם הנפגעים הישירים מהמהלך.
5. אזהרה מינהלית מפני קבלת תכנית אשר משמשת כלי בידי יזם לשעבר להפקת רווח אישי על גב הדיירים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נחמן ישורון / תאריך: 23:45 25/08/2025 / מספר בקשה: 3443553
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ישורון
שם פרטי:	נחמן
דואר אלקטרוני:	haurui148@gmail.com
תעודת זהות:	301482030
מספר תיק רישוי:	2025/0209.00

סטטוס טיפול

23:45 25/08/2025 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:	2025/0209.00
הזדהות:	שם פרטי:	נחמן
שם משפחה:	שם פרטי:	ישורון
סוג זיהוי:	ת.ז.	
מזהה:	301482030	
טלפון נייד:	6660852	
קידומת טלפון נייד:	052	
טלפון:		

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

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

קומה ראשונה בבנין, המרחק הינו 4 קומות מתחת לבניה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

בית שמש

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

ריש לקיש 10/1 בית שמש

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצורף קובץ עם נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בנייה מס' 2025/0209.00 – רח' שמואל הנביא 15, ירושלים

מאת: הדיירים ובעלי הזכויות בנכס המשותף, רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים (חלקה 302, גוש 30088).

1. מבוא – עובדות המקרה וסיכום ההתנגדות

אנו, בעלי הזכויות הרשומים בבניין ברחוב שמואל הנביא 15, מתנגדים נחרצות לבקשה שהוגשה על ידי מר ערן הוכברג. התנגדות זו מבוססת על שורה ארוכה של כשלים מהותיים, החל מפגמים פרוצדורליים, דרך פגיעה חמורה בזכויות הקניין של כלל הדיירים, ועד לליקויים הנדסיים ותכנוניים חמורים המסכנים את הבניין הקיים ואת איכות חיי התושבים. הבקשה, שהוגשה בחוסר סמכות מוחלט ובחוסר תום לב קיצוני, נגועה בפגמים משפטיים, תכנוניים והנדסיים חמורים, ודינה להידחות על הסף. הבניין הקיים סובל מליקויי בנייה רבים, כפי שמפורט בחוות דעת הנדסית מקיפה מאת המהנדס רון ארד (מצורפת כנספח א', 170 עמודים, מתאריך 18.10.2021), הכוללת תיאור מבנה הבניין כבניין גבוה עם חיפוי אבן טבעית, ללא מסירת שטחים ציבוריים (עמ' 5), ופירוט תקופות בדק ואחריות לפי חוק המכר (עמ' 6). הוספת 5 קומות תחמיר את הסיכונים הבטיחותיים ותפגע בתשתיות הקיימות. יתר על כן, הבקשה אינה תואמת את היתרי הבנייה הקיימים, כפי שמפורט בחוות דעת אדריכלית מאת יוסי שביט מחברת שביט השקעות (מצורפת כנספח ב', מתאריך 12.3.2024), המציגת אי-התאמות מהותיות בין היתר 2014/227 מ-2019 לתשריט המוצע, כולל שינויים בשימושים, חניות ומספור קומות, ומגלה ניסיון להשתלט על שטחים ציבוריים.

הגשת הבקשה מתנהלת תוך התעלמות מהליך משפטי תלוי ועומד בבית משפט השלום בירושלים (ת"א 31406-01-24), העוסק בסכסוך בין הצדדים בנוגע לרישום הבניין כבית משותף ולליקויי הבנייה (כתב התביעה מצורף כנספח ג'; כתב ההגנה מצורף כנספח ד'; פרוטוקול הדיון מצורף כנספח ה').

2. העדר זיקה קניינית – פגם מהותי בלב הסמכות

הבקשה הוגשה על ידי אדם שאין לו כל זיקה קניינית רשומה לנכס, כפי שמפורט בכתב ההגנה (נספח ד', סע' 1-5, 16, 27-28):

- מר ערן הוכברג מכר את זכויותיו בבניין (דירה 5) לפני למעלה מעשור.
- בנו, נפתלי הוכברג, מכר את דירתו (שנרכשה בשנת 2019) כבר בשנת 2023.
מכאן, למגיש הבקשה אין כל זכות קניינית או זיקה חוקית להגיש בקשה כה מהותית בשם הדיירים. הגשתה עומדת בניגוד גמור לסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, המגדיר כי רק "בעל מקרקעין או חוכר לדורות" רשאים להגיש בקשה להיתר.

בפסיקה נקבע כי זיקה קניינית ממשית היא תנאי סף:

- ע"מ 935/15 עמותת מעון חם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (2017) – בית המשפט קבע כי "רק מי שמחזיק בזכות קניינית או חוזית ממשית במקרקעין רשאי לעתור למוסדות התכנון".

<grok:render type="render_inline_citation" card_type="citation_card" card_id="031e72"><argument name="citation_id">0</argument></grok:render>

- רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד נה(1) 199 (1999) – הדגיש את מעמד הקניין כזכות חוקתית. עצם הגשת הבקשה לוקה בחוסר סמכות מוחלט, ויש לדחותה על הסף.

3. הליך משפטי תלוי ועומד – חוסר תום לב ושימוש לרעה בהליכים

נגד מר ערן הוכברג ובנו מתנהל הליך משפטי בבית משפט השלום בירושלים (ת"א 31406-01-24), העוסק בליקויי בנייה חמורים, חריגות בנייה, שימוש פסול ברכוש המשותף וסכסוך על רישום הבניין כבית משותף (נספחים ג'-ה', כולל רשימת התובעים והנתבעים בעמ' 1-2 של כתב התביעה). הליך זה כולל טענות על הפרת חוזים, הטעיה, ליקויי בנייה בסכום העולה על 1.5 מיליון ש"ח, ופגיעה בזכויות הדיירים (כתב ההגנה, סע' 18-22, 56).

הגשת הבקשה לוועדה, בעוד תביעה עקרונית זו מתנהלת, מהווה ניסיון לעקוף את ההליכים המשפטיים. שימוש לרעה בהליכים מנהליים לצורך עקיפת בית משפט הוא פגם חמור:

- בג"ץ 59/80 שירותי תחבורה ציבוריים באר שבע נ' בית הדין הארצי לעבודה, פ"ד לה(1) 828 – קבע כי שימוש לרעה בהליך הוא עילה עצמאית לביטול.

בפרוטוקול הדיון (נספח ה', עמ' 3-4), נדונה השאלה המשפטית אם פיצול יחידות לפני רישום הבית המשותף מחייב הסכמה, והשופטת דרשה סיכומים עד יולי-אוגוסט 2025. הבקשה כאן מתעלמת מכך ומנסה לכפות שינויים תוך התעלמות מהסכסוך.

4. פגם בהליך ההודעה – שלילת זכות הטיעון

הודעת ההפקדה נמסרה לדיירים רק ב-13.8.2025 (ט' באב), כשהמועד האחרון להגשת התנגדויות הוא למחרת, 14.8.2025. ניתנה התראה של פחות מ-24 שעות להגשת התנגדות מפורטת, הדורשת התייעצות מקצועית ואיסוף מסמכים. זהו פגם מהותי ששולל את זכות הטיעון:

- בג"ץ 598/77 דרעי נ' ועדת הבחירות המרכזית (1978) – הדגיש כי שלילת זכות זו מחייבת ביטול ההליך.

5. פגיעה ברכוש המשותף – בניגוד לחוק המקרקעין

הבקשה כוללת ניצול רכוש משותף (חניות, מחסנים, לובי, גג) ללא הסכמת כל בעלי הדירות, בניגוד לסעיף 71ב לחוק המקרקעין: "לא יחול שינוי במפרט או ברכוש המשותף... אלא בהסכמת כל בעלי הדירות".

חוות דעת האדריכל שביט (נספח ב', מתאריך 12.3.2024) מוכיחה אי-התאמות בין היתרי הבנייה (2014/227 מ-2019) לבין התשריט המוצע, כולל:

- קומה 1: בהיתר – חניות, בתשריט – מסחרי.

- חדר אשפה: בהיתר – ציבורי, בתשריט – מוצמד ליחידה פרטית.

- חניות נכים: בהיתר – קיימות, בתשריט – מוסבות לשימושים אחרים.

- כניסות ומעברים: שינויים במספור וסיפוח שטחים.

- גרנטור וחלחול מי גשמים: הצמדה פרטית בניגוד להיתר.

ניצול רכוש משותף ללא הסכמה הוא פסול:

- ע"א 815/13 אלוני נ' ועד הבית המשותף (2015) – "הצמדה של רכוש משותף לדירה מסוימת... ללא הסכמת כל בעלי הדירות – בטלה ומבוטלת".

6. חוות דעת מומחה הנדסי – ליקויים מהותיים וסיכון בטיחותי

חוות דעת המהנדס רון ארד (נספח א', 170 עמודים, מהנדס אזרחי בעל ניסיון רב בליקויי בנייה כפי שמפורט בעמ' 2) מצביעה על ליקויים חמורים:

- שברים בחיפוי אבן (עמ' 83-88): ממליץ על בדיקה הרסנית ע"י מכון התקנים; עלות תיקון 207,000 ₪, כולל התנתקות אריחים (עמ' 87) ועיגון תחתית גליפים (עמ' 86, עלות 75,000 ₪ אם אין אישור).

- חדירת רטיבות, שקיעות, שברים בטיח וריצוף (עמ' 5-6, 59): הבניין ללא טופס 4, גימור ירוד עם חורים בתקרות גבס.

- ליקויים אסתטיים ובטיחותיים (עמ' 156): פגמים בולטים לעין, המצדיקים פיצוי לפי פסיקה (ציטוט מפסק דין בעמ' 59, 156).

המסקנה: הבניין אינו מאפשר תוספת 5 קומות; יש לבצע בדיקות הנדסיות ותיקונים קודם, בהתאם לדו"ח מבקר המדינה 2024 על ליקויי בנייה בירושלים (דו"ח שנתי, נובמבר 2024).

<grok:render type="render_inline_citation" card_type="citation_card" card_id="fa89f8"><argument name="citation_id">0</argument></grok:render>

7. השלכות תכנוניות וסביבתיות חמורות

תוספת 5 קומות תשפיע על השכונה:

- העמסת תשתיות: מערכות ביוב, מים וחשמל אינן מתוכננות לעומס (חוות דעת ארד, עמ' 88-95).

- פגיעה באיכות חיים: הפרת זכויות לאור, אוויר ואוורור (כתב הגנה, סע' 18-22).

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נתנאל קמפי / תאריך: 27/08/2025 17:40 / מספר בקשה: 3448910
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קמפי

שם פרטי:

נתנאל

דואר אלקטרוני:

Kempe7757@gmail.com

תעודת זהות:

203925797

מספר תיק רישוי:

2025/0209.00

סטטוס טיפול

08:56 28/08/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוחנה

17:40 27/08/2025

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0209.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נתנאל

שם משפחה:

קמפי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

203925797

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Kempe7757@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רמות

רחוב:

שכטמן יוסף

מס' בית:

101

כניסה:

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצו"ב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אביבית זלכה / תאריך: 17:29 27/08/2025 / מספר בקשה: 3448889
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	זלכה
שם פרטי:	אביבית
דואר אלקטרוני:	148sharonzilca@gmail.com
תעודת זהות:	038617221
מספר תיק רישוי:	2025/0209.00

סטטוס טיפול	
08:58 28/08/2025 נפתח לצפיה אסתר אוחנה	⬆
17:29 27/08/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2025/0209.00
הזדהות:	
שם פרטי:	אביבית
שם משפחה:	זלכה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	038617221

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

148sharonzilca@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

אותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

אלעד

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

קיסמא 15

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מתנגדים לבניה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעל קמפי / תאריך: 16:52 27/08/2025 / מספר בקשה: 3448793
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	קמפי
שם פרטי:	יעל
דואר אלקטרוני:	Kempe7757@gmail.com
תעודת זהות:	302593561
מספר תיק רישוי:	2025/0209.00

סטטוס טיפול	
08:59 28/08/2025 נפתח לצפיה אסתר אוזנה	⬆
16:52 27/08/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0209.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יעל
שם משפחה:	קמפי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	302593561

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Kempe7757@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

באותו בניין

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רמות

רחוב:

שכטמן יוסף

מס' בית:

101

כניסה:

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מפורט בקובץ המצורף

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נתן יוסף / תאריך: 15:57 27/08/2025 / מספר בקשה: 3448603
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	יוסף
שם פרטי:	נתן
דואר אלקטרוני:	hayayo321@gmail.com
תעודת זהות:	021900618
מספר תיק רישוי:	2025/0209.00

סטטוס טיפול

15:57 27/08/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2025/0209.00	
הזדהות:	שם פרטי:
	נתן
	שם משפחה:
	יוסף
	סוג זיהוי:
	ת.ז.
	מזהה:
	021900618
	טלפון נייד:
	5585148
	קידומת טלפון נייד:
	055
	טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעל הדירה בבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שמואל הנביא 15/24

שכונה:

שמואל הנביא

רחוב:

שמואל הנביא

מס' בית:

15

כניסה:

מס' דירה:

24

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

טענה מרכזית – הוכברג אינו בעל דירה*

ההתנגדות מחדדת שמרגע שמכר את דירתו, פקעו כל זכויותיו בבית ואין לו מעמד לדרוש רישום או פיצול. זה עולה גם מהפרוטוקול ("קודם כל הוא לא בעל דירה, הוא מכר את דירתו מזמן" – דברי ב"כ הנתבעים).

2. *יפוי הכוח – בטל ומבוטל*

במסמך ההתנגדות מופיעה טענה שייפוי הכוח שבידיו *פקע* עם מכירת הדירה ואף ניתן בנסיבות שמעלות חשד למרמה. זהו כלי חזק להראות שהליך התביעה כולו מתבסס על מסמך חסר תוקף.

3. *הצמדות ושטחים משותפים*

ההתנגדות מבירה כי לא ניתן להצמיד חלקים מהרכוש המשותף ללא דירה צמודה קיימת, בהתאם לחוק המקרקעין. כלומר – גם אילו היה בעל דירה, לא ניתן היה לבצע את מה שהוא מבקש.

4. *פגיעה בדיירים ובבית המשותף*

במסמך יש פירוט לגבי הפגיעה הצפויה אם תוכניתו תתקבל – אובדן שטחי שירות (כגון חניה/חדר אשפה), פגיעה בתשתיות ויצירת יחידות לא חוקיות. זה מחזק את הטענה שההליך לא רק חסר בסיס משפטי אלא גם יוצר נזק ממשי לשאר הדיירים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הברמן פייגי / תאריך: 27/08/2025 14:14 / מספר בקשה: 3448137
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פייגי
שם פרטי:	הברמן
דואר אלקטרוני:	feigy.iv@gmail.com
תעודת זהות:	305512444
מספר תיק רישוי:	2025/0209.00

סטטוס טיפול
14:14 27/08/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0209.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	הברמן
שם משפחה:	פייגי
סוג זיהוי:	ת.ד.
מזהה:	305512444
טלפון נייד:	4151275
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

שמואל הנביא

מס' בית:

15

כניסה:

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות מפורטת לבקשה להיתר בנייה מס' 2025/0209.00 – רח' שמואל הנביא 15, ירושלים

מאת: הדיירים ובעלי הזכויות בנכס המשותף, רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים (חלקה 302, גוש 30088).

1. מבוא – עובדות המקרה וסיכום ההתנגדות

אנו, בעלי הזכויות הרשומים בבניין ברחוב שמואל הנביא 15, מתנגדים נחרצות לבקשה שהוגשה על ידי מר ערן הוכברג. התנגדות זו מבוססת על שורה של כשלים מהותיים, החל מפגמים פרוצדורליים ועד פגיעה ישירה ובוטה בזכויות הקניין של כלל הדיירים. הבקשה, שהוגשה בחוסר סמכות מוחלט ובחוסר תום לב קיצוני, נגועה בפגמים משפטיים, תכנוניים והנדסיים, ודינה להידחות על הסף, ללא כל דיון לגופו של עניין.

2. העדר זיקה קניינית – פגם מהותי בלב הסמכות

הבקשה הוגשה על ידי אדם שאין לו כל זיקה קניינית רשומה לנכס, וזו עובדה מוגמרת: * מר ערן הוכברג, מגיש הבקשה, מכר את זכויותיו בבניין (דירה 5) לפני למעלה מעשור. * בנו, נפתלי הוכברג, מכר את דירתו (שנרכשה בשנת 2019) כבר בשנת 2023. מכאן, שלמגיש הבקשה אין כל זכות קניינית או זיקה חוקית להגיש בקשה כה מהותית בשם הדיירים, והגשתה עומדת בניגוד גמור לסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, המגדיר במפורש כי רק "בעל מקרקעין או חוכר לדורות" רשאים להגיש בקשה להיתר. בפסיקה, נקבע כי זיקה קניינית ממשית היא תנאי סף לניהול הליכים תכנוניים: * ע"מ 935/15 עמותת מעון חם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (2017) – בית המשפט קבע כי "רק מי שמחזיק בזכות קניינית או חוזית ממשית במקרקעין רשאי לעתור למוסדות התכנון".

מעמד הקניין כזכות חוקתית וכעילה מרכזית לקיום הליכים משפטיים ותכנוניים.
מכאן, עצם הגשת הבקשה לוקה בחוסר סמכות מוחלט, ויש לדחותה על הסף מחמת חוסר
זיקה קניינית.

3. הליך משפטי תלוי ועומד – חוסר תום לב ושימוש לרעה בהליכים
נגד מר ערן הוכברג ובנו מתנהל כיום הליך משפטי בבית משפט השלום בירושלים (ת"א
31406-01-24). הליך זה עוסק בליקויי בנייה חמורים, חריגות בנייה, ושימוש פסול ברכוש
המשותף. הליקויים והחריגות שפורטו בתביעה מהווים את הרקע לבקשה הנוכחית.
הגשת הבקשה לוועדה, בעוד תביעה עקרונית שעוסקת בליקויים אלה מתנהלת, מהווה ניסיון
מובהק לעשות דין לעצמו ולעקוף באופן בוטה את ההליכים המשפטיים שפועלים כנגדו.
שימוש לרעה בהליכים מנהליים לצורך עקיפת בית משפט הוא פגם מנהלי חמור המצדיק
ביטול:

* בג"ץ 59/80 שירותי תחבורה ציבוריים באר שבע נ' בית הדין הארצי לעבודה, פ"ד לה(1)
828 – קבע כי שימוש לרעה בהליך הוא עילה עצמאית לדחייה או לביטול.

4. פגם בהליך ההודעה – שלילת זכות הטיעון
הודעת ההפקדה נמסרה לדיירים בפועל רק ביום 13.8.25 (ט' באב), כאשר המועד האחרון
להגשת התנגדויות הוא למחרת, 14.8.25.
משמע, ניתנה לדיירים התראה של פחות מ-24 שעות להגשת התנגדות מפורטת, המצריכה
התייעצות מקצועית, איסוף מסמכים ועוד. מדובר בפגם מהותי ששולל למעשה את זכות
הטיעון הבסיסית שלנו.

זכות הטיעון היא "עקרון יסודי במשפט המנהלי", כפי שנקבע ב:
* בג"ץ 598/77 דרעי נ' ועדת הבחירות המרכזית (1978) – בית המשפט העליון הדגיש כי
שלילת זכות זו מהווה פגם מהותי שמחייב את ביטול ההליך.

5. פגיעה ברכוש המשותף – בניגוד לחוק המקרקעין
הבקשה להיתר כוללת ניצול של רכוש משותף (חניות, מחסנים, לובי, גג) מבלי לקבל את
הסכמתם הנדרשת של כל בעלי הדירות בבניין.
סעיף 71 לחוק המקרקעין מחייב כי "לא יחול שינוי במפרט או ברכוש המשותף... אלא
בהסכמת כל בעלי הדירות".
ניצול רכוש משותף ללא הסכמה הוא מעשה פסול:
* ע"א 815/13 אלוני נ' ועד הבית המשותף (2015) – קבע כי "הצמדה של רכוש משותף
לדירה מסוימת... ללא הסכמת כל בעלי הדירות – בטלה ומבוטלת".

6. חוות דעת מומחה הנדסי – ליקויים מהותיים וסיכון בטיחות
מצורפת חוות דעת מפורטת של מהנדס מוסמך (אבי דינינו, הנדסאי בניין, מ.ר. 49073409),
המצביעה על ליקויים הנדסיים חמורים ואי-התאמה מובהקת בין ההיתרים הקיימים למצב
הבניין בפועל.
חוות הדעת מוכיחה כי אין בסיס הנדסי או משפטי להוסיף קומות, מבלי להסדיר תחילה את
הליקויים הקיימים.
מסקנת המומחה: מצב הבניין אינו מאפשר תוספת של 5 קומות. יש להורות על ביצוע
בדיקות הנדסיות מקיפות ותיקון הליקויים הקיימים בטרם תישקל כל בקשה עתידית.

7. השלכות תכנוניות וסביבתיות חמורות
תוספת 5 קומות לבניין קיים תשפיע על כלל הדיירים והשכונה. היא תוביל:
* העמסת תשתיות: התשתיות הקיימות, לרבות מערכות הביוב, המים והחשמל, לא מתוכננות
לעמוד בעומס כה קיצוני.
* פגיעה באיכות החיים: תוספת הקומות תגרום להפרת זכויות של הדיירים לאור, אוויר
ואוורור.
* העמסה תחבורתית: השכונה סובלת כבר כיום מעומס תנועה וחוסר בחניות. הבקשה רק
תחמיר את המצב ותגרום לסיכון בטיחות.

8. סיכום ובקשה
לאור כל האמור לעיל, אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה:
* לדחות את הבקשה על הסף מחמת היעדר זיקה קניינית.
* לקבוע כי לא ניתן להגיש בקשה עתידית ללא הוכחת בעלות.
* להורות על עיכוב דיון בכל בקשה נוספת כל עוד ההליך המשפטי בבית המשפט טרם
הסתיים.
* להורות על תיקון הליקויים הקיימים בבניין בטרם תישקל כל בקשה עתידית מצידו של
המבקש.

אנו סמוכים ובטוחים כי הוועדה, ברוח עקרונות המינהל התקין, זכויות הקניין ותום הלב,
תדחה את הבקשה על הסף, ותגן בכך על זכויותינו הבסיסיות.
בכבוד רב,
פייגי ומרדכי הברמן

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיה יוסף / תאריך: 15:53 27/08/2025 / מספר בקשה: 3448590
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	יוסף
שם פרטי:	חיה
דואר אלקטרוני:	hayayo321@gmail.com
תעודת זהות:	021900618
מספר תיק רישוי:	2025/0209.00

סטטוס טיפול

15:53 27/08/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0209.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	חיה
שם משפחה:	יוסף
סוג זיהוי:	ת.ד.
מזהה:	021900618
טלפון נייד:	5585148
קידומת טלפון נייד:	055
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: אני בעלת הדירה בבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

שמואל הנביא

רחוב:

שמואל הנביא

מס' בית:

15

כניסה:

24

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

טענה מרכזית – הוכברג אינו בעל דירה*

ההתנגדות מחדדת שמרגע שמכר את דירתו, פקעו כל זכויותיו בבית ואין לו מעמד לדרוש רישום או פיצול. זה עולה גם מהפרוטוקול ("קודם כל הוא לא בעל דירה, הוא מכר את דירתו מזמן" – דברי ב"כ הנתבעים).

2. *ייפוי הכוח – בטל ומבוטל*

במסמך ההתנגדות מופיעה טענה שייפוי הכוח שבידיו *פקע* עם מכירת הדירה ואף ניתן בנסיבות שמעלות חשד למרמה. זהו כלי חזק להראות שהליך התביעה כולו מתבסס על מסמך חסר תוקף.

3. *הצמדות ושטחים משותפים*

ההתנגדות מבהירה כי לא ניתן להצמיד חלקים מהרכוש המשותף ללא דירה צמודה קיימת, בהתאם לחוק המקרקעין. כלומר – גם אילו היה בעל דירה, לא ניתן היה לבצע את מה שהוא מבקש.

4. *פגיעה בדיירים ובבית המשותף*

במסמך יש פירוט לגבי הפגיעה הצפויה אם תוכניתו תתקבל – אובדן שטחי שירות (כגון חניה/חדר אשפה), פגיעה בתשתיות ויצירת יחידות לא חוקיות. זה מחזק את הטענה שההליך לא רק חסר בסיס משפטי אלא גם יוצר נזק ממשי לשאר הדיירים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נחמן לויט / תאריך: 17:11 28/08/2025 / מספר בקשה: 3452122
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	לויט
שם פרטי:	נחמן
דואר אלקטרוני:	A0548515598@GMAIL.COM
תעודת זהות:	036075687
מספר תיק רישוי:	2025/0209.00

סטטוס טיפול	
17:11 28/08/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
17:08 28/08/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0209.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	נחמן
שם משפחה:	לויט
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	036075687

טלפון:

קידומת טלפון:

A0548515598@GMAIL.COM

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

גר בבנין המדובר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

9725347

מיקוד:

כתובת מלאה:

שמואל הנביא

שכונה:

שמואל הנביא

רחוב:

15

מס' בית:

כניסה:

13

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

מצורף בקבצים שצירפתי

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות מפורטת ומנומקת לבקשה להיתר בנייה מס' 2025/0209.00 – רח' שמואל הנביא 15, ירושלים

מאת: נתנאל קמפי, ת.ז. 203925797, כתובת: רח' שמואל הנביא 15, דירה 14, ירושלים – נ"ד:
054-8011625 – בעל זכויות רשום בדירה 14 (חלקה 302, גוש 30088).

אני, החתום מטה, בעל זכויות רשום בדירה 14 בבניין, מתנגד בתוקף לבקשה להיתר בנייה שהוגשה על ידי מר ערן הוכברג, בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. ההתנגדות נתמכת על ידי יתר בעלי הזכויות (רשימה מצורפת), ומבוססת על מסמכים מקצועיים מצורפים כנספחים א'-ו'.

1. מבוא – עובדות המקרה וסיכום ההתנגדות

אני בעל דירה 14 בבניין מאז רכישתה, והבניין כולל 24 דירות השייכות למגזר החרדי, כאשר כל משפחה כוללת בממוצע 10 נפשות, מה שיוצר צפיפות גבוהה ועומס תמידי על התשתיות. הבקשה לתוספת 5 קומות לבניין קיים בן 5 קומות, שהוגשה בחוסר סמכות מוחלט ובחוסר תום לב קיצוני, נגועה בפגמים משפטיים, הנדסיים ותכנוניים חמורים, ודינה דחייה על הסף. הבניין סובל מליקויי בנייה רבים, כפי שמפורט בחוות דעת הנדסית מקיפה מאת המהנדס רון ארד (נספח א', 170 עמודים, מתאריך 18.10.2021), הכוללת תיאור מבנה הבניין כבניין גבוה עם חיפוי אבן טבעית, ללא טופס 4 וללא מסירת שטחים ציבוריים (עמ' 5), ופירוט תקופות בדיק ואחריות לפי חוק המכר (עמ' 6). הוספת קומות תחמיר את הסיכונים הבטיחותיים ותפגע בתשתיות, מה שמסכן את חיי כבעל דירה.

יתר על כן, הבקשה אינה תואמת היתרים קיימים, כפי שמפורט בחוות דעת אדריכלית מאת יוסי שביט מחברת שביט השקעות (נספח ב', מתאריך 12.3.2024), המציינת אי-התאמות מהותיות כמו שינויים בשימושים, חניות ומספור קומות, וניסיון להשתלט על שטחים ציבוריים.

הגשת הבקשה מתנהלת תוך התעלמות מהליך משפטי תלוי (ת"א 31406-01-24, נספחים ג'-ה'), ומגלה אופי רשלני וחוסר אחריות של היזם, שמנצל תמימות דאיות כזו, כפי שמתואר בכתב ההגנה (נספח ד', סע' 18-22), שם מוזכרים הפרות חוזים והטעיה. כבעל דירה, אני חושש מניצול זה, שיכול להוביל להפרעות ממושכות, סכנות בטיחותיות ופגיעה בשקט הנפשי.

2. העדר זיקה קניינית – פגם מהותי בלב הסמכות

הבקשה הוגשה על ידי אדם ללא זיקה קניינית רשומה, כפי שמפורט בכתב ההגנה (נספח ד', סע' 16, 27-28): היזם מכר זכויותיו לפני עשור, ובנו מכר את דירתו ב-2023. זה מנוגד לסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה. כבעל דירה, אני מצטרף לטיעון יתר בעלי הזכויות, שכן חוסר סמכות זה מעיד על חוסר אחריות היזם, שמנסה לכפות שינויים עלינו ללא זכות, ומנצל את תמימותנו. בפסיקה: ע"מ 935/15 עמותת מעון חם נ' ועדה מקומית ירושלים (2017) – זיקה היא תנאי סף.

3. הליך משפטי תלוי ועומד – חוסר תום לב ושימוש לרעה בהליכים

מתנהל הליך בבית משפט השלום (ת"א 31406-01-24), העוסק בליקויי בנייה חמורים (עלות > 1.5 מיליון ₪), חריגות בנייה, שימוש פסול ברכוש משותף ורישום הבניין (נספחים ג'-ה'), כולל רשימת התובעים/נתבעים בעמ' 1-2 של כתב התביעה). ההליך מגלה ניצול תמימים על ידי היזם, כפי שמתואר בכתב ההגנה (סע' 18-22, 56: הפרות חוזים והטעיה). כבעל דירה, אני חושש מהשלכות על מגוריי, שכן היזם חסר אחריות מנסה לעקוף את בית המשפט, תוך ניצול תמימותנו. בג"ץ 59/80 שירותי תחבורה נ' בית הדין (פ"ד לה' 1) (828) – שימוש לרעה הוא עילה לביטול. בפרוטוקול (נספח ה', עמ' 3-4), נדונה פיצול יחידות – יש לעכב.

4. פגם בהליך ההודעה – שלילת זכות הטיעון

הוועדת ההפקדה נמסרה רק ב-13.8.2025, עם מועד סיום ב-14.8.2025 – פחות מ-24 שעות. כבעל דירה, זה שולל את זכותי להתנגד, בניגוד לבג"ץ 598/77 דרעי נ' ועדת הבחירות (1978) – שלילת זכות טיעון מחייבת ביטול.

5. פגיעה ברכוש המשותף – בניגוד לחוק המקרקעין
הבקשה כוללת ניצול רכוש משותף (חניות, מחסנים, גג) ללא הסכמה, בניגוד לסעיף 71ב לחוק המקרקעין. חוות דעת שביט (נספח ב', מתאריך 12.3.2024) מוכיחה אי-התאמות בין היתר 2014/227 מ-2019 לתשריט:

- קומה 1: בהיתר – חניה, בתשריט – מסחרי (פגיעה בשימוש ציבורי).
 - חדר אשפה: בהיתר – ציבורי, בתשריט – מצורף ליחידה פרטית.
 - חניות נכים: בהיתר – קיימות, בתשריט – מוסבות לשימושים מסחריים.
 - כניסות ומעברים: שינויים במספור וסיפוח שטחים ליזם.
 - גרנטור וחלחול מי גשמים: הצמדה פרטית בניגוד להיתר.
 - מספור קומות: שונה מההיתר, תוך ניצול שטחים ציבוריים.
- כבעל דירה, זה פוגע בשימושי היומיומי, ומעיד על ניצול תמימים על ידי היזם חסר אחריות, שמשנה רכוש ציבורי לרווח פרטי. ע"א 815/13 אלוני נ' ועד הבית (2015) – הצמדה ללא הסכמה בטלה.

6. חוות דעת מומחה הנדסי – ליקויים מהותיים וסיכון בטיחותי
חוות דעת המהנדס רון ארד (נספח א', 170 עמודים) מצביעה על ליקויים חמורים:
- שברים בחיפוי אבן (עמ' 88-83, 95) – ממליץ על בדיקה הרסנית ע"י מכון התקנים; עלות תיקון 207,000 ₪.

- חדירת רטיבות, שקיעות, שברים בטיח וריצוף (עמ' 5-6, 59) – הבניין ללא טופס 4.
 - ליקויים אסתטיים ובטיחותיים (עמ' 156) – פגמים בולטים.
- המסקנה: הבניין אינו מאפשר תוספת קומות; יש לבצע בדיקות הנדסיות ותיקונים קודם. כבעל דירה, אני חושש לחיי, שכן היזם חסר אחריות לא תיקן ליקויים קיימים, ומנצל תמימותנו כשוכרים תמימים שתלויים בבטיחות הבניין.

7. השלכות תכנוניות וסביבתיות חמורות
תוספת 5 קומות תשפיע על השכונה:
- העמסת תשתיות: מערכות ביוב, מים וחשמל אינן מתוכננות לעומס (ארד, עמ' 88-95).
- פגיעה באיכות חיים: הפרת זכויות לאור, אוויר ואוורור (כתב הגנה, סע' 18-22).
- העמסה תחבורתית: עומס תנועה וחוסר חניות יחמירו (תשריט 101-1182344, נספח ו', מראה חלקה 302 ללא תוספות).
כבעל דירה, פגיעה זו תשפיע על חיי היומיום, תוך ניצול תמימותי על ידי היזם.

8. סיכום ובקשה
לאור האמור, אנו מבקשים:
- לדחות את הבקשה על הסף מחמת היעדר זיקה קניינית.
- לקבוע כי לא ניתן להגיש בקשה עתידית ללא הוכחת בעלות והסכמת כל הדיירים.
- להורות על עיכוב דיון בכל בקשה נוספת עד לסיום ההליך המשפטי.
- להורות על תיקון הליקויים הקיימים (בסכום העולה על 1.5 מיליון ₪) בטרם כל בקשה עתידית.
- לחייב את המבקש בהוצאות המתנגדים בגין בקשה פסולה.
אני סמוך כי הוועדה תדחה את הבקשה ותגן על זכויותי כבעל דירה.

בכבוד רב,
נתנאל קמפי
חתימה: _____
תאריך: 27.8.2025

רשימת תומכים (יתר בעלי הדירות):

1. שלגי משה אריאל, ת.ז. 051118834 – רחוב שבטי ישראל 48, ירושלים – נייד: 050-4120877
2. זליכה אביבית, ת.ז. 038617221 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 050-4194402
3. גולדבלום יהודה, ת.ז. 013796841 – רחוב החומה השלישית 32, ירושלים – נייד: 054-8443351
4. וקנין נחמן, ת.ז. 301747184 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 058-7133148
5. הברמן מרדכי, ת.ז. 301782033 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 054-8468002
6. הברמן פייגי, ת.ז. 305512444 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים
7. איבגי הילה, ת.ז. 036783462 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 055-6651148
8. פולק פיגא, ת.ז. 038015590 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 052-7175514
9. נחמן ישורון, ת.ז. 301482030 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 052-6660852
10. נחמן לויט, ת.ז. 036075687 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 054-8415783
11. נחמן ביטון, ת.ז. 049170251 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 054-8543767
12. ביטון אסתר אדל, ת.ז. 200514396 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 058-493148
13. יוסף נתן, ת.ז. 037123593 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 052-7653153
14. גבאי פייגא, ת.ז. 312188741 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 054-8499225

נספחים: א'-ו' (כפי בהודעה קודמת).

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בנייה מס' 2025/0209.00 – רח' שמואל הנביא 15, ירושלים

מאת: הדיירים ובעלי הזכויות בנכס המשותף, רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים (חלקה 302, גוש 30088).

1. מבוא – עובדות המקרה וסיכום ההתנגדות

אנו, בעלי הזכויות הרשומים בבנין ברחוב שמואל הנביא 15, מתנגדים נחרצות לבקשה שהוגשה על ידי מר ערן הוכברג. התנגדות זו מבוססת על שורה ארוכה של כשלים מהותיים, החל מפגמים פרוצדורליים, דרך פגיעה חמורה בזכויות הקניין של כלל הדיירים, ועד לליקויים הנדסיים ותכנוניים חמורים המסכנים את הבניין הקיים ואת איכות חיי התושבים.

הבקשה, שהוגשה בחוסר סמכות מוחלט ובחוסר תום לב קיצוני, נגועה בפגמים משפטיים, תכנוניים והנדסיים חמורים, ודינה להידחות על הסף. הבניין הקיים סובל מליקויי בנייה רבים, כפי שמפורט בחוות דעת הנדסית מקיפה מאת המהנדס רון ארד (מצורפת כנספח א', 170 עמודים, מתאריך 18.10.2021), הכוללת תיאור מבנה הבניין כבנין גבוה עם חיפוי אבן טבעית, ללא מסירת שטחים ציבוריים (עמ' 5), ופירוט תקופות בדק ואחריות לפי חוק המכר (עמ' 6). הוספת 5 קומות תחמיר את הסיכונים הבטיחותיים ותפגע בתשתיות הקיימות. יתר על כן, הבקשה אינה תואמת את היתרי הבנייה הקיימים, כפי שמפורט בחוות דעת אדריכלית מאת יוסי שביט מחברת שביט השקעות (מצורפת כנספח ב', מתאריך 12.3.2024), המציינת אי-התאמות מהותיות בין היתר מ-2014/227 מ-2019 לתשריט המוצע, כולל שינויים בשימושים, חניות ומספור קומות, ומגלה ניסיון להשתלט על שטחים ציבוריים.

הגשת הבקשה מתנהלת תוך התעלמות מהליך משפטי תלוי ועומד בבית משפט השלום בירושלים (ת"א 31406-01-24), העוסק בסכסוך בין הצדדים בנוגע לרישום הבניין כבית משותף ולליקויי הבנייה (כתב התביעה מצורף כנספח ג'; כתב ההגנה מצורף כנספח ד'; פרוטוקול הדיון מצורף כנספח ה').

2. העדר זיקה קניינית – פגם מהותי בלב הסמכות

הבקשה הוגשה על ידי אדם שאין לו כל זיקה קניינית רשומה לנכס, כפי שמפורט בכתב ההגנה (נספח ד', סע' 1-5, 16, 27-28):

- מר ערן הוכברג מכר את זכויותיו בבנין (דירה 5) לפני למעלה מעשור.
- בנו, נפתלי הוכברג, מכר את דירתו (שנרכשה בשנת 2019) כבר בשנת 2023.
מכאן, למגיש הבקשה אין כל זכות קניינית או זיקה חוקית להגיש בקשה כה מהותית בשם הדיירים. הגשתה עומדת בניגוד גמור לסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, המגדיר כי רק "בעל מקרקעין או חוכר לדורות" רשאים להגיש בקשה להיתר.

בפסיקה נקבע כי זיקה קניינית ממשית היא תנאי סף:

- עע"מ 935/15 מעון חם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (2017) – בית המשפט קבע כי "רק מי שמחזיק בזכות קניינית או חוזית ממשית במקרקעין רשאי לעתור למוסדות התכנון".
<grok:render>
<"card_id="031e72" card_type="citation_card" type="render_inline_citation
<argument name="citation_id">0</argument>
<grok:render/>

- רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד (נה) 199 (1999) – הדגיש את מעמד הקניין כזכות חוקתית. עצם הגשת הבקשה לוקה בחוסר סמכות מוחלט, ויש לדחותה על הסף.

3. הליך משפטי תלוי ועומד – חוסר תום לב ושימוש לרעה בהליכים

נגד מר ערן הוכברג ובנו מתנהל הליך משפטי בבית משפט השלום בירושלים (ת"א 31406-01-24), העוסק בליקויי בנייה חמורים, חריגות בנייה, שימוש פסול ברכוש המשותף וסכסוך על רישום הבניין כבית משותף (נספחים ג'-ה', כולל רשימת התובעים והנתבעים בעמ' 1-2 של כתב התביעה). הליך זה כולל טענות על הפרת חוזים, הטעיה, ליקויי בנייה בסכום העולה על 1.5 מיליון ₪, ופגיעה בזכויות הדיירים (כתב ההגנה, סע' 18-22, 56).

הגשת הבקשה לוועדה, בעוד תביעה עקרונית זו מתנהלת, מהווה ניסיון לעקוף את ההליכים המשפטיים. שימוש לרעה בהליכים מנהליים לצורך עקיפת בית משפט הוא פגם חמור: - בג"ץ 59/80 שירותי תחבורה ציבוריים באר שבע נ' בית הדין הארצי לעבודה, פ"ד לה(1) 828 – קבע כי שימוש לרעה בהליך הוא עילה עצמאית לביטול. בפרוטוקול הדיון (נספח ה', עמ' 4-3), נדונה השאלה המשפטית אם פיצול יחידות לפני רישום הבית המשותף מחייב הסכמה, והשופטת דרשה סיכומים עד יולי-אוגוסט 2025. הבקשה כאן מתעלמת מכך ומנסה לכפות שינויים תוך התעלמות מהסכסוך.

4. פגם בהליך ההודעה – שלילת זכות הטיעון הודעת ההפקדה נמסרה לדיירים רק ב-13.8.2025 (ט' באב), כשהמועד האחרון להגשת התנגדויות הוא למחרת, 14.8.2025. ניתנה התראה של פחות מ-24 שעות להגשת התנגדות מפורטת, הדורשת התייעצות מקצועית ואיסוף מסמכים. זהו פגם מהותי ששולל את זכות הטיעון: - בג"ץ 598/77 דרעי נ' ועדת הבחירות המרכזית (1978) – הדגיש כי שלילת זכות זו מחייבת ביטול ההליך.

###5. פגיעה ברכוש המשותף – בניגוד לחוק המקרקעין הבקשה כוללת ניצול רכוש משותף (חניות, מחסנים, לובי, גג) ללא הסכמת כל בעלי הדירות, בניגוד לסעיף 71 לחוק המקרקעין: "לא יחול שינוי במפרט או ברכוש המשותף... אלא בהסכמת כל בעלי הדירות". חוות דעת האדריכל שביט (נספח ב', מתאריך 12.3.2024) מוכיחה אי-התאמות בין היתרי הבנייה (2014/227 מ-2019) לבין התשריט המוצע, כולל: - קומה 1: בהיתר – חניות, בתשריט – מסחרי. - חדר אשפה: בהיתר – ציבורי, בתשריט – מוצמד ליחידה פרטית. - חניות נכים: בהיתר – קיימות, בתשריט – מוסבות לשימושים אחרים. - כניסות ומעברים: שינויים במספור וסיפוח שטחים. - גגרטור וחלחול מי גשמים: הצמדה פרטית בניגוד להיתר. ניצול רכוש משותף ללא הסכמה הוא פסול: - ע"א 815/13 אלוני נ' ועד הבית המשותף (2015) – "הצמדה של רכוש משותף לדירה מסוימת... ללא הסכמת כל בעלי הדירות – בטלה ומבוטלת".

6. חוות דעת מומחה הנדסי – ליקויים מהותיים וסיכון בטיחותי חוות דעת המהנדס רון ארד (נספח א', 170 עמודים, מהנדס אזרחי בעל ניסיון רב בליקויי בנייה כפי שמפורט בעמ' 2) מצביעה על ליקויים חמורים: - שברים בחיפוי אבן (עמ' 88-83): ממליץ על בדיקה הרסנית ע"י מכון התקנים; עלות תיקון 207,000 ₪, כולל התנתקות אריחים (עמ' 87) ועיגון תחתית גליפים (עמ' 86, עלות 75,000 ₪ אם אין אישור). - חדירת רטיבות, שקיעות, שברים בטיח וריצוף (עמ' 59, 5-6): הבניין ללא טופס 4, גימור ירוד עם חורים בתקרות גבס. - ליקויים אסתטיים ובטיחותיים (עמ' 156): פגמים בולטים לעין, המצדיקים פיצוי לפי פסיקה (ציטוט מפסק דין בעמ' 156, 59).

המסקנה: הבניין אינו מאפשר תוספת 5 קומות; יש לבצע בדיקות הנדסיות ותיקונים קודם, בהתאם לדו"ח מבקר המדינה 2024 על ליקויי בנייה בירושלים (דו"ח שנתי, נובמבר 2024).<grok:render>
<card_id="fa89f8" card_type="citation_card" type="render_inline_citation">
<argument name="citation_id">0</argument>
</grok:render/>

7. השלכות תכנוניות וסביבתיות חמורות תוספת 5 קומות תשפיע על השכונה: - העמסת תשתיות: מערכות ביוב, מים וחשמל אינן מתוכננות לעומס (חוות דעת ארד, עמ' 88-95). - פגיעה באיכות חיים: הפרת זכויות לאור, אוויר ואוורור (כתב הגנה, סע' 18-22).

- העמסה תחבורתית: עומס תנועה וחוסר חניות יחמירו (תשריט התוכנית, נספח ו', תוכנית 101-1182344, מראה חלקה 302 עם שימושים מגורים, ללא תוספות).
הבקשה אינה תואמת תוכנית 1182344 מ-2019 (נספח ו'), ומגלה חריגות מהיתרים קיימים.

8. סיכום ובקשה

לאור האמור, אנו מבקשים:

- לדחות את הבקשה על הסף מחמת היעדר זיקה קניינית.
- לקבוע כי לא ניתן להגיש בקשה עתידית ללא הוכחת בעלות והסכמת כל הדיירים.
- להורות על עיכוב דיון בכל בקשה נוספת עד לסיום ההליך המשפטי.
- להורות על תיקון הליקויים הקיימים (בסכום העולה על 1.5 מיליון ₪) בטרם כל בקשה עתידית.
- לחייב את המבקש בהוצאות המתנגדים בגין בקשה פסולה.
- אנו סמוכים כי הוועדה תדחה את הבקשה ותגן על זכויותינו.

בכבוד רב,

הדיירים ובעלי הזכויות בבניין.

רשימת המתנגדים:

1. שלגי משה אריאל, ת.ז. 051118834 – רחוב שבטי ישראל 48, ירושלים – נייד: 050-4120877
2. קמפי נתנאל, ת.ז. 203925797 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 054-8011625
3. זליכה אביבית, ת.ז. 038617221 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 050-4194402
4. גולדבלום יהודה, ת.ז. 013796841 – רחוב החומה השלישית 32, ירושלים – נייד: 054-8443351
5. וקנין נחמן, ת.ז. 301747184 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 058-7133148
6. הברמן מרדכי, ת.ז. 301782033 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 054-8468002
7. הברמן פייגי, ת.ז. 305512444 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים
8. איבגי הילה, ת.ז. 036783462 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 055-6651148
9. פולק פיגא, ת.ז. 038015590 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 052-7175514
10. נחמן ישורון, ת.ז. 301482030 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 052-6660852
11. נחמן לויט, ת.ז. 036075687 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 054-8415783
12. נחמן ביטון, ת.ז. 049170251 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 054-8543767
13. ביטון אסתר אדל, ת.ז. 200514396 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 058-493148
14. יוסף נתן, ת.ז. 037123593 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 052-7653153
15. גבאי פייגא, ת.ז. 312188741 – רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים – נייד: 054-8499225

מועד חתימת המסמך: 11.04.2024

בבית-משפט השלום

ב י ר ו ש ל י ם

ת.א.

1. ערן הוכברג נושא ת.ז. 057499352

ישוב אור הגנוז ת.ד. 504

טלפון נייד: 052-9525600

ע"י ב"כ עוה"ד אשר אקסלרד (מ.ר. 9620) ואח'

'בית השנהב' רח' בית-הדפוס 12

ת.ד. 34534, ירושלים, 91342

טל': 02-6515777; פקס: 02-6515888

דוא"ל: robax@robax-law.co.il

התובע

- נ ג ד -

1. שלגי משה אריאל נושא ת.ז. 051118834

רחוב שבטי ישראל 48, ירושלים

טלפון נייד: 050-4120877

2. קמפי נתנאל נושא ת.ז. 203925797

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 054-8011625

3. זליכה אביבית נושאת ת.ז. 038617221

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 050-4194402

4. גולדבלום יהודה נושא ת.ז. 013796841

רחוב החומה השלישית 32 ירושלים

טלפון נייד: 054-8443351

5. וקנין נחמן נושא ת.ז. 301747184

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 058-7133148

6. הברמן מרדכי נושא ת.ז. 301782033

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 054-8468002

7. הברמן פייגי נושאת ת.ז. 305512444

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 050-4151275

הנתבעים

8. איבגי הילה נושאת ת.ז. 036783462

רחוב, שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 055-6651148

9. פולק פיגא נושאת ת.ז. 038015590

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 052-7175514

10. נחמן ישורון נושא ת.ז. 301482030

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 052-6660852

11. נחמן לויט נושא ת.ז. 036075687

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 054-8415783

12. נחמן ביטון נושא ת.ז. 049170251

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 054-8543767

13. ביטון אסתר אדל נושאת ת.ז. 200514396

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 058-493148

14. יוסף נתן נושא ת.ז. 037123593

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 052-7653153

15. גבאי פייגא נושאת ת.ז. 312188741

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 054-8499225

16. וייסמן יהושע בריין נושא ת.ז. 313656142

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 054-8441131

17. כהן נחמן נושא ת.ז. 033280710

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 052-7118572

18. ארוש איילה רחל נושאת ת.ז. 052962594

רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים

טלפון נייד: 054-8563290

19. ארוש נחמן נושא ת.ז. 040535817

- רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים
טלפון נייד: 054-8563290
20. הרמן בן ציון (מירב עמוס) נושא ת.ז. 037514114
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים
טלפון נייד: 053-3156100
21. יגודיב ישראל מאיר נושא ת.ז. 053020228
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים
טלפון נייד: 054-8422714
22. רפאל עמנואל אשר נושא ת.ז. 300644549
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים
טלפון נייד: 058-3278550
23. אשטמקר רבקה נושאת ת.ז. 058735184
רחוב שומרי אמונים 10, ירושלים
טלפון נייד: 054-8527422
24. יורשי המנוח נקש דוד נושא ת.ז. 069926806
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים
טלפון נייד: 052-4381689
25. הוכברג נפתלי נושא ת.ז. 315425033
רחוב אלקבץ 50, ירושלים
טלפון נייד: 052-8885300
26. המפקח על רישום הבתים המשותפים – נתבע פורמלי
רח' בן יהודה 34, ירושלים
פקס: 02-6467898

הנתבעים הפורמאליים

דוא"ל: shiputi-jer@justice.gov.il

כתב תביעה

- מקרקעין- פירוק שיתוף (136).
פירוק שיתוף באמצעות רישום בית משותף; מינוי מפרק; הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ.
703 ש"ח (בהתאם לפרט מס' 3 בתוספת הראשונה בתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז - 2007).
קיומו של הליך נוסף: אין
- סוג התביעה:
הסעדים המבוקשים:
אגרת בתי המשפט:
קיומו של הליך נוסף:

הזמנה לדין

הואיל והתובעים הגישו לבית-משפט זה כתב תביעה נגדכם, המצורף בזאת, אתם מוזמנים להגיש כתב הגנה בתוך 60 ימים מיום שהומצא לכם כתב תביעה זה.

לתשומת ליבכם, אם לא תגישו כתב הגנה, לפי תקנה 81(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018, תהיה לתובעים הזכות לקבל פסק-דין שלא בפניכם.

חלק שני

בית-המשפט הנכבד מתבקש לעשות שימוש בסמכותו הקבועה בסעיפים 38(ב) ו-42 חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ולהורות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים לפי חלקיהם, של נכס הידוע גם כחלקה 302 בגוש 30088.

מן יתבקש בית-המשפט הנכבד למנות את ב"כ התובעים למפרק הנכס, ולהורות לו לפעול כידו הארוכה של בית-המשפט הנכבד, לשם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תוך הקצבת דירות לשותפים בהתאם להסכם הייחוד וההסכמות שבין בעלי הזכויות במקרקעין מיום 23.6.2013 והשלמת הלאקונה בהסכמות בהתאם להסכמים מאוחרים יותר, לנוהג והפסיקה הקיימת. הכל כפי שיפורט מטה.

1. עניינה של תובענה זו הוא בתביעה לבית-המשפט למיצוי זכויות הצדדים, להביא לרישום זכויות הבעלות בנכסיהם ולהסדיר את בעלותם בנכסים תוך פירוק השיתוף בבניין מגורים המצוי ברחוב שמואל הנביא 15 בירושלים הידוע גם כגוש 30088 חלקה 302 (להלן: "הנכס" ו/או "המקרקעין").
2. התובע עשה כל מאמצים על מנת לקדם את הסדרת רישום הבית כבית משותף בהסכמה, וזאת במטרה להסדיר את העניין מבלי להיזדקק לניהול הליכים משפטיים ומבלי להטריח את בית-המשפט הנכבד. ואולם, הנתבעים 1-7 לא שיתפו פעולה עם מאמצי התובעים. אשר על כן, לא נותרה בידי התובע ברירה, אלא לפנות לבית-המשפט הנכבד, לשם מתן הסעד המבוקש. להשלמת התמונה יאמר, כי הנתבעים 8-25, שיתפו פעולה עם הליך הרישום והם נתבעים פורמאליים בלבד.
3. בהתאם להסכם ייחוד דירות מיום 23.6.2013 (להלן: "הסכם ייחוד"), הסכימו בעלי הזכויות במגרש המצוי ברחוב שמואל הנביא 15 בירושלים, הידוע גם כגוש 30088 חלקה 302, על ייחוד הדירות בבניין על שמות בעלי הזכויות על מנת לרשום את הבית כבית משותף. להסכם זה צורפה תוכנית חלוקה מפורטת.
העתק הסכם הייחוד מצורף לכתב-תביעה זה ומסומן "1"
העתק תוכנית החלוקה מצורף לכתב-תביעה זה ומסומן "2"
4. על סמך הסכם ייחוד הדירות הוציאו נטלו הצדדים משכנתאות; כך גם דיווחו הצדדים על העסקאות לרשויות המס; נהגו מנהג בעלים ונטלו חזקות בפועל.
העתק נסח טאבו לראיה לנטילת משכנתאות מצורף לכתב-תביעה זה ומסומן "3"
העתק אישור רשות המיסים מצורף לכתב-תביעה זה ומסומן "4"
5. בהתאם להסכמות אלו, פעל התובע (להלן גם: "הובכרג") להגיש את תשריט רישום הבית המשותף לאישור מהנדס עיריית ירושלים. ביום 14.10.2021 אישר מהנדס העירייה כי אין מניעה לרישום המבוקש בתשריט שהוגש לו. בהקדמת המאוחר יאמר, כי בנכס בוצע שינוי ללא היתר ונרשמה בגינו הערה על החלקה, ואולם, שינוי זה, כפי שאף מציין מפורשות מהנדס העירייה, אינו מונע את רישום הנכס בהתאם לתשריט המבוקש.
העתק תשריט בית משותף מצורף לכתב-תביעה זה ומסומן "5"
העתק אישור מהנדס העירייה מצורף לכתב-תביעה זה ומסומן "6"
6. דא עקא, כפי שפורט מטה, הנתבעים 1-7 אינם משתפים פעולה עם החתימה על הבקשות הנדרשות לצורך הגשת הבקשה לרישום הבית המשותף, וזאת ככל הנראה בשל מחלוקות פרטיות עם התובע. כאמור הנתבעים 8-25, שיתפו פעולה בכל הליך הרישום וצורפו להליך זה בשל היותם בעלי עניין בהליך.

7. נוכח האמור, מבוקש בזאת כי בית-המשפט הנכבד יורה על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים לפי חלקיהם. לשם אכיפת החלטת בית-המשפט הנכבד, מתבקש בית-המשפט למנות את ב"כ התובעים למפרק הנכס ולהורות לו לחתום על כל מסמך נדרש בשם בעלי הזכויות במקרקעין.

8. הצדדים לתביעה

- 8.1. הנתבעים 1-7 בעלי הזכויות בבניין בן 6 קומות מגורים ו-2 קומות חניה, המצוי ברחוב שמואל הנביא 15 בירושלים, הידועים כגוש 30088 חלקה 302 (לשעבר חלקה 3) [להלן: "הנכס" או "המקרקעין"]. נתבעים אלו אינם משתפים פעולה בשלב זה עם רישום הנכס כבית משותף.
- 8.2. הנתבעים 8-25 אף הם בעלי הזכויות במקרקעין, משתפים פעולה וחתמו על המסמכים הנדרשים.
- 8.3. הנתבע 26, המפקח על רישום הבתים המשותפים, הוא האמון על מתן חוות-דעה מכוח סעיף 42 בחוק המקרקעין, בטרם ייתן בית-המשפט הנכבד הכרעתו בהליך.

9. הסעד המבוקש

- 9.1. בית-המשפט הנכבד מתבקש להורות על פירוק השיתוף של נכס של הידוע גם כחלקה 302 בגוש 30088 ברחוב שמואל הנביא 15 בירושלים, בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים לפי חלקיהם.
- 9.2. בית-המשפט הנכבד מתבקש למנות את ב"כ התובע למפרק הנכס, ולהורות לו לפעול לשם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תוך הקצבת דירות לשותפים, בהתאם להסכם הייחוד וההסכמות שבין בעלי הזכויות במקרקעין מיום 23.6.2013.

10. תמצית העובדות

- 10.1. ביום 23.6.2013 חתמו בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם ייחוד דירות.
- 10.2. ביום 17.1.2021 הוכן תשריט לצורכי רישום הבית המשותף. מעת שהוכן תשריט מודד לצורכי רישום השתנו מספרי הדירות וההצמדות מהמיספור המופיע בהסכם הייחוד. ויודגש, מדובר על שינוי המספור בלבד ולא על שינוי בזכויות עצמם.
- 10.3. כמו כן, לאחר חתימת בעלי הזכויות על הסכם הייחוד, בוצעו מספר עסקאות מכר בגין הועברו זכויות הבעלות לרוכשים חדשים, והכל כפי שפורחב מטה.
- 10.4. דא עקא, עקב סכסוך אישי של חלק מבעלי הזכויות עם התובע -הוכברג- נמנעים חלק מבעלי הזכויות מלחתום על הבקשה לייחוד הדירות לרשם המקרקעין. עובדה זו מעכבת את רישום הבית המשותף ופוגעת בזכויות ייתרת הדיירים ואף עלולה לגרום להפרת הסכמים.
- 10.5. נוכח האמור, יתבקש בית-המשפט הנכבד להורות על רישום הבית המשותף מכוח הסכם הייחוד וזאת בהתאם לתשריט הבית המשותף המשקף את הזכויות אשר יוחדו בהסכם הייחוד.

11. סמכות בית-המשפט הנכבד

- 11.1. לבית-המשפט הנכבד נתונה הסמכות המקומית והעניינית לדון בתביעה זו מתוקף מהותה, הסעדים הנתבעים בה וזהות הצדדים. סמכות עניינית לפי סעיף 51(א)(3) בחוק בתי המשפט (נוסח משולב), תשמ"ד-1984 וסמכות מקומית לפי סעיף 7(א) בתקנות סדר דין אזרחי, תשע"ט-2018.

חלק שלישי

12. הרקע העובדתי

12.1. כאמור, מטרת התביעה, היא להביא את הליכי הרישום של הבית המשותף לידי סיום ולרשום את הבעלות ביחידות הנפרדות ע"ש בעלי הזכויות. הזכות לפירוק שיתוף במקרקעין ועל דרך רישום בית משותף בפרט, קיימת בכל עת, לכל בעל זכות שמעוניין בכך כל עוד לא נרשם הבית המשותף.

12.2. ביום 23.6.2013 חתמו בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם ייחוד דירות. במסגרת הסכם ייחוד

הדירות חתמו כל בעלי הזכויות באותה עת – למעט מר סטפנסקי ז"ל- על ההסכמות הבאות:

12.2.1. לנתבע- הוכברג ערן- יוחדה דירה מספר 5 (108 מ"ר ברוטו) בקומה ב' ואליה הוצמדו 85% מקומות חניה ולמעט חנויות ומחסנים שהוצמדו בהסכם הייחוד מפורשות לדירות וכן הגג העליון וגג עתידי.

12.2.2. למר סטפנסקי ז"ל- יוחדה דירה מספר 3 (111 מ"ר ברוטו) בקומת הקרקע ואליה צמודה חצר והוצמדו 15% מקומות חניה, ולמעט חנויות ומחסנים שהוצמדו בהסכם הייחוד מפורשות לדירות.

12.2.3. לנתבע 16 - ויסמן- יוחדה דירה מספר 2 (78 מ"ר ברוטו) בקומת הקרקע ואליה הוצמדה חצר (49 מ"ר).

12.2.4. לנתבע 20 מירב (הרמן בן ציון)- יוחדה דירת מספר 4 (101 מ"ר ברוטו) בקומת הקרקע ואליה הוצמדה חצר (99 מ"ר).

12.2.5. לנתבעת 8 - איבגי- יוחדה דירה מספר 1 (107 מ"ר ברוטו) בקומת הקרקע, אליה הוצמדו חצר (82 מ"ר) מחסנים 5 ו-6 וחניה מספר 5 וכן שני משטחי חלחול בקומת חנייה 1- כן הוצמדו חנויות 16 ו-17 ומחסן מספר 3 בקומת חנייה 2-.

12.2.6. לנתבע 10- ישורון- יוחדה דירה מספר 6 (107 מ"ר ברוטו) בקומה ב' ואליה הוצמדה חניה מספר 19.

12.2.7. לנתבע 1 - שילגי- יוחדה דירה מספר 7 (111 מ"ר ברוטו) בקומה ב'.

12.2.8. לנתבע 9- פולק- יוחדה דירה מספר 8 (101 מ"ר ברוטו) בקומה ב'.

12.2.9. לנתבע 15-גבאי- יוחדו דירות מספר 9, 10, 11 ו-12 בקומה ג'. קומה ג' בשלמותה.

12.2.10. לנתבע 11- לויט- יוחדה דירה מספר 13 (108.5 מ"ר ברוטו) בקומה ד'.

12.2.11. לנתבע 2 קמפי- יוחדה דירה מספר 14 (100 מ"ר ברוטו) בקומה ד'.

12.2.12. לנתבעת 23- אשטמקר- יוחדה דירה מספר 15 (112 מ"ר ברוטו) בקומה ד' ואליה הוצמדה חניה מספר 18.

12.2.13. לנתבע 22- רפאל- יוחדה דירה מספר 16 (101 מ"ר ברוטו) בקומה ד' אליה הוצמדו חנויות 20 ו-21.

12.2.14. לנתבע 3- זליכה- יוחדה דירה מספר 17 (106 מ"ר ברוטו) בקומה ה.

12.2.15. לנתבע 4- גולדבלום יוחדה דירה מספר 18 (86.5 מ"ר ברוטו) בקומה ה ואליה הוצמדו חניה מספר 11 במפלס 1- ומחסן מספר 2 במפלס 2-.

12.2.16. לנתבע 17 - כהן נחמן- יוחדה דירה מספר 19 (103.5 מ"ר ברוטו) בקומה ה.

- 12.2.17. לנתבע 21 - יגודייב יוחדה דירה מספר 20 (99 מ"ר ברוטו) בקומה ה.
- 12.2.18. לנתבע 24 - נקש יוחדה דירה מספר 21 (80 מ"ר ברוטו) בקומה ו'.
- 12.2.19. לנתבע 5 - ועקנין יוחדה דירה מספר 22 (75 מ"ר ברוטו) בקומה ו'.
- 12.2.20. לגב' קרייטמן יוחדה דירה מספר 23 (79.5 מ"ר ברוטו) בקומה ו'.
- 12.2.21. לנתבע 14 - יוסף יוחדה דירה מספר 24 (85.5 מ"ר ברוטו) בקומה ו'.

12.3. כמו כן הצהירו בעלי הזכויות בהסכם הייחוד כי "כל יתרת זכויות הבניה ביום ו/או בעתיד תהיה שייכת להוכברג [הוא התובע. א.א.]. ותעוגן בתקנון מתאים וירשם בלשכת המקרקעין".

12.4. יובהר כי זכויות המנוח סטפנסקי הועברו בהסכם מכר לידי ה"ה ארוש נחמן ואיילה רחל. בעלי הזכויות החדשים נתנו הסכמתם להסכם הייחוד וחתימו על הבקשה לרישום הנכס בבית משותף.

12.5. אמור מעתה, כל רוכשי הדירות חתמו על הסכם הייחוד.

12.6. להשלמת התמונה יאמר, ביום 14.10.2021 אישר מהנדס העירייה כי אין מניעה לרישום המבוקש בתשריט שהוגש לו, חרף העובדה שבנכס בוצע שינוי ללא היתר ונרשמה בגינו הערה על החלקה, ואולם, שינוי זה כפי שאף מציין מפורשות מהנדס עיריית ירושלים, אינו מונע את רישום הנכס בהתאם לתשריט המבוקש, שכן, נוכח האינטרס הציבורי שבקידום רישום בתים משותפים, מתאפשר רישום הבית המשותף תוך רישום הערה כאמור ביחס לבנין או אף ייחודה של הערה בדבר חריגה ביחס לדירה שהחריגה קשורה בה.

13. כאמור, עם הכנת תשריט לצורכי רישום הבית המשותף השתנו מספרי הדירות וההצמדות מהמיספור אשר הופיע בהסכם הייחוד. להלן המספור החדש והקשרו הנובע מהסכם ייחוד הדירות:

13.1. דירה מס' 1 - יחידה זו תרשם על שם התובע - ערן הוכברג - מכוח סעיף 4 בהסכם הייחוד. יחידה זו אינה דירת מגורים אלא חדר טרפו ועתידה להירשם על שם חברת החשמל בסמוך ולאחר רישום הבית המשותף.

13.2. דירה מס' 4 - עסקינן ב"דירה מזכה" אשר אליה צמודים זכויות הבניה והמגורים שלא נמכרו לדירי הבניין האחרים והבעלות עליה מוקנית לתובע - ערן הוכברג - מכוח סעיף 4 בהסכם הייחוד.

13.3. דירות מס' 2, 3, 8 - (דירה מספר 3 בהסכם הייחוד) - יחידות אלו יירשמו על שם בני הזוג ארוש נחמן ואיילה רחל בחלקים שווים. ה"ה ארוש, רכשו מעת המנוח סטפנסקי (עוד בחייו) את זכויות הבעלות, אליה הוצמדו חניות ומחסנים אשר עתידים להירשם כדירה מספר 8 ויחידות נוספות שירשמו כיחידות משנה 2 ו-3. זכויות אלו הוקנו לבני הזוג ארוש לפני כ-6 שנים, עת רכשו בשלמות את זכויות המנוח סטפנסקי. זכויות אלו צוינו בהסכם המכר כדירה 3 ומקומות חניה 1 ו-2.

העתק אישור רשויות המס המעידות על המכר בין המנוח סטפנסקי ובין

ח"ה ארוש, מצב מסומן "ז"

13.4. דירה מס' 5 – דירה מספר 1 בהסכם הייחוד – דירה זו תירשם על שם בני הזוג הברמן פייגי ומרדכי בחלקים שווים. ח"ה הברמן רכשו את דירת המגורים וחניות 16 ו-17 מה"ה הילה אבגי, אשר הייתה בעלת זכויות הבעלות על דירה מספר 1 בהסכם הייחוד. יודגש, הברמן רכשו מאבגי את דירת המגורים וחניות 16 ו-17. זכויות הבעלות על מחסנים 5 ו-6 וכן חניה 5 ו-2 משטחים הנמצאים בפינה הצפונית-מערבית של קומות חניה 1- ואת מחסן 3 בקומה 2- נותרו בידי אבגי (כמתואר וכמפורט בתשריט).

13.5. דירה מס' 6 – דירה מספר 2 בהסכם הייחוד – תרשם על שם מר וייסמן יהושוע בריין.
13.6. דירה מס' 7 – דירה מספר 4 בהסכם הייחוד – תרשם על שם בן ציון הרמן. שימת הלב כי שם בעל הזכויות שונה במשרד הפנים, אך מספר הזהות נותר זהה ומדובר באותו רוכש.
13.7. דירה מס' 9 – דירה מספר 5 בהסכם הייחוד – דירה זו תרשם על שם ביטון נחמן ואסתר אדל בחלקים שווים. דירה זו הייתה מוקנית לתובע – הוכברג, אשר מכר את זכויותיו בדירה (ללא ההצמדות המצויות בהסכם הייחוד) לה"ה מילמן ומה"ה מילמן לה"ה ביטון. ההצמדות נותרו על שם הוכברג, מלבד הצמדת מספר חניות ומחסן, כמופיע בתשריט.

העתק הסכם המכר בין הוכברג ובין ח"ה מילמן, מצב מסומן "8"

13.8. דירה מס' 10 – דירה מספר 6 בהסכם הייחוד – תרשם על שם מר נחמן ישורון.
13.9. דירה מס' 11 – דירה מספר 8 בהסכם הייחוד – תרשם על שם מר פולק פייגא.
13.10. דירה מס' 12 – דירה מספר 7 בהסכם הייחוד – תרשם על שם מר שלגי משה אריאל.
13.11. דירה מס' 13-16 – דירות מספר 9-12 בהסכם הייחוד – תרשמנה על שם מר גבאי פייגי.
13.12. דירה מס' 17 – דירה מספר 13 בהסכם הייחוד – תרשם על שם מר לויט נחמן.
13.13. דירה מס' 18 – דירה מספר 14 בהסכם הייחוד – תרשם על שם מר קמפי נתנאל.
13.14. דירה מס' 19 – דירה מספר 16 בהסכם הייחוד – תרשם על שם מר רפאל עמנואל אשר.
13.15. דירה מס' 20 – דירה מספר 15 בהסכם הייחוד – תרשם על שם גב' אשטמקר רבקה.
13.16. דירה מס' 21 – דירה מספר 17 בהסכם הייחוד – תרשם על שם גב' זליכה אביבית.
13.17. דירה מס' 22 – דירה מספר 18 בהסכם הייחוד – תרשם בחלקים כדלקמן: 90% על שם גולדבלום יהודה ו-10% על שם אבגי הילה. ויובהר, גולדבלום רכש את זכויות הבעלות בדירה מספר 18 בהסכם הייחוד במלואם. לאחר מכן, בשנת 2018 רכש גולדבלום את ההצמדות שנותרו בבעלות ח"ה אבגי הילה, ואלו הוצמדו לדירה 22. אולם, מסיבות טכניות, העברת הזכויות במושע טרם נרשמה. בהיעדר העברה בפועל בלשכת רישום המקרקעין, מבוקש לרשום את המצב הנוכחי.

העתק אישור רשויות המס על רכישת זכויות ההצמדות מצ"ב ומסומן "9"

13.18. דירה מס' 23 – דירה מספר 20 בהסכם הייחוד – תרשם על שם מר יגודייב ישראל מאיר.
13.19. דירה מס' 24 – דירה מספר 19 בהסכם הייחוד – תרשם על שם מר כהן נחמן.
13.20. דירה מס' 25 – דירה מספר 21 בהסכם הייחוד – תרשם על שם מר נקש דוד. לאחר הסכם

הייחוד, רכש מהוכברג עוד חניה גדולה שמספרה בהסכם הייחוד היה 15 ולא הייתה מוצמדת (בהיעדר הצמדה ובהתאם לסעיף 4 בהסכם הייחוד זכויות הבעלות היו שייכות לתובע- הוכברג. מסומן בתשריט כמשטח 25.

13.21. דירה מס' 26 – דירה מספר 22 בהסכם הייחוד – תרשם על שם התובע – הוכברג ערן עם הערת אזהרה לטובת בני הזוג, וקנין נחמן והודיה. ויובהר, בהיעדר מלוא תשלום התמורה, בהתאם לעסקת המכר, טרם הסתיימה העסקה. לאחר סיום תשלום מלוא התמורה, ניתן יהיה לסיים את העסקה ברישום ולרשום את זכויות הבעלות בדירה על שם בני הזוג וקנין.

13.22. דירה מס' 27 – דירה מספר 24 בהסכם הייחוד – תרשם על שם התובע – הוכברג ערן עם הערת אזהרה לטובת בני הזוג, יוסף נתן וחיה. ויובהר, בהיעדר מלוא תשלום התמורה, בהתאם לעסקת המכר, טרם הסתיימה העסקה. לאחר סיום תשלום מלוא התמורה, ניתן יהיה לסיים את העסקה ברישום ולרשום את זכויות הבעלות בדירה על שם בני הזוג יוסף.

13.23. דירה מס' 28 – דירה מספר 23 בהסכם הייחוד – תרשם על שם מר הוכברג נפתלי. דירה זו יוחדה בהסכם הייחוד לקרייטמן פייגא. הגב' קרייטמן מכרה את מלוא זכויותיה בדירה למר הוכברג נפתלי.

העתק הסכם המכר בין קרייטמן ובין ה"ה הוכברג נפתלי, מצב מסומן "10"

14. יודגש, אופן חלוקת הדירות וייחודם אינו שנוי במחלוקת ואין כל מחלוקת לאיזו דירה יוחדה כל הערת אזהרה. הצדדים נוהגים בדירות מנהג בעלים, רשמו הערות אזהרה ונטלו משכנתאות על סמך הסכם הייחוד.

15. יודגש, כי המצב הקיים פוגע קשות בזכויות קנייניות של התובעים ומתעלם מכלכלת שוק הקיימת כיום בשוק הנדל"ן בארץ.

16. ודוק: מצב רישומי זה מקשה על בעלי הזכויות בנכס, לבצע עסקאות בנכסיהם ואף מוריד את ערך נכסיהם.

17. המשך המצב הקיים כמות שהוא והיעדר רישום הנכס כבית משותף מנסה ליצור מנוף לחץ על התובע אשר התחייב לסיים את הליכי הרישום, לשם השגת מקצה שיפורים בזכויות הנתבעים.

18. במאמר אגב יאמר, כי התובע שוקל זכותו להגשת תביעה כספית נפרדת בגין הנזקים שייגרמו לתובע כתוצאה מן העיכוב הנגרם עקב סירוב הנתבעים לרשום את הנכס כבית משותף.

19. עילות התביעה

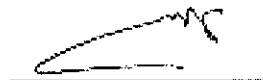
19.1. התובע יטען, כי הנתבעים פעלו ופועלים בניגוד לחיובים המוטלים עליהם מכוח הוראותיו של חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, הפרו את חיוביהם החוזיים כלפי התובעים בהפרה יסודית, והפרו את החובה לנהוג בתום לב, בדרך מקובלת ובהגינות עם התובע ויתרת בעלי הזכויות בנכס.

19.2. עוד יטען התובע, כי הנתבעים מתעשרים ויתעשרו על חשבון התובע עת הם עושים שימוש בנכס שלא כדין בניגוד לאיסור הקבוע בחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979.

19.3. התובע יסיף וייטעו כי מעשיהם המתוארים לעיל של הנתבעים נעשים בניגוד לריני הנזיקין ובניגוד לכל דין.

20. הסעדים המבוקשים

- 20.1. טכח כל המקובץ לעיכ, לא נותרה לתובע ברירה אלא להגיש תביעתו לבית משפט נכבד זה.
- 20.2. לפיכך, מתבקש בית המשפט הנכבד לעשות שימוש בסמכותו הקבועה בסעיף 38 לבן וסעיף 42 חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ולהורות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים לפי חלקיהם, של נכס הידוע גם כחלקה 302 בגוש 30088.
- 20.3. כן יתבקש בית-המשפט הנכבד למנות את ב"כ התובע למפרק הנכס, ולהורות לו למעול כידו הארוכה של בית-המשפט הנכבד, לשם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תוך הקצבת דירות לשותפים בהתאם להסכם הייחוד וההסכמות שבין בעלי הזכויות במקרקעין מיום 23.8.2013 והשלמת הלאקונה בהסכמות בהתאם להסכמים מאוחרים יותר, לנוהג והפסיקה הקיימת.
- 20.4. כמו-כן, מתבקש כבוד בית-המשפט להטיל על הנתבעים את הוצאות המשפט וכן שכ"ט ע"ד בצירוף מע"מ כדין.



אשר אקסלרד, ע"ד

ב"כ התובע

נספחים מצורפים

תוכן עניינים

שם הנספח	הספרה בה סומן הנספח	עמוד (העמוד הראשון לנספח)
העתק הסכם הייחוד	1	11
העתק תוכנית החלוקה	2	16
העתק נסח טאבו לראיה לנטילת משכנתאות	3	25
העתק אישור רשות המיסים	4	34
העתק תשריט בית משותף	5	38
העתק אישור מהנדס העירייה	6	42
העתק אישור רשויות המס המעידות על המכר בין המנחות סטפנסקי ובין ה"ה ארוש	7	43
העתק הסכם המכר בין הוכברג ובין ה"ה מילמן	8	44
העתק אישור רשויות המס על רכישת זכויות ההצמדות	9	54
העתק הסכם המכר בין קרייטמן ובין ה"ה הוכברג נפתלי	10	55

שם הנספח:

העתק הסכם הייחוד

הספרה בה סומן הנספח:

1

מספר העמוד הראשון לנספח:

11

שם הנספח:

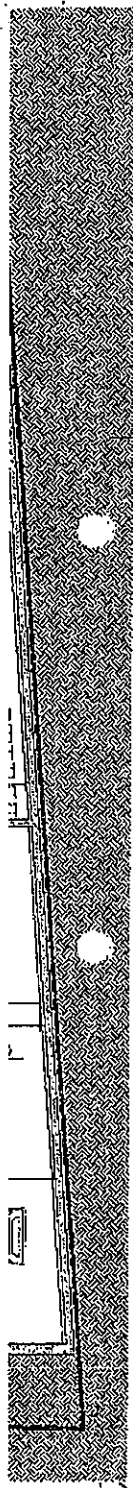
העתק תוכנית החלוקה

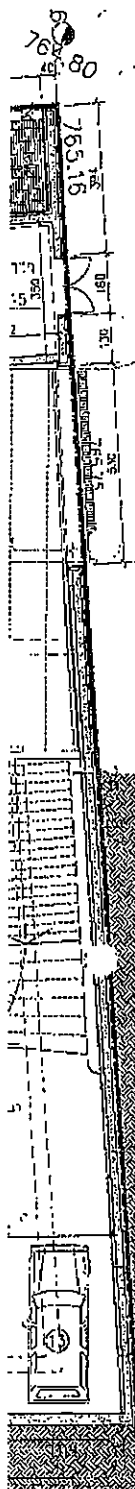
הספרה בה סומן הנספח:

2

מספר העמוד הראשון לנספח:

16





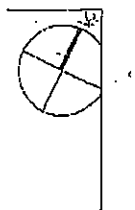


3

רדוד מואל קנא
(ספס) ק

ספס

ספס



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

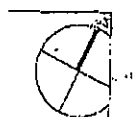
97

98

99

100

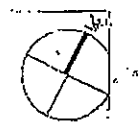




17



הן
הן



12



שם הנספח:

העתק נסח טאבו לראיה לנטילת

משכנתאות

הספרה בה סומן הנספח:

3

מספר העמוד הראשון לנספח:

25

הנכם נוצר ע"י שט

רשיונות

עיריית ירושלים

גבולות

צפון גבול

דרום גבול

מזרח גבול

מערב גבול

המספרים הישנים

גוש שומה 30089

מס' שטר

9659/2014/1

מס' שטר

9659/2014/1

מס' שטר

9659/2014/1

מס' שטר

9659/2014/1

מס' שטר
3659/2014/1

מס' שטר
3659/2014/1

מס' שטר
3659/2014/1

מס' שטר
3883/2014/1

מס' שטר
3883/2014/1

מס' שטר
3883/2014/1

מס' שטר
3883/2014/1



מס' שטר
3983/2014/1

מס' שטר
3983/2014/1

מס' שטר
3983/2014/1

מס' שטר
3821/2014/1

מס' שטר
9426/2017/2

מס' שטר
9426/2017/2

מס' שטר
2547/2018/2

מס' שטר
3226/2018/1

מס' שטר
3226/2018/1

מס' שטר
3523/2019/1

מס' שטר
3523/2019/1

מס' שטר
3523/2019/2

מס' שטר
1314/2023/1

מס' שטר
1791/2014/1



מס' שטר:
15587/2014/1

מס' שטר:
15975/2014/1

מס' שטר:
8071/2014/1

מס' שטר:
13821/2014/2

מס' שטר:
15845/2014/1

מס' שטר:
843/2015/1

10

226/2018/2:

1523/2019/3

18/2020/1

1323/2022/1



מס' שטר

מס' שטר

מס' שטר
1314/2023/2

מס' שטר

מס' שטר
2589/2012/1

מס' שטר
38221/2014/1

מס' שטר
38493/2014/2

מס' שטר

מס' שטר
2835/2016/1

מס' שטר

מס' שטר
1120/2016/1

מס' שטר
5460/2017/1

מס' שטר
3860/2018/1

מס' שטר
3640/2018/1

מס' שטר
3264/2018/1

מס' שטר
3934/2019/1



משרד החינוך

בסמך חוק חסד

שולמה אגרה

שם הנספח:

העתק אישור רשות המיסים

הספרה בה סומן הנספח:

4

מספר העמוד הראשון לנספח:

34

ת.	קלמה
מ	מדרף שניה
מ	מדרף ראשונה
מ	מדרף ראשונה
מ	מדרף ראשונה
מ	מדרף ראשונה
די	קרקע
די	קרקע
די	קרקע
די	קרקע
די	ראשונה
די	ראשונה
די	ראשונה
די	ראשונה
די	שניה
די	שניה
די	שניה
די	שניה
די	שלישית
די	שלישית
די	שלישית
די	שלישית
די	רביעית
די	רביעית

דירה	ביעוץ
דירה	רביעית
דירה	חמישית
דירה	חמישית
דירה	חמישית
דירה	חמישית

שם הנספח:

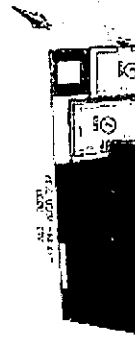
העתק תשריט בית משותף

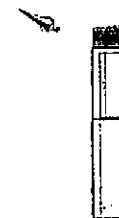
הספרה בה סומן הנספח:

5

מספר העמוד הראשון לנספח:

38





שם הנספח:

העתק אישור מהנדס העירייה

הספרה בה סומן הנספח:

6

מספר העמוד הראשון לנספח:

42

088
לצור
על נ
בז,
מאי
ליתר
לפי

ההנ

הר"י
הער

הערת
תיק 1

-
-

שם הנספח:

העתק אישור רשויות המס המעידות

על המכר בין המנוח סטפנסקי ובין

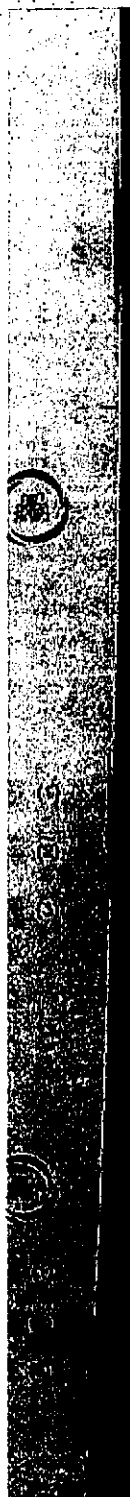
ה"ה ארוש

הספרה בה סומן הנספח:

7

מספר העמוד הראשון לנספח:

43



שם הנספח:

העתק הסכם המכר בין הוכברג ובין

ה"ה מילמן

הספרה בה סומן הנספח:

8

מספר העמוד הראשון לנספח:

44

בין:

לבין

מב

תו

ה


 חתום

114

5 :
 זוכ
 20
 ק"מ
 ,19

לוי

כל

אח

זכר

זכר
 מים



שם הנספח:

העתק אישור רשויות המס על

רכישת זכויות ההצמדות

הספרה בה סומן הנספח:

9

מספר העמוד הראשון לנספח:

54



רש
הם
בין

בין

שם הנספח:

העתק הסכם המכר בין קרייטמן

ובין ה"ה הוכברג נפתלי

הספרה בה סומן הנספח:

10

מספר העמוד הראשון לנספח:

55

המספר נוצר על ידי

רשומות

עיריית ירושלים

גבולות

צפון גבול

דרום גבול

מזרח גבול

מערב גבול

המספרים הישנים

גוש שומה 30088

מס' שטר

9659/2014/1

מס' שטר

9659/2014/1

מס' שטר

9659/2014/1

מס' שטר

9659/2014/1

מס' שטר
659/2014/1

מס' שטר
659/2014/1

מס' שטר
659/2014/1

מס' שטר
3983/2014/1

מס' שטר
3983/2014/1

מס' שטר
13983/2014/1

מס' שטר
13983/2014/1



מס' שטר

983/2014/1

מס' שטר

983/2014/1

מס' שטר

3983/2014/1

מס' שטר

3983/2014/1

מס' שטר

3821/2014/1

מס' שטר

29426/2017/2

מס' שטר

29426/2017/2



מס' שטר

2547/2018/2

מס' שטר

6226/2018/1

מס' שטר

6226/2018/1

מס' שטר

18523/2019/1

מס' שטר

18523/2019/1

מס' שטר

18523/2019/2

מס' שטר

14781/2014/1



מס' שטר

587/2014/1

מס' שטר

975/2014/1

מס' שטר

3071/2014/1

מס' שטר

3821/2014/2

מס' שטר

25845/2014/1

מס' שטר

843/2015/1



מס' שטר
226/2018/2

מס' שטר
8523/2019/3

מס' שטר
18/2020/1

מס' שטר
2589/2012/1

מס' שטר
28221/2014/1



מס' שטר
193/2014/2

מס' שטר
835/2016/1

מס' שטר
120/2016/1

מס' שטר
5460/2017/1

מס' שטר
8860/2019/1

מס' שטר
19640/2018/1



מס' שטר
5264/2018/1

מס' שטר
3834/2018/1

מס' שטר
8112/2020/1

נסתח חתום בחו

שולמה אברהם



→

קו
קו

ת.א 31406-01-24

בבית משפט השלום בירושלים

בעניין שבין:

ערן הוכברג נושא ת.ז. 057499352

ישוב אור הגנוז ת.ד. 504

טלפון נייד: 052-9525600

ע"י ב"כ עו"ד אשר אקסלרוד

מרח' בית הדפוס 12 בית השנהב

טל': 026515777 פקס: 6515888

מייל: robax@robax-law.co.il

"התובע"

- נגד -

1. **שלגי משה אריאל נושא ת.ז. 051118834**
רחוב שבטי ישראל 48, ירושלים טלפון נייד: 050-4120877
2. **קמפי נתנאל נושא ת.ז. 203925797**
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 054-8011625
מייל: Kempe7757@gmail.com
3. **וקנין נחמן נושא ת.ז. 301747184**
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 058-7133148
4. **הברמן מרדכי נושא ת.ז. 301782033**
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 054-8468002
5. **הברמן פייגי נושאת ת.ז. 305512444**
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 050-4151275
6. **פולק פיגא נושאת ת.ז. 038015590**
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 052-7175514
7. **נחמן ישורון נושא ת.ז. 301482030**
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 052-6660852
8. **יוסף נתן נושא ת.ז. 037123593**
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 052-7653153
9. **כהן נחמן נושא ת.ז. 033280710**
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 052-7118572
10. **רפאל עמנואל אשר ת.ז. 300644549**
שמואל הנביא 15 ירושלים טל' 0583278550
11. **וייסמן יהושע בריין נושא ת.ז. 313656142**
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים
טלפון נייד: 054-8441131
כולם ע"י ב"כ עו"ד ונוטריון עוז כהן מ.ר. 24271
מרח' יהושוע בן נון 38א', ירושלים
טל': 6542333 פקס: 6542777
מייל: advoz@gmail.com

"הנתבעים"

מועד קבלת התביעה: 8.2.2024

המועד האחרון להגשת כתב ההגנה: 9.4.2024

מועד הגשת כתב ההגנה: 9.4.2024

כתב הגנה

1. כללי

1. כל טענות הנתבעים, בכתב-הגנתם, נטענות במצטבר או לחילופין, הכל לפי העניין, בהתאם לנסיבות ו/או לפי הקשר והדבק הדברים.
2. הנתבעים מכחישים את כל העובדות, הטענות והנימוקים כפי המועלים והמנוסחים בסעיפי התביעה, זולת אם הודו בהם הנתבעים מפורשות בכתב-הגנה זה.
3. למען הסר ספק, יצינו הנתבעים כי כל טענה שלא הוכחה במפורש בכתב-הגנתם, הרי זה שהיא מוכחשת בזה, הן עובדתית, הן משפטית והן עפ"י הוראות כל דין.
4. לגבי הטענות, המפורטות בכתב-התביעה ושעניין אישית בנתבעים, נטען בזאת כי אין נושאות קשר עובדתי או משפטי, עקיף או ישיר, הן לנסיבות הגשת כתב-התביעה והן לחבות כלשהיא ומכל פן של התובעים וזאת בנוסף להוראות דין המתייחסות ומפנות לראיות שבכתב, אף שלא צורפו ולא הובאו בכתב-התביעה.
5. הנתבעים, למען יובהר כבר בראשית כתב-הגנתם, שומרים לעצמם את הזכות לתקן כתב-הגנתם ו/או לצרף הודעת צד ג' אם וכאשר יומצאו לידיהם פרטים חדשים ו/או נוספים ו/או ראיות ו/או מסמכים ו/או חוות-דעת כלשהם בעניינה ו/או בעניין התובעים.

ב. סילוק חלקי של התביעה על הסף

חלק שני – תמצית הטענות: תיאור (תמציתי) של בעלי הדין

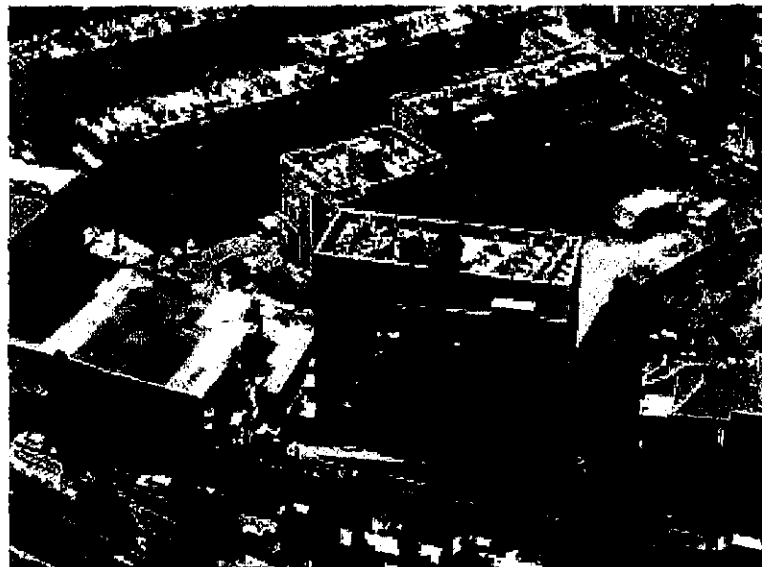
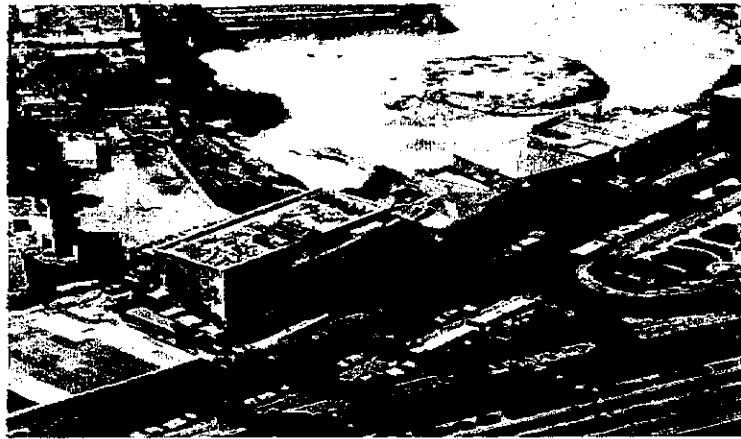
ב. הצדדים:

1. הנתבעים, הינם בעלי דירות בבית המשותף ברח'
2. התובע, יזם נדל"ן, אינו בעל דירה בבית המשותף.

ג. תיאור המקרקעין נשוא התביעה:

3. הבניין בו מצויות דירות הצדדים הינו בית משותף ברח' כרמיה 6א', בשכונת המושבה הגרמנית בירושלים, כולל 6 דירות, והוא הידוע כגוש 30011 חלקה 115 והוא נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, כמשמעותו בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") על פי שטר יוצר 2097/2018 ביום: 18.1.2018, וחל עליו התקנון המצוי כאמור בתוספת לחוק המקרקעין.

להלן תמונות הבית המשותף:



תמצית טענות ההגנה:

4. התביעה כשהוגשה הינה דוגמא מהממת לשימוש לרעה בהליכי בית המשפט כאשר התובע מסתיר מעיני בית המשפט נתונים ופרטים מלאים ונכונים אודות המצב התכנוני של הבית המשותף ושל השטחים אותם הוא רוצה "להסדיר" בתביעתו המופלאה.
5. מדובר ביזם אשר מירר במשך שנים רבות ועדיין ממרר את חייהם של הנתבעים- משפחות קשות יום, אשר מתמודדות עם חיים בבית משותף עמוס בליקויי בנייה שחלקם הרב מהווים סכנת חיים של ממש.
6. השטחים שאותם התובע מנסה להסדיר במסגרת התשריט שהגיש מיועדים להיות שטחים ציבוריים ו/או שטחים שעל פי היתר הבנייה מיועדים לשימושים שונים, אותם הוא מבקש לספח לעצמו או לדירות שונות, ולמעשה התשריט אינו משקף את היתר הבנייה שניתן.
7. התובע אינו ממחר להניח לדיירים האומללים, וממשיך להציק להם בגחמותיו, כולל מזימתו העדכנית לבנות עוד 5 קומות מעל גג הבית המשותף.
8. התובע בא לבית המשפט בידיים מזוהמות ולא נקיות ושלא בתום לב.
9. הכלל הוא שהבא לבקש סעד מבית המשפט חייב לבוא בידיים נקיות (ד"נ כורי נ' כורי ובלשונם הציורית של כב' הנשיא אולשן בע"א 233/53 טהרני נ' טהרני: "צד המחפש עוגן הצלה בעקרונות היושר עליו להראות כי הוא מצידו נהג לפי עקרונות אלו". עקרון זה השתרש בבית המשפט ועובר כחוט השני בפסיקות בית המשפט העליון.

10. יסוד ומוסד לעקרונות אלו הוא החובה להביא בפני בית המשפט את כל העובדות הצריכות לעניין, לרבות עובדות שאינן מטיבות עם התובע.

רע"א 4196/93 שפע בר ניהול ושירותים (1991) בע"מ נ' שפי מסעדות יצור ושיווק. בש"א 15431/05 אלבקס וידאו נ' מגאסון ישראל בע"מ.

הטענות/עובדות שהוסתרו על ידי התובעים:

11. התובע פעל בחוסר תום לב בכך שהסתיר עובדות מהותיות מבית המשפט, לרבות העובדות כי:

- תשריט הבית המשותף המוצע כפי שצורף לכתב התביעה אינו תואם את היתר הבנייה.
- שטחים ציבוריים ו/או שטחים שעל פי היתר הבנייה מיועדים לשימושים שונים, אותם הוא מבקש לספח לעצמו או לדירות שונות, ולמעשה התשריט אינו משקף את היתר הבנייה שניתן.

12. העובדות המפורטות לעיל הוסתרו מעיני בית המשפט הנכבד, והן עולות כדי מעשה של חוסר תום לב ושימוש לרעה בהליכי בית משפט.

13. ולעניין דיני קניין ובתים משותפים:

ברע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד נה(1) 199, עומד בית המשפט על כך כי:

"עקרון תום-הלב קובע את אופן התנהגותם של אנשים שמציאות החיים הפגישה ביניהם. הוא קובע כי התנהגות זו צריכה להיות ביושר ומתוך הגינות כנדרש על-פי תחושת הצדק של החברה בישראל. מעצם מהותו, עקרון תום-הלב מהווה אמת-מידה "פתוחה" המשקפת את תפיסות היסוד של החברה הישראלית באשר להתנהגות ראויה בין בני-אדם. הקטגוריות של תום-לב לעולם אינן סגורות; לעולם אינן נוקשות ולעולם אינן שוקטות על השמרים. תום-הלב מכניס לשיטתנו יסוד של גמישות המאפשר לשיטה להתאים את עצמה לצורכי החיים המשתנים. הוא מאפשר למשפט לגשר על הפער בין צרכיו של הפרט לצרכיו של הכלל; בין האינדיווידואליזם לקהילתיות. הוא צינור שדרכו שואב המשפט רעיונות חדשים. תום-הלב אינו מניח "מידת חסידות" (ראו ע"א 148/77 רוט נ' ישופה (בניה) בע"מ, בעמ' 635). תום-הלב אינו דורש כי האחד לא יתחשב באינטרס העצמי שלו. עקרון תום-הלב קובע רמת התנהגות של אנשים הדואגים, כל אחד לאינטרס שלו עצמו.

עקרון תום-הלב קובע כי השמירה על האינטרס העצמי צריכה להיות הוגנת ותוך התחשבות בציפיות מוצדקות ובהסתמכות ראויה של הצד האחר. אדם לאדם – לא זאב, ולא מלאך; אדם לאדם – (ראו פרשת שירותי תחבורה, בעמ' 834). מידת ההגינות מושפעת ממכלול נרחב של שיקולים¹.

ובהמשך:

"[...] חובת ההגינות מחייבת בעל דירה להתחשב בזכותו של בעל דירה אחרת ברכוש המשותף; לעתים יצדיק עקרון תום-הלב אך "פגיעה של מה בכך" בקניין (ראו רע"א 5240/92 חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בת"א-יפו בע"מ נ' אשר עיבוד נתונים בע"מ, פ"ד מז(1) 45, בעמ' 50). לעתים עשוי עקרון תום-הלב להצדיק פגיעה משמעותית בקניין (השוו רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) 550, בעמ' 562)".

14. במקרה זה, מן הראוי שבית המשפט הנכבד יפעיל את סמכותו שבהתאם לתקנה 42 לתקנות סדר הדין האזרחי- 2018 ויורה על מחיקת התביעה:

"42. סבר בית המשפט שבעל דין עשה שימוש לרעה בהליכי משפט רשאי הוא, מטעם זה בלבד, למחוק את כתב טענותיו כולו או מקצתו".

15. לכן, בנסיבות אלו, דין התביעה להידחות תוך חיוב התובע בהוצאות ובשכ"ט עו"ד מחמת היעדר עילה, חוסר תום לב והתנהגות מתעמרת וקנטרנית.

סילוק על הסף:

¹ שם, עמ' 280. מתוך ח' דגן "פרשנות בדיני קניין, הבית המשותף ובעיית הפעולה המשותפת" עיוני משפט כ

16. היעדר יריבות- התובע מכר את כל הדירות בבית המשותף, ועל כן אין לו כל מעמד וזכות לדרוש פירוק שיתוף בנכס שאין לו בו כל זכות קניינית, ואין לו זכות לקבוע לבעלי הדירות כיצד ירשם הבית המשותף השייך להם בלבד.

העובדות הנכונות

17. בשנת 2008-2009 התובע, יזם נדל"ן בשעתו, שיווק ומכר דירות על הנייר בפרויקט העתיד להיבנות ברחוב שמואל הנביא 15, הידוע כגוש 30088 חלקה 302. (להלן: "הבית המשותף") ותוך שלוש שנים ולא יאחר מארבע שנים הובטח בחוזה המכר אכלוס! במפרט טכני בסטנדרטים גבוהים ואיכות בניה מהטובות בשוק.

18. בפועל מתברר שהתובע בחר ליישום הליכי הביצוע, קבלן חובבני, זול ולא מקצועי -דבר הניכר בכל פרט מפרטי הבניה החל מהציקות שחסרות איטום בסיסי עד לשלב התשתיות שאף אחת מהם איננה עומדת בתקנים. יעיד על טיב הבניה מצבו המחפיר של הבית, שנראה כמבנה לא גמור, עמוס ליקויים, מסוכן, לא בטיחותי, עם כמויות עצומות של ליקויי בניה. דו"ח ליקויי בניה המשתרע על פני 170 עמודים ממחיש את טיב הבניה הנחות והירוד, כמו גם חוות דעת פרטניות שהוגשו בהליכים שונים כנגד התובע בגין ליקויי בניה. (ת.א 53140-06-19, ת.א 58102-08-20. מגוון הליקויים הינו עצום, החל מגימורים כושלים בתוך הדירות חשמל אלומיניום וסניטריה הכל כולל הכל לוקה בחסר עד לא ראוי למגורים ולשימוש אנושי.

19. הדירות נמסרו לדיירים עם ליקויי בניה רבים באיחור ניכר ורק בשנת 2015 אחרי שלוש שנים מתאריך המסירה המיועד והקבוע בהסכמי הרכש, וזאת ללא מתן פיצוי בגין איחור במסירה כאמור בחוק המכר דירות. קיימות תביעות של דיירים כנגד היזם בגין ליקויי בניה וקיימים דוחות ליקויי בניה ברכוש המשותף, המעידים על הפרה יסודית של התובע באופן מסירת הדירות לנתבעים ומעידים על איכות בניה ירודה להפליא.

20. בלית ברירה, בעלי הדירות בבית המשותף, שרובם משפחות ברוכות ילדים ומאוכלוסייה מוחלשת דלי אמצעים, ללא אמצעים כספיים עודפים, נאלצו להיכנס לדירות הפגומות, שחלקן מסוכן ואינו ראוי למגורי אדם, רק כי כספם אזל ולא נותרה בידיהם ברירה אלא להיכנס לקורת הגג היחידה שהייתה להם, ולאחר שהבינו כי נפלו קורבן לקבלן רשלני, אשר הפר את חוזה הרכישה שלו עימם, והציג בפניהם מצגי שווא שקריים וכוזבים בנוגע לאיכות הדירות אותן הוא מכר להם. (דו"ח ליקויים של ארד).

21. בנוסף התובע הוסיף "חטא על פשע" וחרג מההסכמים שנחתמו בחוזים, מהסכם ייחוד הדירות ואף מהיתר הבניה המקורי בכך שמכר וייעד וייחד שטחים ציבוריים כגון חדר אשפה חדר גנרטור חדרים טכניים שטחי חלחול מי גשמים ומעברים ציבוריים לדירות פרטיות ושימושים מסחריים, וכן מכר חניות ומחסנים לאנשים שאינם בעלי דירות בבניין תוך הבטחה לאפשר בהם פעילויות מסחריות, מה שפגע קשות באיכות חייהם וביטחונם של בעלי הדירות בבית המשותף, וכן באמון בעלי הדירות בבית המשותף בתובע.

22. התנהלותו השערורייתית והרשלנית של התובע, גרמו לבעלי הדירות והרוכשים להבין שהם מתנהלים מול יזם שאיננו ישר בלשון המעטה המנסה לנצל כל הזדמנות להתעשר על חשבון הרוכשים התמימים שסך הכל רצו לרכוש קורת גג בראויה לשמה כדת וכדין ומצאו את עצמם כבר כמעט עשור חיים ב"סלאמס", בחורבה, בבניין ללא חיבור לתשתית החשמל וליתר השירותים המינימליים.

23. הנתבעים אינם מתנגדים לרישומם של הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין (מפקח מנהלי), וזהו אינטרס ראשון במעלה שלהם. יחד עם זאת הרישום המוצע על ידי התובע הינו רישום שגוי, מקפח ולא תקין, ואינו משקף את היתרי הבניה שניתנו, וגורם לסיפוח וניכוס של שטחים המיועדים להיות משותפים לרווחת כלל בעלי הדירות בבית המשותף לרישומם של הבית המשותף.

רצ"ב חוות דעת האדריכל יצחק שביט אדריכל ומסומנת: "1".

ממצאי חוות הדעת:

24. האדריכל שביט ביצע בדיקה מקיפה מול הגורמים הרלוונטיים את הנתונים המפורטים להלן - מול עיריית ירושלים, מול וועדה מחוזית ומול טאבו.

בשנת 2012 הונפק היתר בנייה שמספרו 2011/286 - בניין 4 קומות - סה"כ 16 דירות.
בשנת 2019 הונפק היתר בנייה שמספרו 2014/227 - תוספת 2 קומות מעל בניין קיים - סה"כ 24 דירות.
מהמוכר/הקבלן נמסרה הודעה לדיירים - הונפק טופס 4 / טופס אכלוס.
בשנת 2021 דיירי הבניין ביצעו בדיקות הנדסיות על ידי מומחה - מצורף בזה חוות דעת הנדסית ובה הליקויים.
עד ליום זה לא הושלמו הליקויים על ידי היזם, למרות כל ההבטחות והדיונים שהתקיימו בין בעלי הדירות בבית המשותף והיזם.
בשנת 2023 התקיימו בנוכחות האדריכל, מספר פגישות, בנוכחות נציג בעלי הדירות בבית המשותף במשרדו של היזם, ערן הוכברג, על מנת ללמוד ולהגיע להסכמות בדבר הליך של תשריט בית משותף לפני הגשתו.
למרות מספר פגישות ועד ליום זה לא הגיעו הצדדים להסכמות, הועלו הרבה אפשרויות ותחשיבים במעמד הפגישות.
הנציג והאדריכל הבהירו ליזם שלא מקובלים ההצעות וההצמדות, ויש חילוקי דעות רבים על שטחים שונים בתשריט.

למרות ניסיונות פשרה ולמרות הצעות מקצועיות והגיוניות, עד ליום זה לא הוגשה תוכנית מתוקנת לדיירי הבית.
בשנת 2023 היזם הגיש תוכנית חדשה שמספרו 1182344 - מטרת התכנית - הגדלת מספר קומות תוספת יחידות חדשות לבניין.
יצוין כי בשנת 2024 הוגשה בקשה חדשה על ידי היזם - תוכנית ת.ב.ע. חדשה בדבר תוספת קומות יח"ד חדשות - מספר תוכנית 1182344.
בשנת 2024 הופקדה התכנית להתנגדויות ודיירי בניין הגישו התנגדות באמצעות עו"ד.
בתאריך 16/01/2024 - תום תקופת התנגדויות- הוגשו התנגדויות בעלי הדירות בבית המשותף וממתינים לדיון שיעלה לסדר יום הוועדה.

בדיקה והשוואה מול היתרים קיימים לבין המצב בפועל

25. תשריט הבית המשותף המוצע חייב להיות תואם את היתרי הבנייה. אם יש שטח שמיועד לכלל בעלי הדירות בבית המשותף או לייעוד כלשהו, הוא חייב למצוא ביטוי מתאים ומקביל בתשריט הבית המשותף אולם אין זה המצב לצערנו.

26. נבדק תשריט ההיתר מול תשריט לרישום בית משותף - אין התאמה, מבקש היזם לבצע הצמדות ללא ידיעת דיירים.

תשריט בית משותף ראשוני הוכן אך ורק על דעת היזם ונמצאו בו ליקויים רבים ואי התאמות להיתר.

בבדיקות מול מחלקת הרישוי בעיריית ירושלים הונפק היתר בנייה שמספרו 2014/227 בשנת 2019 - היתר בנייה אחרון בחלקה על פי רישומים.

השוואת נתונים על פי היתר שהונפק מול תשריט בית משותף שמוצע

חנייה 1

קומת חנייה מינוס 6 - על פי היתר בנייה 2014/227
קומת מרתף 2 - על פי תשריט בית משותף מוצע

אין התאמה במלל ובמקרא

בהיתר בנייה מסומן - חדר שנאים עם רצפה כפולה / אוורור לשביל בתשריט בית משותף מוצע - מחסן 1

בהיתר בנייה מסומן - חנייה מס' 12 ומשני צידיו מילוי אדמה בתשריט בית משותף מוצע - חנייה 4ב' וחללים אטומים

בהיתר בנייה מופיע מעברים לרכבים ופינוי מילוי אדמה זמני - שטח מעבר חופשי לכלל בעלי הדירות בבית המשותף
בתשריט בית משותף מוצע - משטח א' - משטח ב' - מעברים כלליים מוצמדים לדירות שנבחרו מראש על ידי יזם!!

בהיתר בנייה מופיע חנייה לנכה 15 רחבה וגדולה
בתשריט בית משותף מוצע - חנייה מוצמדת 25'א' 25'ב' מוצמדים על פי דעת היזם

בהיתר מופיע - חנייה 13.14
בתשריט מוצע - חנייה 5'א' 5'ב'

בהיתר בנייה חנייה 16..17..18..19..20..
בתשריט מוצע - משטחים מוצמדים במקום מילוי או חלל
חנייה 10'ג' 19'א' 4'ד' 4'ה' מוצמדים על פי דעת היזם

בהיתר בנייה קיים מחסן חופשי, בהיתר בנייה קיימים חללים פתוחים וקירות בטון תמך
בתשריט מוצע - משטח 20'ד' משטח 4'ח' משטח 4'ד' 4'ז' 4'ה' - מוצמדים על פי דעת היזם

חנייה 2

קומת מרתף מינוס 3 - על פי היתר בנייה 2014/227
קומת מרתף 1 - על פי תשריט בית משותף מוצע

אין התאמה במלל ובמקרא

בהיתר בנייה מאור חדר אשפה
בהיתר בנייה מאושר חדר גנרטור
בהיתר בנייה מאושר מחסן + מחסן חופשי
בהיתר בנייה מאושר ומסומן מילוי אדמה בין חנייה מאושרת מספר 5

בתשריט בית משותף מוצע - מחסן 2..3.. על פי דעת היזם מוצמד)
בתשריט מוצע - חלל אטום מוצמד 22'ח'ט' בין חנייה 22'ה' - על פי דעת היזם

בהיתר בנייה חניות 1..2..3..4.. חופשיות וחללים ומעברים חופשיים
בתשריט מוצע - משטח מוצמד 20'ה' על פי דעת היזם

בהיתר מאושר חדר טכני
בתשריט מוצע - מחסן 9'ג'ד' מוצמד על פי דעת היזם

בהיתר מאושר חניות 6..7..8..9... חופשיות, חללים וקירות תמך בטון
בתשריט מוצע משטחים מוצמדים 4'ח'.. חניות 4'טו'..טז"יד" מוצמדות על פי דעת היזם
בתשריט מוצע - משטח ד' על פי דעת היזם

בהיתר מאושר חניות 10..11 וגם מחסן חופשי
בתשריט מוצע - מחסן 4 במיקום שונה מהיתר
בתשריט מוצע - במקום חלל משטח מוצמד 22'ו' 22'י' על פי דעת היזם
בתשריט מוצע - חנייה 4'כ' 4'כא' ומשטח מוצמד על פי דעת היזם
בהיתר מאושר מצידו השמאלי כניסה לחנייה מסתור וכל מתקני אינסטלציה שעד ליום זה לא מוסדרים.

קומת קרקע/ קומת כניסה

מפלס 0.00

בהיתר בנייה מאושר מספור דירות 1..2..3..4..
בתשריט בית משותף מוצע - מספור דירות 5..6..7..8.. על פי דעת היזם

בהיתר בנייה מאושר חדר עגלות
בתשריט בית מוצע - מחסן 4'ג' - מוצמד על פי דעת היזם

קומה 2 / קומה ראשונה

בהיתר בנייה מאושר קומה 2 לפי מספור דירות 5..6..7..8.. בתשריט מוצע - קומה ראשונה לפי מספור דירות 9..10..11..12.. על פי דעת היזם

קומה 3 / קומה שנייה

בהיתר בנייה מאושר קומה 3 לפי מספור דירות 9..10..11..12.. בתשריט מוצע - קומה שנייה לפי מספור 13..14..15..16.. על פי דעת היזם

קומה 4 / קומה שלישית

בהיתר מאושר קומה 4 לפי מספור דירות 13..14..15..16.. בתשריט מוצע - קומה שלישית לפי מספור דירות 17..18..19..20.. על פי דעת היזם

קומה 5 / קומה רביעית

בהיתר מאושר קומה 5 לפי מספור דירות 17..18..19..20.. בתשריט מוצע - קומה רביעית על פי מספור דירות 21..22..23..24.. על פי דעת היזם

קומה 6 / קומה חמישית

בהיתר מאושר קומה 6 לפי מספור דירות 21..22..23..24.. בתשריט מוצע - קומה חמישית על פי מספור דירות 25..26..27..28.. על פי דעת היזם

קומת הגג/ תוכנית הגג

בהיתר בנייה מאושר קומת הגג בתשריט בית משותף מוצע תוכנית הגג עם הצמדה 28ג' על פי דעת היזם בתשריט בית משותף מוצע תוכנית הגג העליון עם הצמדה 28ד'..28ה' על פי דעת היזם

מסקנת האדריכל היא שקיימים שינויים רבים ובולטים בין היתר בנייה מאושר ואחרון בחלקה שמספרו 2014/227 לבין תשריט בית משותף מוצע.

חלק שלישי – פירוט הטענות**התייחסות לסעיפי התביעה:**

27. **הנטען בסעי' 1-2 לכתב התביעה מוכחשים** בניסוחם. אכן התנהל מו"מ להסדיר את הרישום, אולם המו"מ לא צלח מאחר והיזם ביקש לרשום בית משותף המנוגד להיתר הבנייה, כמפורט בהרחבה לעיל. התובע מציג כאילו כל שדורש הוא פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף, בו בזמן שכל מגמתו היא לנכס לעצמו שטחים משותפים בניגוד להיתר ולדין.

28. יודגש כי התובע אינו בעל דירה היא על השתלטות על שטחים ורכוש שכבר מזמן איננו שייך לו ואינו בבעלותו מאחר וכבר לפני כמעט עשור מכר את הדירה האחרונה בפרויקט. יש לסלק את התביעה על הסף מחמת היעדר מעמד וחוסר יריבות משפטית.

29. התובע מציג מצג שווא בו הוא כביכול ניסה להסדיר את עניין הרישום בו בעת שכל ניסיונו הוא אך ורק השתלטות על נכסים לא לו תוך מעטה אצטלה של שוחר שלום בו בעת שכעשר שנים מהלך איימים עם הקלף של הרישום כמסחטת כספים מהדיירים והתמסחרות בחניות ומחסנים מהם הוא מבקש להפוך שלא כדין לדירות ויחידות מגורים שלא כדין.

30. **בהתייחס לסעיף 3 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התובע טוען שנחתם הסכם ייחוד דירות אך מתעלם מהעובדה שכמעט ואין סעיף בהסכם שלא הפר ושינה ופעל נגד האינטרס הבסיסי של יושר וצדק והוגנות והדדיות מינימליסטית.

31. **בהתייחס לסעיף 5 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי לשיטתם מהנדס העיר לא שלח פיקוח ולא בדק את מצבו של הבית המשותף בפועל ואת היתרי הבנייה לעומקם, שכן בהתאם לחוות הדעת האדריכלית הרצ"ב כחלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה, אין התאמה בין התשריט המוצע לבין

היתרי הבנייה החלים על החלקה. האישור הוא משנת 2021 ולא ברו איזה תשריט הוצג לו. על כל פנים בחלוף הזמן האישור פקע!

32. יצוין כי על פי הנאמר בסעיף זה, התובע מודה בעל כורחו שיצר חריגות בניה ומגלה בכך טפח אך מכסה טפחיים כחלק מדרך התנהלותו חסרת תום הלב, שכן בנוסף לנטען לעיל, ישנן חריגות רחבות הרבה יותר שכן שטחי חלחול מי גשמים נאטמו ובנו כדירות או יחידות שלא כדין ונמכרו.

33. **בהתייחס לסעיף 6 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי קיימים שינויים רבים ובולטים בין היתר בנייה מאושר ואחרון בחלקה שמספרו 2014/227 לבין תשריט בית משותף מוצע, כאמור ולכן אין הם מסכימים לתשריט המוצע. התובע מציג מצג שווא כאילו רוב בעלי הדירות בבית המשותף מסכימים ואף חתמו על כך...מה שרחוק מהמציאות בה התובע הולך בכחש את בעלי הדירות והחתימים על מסמכים תוך הטעייתם.

34. מוכחש הסעד המבוקש בסעיף 7 לכתב התביעה. הנתבעים יחזרו ויטענו כאמור לעיל לרבות הטענה כי קיימים שינויים רבים ובולטים בין היתר בנייה מאושר ואחרון בחלקה שמספרו 2014/227 לבין תשריט בית משותף מוצע, כאמור ולכן אין הם מסכימים לתשריט המוצע.

35. **בהתייחס לסעיף 9 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי הם אינם מתנגדים לרישום הבית המשותף באופן אשר ישקף את היתר הבנייה וכן יתבצע בהסכמה ובשיתוף פעולה עימם. הנתבעים מתנגדים למינוי ב"כ התובע לכונס או מפרק מחמת היעדר צורך והיעדר אובייקטיביות.

36. **בהתייחס לסעיף 10 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התנגדותם אינה נובעת מסכסוך אישי, אלא מהגשת תוכנית שאינה משקפת את ההיתר ואשר מקפחת את זכויותיהם, כאמור לעיל. התובע מציג את השינוי שמבקש לחולל במספרי הדירות תוך מסתיר בערמה את כוונתו האמיתית להצמיד ולהקנות לעצמו שטחים שאין לו כל זיקה אליהם ושלא כדין.

37. **בהתייחס לסעיף 11 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי מאחר ומדובר בשאלה על מהותם של שטחים שונים בבית המשותף, הרי שבפנינו תביעה הצהרתית על בעלות במקרקעין בסמכות המחוזי, באצטלה של תביעת פירוק שיתוף "תמימה".

38. **כל הנטען בחלק השלישי מוכחש בהתאם לתקנה 14 (ב) לתקנות סדר הדין האזרחי- 2018.**

39. **מוכחש הנטען בסעיף 12 לכתב התביעה.** לתובע אין מעמד לדרוש את הסעדים נשוא כתב התביעה והוא איננו בבחינת "בעל זכות" בבית המשותף.

40. התובע מציין את זכויות בעלי הדירות וההצמדות אליהן מתוך הסכמי המכר, אולם בפועל השטחים המצויים בפועל בדירות שונים מהנכתב בהסכם יחוד הדירות, ועל כן יש צורך למנות מודד מטעם בית המשפט.

41. **בהתייחס לסעיף 12.3 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי אחוזי בנייה צריכים להיות מוצמדים לדירה או יחידה. מאחר ולתובע אין כל דירה או יחידה בבית המשותף, אין לו למעשה זכות לעשות שימוש באחוזי הבנייה. כיום מבקש התובע שלא כדין להמשיך ולסחוט את הלימון, ולבנות עוד קומות בבית המשותף בו אין לו כל דירה או נכס. מזימתו זו זכתה ותזכה להתנגדות נחרצת של בעלי הדירות בבית המשותף, על מנת למגר את המשך הפגיעה בהם, על ידי יזם שהונה אותם, הולך אותם שולל בכחש ופגע בדירתם, בערכה, ברכוש המשותף, ובאיכות חייהם, תוך שהוא חושף אותם מידי יום ביומו לסכנות של חיים בבית משותף.

42. **סעיף 12.4 לכתב התביעה** משמיט את הקרקע מזכותו של התובע להגיש את תביעתו שכן הוא מודה שאין לו כל זכות בבית המשותף. יצוין כי התובע הוא ערן הוכברג ולא משפ' ארוש.

43. **בהתייחס לסעיף 12.6 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התובע ממשיך להטעות ולזרות חול בעיני בית המשפט הנכבד, בכך שמתייחס כבר בפעם השנייה לחריגה זניחה של סגירת מרפסת בדירה 16 תוך התעלמות מהחריגות העיקריות באטימת שטחי חלחול מי גשמיים תוך חשיפת כלל הבעלים במעשה פלילי/בלתי חוקי בעליל.

44. **מוכחש הנטען בסעיף 13 לכתב התביעה.** בהתייחס לסעיף 13.1 לכתב התביעה- התובע מנסה לייצר לעצמו דירה בבנין ועל ידה להחיות ולהמציא לעצמו זכויות שלא כדין ולממש את מזימותיו,

לאחר שהלכה למעשה מכר את כל הדירות בבניין ונטש את הבניין תוך שהוא מותיר אחריו "אדמה חרוכה" בדמות תועפות של ליקויי בנייה חמורים, בניין מוזנה ומסוכן, עד כדי אתר בנייה.

45. סע' 13.2 נא להתייחס מה הכוונה דירה מזכה.

46. **בהתייחס לסע' 13.3 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התובע מנסה לספח חדר אשפה וחדר גנרטור לדירה פרטית בצורה שרירותית וחסרת הגיון וצדק. ההצמדות הנטענות מוכחות מכל וכל.

47. **בהתייחס לסע' 13.7 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התובע מודה שמכר את הדירה המצוינת כמספר 5 בהסכם ייחוד הדירות שהייתה הדירה האחרונה בפרויקט ואליה הוצמדו כל ההצמדות, תוך שמציין שנמכרה ללא הצמדות מה שאומר שבהודאת פיו הפך את כלל ההצמדות לשטחי 0 השייכים לכלל בעלי הדירות בבית המשותף לפי כל דין.

48. יצוין כי טענותיו של התובע כי מכר דירה כזו או אחרת ללא הצמדות, היא פעולה שאינה חוקית ולא ניתן למכור דירה ללא הצמדותיה. טענותיו מנוגדות להוראות סע' 13 לחוק המקרקעין הקובע כי:

היקף העסקה במקרקעין

13. עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המגוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסוים במקרקעין, והכל כשאינו בחוק הוראה אחרת.

49. יצוין כי הוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין מאפשרות אך ורק הצמדה מדירה לדירה:

(א) הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.

50. **בהתייחס לסע' 13.20 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התובע מנסה להצמיד לדירה 21 ע"ש נקש דוד להסכם ייחוד הדירות את חניית הנכים של הבניין האמורה להגיש גישת נכה באשר הוא לכניסה לבניין, לדירה יחידה ופרטית, דבר הנוגד את זכויות בעלי המוגבלות שחלק מדיירי הבניין נמנים עליהם.

51. **בהתייחס לסע' 13.21.22.23 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התובע מנסה לספח אליו זכויות ושטחים שמכר לאחרים לפני זמן רב: ועקנין, יוסף, ופרידמן, מחזיקים בהסכמי מכר תקפים עם התובע אשר סותרים את טענותיו בסעיפים אלו של כתב התביעה, והנסיון של רישום דירתם על שמו מהווה ניסיון נואל לעשיית עושר ולא במשפט, מרמה, הטעיה והפרה חוזית בוטה. כמובן שהם רכשו את דירתם בכסף מלא ובזיעת אפם ויש לרשום דירות אלו על שמם.

52. ככל שלתובע טענות כספיות על אי תשלום מלוא התמורה שיתכבד ויגיש תביעה מתאימה, (כפוף לטענות שיהיו וחוסר עילה), ומאחר והוא לא טרח לעשות זאת יותר מעשור, אין לקבל את טענותיו שנטענו ללא כל אסמכתא, בשיהוי, בהתיישנות וללא כל בסיס.

53. **מוכחש הנטען בסע' 14 לכתב התביעה**. קיימת מחלוקת גדולה בכל הנוגע להצעת הרישום הפגומה של התובע, כמפורט בהרחבה לעיל.

54. **מוכחש הנטען בסע' 15 לכתב התביעה**.

איפה היה התובע עד היום במשך עשור?
מה בוער לו פתאום?

ומדוע אם הדבר בוער בעצמותיו ושורף לו, הוא מגיש תשריט שגוי, מזימתי ומגמתי, שאינו משקף את זכויותיהם של בעלי הדירות בבית המשותף ואת היתרי הבנייה, כמפורט לעיל.

55. **מוכחש הנטען בסע' 16-18 לכתב התביעה**. התובע יחזור ויטען כאמור לעיל. מעניין שמצבו המחפיר של הבנין בו יש ליקויי בנייה ביותר מ 1.5 מ' שו אינו מוריד את ערך הנכס....

56. **מוכחש הנטען בסעי' 19-20 לכתב התביעה.** הנתבעים יחזרו ויטענו כאמור לעיל. התובע הוא זה אשר פעל כנגדם בחוסר תום לב והיעדר נקיון כפיים, הוא הפר עימם את החוזה והוא זה שמנסה להתעשר על חשבונם ולגרוף לכיסו עוד ועוד כספים, לאחר שרמס ברגל גסה את זכויות בעלי הדירות בבית המשותף, פגע בקניינם והונה אותם פעם אחר פעם.

57. בהתייחס לסעי' 18 לכתב התביעה יציינו הנתבעים כי הם שוקלים להגיש כנגד התובע תביעה בגין ליקויי בנייה בדירות וברכוש המשותף, הפרת חוזה ואי חיבור נאות לתשתיות מים וחשמל.

אחרית דבר

58. מכל הנימוקים שלעיל, בנפרד ו/או במצטבר, יתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את התביעה, תוך חיוב התובעים בהוצאות משפט ניכרות, בשכ"ט עו"ד.

ירושלים, היום: ____ לחודש אפריל, 2024

עו"ד

ב"כ

עוז כהן

הנתבעים

חוות דעת מומחה

שם המזמין: נתבעים ברח' שמואל הנביא 15 נציג וועד הבניין מר' קמפי נתנאל

כתובת: רח' שמואל הנביא 15 ירושלים

נושא הביקורת: בדיקה מקיפה - תוכנית היתר בנייה / תשריט בית משותף מוצע - השוואה וסיכום נתונים

שם הבדק: אבי דינו - המדסת מבנים - מ.ר. 49073409 ת.ז. 301205373

משרד "שביט השקעות 2000"

אני מצהיר בזאת כי ידיעות לי היטב תוראות החוק הפלילי, בדבר מתן עדות שקר בשבועה בבית משפט, ודין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט. הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי זו נערכה על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית, וניסיוני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

המזמין: נתבעים בתיק 31406-01-24 שלום ירושלים.

כתובת הבניין: ירושלים, שמואל הנביא 15

היתר בנייה קיים: 2011/286 2014/227

רשום על פי: גוש 30088 חלקה 302

תיאור המבנה: בניין קיים 2 קומות חנייה, מפלס כניסה ומגורים, 5 קומות למגורים סה"כ 24 יחיד.

תאריך עריכת דוח: 12/03/2024

פרטי השכלתי ונסיוני :

הנדסאי בניין מ.ר. 49073409 – אבי דינו ת.ז. 301205373

משרדנו " שביט השקעות 2000 " פעיל משנת 2000 בתחום נדל"ן, מומחה במתן ייעוץ תכנוני בתהליך הכנת והוצאת / שינוי תוכניות בינוי ע"י ת.ב.ע. / הוצאת היתרי בנייה/ הכנת תשריט בית משותף / ניהול וקידום פרויקטים, עובד בשנים האחרונות עם חברות בורסאיות ופרטיות.

למשרדנו ניסיון רב, בקידום הליכים מסוג זה בשכונות רבות בירושלים, מבשרת ציון, מזרעה, הוצאתו כבר עשרות תוכניות שאושרו עד למתן תוקף, הוצאתו עשרות היתרי בנייה בשכונות רמות בין היתר ברמות א', ברמות ב', רחוב קדימה, רחוב פרופס, ברחוב צבי הרץ / לואי ליפסקי, רחוב אהרון אשכולי, רחוב ראובן מס, רחוב טללים, רחוב זרחל/ צבי סגל רמות ג', רמות ד' - משנת 2000 ועד ליום זה, משרדנו עובדים עם מיטב בעלי מקצוע בעיר ירושלים. ממשתפים פעולה עם משרדים ובעלי מקצוע רבים ומקצועיים - פרילנסרים

במבשרת ציון עסקנו במספר רב של תוכניות לשינוי ת.ב.ע. / הוצאת היתרי בנייה / רישום תשריט בית משותף.

בשנת 2018 הרחבנו פעילות משרד ועסקים בהליך קידום וניהול פרויקטים בנושא - התחדשות עירונית, משרדנו מעורב בארגון עסקה וניהול פרויקט.

ברחוב יפו - מתחם שעון השמש, במתחם כ"ח, במתחם רחוב הקבלן כהר נוף. בשכונות רמות בשלושה מתחמים.

רקע עובדתי:

בדקנו מול הגורמים הרלוונטיים את הנתונים המפורטים במכתב זה - מול עיריית ירושלים, מול וועדה מחוזית, מול טאבו.

בשנת 2012 הונפק היתר בנייה שמספרו 2011/286 - בניין 4 קומות - סה"כ 16 דירות.

בשנת 2019 הונפק היתר בנייה שמספרו 2014/227 - תוספת 2 קומות מעל בניין קיים - סה"כ 24 דירות.

מהמוכר/הקבלן נמסרה הודעה לדיירים - הונפק טופס 4 / טופס אכלוס.

בשנת 2021 דיירי תבניין ביצעו בדיקות הנדסיות על ידי מומחה - מצורף בזה חוות דעת הנדסית ובה הליקויים.

עד ליום זה לא הושלמו הליקויים על ידי היזם, למרות כל ההבטחות והדיונים שהתקיימו בין הדיירים והיזם.

בשנת 2023 קיימנו מספר פגישות, בטיחות שלי ושל מר' קמפי במשרדו של היזם מר' ערן הוכברג, על מנת ללמוד ולהגיע להסכמות בדבר הליך של תשריט בית משותף לפני הגשתו.

למרות מספר פגישות ועד ליום זה לא הגיעו הצדדים להסכמות, הועלו הרבה אפשרויות ותחשיבים במעמד הפגישות.



ישבנו על תשריט הערך על ידי היוזם, וחברנו לו שלא מקובלים ההצעות וההצמדות, ויש חילוקי דעות רבים על אופן הכנת התשריט.

למרות ניסיונות פשרה שהצעתי, ולמרות הצעות מקצועיות והגיוניות, עד ליום זה לא הוגשה תוכנית מתוקנת לדיירי הבית.

בשנת 2024 אף הוגשה בקשה לבתים משותפים על הליך - כתב תביעה לפירוק שיתוף באמצעות בית משותף.

בשנת 2024 הוגשה בקשה חדשה על ידי היוזם - תוכנית ת.ב.ע. חדשה בדבר תוספת קומות יחיד חדשות - מספר תוכנית 1182344.

בשנת 2023 היוזם הגיש תוכנית חדשה שמספרו 1182344 - מטרת התוכנית - הגדלת מספר קומות תוספת יחידות חדשות לבנין.

בשנת 2024 הופקדה התוכנית להתנגדויות ודיירי בנין הגישו התנגדות באמצעות עו"ד.

בתאריך 16/01/2024 - תום תקופת התנגדויות - הוגשו התנגדויות הדיירים וממתינים לדיון שיעלה לסדר יום הוועדה.

בדיקה והשוואה מול היתרים קיימים לבין המצב בפועל

ביקרתי בנכס וכדקתי את ההיתרים מול מצב קיים - אין התאמה בדקתי את תשריט ההיתר מול תשריט ראשוני לרישום בית משותף - אין התאמה, מבקש היוזם לבצע הצמדות ללא ידיעת דיירים.

בדקתי את תוכן חוות דעת הנדסית מול מצב בשטח - קיימים ליקויים רבים שלא טופלו חובה להזגיש, תשריט בית משותף ראשוני הוכן אך ורק על דעת היוזם ונמצאו בו ליקויים רבים ואי התאמות להיתר.

כפי שציננתי, קיימנו מספר פגישות עם היוזם ללא הצלחה לסיכום סופי, למרות שהיה ניתן לראות התקדמות קטנה בנידון, לאור הצעות וממצאים שפרשנו לפניו.

בבדיקות מול מחלקת הרישוי בעיריית ירושלים הונפק היתר בנייה שמספרו 2014/227 בשנת 2019 - היתר בנייה אחרון בחלקה על פי רישומים.

על פי הודעת היוזם - הונפק טופס אכלוס/ טופס 4.

על פי הרישומים במערכת - נרשמה הערת אזהרה בטאבו/על ידי עיריית ירושלים לפי תקנה 27 בתאריך 21/09/2014.

השוואת נתונים על פי היתר שהונפק מול תשריט בית משותף שמוצע

חנייה 1

קומת חנייה מינוס 6 - על פי היתר בנייה 2014/227

קומת מרתף 2 - על פי תשריט בית משותף מוצע

בהיתר במייה מסומן - חדר שנאים עם רצפה כפולה / אוורור לשביל בתשריט בית משותף מוצע - מחסן 1

בהיתוך בנייה מסומן - חנייה מס' 12 ומשני צדיו מילוי אדמה בתשריט בית משותף מוצע - חנייה 4ב' וחללים אטומים

בהיתר בנייה מופיע מעברים לרכבים ופינוי מילוי אדמה זמני - שטח מעבר חופשי לכלל הדיירים בתשריט בית משותף מוצע - משטח אי - משטח בי - מעברים כלליים מוצמדים לדירות שנבחרו מראש על ידי יום!!!

בחיתוך בנייה מופיע לנכה 15 רחבה וגדולה
בתשריטת בית משותף מוצג - חנייה מוצמדת 25א' 25ב' מוצמדים על פי דעת היוזם

בהיתר מופיע - חצייה 13.14
בתשריט מוצע - חנייה 5א, 25ב

בהיתר בנייה חניית 16..17..18..19..20..
בתשריט מוצע - משטחים מוצמדים ?? במקום קילוי או חלל
חנייה 10מ. 19מ. 4ד. 4מ מוצמדים על פי דעת היום

בהיתר בנייה קיים מחסן חופשי, בהיתר בנייה קיימים חללים פתוחים וקירות בטון תמך בתשריט מוצע - משטח 20ד'.. משטח 4ח'.. משטח 4ד'.. 4ג'.. 4ב'.. 4ה' - מוצמדים על פי דעת היום

חנייה 2
קומת מרתף מינוס 3 - על פי היתר בנייה 2014/227
קומת מרתף 1 - על פי תשריט בית משותף מוצע

חייב להדגיש שאין התאמה במלל ובמקרא

בהיתר בנייה מאזור חדר אשפה
בהיתר בנייה מאזור חדר גנרטור
בהיתר בנייה מאזור מחסן + מחסן חופשי
בהיתר בנייה מאזור ומסומן מילוי אדמה בין חנייה מאושרת מספר 5

בתשריט בית משותף מוצע - מחסן 2.2. על פי דעת היום מוצמד
בתשריט מוצע - חלל אטום מוצמד 22ח'יט' בין חנויה 22ה' - על פי דעת היום

בהיתר במייה חניות 1..2..3..4.. חופשיות וחללים ומעברים חופשיים
בתשריט מוצע - משטח מוצמד 20ה' על פי דעת היזם

בהיתר מאושר חדר טכני
בתשריט מוצע - מחסן לג'...ד' מוצמד על פי דעת היום

בהיתר מאושר חנויות 6.7.8.9... חופשיות, חללים וקירות תמך בטון
בתשריט מוצע משטחים מוצמדים 4 יח"ל חנויות 104 טו"ד" מוצמדות על פי דעת היום
בתשריט מוצע - משטח ד' על פי דעת היום

SHAVIT INVESTMENTS
PROJECT MANAGEMENT

שביט השקעות | **SI**
משרד אדווקטים ורזמים

בהיתר מאושר תאריכים 10..11 וגם מחסן חופשי
בתשריט מוצע - מחסן 4 במיקום שונה מהיתר
בתשריט מוצע - במקום חלל משטח מוצמד 22..22 על פי דעת היום
בתשריט מוצע - תנייה 4כא ומשטח מוצמד על פי דעת היום
בהיתר מאושר מצידו השמאלי כניסה לתנייה מסתור וכל מתקני אינסטלציה שעד ליום זה לא
מוסדרים

קומת קרקע/ קומת בויסה

0.00 0.00

בהיתר בנייה מאושר מספור דירות 1, 2, 3, 4.

בתשריט בית משותף מוצע - מספור דירות 5..8..7..8.. על פי דעת הוועם

בהיטז בנייה מאושך חדר עגלות

בתשריט בית מוצע - מחסן 24 - מוצמד על פי דעת היום

קומה 2 / קומה ראשונה

בהיתר בנייה מאושר קומה 2 לפי מספור דירות 5..6..7..8..

בתשרית מוצע - קומת ראשונה לפי מספור דירות 9, 10, 11, 12... על פי דעת היום

קומה 3 / קומה שנייה

בהיתר בנייה מאושר קומה 3 לפי מספור דירות 9..10..11..12..

בתשריט מוצע - קומה שנייה לפי מספור 13..14..15..16.. על פי דעת חזקים

קומה 4 / קומה שלישית

בהיתר מאושר קומה 4 לפי מספר דירות 13..14..15..16..

בתשרית מוצע - קומה שלישית לפי מספור דירות 17, 18, 19, 20, על פי דעת היום

קומה 5 / קומה רביעית

בהיתר מאשר קומה 5 לפי מספור דירות 17..18..19..20..

בתשריט מוצע - קומה רביעית על פי מספור דירות 21..22..23..24.. על פי דעת היום

קומה 6 / קומה חמישית

בהיתר מאשר קומה 6 לפי מספור דירות 21, 22, 23, 24.

בתשריט מוצע - קומה חמישית על פי מספור דירות 25, 26, 27, 28... על פי דעת היוזם

קופת הגג תוכנית הגג

בהיתר בנייה מאושר קומת הגג

בִּתְשֵׁרִיט בֵּית מִשְׁוֹתָף מוֹצֵעַ תּוֹכֵנִית הֶגֶג עִם הַצִּמְדָה 28ג' עַל פִּי דַעַת הַיָּדִים

במשרד בית משותף מוצע תוכנית הגג העליון עם הצמדה 28ד'. על פי דעת הוועדה

כל הבדיקות נעשו על ידי באופן מבוקר מול תשריטים מודפסים
אני מצהיר בזה שבדקתי באופן אישי את ההיתרים המאושרים ובצעתי השוואה בשטח/
בביתן עצמו בפועל



קיומים שינויים רבים וכולטים בין היתר בנייה מאושר ואחרון בחלקה שמספרו 2014/227 לבין
תשריט בית משותף מוצע

משרד "שביט השקעות 2000" ניהול וקידום פרויקטים

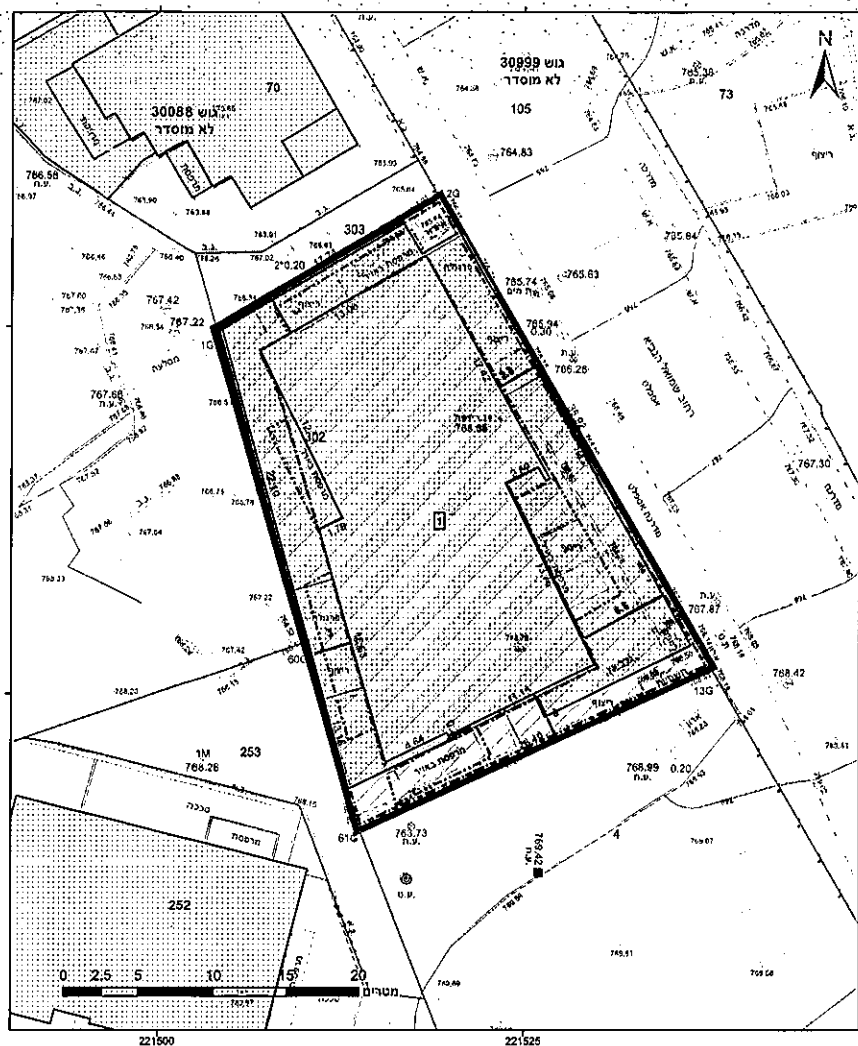
שביט השקעות
משרד אדריכלים ויוזמים

בעל המשרד רח' ברקת 65 מבשרת ירושלים
טל: 0523825149

אבי דינור

הבזיק הנדסת מבנים
מ.י. 49073409

תאריך 08/04/2024



מקרא

	החומר מלא
	החומר חלקי
	החומר לא נמצא
	החומר לא נבדק

[illegible]

טבלת גושים וחלקות*			
מספר גוש	חלקה כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקות
100	100	100	100



מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9659/2014/1	30/04/2014	א"א	א"א	ז"א	301482030
החלק בנכס					
4 / 100					

21/05/2025
כ"ג אייר תשפ"ה
שעה: 20:03

תאריך

הרשום לרישום והסדר זכויות מקרקעין
RISHUM HA'KATZIVIM LE'KATZIVIM
سجل الممتلكات وسجل الحقوق العقارية

משרד המשפטים



728784

נסח מס'

אֵלֶּה הַמִּשְׁפָּטִים הַנִּזְכָּרִים

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30088 חלקה: 302

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9659/2014/1	30/04/2014	אֵלֶּה	אֵלֶּה הַמִּשְׁפָּטִים הַנִּזְכָּרִים	ז"ז	313656142
החלק בבכס 4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9659/2014/1	30/04/2014	אֵלֶּה	אֵלֶּה הַמִּשְׁפָּטִים הַנִּזְכָּרִים	ז"ז	300644549
החלק בבכס 4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9659/2014/1	30/04/2014	אֵלֶּה	אֵלֶּה הַמִּשְׁפָּטִים הַנִּזְכָּרִים	ז"ז	038015590
החלק בבכס 4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13983/2014/1	18/06/2014	אֵלֶּה	אֵלֶּה הַמִּשְׁפָּטִים הַנִּזְכָּרִים	ז"ז	203925797
החלק בבכס 4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13983/2014/1	18/06/2014	אֵלֶּה	אֵלֶּה הַמִּשְׁפָּטִים הַנִּזְכָּרִים	ז"ז	058735184
החלק בבכס 4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13983/2014/1	18/06/2014	אֵלֶּה	אֵלֶּה הַמִּשְׁפָּטִים הַנִּזְכָּרִים	ז"ז	038617221
החלק בבכס 4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13983/2014/1	18/06/2014	אֵלֶּה	אֵלֶּה הַמִּשְׁפָּטִים הַנִּזְכָּרִים	ז"ז	013796841
החלק בבכס 4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג דיהוי	מס' דיהוי
2547/2018/2	23/01/2018	ע"פ	ש"פ א' ע"פ	ז"פ	57499352
החלק בנס					
3 / 50					

21/05/2025
כ"ג אייר תשפ"ה
שעה: 20:03

תאריך

הרשומה לרישום והסדר זכויות מקרקעין
FEDERAL BUREAU OF SURVEY
سلطنة عمان - وزارة الداخلية

משרד המשפטים



728784

נסח מס'

העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30088 חלקה: 302

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26226/2018/1	13/09/2018	א"א	א"א א"א	ז"ז	200514396
החלק בנסח 1 / 50					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26226/2018/1	13/09/2018	א"א	א"א א"א	ז"ז	049170251
החלק בנסח 1 / 50					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18523/2019/1	04/06/2019	א"א	א"א א"א	ז"ז	305512444
החלק בנסח 9 / 400					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18523/2019/1	04/06/2019	א"א	א"א א"א	ז"ז	301782033
החלק בנסח 9 / 400					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18523/2019/2	04/06/2019	א"א	א"א א"א	ז"ז	036783462
החלק בנסח 1 / 200					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1314/2023/1	09/01/2023	א"א	א"א א"א	ז"ז	315425033
החלק בנסח 1 / 25					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14791/2014/1	26/06/2014	א"א א"א	א"א א"א	ז"ז	520000522
החלק בנסח 4 / 100					

על הבעלות של: רפאל עמנואל אשר

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
843/2015/1	13/01/2015	א"א	א"א	א"א	520000522
		דרגה	סכום		החלק בבכס
		א"א	א"א		1 / 25
על הבעלות של: אשטמקר רבקה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18323/2022/1	26/04/2022	אשראי	אשראי	אשראי	520029281
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אשראי	אשראי	052962594
			אשראי	אשראי	040535817
	דרגה	סכום	החלק בבכס		
	אשראי	620,000	2 / 25		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22886/2024/1	05/06/2024	מחלף חשבון 126	מחלף חשבון	ז"ז	58097718
הערות: 07.2.16 אולפן חשבון 126 שטרי תיקון: 22886/2024 על הבעלות של: ביטון אסתר אדל ביטון נחמן					

21/05/2025
כ"ג אייר תשפ"ה
שעה: 20:03

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
רשות לרישום זכויות מקרקעין
سلطة التسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים



728784

נסח מס'

á â ã ä å æ ç è é ê ë ì í î ï ð ñ ò ó ô õ ö ÷ ø ù ú û ü ý ÿ ÿ

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30088 חלקה: 302

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3934/2019/1	04/02/2019	126 èçæùúüö÷øù	אורי צבי אורי	ז'	50028794
			אורי צבי אורי	ז'	51565406
החלק בבכס 4 / 100					
הערות: 16.08.2019 אורי צבי אורי 29.1.2019 אורי צבי אורי 16.08.2019 אורי צבי אורי 4.08.2019 אורי צבי אורי					
על הבעלות של: רפאל עמנואל אשר					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32137/2023/1	14/08/2023	126 èçæùúüö÷øù	אורי צבי אורי	ז'	035697051
הערות: 15.8.2022 אורי צבי אורי 15.8.2022 אורי צבי אורי 15/10000 אורי צבי אורי					
על הבעלות של: הוכברג ערן					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32284/2023/1	15/08/2023	126 èçæùúüö÷øù	אורי צבי אורי	ז'	322681669
			אורי צבי אורי	ז'	212025944
החלק בבכס 10 / 10000					
הערות: 15.8.2022 אורי צבי אורי 15.8.2022 אורי צבי אורי					
על הבעלות של: הוכברג ערן					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32426/2023/1	16/08/2023	126 èçæùúüö÷øù	אורי צבי אורי	ז'	214358715
			אורי צבי אורי	ז'	327516647
הערות: 15.8.2022 אורי צבי אורי 15.8.2022 אורי צבי אורי 10/10000 אורי צבי אורי					
על הבעלות של: הוכברג ערן					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32628/2023/1	17/08/2023	126 èçæùúüö÷øù	אורי צבי אורי	ז'	328244603
הערות: 1.8.2022 אורי צבי אורי 15/10000 אורי צבי אורי					
על הבעלות של: הוכברג ערן					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38772/2023/1	12/10/2023	126 èçæùúüö÷øù	אורי צבי אורי	ז'	313515355
הערות: 26.09.2023 אורי צבי אורי 23.08.2023 אורי צבי אורי 6.08.2023 אורי צבי אורי 1/25 אורי צבי אורי					
על הבעלות של: הוכברג נפתלי הרץ					

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

ת.א 31406-01-24

בבית משפט השלום בירושלים

בעניין שבין:

ערן הוכברג נושא ת.ז. 057499352

ישוב אור הגנוז ת.ד. 504

טלפון נייד: 052-9525600

ע"י ב"כ עו"ד אשר אקסלרוד

מרח' בית הדפוס 12 בית השנהב

טל': 026515777 פקס: 6515888

מייל: robax@robax-law.co.il

"התובע"

- נגד -

1. שלגי משה אריאל נושא ת.ז. 051118834
רחוב שבטי ישראל 48, ירושלים טלפון נייד: 050-4120877
2. קמפי נתנאל נושא ת.ז. 203925797
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 054-8011625
מייל: Kempe7757@gmail.com
3. וקנין נחמן נושא ת.ז. 301747184
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 058-7133148
4. הברמן מרדכי נושא ת.ז. 301782033
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 054-8468002
5. הברמן פייגי נושאת ת.ז. 305512444
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 050-4151275
6. פולק פיגא נושאת ת.ז. 038015590
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 052-7175514
7. נחמן ישורון נושא ת.ז. 301482030
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 052-6660852
8. יוסף נתן נושא ת.ז. 037123593
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 052-7653153
9. כהן נחמן נושא ת.ז. 033280710
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים טלפון נייד: 052-7118572
10. רפאל עמנואל אשר ת.ז. 300644549
שמואל הנביא 15 ירושלים טל' 0583278550
11. וייסמן יהושע בריין נושא ת.ז. 313656142
רחוב שמואל הנביא 15, ירושלים
טלפון נייד: 054-8441131
כולם ע"י ב"כ עו"ד ונוטריון עוז כהן מ.ר. 24271
מרח' יהושוע בן נון 38א', ירושלים
טל': 6542333 פקס: 6542777
מייל: advoz@gmail.com

"הנתבעים"

מועד קבלת התביעה: 8.2.2024

המועד האחרון להגשת כתב ההגנה: 9.4.2024

מועד הגשת כתב ההגנה: 9.4.2024

כתב הגנה

1. כללי

1. כל טענות הנתבעים, בכתב-הגנתם, נטענות במצטבר או לחילופין, הכל לפי העניין, בהתאם לנסיבות ו/או לפי הקשר והדבק הדברים.
2. הנתבעים מכחישים את כל העובדות, הטענות והנימוקים כפי המועלים והמנוסחים בסעיפי התביעה, זולת אם הודו בהם הנתבעים מפורשות בכתב-הגנה זה.
3. למען הסר ספק, יצינו הנתבעים כי כל טענה שלא הוכחה במפורש בכתב-הגנתם, הרי זה שהיא מוכחשת בזה, הן עובדתית, הן משפטית והן עפ"י הוראות כל דין.
4. לגבי הטענות, המפורטות בכתב-התביעה ושעניין אישית בנתבעים, נטען בזאת כי אין נושאות קשר עובדתי או משפטי, עקיף או ישיר, הן לנסיבות הגשת כתב-התביעה והן לחבות כלשהיא ומכל פן של התובעים וזאת בנוסף להוראות דין המתייחסות ומפנות לראיות שבכתב, אף שלא צורפו ולא הובאו בכתב-התביעה.
5. הנתבעים, למען יובהר כבר בראשית כתב-הגנתם, שומרים לעצמם את הזכות לתקן כתב-הגנתם ו/או לצרף הודעת צד ג' אם וכאשר יומצאו לידיהם פרטים חדשים ו/או נוספים ו/או ראיות ו/או מסמכים ו/או חוות-דעת כלשהם בעניינה ו/או בעניין התובעים.

ב. סילוק חלקי של התביעה על הסף

חלק שני – תמצית הטענות: תיאור (תמציתי) של בעלי הדין

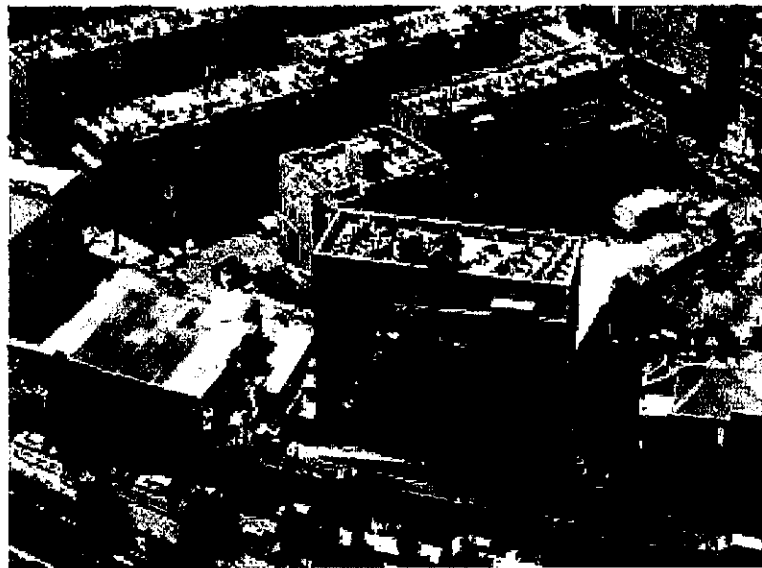
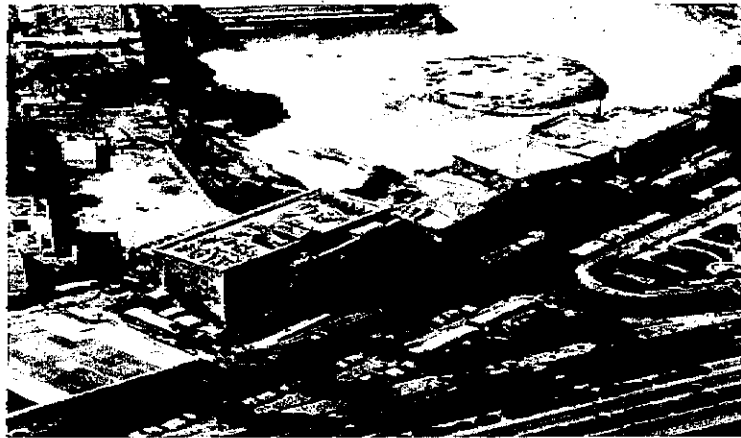
ב. הצדדים:

1. הנתבעים, הינם בעלי דירות בבית המשותף ברח'
2. התובע, יזם נדל"ן, אינו בעל דירה בבית המשותף.

ג. תיאור המקרקעין נשוא התביעה:

3. הבניין בו מצויות דירות הצדדים הינו בית משותף ברח' כרמיה 6א', בשכונת המושבה הגרמנית בירושלים, כולל 6 דירות, והוא הידוע כגוש 30011 חלקה 115 והוא נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, כמשמעותו בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") על פי שטר יוצר 2097/2018 ביום: 18.1.2018, וחל עליו התקנון המצוי כאמור בתוספת לחוק המקרקעין.

להלן תמונות הבית המשותף:



תמצית טענות ההגנה:

4. התביעה כשהוגשה הינה דוגמא מהממת לשימוש לרעה בהליכי בית המשפט כאשר התובע מסתיר מעיני בית המשפט נתונים ופרטים מלאים ונכונים אודות המצב התכנוני של הבית המשותף ושל השטחים אותם הוא רוצה "להסדיר" בתביעתו המופלאה.
5. מדובר ביזם אשר מירר במשך שנים רבות ועדיין ממרר את חייהם של הנתבעים- משפחות קשות יום, אשר מתמודדות עם חיים בבית משותף עמוס בליקויי בנייה שחלקם הרב מהווים סכנת חיים של ממש.
6. השטחים שאותם התובע מנסה להסדיר במסגרת התשריט שהגיש מיועדים להיות שטחים ציבוריים ו/או שטחים שעל פי היתר הבנייה מיועדים לשימושים שונים, אותם הוא מבקש לספח לעצמו או לדירות שונות, ולמעשה התשריט אינו משקף את היתר הבנייה שניתן.
7. התובע אינו ממחר להניח לדיירים האומללים, וממשיך להציק להם בגחמותיו, כולל מזימתו העדכנית לבנות עוד 5 קומות מעל גג הבית המשותף.
8. התובע בא לבית המשפט בידיים מזוהמות ולא נקיות ושלא בתום לב.
9. הכלל הוא שהבא לבקש סעד מבית המשפט חייב לבוא בידיים נקיות (ד"נ כורי נ' כורי ובלשונו הציורית של כב' הנשיא אולשן בע"א 233/53 טהרני נ' טהרני: "צד המחפש עוגן הצלה בעקרונות היושר עליו להראות כי הוא מצידו נהג לפי עקרונות אלו". עקרון זה השתרש בבית המשפט ועובר כחוט השני בפסיקות בית המשפט העליון.

10. יסוד ומוסד לעקרונות אלו הוא החובה להביא בפני בית המשפט את כל העובדות הצריכות לעניין, לרבות עובדות שאינן מטיבות עם התובע.

רע"א 4196/93 שפע בר ניהול ושירותים (1991) בע"מ נ' שפי מסעדות יצור ושיווק. בש"א 15431/05 אלבקס וידאו נ' מגאסון ישראל בע"מ.

הטענות/עובדות שהוסתרו על ידי התובעים:

11. התובע פעל בחוסר תום לב בכך שהסתיר עובדות מהותיות מבית המשפט, לרבות העובדות כי:

- תשריט הבית המשותף המוצע כפי שצורף לכתב התביעה אינו תואם את היתר הבנייה.
- שטחים ציבוריים ו/או שטחים שעל פי היתר הבנייה מיועדים לשימושים שונים, אותם הוא מבקש לספח לעצמו או לדירות שונות, ולמעשה התשריט אינו משקף את היתר הבנייה שניתן.

12. העובדות המפורטות לעיל הוסתרו מעיני בית המשפט הנכבד, והן עולות כדי מעשה של חוסר תום לב ושימוש לרעה בהליכי בית משפט.

13. ולעניין דיני קניין ובתים משותפים:

ברע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד (נה) 199, עומד בית המשפט על כך כי:

"עקרון תום-הלב קובע את אופן התנהגותם של אנשים שמציאות החיים הפגישה ביניהם. הוא קובע כי התנהגות זו צריכה להיות ביושר ומתוך הגינות כנדרש על-פי תחושת הצדק של החברה בישראל. מעצם מהותו, עקרון תום-הלב מהווה אמת-מידה "פתוחה" המשקפת את תפיסות היסוד של החברה הישראלית באשר להתנהגות ראויה בין בני-אדם. הקטגוריות של תום-לב לעולם אינן סגורות; לעולם אינן נוקשות ולעולם אינן שוקטות על השמרים. תום-הלב מכניס לשיטתנו יסוד של גמישות המאפשר לשיטה להתאים את עצמה לצורכי החיים המשתנים. הוא מאפשר למשפט לגשר על הפער בין צרכיו של הפרט לצרכיו של הכלל; בין האינדיווידואליזם לקהילתיות. הוא צינור שדרכו שואב המשפט רעיונות חדשים. תום-הלב אינו מניח "מידת חסידות" (ראו ע"א 148/77 רוט נ' ישובה (בניה) בע"מ, בעמ' 635). תום-הלב אינו דורש כי האחד לא יתחשב באינטרס העצמי שלו. עקרון תום-הלב קובע רמת התנהגות של אנשים הדואגים, כל אחד לאינטרס שלו עצמו.

עקרון תום-הלב קובע כי השמירה על האינטרס העצמי צריכה להיות הוגנת ותוך התחשבות בציפיות מוצדקות ובהסתמכות ראויה של הצד האחר. אדם לאדם – לא זאב, ולא מלאך; אדם לאדם – אדם (ראו פרשת שירותי תחבורה, בעמ' 834). מידת ההגינות מושפעת ממכלול נרחב של שיקולים".

ובהמשך:

" [...] חובת ההגינות מחייבת בעל דירה להתחשב בזכותו של בעל דירה אחרת ברכוש המשותף; לעתים יצדיק עקרון תום-הלב אך "פגיעה של מה בכך" בקניין (ראו רע"א 5240/92 חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בת"א-יפו בע"מ נ' אשר עיבוד נתונים בע"מ, פ"ד מז(1) 45, בעמ' 50). לעתים עשוי עקרון תום-הלב להצדיק פגיעה משמעותית בקניין (השוו רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) 550, בעמ' 562)".

14. במקרה זה, מן הראוי שבית המשפט הנכבד יפעיל את סמכותו שבהתאם לתקנה 42 לתקנות סדר הדין האזרחי- 2018 ויורה על מחיקת התביעה:

"42. סבר בית המשפט שבעל דין עשה שימוש לרעה בהליכי משפט רשאי הוא, מטעם זה בלבד, למחוק את כתב טענותיו כולו או מקצתו".

15. לכן, בנסיבות אלו, דין התביעה להידחות תוך חיוב התובע בהוצאות ובשכ"ט עו"ד מחמת היעדר עילה, חוסר תום לב והתנהגות מתעמרת וקנטרנית.

סילוק על הסף:

16. היעדר יריבות- התובע מכר את כל הדירות בבית המשותף, ועל כן אין לו כל מעמד זכות לדרוש פירוק שיתוף בנכס שאין לו בו כל זכות קניינית, ואין לו זכות לקבוע לבעלי הדירות כיצד ירשם הבית המשותף השייך להם בלבד.

העובדות הנכונות

17. בשנת 2008-2009 התובע, יזם נדל"ן בשעתו, שיווק ומכר דירות על הנייר בפרויקט העתיד להיבנות ברחוב שמואל הנביא 15, הידוע כגוש 30088 חלקה 302. (להלן: "**הבית המשותף**") ותוך שלוש שנים ולא יאחר מארבע שנים הובטח בחוזה המכר אכלוס! במפרט טכני בסטנדרטים גבוהים ואיכות בניה מהטובות בשוק.

18. בפועל מתברר שהתובע בחר ליישום הליכי הביצוע, קבלן חובבני, זול ולא מקצועי -דבר הניכר בכל פרט מפרטי הבניה החל מהציקות שהסרות איטום בסיסי עד לשלב התשתיות שאף אחת מהם איננה עומדת בתקנים. יעיד על טיב הבנייה מצבו המחפיר של הבית, שנראה כמבנה לא גמור, עמוס ליקויים, מסוכן, לא בטיחותי, עם כמויות עצומות של ליקויי בנייה. דו"ח ליקויי בנייה המשתרע על פני 170 עמודים ממחיש את טיב הבנייה הנחות והירוד, כמו גם חוות דעת פרטניות שהוגשו בהליכים שונים כנגד התובע בגין ליקויי בנייה. (ת.א 53140-06-19, ת.א 58102-08-20. מגוון הליקויים הינו עצום, החל מגימורים כושלים בתוך הדירות חשמל אלומיניום וסניטריה הכל כולל הכל לוקה בחסר עד לא ראוי למגורים ולשימוש אנושי.

19. הדירות נמסרו לדיירים עם ליקויי בנייה רבים באיחור ניכר ורק בשנת 2015 אחרי שלוש שנים מתאריך המסירה המיועד והקבוע בהסכמי הרכש, וזאת ללא מתן פיצוי בגין איחור במסירה כאמור בחוק המכר דירות. קיימות תביעות של דיירים כנגד היזם בגין ליקויי בנייה וקיימים דוחות ליקויי בנייה ברכוש המשותף, המעידים על הפרה יסודית של התובע באופן מסירת הדירות לנתבעים ומעידים על איכות בנייה ירודה להפליא.

20. בלית ברירה, בעלי הדירות בבית המשותף, שרובם משפחות ברוכות ילדים ומאוכלוסייה מוחלשת דלי אמצעים, ללא אמצעים כספיים עודפים, נאלצו להיכנס לדירות הפגומות, שחלקן מסוכן ואינו ראוי למגורי אדם, רק כי כספם אזל ולא נותרה בידיהם ברירה אלא להיכנס לקורת הגג היחידה שהייתה להם, ולאחר שהבינו כי נפלו קורבן לקבלן רשלני, אשר הפר את חוזה הרכישה שלו עימם, והציג בפניהם מצגי שווא שקריים וכוזבים בנוגע לאיכות הדירות אותן הוא מכר להם. (דו"ח ליקויים של ארד).

21. בנוסף התובע הוסיף "חטא על פשע" וחרג מההסכמים שנחתמו בחוזים, מהסכם ייחוד הדירות ואף מהיתר הבניה המקורי בכך שמכר וייעד וייחד שטחים ציבוריים כגון חדר אשפה חדר גנרטור חדרים טכניים שטחי חלחול מי גשמים ומעברים ציבוריים לדירות פרטיות ושימושים מסחריים, וכן מכר חניות ומחסנים לאנשים שאינם בעלי דירות בבניין תוך הבטחה לאפשר בהם פעילויות מסחריות, מה שפגע קשות באיכות חייהם וביטחונם של בעלי הדירות בבית המשותף, וכן באמון בעלי הדירות בבית המשותף בתובע.

22. התנהלותו השערורייתית והרשלנית של התובע, גרמו לבעלי הדירות והרוכשים להבין שהם מתנהלים מול יזם שאיננו ישר בלשון המעטה המנסה לנצל כל הזדמנות להתעשר על חשבון הרוכשים התמימים שסך הכל רצו לרכוש קורת גג בראויה לשמה כדת וכדין ומצאו את עצמם כבר כמעט עשור חיים ב"סלאמס", בחורבה, בבניין ללא חיבור לתשתית החשמל ולייתר השירותים המינימליים.

23. הנתבעים אינם מתנגדים לרישומם של הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין (מפקח מנהלי), וזהו אינטרס ראשון במעלה שלהם. יחד עם זאת הרישום המוצע על ידי התובע הינו רישום שגוי, מקפח ולא תקין, ואינו משקף את היתרי הבניה שניתנו, וגורם לסיפוח וניכוס של שטחים המיועדים להיות משותפים לרווחת כלל בעלי הדירות בבית המשותף לרישומם של הבית המשותף.

רצ"ב חוות דעת האדריכל יצחק שביט אדריכל ומסומנת: "1".

ממצאי חוות הדעת:

24. האדריכל שביט ביצע בדיקה מקיפה מול הגורמים הרלוונטיים את הנתונים המפורטים להלן - מול עיריית ירושלים, מול וועדה מחוזית ומול טאבו.

בשנת 2012 הונפק היתר בנייה שמספרו 2011/286 - בניין 4 קומות - סה"כ 16 דירות.
 בשנת 2019 הונפק היתר בנייה שמספרו 2014/227 - תוספת 2 קומות מעל בניין קיים - סה"כ 24 דירות.
 מהמוכר/הקבלן נמסרה הודעה לדיירים - הונפק טופס 4 / טופס אכלוס.
 בשנת 2021 דיירי הבניין ביצעו בדיקות הנדסיות על ידי מומחה - מצורף בזה חוות דעת הנדסית ובה הליקויים.
 עד ליום זה לא הושלמו הליקויים על ידי היזם, למרות כל ההבטחות והדיונים שהתקיימו בין בעלי הדירות בבית המשותף והיזם.
 בשנת 2023 התקיימו בנוכחות האדריכל, מספר פגישות, בנוכחות נציג בעלי הדירות בבית המשותף במשרדו של היזם ערן הוכברג, על מנת ללמוד ולהגיע להסכמות בדבר הליך של תשריט בית משותף לפני הגשתו.
 למרות מספר פגישות ועד ליום זה לא הגיעו הצדדים להסכמות, הועלו הרבה אפשרויות ותחשיבים במעמד הפגישות.
 הנציג והאדריכל הבהירו ליזם שלא מקובלים ההצעות וההצמדות, ויש חילוקי דעות רבים על שטחים שונים בתשריט.

למרות ניסיונות פשרה ולמרות הצעות מקצועיות והגיוניות, עד ליום זה לא הוגשה תוכנית מתוקנת לדיירי הבית.
 בשנת 2023 היזם הגיש תוכנית חדשה שמספרו 1182344 - מטרת התכנית - הגדלת מספר קומות תוספת יחידות חדשות לבניין.
 יצוין כי בשנת 2024 הוגשה בקשה חדשה על ידי היזם - תוכנית ת.ב.ע. חדשה בדבר תוספת קומות יח"ד חדשות - מספר תוכנית 1182344.
 בשנת 2024 הופקדה התכנית להתנגדויות ודיירי בניין הגישו התנגדות באמצעות עו"ד.
 בתאריך 16/01/2024 - תום תקופת התנגדויות- הוגשו התנגדויות בעלי הדירות בבית המשותף וממתינים לדיון שיעלה לסדר יום הוועדה.

בדיקה והשוואה מול היתרים קיימים לבין המצב בפועל

25. תשריט הבית המשותף המוצע חייב להיות תואם את היתרי הבנייה. אם יש שטח שמיועד לכלל בעלי הדירות בבית המשותף או לייעוד כלשהו, הוא חייב למצוא ביטוי מתאים ומקביל בתשריט הבית המשותף אולם אין זה המצב לצערנו.

26. נבדק תשריט ההיתר מול תשריט לרישום בית משותף - אין התאמה, מבקש היזם לבצע הצמדות ללא ידיעת דיירים.
תשריט בית משותף ראשוני הוכן אך ורק על דעת היזם ונמצאו בו ליקויים רבים ואי התאמות להיתר.
 בבדיקות מול מחלקת הרישוי בעיריית ירושלים הונפק היתר בנייה שמספרו 2014/227 בשנת 2019 - היתר בנייה אחרון בחלקה על פי רישומים.

השוואת נתונים על פי היתר שהונפק מול תשריט בית משותף שמוצע

חנייה 1

קומת חנייה מינוס 6 - על פי היתר בנייה 2014/227
 קומת מרתף 2 - על פי תשריט בית משותף מוצע

אין התאמה במלל ובמקרא

בהיתר בנייה מסומן - חדר שנאים עם רצפה כפולה / אוורור לשביל
 בתשריט בית משותף מוצע - מחסן 1

בהיתר בנייה מסומן - חנייה מס' 12 ומשני צידיו מילוי אדמה
 בתשריט בית משותף מוצע - חנייה 4ב' וחללים אטומים

בהיתר בנייה מופיע מעברים לרכבים ופינוי מילוי אדמה זמני - שטח מעבר חופשי לכלל בעלי הדירות בבית המשותף
בתשריט בית משותף מוצע - משטח א' - משטח ב' - מעברים כלליים מוצמדים לדירות שנבחרו מראש על ידי יזם!!

בהיתר בנייה מופיע חנייה לנכה 15 רחבה וגדולה
בתשריט בית משותף מוצע - חנייה מוצמדת 25' א' 25' ב' מוצמדים על פי דעת היזם

בהיתר מופיע - חנייה 13.14
בתשריט מוצע - חנייה 5' א' 5' ב'

בהיתר בנייה חנייה 16..17..18..19..20..
בתשריט מוצע - משטחים מוצמדים במקום מילוי או חלל
חנייה 10' ג' 19' א' 4' ד' 4' ה' מוצמדים על פי דעת היזם

בהיתר בנייה קיים מחסן חופשי, בהיתר בנייה קיימים חללים פתוחים וקירות בטון תמך
בתשריט מוצע - משטח 20' ד' .. משטח 4' ח' .. משטח 4' ד' .. ז' 4' .. כה' 4' .. ה' - מוצמדים על פי דעת היזם

חנייה 2

קומת מרתף מינוס 3 - על פי היתר בנייה 2014/227
קומת מרתף 1 - על פי תשריט בית משותף מוצע

אין התאמה במלל ובמקרא

בהיתר בנייה מאור חדר אשפה
בהיתר בנייה מאושר חדר גנרטור
בהיתר בנייה מאושר מחסן + מחסן חופשי
בהיתר בנייה מאושר ומסומן מילוי אדמה בין חנייה מאושרת מספר 5

בתשריט בית משותף מוצע - מחסן 2..3.. על פי דעת היזם מוצמד)
בתשריט מוצע - חלל אטום מוצמד 22' ח'ט' בין חנייה 22' ה' - על פי דעת היזם

בהיתר בנייה חניות 1..2..3..4.. חופשיות וחללים ומעברים חופשיים
בתשריט מוצע - משטח מוצמד 20' ה' על פי דעת היזם

בהיתר מאושר חדר טכני
בתשריט מוצע - מחסן 9' ג' .. ד' מוצמד על פי דעת היזם

בהיתר מאושר חניות 6..7..8..9... חופשיות, חללים וקירות תמך בטון
בתשריט מוצע משטחים מוצמדים 4' ח' .. חניות 4' טו' .. טז' יד' מוצמדות על פי דעת היזם
בתשריט מוצע - משטח ד' על פי דעת היזם

בהיתר מאושר חניות 10..11 וגם מחסן חופשי
בתשריט מוצע - מחסן 4 במיקום שונה מהיתר
בתשריט מוצע - במקום חלל משטח מוצמד 22' ו' 22' י' על פי דעת היזם
בתשריט מוצע - חנייה 4' כ' 4' כא' ומשטח מוצמד על פי דעת היזם
בהיתר מאושר מצידו השמאלי כניסה לחנייה מסתור וכל מתקני אינסטלציה שעד ליום זה לא מוסדרים.

קומת קרקע/ קומת כניסה

מפלס 0.00

בהיתר בנייה מאושר מספור דירות 1..2..3..4..
בתשריט בית משותף מוצע - מספור דירות 5..6..7..8.. על פי דעת היזם

בהיתר בנייה מאושר חדר עגלות
בתשריט בית מוצע - מחסן 4' ג' - מוצמד על פי דעת היזם

קומה 2 / קומה ראשונה

בהיתר בנייה מאושר קומה 2 לפי מספור דירות 5..6..7..8.. בתשריט מוצע - קומה ראשונה לפי מספור דירות 9..10..11..12.. על פי דעת היזם

קומה 3 / קומה שנייה

בהיתר בנייה מאושר קומה 3 לפי מספור דירות 9..10..11..12.. בתשריט מוצע - קומה שנייה לפי מספור 13..14..15..16.. על פי דעת היזם

קומה 4 / קומה שלישית

בהיתר מאושר קומה 4 לפי מספור דירות 13..14..15..16.. בתשריט מוצע - קומה שלישית לפי מספור דירות 17..18..19..20.. על פי דעת היזם

קומה 5 / קומה רביעית

בהיתר מאושר קומה 5 לפי מספור דירות 17..18..19..20.. בתשריט מוצע - קומה רביעית על פי מספור דירות 21..22..23..24.. על פי דעת היזם

קומה 6 / קומה חמישית

בהיתר מאושר קומה 6 לפי מספור דירות 21..22..23..24.. בתשריט מוצע - קומה חמישית על פי מספור דירות 25..26..27..28.. על פי דעת היזם

קומת הגג/ תוכנית הגג

בהיתר בנייה מאושר קומת הגג בתשריט בית משותף מוצע תוכנית הגג עם הצמדה 28ג' על פי דעת היזם בתשריט בית משותף מוצע תוכנית הגג העליון עם הצמדה 28ד'..28ה' על פי דעת היזם

מסקנת האדריכל היא שקיימים שינויים רבים ובולטים בין היתר בנייה מאושר ואחרון בחלקה שמספרו 2014/227 לבין תשריט בית משותף מוצע.

חלק שלישי – פירוט הטענות**התייחסות לסעיפי התביעה:**

27. **הנטען בסעי' 1-2 לכתב התביעה מוכחים בניסוחם.** אכן התנהל מו"מ להסדיר את הרישום, אולם המו"מ לא צלח מאחר והיזם ביקש לרשום בית משותף המנוגד להיתר הבנייה, כמפורט בהרחבה לעיל. התובע מציג כאילו כל שדורש הוא פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף, בו בזמן שכל מגמתו היא לנכס לעצמו שטחים משותפים בניגוד להיתר ולדין.

28. **יודגש כי התובע אינו בעל דירה** היא על השתלטות על שטחים ורכוש שכבר מזמן איננו שייך לו ואיננו בבעלותו מאחר וכבר לפני כמעט עשור מכר את הדירה האחרונה בפרויקט. יש לסלק את התביעה על הסף מחמת היעדר מעמד וחוסר יריבות משפטית.

29. **התובע מציג מצג שווא** בו הוא כביכול ניסה להסדיר את עניין הרישום בו בעת שכל ניסיונו הוא אך ורק השתלטות על נכסים לא לו תוך מעטה אצטלה של שוחר שלום בו בעת שכעשר שנים מהלך איימים עם הקלף של הרישום כמסחטת כספים מהדיירים והתמסחרות בחניות ומחסנים מהם הוא מבקש להפוך שלא כדין לדירות ויחידות מגורים שלא כדין.

30. **בהתייחס לסעיף 3 לכתב התביעה,** יטענו הנתבעים כי התובע טוען שנחתם הסכם ייחוד דירות אך מתעלם מהעובדה שכמעט ואין סעיף בהסכם שלא הפר ושינה ופעל נגד האינטרס הבסיסי של יושר וצדק והוגנות והדדיות מינימליסטית.

31. **בהתייחס לסעיף 5 לכתב התביעה,** יטענו הנתבעים כי לשיטתם מהנדס העיר לא שלח פיקוח ולא בדק את מצבו של הבית המשותף בפועל ואת היתרי הבנייה לעומקם, שכן בהתאם לחוות הדעת האדריכלית הרצ"ב כחלק בלתי נפרד מכתב הגנה זה, אין התאמה בין התשריט המוצע לבין

היתרי הבנייה החלים על החלקה. האישור הוא משנת 2021 ולא ברו איזה תשריט הוצג לו. על כל פנים בחלוף הזמן האישור פקע!

32. יצוין כי על פי הנאמר בסעיף זה, התובע מודה בעל כורחו שיצר חריגות בניה ומגלה בכך טפח אך מכסה טפחיים כחלק מדרך התנהלותו חסרת תום הלב, שכן בנוסף לנטען לעיל, ישנן חריגות רחבות הרבה יותר שכן שטחי חלחול מי גשמים נאטמו ונבנו כדירות או יחידות שלא כדין ונמכרו.

33. **בהתייחס לסעיף 6 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי קיימים שינויים רבים ובולטים בין היתר בנייה מאושר ואחרון בחלקה שמספרו 2014/227 לבין תשריט בית משותף מוצע, כאמור ולכן אין הם מסכימים לתשריט המוצע. התובע מציג מצג שווא כאילו רוב בעלי הדירות בבית המשותף מסכימים ואף חתמו על כך...מה שרחוק מהמציאות בה התובע הולך בכחש את בעלי הדירות והחתימים על מסמכים תוך הטעייתם.

34. מוכחש הסעד המבוקש בסעיף 7 לכתב התביעה. הנתבעים יחזרו ויטענו כאמור לעיל לרבות הטענה כי קיימים שינויים רבים ובולטים בין היתר בנייה מאושר ואחרון בחלקה שמספרו 2014/227 לבין תשריט בית משותף מוצע, כאמור ולכן אין הם מסכימים לתשריט המוצע.

35. **בהתייחס לסעיף 9 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי הם אינם מתנגדים לרישום הבית המשותף באופן אשר ישקף את היתר הבנייה וכן יתבצע בהסכמה ובשיתוף פעולה עימם. הנתבעים מתנגדים למינוי ב"כ התובע לכונס או מפרק מחמת היעדר צורך והיעדר אובייקטיביות.

36. **בהתייחס לסעיף 10 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התנגדותם אינה נובעת מסכסוך אישי, אלא מהגשת תוכנית שאינה משקפת את ההיתר ואשר מקפחת את זכויותיהם, כאמור לעיל. התובע מציג את השינוי שמבקש לחולל במספרי הדירות תוך מסתיר בערמה את כוונתו האמיתית להצמיד ולהקנות לעצמו שטחים שאין לו כל זיקה אליהם ושלא כדין.

37. **בהתייחס לסעיף 11 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי מאחר ומדובר בשאלה על מהותם של שטחים שונים בבית המשותף, הרי שבפנינו תביעה הצהרתית על בעלות במקרקעין בסמכות המחוזי, באצטלה של תביעת פירוק שיתוף "תמימה".

38. **כל הנטען בחלק השלישי מוכחש בהתאם לתקנה 14 (ב) לתקנות סדר הדין האזרחי- 2018.**

39. **מוכחש הנטען בסעיף 12 לכתב התביעה.** לתובע אין מעמד לדרוש את הסעדים נשוא כתב התביעה והוא אינו בבחינת "בעל זכות" בבית המשותף.

40. התובע מציין את זכויות בעלי הדירות וההצמדות אליהן מתוך הסכמי המכר, אולם בפועל השטחים המצויים בפועל בדירות שונים מהנכתב בהסכם יחוד הדירות, ועל כן יש צורך למנות מודד מטעם בית המשפט.

41. **בהתייחס לסעיף 12.3 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי אחוזי בנייה צריכים להיות מוצמדים לדירה או יחידה. מאחר ולתובע אין כל דירה או יחידה בבית המשותף, אין לו למעשה זכות לעשות שימוש באחוזי הבנייה. כיום מבקש התובע שלא כדין להמשיך ולסחוט את הלימון, ולבנות עוד קומות בבית המשותף בו אין לו כל דירה או נכס. מזימתו זו זכתה ותזכה להתנגדות נחרצת של בעלי הדירות בבית המשותף, על מנת למגר את המשך הפגיעה בהם, על ידי יזם שהונה אותם, הולך אותם שולל בכחש ופגע בדירתם, בערכה, ברכוש המשותף, ובאיכות חייהם, תוך שהוא חושף אותם מידי יום ביומו לסכנות של חיים בבית משותף.

42. **סעיף 12.4 לכתב התביעה** משמיט את הקרקע מזכותו של התובע להגיש את תביעתו שכן הוא מודה שאין לו כל זכות בבית המשותף. יצוין כי התובע הוא ערן הוכברג ולא משפ' ארוש.

43. **בהתייחס לסעיף 12.6 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התובע ממשיך להטעות ולזרות חול בעיני בית המשפט הנכבד, בכך שמתייחס כבר בפעם השנייה לחריגה זניחה של סגירת מרפסת בדירה 16 תוך התעלמות מהחריגות העיקריות באטימת שטחי חלחול מי גשמיים תוך חשיפת כלל הבעלים במעשה פלילי/בלתי חוקי בעליל.

44. **מוכחש הנטען בסעיף 13 לכתב התביעה.** בהתייחס לסעיף 13.1 לכתב התביעה- התובע מנסה לייצר לעצמו דירה בבנין ועל ידה להחיות ולהמציא לעצמו זכויות שלא כדין ולממש את מזימותיו,

לאחר שהלכה למעשה מכר את כל הדירות בבנין ונטש את הבנין תוך שהוא מותיר אחריו "אדמה חרוכה" בדמות תועפות של ליקויי בנייה המורים, בנין מוזנח ומסוכן, עד כדי אתר בנייה.

45. סע' 13.2 נא להתייחס מה הכוונה דירה מזכה.

46. **בהתייחס לסע' 13.3 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התובע מנסה לספח חדר אשפה וחדר גנרטור לדירה פרטית בצורה שרירותית וחסרת הגיון וצדק. ההצמדות הנטענות מוכחות מכל וכל.

47. **בהתייחס לסע' 13.7 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התובע מודה שמכר את הדירה המצויינת כמספר 5 בהסכם ייחוד הדירות שהייתה הדירה האחרונה בפרויקט ואליה הוצמדו כל ההצמדות, תוך שמציין שנמכרה ללא הצמדות מה שאומר שבהודאת פיו הפך את כלל ההצמדות לשטחי 0 השייכים לכלל בעלי הדירות בבית המשותף לפי כל דין.

48. יצוין כי טענותיו של התובע כי מכר דירה כזו או אחרת ללא הצמדות, היא פעולה שאינה חוקית ולא ניתן למכור דירה ללא הצמדותיה. טענותיו מנוגדות להוראות סע' 13 לחוק המקרקעין הקובע כי:

היקף העסקה במקרקעין

13. עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין, והכל כשאין בחוק הוראה אחרת.

49. יצוין כי הוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין מאפשרות אך ורק הצמדה מדירה לדירה:

(א) הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.

50. **בהתייחס לסע' 13.20 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התובע מנסה להצמיד לדירה 21 ע"ש נקש דוד להסכם ייחוד הדירות את חניית הנכים של הבנין האמורה להגיש גישת נכה באשר הוא לכניסה לבנין, לדירה יחידה ופרטית, דבר הנוגד את זכויות בעלי המוגבלות שחלק מדיירי הבנין נמנים עליהם.

51. **בהתייחס לסע' 13.21.22.23 לכתב התביעה**, יטענו הנתבעים כי התובע מנסה לספח אליו זכויות ושטחים שמכר לאחרים לפני זמן רב: ועקנין, יוסף, ופרידמן, מחזיקים בהסכמי מכר תקפים עם התובע אשר סותרים את טענותיו בסעיפים אלו של כתב התביעה, והנסיון של רישום דירתם על שמו מהווה ניסיון נוהל לעשיית עושר ולא במשפט, מרמה, הטעיה והפרה חוזית בוטה. כמובן שהם רכשו את דירתם בכסף מלא ובזיעת אפם ויש לרשום דירות אלו על שמם.

52. ככל שלתובע טענות כספיות על אי תשלום מלוא התמורה שיתכבד ויגיש תביעה מתאימה, (כפוף לטענות שיהיו וחוסר עילה), ומאחר והוא לא טרח לעשות זאת יותר מעשור, אין לקבל את טענותיו שנטענו ללא כל אסמכתא, בשיהוי, בהתיישנות וללא כל בסיס.

53. **מוכחש הנטען בסע' 14 לכתב התביעה**. קיימת מחלוקת גדולה בכל הנוגע להצעת הרישום הפגומה של התובע, כמפורט בהרחבה לעיל.

54. **מוכחש הנטען בסע' 15 לכתב התביעה**.

איפה היה התובע עד היום במשך עשור?
מה בוער לו פתאום?

ומדוע אם הדבר בוער בעצמותיו ושורף לו, הוא מגיש תשריט שגוי, מזימתי ומגמתי, שאינו משקף את זכויותיהם של בעלי הדירות בבית המשותף ואת היתרי הבנייה, כמפורט לעיל.

55. **מוכחש הנטען בסע' 16-18 לכתב התביעה**. התובע יחזור ויטען כאמור לעיל. מעניין שמצבו המחפיר של הבנין בו יש ליקויי בנייה ביותר מ 1.5 מ' ש אינו מוריד את ערך הנכס....

56. **מוכחש הנטען בסעי' 19-20 לכתב התביעה.** הנתבעים יחזרו ויטענו כאמור לעיל. התובע הוא זה אשר פעל כנגדם בחוסר תום לב והיעדר נקיין כפיים, הוא הפר עימם את החוזה והוא זה שמנסה להתעשר על חשבונם ולגרוף לכיסו עוד ועוד כספים, לאחר שרמס ברגל גסה את זכויות בעלי הדירות בבית המשותף, פגע בקניינם והונה אותם פעם אחר פעם.

57. בהתייחס לסעי' 18 לכתב התביעה יציינו הנתבעים כי הם שוקלים להגיש כנגד התובע תביעה בגין ליקויי בנייה בדירות וברכוש המשותף, הפרת חוזה ואי חיבור נאות לתשתיות מים וחשמל.

אחרית דבר

58. מכל הנימוקים שלעיל, בנפרד ו/או במצטבר, יתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את התביעה, תוך חיוב התובעים בהוצאות משפט ניכרות, בשכ"ט עו"ד.

ירושלים, היום: ____ לחודש אפריל, 2024

עו"ד

ב"כ

עוז כהן

הנתבעים

חוות דעת מומחה

שם המזמין נתבעים ברח' שמואל הנביא 15 נציג וועד הבניין מר' קמפי נתנאל

כתובת רח' שמואל הנביא 15 ירושלים

נושא הביקורת בדיקה מקיפה - תוכנית היתר בנייה / תשריט בית משותף מוצע -
השוואה וסיכום נתונים

שם הבודק אבי דינו - הנדסת מבנים - מ.ר. 49073409 ת.ז. 301205373

משרד יישיבט השקעות 2000 "

אני מצהיר בזאת כי ידיעות לי היטב הוראות החוק הפלילי, בדבר מתן עדות שקר בשבועה בבית משפט, ודין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות כשבועה שנתתי בבית משפט. הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי זו נערכה על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית, וניסיוני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

המזמין: נתבעים בתיק 31406-01-24 שלום ירושלים.

כתובת הבניין: ירושלים, שמואל הנביא 15

היתר בנייה קיים: 2011/286 2014/227

רשום על פי: גוש 30088 חלקה 302

תיאור המבנה: בניין קיים 2 קומות חנייה, מפלס כניסה ומגורים, 5 קומות למגורים סה"כ 24 יח"ד,

תאריך עריכת דוח: 12/03/2024

פרטי השכלתי ונסיוני :

הנדסאי בניין מ.ר. 49073409 – אבי דינו ת.ז. 301205373

משרדנו " שביט השקעות 2000 " פעיל משנת 2000 בתחום נדל"ן, מומחה במתן ייעוץ תכנוני בתהליך הכנת והוצאת / שינוי תוכניות בינוי עיר ת.ב.ע. / הוצאת היתרי בנייה/ הכנת תשריט בית משותף / ניהול וקידום פרויקטים, עובד בשנים האחרונות עם חברות בורסאיות ופרטיות.

למשרדנו ניסיון רב, בקידום הליכים מסוג זה בשכונת רבות בירושלים, מבשרת ציון, מודיעין, הוצאתו כבר עשרות תוכניות שאושרו עד למתן תוקף, הוצאתו עשרות היתרי בנייה בשכונת רמות בין היתר ברמות א', ברמות ב', רחוב קדימה, רחוב פרופס, ברחוב צבי הרץ / לואי ליפסקי, רחוב אהרון אשכולי, רחוב ראובן מס, רחוב טללים, רחוב זרחי/ צבי סגל רמות ג', רמות ד' - משנת 2000 ועד ליום זה, משרדנו עובדים עם מיטב בעלי מקצוע בעיר ירושלים. ממשותפים פעולה עם משרדים ובעלי מקצוע רבים ומקצועיים - פרילנסרים

במבשרת ציון עסקנו במספר רב של תוכניות לשינוי ת.ב.ע. / הוצאת היתרי בנייה / רישום תשריט בית משותף.

בשנת 2018 הרחבנו פעילות משרד ועוסקים בהליך קידום וניהול פרויקטים בנושא - התחדשות עירונית, משרדנו מעורב בארגון עסקה וניהול פרויקט.

ברחוב יפו - מתחם שעון השמש, במתחם כ"יית, במתחם רחוב הקבלן בהר נוף. בשכונת רמות בשלושה מתחמים.

רקע עובדתי :

בדקנו מול הגורמים הרלוונטיים את הנתונים המפורטים במכתב זה - מול עיריית ירושלים, מול וועדה מחוזית, מול טאבו.

בשנת 2012 הונפק היתר בנייה שמספרו 2011/286 - בניין 4 קומות - סה"כ 16 דירות.

בשנת 2019 הונפק היתר בנייה שמספרו 2014/227 - תוספת 2 קומות מעל בניין קיים - סה"כ 24 דירות. מהמוכר/הקבלן נמסרה הודעה לדיירים - הונפק טופס 4 / טופס אכלוס.

בשנת 2021 דיירי הבניין ביצעו בדיקות הנדסיות על ידי מומחה - מצורף בזה חוות דעת הנדסית ובה הליקויים.

עד ליום זה לא הושלמו הליקויים על ידי היום, למרות כל ההבטחות והדיונים שהתקיימו בין הדיירים והיום.

בשנת 2023 קיימנו מספר פגישות, בטכחות שלי ושל מר' קמפי במשרדו של היום מר' ערן הוכברג, על מנת ללמוד ולהגיע להסכמות בדבר הליך של תשריט בית משותף לפני הגשתו.

למרות מספר פגישות ועד ליום זה לא הגיעו הצדדים להסכמות, הועלו הרבה אפשרויות ותחשיבים במעמד הפגישות.



ישבנו על תשריט הערוך על ידי היוזם, והבהרנו לו שלא מקובלים ההצעות וההצמדות, ויש חילוקי דעות רבים על אופן הכנת התשריט.

למרות ניסיונות פשרה שהצעתי, ולמרות הצעות מקצועיות והגיוניות, עד ליום זה לא הוגשה תוכנית מתוקנת לדיירי הבית.

בשנת 2024 אף הוגשה בקשה לבתים משותפים על הליך - כתב תביעה לפיהוק שיתוף באמצעות בית משותף.

בשנת 2024 הוגשה בקשה חדשה על ידי היוזם - תוכנית ת.ב.ע. חדשה בדבר תוספת קומות יחיד חדשות - מספר תוכנית 1182344.

בשנת 2023 היוזם הגיש תוכנית חדשה שמספרו 1182344 - מטרת התוכנית - הגדלת מספר קומות תוספת יחידות חדשות לבנין.

בשנת 2024 הופקדה התכנית להתנגדויות ודיירי בנין הגישו התנגדות באמצעות עו"ד.

בתאריך 16/01/2024 - תום תקופת התנגדויות- הוגשו התנגדויות הדיירים וממתנינים לדיון שיעלה לסדר יום הוועדה.

בדיקה והשוואה מול היתרים קיימים לבין המצב בפועל

ביקרתי בנכס ובדקתי את ההיתרים מול מצב קיים - אין התאמה בדקתי את תשריט ההיתר מול תשריט ראשוני לרישום בית משותף - אין התאמה, מבקש היוזם לבצע הצמדות ללא ידיעת דיירים.

בדקתי את תוכן חוות דעת הנדסית מול מצב בשטח - קיימים ליקויים רבים שלא טופלו חובה להדגיש, תשריט בית משותף ראשוני הוכן אך ורק על דעת היוזם ונמצאו בו ליקויים רבים ואי התאמות להיתר.

כפי שציינתי, קיימנו מספר פגישות עם היוזם ללא הצלחה לסיכום סופי, למרות שהיה ניתן לראות התקדמות קטנה בנידון, לאור הצעות וממצאים שפרשנו לפניו.

בבדיקות מול מחלקת הרישוי בעיריית ירושלים הונפק היתר בנייה שמספרו 2014/227 בשנת 2019 - היתר בנייה אחרון בחלקה על פי רישומים.
על פי הודעת היוזם - הונפק טופס אכלוס/ טופס 4.
על פי הרישומים במערכת - נרשמה הערת אזהרה בטאבו/על ידי עיריית ירושלים לפי תקנה 27 בתאריך 21/09/2014.

השוואת נתונים על פי היתר שהונפק מול תשריט בית משותף שמוצע

חנייה 1

קומת חנייה מינוס 6 - על פי היתר בנייה 2014/227

קומת מרתף 2 - על פי תשריט בית משותף מוצע

בהיתר במייה מסומן - חדר שנאים עם רצפה כפולה / אוורור לשביל בתשריט בית משותף מוצע - מחסן 1

בהיקתר בנייה מסומן - חנייה מסי 12 ומשני צידי מילוי אדמה
בתשריט בית משותף מוצע - חנייה ב'4 וחללים אטומים

בהיתר בנייה מופיע מעברים לרכבים ופינוי מילוי אדמה זמני - שטח מעבר חופשי לכלל הדיירים בתשריט בית משותף מוצע - משטח אי - משטח בי - מעברים כלליים מוצמדים לדירות שנבחרו מראש על ידי יום!!!

בחיתור בנייה מופיע חנייה לנכה 15 רחבה וגדולה
בתשריט בית משותף מוצע - חנייה מוצמדת 25א' 25ב' מוצמדים על פי דעת היוזם

בהיתר מופיע - חנייה 13.14
בתשריט מוצע - חנייה 5א.15

בהיתר בנייה חניית 16..17..18..19..20..
בתשריט מוצע - משטחים מוצמדים ?? במקום פילוי או חלל
חנייה 10ג.19א.4ד.4ה מוצמדים על פי דעת היום

בהיתר בנייה קיים מחסן חופשי, בהיתר בנייה קיימים חללים פתוחים וקירות בטון תמך בתשריט מוצע - משטח 20'ד"י, משטח 4'ח"י, משטח 4'ד"י, 4'ח"י, 4'ד"י - מוצמדים על פי דעת היום

חנייה 2
קומת מרתף מינוס 3 - על פי היתר בנייה 2014/227
קומת מרתף 1 - על פי תשריט בית משותף מוצע

חייב להדגיש שאין התאמה במלל ובמקרה

בהיתר בנייה מאושר חדר אשפה
בהיתר בנייה מאושר חדר גנרטור
בהיתר בנייה מאושר מחסן + מחסן חופשי
בהיתר בנייה מאושר ומסומן מילוי אדמה בין חנייה מאושרת מספר 5

בתשריט בית משותף מוצע - מחסן 2.3 על פי דעת היום מוצמד
בתשריט מוצע - חלל אטום מוצמד 22חטיב בין חניה 22ה - על פי דעת היום

בהיתר בנייה חניות 1...2...3...4.. חופשיות וחללים ומעברים חופשיים
בתשריט מוצע - משטח מוצמד 20'ה' על פי דעת היום

כהיתר מאושר חדר טכני
בתשריט מוצע - מחסן לג' מוצמד על פי דעת היו"ם

בהיתר מאושר חנייות 6.7.8... חופשיות, חללים וקירות תמך בטון
בתשריט מוצע משטחים מוצמדים יח"ל חנייות 4טו"ט ו"ייד" מוצמדות על פי דעת היום
בתשריט מוצע - משטח ד' על פי דעת היום

SHAVIT INVESTMENTS
PROJECT MANAGEMENT

שבית השקעות
משרד אדוکلטים וזמים

בהיתר מאושר חנייות 10..11 וגם מחסן חופשי
בתשריט מוצע - מחסן 4 במיקום שונה מהיתר
בתשריט מוצע - במקום חלל משטח מוצמד 22..22 על פי דעת היזם
בתשריט מוצע - חנייה 4 כבי 4..כא ומשטח מוצמד על פי דעת היזם
בהיתר מאושר מצידו השמאלי כניסה לחנייה מסתור וכל מתקני אינסטלציה שעד ליום זה לא
מוסדרים

קומת קרקע/ קומת כניסה

מפלס 0.00

בהיתר בנייה מאושר מספור דירות 1..2..3..4
בתשריט בית משותף מוצע - מספור דירות 5..6..7..8 על פי דעת היזם

בהיתר בנייה מאושר חדר עגלות
בתשריט בית מוצע - מחסן ג' - מוצמד על פי דעת היזם

קומה 2 / קומה ראשונה

בהיתר בנייה מאושר קומה 2 לפי מספור דירות 5..6..7..8
בתשריט מוצע - קומה ראשונה לפי מספור דירות 9..10..11..12 על פי דעת היזם

קומה 3 / קומה שנייה

בהיתר בנייה מאושר קומה 3 לפי מספור דירות 9..10..11..12
בתשריט מוצע - קומה שנייה לפי מספור 13..14..15..16 על פי דעת היזם

קומה 4 / קומה שלישית

בהיתר מאושר קומה 4 לפי מספור דירות 13..14..15..16
בתשריט מוצע - קומה שלישית לפי מספור דירות 17..18..19..20 על פי דעת היזם

קומה 5 / קומה רביעית

בהיתר מאושר קומה 5 לפי מספור דירות 17..18..19..20
בתשריט מוצע - קומה רביעית על פי מספור דירות 21..22..23..24 על פי דעת היזם

קומה 6 / קומה חמישית

בהיתר מאושר קומה 6 לפי מספור דירות 21..22..23..24
בתשריט מוצע - קומה חמישית על פי מספור דירות 25..26..27..28 על פי דעת היזם

קומת הגג/ תוכנית הגג

בהיתר בנייה מאושר קומת הגג
בתשריט בית משותף מוצע תוכנית הגג עם הצמדה 28 על פי דעת היזם
בתשריט בית משותף מוצע תוכנית הגג העליון עם הצמדה 28 ד' 28 על פי דעת היזם

כל הבדיקות נעשו על ידי באופן מבוקר מול תשריטים מודפסים
אני מצהיר בזה שבדקתי באופן אישי את ההיתרים המאושרים ובצאתי השוואה בשטח/
בכנין עצמו בפועל

קיימים שינויים רבים ובולטים בין היתר בניית מאושר ואחרון בחלקת שמספרו 2014/227 לבין
תשריט בית משותף מוצע

משרד "שביט השקעות 2000" ניהול וקידום פרויקטים

שביט השקעות
משרד אדריכלים ויזמים

רח' ברקת 85 מבשרת ירושלים
טל: 0523815149

בעל המשרד

אבי דנינו

הנדסה מבנים

מ.ד. 49073409

המודק

תאריך 08/04/2024



חוות דעת הנדסית

המזמין:	וועד הבית
כתובת הנכס הנבדק:	רחוב שמואל הנביא 15 ירושלים
תיאור המבנה:	בניין מגורים בן 5 קומות
המוכר/ הקבלן:	ערן הוכברגר/דוד פרוינד
תאריך הביקורת:	18.10.2021
נותן חוות הדעת:	רון ארד ואושרי גרצובסקי, מהנדסים אזרחיים





חוות דעת מומחה

שם המומחה (העורך): רון ארד, מספר רישיון בפנקס המהנדסים והאדריכלים: 89404, ת.ז. 014110084.

אלה פרטי השכלתי המקצועית:

- בוגר אוניברסיטת פלורידה אטלנטיק להנדסה אזרחית (B.Sc.) - 1993
- בוגר קורס מנהלי פרויקטים במרכז לניהול (המי"ל) - 2003
- בוגר קורס בוררים ומומחים מטעם לשכת המהנדסים והאדריכלים - 2006
- בוגר קורס "רטיבות בבנינים", קורס "בקרת איכות" וקורס "קיים חומרים" בטכניון - 2006
- בוגר הטכניון MBA - 2006
- בוגר השתלמות "בטיחות אש ודרכי מילוט בבנינים" - דרישות חדשות לתקנות התכנון והבנייה - 2008
- מטעם לשכת המהנדסים והאדריכלים.
- בוגר השתלמות "בטיחות אש" - תוספת לתקנות התכנון והבנייה 2012 מטעם לשכת המהנדסים והאדריכלים.

אלה פרטי ניסיוני המקצועי:

- משנת 1993 עוסק בביצוע, ניהול פרויקטים רחבי היקף ופיקוח על הקמת מבני מגורים, מבנים ציבוריים, בית מלון, ותשתיות.
- עוסק במתן חוות דעת מקצועיות בגין ליקויי בנייה.
- יועץ בנושאים מיוחדים כגון בעיות רטיבות, מבנים ימיים וכו'.
- 2001- עד היום: יועץ ובורר עצמאי, בנושאי ביקורת בניה ואיכות הבניה. מתן חוות דעת מקצועיות.
 - 2012-2015: מרצה בנושא ליקויי בנייה במכללה בר"ג.
 - 2006-2001: מתכנן מבנים בארץ ובחו"ל - תה"ל (תכנון המים לישראל)
 - 2000-2001: מנהל פרויקטים בבניית בתי מגורים - חברת קרלטון.
 - 1997-2000: מנהל פרויקטים בכיר - חברת סולל בונה ארצות חוץ.
 - 1997-1995: מהנדס ביצוע בבניית מבני מגורים - חברת בנאב הנדסה.
 - 1995-1994: מפקח על בניית בית-מלון - חברת ניצן ענבר.
 - 1994-1993: מהנדס ביצוע בבניית מבנים ציבוריים - חברת קרלטון.

רישומים:

- רשום ברשימת המומחים מטעם בתי המשפט בארץ.
- רשום ברשימת המומחים והבוררים של איגוד המהנדסים.
- חבר בארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל.

מומחה מטעם בתי משפט, המפקחת על הבתים המשותפים ובורר:

- בתי המשפט בתל-אביב, חדרה וירושלים
- בית המשפט המחוזי - חיפה
- המפקחת על הבתים המשותפים - חיפה, רחובות
- בית דין ארץ חמדה בירושלים
- בורר בתיקי ליקויי בניה



חוות דעת מומחה

שם המומחה (הבודק): גרצובסקי אושרי ת.ז. 24840258

נתבקשתי לתת חוות דעתי בנושא הליקויים בנכס הנ"ל.

הצהרה

אני נותן חוות דעתי במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בבית משפט.

אלה פרטי השכלתי המקצועית:

בוגר אוניברסיטת NTU (Nottingham Trent University) אנגליה בהנדסה אזרחית/תכנון מבנים
1996 B.Eng Civil Engineering \Structural Design
בוגר מדרשת רופין במסלול הנדסאות בנין 1993

אלה פרטי נסיוני המקצועי:

2012 - מהנדס ביקורת מבנים, מתן חוות דעת מקצועיות – ארד בדק בית.
2011-12 מפקח בניה ומנהל פרויקט מגורים חברה איזון מהנדסים מציאות
2010-11 מנהל פרויקט מגורים בעיר פטאייה תאילנד
2007-10 מפקח בניה ומנהל פרויקטים עצמאי
2005-07 מהנדס חברה "PMS טכנולוגיות" המתמחה במיגון מבנים ומיגון אש במבנים
2003-05 מהנדס ביצוע בחברה קבלנית "דנירית"
2001-03 מפקח בניה "ח.ד. ניהול פרויקטים"
1999-00 עוזר מנהל פרויקט בחברה קבלנית לעבודות ימיות אוקיאנה
1997-99 מפקח בניה –מנוסקין מהנדסים ויועצים
1996-97 מתכנן מבני מגורים "דן שפר הנדסה".



תוכן עניינים

4.....	תוכן עניינים.....	
5.....	כללי.....	
6.....	מתודולוגיה.....	
9.....	הליקויים.....	
9.....	כללי.....	1.
23.....	רטיבות.....	2.
55.....	מעליות.....	3.
57.....	שלד ובנייה.....	4.
66.....	טיח, שפכטל וצבע.....	5.
68.....	ריצוף וחיפויים.....	6.
77.....	דלתות ושילוט.....	7.
80.....	חלונות, וטרינות ותרסים.....	8.
83.....	חיפוי חוץ.....	9.
95.....	ארונות לתשתיות.....	10.
103.....	אינסטלציה וניקוז.....	11.
113.....	כיבוי אש.....	12.
117.....	חשמל.....	13.
128.....	מדרגות וכבש.....	14.
130.....	מעקות.....	15.
131.....	גג.....	16.
150.....	חנייה.....	17.
155.....	שיתוך.....	18.
156.....	גמרים.....	19.
166.....	ניקיון.....	20.
170.....	ריכוז עלויות.....	



כללי

1. הבניין מוגדר על פי תקנות התכנון והבניה כבנין "גבוה" ובו:
ציפוי חוץ: חיפוי אבן טבעית.
בשטח החיצוני למבנה: כבש (רמפה).
קומה 2:- לובי קומתי, ארונות מתכת לתשתיות, חניון תת קרקעי.
קומה 1:- לובי קומתי, ארונות מתכת לתשתיות, חניון תת קרקעי.
קומת קרקע: לובי, ארונות מתכת לתשתיות, דירות גן.
מעליות: 1.
חדרי מדרגות: 1
קומה 1-5: לובי קומתי, דירות מגורים, ארונות מתכת לתשתיות.
גג: גג שטוח, מערכת קולטי שמש+דוודים.
2. למבנה כניסה אחת.
3. אין טופס 4 לבניין- לא נערכה מסירת שטחים ציבוריים לדיירים.
4. תאריך איכלוס החל מ-2/2016 (פברואר 2016)
5. ח' אשפה אין.
ח' גנרטור אין.
ח' משאבות אין
6. לצורך הבדיקה עמדו לרשותי המכשירים הבאים: מצלמה תרמית, מד רטיבות, פלס דיגיטלי, מכשיר לייזר למדידה, גלאי מתכות וצנרת חשמל, מד הפרשי גבהים, משקפת, מטר.
7. באופן כללי, חוות הדעת עוסקת בטיב ביצוע העבודות וזאת עפ"י השוואה למקורות המוזכרים למטה ומתרכזת בעיקר בהיבטים ההנדסיים. חוות דעת זו אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיסי של הנכס לבין הרישומים ברשויות השונות כגון עירייה, טאבו וכו' אלא אם צוינה אי התאמה באופן מפורש.
8. הבדיקה שערכנו הנה בעיקרה ויזואלית, מתייחסת לליקויים שנמצאו ביום הבדיקה ומסתייעת במכשור לא-הרסני. יצוין כי ייתכנו ליקויים שלא יאותרו ביום הבדיקה. בעתיד ייתכן ויתווספו ליקויים ו/או נזקים נוספים מעבר למפורט בחוות דעת זו. במקרה כזה, ייתכן וחוות הדעת תעודכן או שיתווסף נספח.
9. זגוגיות בלובי ראשי ובאזורים נוספים בבניין במידה וקיימים: יש לקבל אישור לעמידה בתקן ישראלי 1099 הרלוונטי לזמן היתר הבנייה ועובי זגוגית ביחס לשטחה והגובה מפני הקרקע.
10. הבדיקה אינה כוללת תקינות גז. בדיקות אלו יש להזמין ישירות מחב' הגז.
11. לבדיקה מעמיקה בנושא החשמל יש להזמין חשמלאי מוסמך.
12. הבדיקה אינה מחליפה בדיקות טכנאים בתחומים שונים או בדיקות תקופתיות הנדרשות עפ"י חוק.



מתודולוגיה

חוק המכר:

סעיף 4א' לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 קובע:
"המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה אם התקיים אחד מאלה: הדירה או כל דבר שבה (להלן "הדירה") שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה".

סעיף 4ב' לחוק זה קובע:

"אי קיום חיוב האמור בסעיף קטן (א) יראו כאי התאמה כמשמעותה בחוק המכר, התשכ"ח – 1968".

כמו"כ המפרט הטכני הסטנדרטי קובע:

כל המוצרים והמלאכות יהיו ע"פ דרישות תקן ישראלי, כאשר יש כזה.

חוק המכר קובע תקופות בדק+אחריות בהן המוכר אחראי על האלמנטים השונים במבנה:

חוק מכר (דירות) תשל"ג – 1973. ציטוט:

"אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;
"תקופת בדק" - תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה;
"תקופת אחריות" - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.
4א. הודעה על אי-התאמה או אי-התאמה יסודית (תיקון: תש"ן, תשע"א)
(א) הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה -
(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה;
(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

תוספת (תיקון: תשע"א – 2011) עבור תקופת הבדק:

- (1) ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק – שנתיים;
- (2) ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה-שנתיים;
- (3) כשל בתפקוד ובעמידות של מכוונות, ודוודים - שלוש שנים;
- (4) ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין היתר של מרצפות בקומת קרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מתומרי גימור שונים - שלוש שנים; לענין זה, "פיתוח חצר" - לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות, ובכלל זה מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה ותקשורת;
- (5) כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי - שלוש שנים;
- (6) כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב - ארבע שנים; לענין זה, "כשל" - לרבות נזילות;
- (7) כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך - ארבע שנים;
- (8) סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים - חמש שנים;
- (9) התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ - שבע שנים;
- (10) כל אי-התאמה אחרת שאינה אי-התאמה יסודית - שנה אחת.

*על התקופות הנקובות לעיל יש להוסיף עוד 3 שנים אחריות.

"כשל" מוגדר בחוק המכר:

כישלון מלא או חלקי בתפקוד המוצר או המערכת.

"ליקוי" מוגדר בחוק המכר:

ליקוי בתפקוד ובעמידות המוצר או המערכת, לרבות אי-שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן על כל מרכיב בנפרד והן על המכלול.



עקרונות הבדיקה:

אופן בדיקת המבנה מבוצע בעיקר על פי העקרונות והקריטריונים שנקבעו בת"י 789 (סטיות בבניינים: סטיות מותרות בעבודות בניה):

מבוא

בעת ביצוע עבודות בניה, אי אפשר להשיג דיוק מוחלט בהתאם למידות הנקובות בתכנית. אי דיוקים הנגרמים בכל אחד משלבי תהליך הבניה, הן באתר והן בייצור האבזרים והאלמנטים, בהתקנתם ובהתאמתם בבנין, נובעים מכמה גורמים: מבנה מכשירי המדידה ודיוקם; אופן השימוש במכשירי המדידה (מיומנות המודדים); תנאי השטח בעת ביצוע עבודות המדידה. נוסף על כך נגרמות סטיות בצורה ובמידות כתוצאה משינויים פיזיקליים (כגון: שינויים תרמיים ושינויים בלחות), משינויים בעומסים הפועלים על הבניין ומתנאים משתנים אחרים (סטיות נרכשות – inherent deviations). סטיות כאלה מפורטות בנספח א' לתקן זה. תקן זה מיועד למתכננים ולמבצעים. מטרת התקן לתת בידי המתכננים והמבצעים כלים למערכת בדיקה עצמית לצורך תכנון ובקרת איכות בשלבים השונים של תהליך הבניה ומיד לאחריו, כדי להבטיח רמת בניה ותפקוד נאותות. כדי למנוע קשיים העלולים להיגרם מסטיות המידות מן המידות המתוכננות, הן בביצוע מלאכת הבניה והן בתפקוד הבניין הגמור, יש לקבוע מראש בעת התכנון את גבולי הסטיות המותרות לכל שלבי הבניה. מידת הדיוק הנדרשת מהמבנה או מחלקיו מושפעת מאופיו ומייעודו של המבנה או של חלקיו, מדרישות התפקוד הנדרשות מהם ומדינים אחרים החלים עליהם (כגון: תקנות התכנון והבניה). ערכי הסטיות הנקובים בתקן זה נקבעו על פי הדרישות הנקובות בתקנים ישראלים החלים על מוצרי בניין או מלאכות בניין, כאשר קיימים תקנים כאלה, על פי הדרישות בתקנים זרים לאחר התאמתן לתנאי הארץ ועל פי מדידות שנערכו באתרי בניה שונים בהתאם למפרט מכון התקנים הישראלי מפמ"כ 326. בכל מקרה שקיימת סתירה בין דרישות תקן זה לדרישות שבתקנים ישראלים החלים על מלאכות או על מוצרים ספציפיים, דרישות התקן הספציפי הן הקובעות.

וכן על פי סעיף 2.1 פרק ב' של התקן:

כללי

הסטיות המותרות של המבנה או של חלקיו בהתאם לאופיים, לדרישות התפקוד החלות עליהם ולהתאמתם לדינים החלים עליהם (כגון: תקנות התכנון והבניה) ייקבעו על ידי המתכנן ויצוינו ברישור. בעת קביעת המידות יביא המתכנן בחשבון גורמים אלה: הסטיות המותרות לפי תקן זה; שינויים הצפויים במידות כתוצאה משינויים פיזיקליים (3) או אחרים; שינויים הצפויים במידות כתוצאה משקיעות של חלקי מבנה (3); התאמה למידות מינימום ומקסימום הנדרשות בתקנות, בהתחשב בעבודות הגמר ובסטיות המותרות בעבודות ובמוצרים. כדי לעמוד בדרישות לסטיות המותרות בתקן וכדי למנוע הצטברות סטיות במהלך הקמת המבנה, ייעזר הקבלן במועד מוסמך, לפי הצורך או לפי דרישות המתכנן. זאת נוסף על הנדרש בתקנות התכנון והבניה לגבי ביצוע מדידות של מקום החפירות המיועדות ליציקת היסודות ושל קומת המסד. לפי הצורך יקבע המתכנן את השלבים במהלך הבניה שבהם יבוצעו המדידות.

הסתמכתי בחוות דעתי על:

1. התקנות – תקנות התכנון והבניה תש"ל – 1970 (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התוספת השנייה. [בעניין זה יש להיצמד לתקנות גם אם הן עומדות בסתירה למפרט הטכני וזאת עפ"י פסק דין בביהמ"ש המחוזי בחיפה בפני כבוד השופט ד"ר ד. ביין, בת.א. 782/93 (פרץ שלמה ואח' נ. יפרח ופיתוח בע"מ), נדרש: "בכל מקרה, אין ההתנאה יכולה להתנגש בהוראות קוגנטיות, כגון הסטנדרטים שבחוק התכנון והבניה והתקנות על פיו".]

2. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 3 התשס"ח 2008.

3. ת"י – תקן ישראלי (תקנים רשמיים ולא רשמיים).

כל הזכויות שמורות לחב' ארד בדק בית בע"מ



- 3.1 צו מכר הדירות (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974, נדרש:
"כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה".
- 3.2 עפ"י תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו), תש"ל – 1970,
סעיף מס' 1, מוגדר תקן כ:
"תקן" – תקן ישראלי, ובאין תקן כאמור – תקן של כל מוסד חבר בארגון הבינלאומי לתקניה (I.S.O)."
- 3.3 עפ"י פסק דין בביהמ"ש המחוזי בחיפה בפני כבוד השופט ד"ר ד. ביין, בת.א. 782/93 (פרץ שלמה ואח' נ. יפרח ופיתוח בע"מ), נדרש:
"מאחר ולא דובר במפרט על תקן רשמי, יש לפרש כחל על כל תקן שהוצא על ידי מכון התקנים בישראל, בין אם הוא תקן זמני (ס' 7 לחוק התקנים) ובין אם הוא רשמי (ס' 8 לחוק הנ"ל)".
4. הל"ת – ההוראות למתקני תברואה (הל"ת) – תש"ל – 1970, אשר מכוח תקנה מס' 1 בתקנות הנ"ל.
5. "המפרט הכללי" – המפרט הכללי לעבודות בניין בעריכת הוועדה הבינמשרדית ובהוצאת משרד הביטחון אשר מהווה אמת מידה לביצוע נכון של חברת הבנייה.

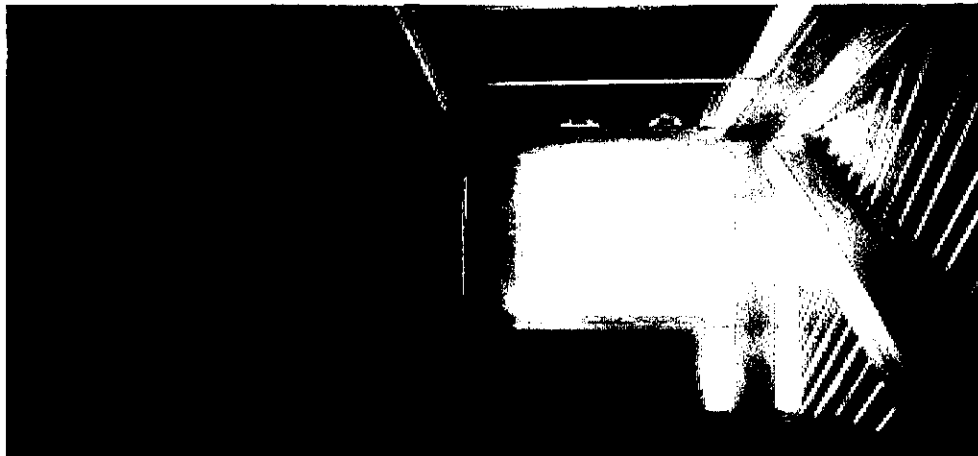
הליקויים

להלן חוות דעתי הכוללת את ציון הליקויים בבניין, הפתרונות המוצעים לתיקונים ועלויותיהם:

1. כללי

1.1. עבודות שטרם הסתיימו

הבניין נמצא בשלבי גמר סופיים.
 בין העבודות שטרם הסתיימו במועד הבדיקה:
 - רעפים ח' מדרגות קומת גג.

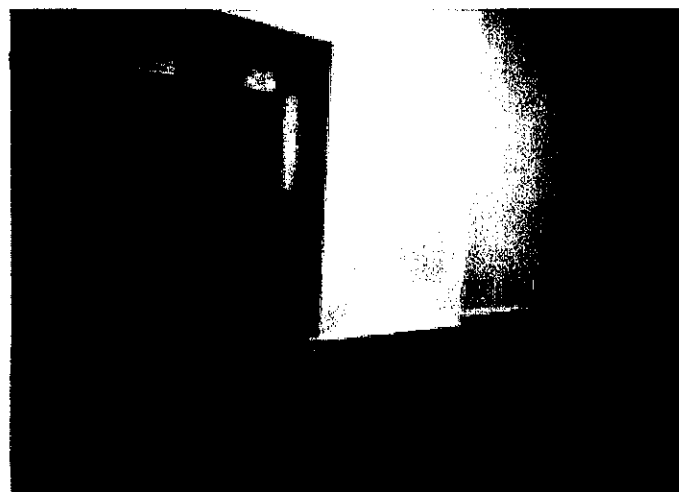
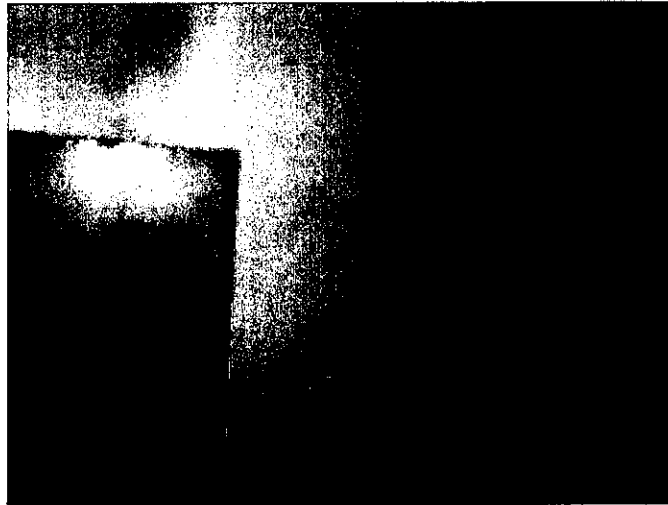


- מתג תאורה יציאה לגג.

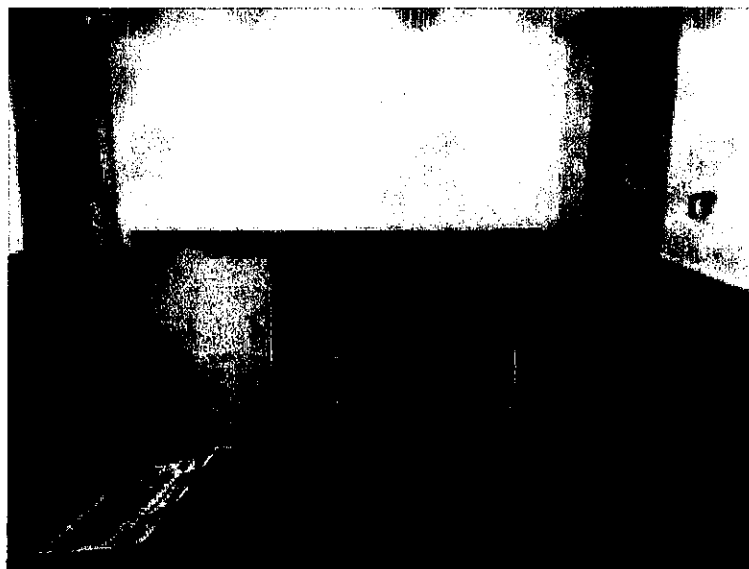




- שילוט מתאים בחדרי המדרגות ובלוביי הקומות.







- קומה 4.





- מכסים לאביזרי תאורה בכל רחבי הבניין. לדוגמא: קומה 5.



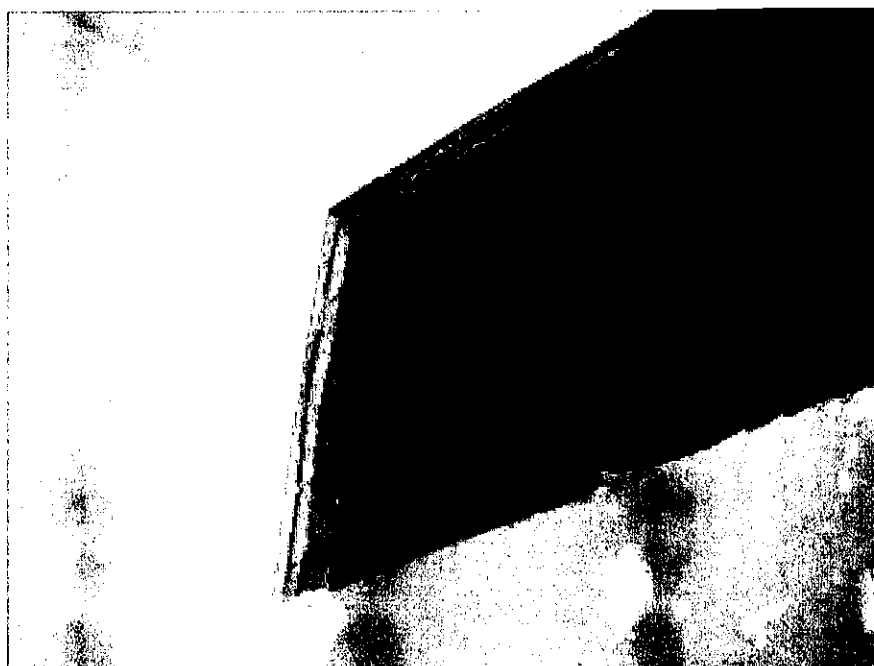


פיר שחרור עשן בכל הקומות. לדוגמא:
- קומה 5.





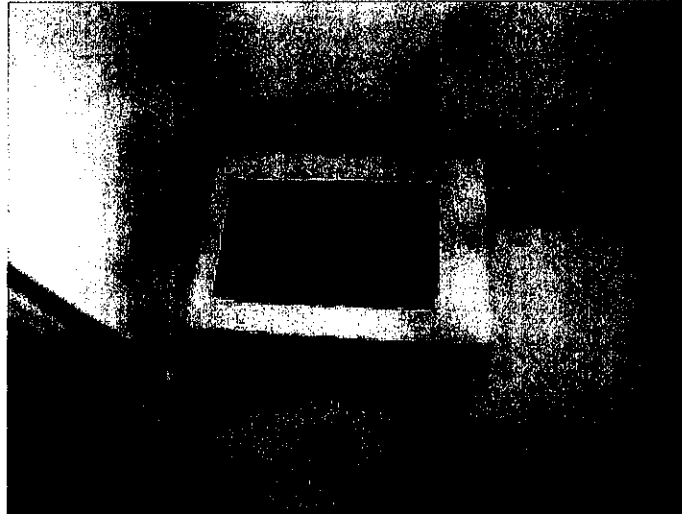
- קומה 4.



- קומה 2.

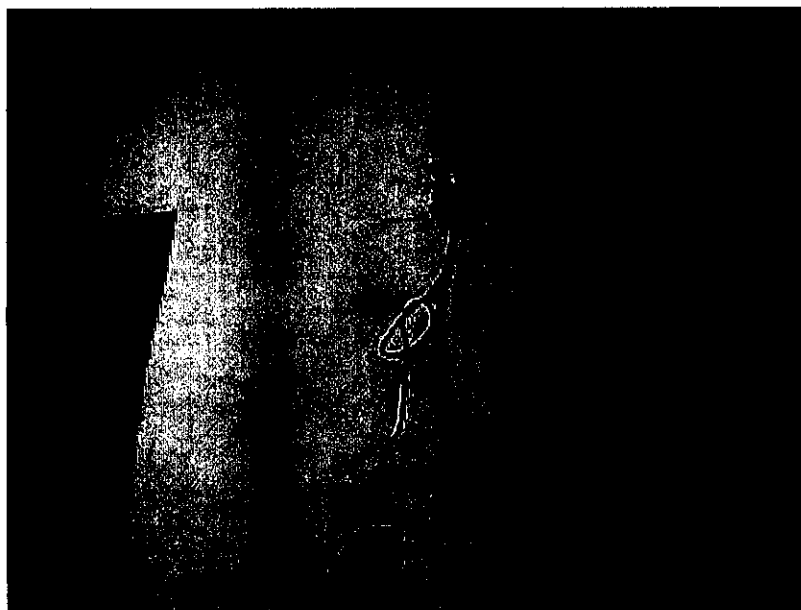


- קומה 1.



- אביזרי תאורה/כיבוי אש בכל הקומות. לדוגמא:

- קומה 5.

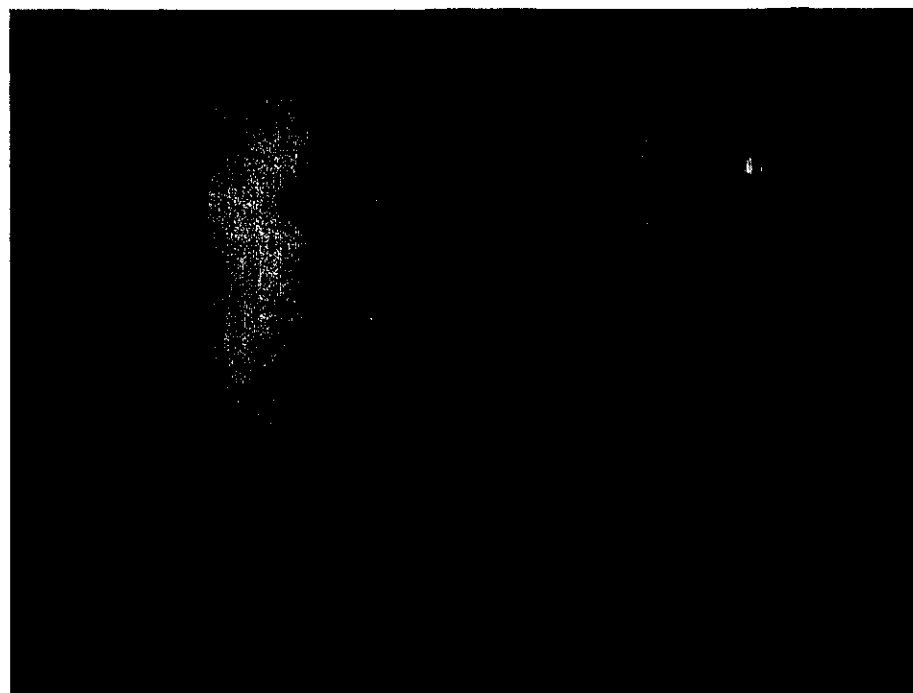




- קומה 4.

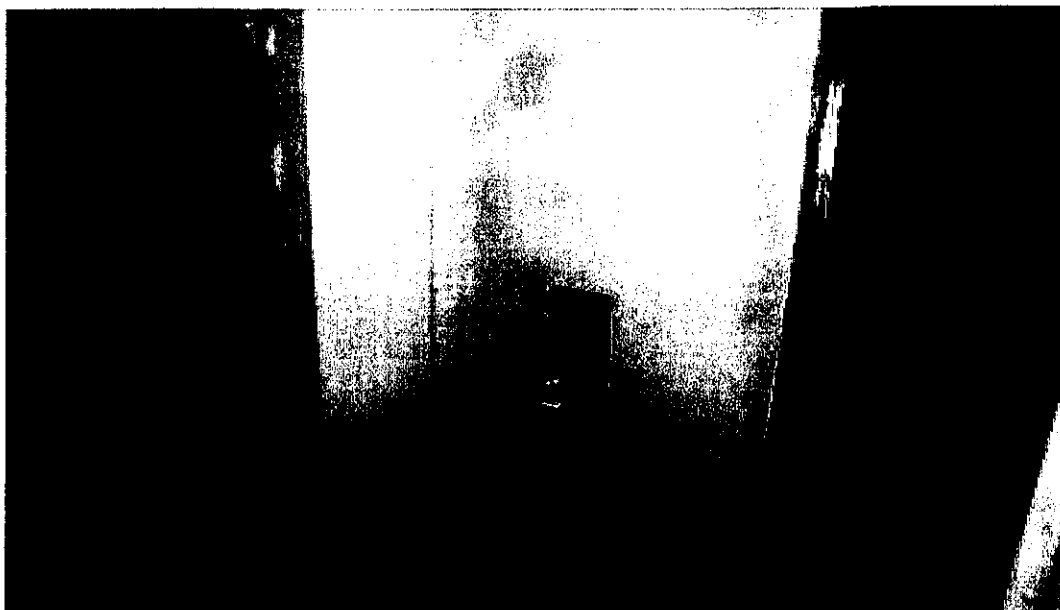


- פעמון דירתי בכל הדירות בבניין.

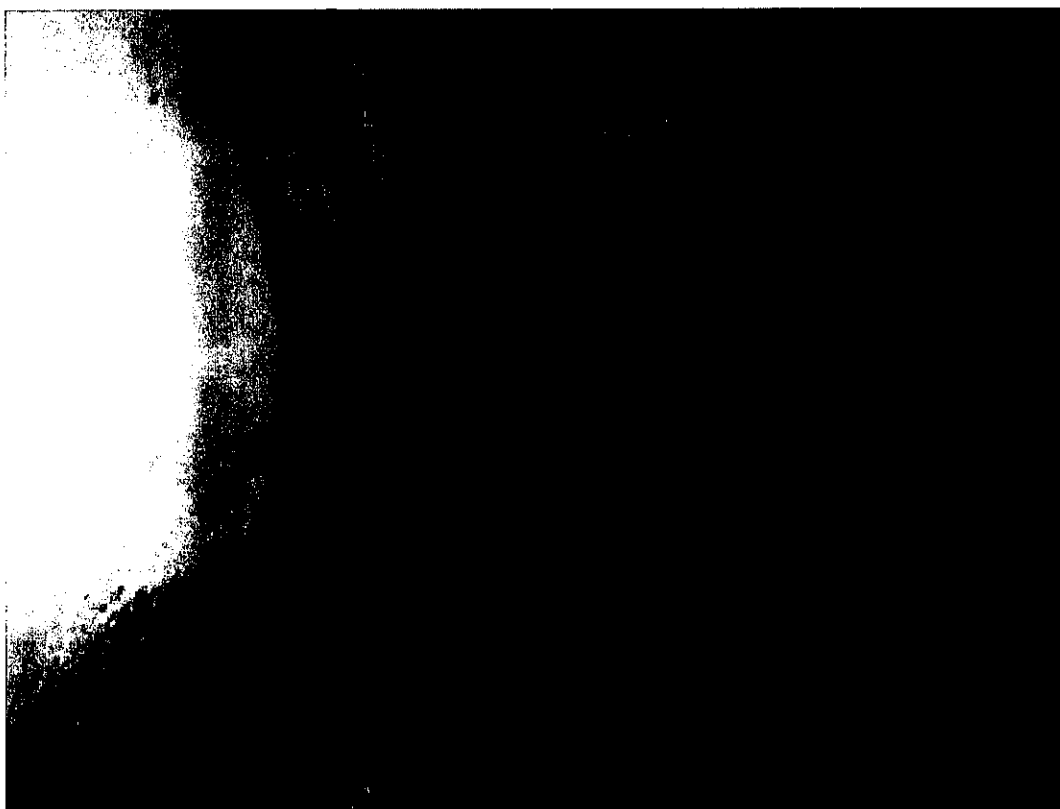




- חיפוי לובי מעליות קומה 0.5- עד 1.5-.



- ירידה לחניון קומה 1-.





- השלמת חיפוי ליד דירה דרום מערבית קומה 1.





- מסדרון דירה דרום מערבית קומה 1.



- מסביב מעלית קומת קרקע.



דרוש: השלמת העבודות.
 עלות משוערת: (להשלמת כלל העבודות הנ"ל)

₪ 50,000



1.2. תכניות והוראות

על הקבלן להכין ספר מתקן מושלם הכולל: תכניות "כפי שבוצע" ב-Hard copy ועל מדיה מגנטית, פירוט כל הציוד המותקן כולל שם ספק ומס' טלפון, הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מפורטות של היצרן (יומית, שבועית, חודשית, תלת חודשית, חצי שנתית ושנתית). אוורור (מפוחי שחרור עשן), חשמל, מתח נמוך (גילוי אש, מערכת גלאים ורכזת C.O), אינסטלציה מים, הידרנטים וספרינקלרים.

ספר המתקן יכול כל מערכת בתחומה כולל כל תוכניות החשמל של הלוחות. תעודות בדיקה ואחריות, דוחות בדיקת בודק מוסמך לכל לוחות חשמל שהותקנו כולל לוחות המפוחים, השירותים, בגג, לוח משאבות הגברת לחץ, קטלוגים של כל היצרנים.

בנוסף, יש למסור לדיירים כנדרש בחוק, **תכניות עדות (AS MADE)** למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.

למען הסר ספק, הדרישה למסירת הוראות תחזוקה לדיירים קיימת בחוק המכר (תיקון 2010) אליו מחויב המוכר, ציטוט:

2. חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש [תיקון: תשע"א]
(א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש
(1א) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידיו; לא היו בידיו המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.
(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

ועפ"י צו מכר דירות (טופס של מפרט, תיקון התשס"ח – 2008) קובע בסעיף 10.3 מה נדרש למסור לבניין, ציטוט:

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

*למיטב ידיעתי לא נמסר החומר הנ"ל. אם יתברר אחרת יימחק סעיף זה. עלות:

₪ 10,000



1.3. מסירת מערכות

עפ"י דיווח הדיירים טרם נמסרו מערכות כיבוי אש, משאבות וגנרטור.

דרוש: יש למסור את המערכות ולספק תעודת גמר (טופס 5) ואישורים של כיבוי אש, חשמל ומערכות משאבות מים.

עלות משוערת: ₪ 10,000

1.4. רמת גימור

באופן כללי, מלבד ליקויי בנייה שיפורטו בהמשך, הבניין ברמת גימור ירודה שטרם נסתיימה. לדוגמא, קיימים חורים בתקרות גבס בקומות, אביזרים שטרם הותקנו, כבלי חשמל חשופים, לכלוך רב עקב חומרי בנייה בתוך הבניין ובחניון ועוד. מדובר בעבודה שטרם נגמרה כך שלמעשה הבניין אינו ראוי לאכלוס. הבניין טרם קיבל אישור אכלוס וחיבור הביין למערכות (טופס 4)

דרוש: יש לספק אישור אכלוס (טופס 4), תעודת גמר (טופס 5) ואישורים של כיבוי אש, חשמל, מערכת משאבות מים והג"א.

סה"כ עלות לפרק זה - ₪ 70,000

הערה: העלות עשויה להאמיר באופן משמעותי עקב דרישת הרשויות להתקנת מערכות כגון, גנרטור, משאבות מים כיבוי וגילוי אש וכד'.

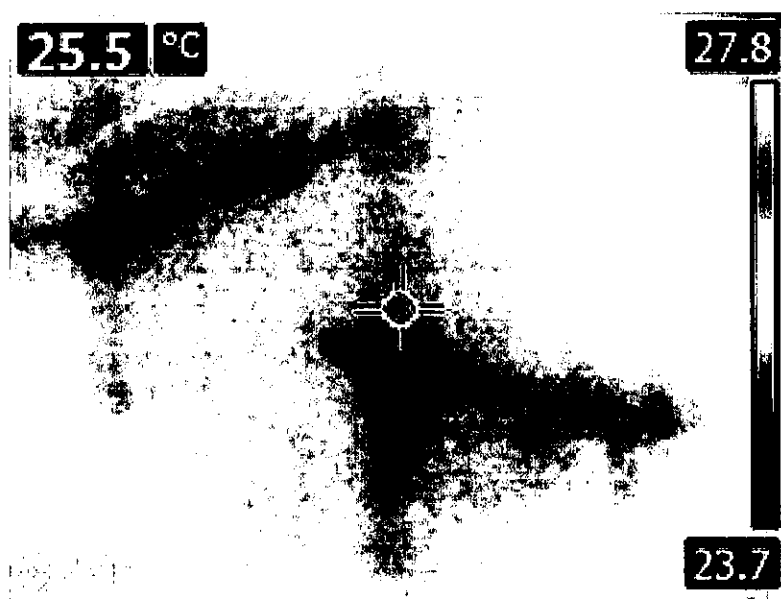
הבניין מהווה סכנה בטיחותית במצבו הנוכחי ועד השלמת העבודות לקבלת אישור האכלוס - (טופס 4)



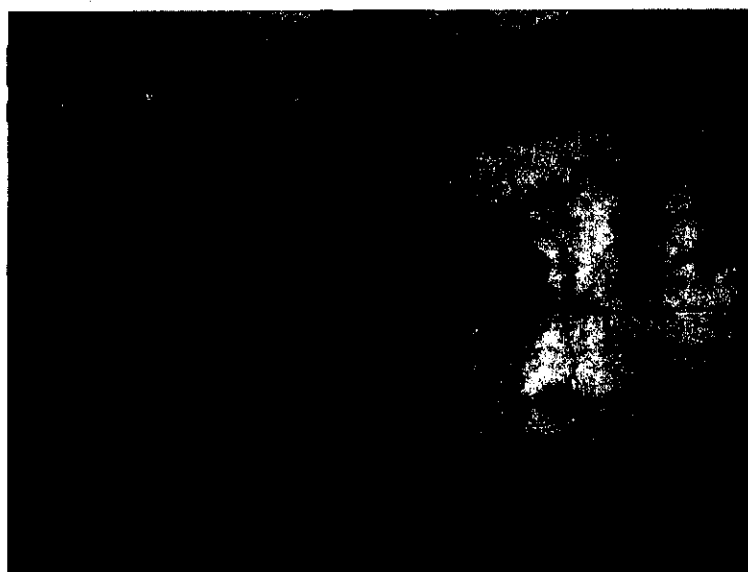
2. רטיבות

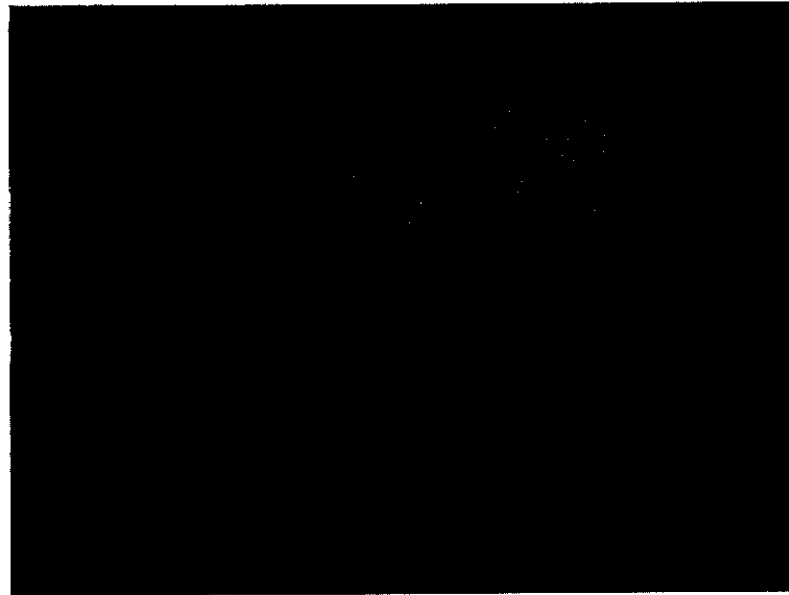
2.1. קירות חניון

קיימים סימני רטיבות בקירות במקומות הבאים:
 - חניון קומה 2.
 תמונות שצולמו במצלמה תרמית:



- חניון קומה 2- קיר מזרחי.

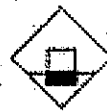




- חניון קומה 2- קיר דרומי.







- רמפה ירידה מקומה 1.5- לקומה 2.-



הדבר נוגד את תקנות התכנון והבנייה סעיף 5.32, ציטוט:

קירותיו החיצוניים של בניין יתוכננו ויבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ.

ומנוגד לת"י 1547 חלק 13 (פרטי איטום), סעיף 2.1.3, ציטוט:



2. ב. חלקי בניין המצריכים איטום

תת-המערכת תתייחס לכל החלקים והאלמנטים של הבניין המצריכים איטום, כגון:

א. יסודות;

ב. קנירלה דיפון;

ג. חלקי בניין תת-קרקעיים (כגון: רצפות, קירות, תקרות, פירים, בורות);

ד. קירות תומכים;

ה. מאגרי מים;

ו. קירות היצוניים, לרבות מעקים;

ז. פתחים במעטפת החיצונית של הבניין;

ח. מרפסות ואדניות;

ט. גגות, לרבות גגות כלים;

י. רצפות לצורך סכני בגגות או בהדרים סכניים (ראו הגדרה);

יא. רצפות וקירות של חדרי רטובים (כגון: חדרי שירותים, מטבחים, חדרי כביסה);

יב. מעברי מערכות טכניות¹¹ באלמנטי בניין.

דרוש: איטום קירות חוץ ע"י חפירה מבחוץ, עפ"י הנחיות יועץ איטום. באזורים בהם עוברת צנרת יש לאתר נזילה ולתקנה.

לאחר תיקוני האיטום יש לבצע תיקוני צבע באזורים שנפגעו.

יודגש, כי ביצוע הזרקות מהצד הפנימי אינן הפתרון לבעיה. זהו כביכול מענה זריז ומהיר הנועד להקטנה משמעותית של נזילות. בד"כ הן מבוצעות ללא בקרה, ואינן מהוות פתרון מאריך ימים. הן מבוצעות גם מהצד ה"לא נכון", בעוד שאיטום יסודי ואמין, מבוצע מהצד ממנו מגיעים המים. הדבר חיוני גם למען אריכות חיי המבנה. יתרה מכך, בעבודות המבוצעות מהצד הפנימי, אנחנו נוהגים לבוא עם מערכת איטום נוספת.

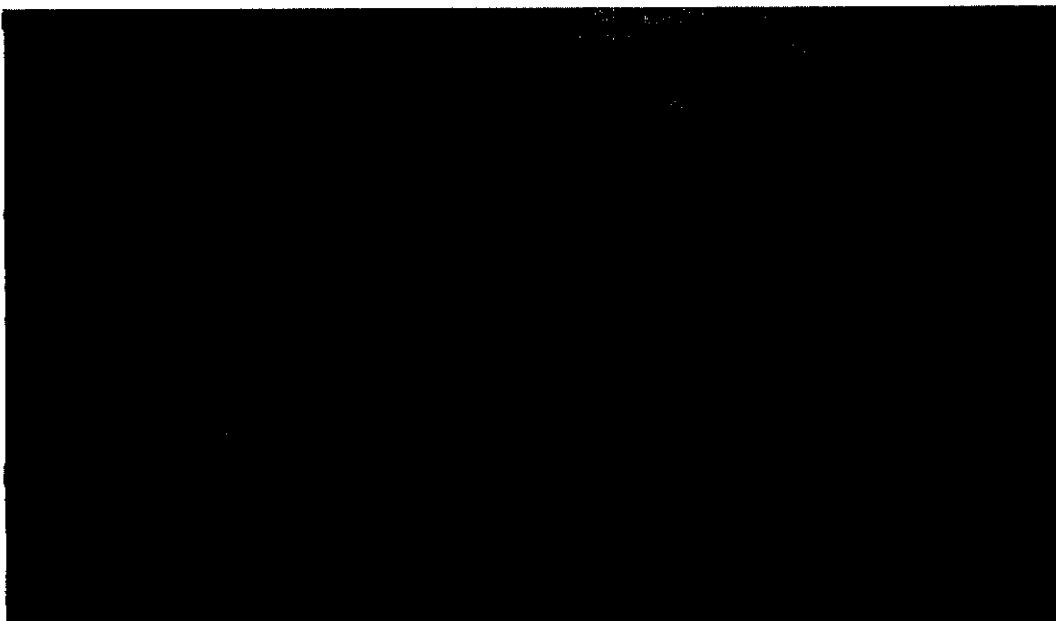
₪ 60,000

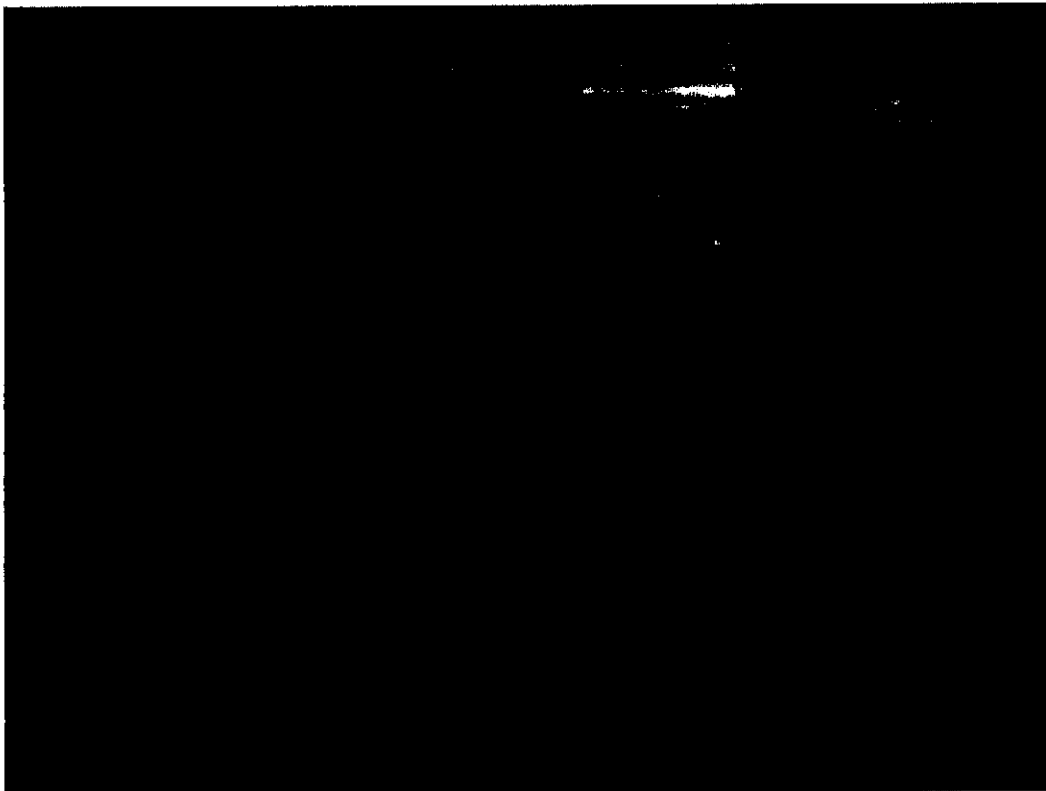
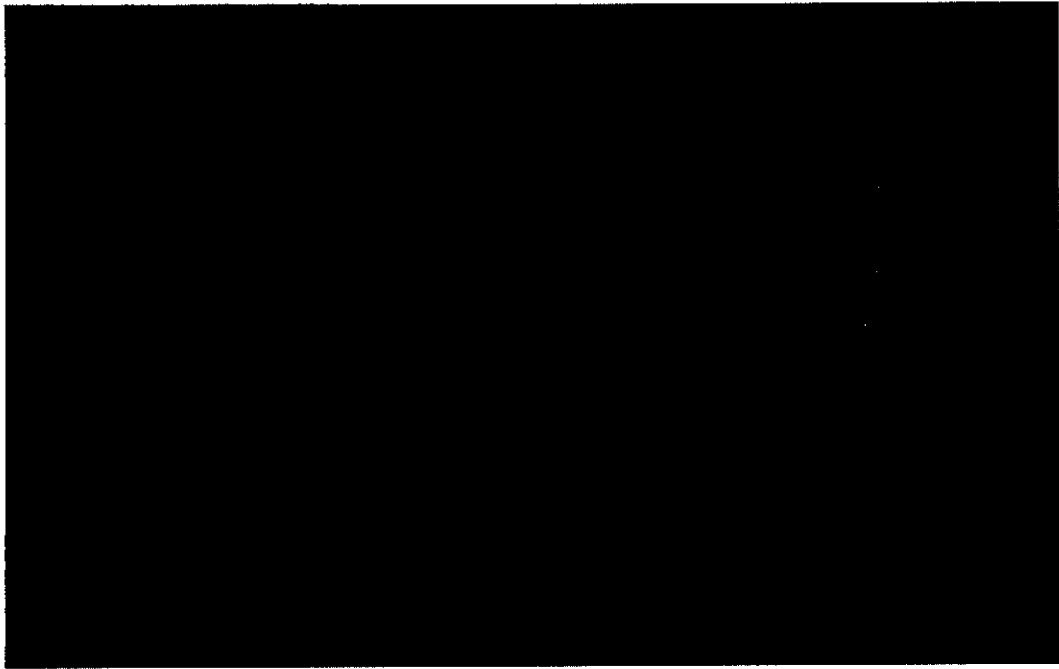
עלות:

2.2. תקרות חניון

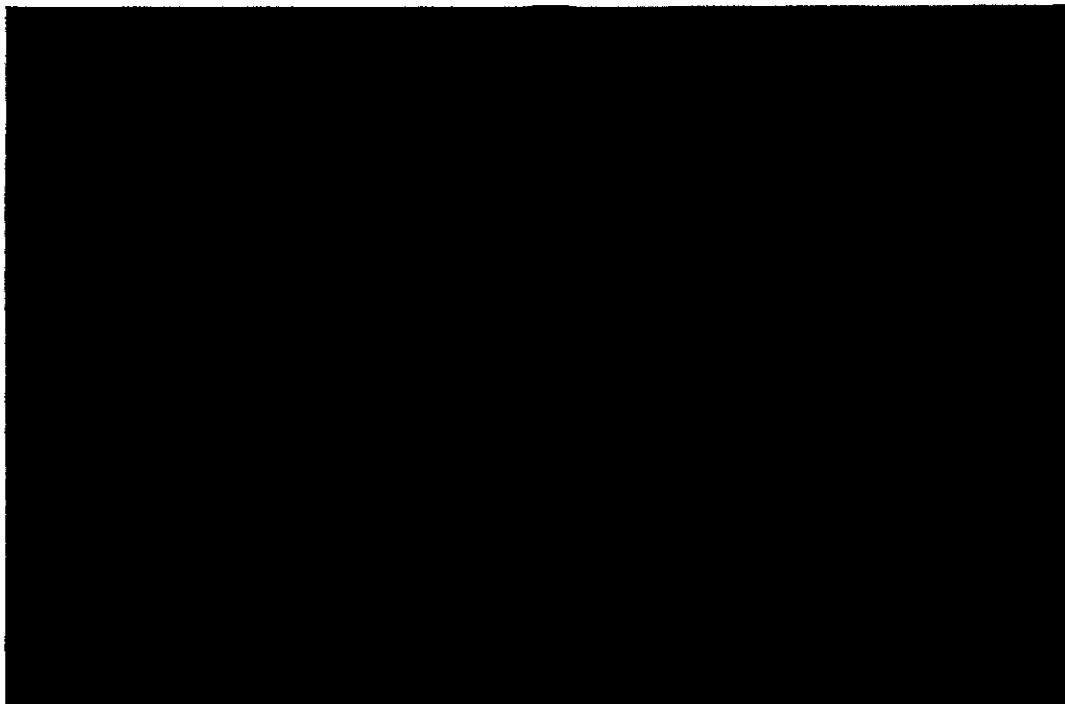
קיימים סימני רטיבות בתקרות במקומות הבאים:

- חניון קומה 1:- קיר דרומי.

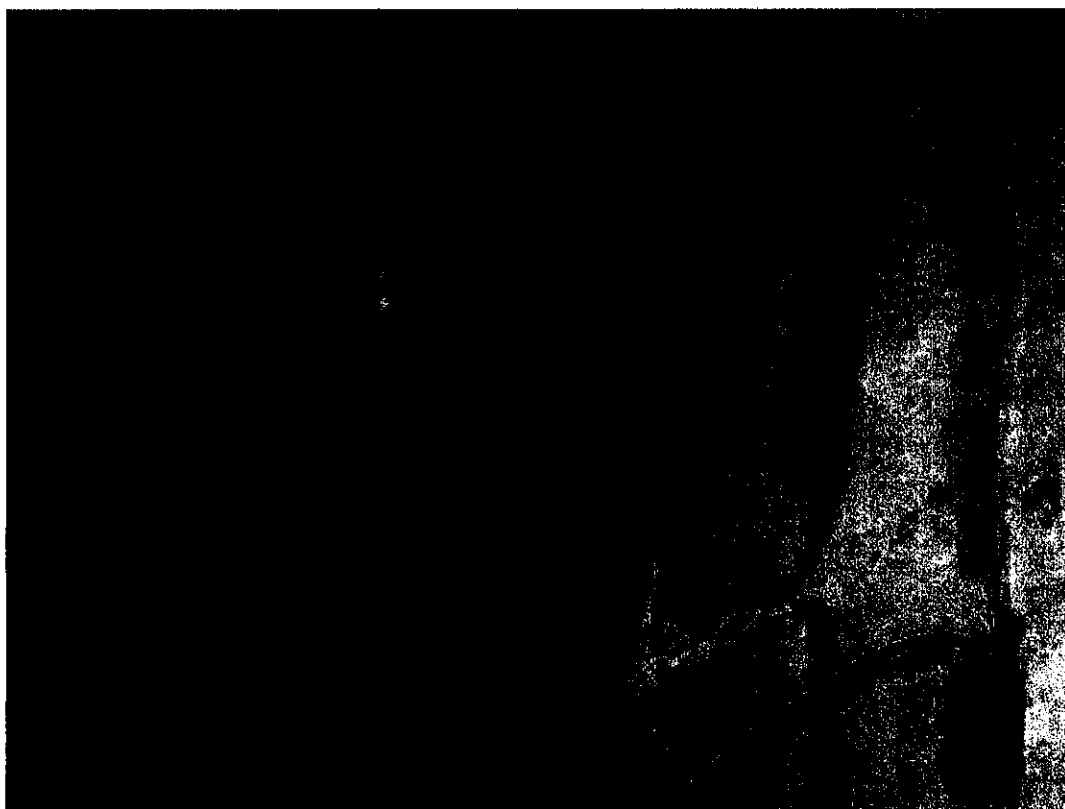


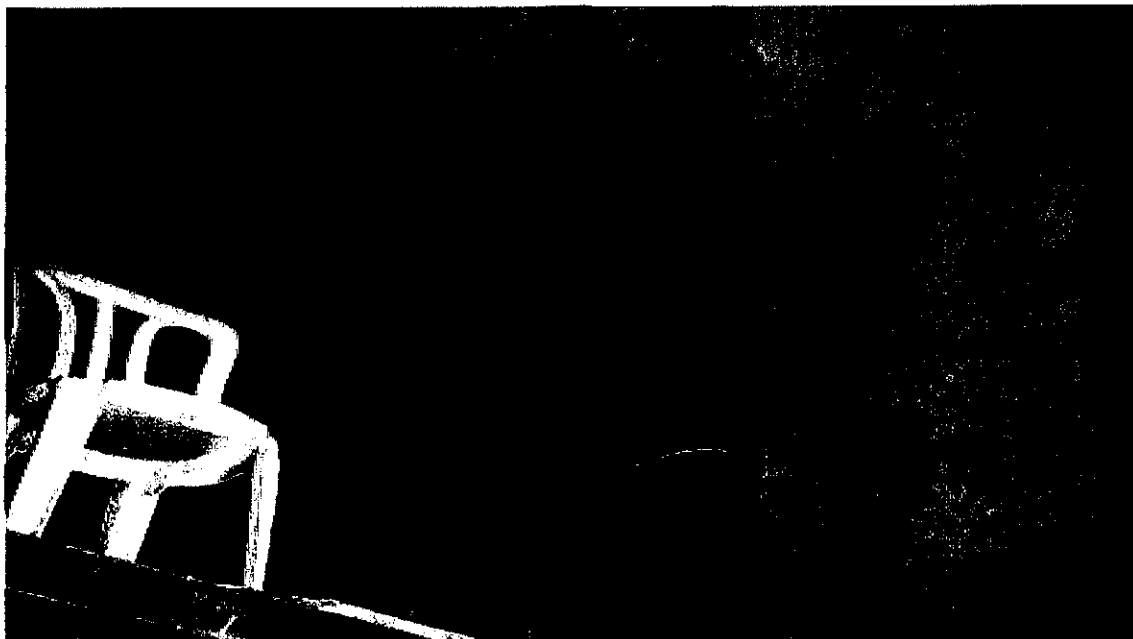




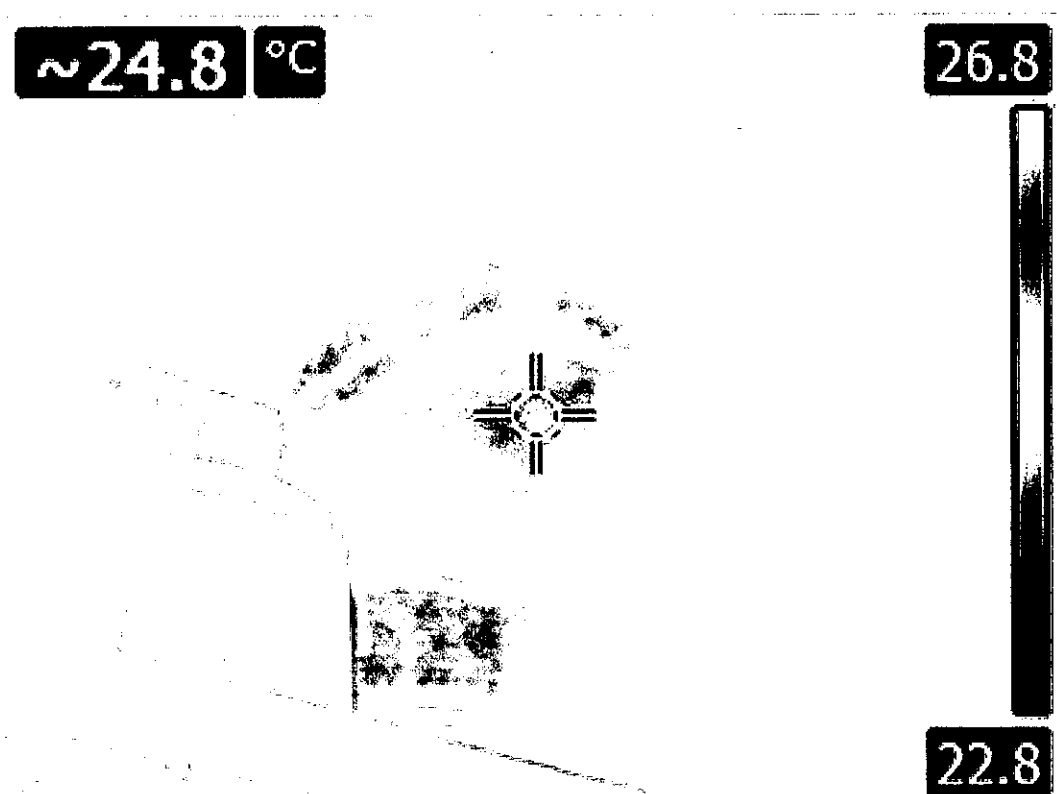


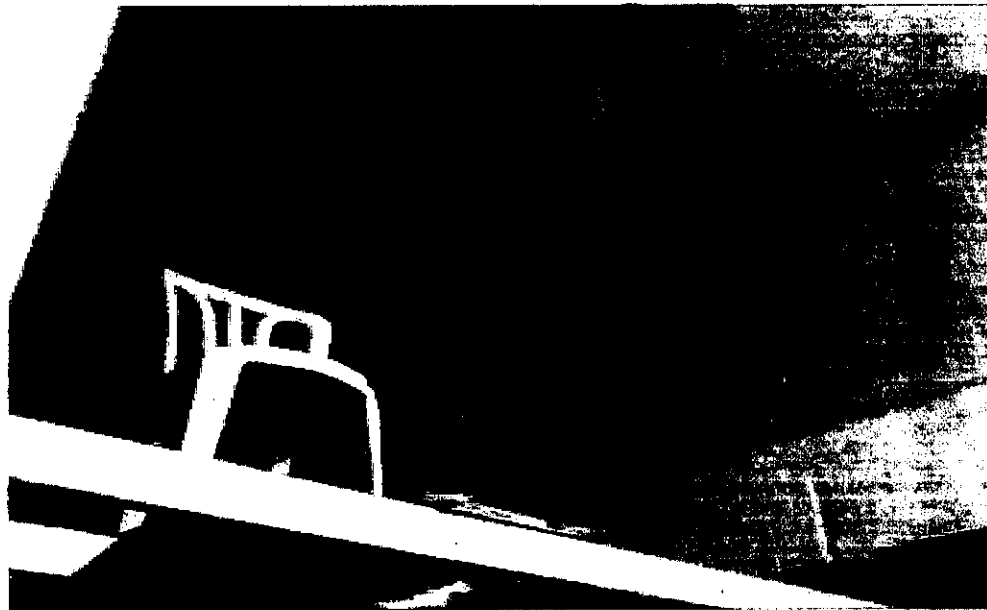
- חניון 1-: מסביב יציאת מפוח בתקרה.





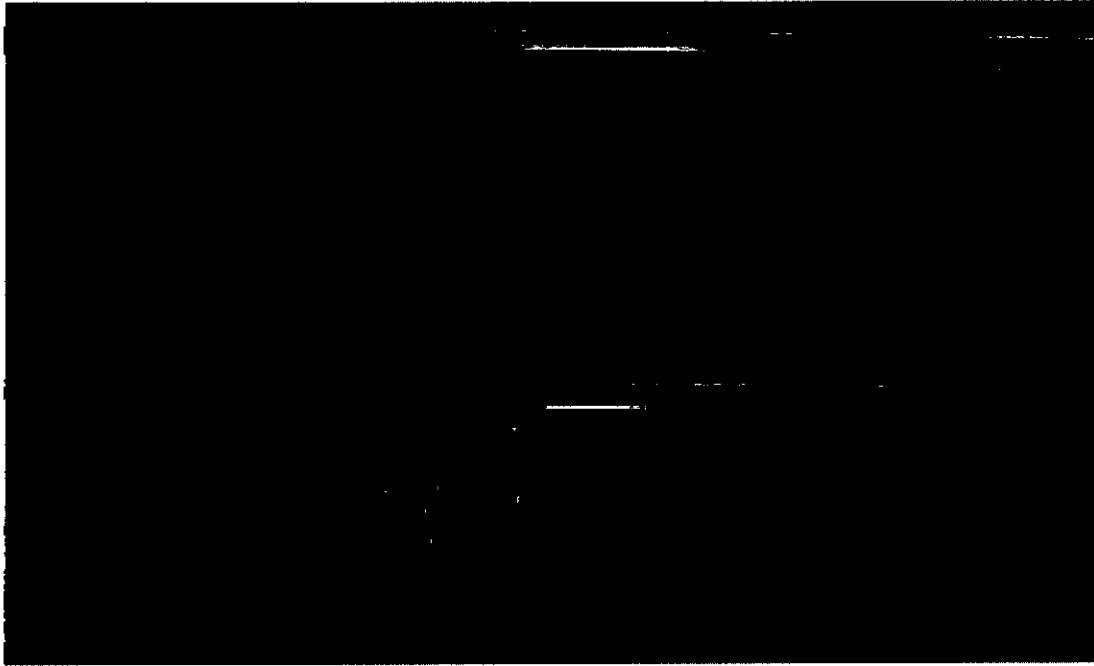
תמונות שצולמו במצלמה תרמית:





- חניון 1-:מעבר ליד חניות 7,8.



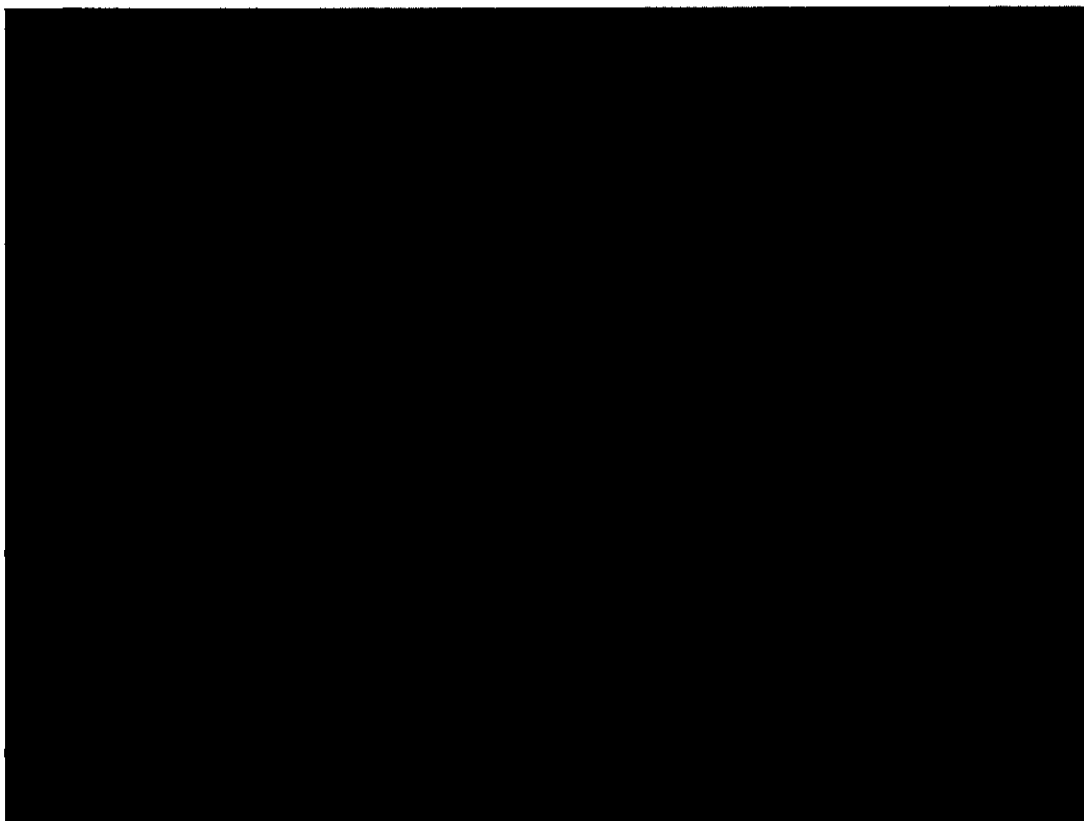


- חניון קומה 1:- קיר מזרחי.





- מעל חנייה 7,8.



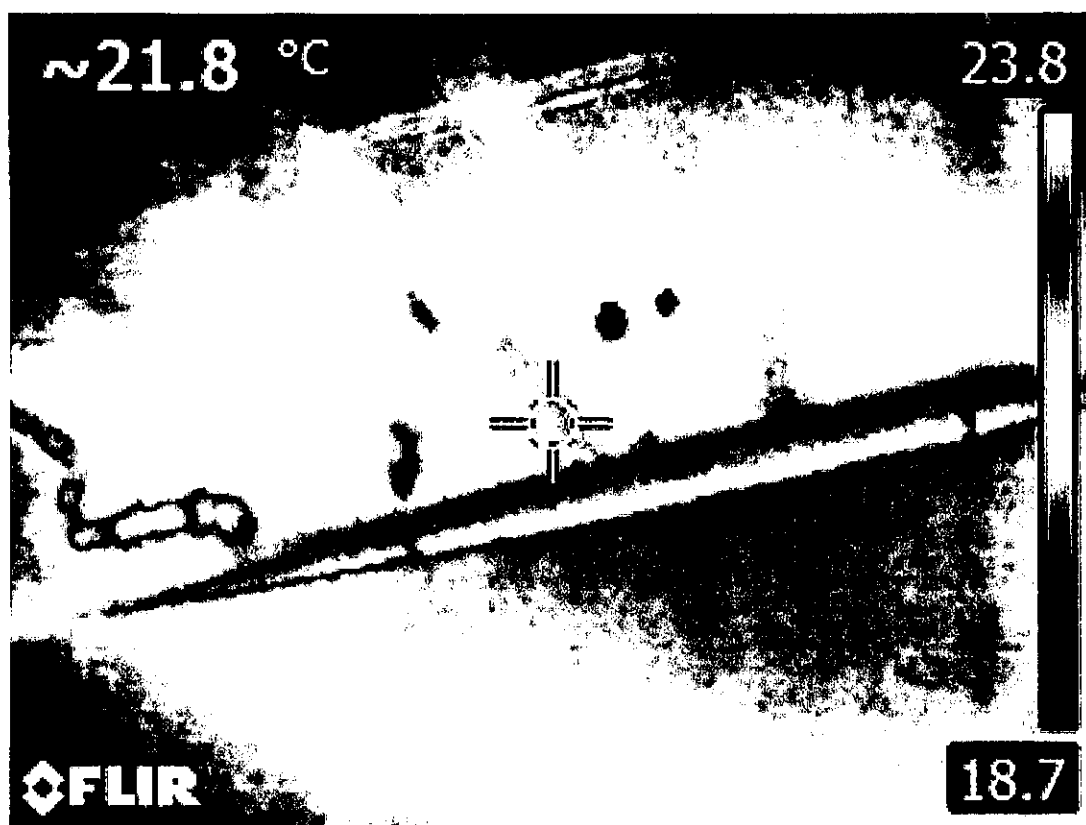


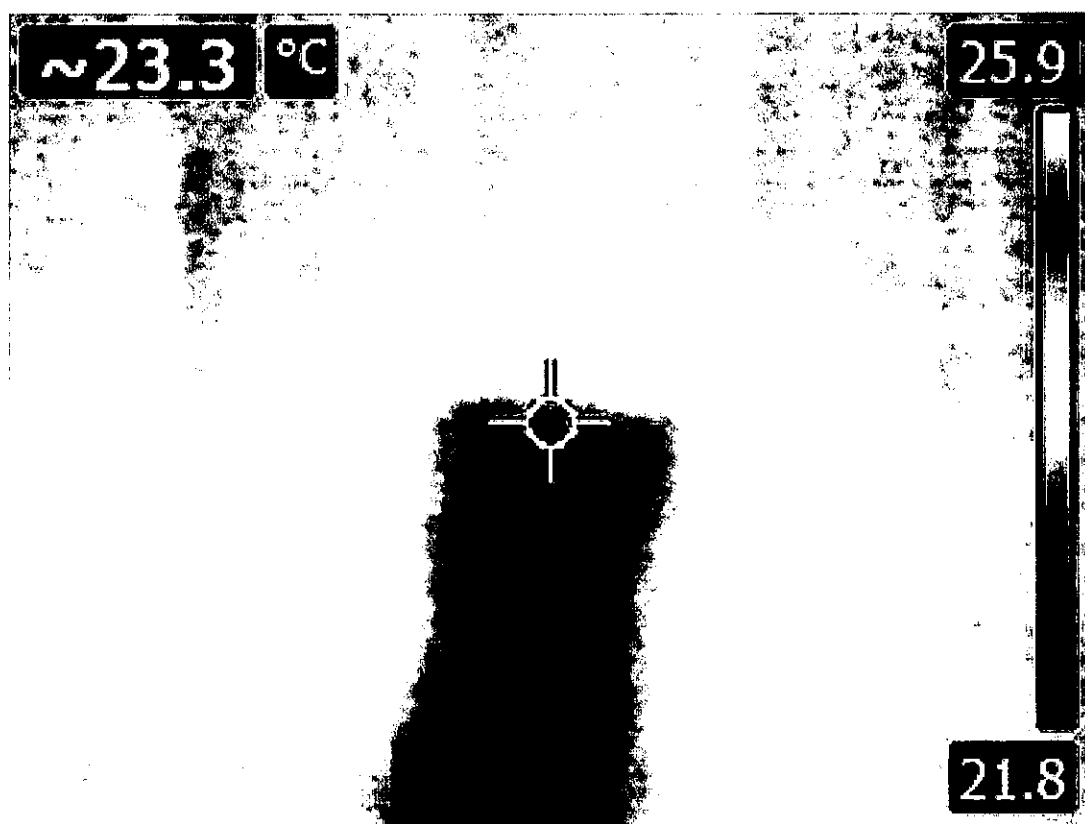
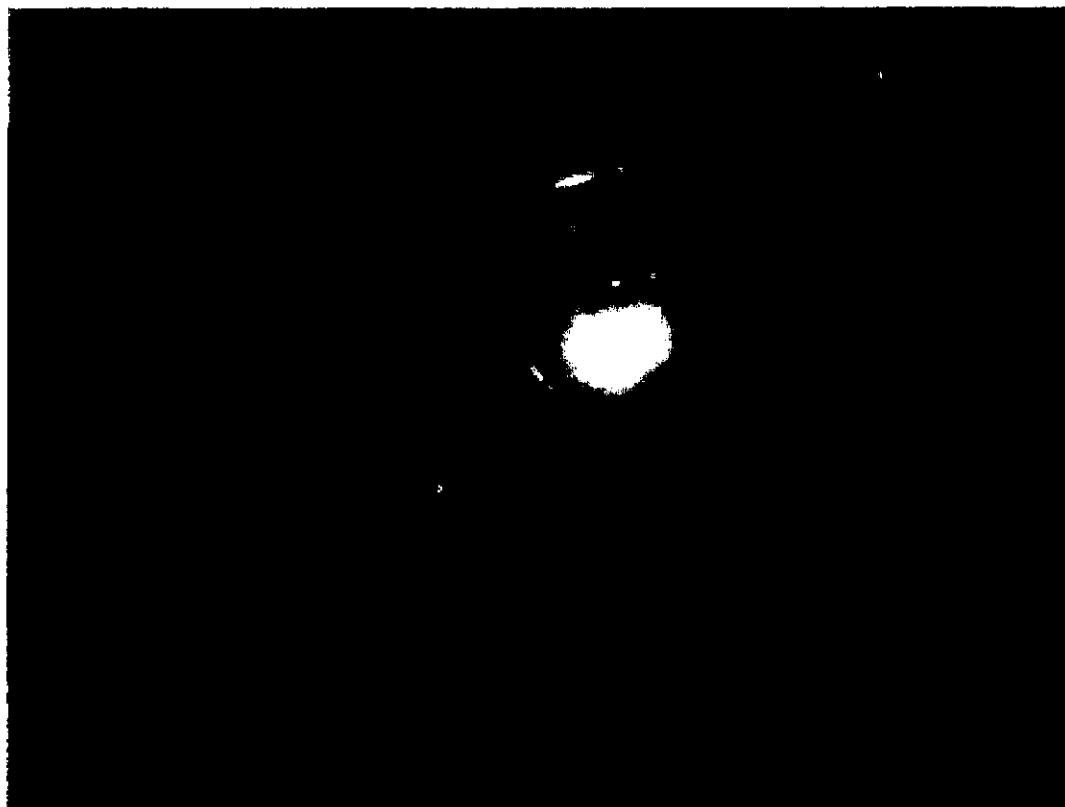
- קיר מזרחי.

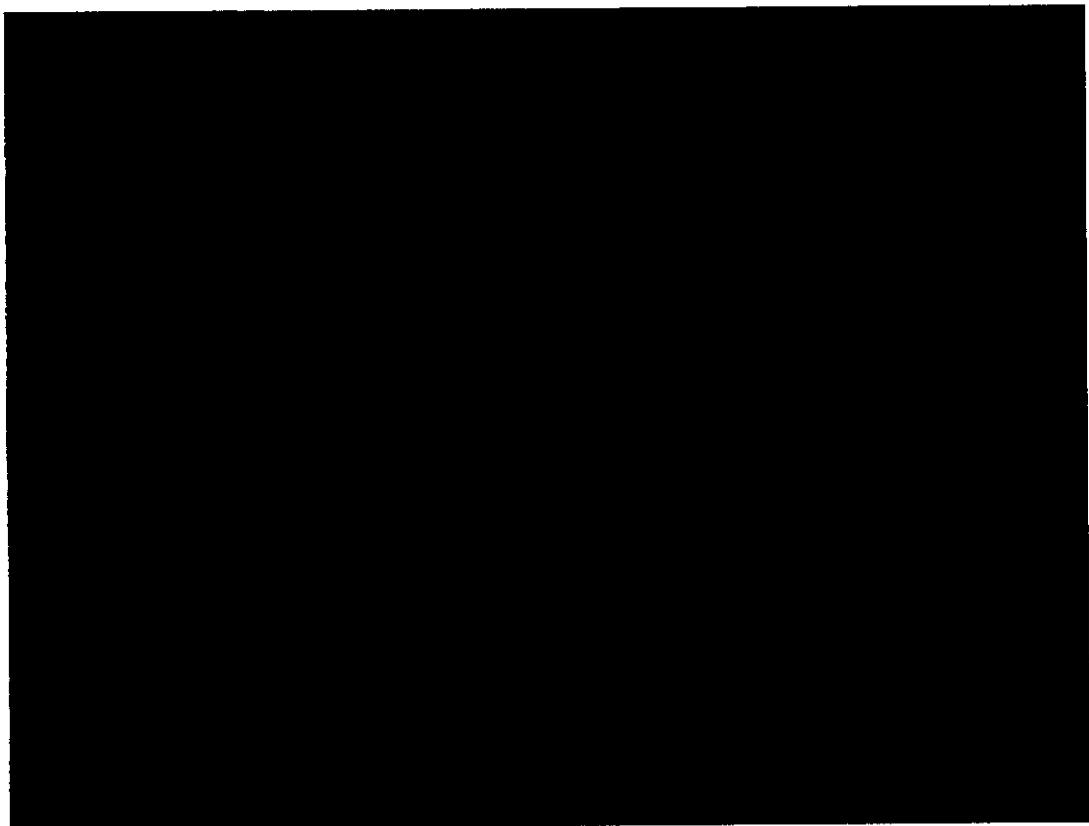
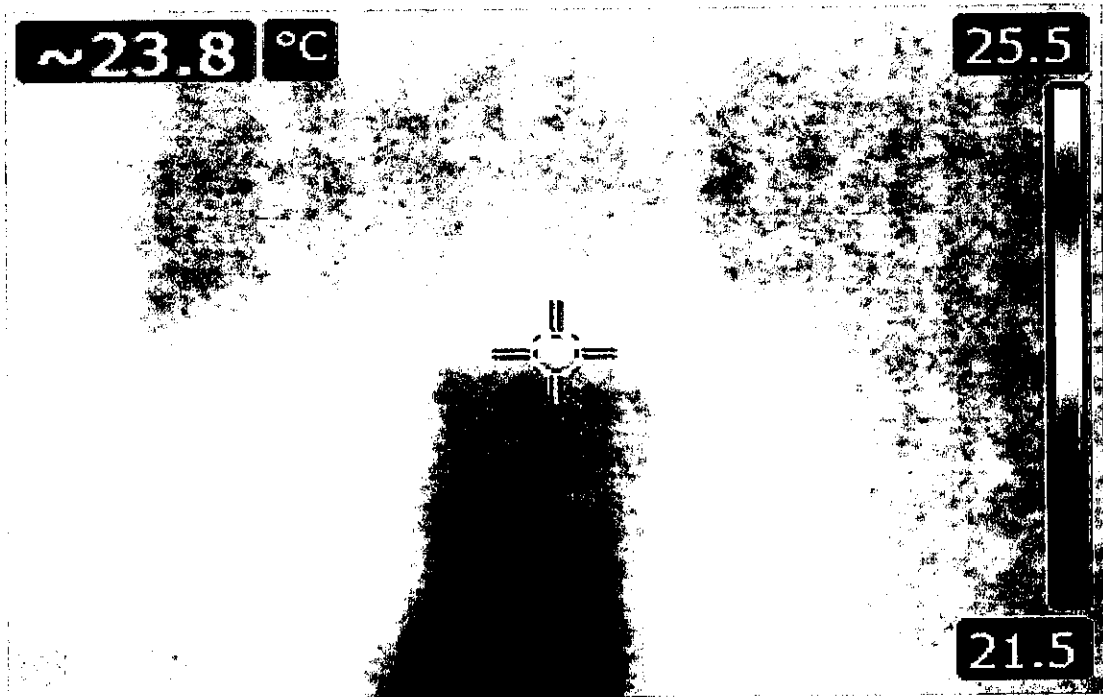


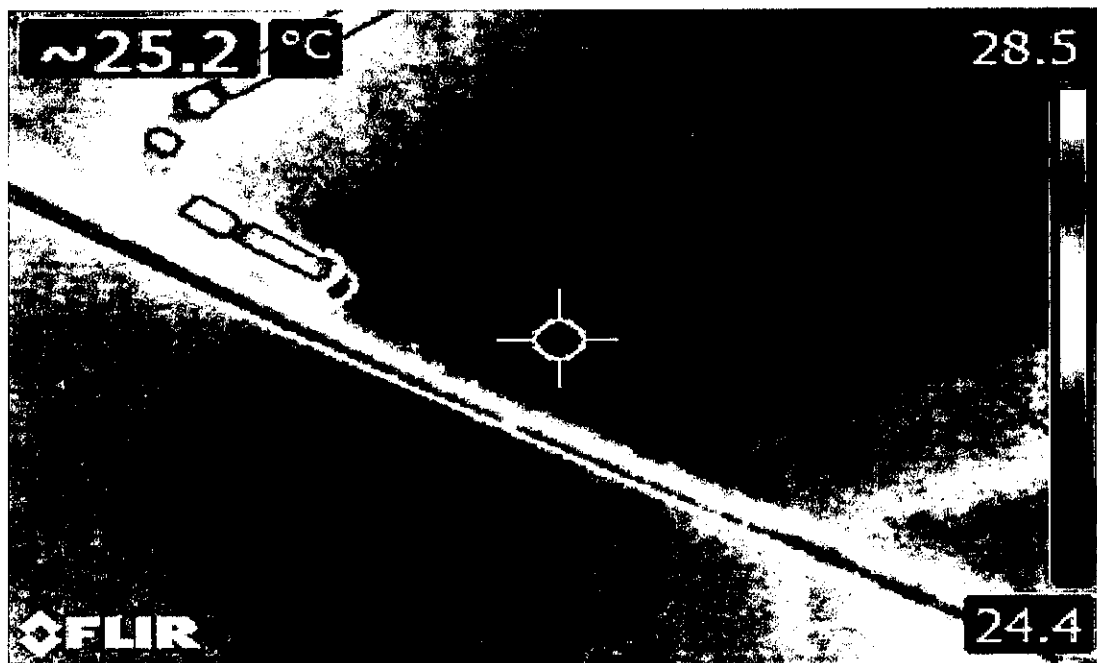


תמונות שצולמו במצלמה תרמית:



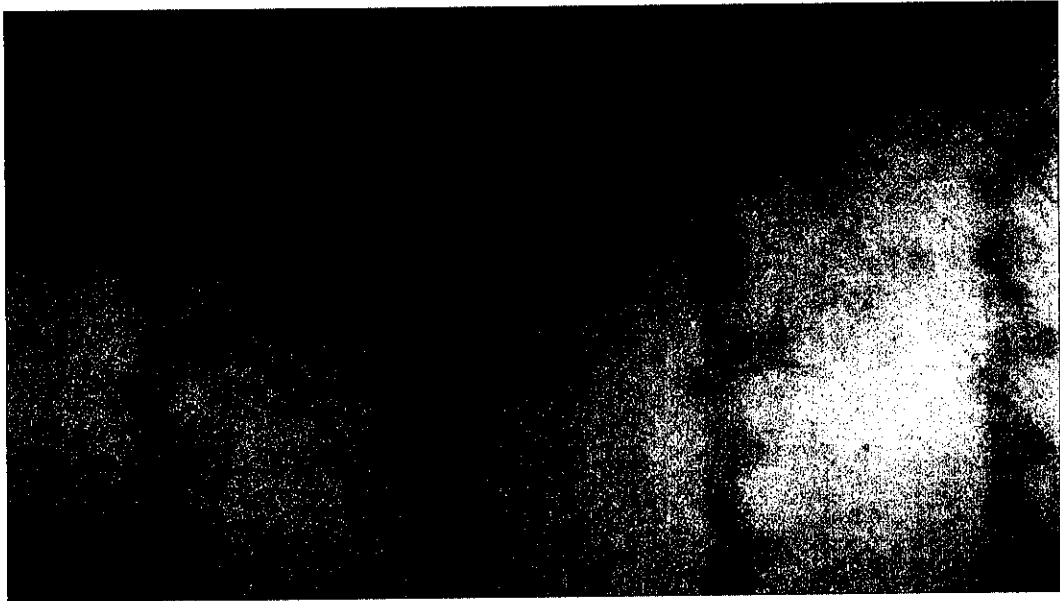




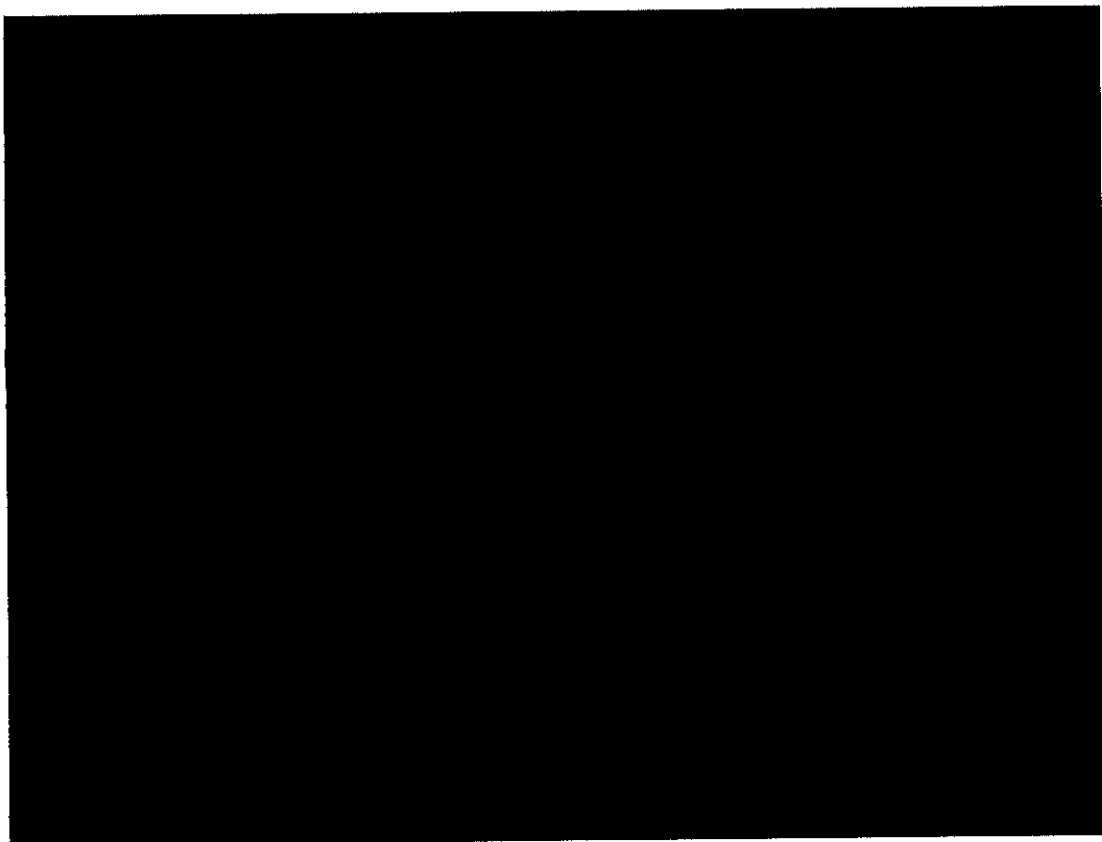


- מבואה מח' מדרגות קומה 1- לחניון קומה 1-.



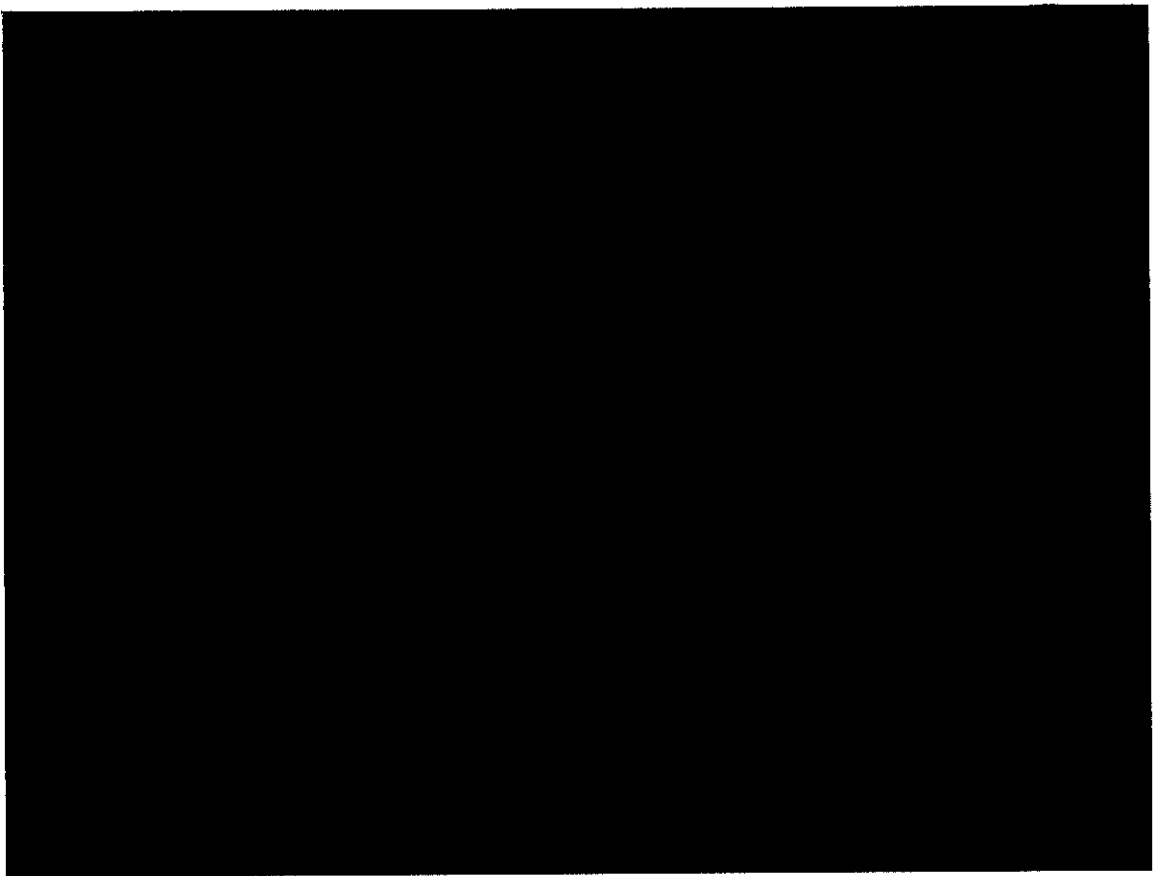
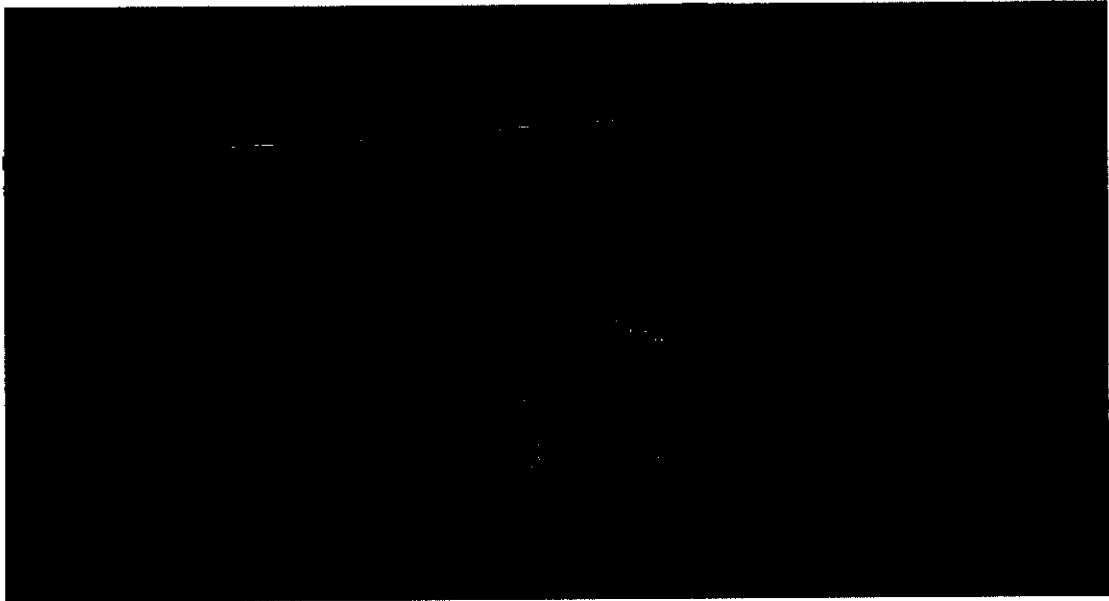


- חניון קומה 0.5- קיר מערבי.



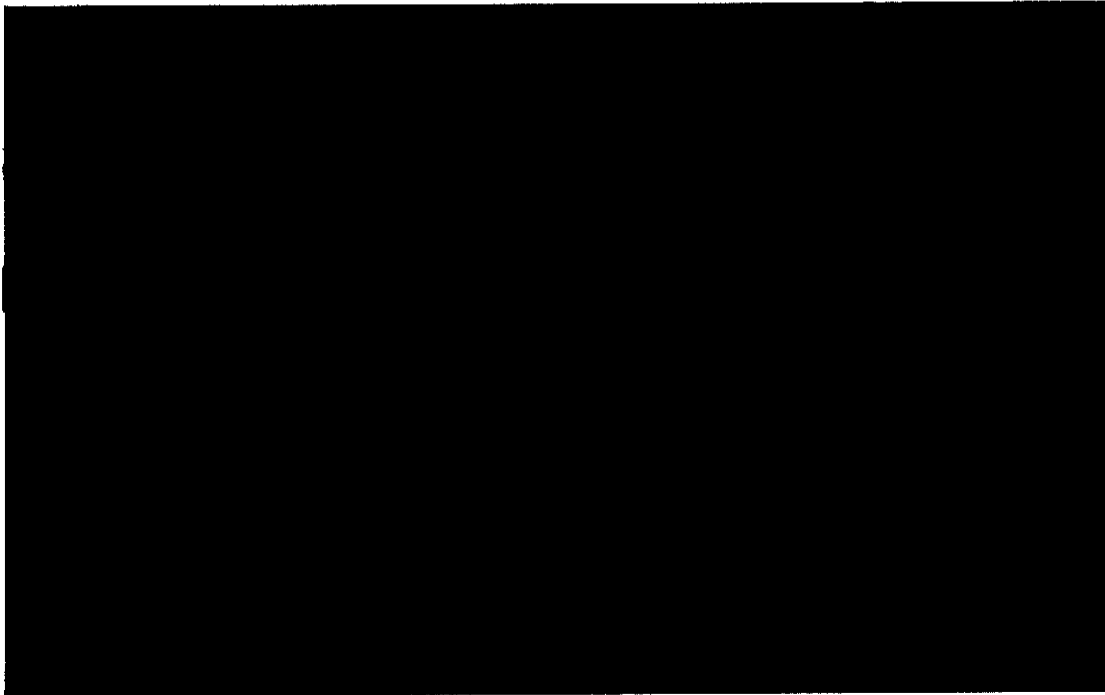


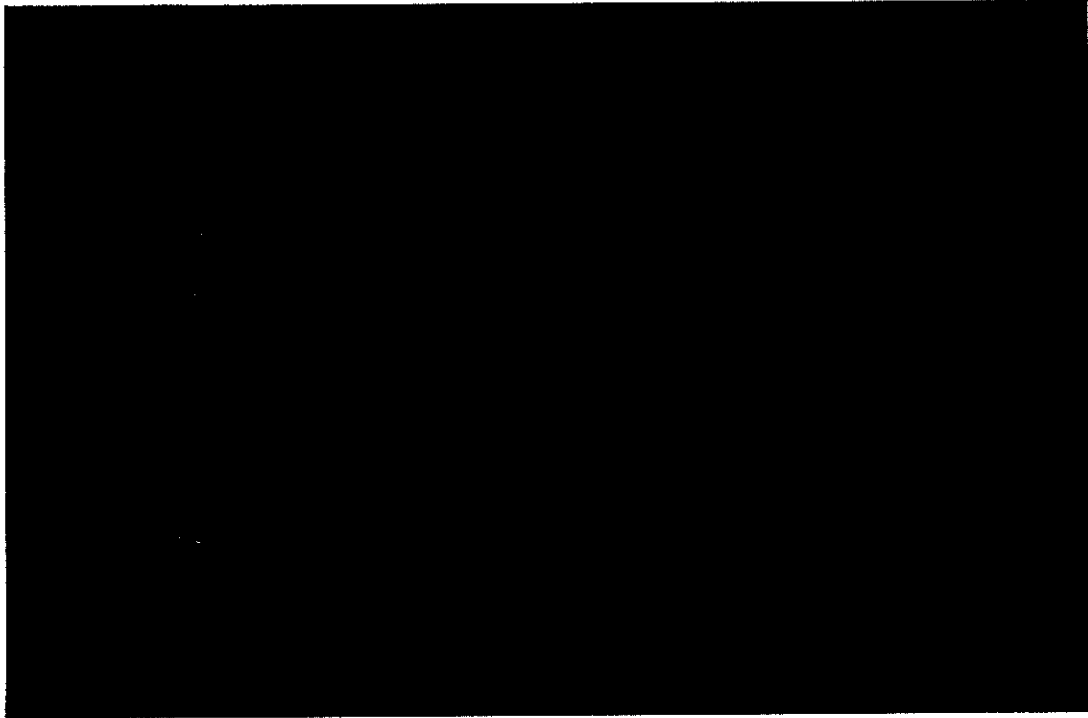
- רמפה ירידה מקומה 0.5- לקומה 1-.



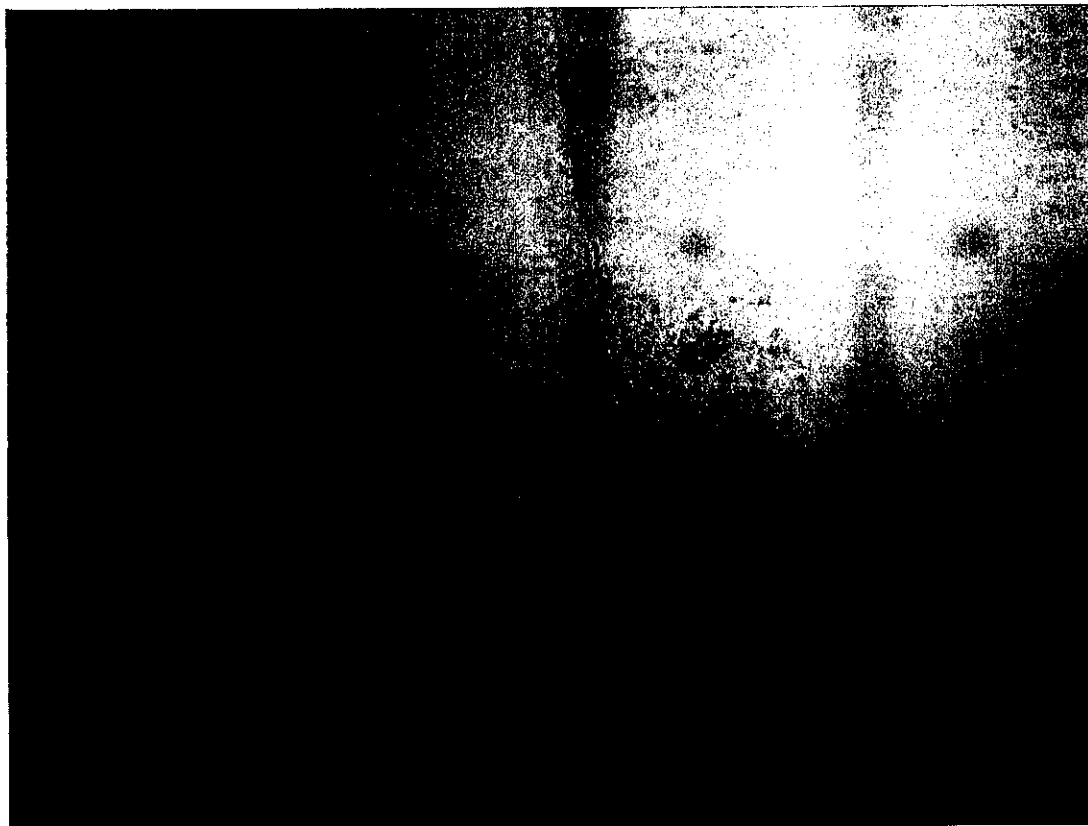


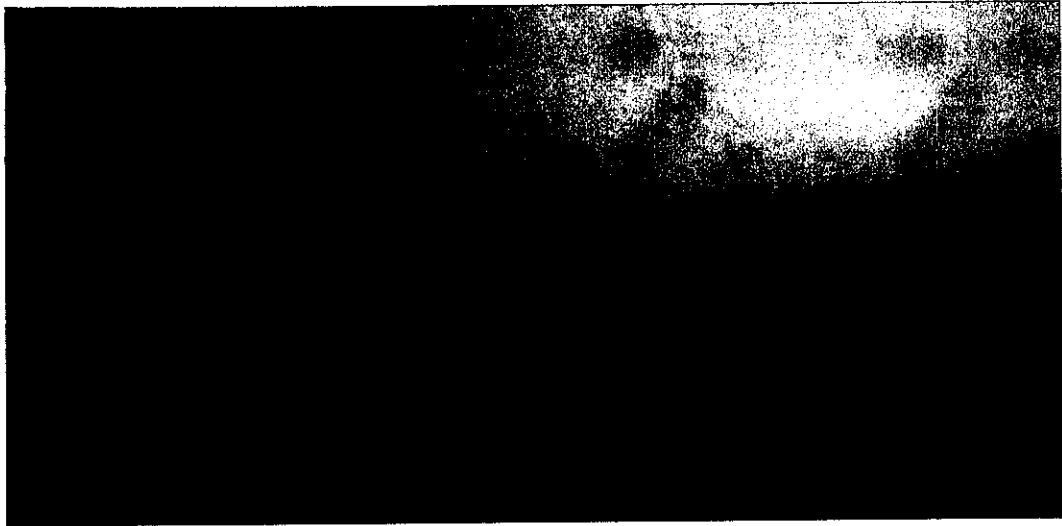
- חניון קומה 1.5- קיר מזרחי.



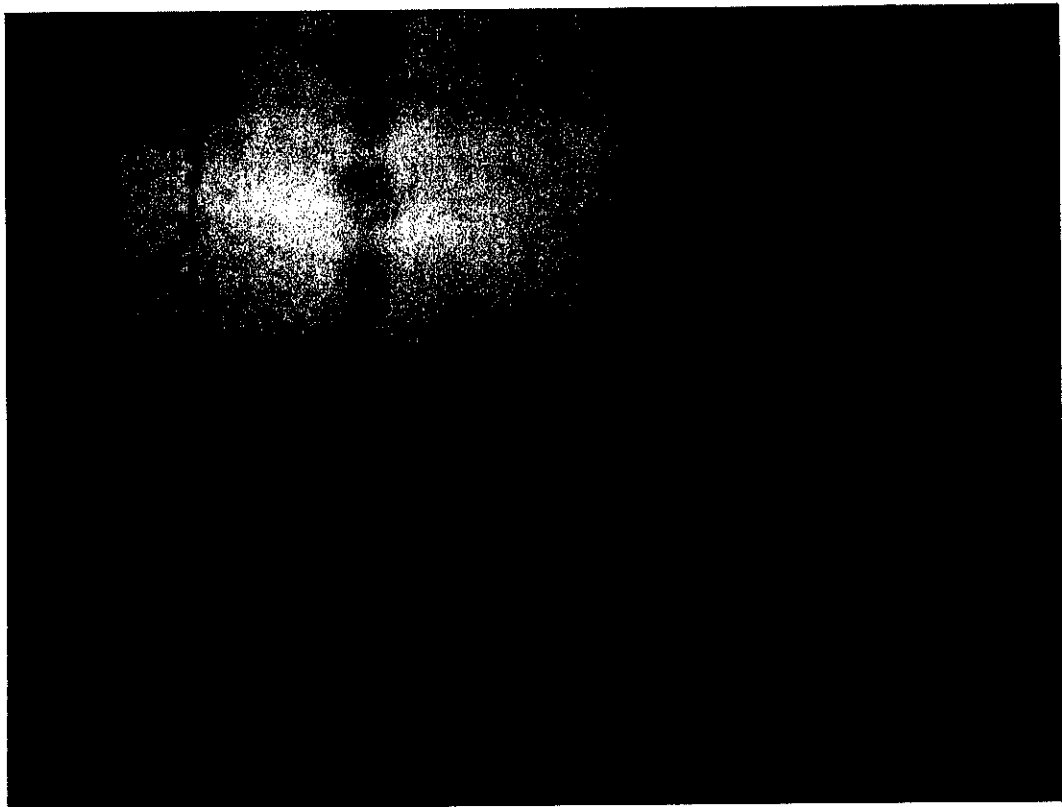


- חניון קומה 2- מעל חנייה 22.





- מעל חנייה 20.





- חניון קומה 2- קיר מערבי.



- קיר דרומי.





הדבר נוגד את תקנות התכנון והבנייה סעיף 5.32, ציטוט:

קירותיו החיצוניים של בניין יתוכננו וייבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ.

ומנוגד לת"י 1547 חלק 13 (פרטי איטום), סעיף 2.1.3, ציטוט:

ב. 1. חלקי בניין המצריכים איטום

ות-המערכת תתייחס לכל החלקים והאלמנטים של הבניין המצריכים איטום, כגון:

- א. יסודות;
- ב. קירות דיפון;
- ג. חלקי בגין ות-קרקעיים (כגון: רצפות, קירות, תקרות, פירים, בורות);
- ד. קירות תומכים;
- ה. מאגרי מים;
- ו. קירות חיצוניים, לרבות מעקים;
- ז. פתחים בטעטפת החיצונית של הבניין;
- ח. מרפסות ואדניות;
- ט. גגות, לרבות גגות קלים;
- י. רצפות לצורך טכני בגג או בחדרים טכניים (ראו הגדרה);
- יא. רצפות וקירות של חדרים רטובים (כגון: חדרי שירותים, מטבחים, חדרי כביסה);
- יב. מעגרי מערכות טכניות¹ באלמנטי בניין.

כפיתרון לבעיית הרטיבות, ישנם קבלנים המנסים לנקז את המים באמצעות תעלות "האוספות" את המים החודרים לחניון וזאת במקום לבצע איטום תקני ולמנוע את חדירת המים למבנה. למען הסר ספק, דבר זה מנוגד לתקנות התכנון והבנייה והתקן המצוטטים לעיל. ניקוזים תחתונים באמצעות תעלות אינם מקובלים כפיתרון מכיוון שמים החודרים דרך אלמנטי הבטון גורמים לחלודה והיחלשות האלמנטים. בנוסף, הניקוזים מאולתרים, אינם מתוכננים, אינם תקינים ומהווים עומס על תחזוקת הבניין. בנוסף, תעלות אלו מבוצעות בדרך כלל לאחר קבלת אישורים ואינן מאושרות ע"י רשות כיבוי אש ועלולות לחסום את שטח ההרטבה של המתז. בנוסף, חלק מהתעלות מנסות לסגור נזילות מתפרים שבין קורה לתקרה, כמובן, ללא הצלחה.

דרוש: פירוק המשטח שמעל התקרה ותיקון האיטום. לאחר תיקוני האיטום יש לבצע תיקוני צבע באזורים שנפגעו. יודגש, כי ביצוע הזרקות מהצד הפנימי אינן הפתרון לבעיה. זהו כביכול מענה זריז ומהיר הנועד להקטנה משמעותית של נזילות. בד"כ הן מבוצעות ללא בקרה, ואינן מהוות פתרון מאריך ימים. הן מבוצעות גם מהצד ה"לא נכון", בעוד שאיטום יסודי ואמין, מבוצע מהצד ממנו מגיעים המים. הדבר חיוני גם למען אריכות חי המבנה. יתרה מכך, בעבודות המבוצעות מהצד הפנימי, אנחנו נוהגים לבוא עם מערכת איטום נוספת.

עלות משוערת:

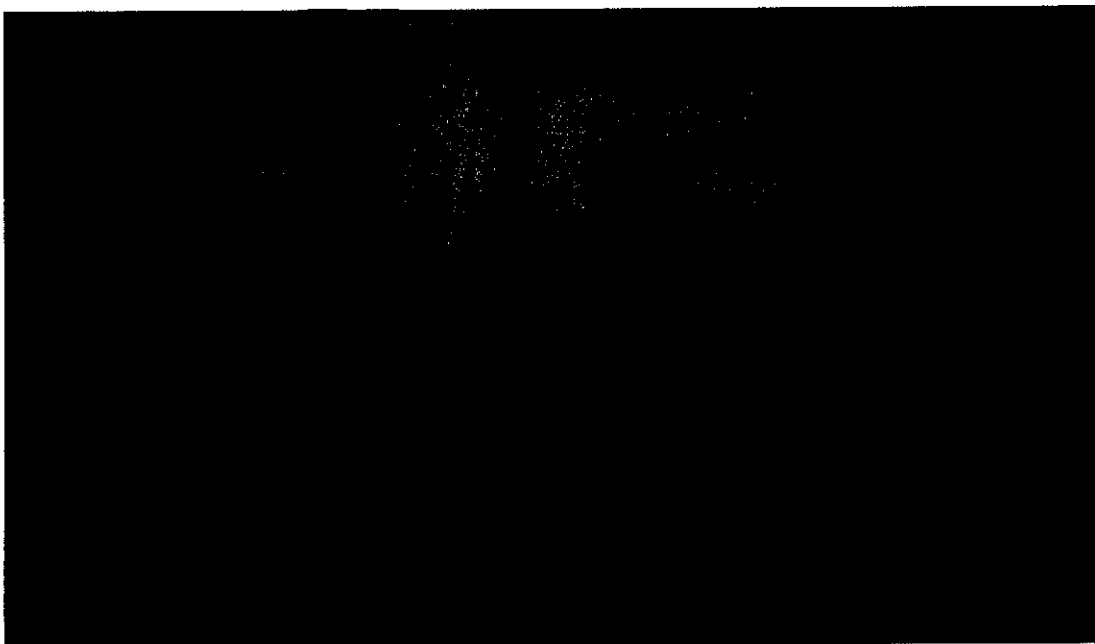
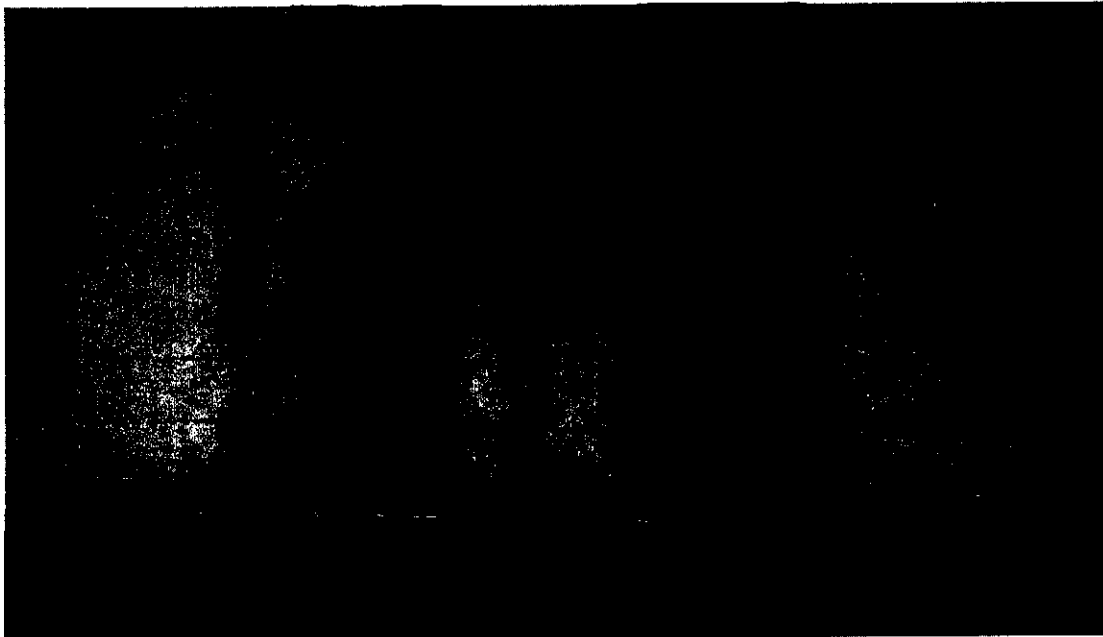
300,000 ₪

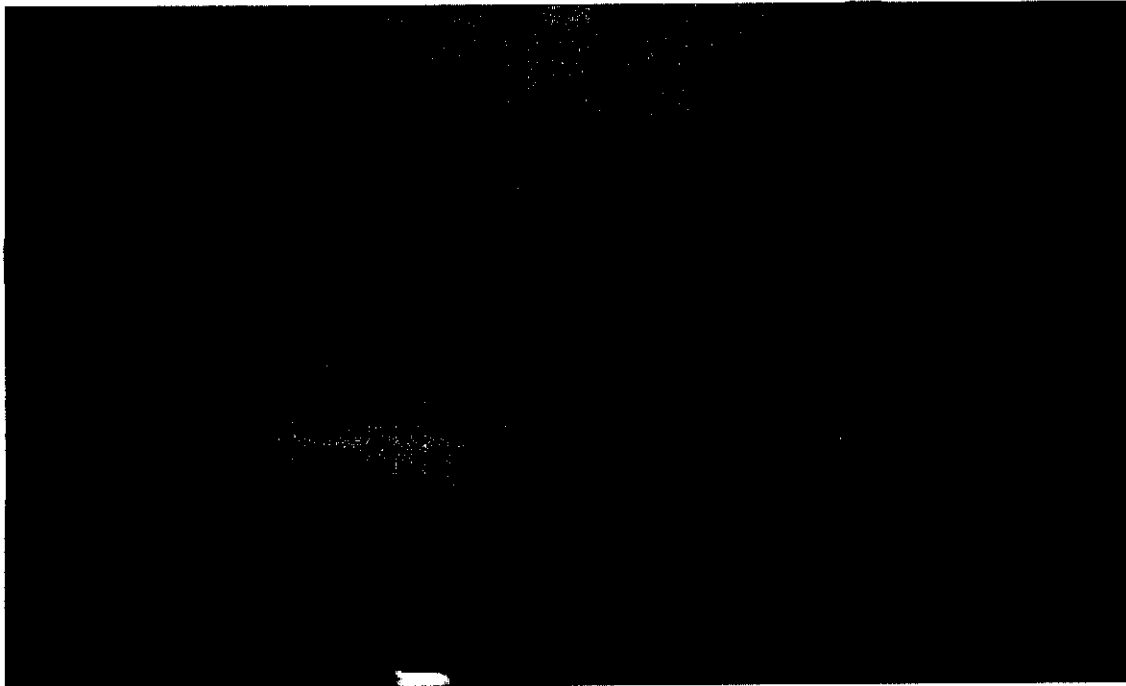


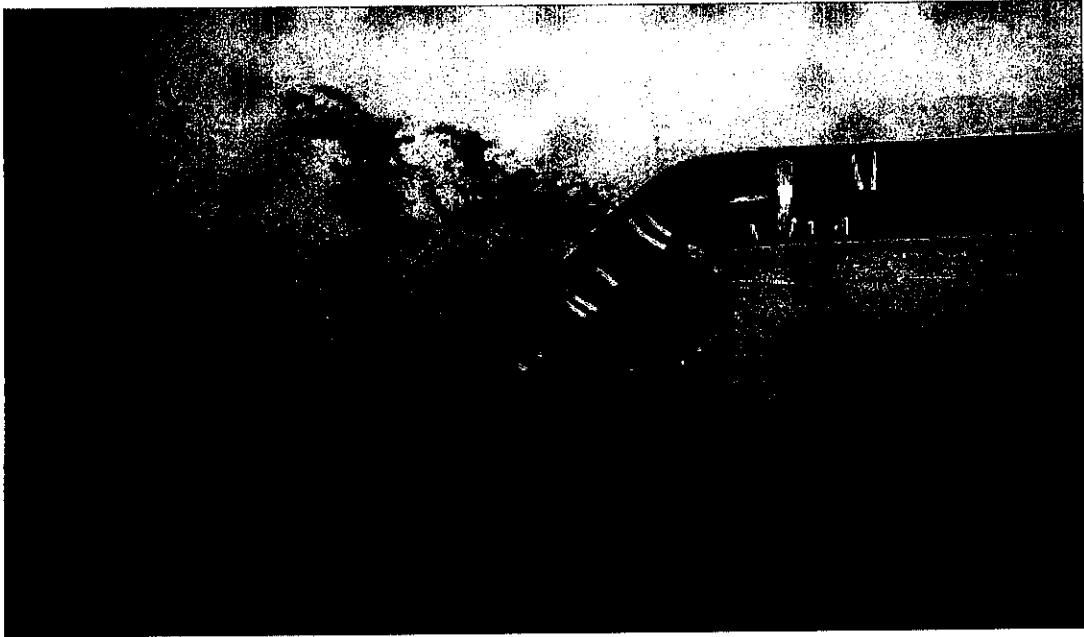
2.3. חדירת צנרת

קיימים סימני רטיבות, סביב מעברי צנרת, במקומות הבאים:

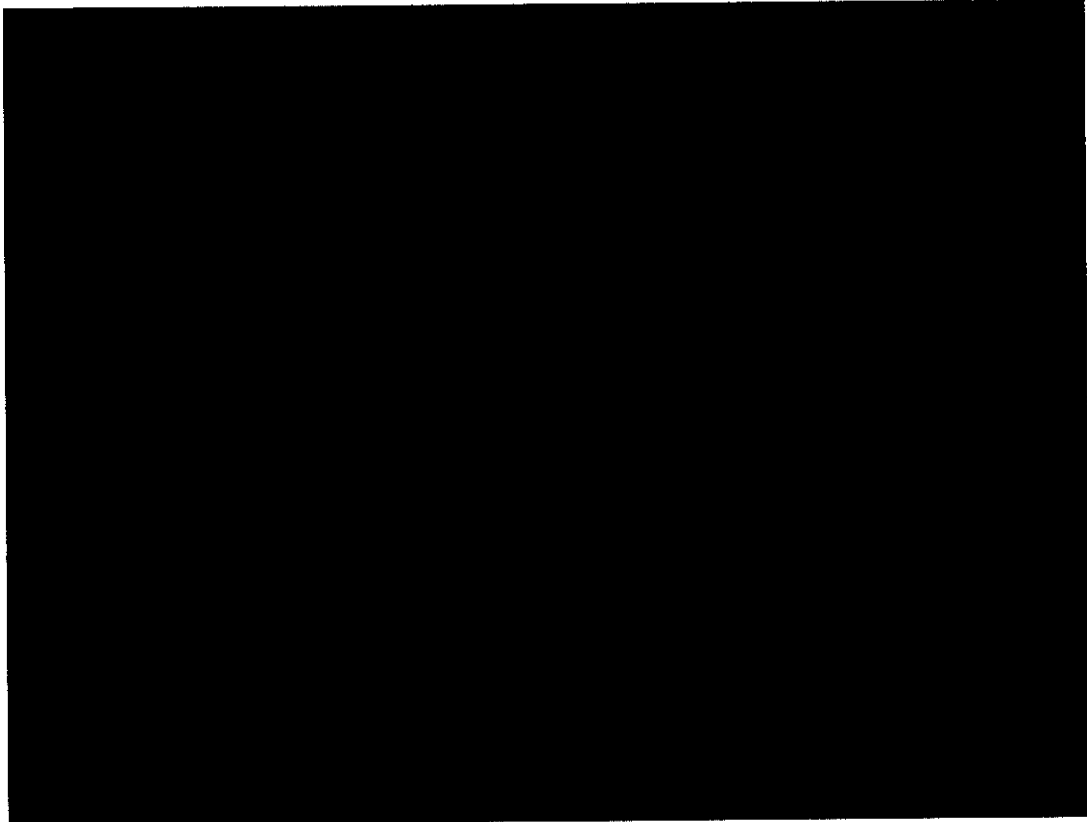
- חניון קומה 0.5- תחתית רמפה כניסה לחניון.

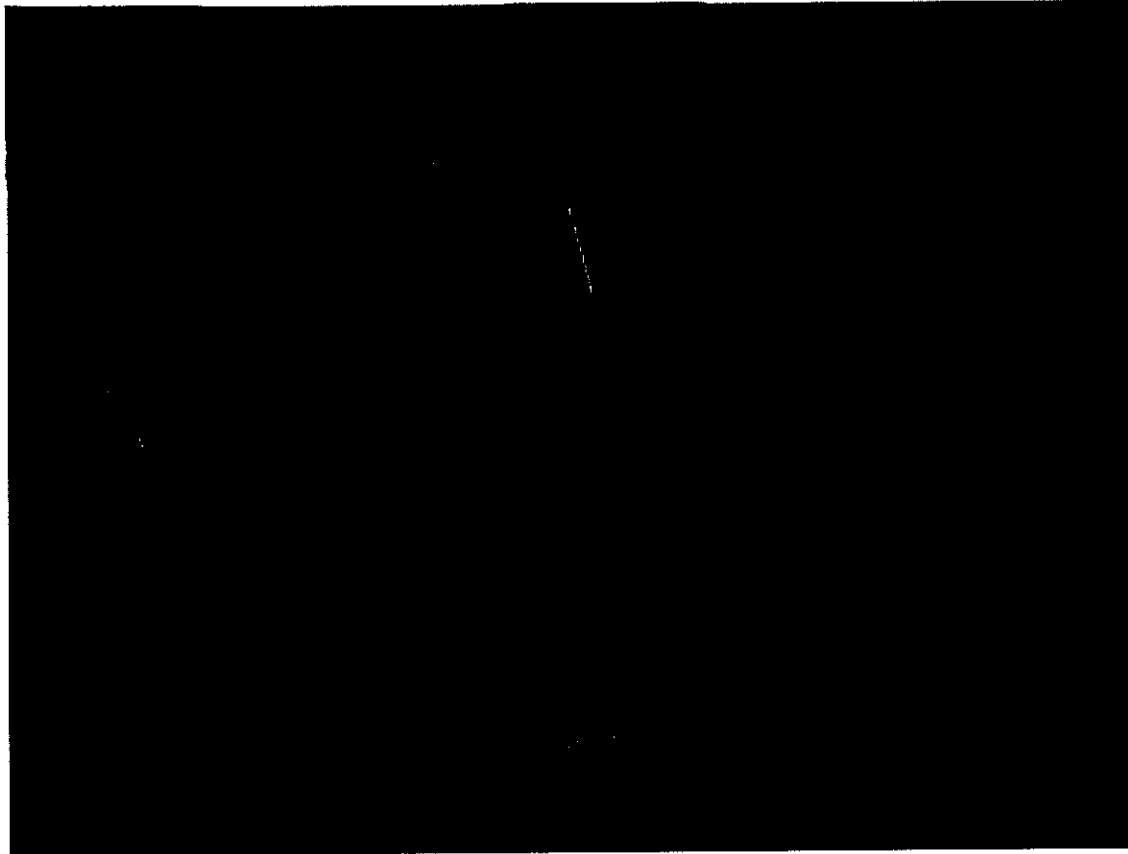




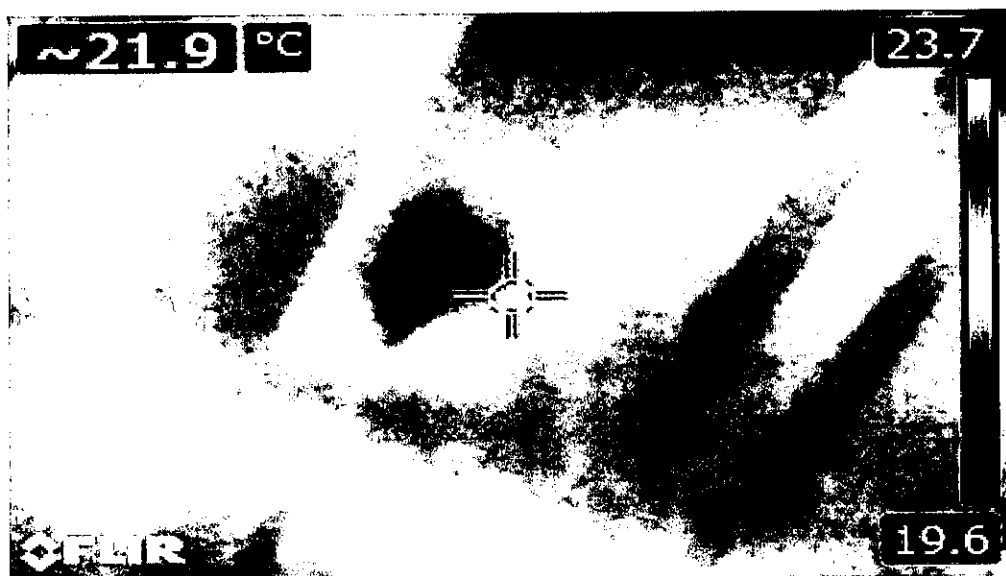


- חביון קומה 1.-





- רמפה ירידה מחניון קומה 1- לקומה 1.5-
 תמונות שצולמו במצלמה תרמית:





הדבר נוגד את תקנות התכנון והבנייה סעיף 5.32, ציטוט:

קירותיו החיצוניים של בניין יתוכננו וייבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ.

הדבר נוגד את תקנות התכנון והבנייה סעיף 5.32, ציטוט:

קירותיו החיצוניים של בניין יתוכננו וייבנו באופן המונע חדירת מים ורטיבות לתוכו מבחוץ.

ומנוגד לת"י 1547 חלק 13 (פרטי איטום), סעיף 2.1.3, ציטוט:

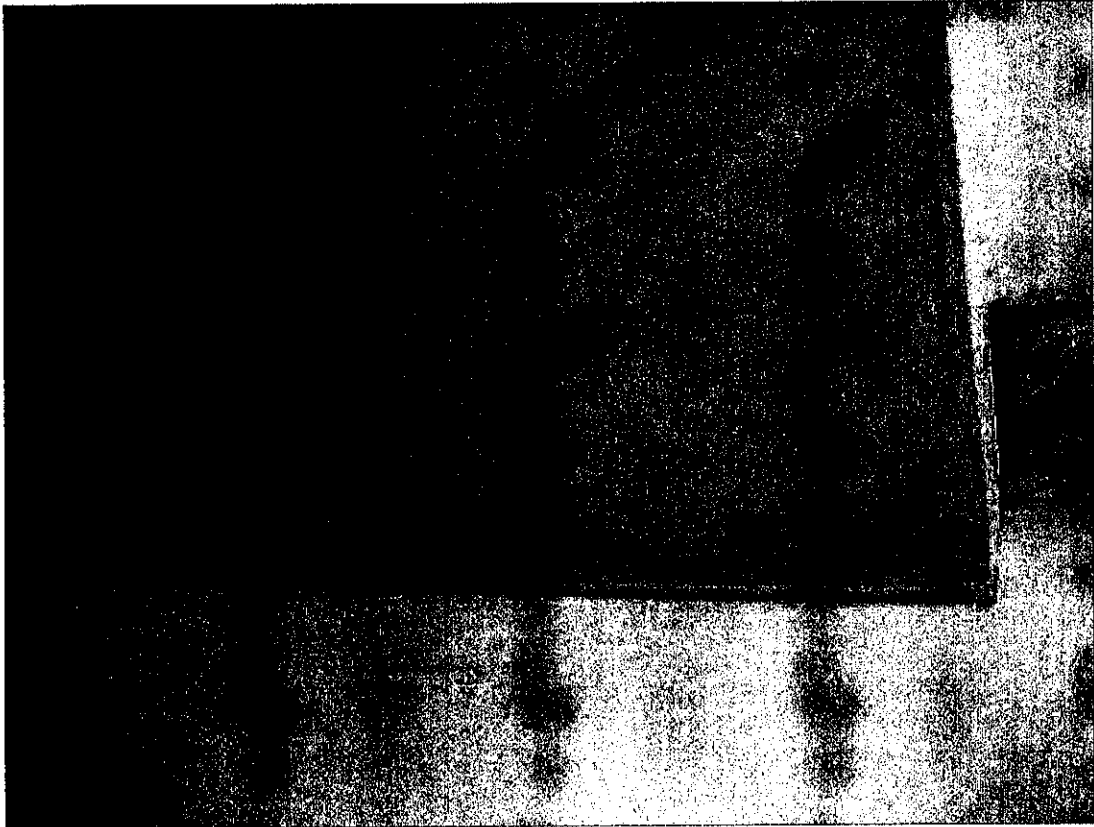
- ב.1.2. חלקי בניין המצריכים איטום**
- הת-חשערכת תתייחס לכל החלקים והאלמנטים של הבניין המצריכים איטום, כגון:
- א. יטודות;
 - ב. קירות דיפון;
 - ג. חלקי בניין תת-קרקעיים וכגון: רצפות, קירות, תקרות, פירים, בורות;
 - ד. קירות תומכים;
 - ה. מאגרי מים;
 - ו. קירות חיצוניים, לרבות מעקים;
 - ז. פתחים בטעטפת החיצונית של הבניין;
 - ח. מרפסות ואדניות;
 - ט. גגות, לרבות גגות קלים;
 - י. רצפות לצורך שכני בגגית או בחדרים טכניים וראו הגדרה;
 - יא. רצפות וקירות של חדרים טובים וכגון: חדרי שירותים, מטבחים, חדרי כביסה;
 - יב. מעברי טעירות טכניות¹ באלמנטי בניין.

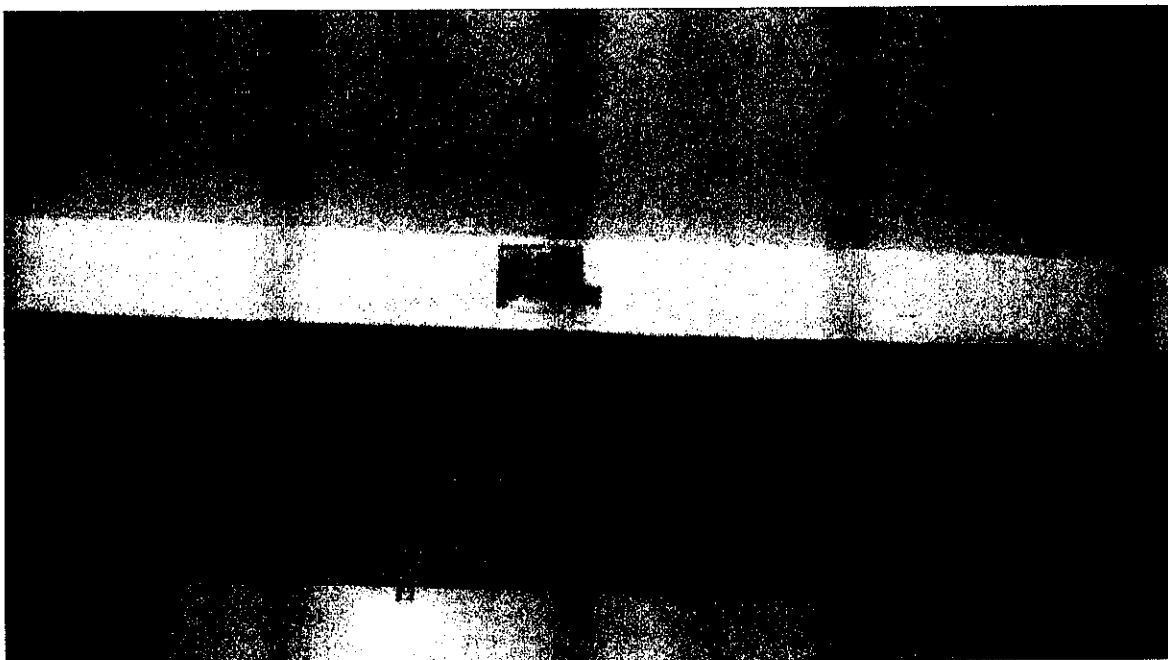
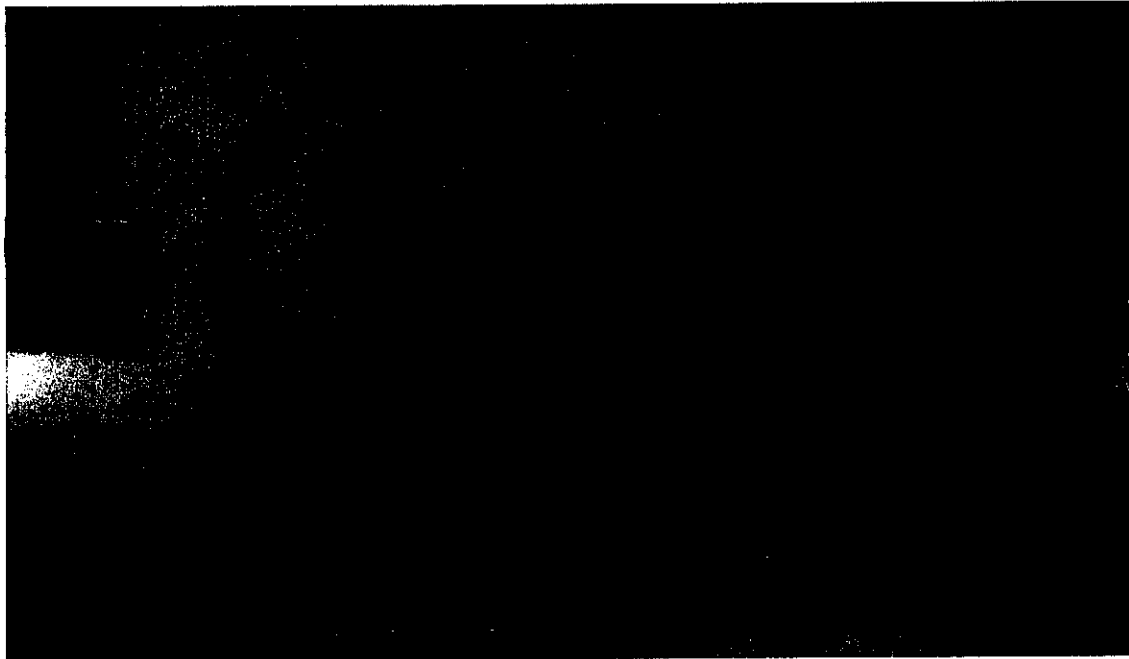
דרוש: איתור מקור הרטיבות, תיקון וטיפול בפרט איטום סביב הצינור עפ"י הנחיותיו של יועץ איטום.
לאחר תיקוני האיטום יש לבצע תיקוני צבע באזורים שנפגעו.
עלות משוערת:

₪ 70,000

2.4. רטיבות

הובחנו סימני רטיבות ממקור לא מזוהה באזורים הבאים:
- קומת קרקע.





דרוש: איתור הנזילה. לאחר איתור מקור הנזילה יש לתקן לפי הצורך כולל החלפת ריצוף, תיקוני טיח וצבע.

עלות משוערת:

₪ 4,000

סה"כ העלות לפרק זה -

₪ 434,000

הערה: העלות הסופית תיקבע לאחר בדיקת יועץ איטום וקבלת הצעות מחיר קבלנים לביצוע העבודות



3. מעליות

3.1. אישור

לפי הוראות החוק - פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 סעיף 59 ו-60, כל מעלית חדשה חייבת להיבדק בדיקה ראשונית ע"י מכון התקנים כדי לוודא שהיא אכן בנויה לפי דרישות הפקודה והתקן ושכל המערכות הבטיחותיות במעלית עובדות.

דרוש: קבלת אישור בדיקה.

3.2. מסמכים ותכניות

יש למסור מסמכים ותוכניות של מערכות המעליות לוועד הבית כפי שנדרש על פי ת"י 1525, חלק 2, סעיפים 2.51 ו-2.5.2.4:

2.5 קובץ מסמכי הבניין

2.5.1 כללי

קובץ מסמכי הבניין הוא כלל הנתונים הנדרשים לצורך ביצוע פעולות התחזוקה המפורטות בהקדמה, קובץ מסמכי הבניין הוא גם כלי עזר לרשויות המיקומיות, לצורך תיעוד הבניין בשעת מסירתו בדו"ח ולצורך תיעוד השינויים שהיו בבניין במהלך חייו. קובץ מסמכי הבניין יימסר למענה והגדרה (U.J.S) בכל בניין.

2.5.1.4 מעליות

- א. מידע מפורט על המעלית ומכלליה, לרבות תרשימים חשמלי כללי ודרוש לתחזוקה המעלית, כמפורט בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (תוכנית מעליות ומתן שירות למעליות).
- ב. ספר טיפולים במעלית, הכולל הוראות טיפול ותחזוקה של המעלית כמפורט בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים המוזכר לעיל.

למען הסר ספק, הדרישה למסירת הוראות תחזוקה קיימת בחוק המכר (תיקון 2010) אליו מחויב המוכר, ציטוט,

2. חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש [תיקון: תשע"א]
 (א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש
 (1א) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש התומות בידיו; לא היו בידיו המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשרן תתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.
 (ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

ות"י 2481 חלק 0 (דרישות בטיחות לבנייה והתקנה – דרישות יסוד), סעיף 6.3, ציטוט:

126 מעליה (logbook) לרישום תיקונים וביקורות תקופתיות.

וזאת בניגוד לת"י 2481 חלק 70, ציטוט:

2. 3. 3. לפחות על אחד חקירות הצדדים של התא לותקן בית אהיה. מידת אחד הרומב של חלק בית האהיה המועד לאהיה תהיה 30 מ"ס עד 45 מ"ס, והתחך יהיה בעל רדיוס העגלה של 10 מ"מ לפחות. המרובה ההתשי בין הקיר לבין החלק המועד לאהיה יהיה 35 מ"מ לפחות. גובה חסמח העליונה של החלק המועד לאהיה יהיה (25±900) מ"ס מרצפת התא.

אם נוח חקירקו של התא מסומק על אותו קיר שבו מסומק בית האהיה, יפוצל בית האהיה לשני חלקים נפרדים כדי לא לחסור את לחצי הפיקוד או להפריע בהפעלתם.

חקירות העולטים של בית האהיה יהיו סגורים ונעומים כלפי הקיר כדי למנוע שיכוך פלגה.

דרוש: התקנת בית אחיזה.
עלות:

2,000

3.4. כתמים/שריטות בתא מעלית

תא מעלית (דופן התא, הדלת או המלבן) מוכתם או שרוט. לדוגמא:



דרוש: הסרת הפגמים או החלפה.



₪ 500

עלות משוערת:

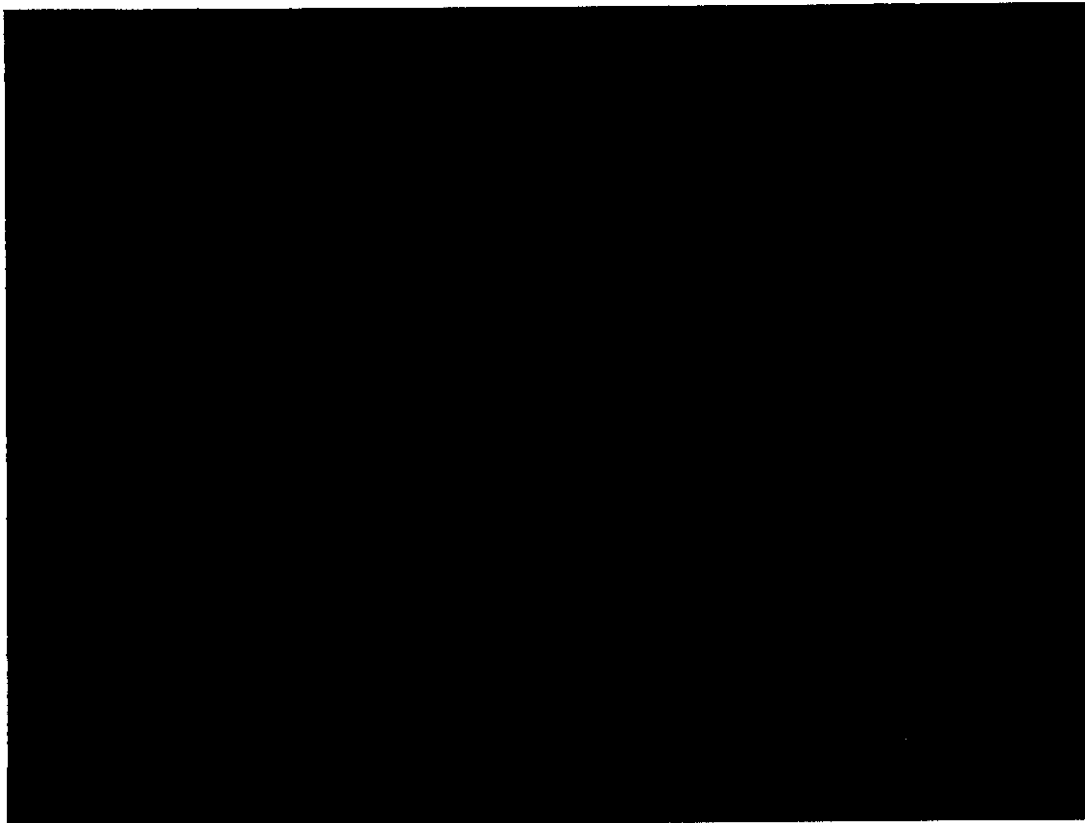
₪ 2,500

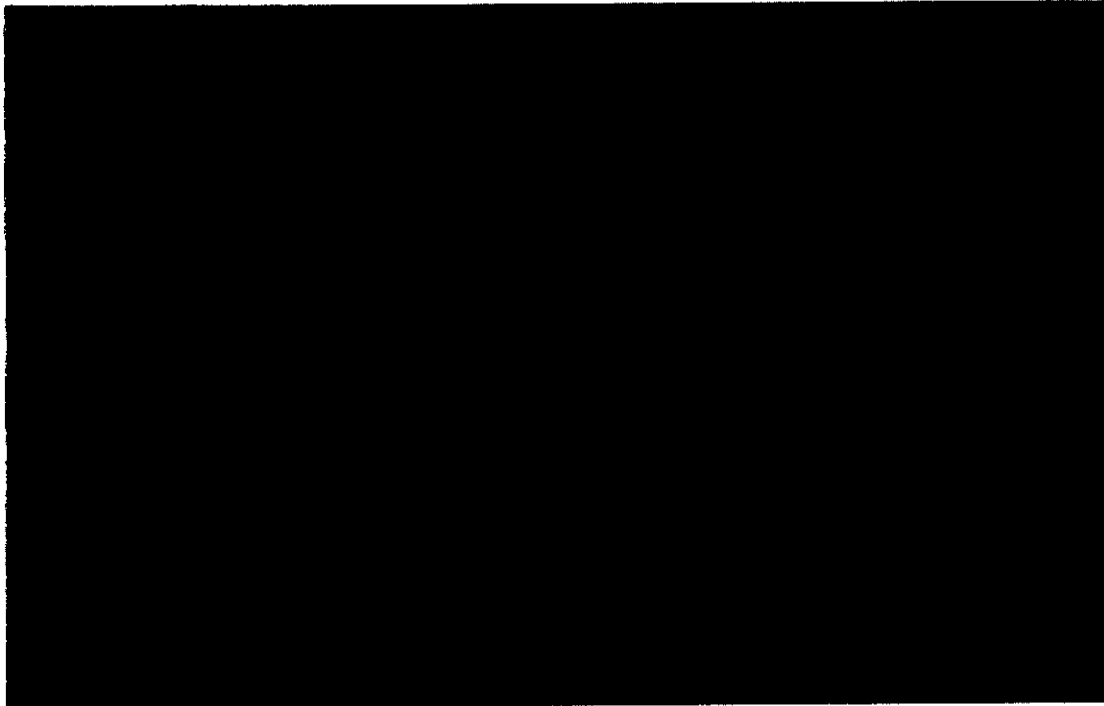
סה"כ עלות לפרק זה-

4. שלד ובנייה

4.1. בטון חשוף

במקומות פזורים בכל רחבי החניון התת קרקעי עשויה בטון חשוף צבוע. בעבודות מסוג זה, בהן לא מבצעים שכבת טיח על מנת לחפות על הפגמים ביציקת הבטון, מקפידים על קווי בטון ישרים וחלקים כבר בשלב הכנת הטפסנות. במקרה זה קווי הבטון אינם ישרים והבטון משופע בבליטות ושקעים. לדוגמא:
- קומה 0.5-





- קומה 1-.



- קומה 2.-



הדרישות מופיעות בסעיף 4.6.5.3 של ת"י 1923 (עבודות בטון יצוק באתר):

גימור פני בטון מיוחדים
א.פני בטון מיוחדים בעלי חזות סופית כגון מוחלקת, מחורצת או מחוספסת, פני בטון עמידים בשחיקה וכדומה.
ב.הגימור והטיפול בפני בטון מיוחדים יעשו לפי מפרט שהוא חלק ממסמכי התכנון או ממסמכי הביצוע, תוך הגדרה ברורה של פני הבטון, כלי העיבוד, סוגי החומרים ומינונם (במקרה של החדרת חומרים לתוך פני הבטון) ואשפרת הבטון והגנתו עד להתחזקות.דרישות הגימור של פאות רכיב שאינן מהוות רקע לעבודות אחרות, כגון בטון חשוף, יקבעו על פי תנאי הסביבה שבה נמצא הרכיב (ראו טבלה 2), על פי ייעודו הארכיטקטוני של הרכיב ועוד.
הערה:

לעיתים רצוי שהגדרת חזות פני הבטון המיוחדים תעשה באמצעות דוגמות יחוס

מדובר בפגם אסתטי בולט לעין. להלן פסק דין בעניין זה:

ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

הליך: אז' 001494/97

תאריך: 24/08/03

השופטים: דר' גבריאל קלינג, סגן נשיא

6. הטיעון כי אין פיצוי על פגם אסתטי, פגום מעיקרו. טיעון הנתבעים (בע' 43 לסיכומי הנתבעת מס' 2) כי "אין גבול או מבחן לאסתטיקה", עשוי להתקבל כאשר מדובר בעניינים של טעם שבהם עשויות דעות להיות חלוקות, כמו למשל צבעם של קירות. אך דרכם של בתי משפט לפצות בעלי דין על ליקויים רבים שכל כולם אסתטיים כמו טיח



שאינו ישר או כתמים בריצוף. הנתבעים חוזרים ומסתמכים על דברים שנאמרו בע"א 4445/90 עמיגור (ניהול נכסים) בע"מ ל' מאיוסט, תק-על (94) 674. אכן נאמר שם בפסקה 12...

דרוש: תיקוני בטון וצבע.
עלות:

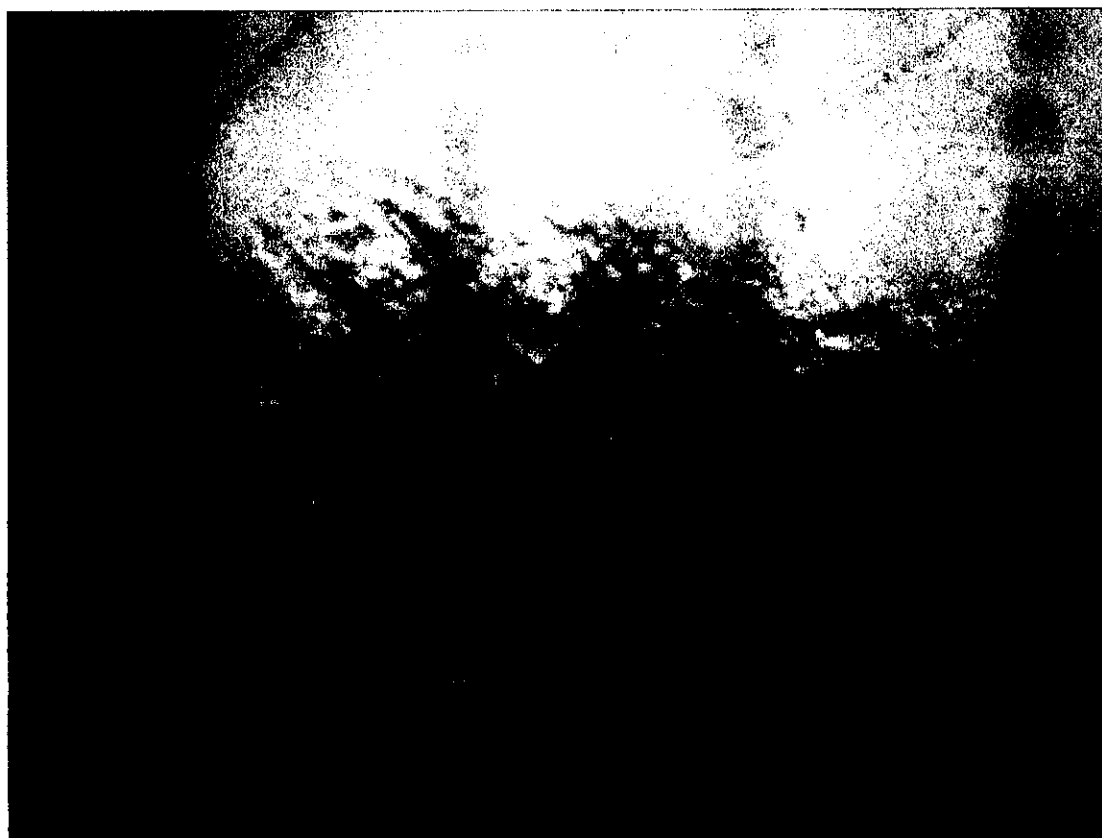
18,000 ₪

4.2. זיון ברזל חשוף

במקומות הבאים אובחנו מוטות זיון גלויים עקב כיסויי בטון בלתי מספקים.
- חניון 1-



- חניון 2-





הדבר מנוגד לת"י 466 חלק 1, סעיף 8.10, ציטוט:

8.20. רכיבי בטון בגומים
רכיבים שהתגלו בהם פגמים לאחר פירוק הטפסות וכוונתם כפף יונק, עיוות, חוזק בטון נמוך מהנדרש, סדקי, קיני חצץ, פגמי שטח, מוטות ויון חשופים, עובי בטון ביסוי קטן מהנדרש, מושקים שאינם במחבון, שטחים המוטות ממקומם ומצורתם המתוכננת - לא יתחשבו מתאימים לדרישות תקן זה.
מתכנן שכל הבניין רשאי לדרוש הוצאת דוגמות לבדיקת חוזק מהבטון הקשוי, ביצוע העסקת ניסיון או כל בדיקה אחרת, הדרישה לזעהו לכביעת בשירותם של הרכיב או תגובה הפגמים. כמו כן הוא רשאי לדרוש ביצוע תיקונים, חיזוקים או הריסת והחלפת הפגמים וההתקנים, בהתאם להוראותיו.

דרוש: יש לכסות את המוטות היטב במלט צמנטי ולטייח.
עלות:

נח 4,000

קוצים בולטים מהרצפה/קירות/תקרה בחניון קומה 2-.



דרוש: חיתוך הקוצים כולל חציבה וביטון על מנת לקיים כיסוי בטון של 3 ס"מ לפחות.
עלות:

500 ₪

4.3. טפסנות

שאריות טפסנות בתקרה התגלו באזורים הבאים:
- קיר מערבי חניון קומה 0.5-

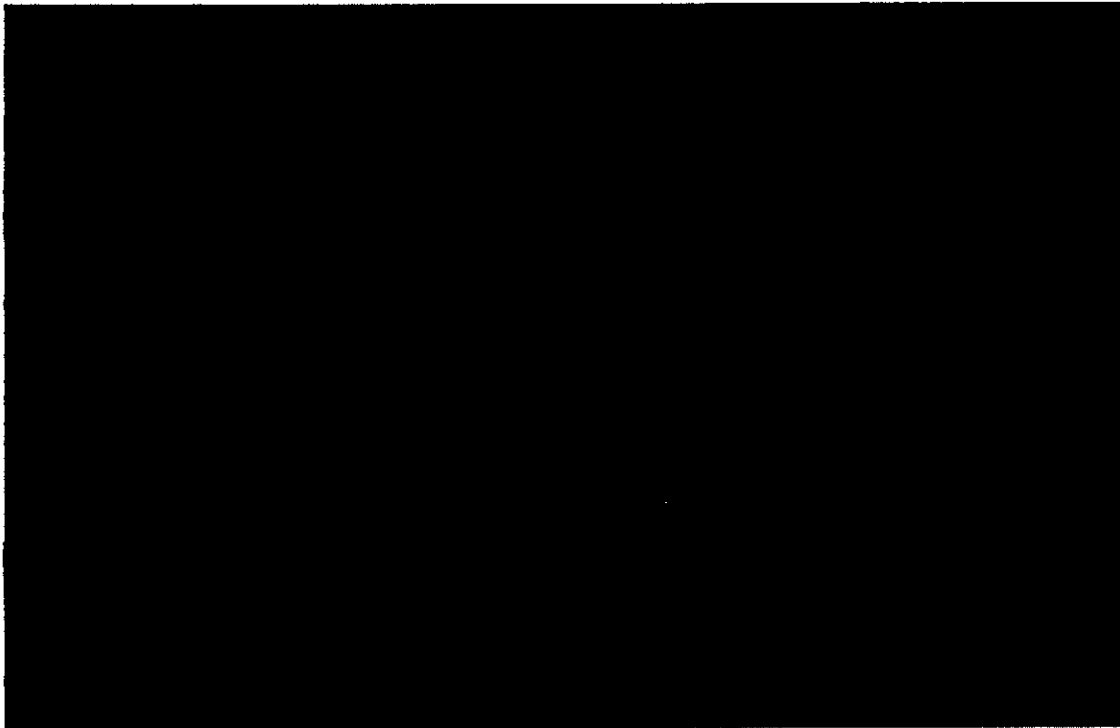


דרוש: הסרת שאריות טפסנות.
עלות כולל תיקון:

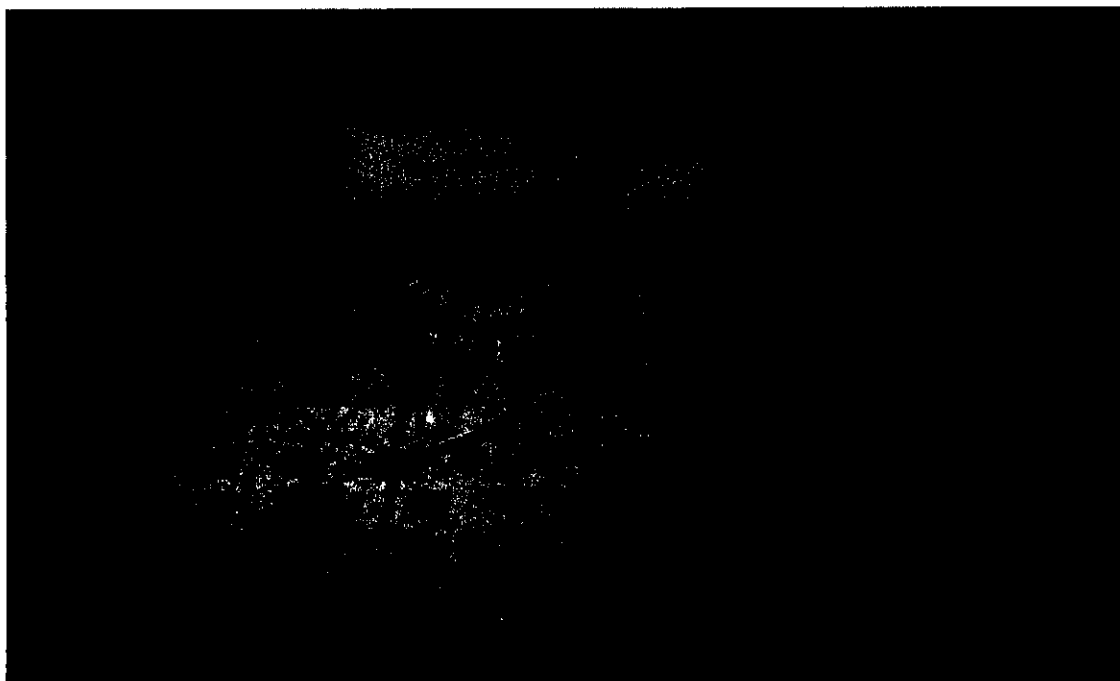
300 ₪

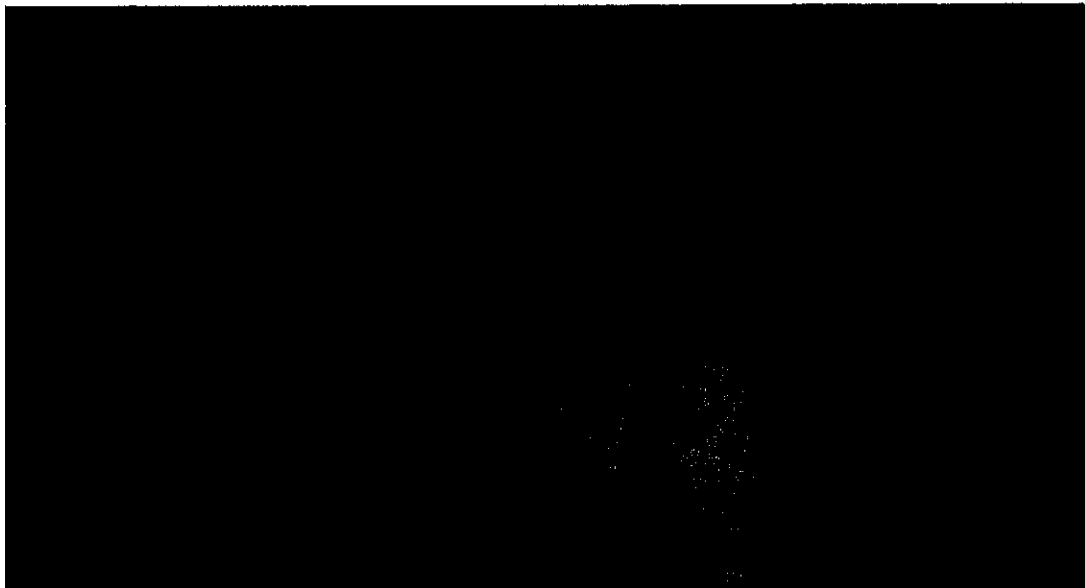
4.4. חוטי קשירה

במקומות פזורים בקירות ובתקרות בולטים מוטות וחוטי קשירה מברזל. לדוגמא:
 - קיר מערבי רמפה ירידה מקומה 0.5- לקומה 1-.



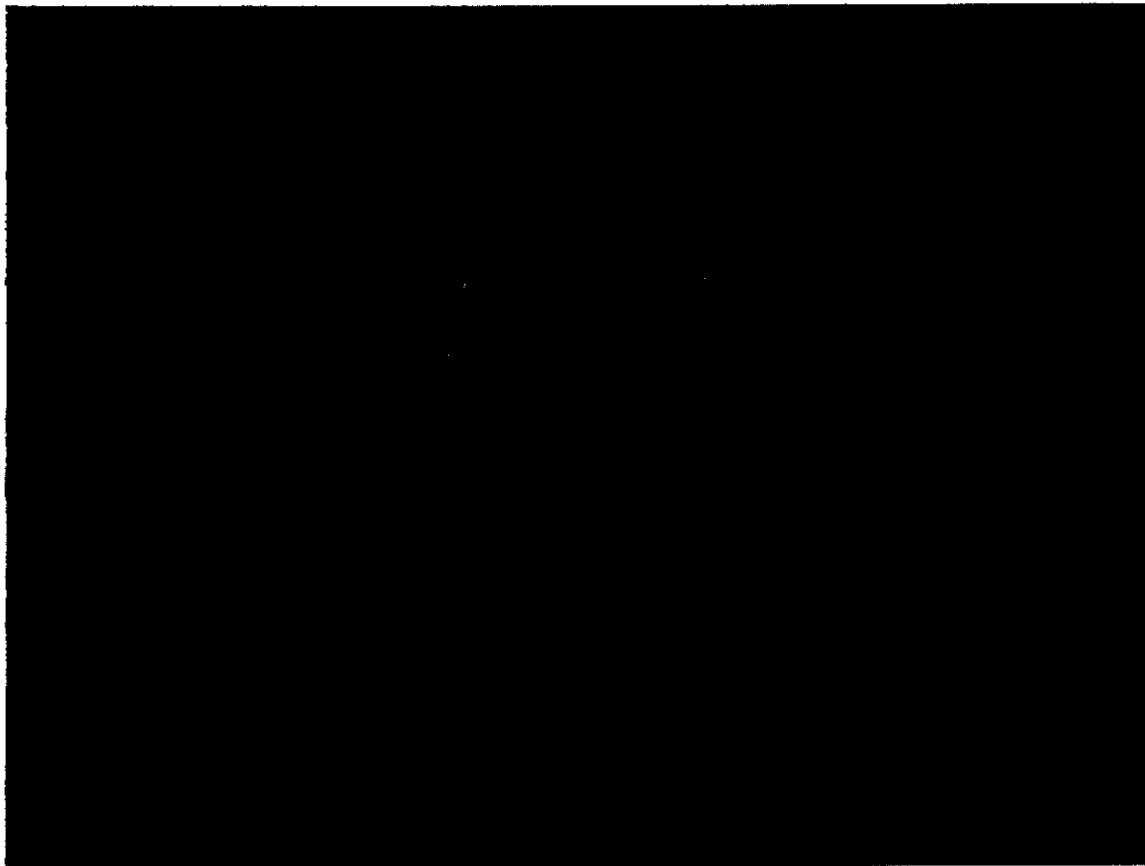
- חניון קומה 1 ו-2.





- חניון קומה 0.5-





יש לקצץ את המוטות והחוטאים עד למישורי הקירות והתקרות בטרם ביצוע הטיח.
 עלות:

₪ 2,800

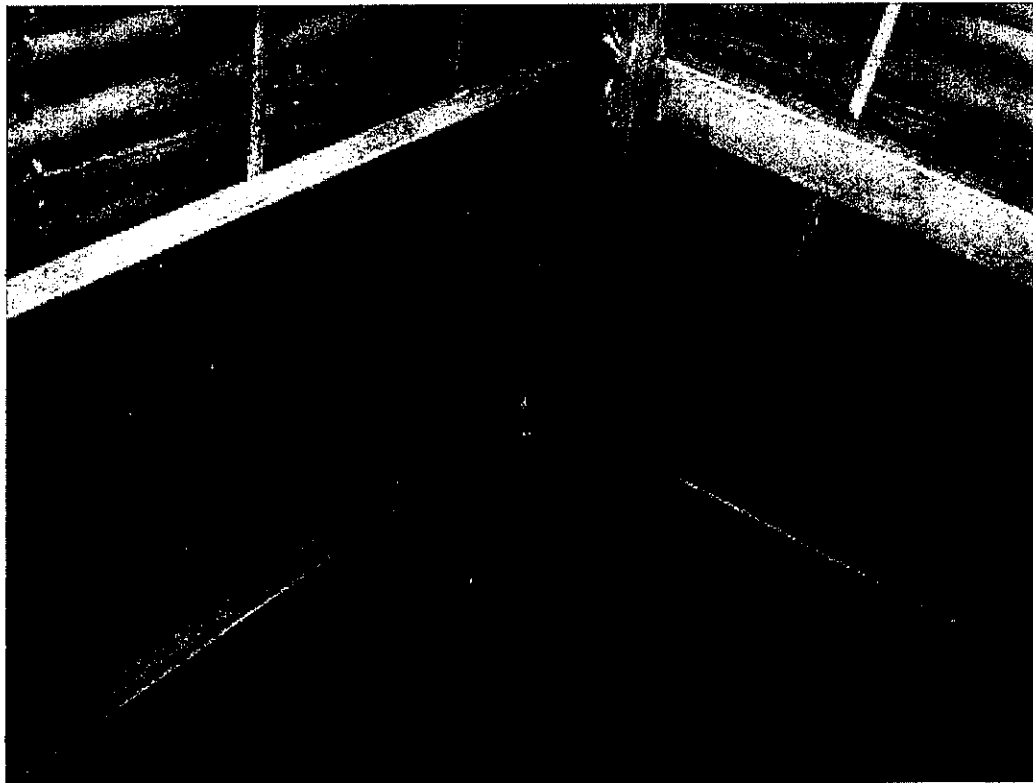
סה"כ עלות לפרק זה-

₪ 25,600

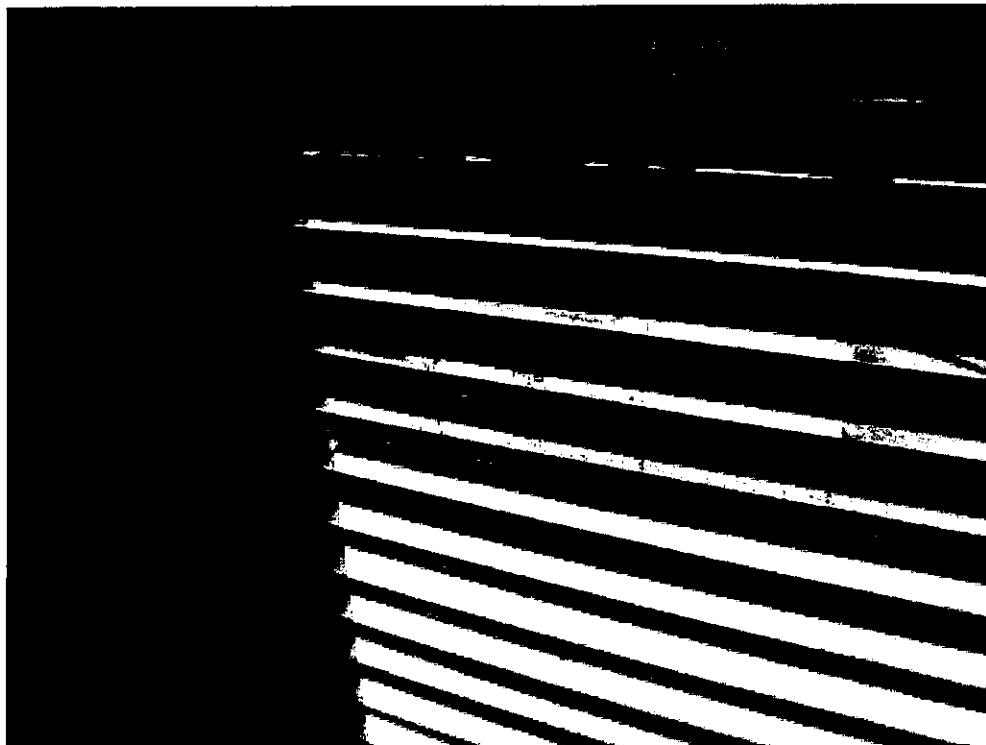
5. טיח, שפכטל וצבע

5.1. צבע

- א. צביעת אלמנטים מפלדה
 לא הובחנה צביעה באלמנטים הבאים:
 - קונסטרוקציית גג ורפפות ח' מדרגות קומת גג.



- דלת יציאה לגג.





הליקוי אסור על פי ת"י 1922 חלק 2 סעיף 3.2.2:

צביעת פלדה מגולוונת:
צביעת פלדה מגולוונת מגינה על הגלון ומאריכה את הקיים שלו ושל הפלדה ההכנה וצביעה של הפלדה המגולוונת יהיו כמפורט בטבלה 2.

דרוש: הסרת הצבע הקיים וביצוע מחדש עפ"י ההוראות הנ"ל.

דרוש לפרק זה: בגמר התיקונים נדרשת צביעת החללים בהם בוצעו תיקונים בשלמותם למניעת הבדלי גוון.

סה"כ העלות לפרק זה (לכל הסעיפים הנ"ל) - 4,000 ₪

6. ריצוף וחיפויים

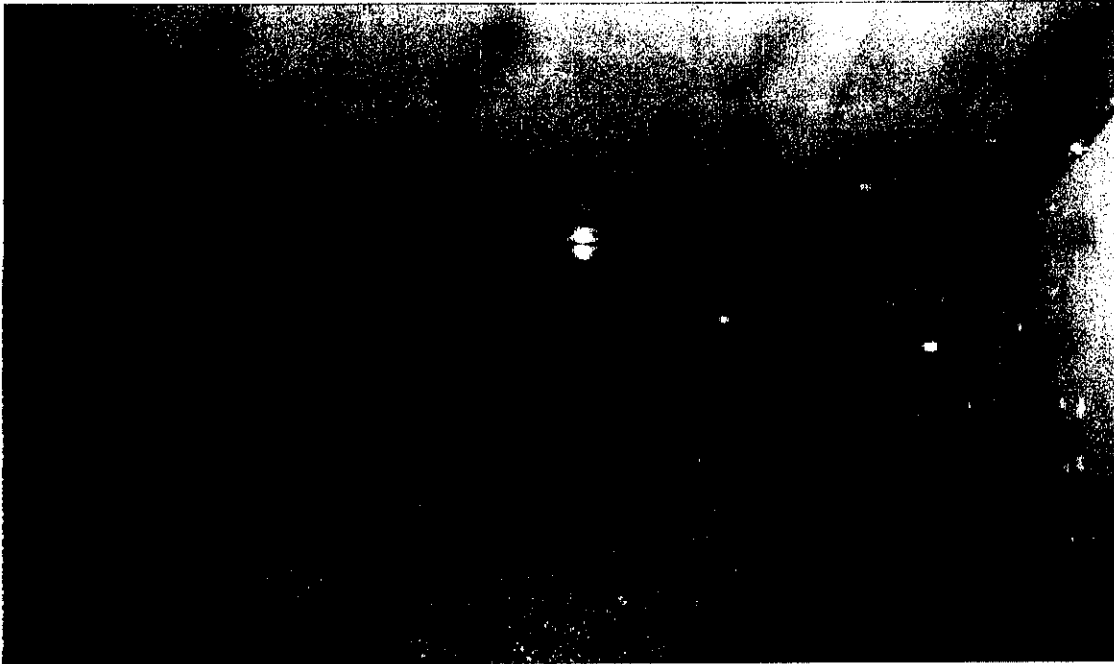
6.1. מרצפות פגומות - אבן

- מרצפות פגומות התגלו במקומות הבאים:
- לובי - ריצוף מוכתם. לדוגמא:
 - ח' מדרגות קומה 5.



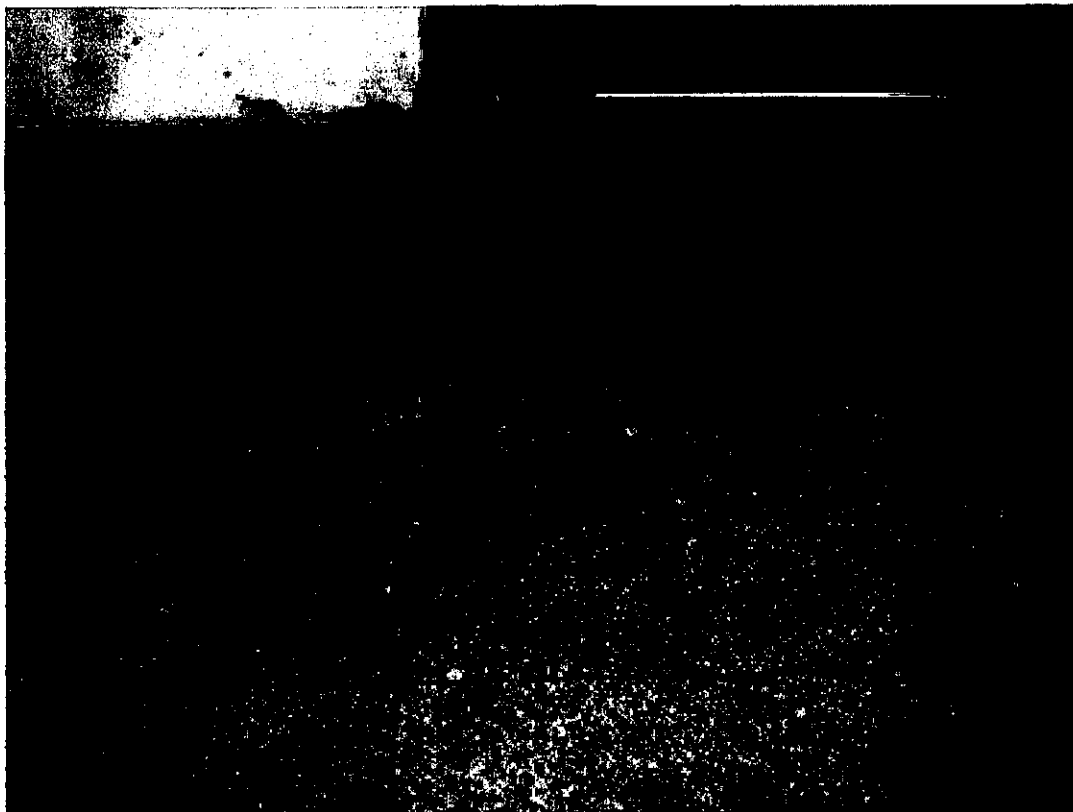


- ח' מדרגות קומה 3.



- לובי ראשי קומת קרקע.





דרוש: החלפת האריחים הפגומים.
 הב"ל מנוגד לת"י 5566.1 למערכות רצפה מאבן טבעית (2/2007), טבלה 4.



11.4. פגמים בפגמים המעובדות

בדקים את הלוחות ואת האריחים לפני התקנתם.

בדקים את הפגמים בפגמים המעובדים להישאר ולוויט לעין לאחר התקנת הלוח או האריח, כמתואר לתוך:

בדקים במקום מקורה, בלא שקרני השמש יפגעו בלוח או באריח. קוצצות האור במקום תהיה 4400 - 3300 לוקס. עין חבודק תופצא במרחק 1 מ' מהלוח או מהאריח. אין מתחשבים בגגם שאנו נראה ממרחק זה.

גודל (הגדרה 1.3.8), נקבות (הגדרה 1.3.10) וסדקים (הגדרה 1.3.4) אינם נחשבים פגמים אם נראו לעין בדוגמת הייחוס, בהתאם למפורט בסעיף 3.4.2, ואם הלוח או האריח שפדים בכל דרישות התקן.

מותרים שיוויים טבעיים של צבע ומרקם.

לפני בדיקת סגסגרי 7 בטבלה 4 שורים את הלוחות או האריחים בעים למשך 30 דקות ומגובים אותם לפני בדיקתם.

לא יתו בשום לוח או אריח פגמים שאינם מאחד הטיפוסים המפורטים בתקניצית בטבלה 4.

קובעים את סוג הלוח או האריח בהתאם לטיפוסי הפגמים ולמספרם, כנקוב בטבלה 4.

מספר טיפוסי הפגמים המותרים בלוח או אריח אחד מתוך טיפוסי הפגמים המפורטים לא יחיק גדול

מחזקוב וטבלה 4.

לעזרת האמור לעיל, מותר לתקן פגמים, גם לאחר התקנת הלוחות או האריחים, בתנאי שהם עומדים בכל דרישות חזקון האחרות ובתנאי שלאחר חזקון יעמדו הלוחות או האריחים בדרישות המפורטות לעיל, בהתאם לסוגם.



טבלה 4

מספר סידורי	תיאור חגום	סוג הלוח או האריח לפי סעיף 5.1.3	
		סוג א	סוג ב
1	קילופים ושברים בטקטורות של לוחות ואריחים עם קטטוסים	מותרים 2 באורך 3 מ"מ מקסי כל אחד	מותרים 3 באורך 12 מ"מ מקסי כל אחד
2	קילופים ושברים במנות של לוחות ואריחים עם קטטוסים	מותרים 2 באורך 3 מ"מ מקסי כל אחד	מותרים 2 באורך 12 מ"מ מקסי כל אחד
3	קילופים ושברים בטקטורות של לוחות ואריחים ללא קטטוסים	מותרים באורך 3 מ"מ מקסי כל אחד, ומותרים 2 באורך 3 מ"מ מקסי כל אחד	מותרים באורך 3 מ"מ מקסי כל אחד, ומותרים 3 באורך 12 מ"מ מקסי כל אחד
4	קילופים ושברים במנות של לוחות ואריחים ללא קטטוסים	מותרים באורך 3 מ"מ מקסי כל אחד, ומותרים 2 באורך 5 מ"מ מקסי כל אחד	מותרים באורך 3 מ"מ מקסי כל אחד, ומותרים 3 באורך 12 מ"מ מקסי כל אחד
5	וקעים (הגדרה 1.3.10)	בולבול של 100-150 מ"מ מותרים 3 נקבים בקוטר 2 מ"מ מקסי כל אחד	בולבול של 100-150 מ"מ מותרים 3 נקבים בקוטר 2 מ"מ מקסי כל אחד
6	חריצים (הגדרה 1.3.5)	מותרים חריצים בודדים ברוחב 0.3 מ"מ מקסי כל אחד	מותרים חריצים ב-3 סלמות בלוח או באריח, נשגבלי ויכח עד 3 חריצים שרוחבם 0.2 מ"מ מקסי כל אחד; ורוחב כל ויכח 10 מ"מ מקסי
7	כתמים (הגדרה 1.3.7)	אסורים	מותרים כתמים ששטחם הכולל 100 סמ"ר מקסי
8	שוממות (הגדרה 1.3.4)	מוזנזות ברוחב 10 מ"מ מקסי ובאורך 3 מ"מ מקסי כל אחד ובגובה חריטתו עמוק וזלוח בסביבה חשוכה לשתיה	מוזנזות
9	סדקים (הגדרה 1.3.4)	יותר 1 ממוקן	יותר 1 ממוקן
10	שברים (הגדרה 1.3.4)	אסורים	אסורים
	מספר טיפוסים הנמנים וממוזנזים בלוח אחד או באריח אחד מתוך הטיפוסים המותרים	3 (נוסף על חסיגות המותרות)	5 (נוסף על חסיגות המותרות)

ות"י 5566 חלק 2 לריכוף אבן:

5.1.4.2. בדיקת הלוחות או האריחים

בדקים שכל הלוחות או האריחים שלמים, נקיים, וללא פגמים תראים לעין. פוסלים לשימוש כל לוח או אריח שמגלים בו פגמים החורגים מדרגות הייחוס (ראו סעיף 5.1.2 א). לוחות או אריחים שנשדקו או נפגעו במהלך העבודה, או שנחלשו כפגומים, יוסרו ויחלפו באחרים.

2,800 ₪

עלות:

6.2. מישקים בין אריחים

- א. מישקי הפרדה ומישקי ביניים – חיפוי לא בוצעו מישקי הפרדה ומישקי ביניים בעלי 6 מ"מ הממולאים בחומר גמיש בלוביים הקומתיים והראשי וחללים משותפים מחופים כגון תא אשפה. (לדוגמא: חיבור קירות-רצפה, חיבורי קירות ב-90 מעלות, חיבורי קרמיקה-חלונות/וטריות). על המישקים להיות בעובי 6 מ"מ.

וזאת בניגוד לתקן ישראלי ת"י 1555 חלק 2, סעיף 4.7.2, 4.7.3, ציטוט:

4.7.2 מישקי ביניים



מישקי הביניים (הגדרה 1.3.18) יעברו דרך שכבת ההדבקה ושכבת האריחים או הלוחות.

רוחב מישקי הביניים יהיה 6 מ"מ לפחות.

מישקים אנכיים יהיו במפגש בין מישורים (כגון: פינות פנימיות וחיצוניות - ראו דוגמאות בציורים 2 ו-5).

מישקים אופקיים יהיו במקומות אלה:

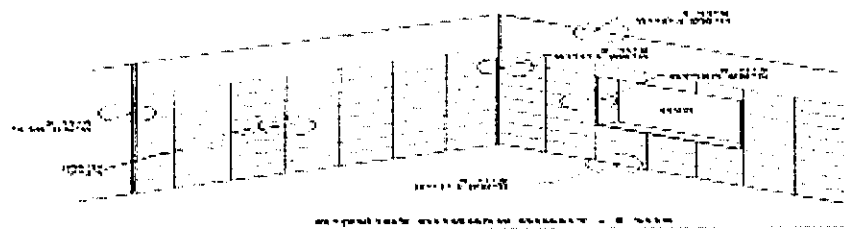
- במפגש בין קיר לרצפה ולתקרה
- במפגש בין שני מישורים (כגון: מתחת לבליטות)

המרחקים בין מישק אופקי למשנהו ובין מישק אנכי למשנהו יהיו בהתאם לתכנון.

4.7.3 מישקי הפרדה

מישקי ההפרדה (הגדרה 1.3.19) יעברו דרך שכבת ההדבקה ושכבת האריחים או הלוחות.

מישקי ההפרדה יהיו במקומות בהם חומר הרקע משתנה ובמקומות המפגש בין האריחים או הלוחות לרכיבי בניין, כגון חלונות (ראו דוגמאות בציורים 2 ו-5). רוחב מישקי ההפרדה יהיו כ-4 מ"מ לפחות.



דרוש: יש לפרק אריחים בסמוך למישקים ולהתקנים מחדש כך שיתאפשר מישק ביניים ומישק הפרדה

בעובי 6 מ"מ ולבצע מילוי בחומר רב גמיש בגוון תואם המתאים לדרישות ת"י 1555 חלק 2 סעיף

2.2.5.2. אם לא קיימים מספיק אריחי ספר תידרש החלפת החיפוי בשלמותו.

עלות אם יש מספיק אריחי ספר :

12,500 ₪

6.3. חיתוך אריחים לקוי

א. חיתוך בצמוד לדלת

ח' מדרגות קומה 4 - חיפוי הקרמיקה בצמוד לדלת אינו חתוך כראוי.





דרוש: החלפת האריחים באריחים חתוכים בהתאם.
עלות:

1,200 ₪

6.4. אריחים רזרביים

יש לוודא כי סופקו אריחים נוספים (רזרבה) לכל אחד מסוגי האריחים בשטחים המשותפים. בהתאם ת"י 1555 חלק 3, (מערכת פסיפס ואריחי קרמיקה לריצוף ולחיפוי בבניינים: ריצוף מרץ 2003) סעיף 2.2.11 לריצוף קרמיקה, נדרש לספק לדייר אריחים נוספים (רזרבה) למטרות תחזוקה. מקובל להשאיר כ- 2% אריחים נוספים מכל סוג לדייר. ציטוט:

3.2.11 כמות האריחים: בעת החזמה יובאו בחשבון כמות האריחים בתהליך הריצוף ושיקולי תחזוקה, ויש להוסיף אריחים יסודיים, כגון דגמי הריצוף, שייסודם על ידי הקבלן למשהמש בעת מטירת הסכמה, לצורך פינוע ותיקונים בעתיד.
האריחים עבור אותו חלל בבניין יסופקו במידת ייצור (הגדרה 3.1.12) אחרת לאלה שדרת ייצור, לאותו דגם ולאיתו גוף.
חומרי המילוי למיטות רגילים עבור אותו חלל בבניין יושמו מאצוזה אחת, כדי לא בטיוא את אחדות הצוף.

למען הסר ספק הדרישה נכונה גם לאריחי שיש, אמנם התקן דן באריחי קרמיקה וגרניט פורצלן אך סיבת הדרישה לאריחים נוספים (תחזוקה) זהה לאריחי שיש שהרי גם להם נדרשת תחזוקה. במידה ולא סופקו אריחים נוספים יש לפצות את הדיירים בעלות משוערת של 5,000 ₪ (לא לסיכום).

6.5. החלקה

עפ"י תקנות התכנון והבניה, סעיף 3.1.2.9, על אריחים באזורים שונים בבניין לעמוד במקדם התנגדות להחלקה, ציטוט:

3.1.2.9 מקדם התנגדות להחלקה של מישור ההליכה תתאים למפורט בטבלה להחלקה
או בתקן ישראלי ת"י 2279 - התנגדות להחלקה של נושטחי הליכה קיימים ושל חומרים המיועדים למשטחי הליכה, או שההתנגדות להחלקה תתאים למקדם 0.5 כמפורט בתקן.

ת"י 2279 (התנגדות להחלקה לאריחים) דורש דרגות התנגדות להחלקה שונות לפי מיקום (חדרי רחצה, מרפסת, מדרגות וכו'). לא ניתן לדעת מהי דרגת התנגדות ההחלקה ללא קבלת מפרט יצרן הקרמיקה. יש לספק לדיירים אישור שהריצוף סופק בהתאם לדרישות התקן הנ"ל בכל מקום שהתקן מצין דרגת התנגדות החלקה ובמקומות שהתקן לא מפרט נדרשת התנגדות להחלקה של 0.5 כמפורט בתקנות התכנון והבניה לעיל.



ת"ר 2279 (2009)

**טבלה 1 - דרישות מינימליות של ההתנגדות להחלקה של מוצרים חדשים
המוצגים למשטחי הליכה או של משטחי הליכה קיימים, באזורים שצפויים
שלא באזורי גבירה תעשייתיים (המשך)**

מספר סידורי	תאור	הדרגה בבדיקה נכש של מוצרים חדשים	הדרגה בבדיקה במטבח של משטחים קיימים
17	דוכנים ודלפקים למכירת מזון או למטות מזון	210	X
18	כלי סדר גג ידדים - הכתנות, למעט כיתות לסלסלה	90	Y
19	בתי ספר וגני ילדים - הכתנות לסלסלה וכל האזורי שלא צולט בסעיף 15, כגון פרזנזורים	210	X
20	מגברים ופרוזדורים הפתוחים כלפי חוץ, רחבות, מקומות התקהלות, תחנות איסרוס ורכבת - טאנים תשמישים לגשם	210	במשטח אופקי: X במשטח משופע: $33+2 \times \alpha$
21	רחבות, מקומות התקהלות, תחנות איסרוס ורכבת - החשופים לגשם	211	במשטח אופקי: W במשטח משופע: $45+2 \times \alpha$
22	חדרי אשפה	לפי דרישות תקנות התכנון והבנייה	X
23	אזור ברכת שחייה - כגון חדרים	לפי דרישות תקנות התכנון והבנייה	אין בודקים במטבח
24	אזור ברכת שחייה - השטח המחוץ סביב ברכת שחייה, רצפת מקלחות וסלסלות	לפי דרישות תקנות התכנון והבנייה	Y
25	אזור ברכת שחייה - מגברים ומקומות בסוכות ברכת שחייה ובסוכות מקלחות וסלסלות, שאינם סגורים בסעיף 24 ושעלולים להירטב	לפי דרישות תקנות התכנון והבנייה	במשטח אופקי: W במשטח משופע: $43+2 \times \alpha$
26	הסדרנות היורדות לתוך בור הטובלה במקוואות	C	אין בודקים במטבח
27	מקוואות - רצפת בור הטובלה	B	אין בודקים במטבח

הערות לטבלה:

- (א) בבדיקה נבדק איזה הסידור המינימלי במשטחים בטומים, כגון משטחים עם תריס או עם בליטות ושאינם ליכרים (severely profiled) אפשרות רדיקת החשמת וחנה לאיכות דגמי של הודים כבדיקת מוצרים המיועדים לשימוש ביציקה בלבד, בדיקת (רנולים, בודקים רנומות שואקו כבישהחומר ליוסם כשטח.
- (ב) בבדיקה במטבחית נצרכות כסעב וסוב, משמעות "רדנות כבדיקת במטבחית נוצינות בטבלה 4
- (ג) אם הדורס נדק במטבחית, הדרגה המיני המוקדמת בבדיקה תהיה X
- (ד) בודקים בבדיקה תיכונן בובס נראו סעיף 15.4, מקדים ראיכון תיכונן ויהי 40 ס מני, מקדם התיכונן בבדיקה תיכונה יהיה 25 ס מני.
- (ה) נאדור רחצה של תיכונן דורס בנייני מוצרים בוגרי לעשות שימוש במטחי ההתנגדות להחלקה המע ילדים בדיקון, שיתחום הקדום ליצוא סתא תמקלחות או מהמטב, במקום עמידה בודקת חתונותו לחולקת תיכונן.
- (ו) בהתנגדות להחלקה של תחנית כלים טיכונים (כגון אביזר ואסבבים), למט חתקלים, תיכונים נאדור בבדיקה בכבס בסעיף זה, או שיתקצי תיכום אמצעי ההתנגדות להחלקה
- (ז) סומלן ידרגות נחל חן דגס תיכונן א-1.2 כוטמ או תחיה Vf למית.
- (ח) במקום התכונן והבנייה צרינת הנכה טיכונן דבקטיבלי רסודר סל שטחים סומלים המיועדים להולכי רוכ.
- (ט) אם האזור שצפוי לסבונת הבניין הוא אזור רטוב, יש ליצור אזור בעבר בייס לבין הטובלה, סבי ייכקי אנועי התנגדות להחלקה



ת"ר 2279 (2008)

טבלה 1 - דרישות מינימליות של ההתנודות להחלקה של מוצרים חדשים
הנוגעים למשטחי הליכה או של משטחי הליכה קיימים, באזורים שבנויים
שלא באזורי עבודה תעשייתיים (המשך)

סדרה	האזור	הדרגה בבדיקה נגישות חדשה	הדרגה בבדיקה של משטחים קיימים
17	דוכנים ודלפקים למכירת סוגן או למנוע טון	R10	X
18	בקר סדר נגדי ידדים - הכתומה, למעט ביקור למלאכה	קק4	Y
19	בזר סדר נגדי ידדים - הכתומה למלאכה של האזורים שלא צוין בסעיף 18, כגון פרזנטציה	R10	X
20	מגברים ופרוזדורים הפתוחים כלפי חוץ, רחבת, סקומית התקלחות, תחנות אוטובוס ורכבת - שאינם תלפיות למעט	R10	במשטח אופקי: X במשטח משופע: 35+2α
21	רחבות, מקומות התקלחות, תחנות אוטובוס ורכבת - החשובים למעט	R11	במשטח אופקי: W במשטח משופע: 45+2α
22	חדרי אשפה	לפי דרישות תקנות התכנון והבניה	X
23	אתר ברכה שחייה - כגון חדרים	לפי דרישות תקנות התכנון והבניה	אין בודקים במטריטלה
24	אתר ברכה שחייה - השטח המהוצה סביב ברכת שחייה, רצפת מקלחות ושללחות	לפי דרישות תקנות התכנון והבניה	Y
25	אתר ברכה שחייה - מעברים ומקומות בסביבת ברכת שחייה ובסביבת טקלחות ושללחות, שאינם מרוצים בסעיף 24 ושללחות להירטב	לפי דרישות תקנות התכנון והבניה	במשטח אופקי: W במשטח משופע: 45+2α
26	המדרגות חירום למוך בור הטבולה במקומות	C	אין בודקים במטריטלה
27	מקומות - רצפת בור הטבולה	R	אין בודקים במטריטלה

הערות לטבלה:

- (א) הבדיקה נבש אינה חייב אמצעים בטיחותיים כגון משטחים עם חריצים או עם בליטות חשוכים לריסים
(seriously protruded) - אמצעים בטיחותיים חשוכים וחריצים לשיקול דעתו של הבודק
בבדיקת מוצרים תלפיות למעט כלל, כדוגמת רגוליות, בודקים רגוליות למעט כלל שהחומר יוסם
בטיחות.
- (ב) הבדיקה במטריטלה נערכת בסעיף רטוב.
מאטיות "ירחון" בבדיקה במטריטלה נבשמה A
- (ג) אם הודם זכר במטריטלה, הדרגה המיני המוקלחת בבדיקה תהיה Y
- (ד) הודקים בבדיקה חיצון: נוכח לראו סעיף 15.4, מקדם רחיצון הממוצע יהיה 0.45 מטר, מקדם החיצון בבדיקה
חיצון יהיה 0.35 מטר.
- (ה) בחודי רחבת של חידות דיון בבניית מוצרים מוצר לעשות שימוש במטריטלה התנודות להחלקה המינימלית בדיון,
מאטיות הקרוב ליצואת סחא המקלחת או מהמבט, בבקום עמידה בודקת חידות להחלקה חידות.
- (ו) רותגנות להחלקה של חידות כלים מניידים (כגון אביזרים ואסבסטים), למט החקיקה, תלפיות לזרש בבדיקה
בכבט בדיון זה, או שיוקטי תלפיות המטריטלה להחלקה
- (ז) סומלץ ידרגות למט חלל חודקים התנודות A-1.2 בוסמא או תלפיות Vii למיני.
- (ח) במקטת החבטין והבניה מוציאת הנבלה לטריפס המקטתלי המוציאת למטריטלה המיועדים להולכי רכב.
- (ט) אם האזור שפחרי למבנות הבנוין הוא אזור רטוב, י"ז ליצור אזור מעבר למטריטלה המבנות, מכי יימלאו אמצעי
התנודות להחלקה



ות"י 5566 חלק 2 לריצוף אבן:

התנגדות להחלפה

3.3.

בני חרבה עלולים להיות חלקים כאשר הם רטובים או חשופים, או בתוצאה משחיקה התכההה במשך הזמן, או מסיבות אחרות.

במקומות שבהם קשת החלפה, במיוחד במדרגות או על מני רצפה משופעות [בגן כבש (ירושלמי)], וכן במקומות האחרים להיות דמויות ודמויות מעבר מאזור רטוב לאזור יבש, יובטח שימוש בלוחות או באדוניהם בעלי התנגדות להחלפה לנדרש בתקן הישראלי ת"י 2279, למעט בהדרי חרבה של יהדות דיר בנייני מנורה, שם ייעשה שימוש באתר האמצעי התנגדות להחלפה האלת. א. לוחות או אדוניהם המיועדים לריצוף, שהתנגדותם להחלפה ממאומה לנדרש בתקן הישראלי ת"י 2279.

ב. לוחות או אדוניהם המיועדים לריצוף, שקיבלו טיפול כימי או מבני, שאחריו התנגדותם להחלפה מוגדלת לנדרש בתקן הישראלי ת"י 2279.

ג. אמצעי התנגדות להחלפה המשולבים בריצוף שבהם חקרב ליציאה מחמליון אי מחאמבט. ונגמט לאמצעים כאלה, פטי התנגדות להחלפה.

16,500 ₪

סה"כ עלות לפרק זה-

7. דלתות ושילוט

7.1. מלבן דלת

- א. צביעת מלבני דלתות מתכת
 מלבני דלתות המתכת בכל דלתות ח' המדרגות לא נצבעו. לדוגמא:
 - קומה 5.





- קומה 4.



- יציאה לחניון קומה 0.5-.





- ח' מדרגות קומה 1.5.-



- יציאה לחניון קומה 1.5.-
- יציאה לחניון קומה 2.-

הדבר בוצע שלא עפ"י הנחיות קובץ כללים של תקן ישראלי ת"י 1922 חלק 2 סעיף 4.3.3.2, ציטוט:

צביעה
א. צביעת כנפי דלתות
צובעים באמצעות התזה ללא אוויר (סעיף 4.3.1.2) זמן המתנה והפעולות המתבצעות בין השמת השכבות השונות יתאים לדרישות סעיף 4.3 בתקן.
משימים שכבה אחת של צבע יסוד (שכבת יסוד), אפוקסי פוליאמיד בעל תכונות הידבקות טובות. העובי היבש של השכבה יהיה 50 מיקרומטר לפחות. מקפידים להתיז באזורי ההשקה שבין הפחים המרכיבים את כנף הדלת. לאחר מכן משימים שכבה נוספת מאותו צבע (שכבת ביניים), בגוון שונה מגוון הצבע בשכבת היסוד, ועובי יבש 100 מיקרומטר לפחות. לאחר ייבוש הצבע (ראו סעיף 3.4 בתקן) משימים שכבה עליונה של צבע פוליוריתני הניתן לגיוון שעובייה היבש אינו גדול מ- 50 מיקרומטר. אם משתמשים במערכת צבעים סינטטיים, עובי שכבות הצבע יכול להיות קטן מהמפורט לעיל, אך לא יהיה קטן מהנקוב בטבלה 1 בתקן.
ב. צביעת מלבני דלתות צובעים כמפורט בסעיף א' לעיל, אלא שהצביעה מתבצעת במברשת (סעיף 4.4.1) או באמצעות התזה רגילה (סעיף 4.3.1.1).

**דרוש: צביעה מחודשת עפ"י ההוראות הנ"ל.
עלות:**

₪ 3,000



3,000 ₪

סה"כ עלות לפרק זה-

8. חלונות, וטרינות ותריסים

8.1 וטרינה לובי

- א. זגוגית לובי (דלת) - סימון
זגוגית הדלת בלובי אינה עונה על דרישות ת"י 938 הדורש סימון יצרן על גבי הזגוגית הכוללת את שם היצרן, סוג הזגוגית ועובייה.
עפ"י ת"י 1099 חלק 1:

1.2.1. שיטת בדיקה
שטח הדלת הנבדקת כולה או חלקה במרחק של עד 1500 מ"מ מהרצפה או מחקרקע, תהיה כמארט לזכך.
א. אם הדלת הקטנה של השמשה גדולה מ-1500 מ"מ, השמשות תחולק עליונה ולובית בטיחות סוג B לפחות.
ב. הסחירות מקטנה של השמשות אינה גדולה מ-300 מ"מ ואך מידותיה אינן מתאימות לסעיף 6, השמשות תחולק עליונה ולובית בטיחות סוג C לפחות.

2. שיטת שהסידור הקטנה של אינה גדולה מ-1500 מ"מ ושמשות אינה גדולה מ-300 מ"מ, יכלול להקטנות בזכוכית שאינה זכוכית בטיחות, בתנאי שעובייה 6 מ"מ לפחות.
הערות:
למרות דאגה לגיל, שמשות כגון דואר הדירה 1.12 מן יכלול להקטנות זכוכית שאינה זכוכית בטיחות ושעובייה 6 מ"מ.

1.2.2. שיטת הנבדקת בדיקה
שמשות הנבדקת כולה או חלקה בחלק אופקי של עד 300 מ"מ מפתוחה וזכוכית של דלת ובנובה של עד 1500 מ"מ מהרצפה או מחקרקע, ותאיים לנדרש הסעיף 1.1.2.
את החלק האופקי בנדרש מ"מאח החלונות של פזותה הסלון.

1.2.3. שיטת שמוכה לריצפה
שמשות הנבדקת כולה או חלקה בזווית של עד 1500 מ"מ מהרצפה או מחקרקע, לפעם שיטת המותקנת בולט ובציד דלת במגדך בסעיפים 1.2.2.2 ו-1.2.2.3, תהיה בספורט לחץ:
א. השמשות לפעם שיטת שהסידור מתאמות לסעיף 6 של-לס תחולק עליונה ולובית בטיחות סוג C לפחות.
ב. שמשות שהסידור הקטנה של אינה גדולה מ-1500 מ"מ ושמשות אינה גדולה מ-300 מ"מ, יכלול להקטנות בזכוכית שאינה זכוכית בטיחות, בתנאי שעובייה 6 מ"מ לפחות.

אספקת אישור יצרן על זכוכית בטיחותית כנדרש בת"י 1099 חלק 1.
אם לא קיים אישור יש להחליף את הזכוכית בשלמותה.



ב. זגוגית לובי - סימון
זגוגית הלובי אינה עונה על דרישות ת"י 938 הדורש סימון יצרן על גבי הזגוגית הכולל את שם היצרן, סוג הזגוגית ועובייה.

עפ"י ת"י 1099 חלק 1:

2.2.3. שמשה במחסום שגיבהו מלוא המפתח בין הלוצה לתקרה [למען ימונעו מלוא המפתחין ושמשות א-ר-ב בגיור 2].

שמשה במחסום מלוא המפתח תהיה עשויה זכוכית בטיחות סוג C לפחות.
הערה:

- זכוכית בטיחות רכודה, שאינה תהיה אינן מחוסמות, מתאימה לזינוג מחסום מלוא המפתח רק אם השמשה אחוזה בכל צידה.
- זכוכית בטיחות מחוסמת מתאימה לזינוג מחסום מלוא המפתח רק אם השמשה אחוזה בכל צידה והן אם היא אחוזה חלקית, לרבות שמשה אחוזה בצידה התחתון בלבד.

3.2.3. שמשה במחסום שגיבהו קטן ממלוא המפתח בין הלוצה לתקרה (להלן: "מעקה")
שמשה במעקה תהיה עשויה זכוכית בטיחות סוג A.

הערה:

- זכוכית בטיחות רכודה שסככותיה אינן מחוסמות, מתאימה לזינוג מעקה, רק אם השמשה אחוזה בכל צידה.
- זכוכית בטיחות מחוסמת מתאימה לזינוג מעקה רק אם השמשה אחוזה בכל צידה, והן אם היא אחוזה חלקית, לרבות שמשה אחוזה בצידה התחתון בלבד, בתנאי שחצויה 3 מ"מ לפחות.

אספקת אישור יצרן על זכוכית בטיחותית כנדרש בת"י 1099 חלק 1.
אם לא קיים אישור יש להחליף את הזכוכית בשלמותה.

8.2. חלונות

א. זגוגית פגומה

בזגוגיות הבאות התגלו פגמים המתבטאים באופן כללי בסדקים, בקעים, גבישים או כתמים אטומים
אלא אם כן מצוין אחרת:
- דלת כניסה לבניין.



הליקוי מנוגד לת"י 938 חלק 2, סעיף 204, ציטוט:

204. פגמים בלוח
 204.1 כללי

...
 לא יהיו בלוח סדקים, בקעים, גבישים וכתמים אטומים.

דרוש: החלפת הלוח.
 עלות:

₪ 1,500

סה"כ עלות לפרק זה-

₪ 1,500



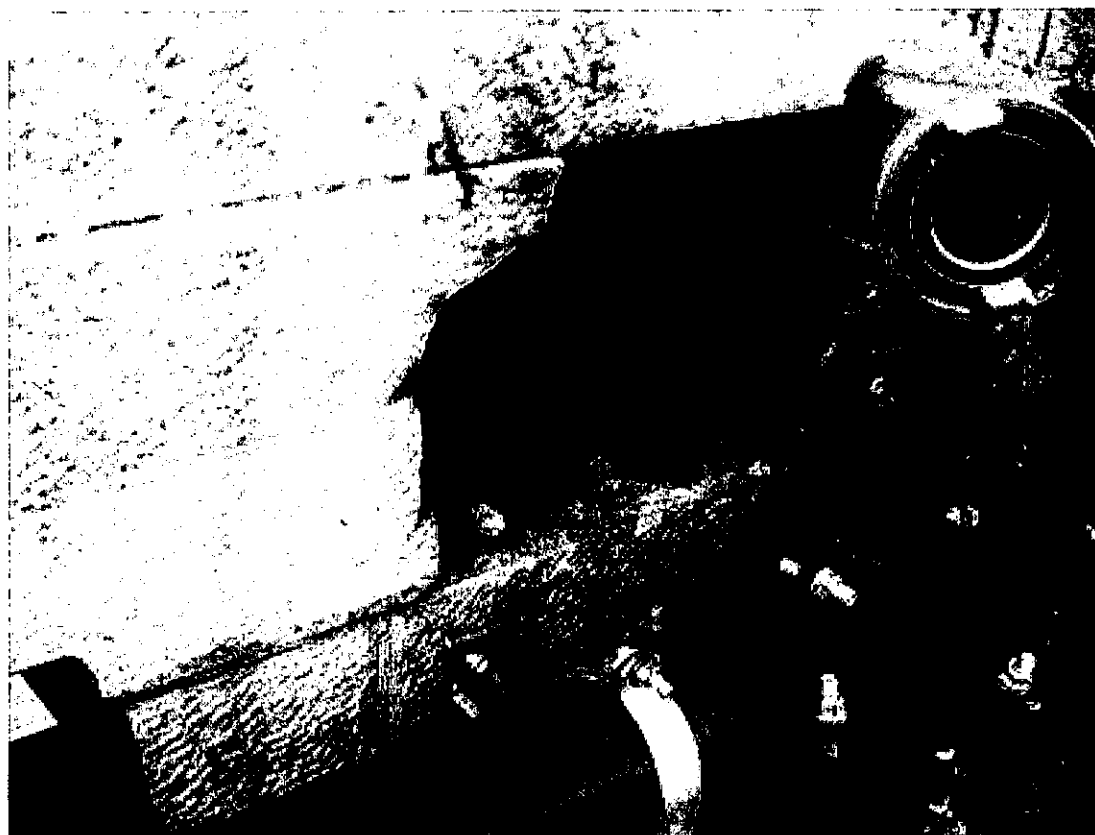
9. חיפוי חוץ

9.1. כללי

קירות החוץ של הבניין מחופים בלוחות אבן טבעית. כיום לא ניתן לבדוק את טיב עבודות החיזוקים של חיפוי אבן לקירות החיצונים וטיב האבן. לאור הניסיון המר של נפילות בחיפוי אבן ופגיעה בנפש בארץ מן הראוי לספק לדיירים אישור רשמי של מעבדה מורשית לתקינות חיפוי האבן. וכן, אישור המתכנן על קיים המישקים הנדרשים לפי שיטת העבודה שבוצעה (ברנוביץ, רטובה וכו').

9.2. ליקויים באבן

בהיקף הבניין התגלו הליקויים הבאים:
שברים באבני החיפוי. לדוגמא:
חומה צד מזרח.



דרוש: ביצוע תיקון בדבק שיש בגוון מתאים, ללטש ולמרוח סילר. על התיקון להראות כחלק מהאבן הטבעית. במידה והתיקון בולט לעין יש להחליף את האבן. בכל מקרה שבו מתגלים שברים ברוחב שמעל 3 ס"מ, שהיה צריך למיינם לפני התקנתם, יש להחליף.

במשך הזמן בעקבות תהליכי בלייה (שמש, UV ועוד) מתרחבים ומעמיקים הפגמים. אי לכך ראוי היה למיינם לפני התקנה.



הליקויים הנ"ל מנוגדים לדרישות ת"י 2378, חלק 1 (לאבן טבעית), סעיף 3.2.1:

כללי

האבן לחיפוי צריכה להיות שלמה, בת קיימא, ללא סדקים (הגדרה 1.3.3) או פגמים אחרים העלולים להשפיע על הקיים, על החוזק ועל המראה שלה.
ניתן לתקן את האבן תיקונים קלים, בתנאי שאושרו על ידי המהנדס האחראי (הגדרה 1.3.10).

והגדרה 1.3.3 לסדק:

סדק

מישור הפרדה מלאכותי או טבעי באבן, שרוחבו גדול מ-0.2 מ"מ, או שאורכו גדול מרבע ממידת הצלע הקצרה של האבן, והמגיע לשפת האבן.

ופרק ד-דרישות תפקיד כלליות:

מראה הקיר

מראה הקיר המוגמר, לרבות המישוריות, גון האבנים ומראה המישקים, יתאימו לדרישות המתכנן.

ומפרט 378 משנת 1994:

ח. אבן נסורה בלתי מעובדת ("למיע")-פני האבן חלקים ונקיים מכל סימני מסור, אלא אם צוין אחרת, ללא כתמי חלודה וכדומה. היא משופשפת ומלוטשת באבן קרבורונדום בליטוש מכני. ליטוש אחד מבוצע במפעל וליטוש שני באתר לאחר שהוכנו המישקים לכיחול, אך בטרם בוצע הכיחול עצמו. הליטוש נעשה על פני כל השטח.

2,000 ש"ח

עלות:

9.3. עיגון תחתית גליפים

לא נצפו עוגנים בחיפוי תחתית גליפים בהיקף הבניין. לדוגמא:
- צד מזרח. (פתחים וחלונות)





- צד דרום.





- צד מערב.



יצוין שלא תמיד ניתן לראות את העוגנים.

דרוש: אישור מכון התקנים על חיפוי האבן הנ"ל או קיבוע האבנים.
עלות במידה ולא יתקבל אישור מכון התקנים:

₪ 75,000

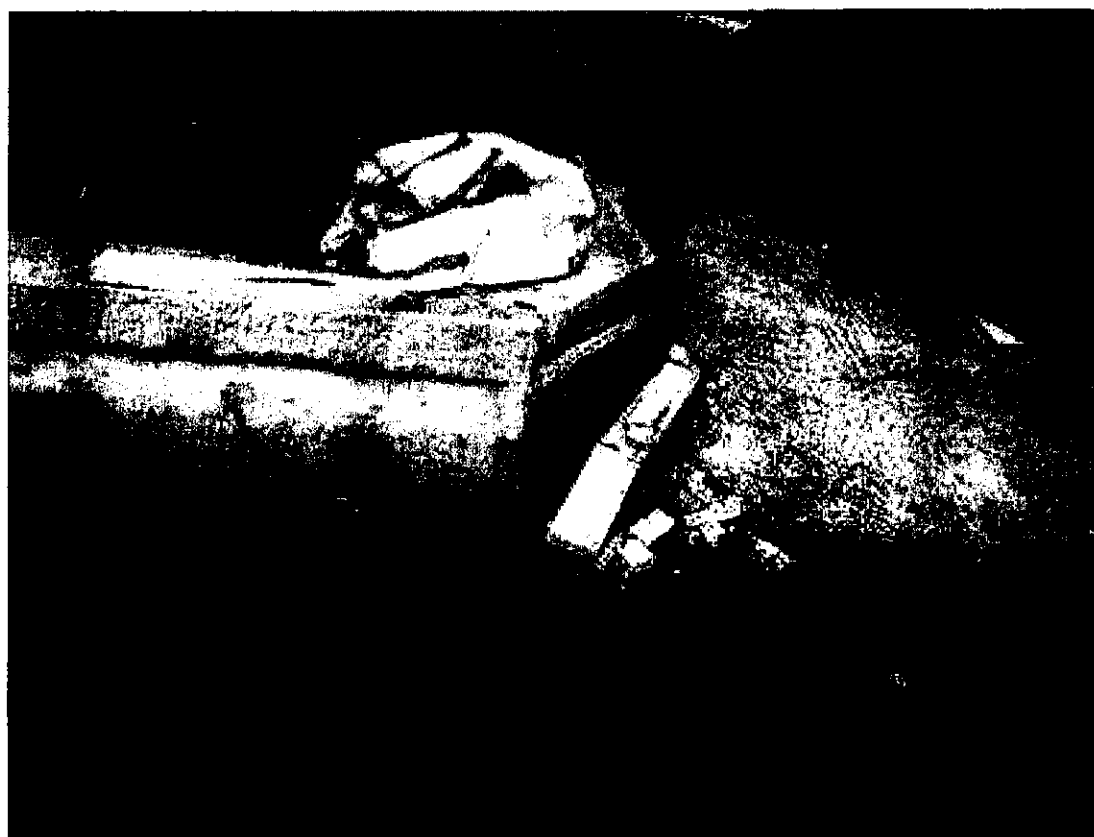
עמוד 86 מתוך 170

כל הזכויות שמורות לחב' ארד בדק בית בע"מ



9.4. חללים בגב האריח

הובחן לוח אבן מנותק בפינה צפון מזרחית קומת קרקע.



הינתקות אריחים מהווה כשל שמקורו בתהליך החיפוי, ציטוט מת"י 2378 חלק 1 (חיפוי באבן טבעית):

מבוא

... ליקויים באבן ובתהליך החיפוי גורמים סוגים רבים של מקרי כשל, כגון: הינתקות אבן החיפוי מהקיר ונפילתה, חדירת רטיבות לבתים, היסדקות והתקלפות האבן כתוצאה מהשפעת גורמי מזג אוויר או מתקיפת חומרים כימיים, שינוי בגוון האבן.

*** הדגש לא במקור**

דרוש: ביצוע בדיקת שליפה ע"י מכון התקנים או מעבדה מורשית אחרת. על הבדיקה להתבצע באבנים שבהם התגלו חללים. לאחר קבלת דו"ח הבדיקה ייקבעו המשך פעולה ואומדנים.

תיקון מייד של לוחות אבן שהתנתקו.

9.5. מישקים

א. מרחק בין מישקי התפשטות בבדיקה ויזואלית ללא מגוף לא נצפו מישקי התפשטות כלל.

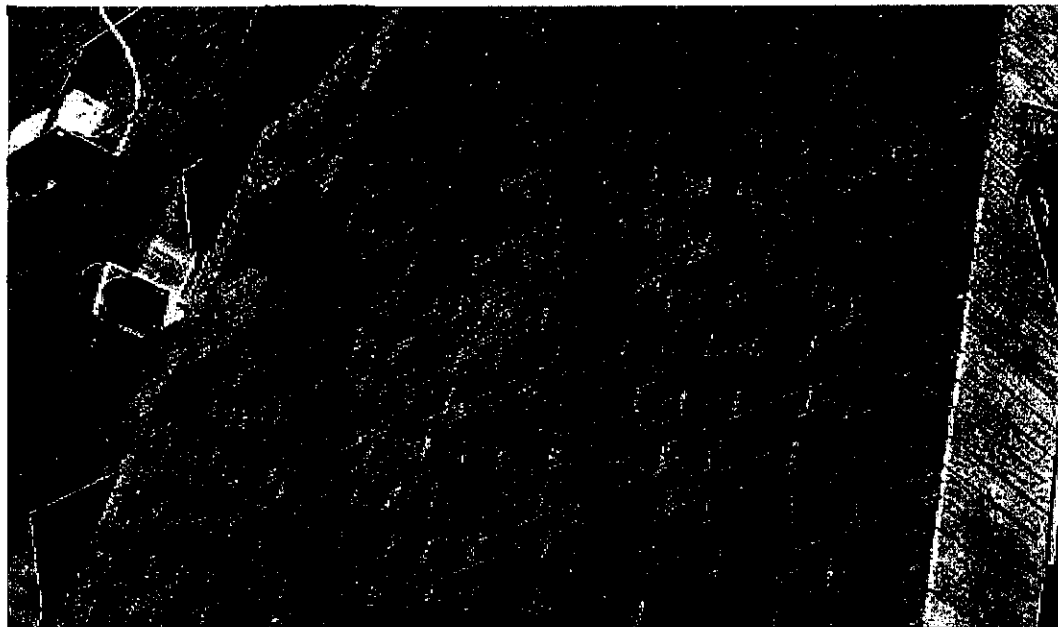
בהיקף הבניין. לדוגמא:
- צד דרום.





- צד מערבי.





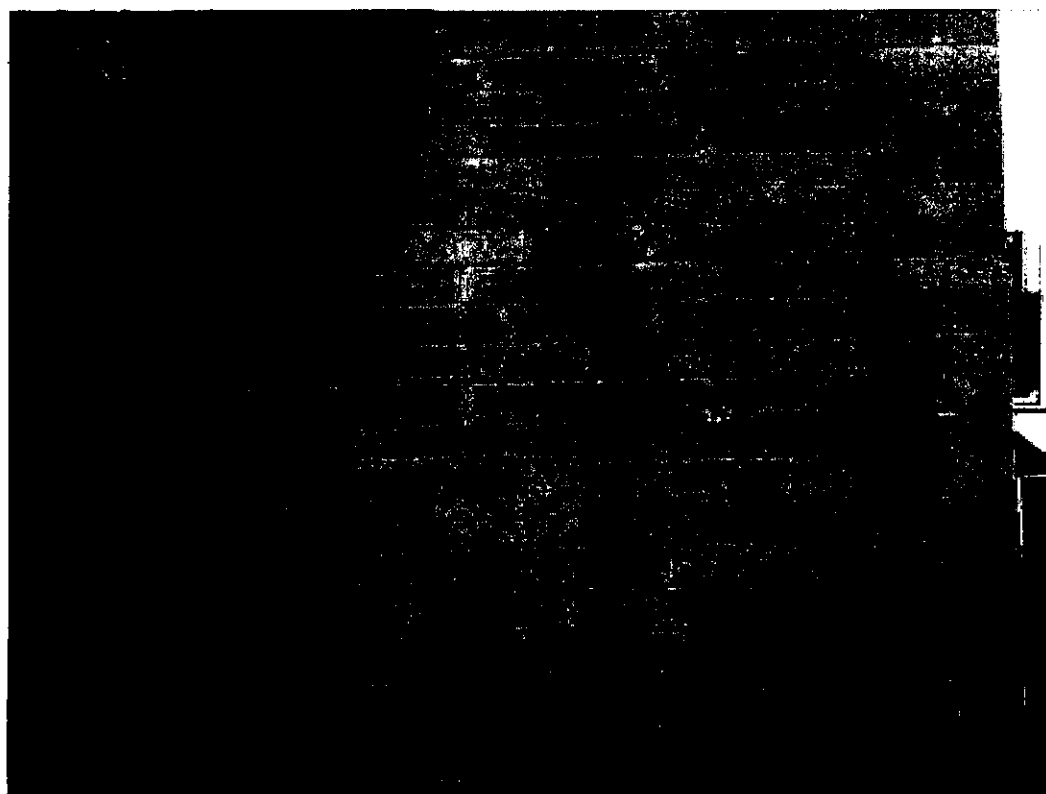
- צד מזרח.





- צד צפון.





הדבר מנוגד לת"י 2378 חלק 2, סעיף 4.9.2:

4.9.2. מישקים גמישים

רוחב מישקים גמישים יהיה 4 מ"מ לפחות. המרחק בין מישקים גמישים אופקיים ידאון 3 מ' בקירוב, ו-8 מ' לכל היותר בין מישקים גמישים אנכיים.
 בין זוויתן לשורת האבנים שמתחתיו יהיה מישק גמיש אופקי.
 המישקים יסולאו בחורבנים שאינם נספגים באבן ואינם נרעמים לת נזק מבחינת כימית. בעת גיבוי המישקים תוגן האבן מבני הכתם (למשל באמצעות סרט חודקת בשני צידי המישק). עומק מילוי המישק יהיה בין 50%-ל-70% מרוחב המישק ולא יוורח שטח 3-5 מ"מ.
 מישקים גמישים אנכיים זמורסמו בכל פניה פנימית של חזית הגניון, או במקום שיוקבע מראש על ידי ונמתכנן" בחתום למרחקים המפרידים לעול.

ות"י 2378 חלק 5 (ברנוביץ), ציטוט:



4.8.2. מישקי התפשטות

- א. לפחות בכל קומה שכרבע התחתון של מספר הקומות הכולל בבניין, ובכל מקרה במרחקים שאינם גדולים מ-4.5 מ', יחיו מישקי ביניים או פקקים שרוחבם 12 מ"מ לפחות.
- ב. מישקי ביניים אלו ייקבעו במרחקים שלא יהיו גדולים מ-8 מ' בחיפוי באבן גיר, ובמרחקים שלא יהיו גדולים מ-4.5 מ' בחיפוי בגרניט.
- ג. במרחק בין מישקי ההתפשטות בפני החיפוי של אלמנטים טרומיים לא יהיה גדול מ-8 מ' בחיפוי באבן גיר, ולא יהיה גדול מ-4.5 מ' בחיפוי בגרניט. בין האלמנטים הטרומיים ייקבעו מישקי התפשטות גמישים כנדרש בתקן הישראלי ת"י 466 חלק 4.

דרוש: הבהרת מתכנן חיפוי האבן/ מנהל הפרויקט לגבי חוסר המישקים. במידה ואכן לא קיימים מישקים, שכירת יועץ חיפוי וקבלת פיתרון. בתום ביצוע הפיתרון יש לקבל אישור מכון התקנים.

עלות משוערת: ₪ 100,000

* יצוין שהעלות עלולה להשתנות באופן משמעותי לאחר קבלת פרטי תכנון וביצוע חישובים. האומדן הנ"ל הנו לצורכי הגשת תביעה במידת הצורך וייתכן ולאחר שכירת שירותי יועץ (עפ"י החלטת מומחה ביהמ"ש) תגדל או תקטן התביעה בהתאם.
במידה ותסופק הבהרה המניחה את הדעת ממתכנן החיפוי יבוטל סעיף זה.

9.6. קופינג

- א. עיגון קופינג
קופינג אבן (בגג, בחומות חיצוניות, בכבש וכו') אינו מעוגן באמצעות בורג אחד לפחות לכל אבן וללא מישקי ביניים כל 3 מטר במקומות פזורים.
- גג קומה 5 צד מזרח.
- גג קומת גג.
- בחומות.



כנדרש בת"י 2378 חלק 4, סעיף 4.5.2, ציטוט:



4.5.2. אבנים המודבקות על צידם התחתון של משטחים אנטיים (תקרות) יעוגנו אל הרקע על ידי בורג אחד לאבן שבה האלץ הארוכה תהיה עד 350 מ"מ ושני ברגים לאבן מעל מידח זה. אבנים המודבקות על צידם השליון של משטחים אנטיים (למשל כרטיב עליון או קרפיון) יעוגנו אל הרקע על ידי בורג אחד לכל אבן. במקרה זה, כל 3 מטר יצויד מישק התפשטות ביניים.

דרוש: עיגון כל אבן ואבן והתקנת מישק התפשטות ביניים כל 1 מ' כנדרש.
 עלות:

20,000 ₪

9.7. עיגון חיפוי (הדבקה)

לא נצפה עיגון מכני באריחים שבגובה 1.50 מ' ומעלה סביב חומות כנדרש בתקן להדבקה. לדוגמא:
 - קומת קרקע צד מזרח.



- צד צפון.

וזאת בניגוד לת"י 2378 חלק 4 להדבקה, סעיף 4.1.1, ציטוט:



- 4.1.1 החיפוי באגן ייעשה בהדבקה בשילוב קיבוע מכני כמפורט בסעיפים שלהלן.**
למרות האמור לעיל, מותר להתקין את האגן ליחידות בודדות בלבד כמפורט בסעיף 4.2 במקומות אלה:
- ברכיבים שגובהם אינו נדול מ-1.5 מטר מעל הרצפה או הקרקע;
 - בחלק של מערכת החיפוי הנמצא עד גובה 1.5 מטר מעל הרצפה או הקרקע (כאשר גובה הרכיב המצויפה גדול מ-1.5 מטר);
 - ברכיבים שגובהם אינו נדול מ-2 מטר מעל הרצפה בתפוצי פנים.

*במידה ויתברר כי מדובר בשיטת התקנה אחרת שאינה דורשת עיגון יוסר סעיף זה.

עלות: ₪ 10,000

9.8. שונות

- א. בדיקת מכון התקנים ממליץ לבצע בדיקה כללית (הרסנית) של חיפוי האבן ע"י מכון התקנים. מניסיוני מתגלים ליקויים נוספים בחיפוי האבן לאחר בדיקה מסוג זה.

סה"כ עלות לפרק זה- ₪ 207,000

10. ארונות לתשתיות

10.1. כללי

יש להשלים עבודות גמר בארונות קומתיים: ניקיון סופי בארונות כולל ניקוי של טיט מצנרת מתכתית בכל הקומות.

עלות: ₪ 1,000

השלמה של טיח וצבע בקירות ובתקרה בכל הקומות. לדוגמא: - קומה 5.



- קומה 4.





- קומה 2.



- קומת קרקע.

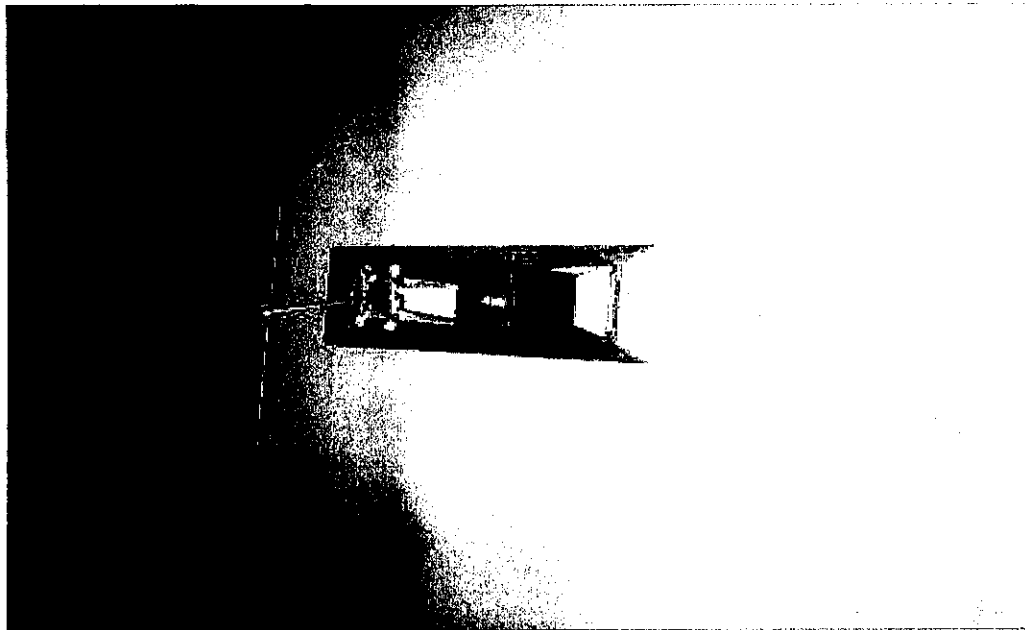


6,500 ₪

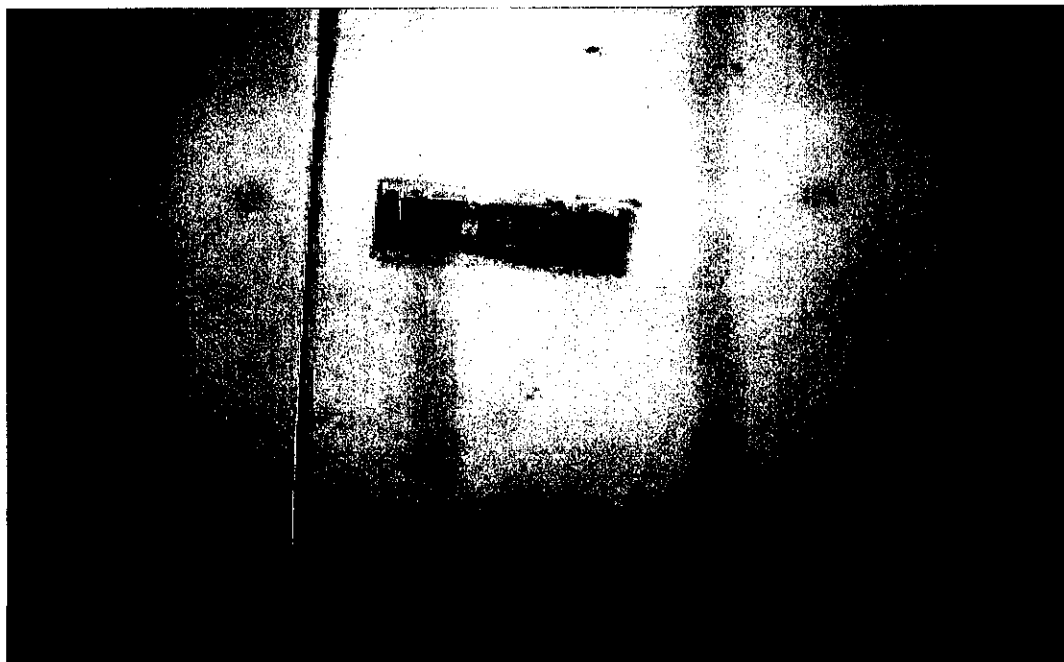
עלות:

10.2. סגירה

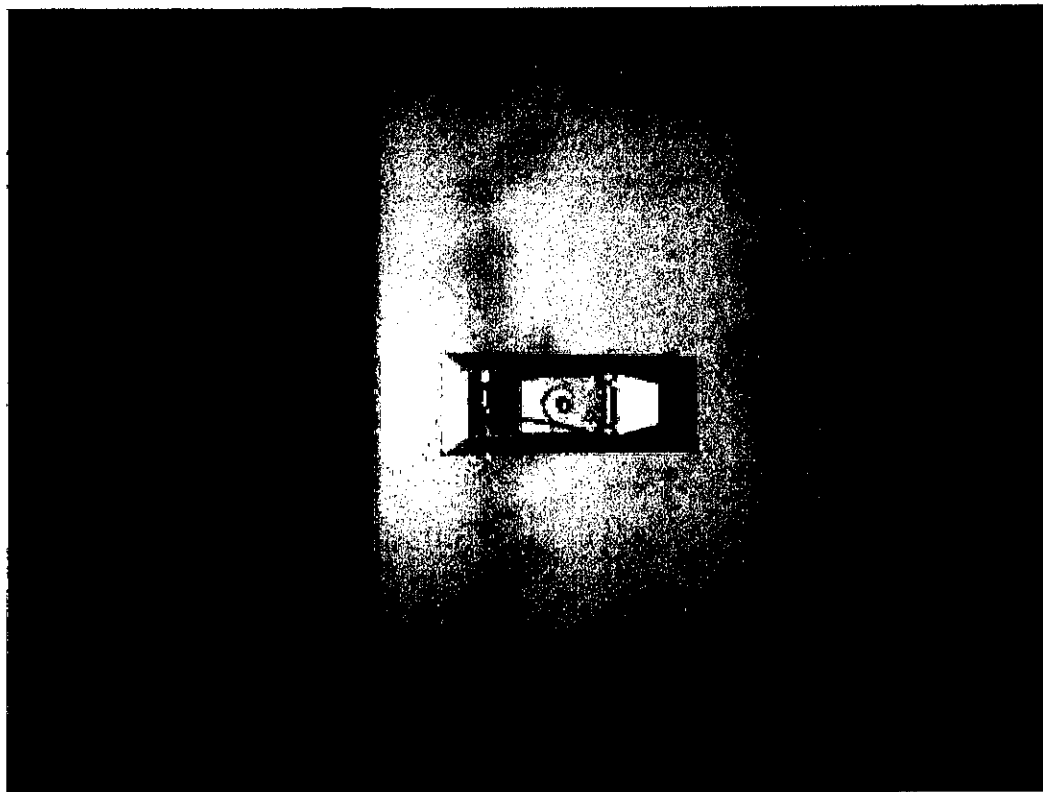
דלתות במקומות פזורים בכל הקומות בבניין אינן ננעלות. לדוגמא:
 - קומה 2.



- קומה 1.



- קומת קרקע.



דרוש: סריקת כל הדלתות ותיקון/ השלמת מנגנון הנעילה.
עלות:

₪ 800

10.3. גומיות שיכור

יש להשלים גומיות בדלתות מתכת של הארונות כפי הנדרש על פי ת"י 4376, סעיף 9:

גומיות שיכור:
בדופן העליונה ובדופן התחתונה ייקבעו גומיות לשיכור חבטות. לכל דלת ייקבעו שתי גומיות לפחות.
בארון בעל דלת חד-אגפית ייקבעו הגומיות בצד המנוגד לצירי הדלת.
הגומיות ייקבעו בחורים המתאימים להן

₪ 1,500

עלות:

10.4. עיגונים

מסגרות הדלתות אינן מקובעות במלואן באזורים שונים (חלק מהעיגונים חופשיים ועלולים לגרום לפציעה). לדוגמא:

- בכל הקומות.



דרוש: קיבוע כל הפלחים אל הקירות.
עלות:

500 ₪

10.5. רצפת בטון חסרה

ארזנות שירות כיבוי אש ללא רצפת בטון מתאימה וללא אפשרות ניקוז בארזנות כיבוי אש בכל הקומות.



כל הזכויות שמורות לחב' ארד בדק בית בע"מ

עמוד 100 מתוך 170



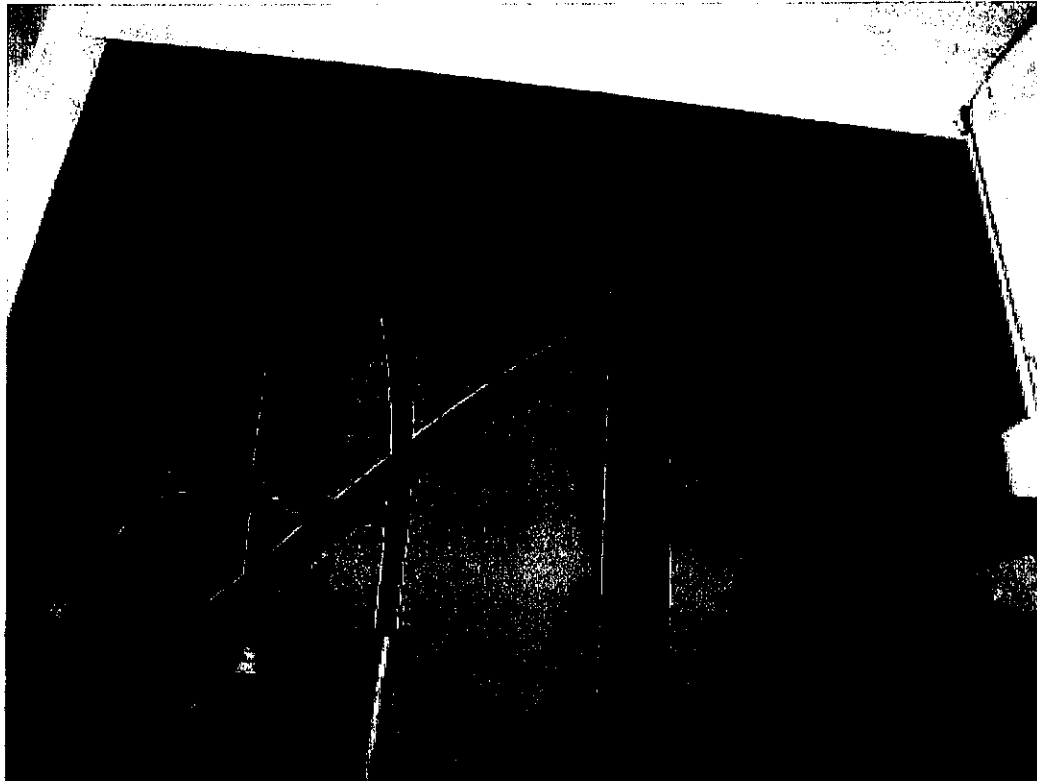
דרוש : התקנת רצפות בטון בארונות כיבוי האש בקומות כולל ניקוז מתאים.
 עלות:

₪ 12,500



10.6. הפרדה

- במקומות הבאים נמצאו תשתיות שונות באותו ארון שירות בקומות. לדוגמא:
- קומה 3.
 - קומה 2.
 - קומת קרקע.



דרוש: הפרדת התשתיות ע"י ארונות נפרדים.
 עלות כולל ייעוץ:

₪ 20,000

סה"כ עלות לפרק זה-

₪ 42,800



11. אינסטלציה וניקוז

11.1. מסירת תכניות

יש למסור לדיירים את התוכנית ומסמכים הנדרשים לשם התחזוקה של המערכת כפי הנדרש על פי:
ת"י 1525, חלק 2, סעיף 2.5:

2.5. קובץ מסמכי הבניין
2.5.1. כללי:
קובץ מסמכי הבניין הוא כלי עזר חיוני לדיירי הבניין לצורך ביצוע פעולות התחזוקה המפורטות בתקן זה, קובץ מסמכי הבניין הוא גם כלי עזר לרשויות המקומיות, לצורך תיעוד הבניין בשעת מסירתו לדיירים ולצורך תיעוד השינויים שחלו בבניין במהלך "חיו". קובץ מסמכי הבניין ימסר לממונה (הגדרה 1.3.8) בכל בניין.
2.5.2. המידע הכלול בקובץ מסמכי הבניין:
קובץ מסמכי הבניין יכלול את המידע המפורט להלן לפחות:

על פי סעיף מס' 2.5.2.1 שבתוך מסמכים אלו כוללים:

מערכת התברואה:
א. תוכנית סכמתית שיצינו בה הנתונים שלהלן, לרבות סימון כיוון זרימת המים:
- מהלך הצנרת המשותפת להספקת מים קרים וחמים ומיקומם של הקולטנים, נקז הבניין, בבי הבניין, הגשמות, תאי הבקרה ותאי קליטת מי הגשם;
- תוכנית ההתחברות לביוב העירוני;
- תוכנית החלק המשותף של צנרת ההסקה.
ב. מיקום החיבור לדירה של הצנרת הדירית, הצנרת המרכזית וכדומה;
מיקום הברזים והמגופים הדירתיים הראשיים, שיסומן בתוכנית הדירה.
ג. פירוט סוגי הצנרת להספקת מים קרים וחמים, לדלוחים, לשפכים ולהסקה ופירוט גשמות;
ד. מפרטים טכניים של כל הצנרת, לרבות ציון הלחץ הנומינלי של צנרת ההסקה;
ה. מפרטים טכניים, תעודות בדיקה, תעודות אחריות של כל קבועות השרברבות, לרבות רשימת חלפים ופירוט נותני השירות;
ו. מפרטים טכניים, תעודות בדיקה, תעודות אחריות ורשימת החלקים של כל המערכת הסולרית לחימום מים (מרכזית או דירית);
ז. מיקום מערכת חימום המים, לרבות מהלך הצנרת;
ח. מפרט טכני ותעודות אחריות של משאבות, הידרו פורים, מכלי אגירה, מערכות הסקה ומערכות מכאניות מרכזיות אחרות; מיקום המערכות האלה, לרבות תיאור חדר המכונות (אם ישנו); רישום רכיבי הבטיחות של מערכות אלה ואישור הפעלתם על ידי בודק מוסמך
ט. תוכנית עדות של תוואי צנרת הגז ממכל ההספקה עד המומים; תיאור מפורט של חיבור מערכת הגז לבניין ולדירה; תיאור סוג מכלי הגז; החוזה עם חברת הגז;
י. מפרט טכני של מכל האשפה הנתיק, קיבולו המרבי, שם היצרן ומענו ואישור רישוי כנדרש במפרט מכון התקנים הישראלי מפמ"כ 312 חלק 1, ותיאור המערכת הייעודית המתאימה לפריקת המכל (רכב או גורר);
יא. מפרט טכני ותעודות אחריות של המערכת המרכזית לסילוק אשפה על כל רכיביה, לרבות רכיבי מערכת האוורור, מערכת הבקרה וההבטחות, המתיזים וכדומה.

למען הסר ספק, הדרישה למסירת הוראות תחזוקה לדיירים קיימת בחוק המכר (תיקון 2010) אליו מחויב המוכר, ציטוט,

2. חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש [תיקון: תשע"א]
(א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש
(א1) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידי לא היו בידי המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את



ההוראות האמורות לקונה כשהן התומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.
(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

תומחר לעיל.

11.2. פתחי ניקוי ובקרה

א. רשת בולטת

ארון מוני גז קומה 2: רשת הניקוז בולטת מפני המשטח.

דרוש: קיצור צינור הניקוז כולל תיקון ארית.
עלות:

נח 300

11.3. צנרת ניקוז/ביוב

א. נקודות קיבוע (fixpoint)

בחיבורי התפשטות חסרות נקודות קיבוע (fixpoint) בכל ארונות אינסטלציה, מים וגז בקומות. לדוגמא:

- קומה 4.

דרוש: התקנת נקודות קיבוע.
עלות:

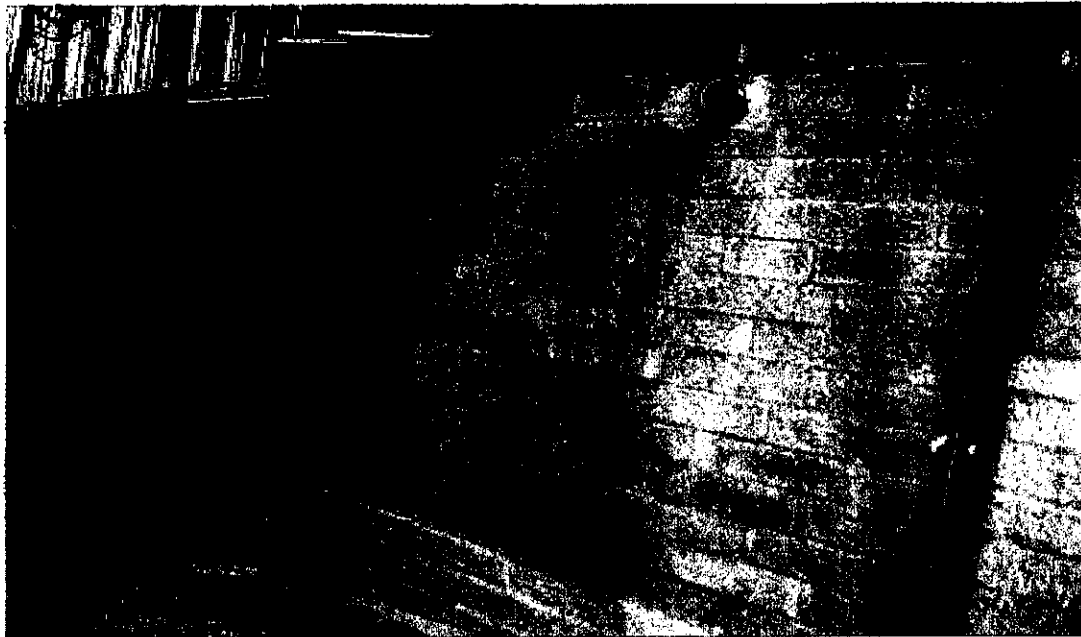
נח 500

11.4. גישמה (מרזב)

א. אגנית בטון

מוצאי המרזבים צמודים מדי לקיר הבניין באופן שמאפשר זרימה של מי הניקוז ישירות אל יסוד הבניין.
בצד צפון- חומה.





הליקוי מנוגד לדרישות הל"ת סעיף 7.11 ותקנות התכנון והבנייה סעיף 1.19.

דרוש: הרחקת המים מקיר הבניין באמצעות אגנית ניקוז מבטון טרום.
 עלות:

ש"ח 2,000

ב. נקודת שפיכה גבוהה/נמוכה
 נקודת השפיכה של המרזבים הבאים גבוהה או נמוכה מהנדרש.
 - צד צפון - חומה. גובה: 2.70 מ' - 2.30 מ'.



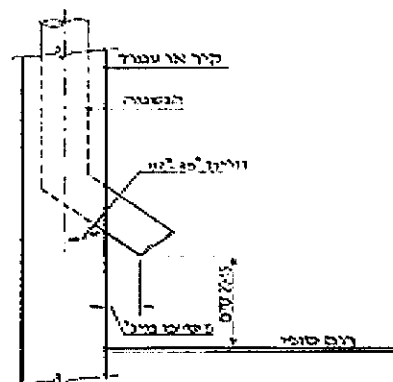


הדבר מנוגד להל"ת (הוראות למתקני תברואה), סעיף 7.3.5.1, ציטוט:

נקודת השפיכה של המים בזווית היציאה תהיה מרוחקת ממישור פני הקיר או העמוד – בין 5 ס"מ עד 15 ס"מ, ומעל מפלס פני הקרקע הסופיים – בין 15 ס"מ עד 20 ס"מ.

ובניגוד לת"י 1205.2:

1. 4. 3. אם מי הגשמה נשפכים בחופשיות על פני הקרקע, יהיה מוצא הגשמה עשוי חומר כמפורט בטבלה 4, וזווית היציאה תהיה בין 67° לבין 45° מציר הגשמה (ראו ציור 1).
- נקודות מוצא המים תהיה מרוחקת ב-5 ס"מ מינימום מפני הקיר או העמוד, וגובהו ממפלס פני הקרקע ב-15 ס"מ עד 20 ס"מ.



דור 1 - מראה הנשמה בשפיכה חופשית

דרוש: הנמכת/הגבהת יציאת המרזב עפ"י הל"ת לגובה של 15-25 ס"מ מפני הרצפה כולל חציבה ותיקון חיסוי אבן כנדרש.
עלות:

₪ 4,000

11.5. דוודים / מע' סולארית

א. מערכת סולרית
דווח על מים שאינם חמים.
יש לבצע בדיקת נצילות של המערכת ע"י מכון התקנים.

בנוסף, יש לבצע את התיקונים הבאים:
ניקוי הקולטים מבפנים ומבחוץ.
זגוגיות שבורות.





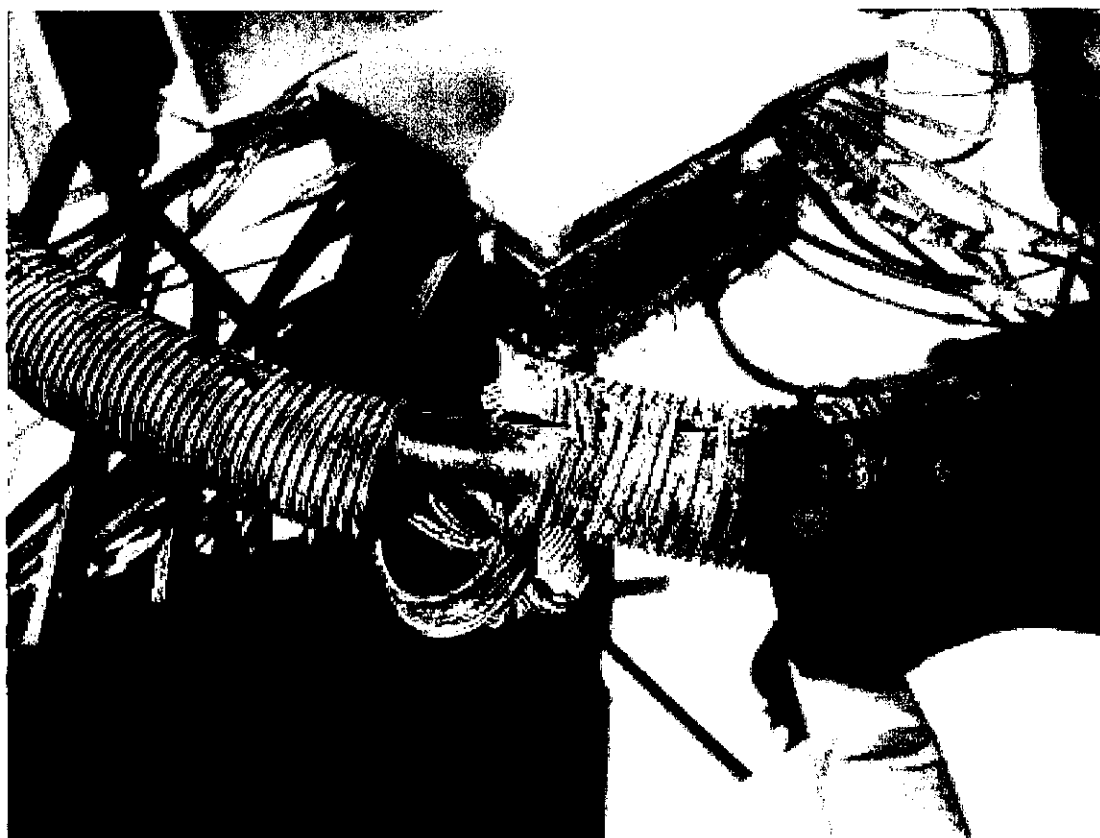




15,000 ₪

עלות כולל בדיקת מכון התקנים:
לאחר קבלת תוצאות הבדיקה יעודכנו העלויות.

ב. צנרת פלסטיק
צינור מזרים וצינור מחזיר בחיבור עם הקולטים עשוי פלסטיק.





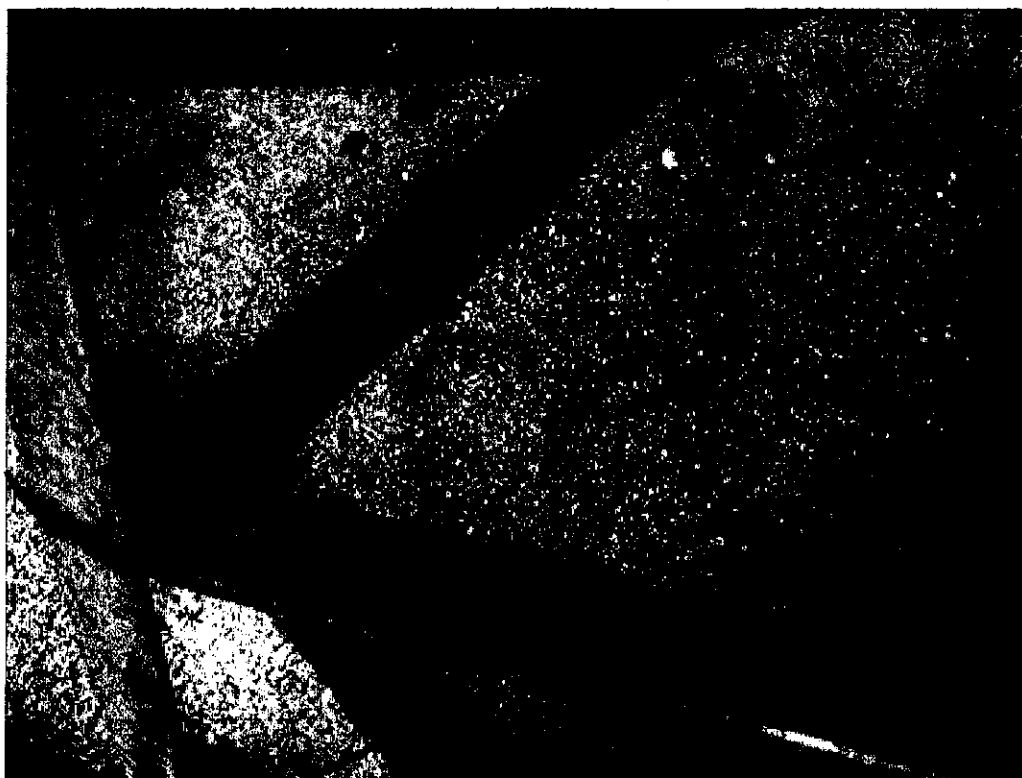
זאת בניגוד לנדרש עפ"י ת"י 579 חלק 4 (מערכות סולריות לחימום מים: מערכות תרמו סיפוניות – תכן התקנה ובדיקה), סעיף 3.3.5.1, **ציטוט**:

...
אין להשתמש בצינור פלסטיק כצינור מזרים או כצינור מחזיר או לחיבור בין הקולטים.
כל רכיבי המערכת יתוכננו יתוכננו כך שיאפשרו התפשטות תרמית בעת פעולתם.

דרוש: החלפת צנרת בהתאם לת"י 579.
עלות:

₪ 8,000

ג. מעמד דוד/קולטים
מעמד האוגר והקולטים בגג עשוי ברזל לא מגולוון. עקב כך קיים שיתוך (קורוזיה).



זאת בניגוד לנדרש עפ"י ת"י 579 חלק 4 (מערכות סולריות לחימום מים: מערכות תרמו סיפוניות – תכן התקנה ובדיקה), סעיף 4.8.1.2, ציטוט:

לצורך הגנה מפני שיתוך ואיבוד, מעמד עשוי פלדה ייבנה מפרופיל פוליון והדלתו ינוקו וייצבעו בשתי שכבות צבע יסוד עתיר אבק, כאשר משחמשים בחומרים אחרים, יש להגן הגנה מספקת מפני שיתוך, כפי מין החומר.

דרוש: פירוק האוגר והקולטים והחלפת המעמדים.
עלות:

₪ 19,200

₪ 49,000

סה"כ עלות לפרק זה-

12. כיבוי אש

12.1. תכניות

יש למסור מסמכים ותוכניות של מערכות כיבוי האש לוועד הבית כפי שנדרש על פי ת"י 1525 , חלק 2, סעיפים 2.51 ו- 2.5.2.5 :

5.2. קובץ מסמכי הבניין

5.2.1. כללי

קובץ מסמכי הבניין הוא כללי וכולל את כל המידע הנדרש לצורך ביצוע פעולות ההחזקה המבוססות בדיקת אש. קובץ מסמכי הבניין הוא גם כלי עזר לרשויות הסקסיות, לצורך תיעוד הבניין בשעת מסירתו לדוירים ולצורך תיעוד השינויים שהלו בבניין במהלך יחידתו. קובץ מסמכי הבניין יימסר לממונה והדורה 1.1.3.6 בכל בניין.



2.5.2.5 המערכות לבטיחות אש

- א. סיטון מיקום כל המערכות והאמצעים המצויים בבניין לצורך כיבוי אש ובקרת אש ועשן, על גבי תוכניות האדריכלות שכ הבניין;
- ב. תוכניות ערות של ממלך צנרת הספקת המים לצורכי כיבוי, לרבות פירוט מיקום מאגרי המים, משאבות הכיבוי והברזים השונים; תיאור מדויק של מיקום החיבור לקו הספקת המים העירוני;
- ג. תוכניות ערות של ממלך צנרת מערכת תכנון האוטומטית ומתזבזב, לרבות פירוט מיקום מקורות הטמפונת המים;
- ד. תוכניות ערות של הונקנת המערכות לגילוי אש ועשן, לרבות מיקום הרבות, הנלאים, המופרים וכדומה;
- ה. מפרטי היצרן או המתקין והוראות התפעול עבור המערכות לגילוי אש ועשן, לרבות מפרטי הרבות ונלאי האש, ולרבות פירוט סוג חסוללת המזינת ודרך תכנון העצמית;
- ו. מפרטי היצרן או המתקין עבור בתחיל שחרור העשן הקבועים, לרבות אוכור איטור סגירות;
- ז. מפרטי היצרן או המתקין עבור בתחיל שחרור העשן הנפתחים אוטומטית;
- ח. תוכניות ומפרטי היצרן או המתקין עבור מערכות שאיבת העשן ומערכות דמיסת האוויר נעל-לחץ, לרבות והוראות התחזוקה המתאימות;
- ט. תוכניות לוח התשפיל ומעבלי הזינה למערכות החירום, לרבות תיאור התגונות על כבלי הזינה נראה גם סעיף 2.5.2.2 א);

- י. מפרטים והוראות טיפול, של היצרן או של המתקין, עבור מערכות הנגרטור כשעת חירום, ותיאור מיקום המערכות האלה נראה גם סעיף 2.5.2.2 ב);
- יא. תוכניות ומפרטים של היצרן או המתקין עבור מערכות האינטרקום המועדות לשעת חירום, ותיאור מיקום המערכות האלה נראה גם סעיף 2.5.2.2 ג).

למען הסר ספק, הדרישה למסירת הוראות תחזוקה לדיירים קיימת בחוק המכר (תיקון 2010) אליו מחויב המוכר, ציטוט,

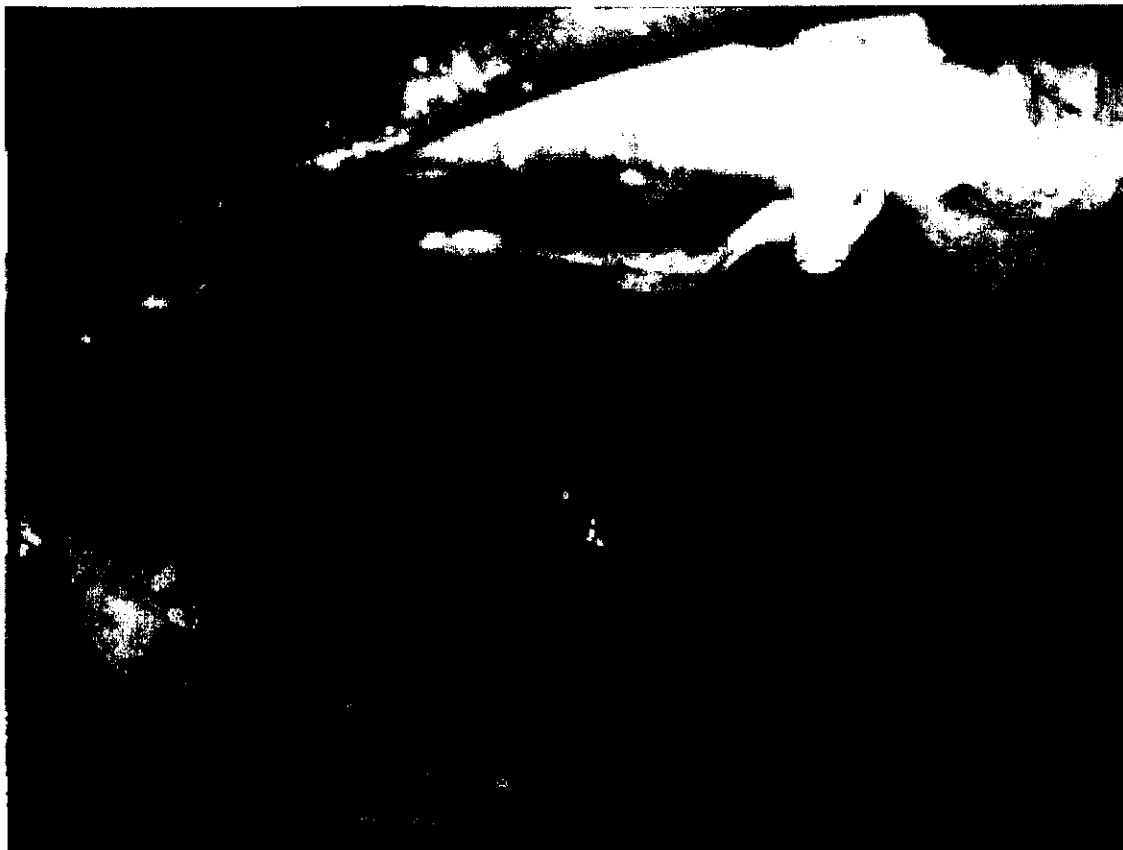
2. חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש [תיקון: תשע"א]
(א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש
(א1) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש שתומות בידיו; לא היו בידיו המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן שתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.
(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

תומחר לעיל.

12.2. מעברי אש

בפירי מערכות (חשמל, כיבוי אש, אינסטלציה וכו') קיימים מעברים פתוחים בין הקומות/קירות וחללים סביב צנרת/תעלות בארונות כיבוי אש/מוני מים בכל הקומות. לדוגמא:

- קומה 5.
- קומה 4.
- קומה 2.



דרוש: סריקת כל ארונות התשתיות ומילוי מעברים פתוחים בחומר מעכב שריפה.
 עלות :

ש"ח 5,000

12.3. ארונות כיבוי אש

א. אביזרים חסרים
 הארונות נמצאו במצב של עבודה אשר טרם נסתיימה ושאינם מוכנים למקרה חירום. בכל הקומות.

וזאת בניגוד לדרישת ת"י 1205.1:



1.3.3. עמוד כיבוי אש בתוך הבניין

עדות כיבוי אש בבניין וכלול ציור זה לפחות:

- ברז כיבוי המתאים לדרישות התקן הישראלי ת"י 448 חלק 1;
 - 2 זרזקים שקוטרם 12 ואורכם 25 מ"מ, המתאימים לתקן הישראלי ת"י 345;
 - מונק רב-שימושי שקוטרו 12 עם חצי סגמזת מסוג יישטורץ"י.
- כל הציוד הנזכר לעיל צריך להיות מאושר על ידי הרשות המוסמכת. בהתאם לדרישות הרשות המוסמכת, אפשר להתקין עמדת כיבוי בעלת גלגלון כיבוי רב-כיווני הכולל:
- צינור גומי שקוטרו $\frac{3}{4}$ ואורכו 25 מ"מ לפחות;
 - מונק רב-שימושי שקוטרו 12;
 - ברז פתיחה מהירה (רבע סיבוב) שקוטרו 12.

דרוש: את הבניין יש למסור לדיירים עם הציוד הנ"ל מותקן במקומות שאליו הוא מיועד עפ"י הוראות כיבוי אש.

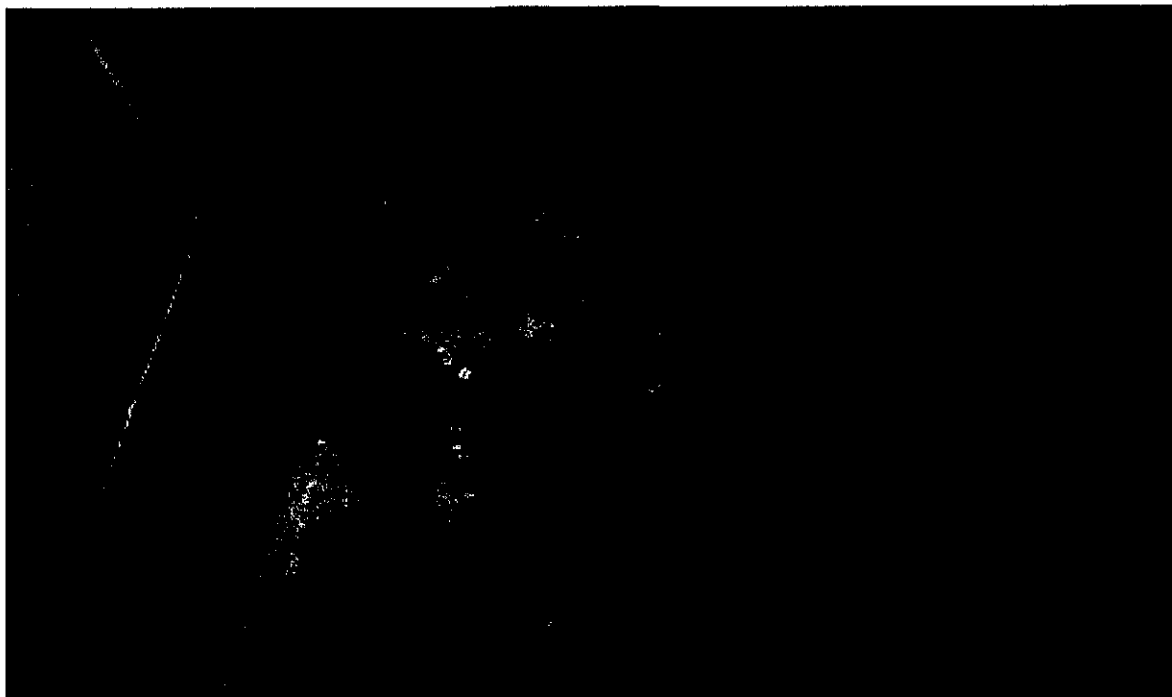
עלות:

ש"ח 4,500

במידה ויתברר כי הציוד נמסר לדיירים (בטופס פרוטוקול מסירה) יבוטל סעיף זה.

12.4. שונות

- א. לדיווח הדיירים הקבלן/זם התקין צנרת כיבוי אש בח' המדרגות לפני כחצי שנה תוך שבירת אריחים קיימים בח' המדרגות. לדוגמא:
- קומה 5.





דרוש: תיקון אריחים פגומים
עלות:

₪ 500

סה"כ עלות לפרק זה-

₪ 10,000

13. חשמל

13.1. בדיקת המתקן

כנדרש על פי חוק החשמל מקבלני חשמל – בגמר הסופי של העבודות יש לבצע בדיקת בודק מוסמך לכל מתקן החשמל כולל למתקן החשמל החיוני. יש להציג עם השלמות התיקונים מסמך בודק.

כמו כן, מבדיקה מדגמית נמצאו מגעים רופפים ומהדקים שאינם לחוצים. יש לבצע חיזוק מהדקים ושאיבה של לכלוך ואבק. מצב זה עלול לגרום במקרים שונים לקצר חשמלי ובעקבות כך לדליקות אש. כדי לאתר את כל נקודות הכשל בלוחות החשמל, יש לבצע צילום טרמוגרפי לכל לוחות החשמל.

עלות:

₪ 2,000

13.2. מסמכים ותכניות

יש למסור מסמכים ותכניות של מערכות החשמל לוועד הבית כפי שנדרש על פי ת"י 1525, חלק 2, סעיף מס' 2.5.2.2:

מערכת החשמל:
א. תוכנית מתקן החשמל הציבורי כפי שהוגשה לחברת החשמל ואושרה על ידיה;
ב. ספר הוראות לגרנטור (אם קיים גרנטור) לרבות הוראות תחזוקה, רשימת חלפים, תרשים חשמלי מפורט, וכן תעודת בדיקה של הגרנטור לפי תקנות החשמל (התקנת גרנטורים למתח נמוך);
ג. תוכנית מערכת האינטרקום וקטלוג היצרן של כל רכיבי המערכת, לרבות תעודת אחריות;
ד. תוכנית מהלך קווי המערכת של הטלויזיה בכבלים או של אנטנה מרכזית ותאורת תורן;
ה. תוכנית מערכת ההגנה מפני ברקים;
ו. תוכנית והוראות הפעלה של מערכת ההגנה מפני פריצות;
ז. תעודות בדיקה של הארקה היסוד, שנמסרה על ידי בודק מוסמך לפי תקנות החשמל.

למען הסר ספק, הדרישה למסירת הוראות תחזוקה לדיירים קיימת בחוק המכר (תיקון 2010) אליו מחויב המוכר, ציטוט,

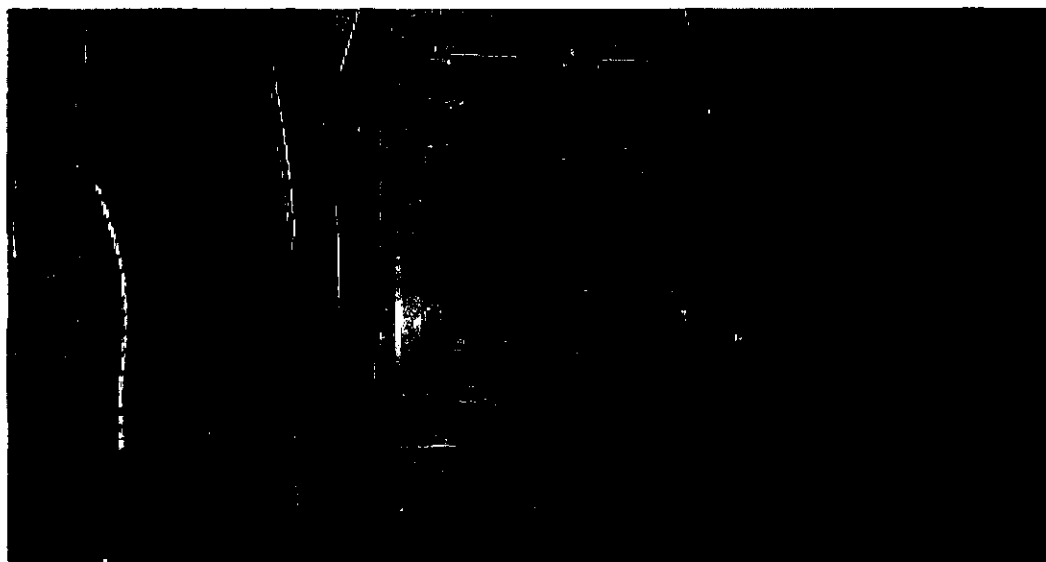
2. חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש [תיקון: תשע"א]
(א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש
(1א) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידי:
לא היו בידי המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידי בעת העמדת הדירה לרשותו.
(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

תומחר לעיל.

13.3. ארון חשמל

א. פאנל

ארון חשמל בחניון קומה 1-: לא הותקן פאנל. סכנה בטיחותית.



דרוש: התקנת פאנל.
עלות:

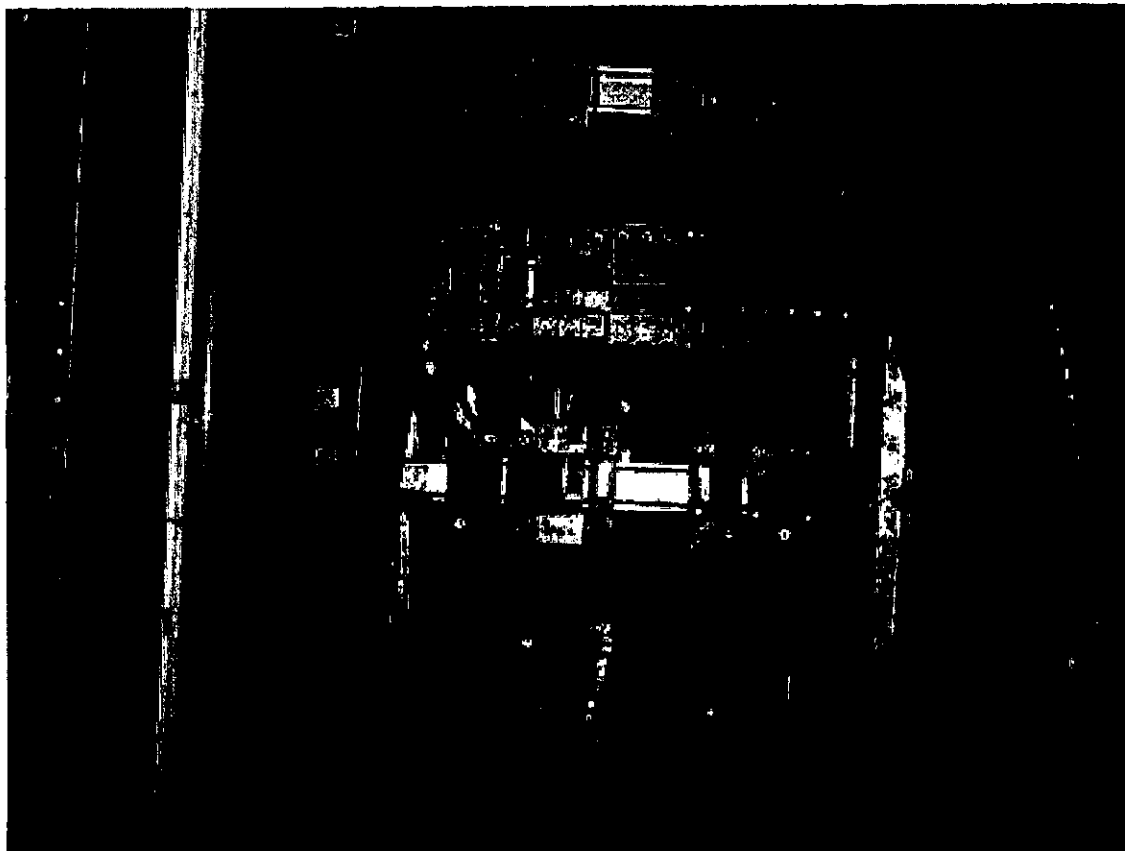
1,600 ₪

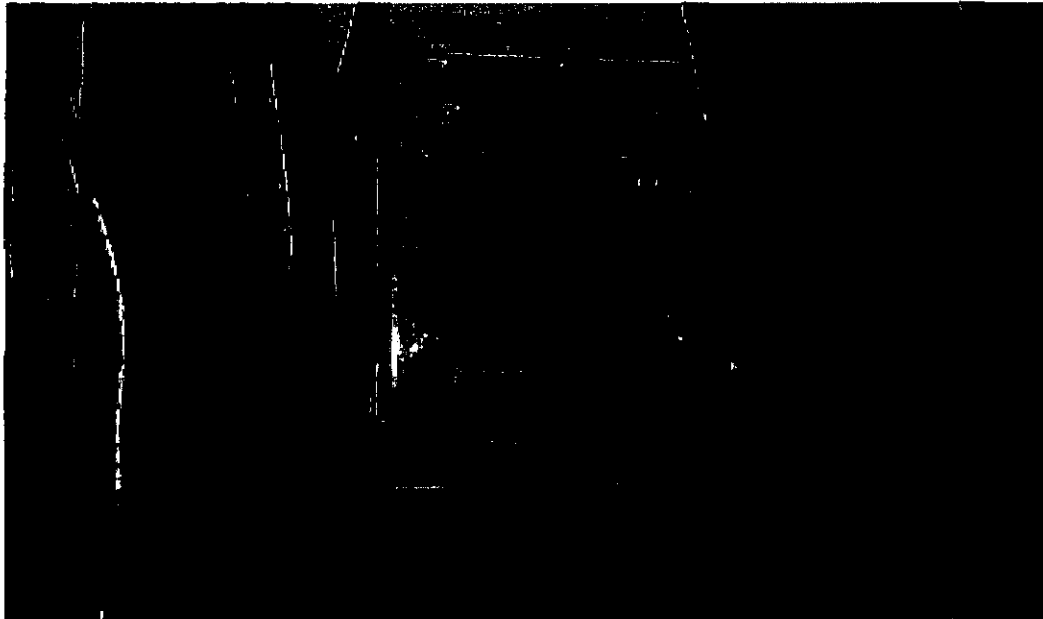
ב. כבלים ומובילים חשופים

עמוד 118 מתוך 170

כל הזכויות שמורות לחב' ארד בדק בית בע"מ

בארונות חשמל כבלים ו/או מובילים חשופים בחניון קומה 1-.





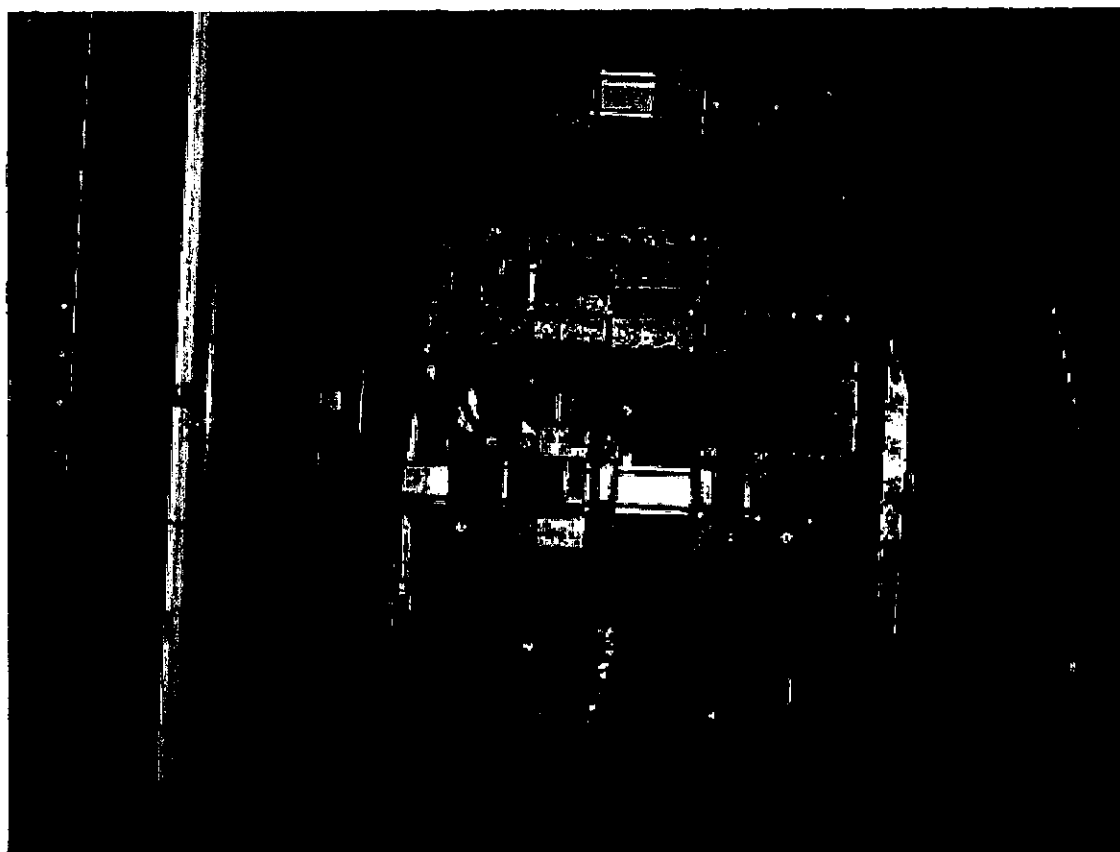
יש להסדיר את הארון ולהסתיר כבלים ע"י לוחות או להתקינם בתעלות.

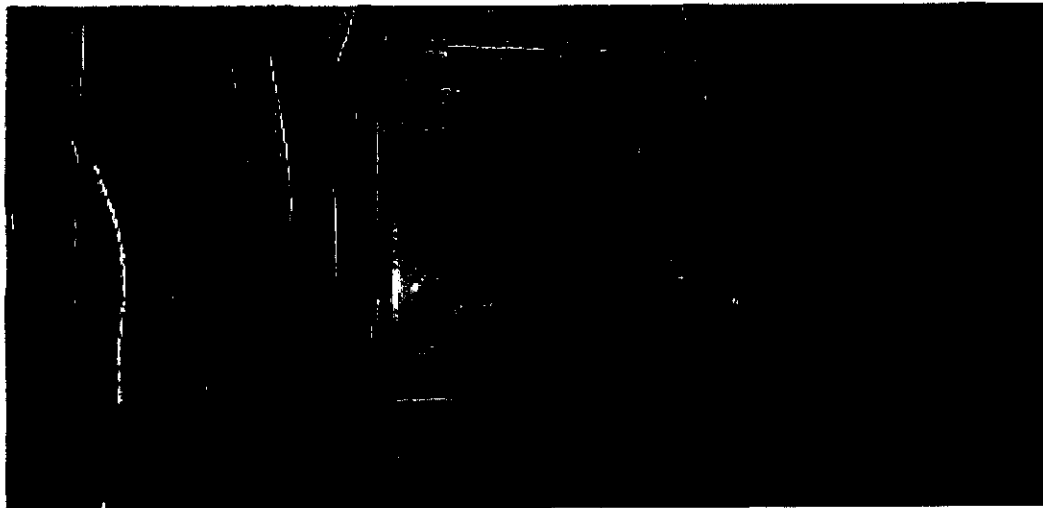
עלות:

ש

ג. ארון החשמל בקומה 1- אינו מסודר (כבלים פזורים, פסולת בנייה וכו').





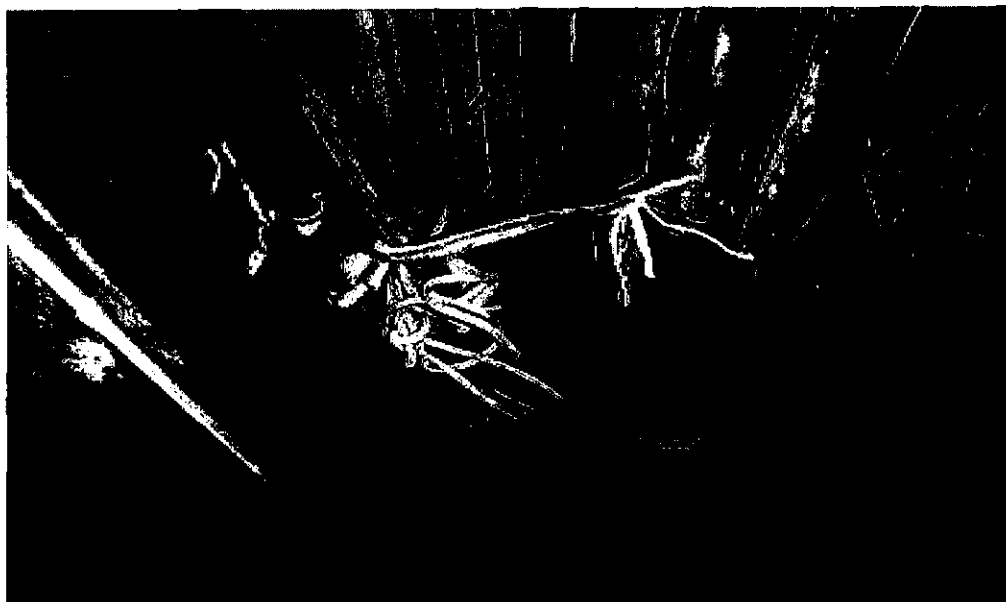


דרוש: ארגון הכבלים וקיבועם ללוח וניקיון.
עלות:

2,000 ₪

13.4. כבלים

- א. כבלים חתוכים
במקומות הבאים התגלו כבלי חשמל חתוכים וחשופים:
- ח' מדרגות קומה 5.5.
 - קומה 4.
 - קומת קרקע.
 - ארון חשמל קומת קרקע. (חשמל ומתח נמוך)



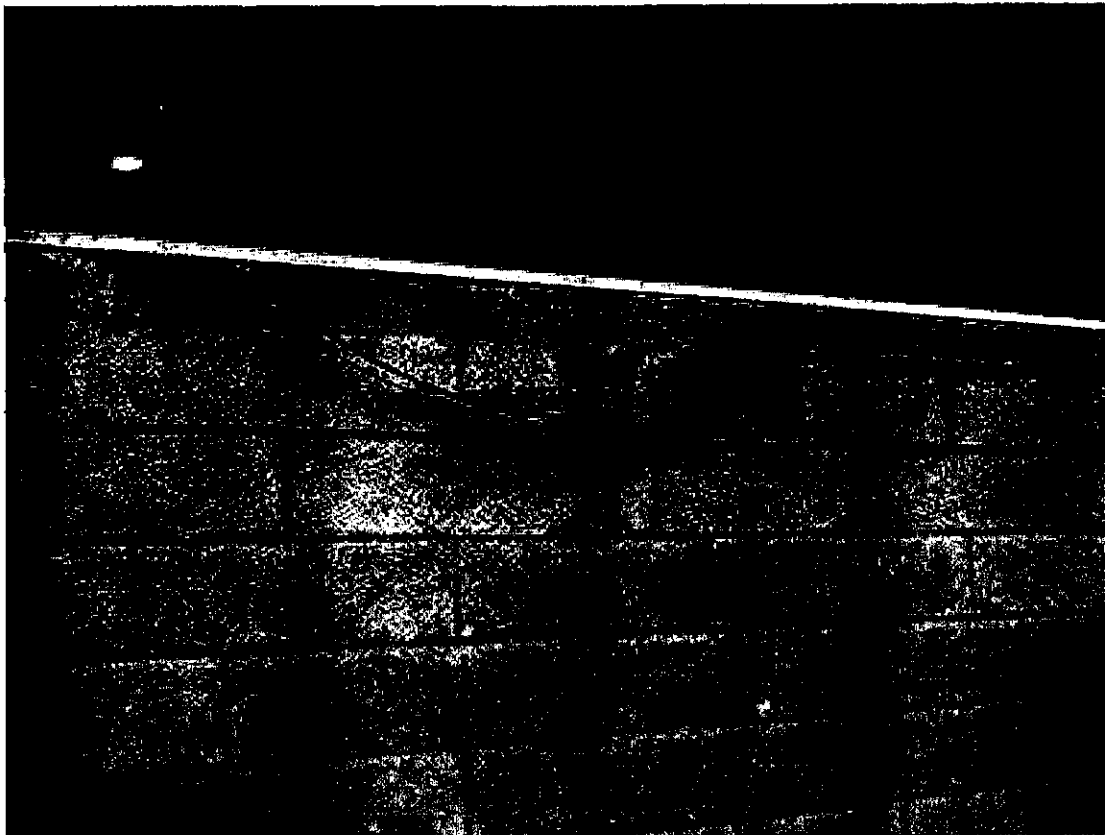
מדובר בליקוי בטיחותי.



דרוש: הבהרה לגבי שימוש הכבלים וביטולם או הטמנתם בקיר.
יש לבצע סריקה נוספת בכל הבניין ולטפל בכל כבל חשוף שיימצא.
עלות כולל חציבה ותיקון טיח וצבע -

2,000 ₪

ב. כבלים ללא מובילים
- חומה צד מזרח: כבלי חשמל חשופים ללא מובילים.



זאת בניגוד לתקנות החשמל (התקנת מוליכים), תקנה 12, ציטוט:

פרק 4: התקנה סמויה או חשיפה של מוליך

12. תנאי התקנה

א. לא יורשן מוליך בתקנה פנימית או חשיפה אלא בסביבת יבשה או הקדחת חקנות המובילים והראית הקנות אדק

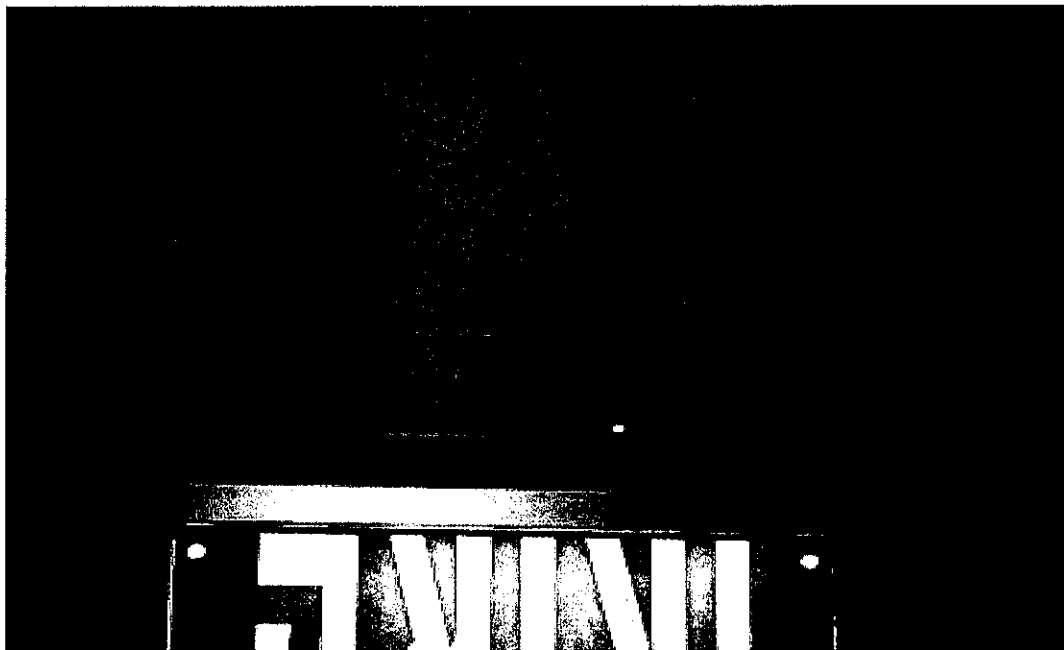
דרוש: התקנת מוביל חשמל והטמנתו בקיר/תעלה. יש לבצע סריקה נוספת בכל הבניין ולטפל בכל כבל חשוף שיימצא.
עלות -

500 ₪

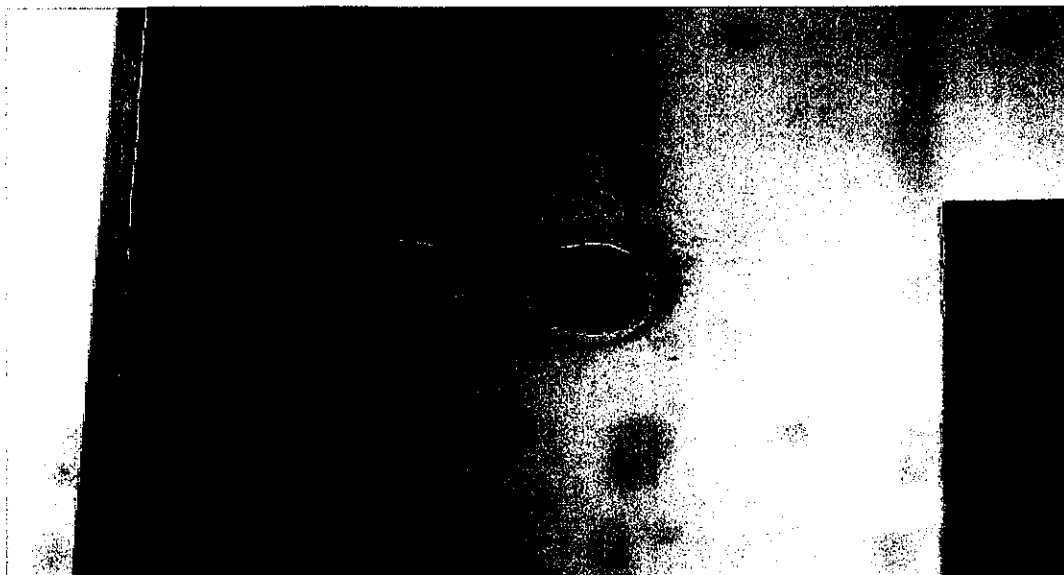
13.5. מפסקים, שקעים ותיבות הסתעפות

א. כיסוי תיבות הסתעפות
 באזורים פזורים בכל רחבי הבניין. חסרים/ מנותקים מכסים לתיבות הסתעפות. לדוגמא:
 - ח' מדרגות קומה 5.

- ח' מדרגות קומת קרקע.



- לובי קומת קרקע.





- בכל רחבי החניון התת קרקעי.



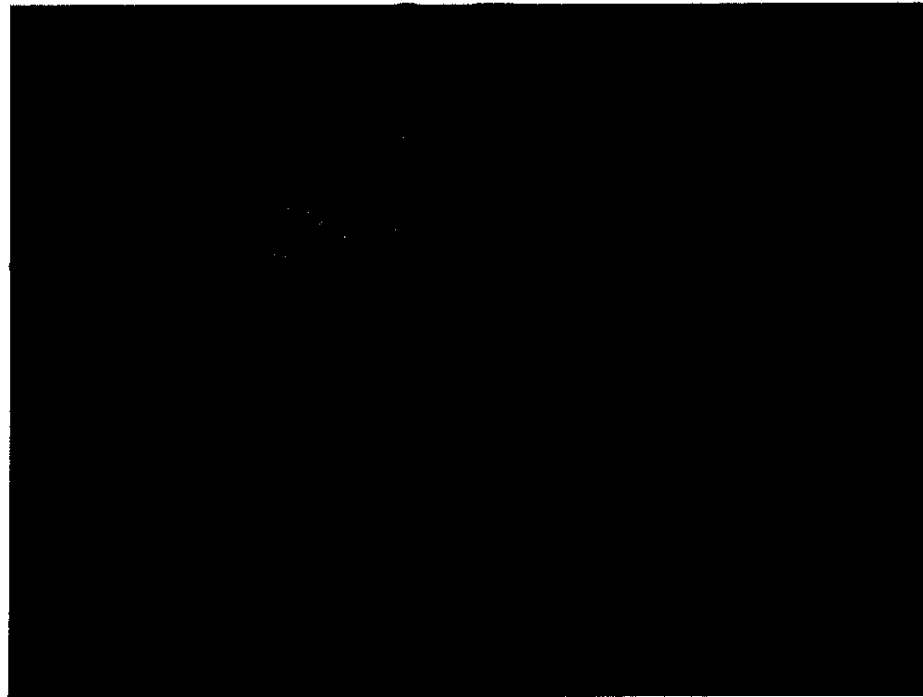
דרוש: התקנת מכסים.
עלות:

ש"ח 1,000

13.6. אביזרי תאורה/כיבוי אש

א. תלייה לתקרה

גוף"ת כללי – אינם מותקנים כנדרש, מסוכן בטיחותית. תקן החשמל מחייב לבצע חיזוק של הגוף לתקרת בטון ולא מסתפק בהתקנתו ואחיזתו של הגוף על תקרות מונמכות. דרישה זו מטרתה להבטיח את המשך פעולת המאור בזמן שריפת התקרות וכדי שצוותי החילוץ יעבדו באזור מאור. כ"כ יש להבטיח את ציבור העוברים מתחת. לדוגמא:
- חניון קומה 0.5-



דרוש: חיזוק אביזרים.
 עלות:

500 ₪

ב. אביזרים חסרים
 במקומות הבאים התגלתה הכנה ללא אביזר:
 - לובי מעלית קומה 0.5-.



דרוש: התקנת אביזר.
 עלות:

300 ₪

13.7. שונות

א. אין הכנות לפעמון דירתי בכל הדירות הבניין. לדוגמא:
 - קומה 5.



דרוש: התקנת פעמון דירתי בכל הבניין.
 עלות:

₪ 12,000

סה"כ עלות לפרק זה-

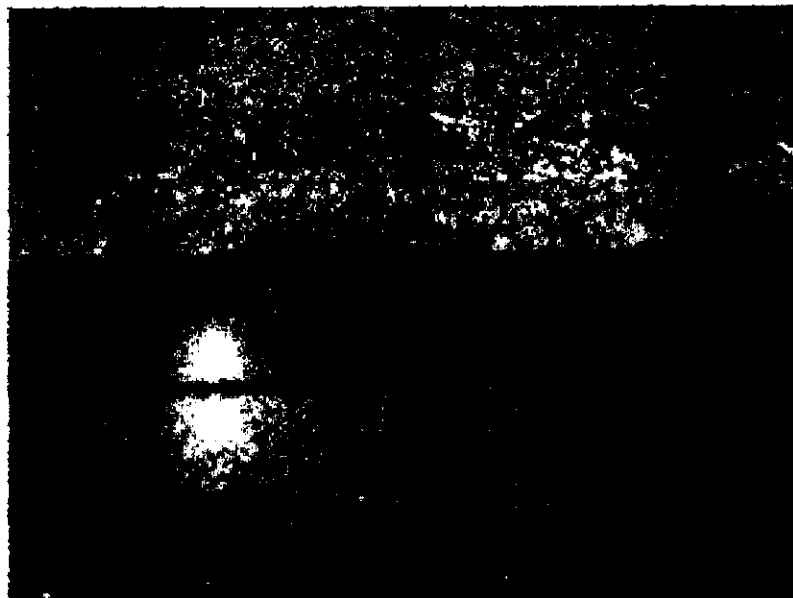
₪ 23,700



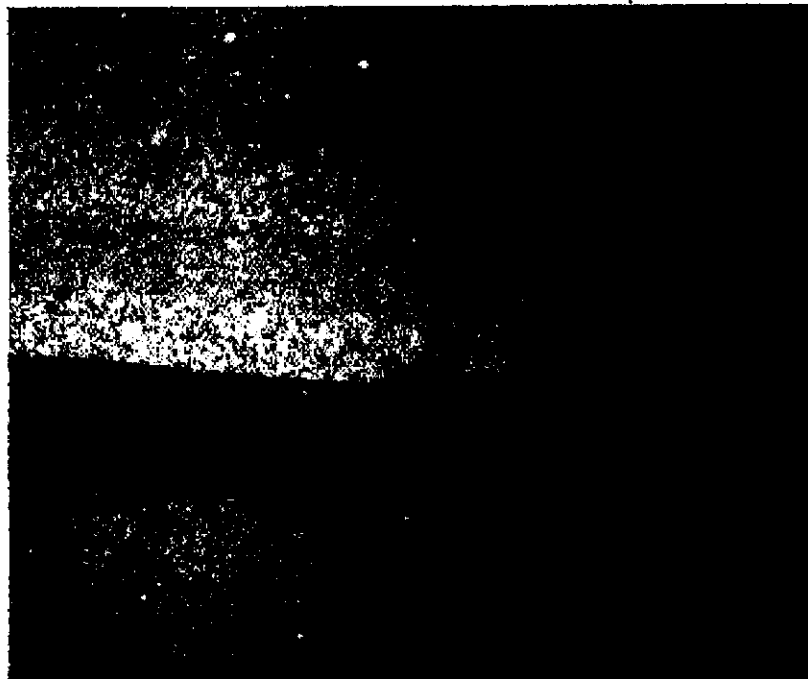
14. מדרגות וכבש

14.1. אריחים פגומים

במספר מדרגות הובחנו אריחים עם שברים. לדוגמא:
- ח' מדרגות קומה 2.5.



- ח' מדרגות קומה -0.5.





הדבר מנוגד לת"י 1554.2 למדרגות שיש, טבלה 4:

טבלה 4

מספר סידורי	תיאור הפגם	סוג הלוח למי סעיף 1.5.1	
		סוג א	סוג ב
1	קילומים ושברים במקצועות	מותרים 2 באורך 5 מ"מ מקסי כל אחד	מותרים 3 באורך 12 מ"מ מקסי כל אחד
2	קילומים ושברים בפינות	מותרים 2 באורך 5 מ"מ מקסי כל אחד	מותרים 2 באורך 12 מ"מ מקסי כל אחד
3	נקבים	בריבוע של (100x100) מ"מ מותרים 3 נקבים בקוטר 2 מ"מ מקסי כל אחד	בריבוע של (100x100) מ"מ מותרים 5 נקבים בקוטר 2 מ"מ מקסי כל אחד
4	חריצים (הגדרה 1.3.3)	בשלח: מותרים חריצים בודדים ברוחב 0.15 מ"מ מקסי כל אחד ברום: מותרים חריצים בודדים ברוחב 0.20 מ"מ מקסי כל אחד	מותר ריבוע של חריצים ב-3 מקומות ברוח, כשכול ריבוע עד 5 חריצים שרוחבם 0.2 מ"מ מקסי כל אחד; רוחב כל ריבוע 10 מ"מ מקסי
5	כתמים (הגדרה 1.3.1)	אסורים	מותרים כתמים ששטחם הכולל 100 סמ"ר מקסי
6	סתימות (הגדרה 1.3.2)	מותרות ברוחב 10 מ"מ מקסי ובאורך 50 מ"מ מקסי כל אחת ובגובה דומה לגובה הלוח בסביבה חשוכה לסתימה	מותרות
7	שברים (הגדרה 2.3.5)	מותר 1 מתוקן	מותר 1 מתוקן
מספר תיכופי הפגמים המותרים בלוח אחד מתוך התיכופים המותרים		3 (למעט סתימות)	5 (למעט סתימות)

דרוש: החלפת האריחים הפגומים באריחים חדשים.
עלות:

ש 1,000

סה"כ עלות לפרק זה-

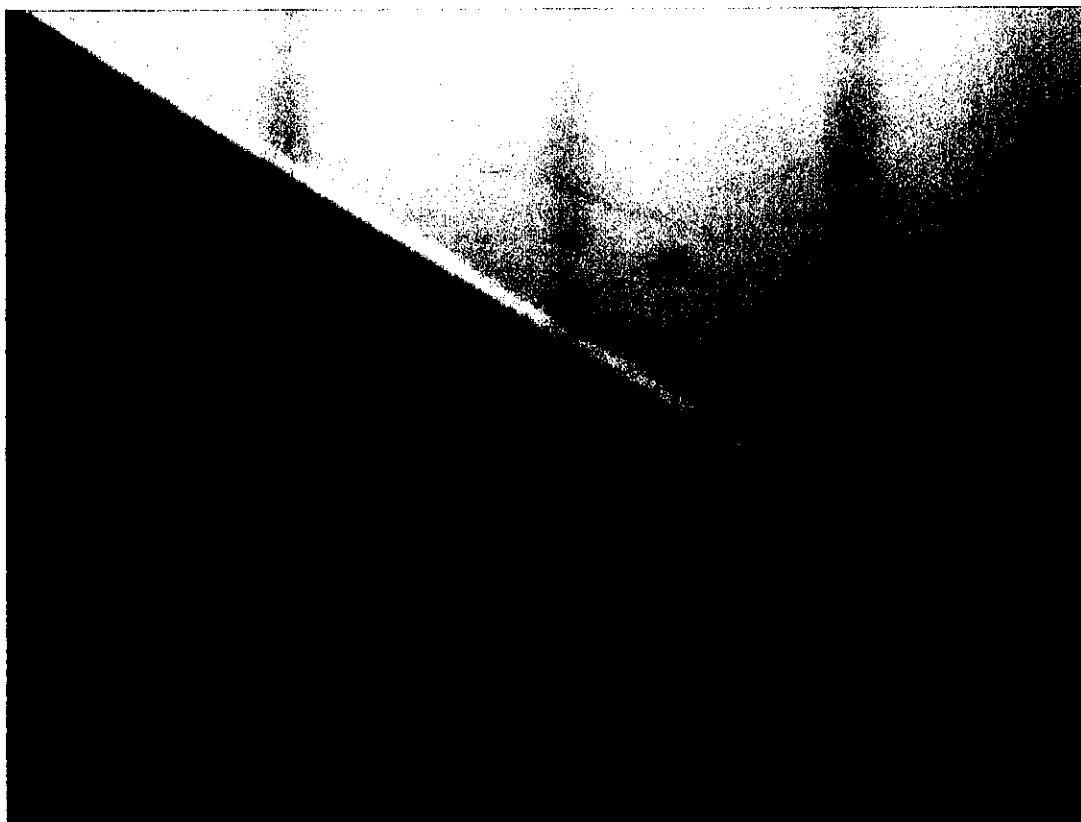
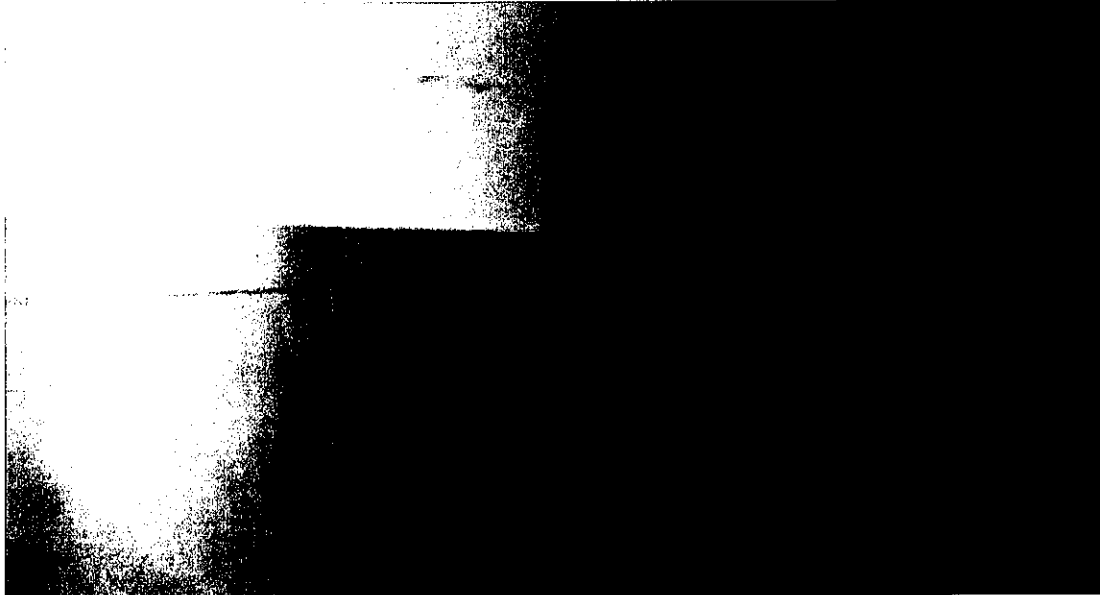
ש 1,000

15. מעקות

15.1. מאחז יד

א. חסר מאחז יד

במהלך המדרגות בכל ח' המדרגות בוצע מאחז יד אחד בלבד.



הדבר מנוגד לסעיף 3.2.2.15 לתקנות התכנון והבנייה, ציטוט:

3.2.2.15 בכל מחלק מדרגות המכיל 3 מדרגות או יותר, יותקן בית אחיזה מושני צדי המדרגות; כאשר נדרש מעקה, יראו את בית האחיזה של המעקה כמתאים לדרישות פרט זה.

דרוש: התקנת מאחז יד נוסף.
 עלות:

₪ 15,000

סה"כ עלות לפרק זה-

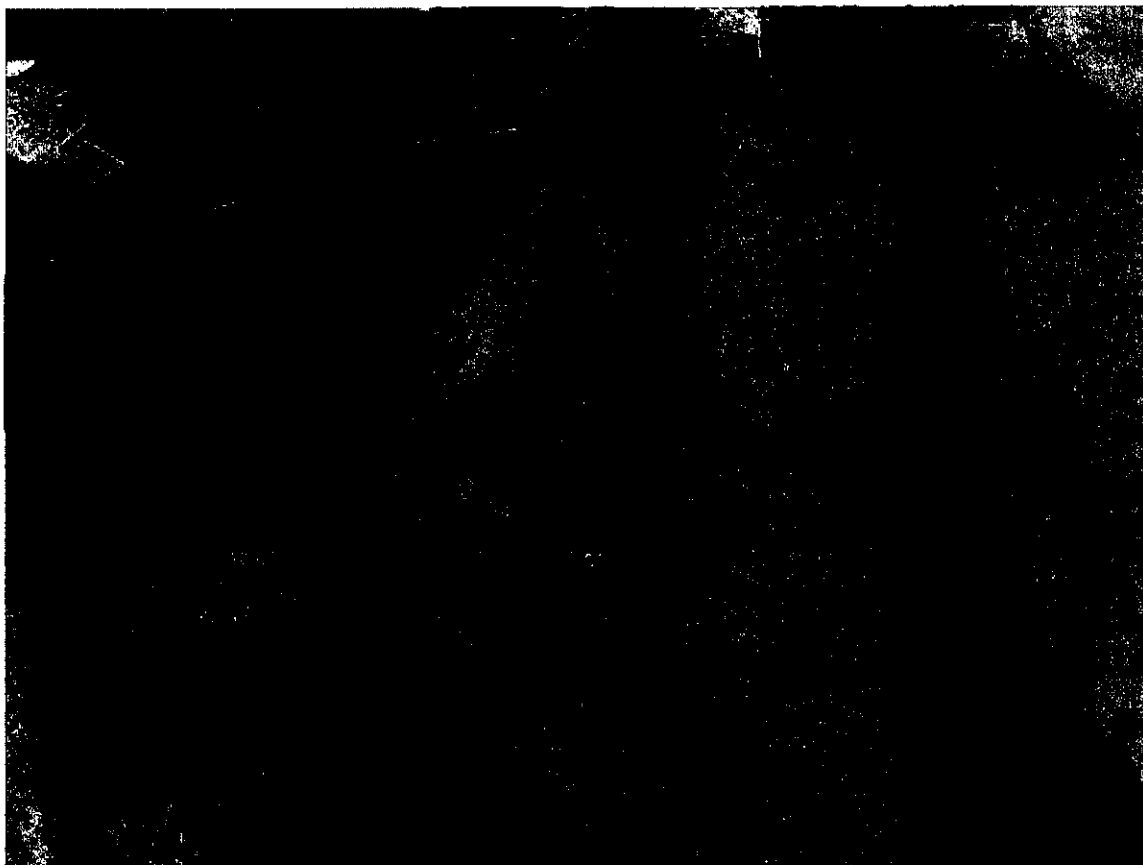
₪ 15,000

גג.16

16.1. צביעת חיבורים

חיבורי היריעות הביטומניות אינם צבועים.





הדבר מנוגד לת"י 1752, חלק 2 (מערכות לאיטום גגות שטוחים מבטון: יריעות ביטומן המותקנות בריתוך), סעיף 5.2, ציטוט:

- בגגות חשופים מודאים שביטומן גלוי (בהיבורים, בעיבודים וכדומה) נצבע בצבע בהסיוג הבוטלץ על ידי יצרן חירושת.

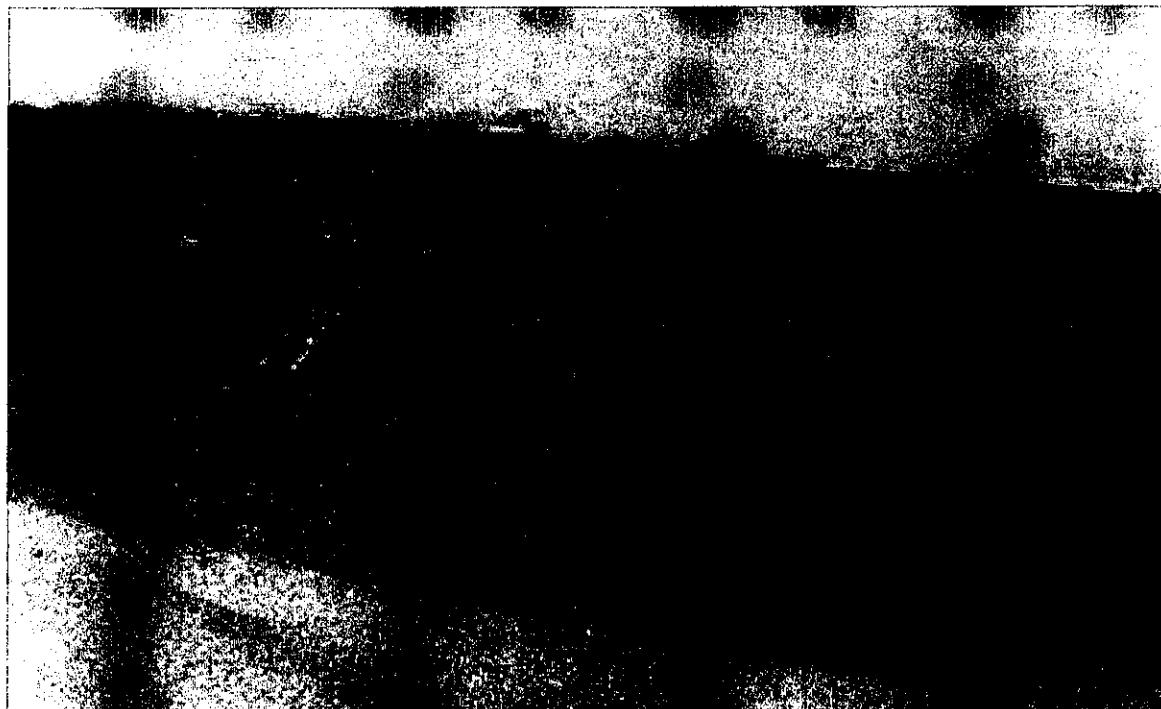
דרוש: צביעת חיבורים לפי הוראות יצרן.
 עלות:

1,500 ₪

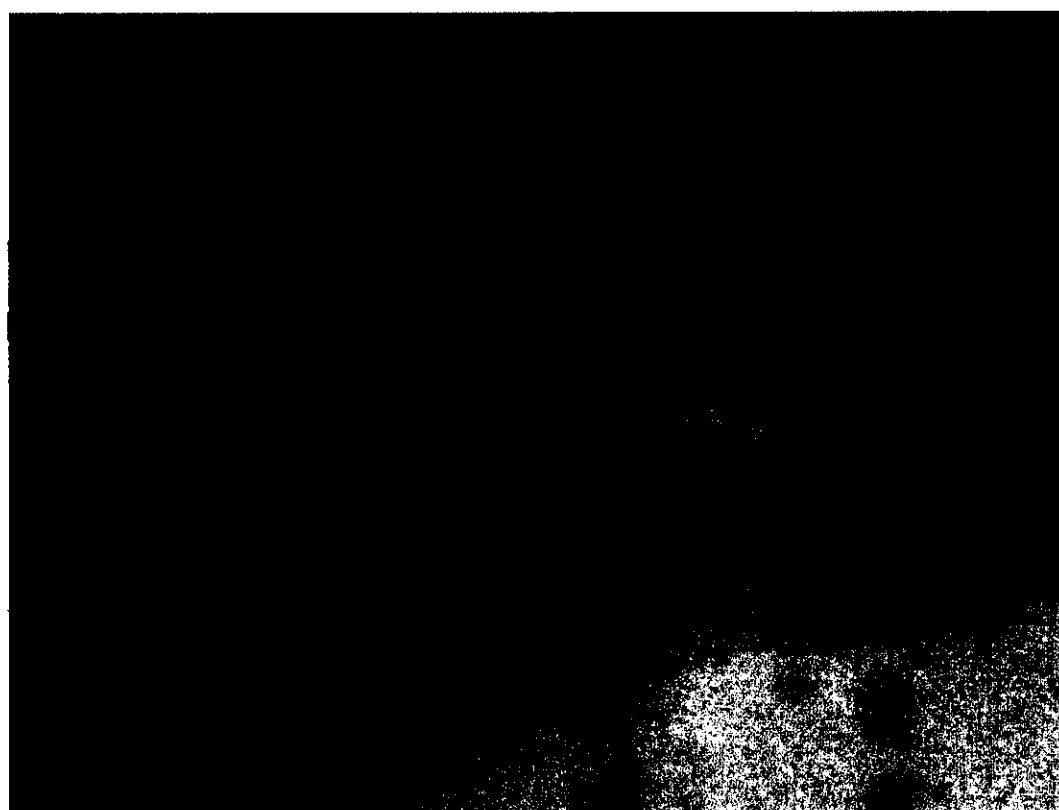
16.2. איטום קיר מעקה

- א. שכבת חיפוי לא בוצעו יריעות חיפוי באזור מפגש בין רצפה לבין מעקה של הגג במקומות רבים בהיקף מעקה הגג. לדוגמא:
 - צד דרום.





- היקף גרעין ח' מדרגות.

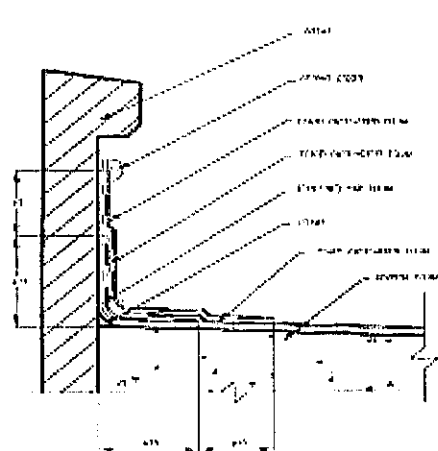


כנדרש בתקן ישראלי ת"י 1752 (2) 2006 סעיף 4.2.3, ציטוט:



3. 4. שכבת חיזוק

שכבת חיזוק תושם בכל מקש בין המישורים השונים של המטפחים המוצעים לאוטום, כגון:
בין מישור הגג לבין מישור פני ההנבחות; בין מישור הגג לבין הצנרת החודרת.
שכבת החיזוק תיעשה מיריעה עיסרית, המתאימה לנקוב בסעיף 2.3.1.
גימור הפן הצליון של וריעה יהיה בחומר דק, כגון חול או טלק"י.
חריצות יותקנו על ההגבורה ועל מישור הגג במרחב (מפוטטון בציריט 2-3, לפי העניין).
החפיית בין הריעות יתאימו לנקוב בסעיף 4.2.5.



דרוש: יש לבצע יריעות חיפוי כנדרש.
עלות:

15,000 ₪

16.3. מפתן דלת גג

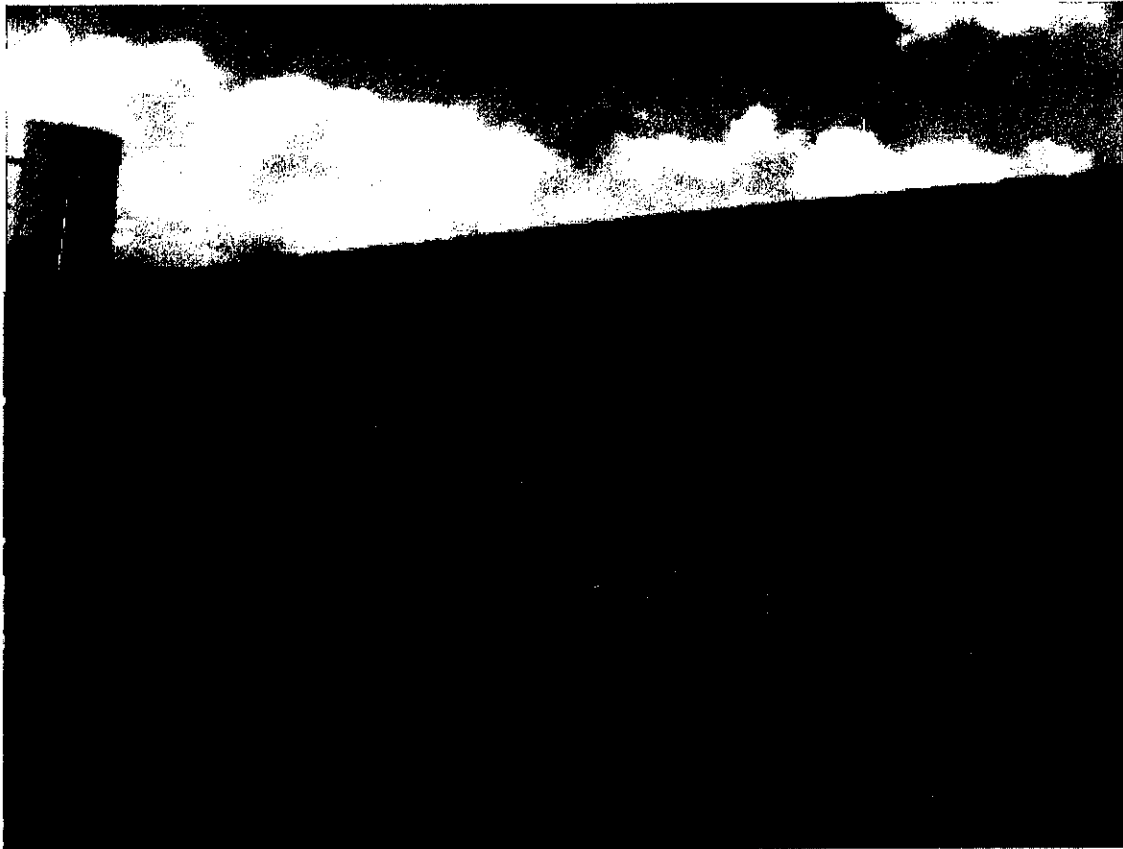
א. סף שיש
 במפתן הכניסה לגג, חסר סף שיש.



[illegible]

דרוש: התקנת סף שיש.
עלות:

16.4. נדבך ראש





זאת בניגוד לנדרש בת"י 1752 חלק 1 סעיף 3.2.1, ציטוט:



1. 3. אף מים (ראו הנדסה 1.1.1)

ככל הנבחה יתוכנן אף מים.

- צורת אף המים תמנע את זרימת המים אל הקצה העליון של שכבות האיטום שעל הנבחה. (ראו דוגמה בצור 3).

- מידות אף המים יתאימו לנקוב בצור 3.

- אף המים וחלק הנבחה שמהותו יהיו עשויים בטון מוויין. במרחק הצור תהיה 2 לפי התקנים הישראליים ת"י 484 חלק 2 וחלק 2 עבור סדק ברוחב טקסטיל של 0.2 מ"מ.

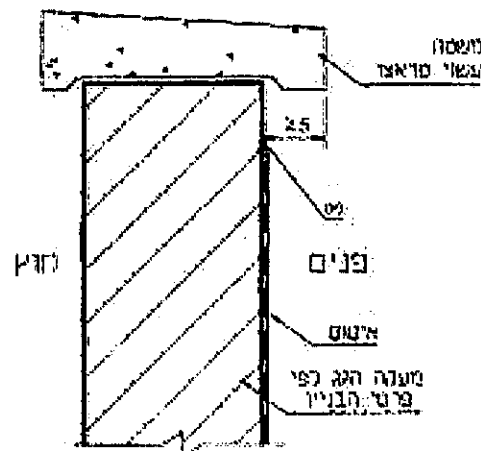
- במרות האמור סעיף ראשי המתכנן לתכנן אף מים שגובהו להנדרש לפי, במקרים מיוחדים ובתנאים אחר.

א. יעילותו של הדריב המונע את זרימת המים אל הקצה העליון של שכבות האיטום שעל

הנבחה ונחיות שוות ערך לגורש בטעין זה (ראו דוגמות בצורים 3, 4, 5 ו- 7).

ב. המתכנן יצטרך וריבוי שגובהו אינו כל המינים נדרשים לבניית אף המים.

דוגמה לנדבר ראש תקני מת"י 1752 חלק 1 (מערכות לגגות שטוחים מבטון: התשתית לאיטום) צור מספר 6:



הצורה לצור:

(ראו ניטור הנדסה גרפית בהתאם כשיטת האופוס).

צור 3 - דוגמה לאף מים שאינו עשוי בטון מוויין והמירות בטקסטיל (ראו דוגמה לצור 3).

ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה סעיף 1.19, ציטוט:



מי גשם מגגות, מרצפות ומשטח הנכס יסולקו באופן שלא ייגרם כל נזק או מפגע לבניין או לסביבה

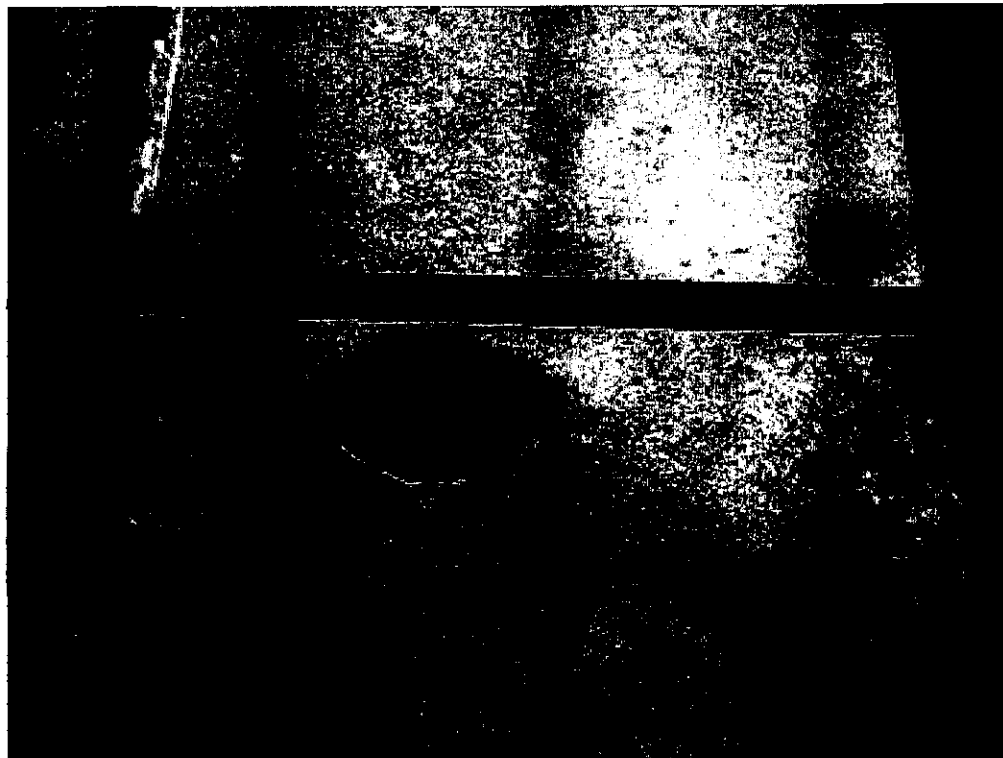
הבהרה: שן מדלף נועדה למנוע זליגת מים על גבי הקירות וע"י כך מפחיתה באופן משמעותי את כמות המים המגיעה במגע עם הקירות. בנוסף, שן המדלף מונעת הכתמת הקירות כתוצאה מזליגת מים.

דרוש: התקנת אריחי שיש עם שן מדלף משני צדדיהם.
עלות:

15,000 ₪

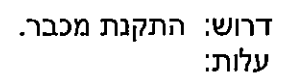
16.5. ניקוז

א. מכבר (רשת)
נקז הגג חסר מכבר.



כנדרש בת"י 1205.2 למערכת נקזים, סעיף 3.4.8.2, ציטוט:

כל קולט מי גשמים יצויד במכבר. חיבור המכבר אל גוף הקולט יעשה בברגים או באמצעים מכניים אחרים בני-קיימא.



ב.



ניקוז הגג והמרפסת באמצעות מערכת גשמות אחת מנוגד להל"ת, סעיף 7.3.6.1 (תיקון התשנ"ג):

סעיף 7.3.6.1
 המרפסות בבנינים גבוהים ובבנינים רבי-קומות, ינוקזו באמצעות גישמה, נפרדת ממערכת גישמות המנקזות את הגגות של הבנינים האמורים.

סעיף 7.3.6.2
 המרפסות בבנינים אחרים ינוקזו או בדרך המתוארת בס"ק 7.3.6.1, או באמצעות זרבובית.

דרוש: התקנת מרזב נפרד לגג.
 עלות משוערת: (כולל תיקוני צנרת, ריצוף, טיח וחיפוי אבן)

₪ 50,000

16.6. צינור אוויר

א. ברדס
 חסרים ברדסים בצינורות האוויר במעקה הגג.



לפי סעיף 5.3.4, הל"ת:

יותאם ברדס בקצה צינור האוויר.

דרוש: התקנת ברדסים.
 עלות:

₪ 200

16.7. צנרת

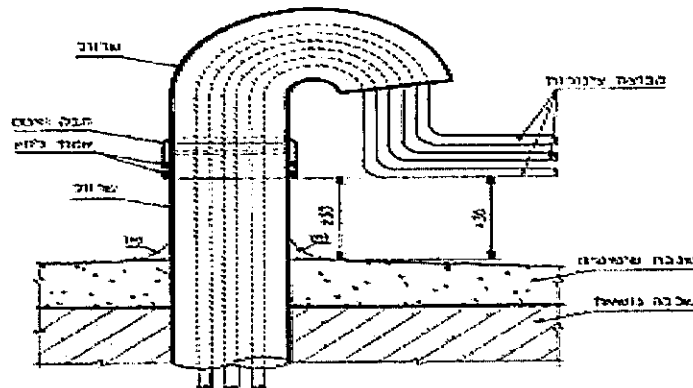
א. שרולים

דרך הגג עוברת צנרת שקוטרה קטן מ- 2" וזאת ללא שרולים שקוטרם גדול מ- 2".



כנדרש בת"י 1752 חלק 1 סעיף 3.2.5.2.

ובניגוד לת" 1752 חלק 1 (מערכת לגגות שטוחים מבטון: התשתית לאיטום) בו נדרש כי הצנרת תותקן בתוך שרוול מכופף למניעת חדירת מים:



המורה למורה

אנייר 25 - ארצות השלום, קבוצת מיוניות דרך הגג
והמיונות בטנטיבטריס

דרוש: התקנת שרול תקני ואטימתו כנדרש בת"י 1752, חלק 1.
עלות:

9,000

ב. צנרת מונחת על גבי הגג
צינורות מונחים על גבי גג הבטון. הדבר גורם לחסימת זרימת מים תקינה על הגג והצטברות פסולת.



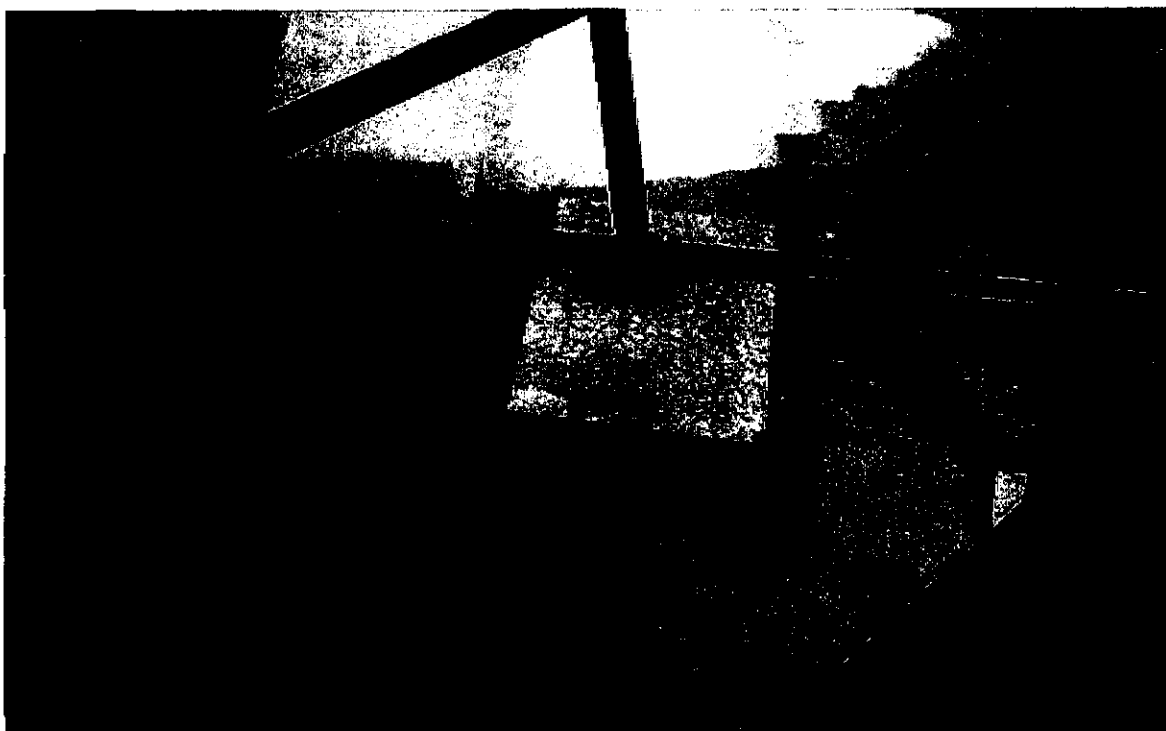
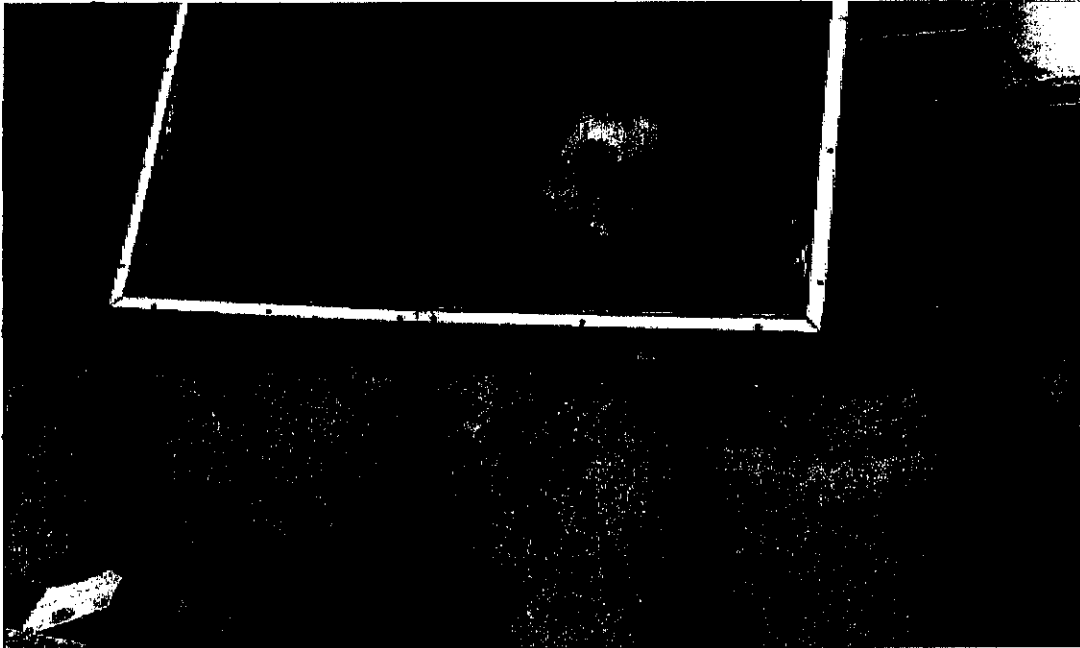


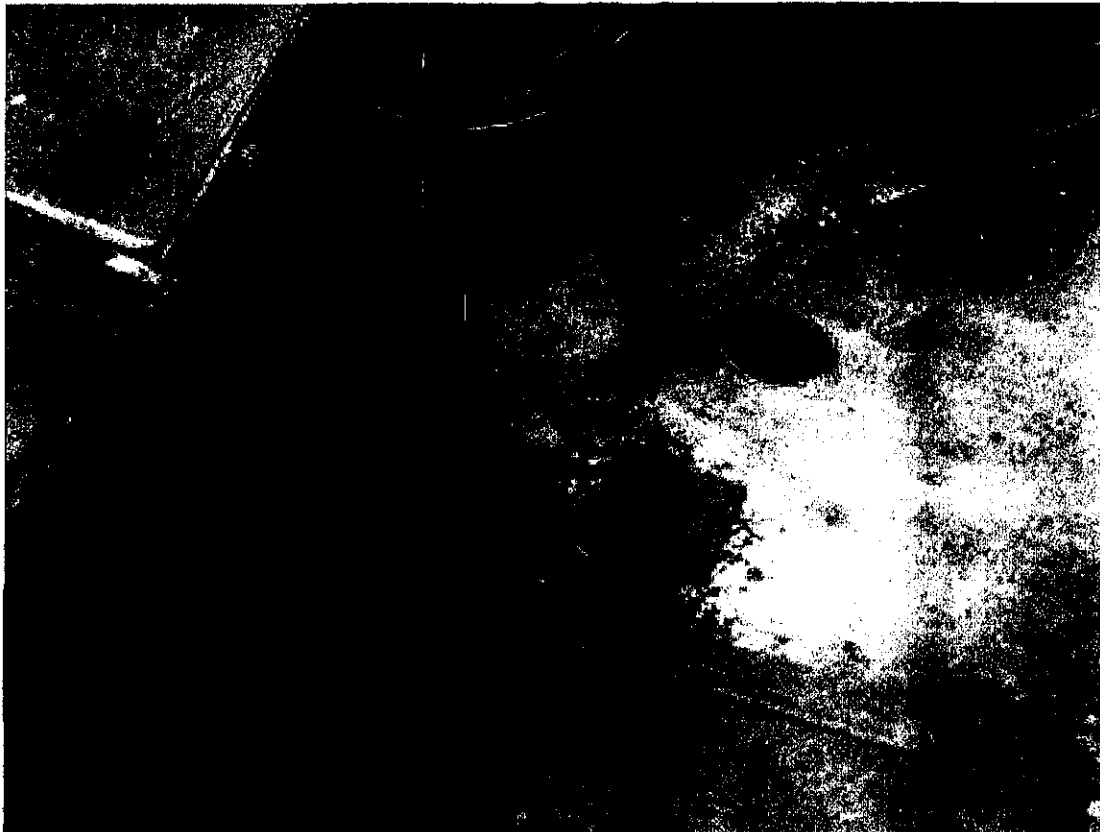
דרוש: הגבהת הצנרת כך שלא תהיה במגע עם רצפת הגג.
 עלות:

ש 1,500

16.8. בסיסים לצידוד

מתקנים הנמצאים על הגג כגון מערכת סולרית ודודי מים ללא בסיסים מתאימים.





הדבר מנוגד לכללי המקצוע בכלל ולת"י 1752 חלק 1 (מערכות לאיטום גגות שטוחים מבטון), ציטוט:

3.2.7 הגבהות עבור מתקנים

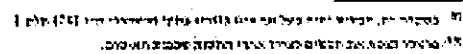
- בקביעת מיקום ההגבהות עבור מתקנים (כגון: סולמות, רגליות של מערכות סולריות, עוגנים של אנטנות וכדומה) יש להתחשב בקווי זרימת המים ובמרווחים הדרושים לביצוע העבודות, לרבות עבודות האיטום ותחזוקתו.
- בין שתי הגבהות סמוכות המקבילות זו לזו לאורך 2.0 מ' לפחות, יהיה מרחק של 80 ס"מ לפחות.
- כל מתקן ייקבע בהגבהה מעל אף המים, בגובה המסומן בתוכנית. גובה זה יאפשר את עשיית עבודות האיטום, את תחזוקתן השוטפת של האיטום ואת חידושו בעתיד לאחר קביעת המתקן.

ההדגשה אינה במקור.

3.3 תוכניות ביצוע

- המתכנן יכין סרטונים שיתאימו לנדרש בתקנים הישראליים ת"י 1547 חלק 1, ת"י 1547 חלק 2 ות"י 1547 חלק 3. הסרטונים יכללו לפחות את הפרטים האלה:
- תוכנית הגג לרבות קווי המפגש של השיפועים ומפלסיהם.
- המיקום והמידות של קולט מי הגשם, ההגבהות, הצנרת החודרת והתעלות למיניהן.
- חתכים מפורטים של כל שכבות התשתית ורכיביה, לרבות פירוט החומרים והאביזרים.
- סרטוני החתכים יהיו של מקומות אופייניים אלה:
- המפגש בין הגג למעקה, ומפגשים בין מישורים שונים נוספים.
- קולט מי הגשם.
- הגבהות.
- סף היציאה לגג.
- חדירות צנרת.
- אם אף המים תוכנן בשיטה שונה משיטת יציקת בטון מזוין המתוארת בסעיף 3.2.1, ימסור המתכנן תוכנית של אף המים ובה פירוט החומרים ושיטת הביצוע.

ההדגשה אינה במקור.



15,000

א. בן-צור



במידה שהרעפים אינם מחוזקים יש לבצע קשירה של כל הרעפים לאורך היקף הגג ו- 25% משאר הרעפים.

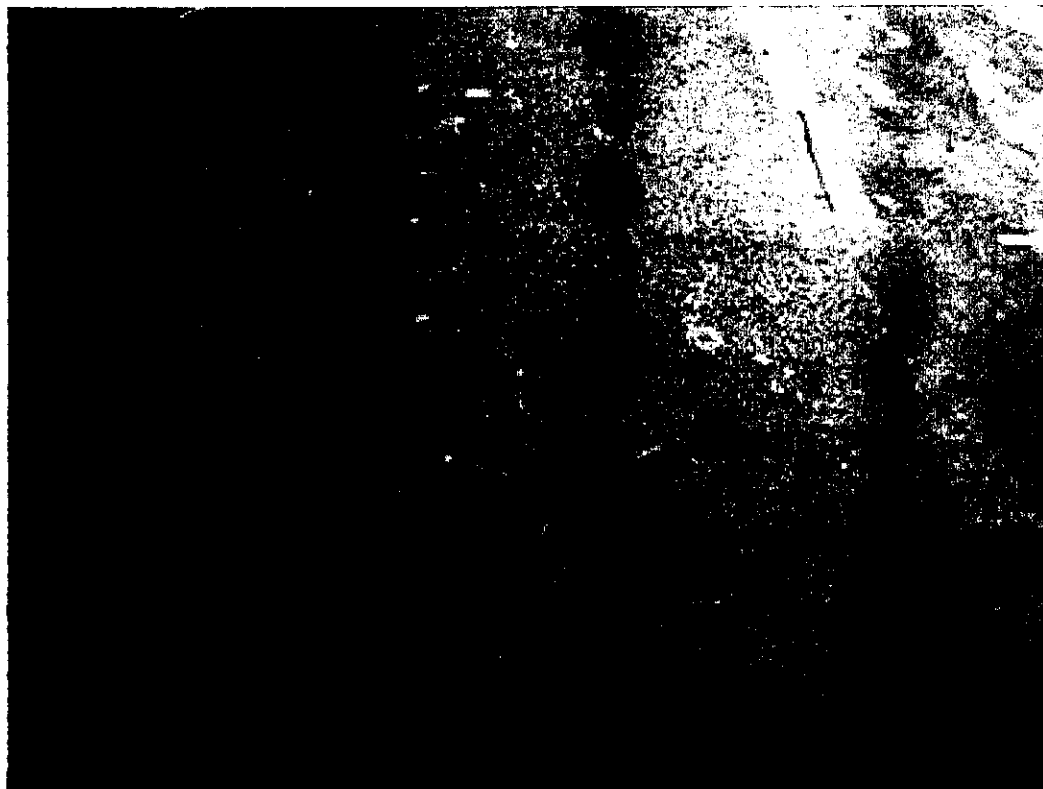
עלות לקשירת הרעפים: ₪ 1,500

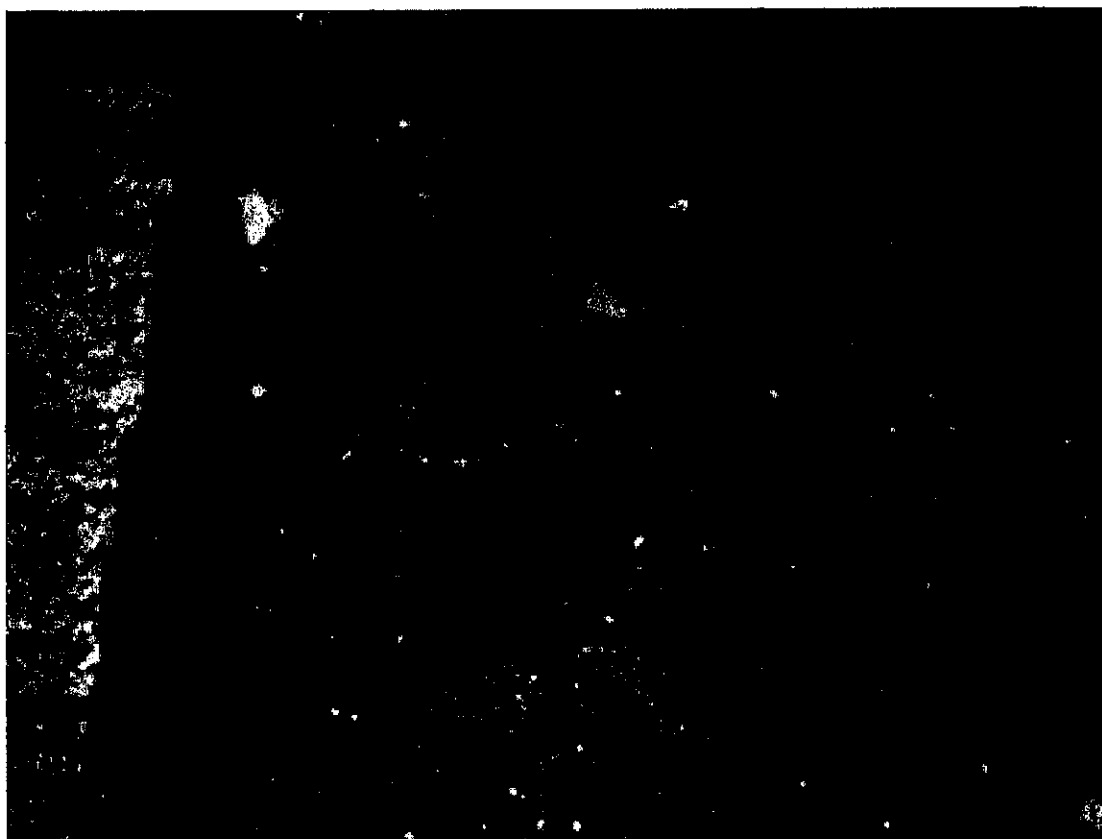
סה"כ עלות לפרק זה- ₪ 95,000

17. חנייה

17.1. גימור פני בטון

באופן כללי קירות החניון עם גימור בטון הכולל שיירי בטון וסגרגציה. החניון אינו נראה כחניון של בניין מגורים חדש אלא כחניון ציבורי ישן. לדוגמא:
 - חניון קומה 0.5-







- רמפה ירידה מחניון קומה 0.5 לקומה 1.-



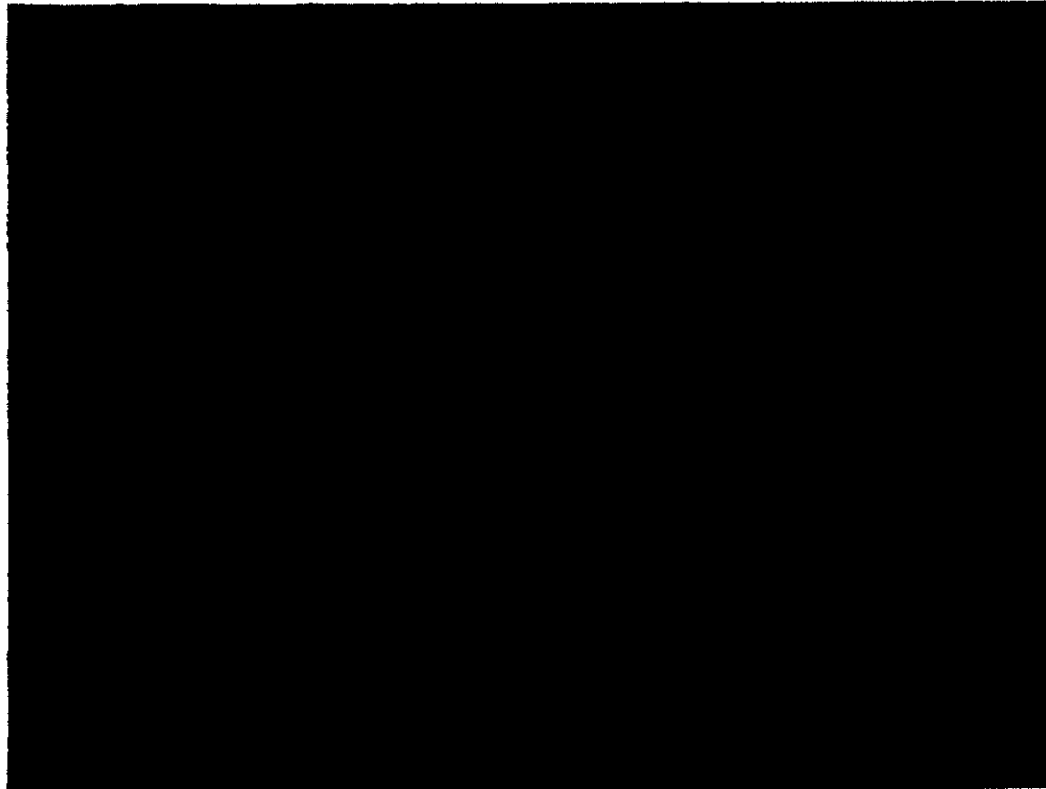
- קומה 1.-





- קומה 1.5-





הדרישות מופיעות בסעיף 4.6.5.3 של ת"י 1923 (עבודות בטון יצוק באתר):

גימור פני בטון מיוחדים
 א. פני בטון מיוחדים בעלי חזות סופית כגון מוחלקת, מחורצת או מחוספסת, פני בטון עמידים בשחיקה וכדומה.
 ב. הגימור והטיפול בפני בטון מיוחדים ייעשו לפי מפרט שהוא חלק ממסמכי התכנ או ממסמכי הביצוע, תוך הגדרה ברורה של פני הבטון, כלי העיבוד, סוגי החומרים ומינונם (במקרה של החדרת חומרים לתוך פני הבטון) ואשפרת הבטון והגנתו עד להתחזקות. דרישות הגימור של פאות רכיב שאינן מהוות רקע לעבודות אחרות, כגון בטון חשוף, יקבעו על פי תנאי הסביבה שבה נמצא הרכיב (ראו טבלה 2), על פי ייעודו הארכיטקטוני של הרכיב ועוד.
 הערה:
 לעיתים רצוי שהגדרת חזות פני הבטון המיוחדים תעשה באמצעות דוגמות יחוס

דרוש: תיקונים, החלקה וניקיון.
 עלות :

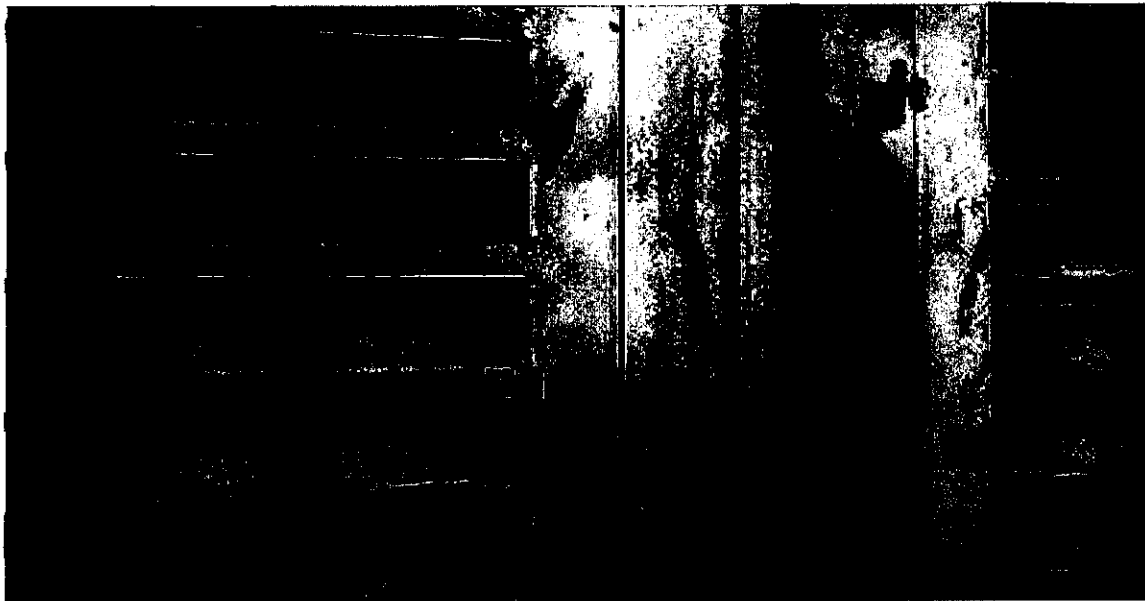
₪ 40,000

סה"כ עלות לפרק זה-

₪ 40,000

18. שיתוך

סימני שיתוך (חלודה) הובחנו באלמנטים הבאים:
 - היקף רפפות ח' מדרגות קומת גג.



דרוש: שיוף וצביעה.
 עלות:

נח 3,000

סה"כ העלות לפרק זה -

3,000

כל הזכויות שמורות לחב' ארד בדק בית בע"מ

עמוד 155 מתוך 170



19. גמרים

נצפו ליקויי גמר שאינם מהווים גימור מקצועי כמקובל ויש לשפרם.
מדובר בפגם אסתטי בולט לעין. להלן פסק דין בעניין זה:

ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

הליך: אז' 001494/97

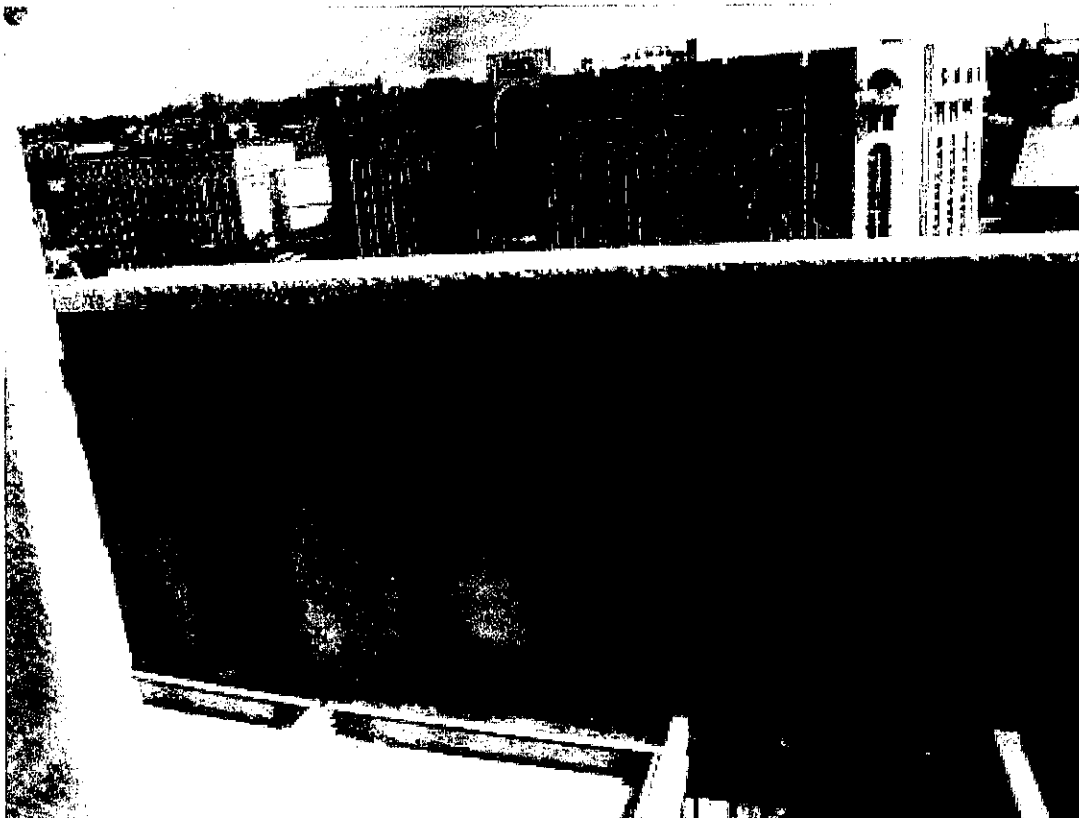
תאריך: 24/08/03

השופטים: דר' גבריאל קלינג, סגן נשיא

6. הטיעון כי אין פיצוי על פגם אסתטי, פגום מעיקרו. טיעון הנתבעים (בע' 43 לסיכומי הנתבעת מס' 2) כי "אין גבול או מבחן לאסתטיקה", עשוי להתקבל כאשר מדובר בעניינים של טעם שבהם עשויות דעות להיות חלוקות, כמו למשל צבעם של קירות. אך דרכם של בתי משפט לפצות בעלי דין על ליקויים רבים שכל כולם אסתטיים כמו טיח שאינו ישר או כתמים בריצוף. הנתבעים חוזרים ומסתמכים על דברים שנאמרו בע"א 4445/90 עמיגור (ניהול נכסים) בע"מ נ' מאיוסט, תק-על (94)2) 674. אכן נאמר שם בפסקה 12...

להלן המקומות בהם נצפו הליקויים:

א. חזית מזרחית קיר פנימי,





ב. ח' מדרגות קומת גג.





ג. ח' מדרגות קומה 5.

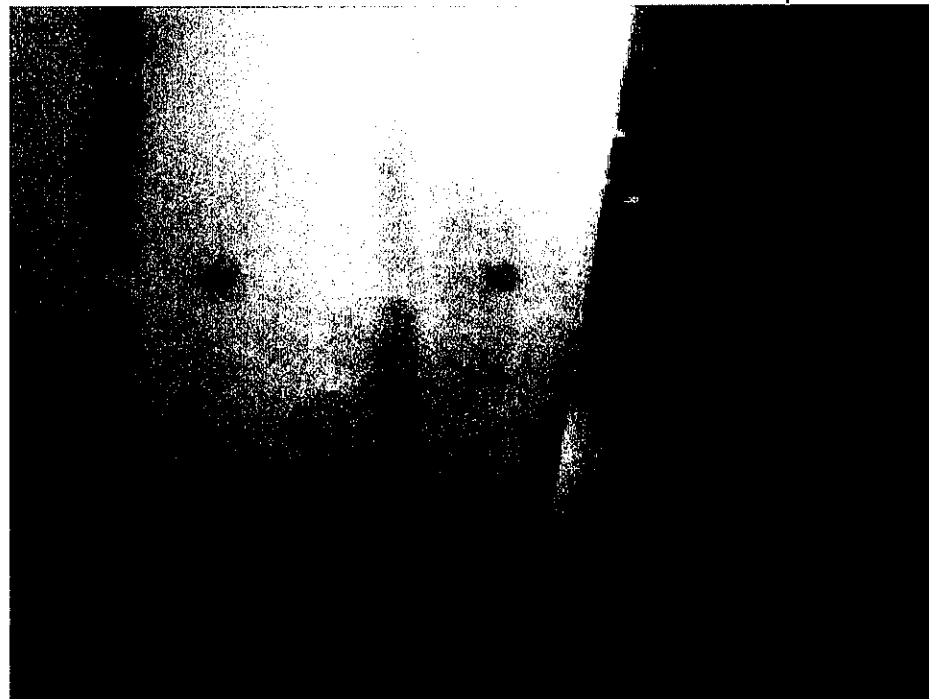




ד. כניסות לדירות קומה 4.

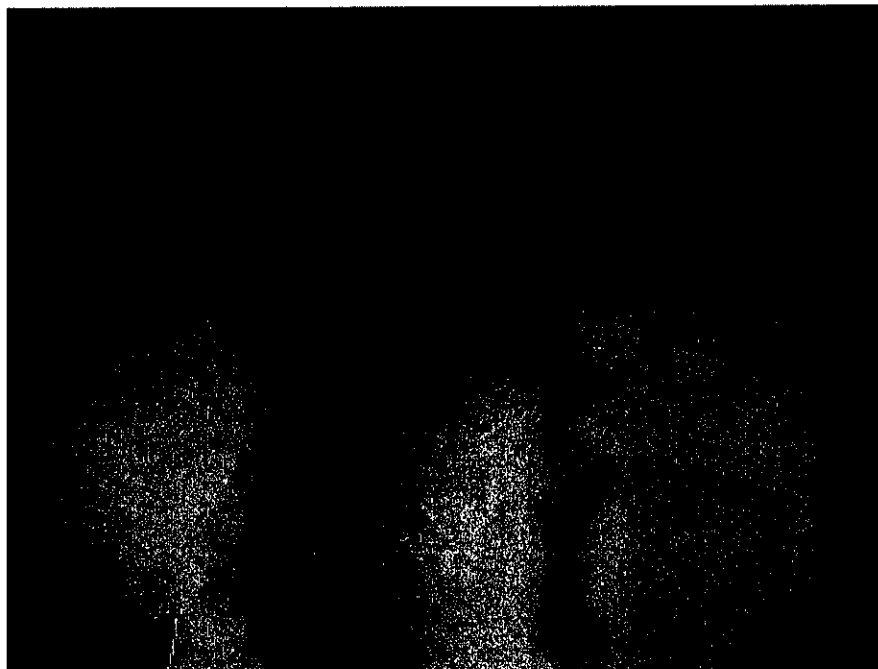


ה. ח' מדרגות קומה 3.5.

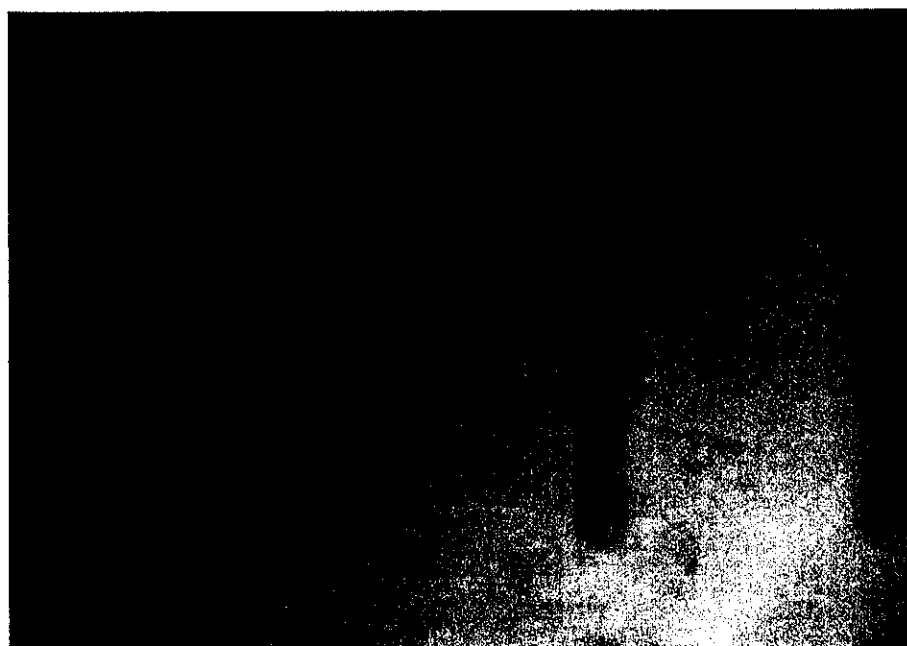




ו. קומה 3.

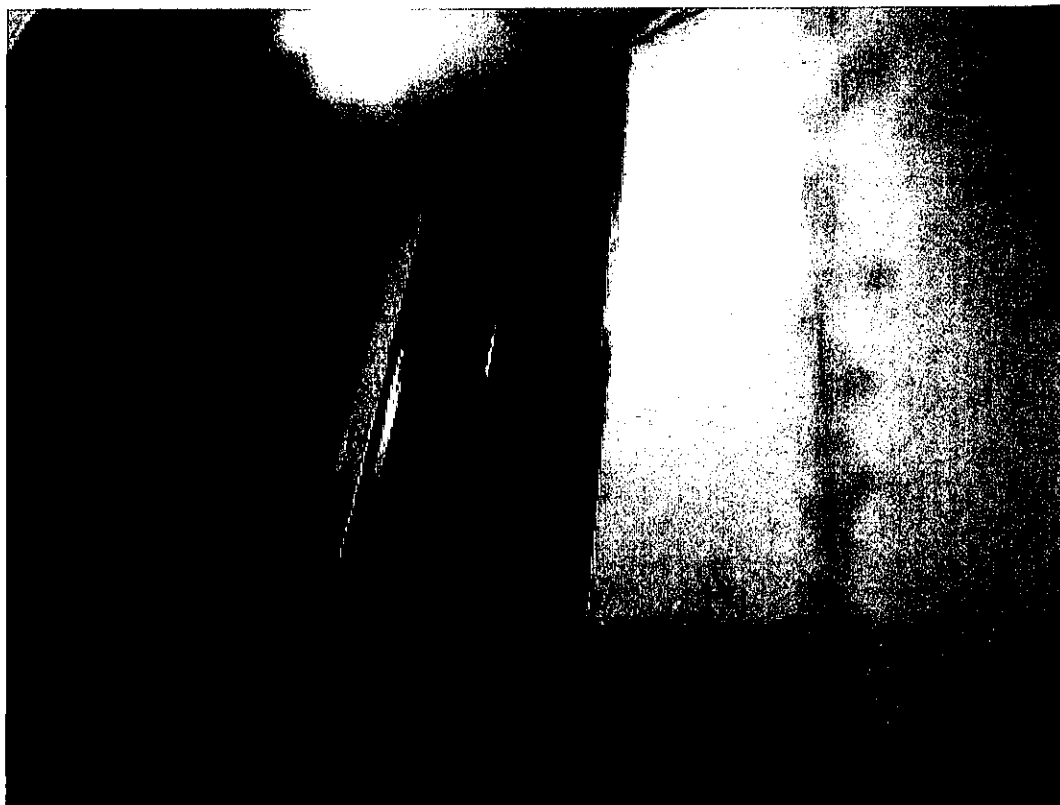


ז. קומה 1.

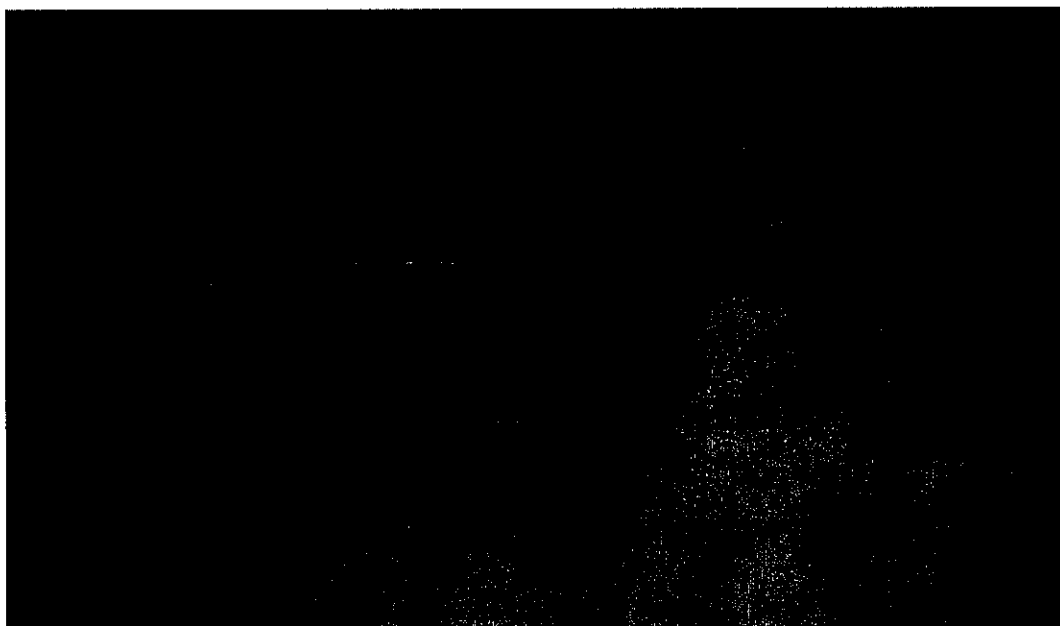


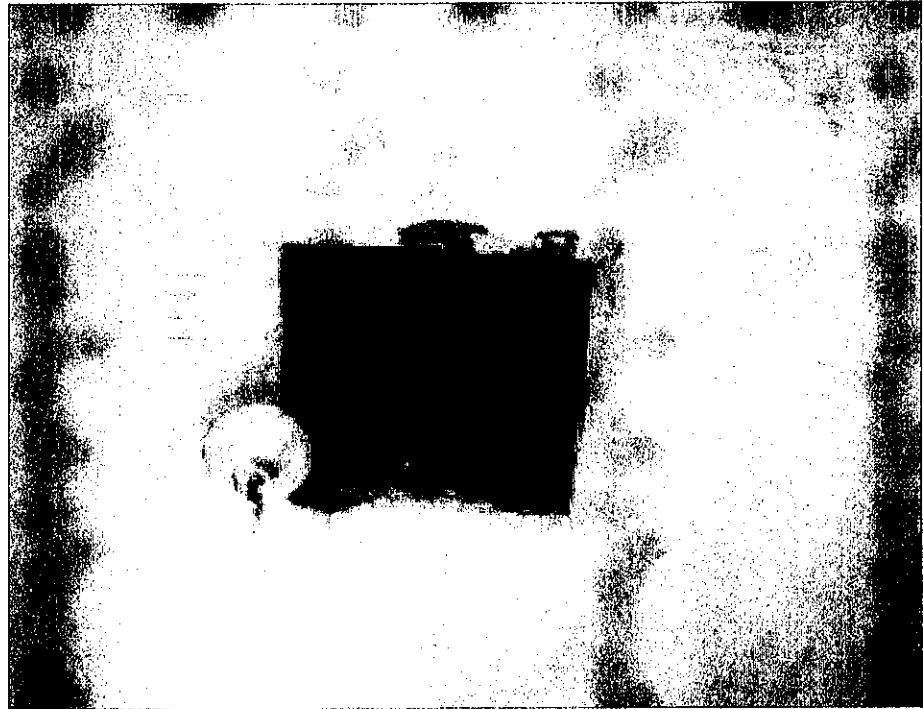


ח. מסדרון דירה דרום מערבית קומת קרקע.



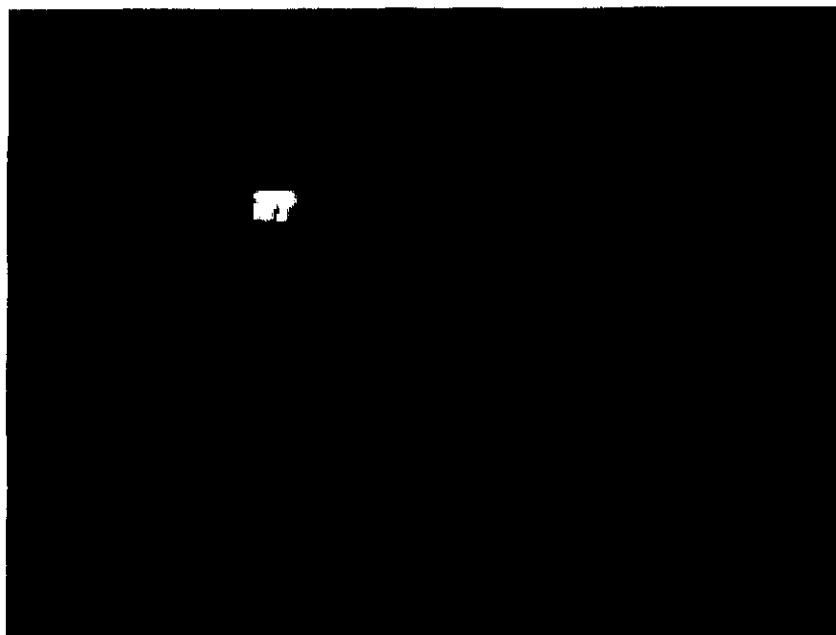
ט. קומת קרקע.



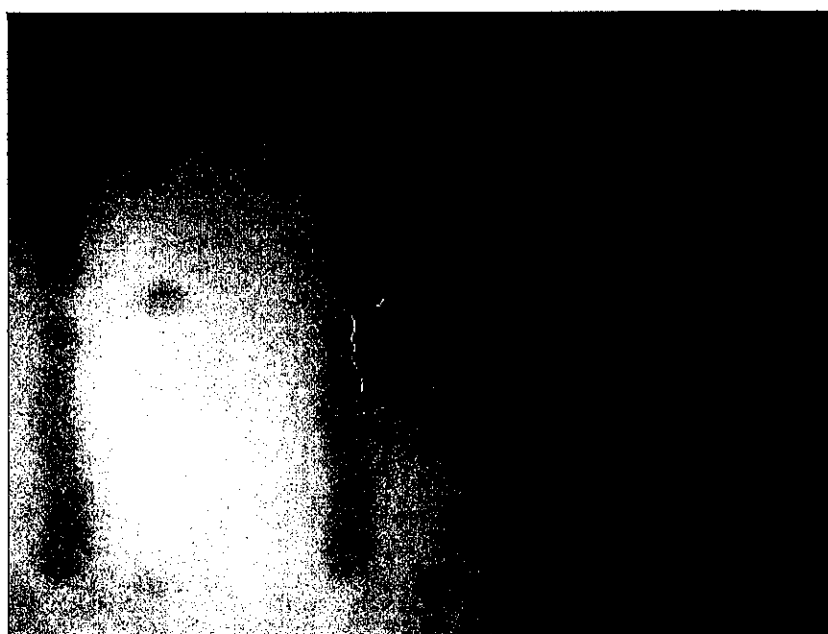




י. חביון קומה 0.5-.

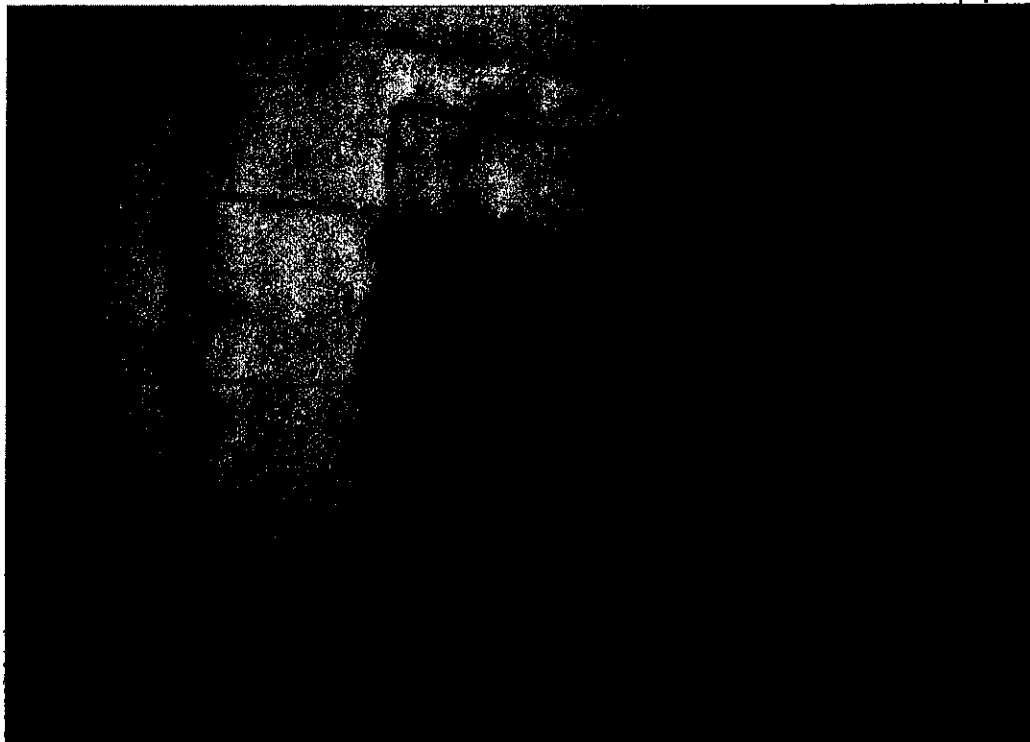


יא. ח' מדרגות קומה 0.5-.

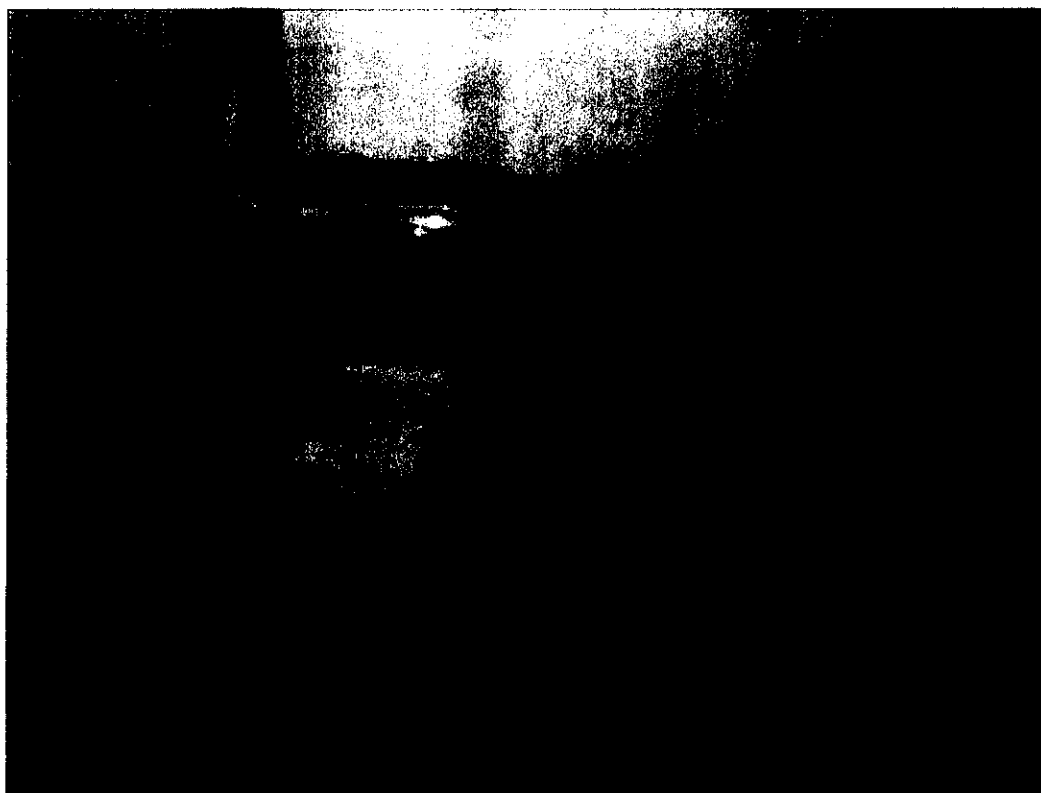




יב. חניון קומה 1-

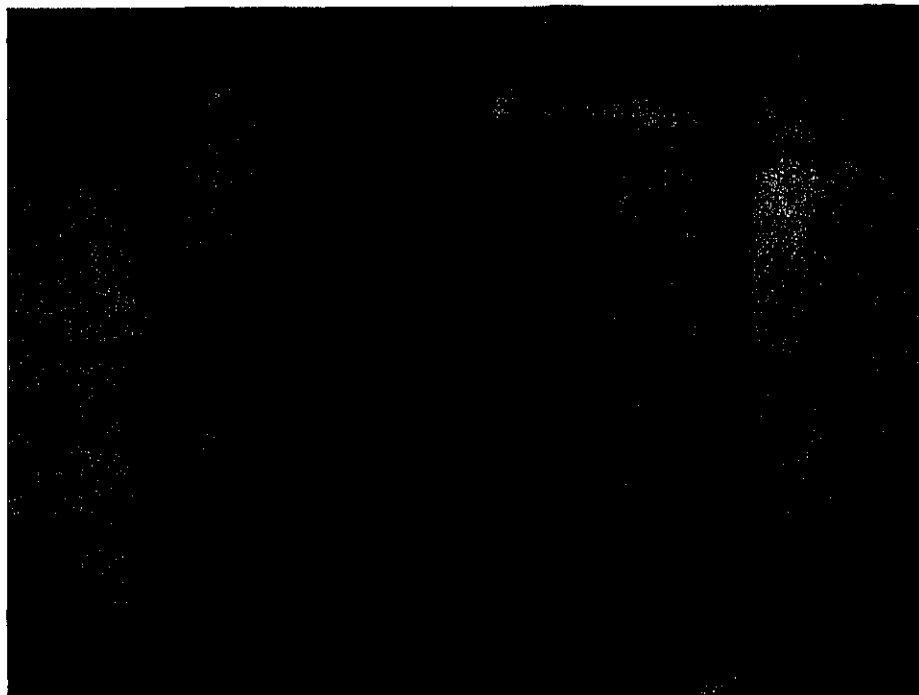


יג. חניון קומה 1.5-





יד. מקומות רבים ופזורים בגג.



סה"כ עלות משוערת לפרק זה-

100,000 ₪



20. ניקיון

א. כללי

באופן כללי הבניין לא נוקה ברמה של מסירה לדיירים. שאריות חומרי בנייה וכתמים נמצאו בשטח החיצוני, בחדרי מדרגות, בחניון, בגג ועל גבי חיפוי חוץ, צנרת בחניונים ובארונות שירות. לדוגמא:

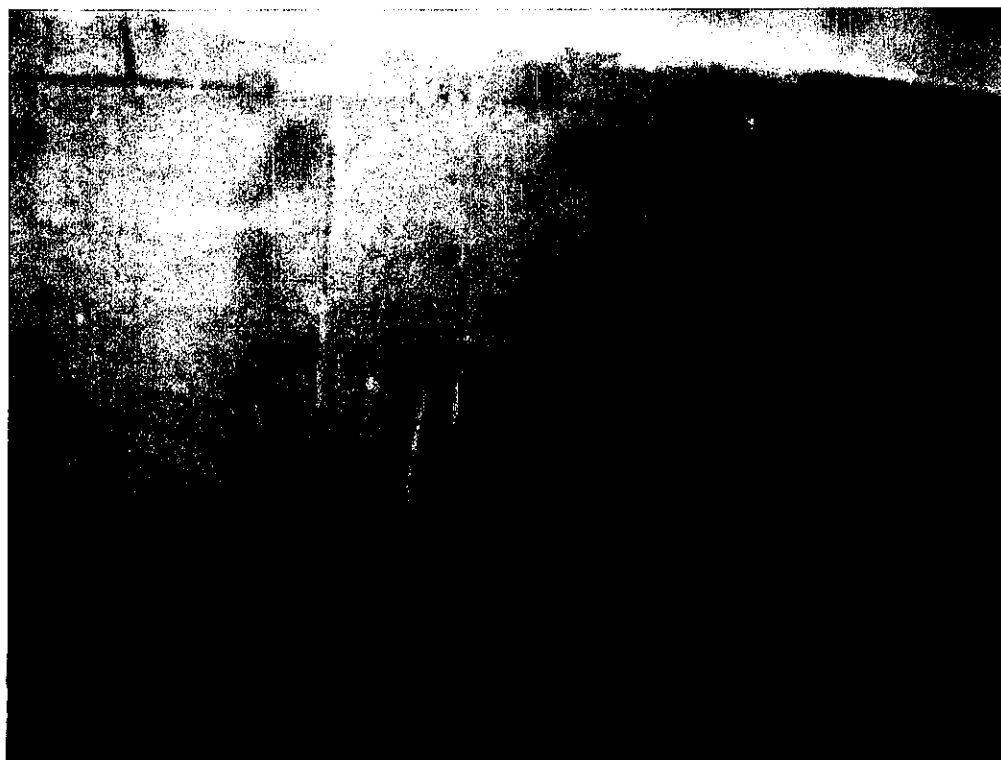


דרוש: ניקיון יסודי ע"י חברת ניקיון המתמחה בכך.

ב. חומרי בנייה (ח' מדרגות)

כללי: קיימים שאריות חומרי בנייה וכתמים בחדרי מדרגות.



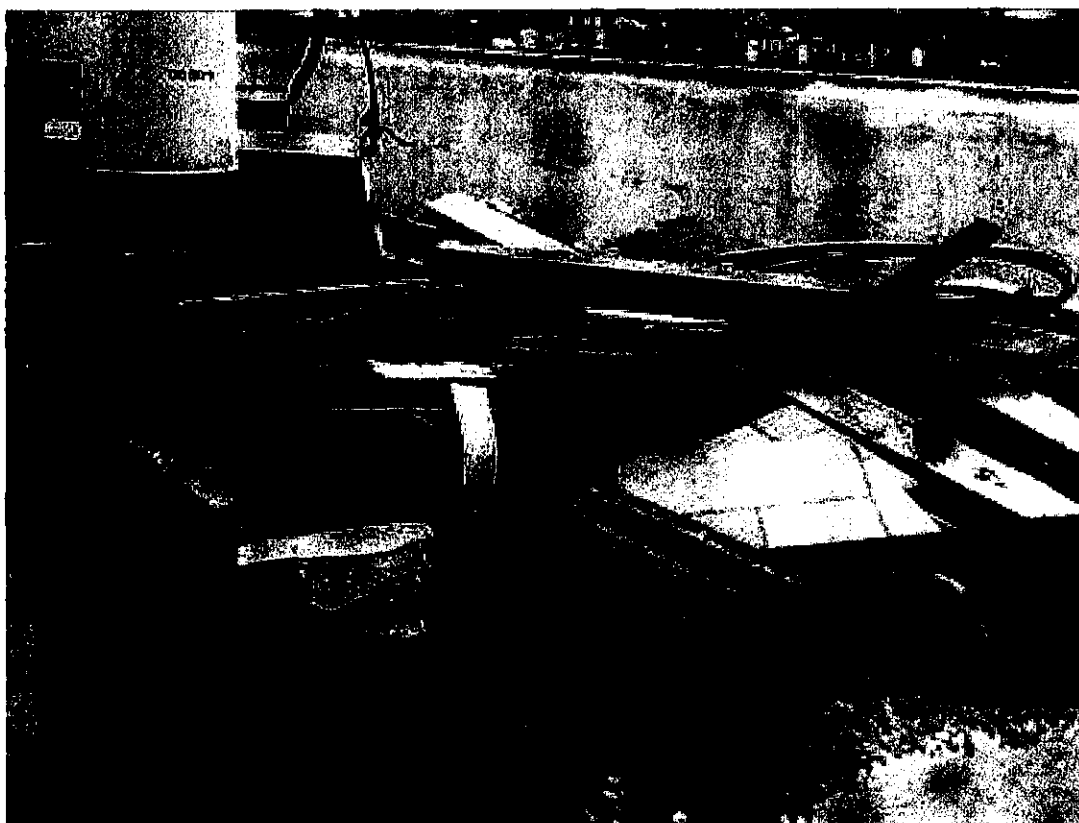


ג. בנוסף לאמור לעיל, יש לבצע ניקיון במקומות הבאים:
 - כל החניון התת קרקעי.





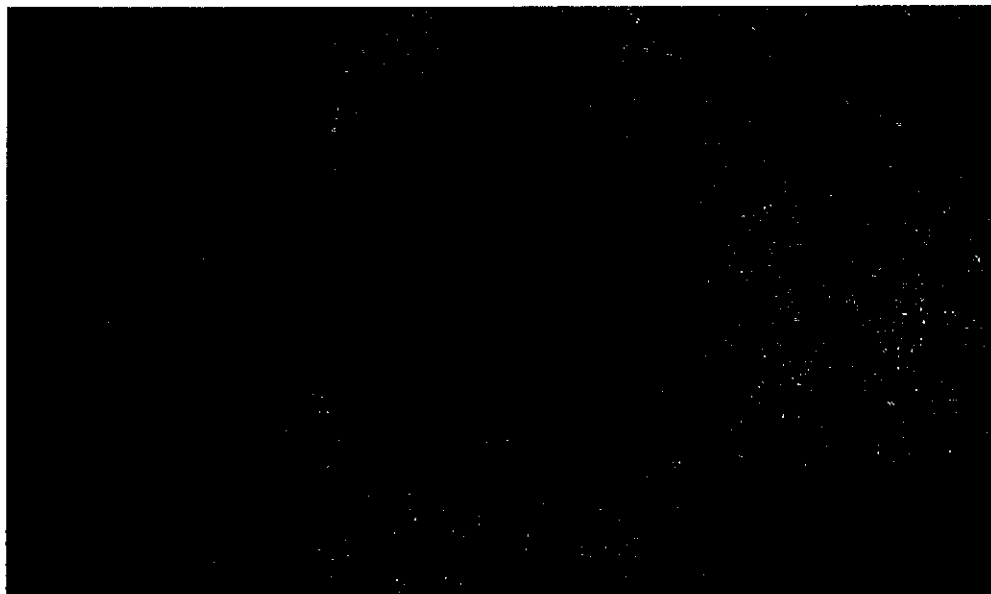
- גג.





ד. יש לבצע שטיפה בקווי ביוב וצמ"ג אנכיים בבניין. לדוגמא:

- ניקוז הגג.



ה. ניקיון בגמר עבודה

בגמר התיקונים הכלולים בדו"ח זה נדרש לבצע ניקיון כללי בבניין ולנקותו משאריות חומרי בנייה.

נח 12,000

סה"כ עלות לפרק זה-



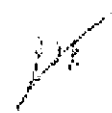
ריכוז עלויות

ש"ח	1,155,600	סה"כ עלות העבודה על פי חוות הדעת:
ש"ח	57,780	עבודות בלתי צפויות (5%)
ש"ח	115,560	בקרה ופיקוח מקצועי (10%)
ש"ח	1,328,940	סה"כ
ש"ח	225,920	מע"מ 17%
ש"ח	1,554,860	סה"כ כולל מע"מ

הערות:

1. עדכון המחירים נכון ליום עריכת חוות הדעת.
 2. יש לקחת בחשבון כי יתכן פער גדול בתמחור בין קבלן לקבלן. המחירים שנקובים לעיל מבוססים ע"פ מחירונים מקובלים כגון "דקל" לבניה בהיקפים קטנים ועבודות שיפוצים ו/או עפ"י נסיוני בענף. בנוסף, במהלך עבודות השיפוץ ייתכנו שינויים עקב אילוצים בלתי צפויים העלולים להשפיע על העלויות.
 3. אם העבודות יבוצעו ע"י הדיירים באמצעות קבלן מזדמן יש להוסיף 25% לריכוז העלויות.
 4. משך הזמן לביצוע התיקונים הנו כשלושה חודשים.
 5. במהלך התיקונים ניתן להתגורר בבניין, אך תיגרם אי נוחות לדיירים עקב כך.
 6. יתכן כי בעקבות בדיקות מעבדה מאושרת בנושא חיפוי האבן, רטיבות מתחת לריצוף כמו בנושאים אחרים בהתאם לנסיבות, היקף עלויות התיקונים שיידרשו יגדל.
 7. במידה ונקבעו ירידות ערך בדו"ח יש להיוועץ בשמאי מקרקעין לקבלת אומדן.
- הנני מצהיר בזאת כי הערכה זו נעשתה עפ"י מיטב ידיעתי, הבנתי, וניסיוני המקצועי.

זאת חוות דעתי.


מהנדס רון ארד (העורך)


מהנדס גרצובסקי אושרי (הבודק)

28.10.2021
תאריך עריכת חוות הדעת

21/05/2025
כ"ג אייר תשפ"ה
שעה: 20:03

תאריך

הרשעה לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRATION AND SETTLEMENTS
سجل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים



728784

נסח מס'

אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30088 חלקה: 302

פרצלציה לא רצונית

סוג שטר:

מיום: 26/06/2011

14645/2011

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

שטח במ"ר

790

רשויות

אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל

גבולות

אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל

אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל

אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל

אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל

המספרים הישנים של החלקה

אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל 30088 אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל 3

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9659/2014/1	30/04/2014	אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל	אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל	ז"ר	312188741
החלק בנכס					
16 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9659/2014/1	30/04/2014	אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל	אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל	ז"ר	036075687
החלק בנכס					
4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9659/2014/1	30/04/2014	אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל	אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל	ז"ר	051118834
החלק בנכס					
4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9659/2014/1	30/04/2014	אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל	אָפּטאַל אַ פּאַטאַנט אָפּטאַל	ז"ר	301482030
החלק בנכס					
4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13983/2014/1	18/06/2014	רא	שאלה	01	013796841
החלק בכנס					
4 / 100					

21/05/2025
כ"ג אייר תשפ"ה
שעה: 20:03

תאריך

הדפוס לרישום והסדר זכויות מקרקעין
SETTLEMENTS AND EIGHTS
سجل الملكية وتسجيل الحقوق العقارية

משרד המשפטים



728784

נסח מס'

העתק רישום מפנקס השטרות
גוש שומה: 30088 חלקה: 302

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13983/2014/1	18/06/2014	א"א	א"א א"א	ז"ז	033280710
החלק בנכס 4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13983/2014/1	18/06/2014	א"א	א"א א"א	ז"ז	053020228
החלק בנכס 4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13983/2014/1	18/06/2014	א"א	א"א א"א	ז"ז	069926806
החלק בנכס 4 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23821/2014/1	05/10/2014	א"א א"א	א"א א"א	ז"ז	037514114
החלק בנכס 5 / 100					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29426/2017/2	13/11/2017	א"א	א"א א"א	ז"ז	040535817
החלק בנכס 1 / 25					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29426/2017/2	13/11/2017	א"א	א"א א"א	ז"ז	052962594
החלק בנכס 1 / 25					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2547/2018/2	23/01/2018	א"א	א"א א"א	ז"ז	57499352
החלק בנכס 3 / 50					

21/05/2025
כ"ג אייר תשפ"ה
שעה: 20:03

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
REGISTERED MEMBERSHIP OF RIGHTS
سجل الحقوق وتسوية الحقوق

משרד המשפטים
Ministry of Justice



728784

נסח מס'

א"א ט"ז תשפ"ה ו'אב תשפ"ה

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30088 חלקה: 302

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26226/2018/1	13/09/2018	א"א	א"א א"א	ז"א	200514396
החלק בנסכ 1 / 50					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26226/2018/1	13/09/2018	א"א	א"א א"א	ז"א	049170251
החלק בנסכ 1 / 50					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18523/2019/1	04/06/2019	א"א	א"א א"א	ז"א	305512444
החלק בנסכ 9 / 400					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18523/2019/1	04/06/2019	א"א	א"א א"א	ז"א	301782033
החלק בנסכ 9 / 400					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18523/2019/2	04/06/2019	א"א	א"א א"א	ז"א	036783462
החלק בנסכ 1 / 200					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1314/2023/1	09/01/2023	א"א	א"א א"א א"א	ז"א	315425033
החלק בנסכ 1 / 25					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14791/2014/1	26/06/2014	א"א א"א	א"א א"א א"א	ז"א	520000522
החלק בנסכ 4 / 100					
דרגה א"א					
על הבעלות של: רפאל עמנואל אשר					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
843/2015/1	13/01/2015	א"א א"ו	א"א א"ו א"א א"ו א"א א"ו	א"א א"ו	520000522
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		א"א א"ו	א"א א"ו א"א א"ו		1 / 25
על הבעלות של: אשטמקר רבקה					

[illegible]

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22886/2024/1	05/06/2024	קנין חלקי 126	Uaa	ז"ז	58097718
מהות פעולה מקורית בתנאי שטר מקורי 36264/2018/1 126 הערות: 07.2.16 שטרי תיקון: 22886/2024 על הבעלות של: ביטון אסתר אדל ביטון נחמן					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38772/2023/1	12/10/2023	הערות:	126 69aeUf UÖÖ f çÜ	זר	313515355
על הבעלות של: הוכברג נפתלי הרץ					

21/05/2025
כ"ג אייר תשפ"ה
שעה: 20:03

תאריך

728784

נסח מס'

הרישום לרישום והסדר זכויות מקרקעין
SEFUDUARY OF RIGHTS
سجل الحقوق

משרד המשפטים

Ministry of Justice



אשראי אשכנזי

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 30088 חלקה: 302

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח