סדר יום לוועדה מתאריך - 15/07/2026 - א אב תשפ"ו

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2026/81**
מספר בקשה	**1965/0568.03**
מספר סידורי	**1**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת מחסנים + תוספת בניה על הגג**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**פרי ו-2 נוספים קלמן נחמיה**
עורך הבקשה	**אדריכל פלינק נפתלי**
מתכנן השלד	**מהנדס קוזניצוב דב**
מספר מתנגדים	**7**
מספר שכנים שלא חתמו	**7**

כתובת האתר

הרב עוזיאל 3 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	222	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11368	תחילת תוקף	04/09/2007	222	אזור מגורים מיוחד	619

תאור הבקשה

תוספת מחסנים + תוספת בניה על הגג

מידע קודם

	מתאריך	
דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	03/06/2026	לאחר שהוועדה דנה באריכות בתיק והוצגו בפניה כל הנסיבות, מחליטה הוועדה לזמן את הצדדים לדיון נוסף במטרה לשמוע את כל הטענות בנוכחות כלל הצדדים. הוועדה התרשמה, גם לאחר הצגת מלוא העובדות בפניה, כי עד כה לא חלה התקדמות משמעותית של היזם בקידום פרויקט התחדשות עירונית בבניין.

		על כן, מצופה מהמתנגדים (היזמים) לפעול ולקדם את כל האישורים הנדרשים לפתיחת תיק תמ"א 38 עד לדיון הנוסף בוועדה, ולהציג את הנתונים בפני הוועדה בדיון שייקבע בהתאם לאמור. לגבי מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים.
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	24/05/2026	עניינו בבקשה להיתר תואמת תוכנית 11368, אשר נידונה בוועדת ערר, אשר התקבל ע"י המתנגדים המתגוררים בבניין. העוררים הגישו את התנגדותם למימוש הבינוי, בין היתר בטענה כי יש לפעול למימוש בינוי ולקידום בקשה לתמ"א 38 על מנת להביא לחיזוק המבנה. בעניין זה יובהר כי הוראות תכנית זו לא כללו פתרון מיגוני לכל הבניין. בהחלטה שהתקבלה בדיון בערר מיום 01.10.2024 נקבע בסעיף 6 כי הבקשה תיבחן ע"י מהנדס העיר לעניין אי מתן פתרון מיגוני. חו"ד של מהנדס העיר בעניין התקבלה בתאריך 10.10.2024 ומהנדס העיר אישר את קידום התכנית בכפוף לאישור פיקוד העורף. באשר לסעיף 8 בהחלטה כאמור, רשמה בפניה וועדת ערר כי ככל וייפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. טרם הוצאת ההיתר נבחן הנושא ונמצא כי תיק התמ"א לא התקדם באופן רשמי. לאור זאת הוועדה המקומית אישרה את הבקשה להוצאת ההיתר. כעת מוחזרת הבקשה לדיון חוזר לאחר הוצאת היתר הבנייה בעקבות קבלת ערר, בטענה כי אכן קודם תיק תמ"א 38. עם בדיקת הערר פנה הצוות המקצועי למחלקת תכנון ומצא כי אכן קודם תיק התמ"א באופן תקין וכי בפני הוועדה המקומית לא עמדו כל הנתונים הנכונים.

		לאור האמור הבקשה מובאת לוועדה לבחינת הנושא זאת לאחר קבלת עדכון ממחלקת תכנון כאמור.
חוות דעת תכנונית	24/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11368 תחילת תוקף: 04/09/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: רקע לבקשה: התיק נדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה. לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך: סעיף 8: "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. בהחלטה שהתקבלה בדיון בתאריך 01.10.2024 נקבע בסעיף 6 כי הבקשה תיבחן ע"י מהנדס העיר לעניין אי מתן פתרון מיגוני, חו"ד של מהנדס העיר בעניין התקבלה בתאריך 10.10.2024 ומהנדס העיר אישר את קידום התכנית בכפוף לאישור יקוד העורף.

		בבירור מול התכנון התקבלה תשובה כי בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק. לאחר מכן, ביום 3.12.2025 התיק נדון בוועדה לבחינת האמור בהחלטת ערר, התקבלה החלטה כדלהלן: " נבדק ונמצא שבמרץ 2025 נפתח תיק תמ"א לא הושלמו חוו"ד ולכן הבקשה לא קודמה וועדת ערר אמרה לשקול טענה זו לאור הנסיבות - הנסיבות מצביעות שלא קודם תיק תמ"א - כך שכנראה אין כוונה אמיתות להתקדם במסגרת תמ"א לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". ביום 19.1.2026 הופק היתר בניה. כעת מוחזרת הבקשה לדיון חוזר לאחר הוצאת היתר הבנייה בעקבות קבלת ערר, בטענה כי אכן קודם תיק תמ"א 38 עם בדיקת הערר פנה הצוות המקצועי למחלקת תכנון ומצא כי אכן קודם תיק התמ"א באופן תקין לתיק תמ"א וכי בפני הוועדה המקומית לא עמדו כל הנתונים הנכונים. לאור האמור הבקשה מובאת לוועדה לבחינת הנושא זאת לאחר קבלת עדכון ממחלקת תכנון כאמור.
דיון בועדת משנה לאשר את :	03/12/2025	נבדק ונמצא שבמרץ 2025 נפתח תיק תמ"א לא הושלמו חוו"ד

הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		ולכן הבקשה לא קודמה וועדת ערר אמרה לשקול טענה זו לאור הנסיבות - הנסיבות מצביעות שלא קודם תיק תמ"א - כך שכנראה אין כוונה אמיתות להתקדם במסגרת תמ"א לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת אדריכלית התיק שבנדון הדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה. לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך : סעיף 8 : "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק. כעת, בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית , התיק עולה לוועדה לבחינת עיכוב ההיתר. השלב בו נמצא התיק : התיק עבר לגורמים טרם שנפתח תיק תמ"א, וכשנפתח התיק הנ"ל בוטלה ההעברה לגורמים.
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	19/11/2025	חוות דעת אדריכלית התיק שבנדון הדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה. לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך : סעיף 8 : "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק. כעת, בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית , התיק עולה לוועדה לבחינת עיכוב ההיתר.

		השלב בו נמצא התיק: התיק עבר לגורמים טרם שנפתח תיק תמ"א, וכשנפתח התיק הנ"ל בוטלה ההעברה לגורמים.
חוות דעת תכנונית	19/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11368 תחילת תוקף: 04/09/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 חוות דעת אדריכלית התיק שבנדון הדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה. לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך : סעיף 8 : "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק. כעת, בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית , התיק עולה לוועדה לבחינת עיכוב ההיתר. השלב בו נמצא התיק: התיק עבר לגורמים טרם שנפתח תיק תמ"א, וכשנפתח התיק הנ"ל בוטלה ההעברה לגורמים.

החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	01/10/2024	. עניינו בבקשה להיתר מס׳ 1965/0568.03 לתוספת בינוי על גג מבנה קיים ברחוב הרב עוזיאל 3 , בשכונת בית וגן בירושלים. הבינוי המוצע בבקשה תואם את הוראות התכניתלתכנון ובניה ירושלים)פורסם בנבו(; ערר 1051/19 זקש אשר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים)פורסם בנבו(. . העוררים בפנינו הגישו התנגדותם לוועדה המקומית למימוש הבינוי, בין היתר בטענה כי יש לפעול למימוש בינוי בהתאם להוראות תמ״א 38/1 על מנת להביא לחיזוק המבנה. בהקשר זה יצוין, כי התכנית התקפה אשר אושרה בשנת 2007 והיא כוללת הרחבות לכל הדירות בבניין, ובכלל זה לדירות הקיימות בקומת הגג בהיקף של כ- 70 מ״ר עיקרי לכל דירה. . במסגרת הוראות התכנית ונספח הבינוי לה, לא נכלל בהיקף השטח העיקרי המוצע בינוי עבור ממ״ד. החלטות ועדת ערר זו קבעו לא אחת כי ככל שמדובר בתוספת בינוי משמעותית, מכוח תכנית שאושרה לאחר שאושרו תקנות ההתגוננות תקנות ההתגוננות האזרחית)מפרטים לבניית מקלטים(, תש״ן- 1990 - שטח הבינוי עבור ההרחבה נדרש לכלול מרחב מוגן. ראה החלטתנו בערר)י-ס(1044/19 עליזה בן מחה נ׳ הועדה המקומית . . כך גם, אין מחלוקת כי בינוי על הגג בהיקף של קומה שלמה עולה על פני הדברים על 2% ממסת המבנה ונדרש לחיזוק המבנה בכללותו בהתאם לת״י 413 . בדיון בפנינו, הובהר, כי הבנייה תיעשה כבנייה קלה, ומהנדס הוועדה המקומית יבחן האם הבינוי הקל עולה על 2% ממסת המבנה. כך גם הובהר כי ככל שפקע״ר יאשר את השימוש במקלט הקיים כמענה מיגוני, הדבר מקובל על הוועדה המקומית ולא יידרש במסגרת הבינוי הנוסף שימוש עבור מרחב מוגן. . בנסיבות אלו, מדובר בהיתר תואם תכנית וועדת הערר נעדרת סמכות לדון בערר. . עם זאת, ועדת הערר סבורה כי ראוי היה שהתיק ייבחן על ידי מהנדס העיר בחוזר, באשר לפתרון מיגוני שינתן גם למבקשי ההיתר, בפרט כשמדובר בדירות בקומה 3 והצורך הברור והמיידי בהתקנת מרחב מוגן בצמוד לדירה וזאת בהתאם להחלטות נרחבות שניתנו על ידי ועדת ערר זו. . באשר לטענות הקנייניות ראוי לטענות אלה שייבחנו בפני

		הערכאות המוסמכות, וגם זאת בשים לב לעובדה כי הגג אינו מוצמד לדירות מבקשי ההיתר. . רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל וייפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. . בנסיבות אלה אין צו להוצאות. תוקף החלטת וועדה היינו בארכיב האופטח .
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	22/05/2024	לאחר שהוועדה קראה את מכתבי ההתנגדות ובחנה את הבקשה מחליטה לאשר את הבקשה ללא זימון הצדדים. מקבלת את ההתנגדות של גב' אסתר קבליו לענין המחסן, כפי שיפורט בהמשך ההחלטה בעניין התיקון הנדרש. לטענת יתר המתנגדים לענין תמא 38, הבקשה תואמת תבע במדויק ולאחר בחינה לא נמצא כי קיים הליך כלשהו של התקדמות בעניין תמ"א 38 בבניין. על כן הוועדה דוחה טענה זו. לטענה לעניין ההליך הפרסומי בתיק, בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36 , כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדרש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36. הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים הבאים: לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת, כפי הכוונה התכנונית העולה מנספי התב"ע. ועל כן יש לבטל מחסן זה מהבקשה. במקומו, המבקש יוכל לבקש את מחסן מס' 1 המשויך לכאורה לדירה מס' 10. יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש. יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע. תיקון תכנית a

בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	30/04/2024	התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתן : המתנגדים משה טויטו, בני מרקו, יחיאל חיא לוי, מרדכי גרבלי, חנה מימי משולם, מיכאל פרץ- האפוטרופוס של מרים פרץ, מציינים כי הדיירים מנהלים מו"מ עם יזמי נדל"ן עבור תכנית תמ"א 38 בבניינם. הם מעונינים בממ"דים לדיירים, וכן במעלית. הם טוענים אף כי הגג הינו משותף ולכן הם לא מוכנים לבניה עליו. כמו"כ הם טוענים כי הפרסום לא נעשה עפ"י חוק. המתנגדת אסתר קובליו מתנגדת ללקיחת המחסן שלה, מחסן מס' 10 המשויך לדירתה עפ"י התב"ע, ע"י המבקש מדירה מס' 10. תגובת המחלקה : לפי בדיקה שבוצעה לא נעשה כל צעד בתמ"א 38 מול מוסדות התכנון. כמו"כ בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36 , כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36, הדיירים יכולים לעיין שם. ע"כ להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה הינה תואמת תב"ע.

		מעבר לזאת- לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת. המבקש יוכל לבקש את מחסן מס' 1 המשוייך לכאורה לדירה מס' 10. באם יוחלט לאשר את הבקשה: חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה תואמת תב"ע, יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש. יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע. מוצעים שלושה מחסנים, אולם מחסן מס' 10 שייך לדירה מס' 1 ולא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, נדרש להסירו מהבקשה, ניתן להציע את מחסן מס' 1. תיקון תכנית a
חוות דעת תכנונית	01/04/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11368 תחילת תוקף: 04/09/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 1042, 1279 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

		לא תותר תוספת של יח"ד גובה הבניה המירבי קווי הבניין המפורטים נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה, מס' קומות, קווי בניין. קווי בניין ע"ב סימן את קווי הבניין כפי שהתקבל ע"ג תיק המידע. אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מוצעת קומה נוספת על הגג. קיימות 3 קומות מותר קומה אחת נוספת מעל הקרקע- עומד במותר. מותרת קומה נוספת מתחת לקרקע כקיים – עומד במותר. גבהים המוצע עומד בגובה המותר בנספח הבינוי.

		הגובה המירבי המותר: 14.58 מ', כמצוין ע"ג הבקשה. מספר יחידות דיור אין שינוי במספר יח"ד הקיים. מוצעות הרחבות בלבד. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך: 188.83 מ"ר עבור 3 דיירים. קונטור המוצע תואם תב"ע, אולם ע"ב לא חישב כראוי את כל הנדרש, מרפסות שרות חושבו לעיתים כמרפסת ולעיתים כשטח עיקרי כאשר נדרש לחשב כשרות. כמו"כ חלק מחדר המדרגות שנחשב הורדה חושב כשטח עיקרי. יש לתקן את החישוב כנ"ל מאחר וכעת חורג מעט מהמותר- מהווה סטיה נכרת. שטחי שרות: מוצע חדר מדרגות לקומה החדשה כפי המוצג ע"ג התב"ע. שטח המוצע: 16.58 מ"ר- אין מניעה לאשר, עומד במותר. מוצעים 3 מחסנים עבוד הדיירים למעלה, המחסנים מוצעים לפי המספור שלהם והשיוך לדירות 8, 9, 10. חישוב המחסנים לא ממש מדויק, יש להתאים במדויק לתב"ע. שטחי המחסנים המוצעים: 34.87 מ"ר.

		יש לחשב את מרפסות השרות כשרות. ממדים לא רלוונטי, לא מוצעים מרחבים מוגנים בבקשה זו. חדרים מחוזקים לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מחסנים מוצעים שלושה מחסנים לכאורה עפ"י מספור שלהם בתב"ע, אולם מאחר ואחד המחסנים (מספר 10) בתב"ע מחובר לדירה מס' 1 באותה קומה, לא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, דייר מספר 10 יוכל לקבל את מחסן מס' 1. יש להציע את המחסן הנ"ל. מרפסות מוצעות מרפסות תואמות לתב"ע במדויק. שטחי המרפסות המוצעות : 39.65 מ"ר.

		יש לחשב את מרפסות השרות כשרות שלביות ביצוע הקומה הנוספת על הגג תבוצע בהיקף אחד. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף הבקשה תואמת תב"ע לא נדרשים תימוכין קניינים עקב כך. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 03/03/2024 ע"י כהן איתמר התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 08/01/2024 ע"י כהנה ענבל התקבל פטור ממחלקת שימור מתאריך 14/02/2024 ע"י יעקובוב אסנת התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתן: המתנגדים משה טויטו, בני מרקו, יחיאל חיא לוי, מרדכי גרבלי, חנה מימי משולם, מיכאל פרץ- האפוטרופוס של מרים פרץ, מציינים כי הדיירים מנהלים מו"מ עם יזמי נדל"ן עבור תכנית תמ"א 38 בבניינם. הם מעוניינים בממ"דים לדיירים, וכן במעלית.

		הם טוענים אף כי הגג הינו משותף ולכן הם לא מוכנים לבניה עליו. כמו"כ הם טוענים כי הפרסום לא נעשה עפ"י חוק. המתנגדת אסתר קובליו מתנגדת ללקיחת המחסן שלה, מחסן מס' 10 המשויך לדירתה עפ"י התב"ע, ע"י המבקש מדירה מס' 10. תגובת המחלקה: לפי בדיקה שבוצעה לא נעשה כל צעד בתמ"א 38 מול מוסדות התכנון. כמו"כ בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36 , כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36, הדיירים יכולים לעיין שם. ע"כ להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה הינה תואמת תב"ע. מעבר לזאת- לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת. המבקש יוכל לבקש את מחסן מס' 1 המשוייך לכאורה לדירה מס' 10. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה תואמת תב"ע, יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש.

		יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע. מוצעים שלושה מחסנים, אולם מחסן מס' 10 שייך לדירה מס' 1 ולא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, נדרש להסירו מהבקשה, ניתן להציע את מחסן מס' 1.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	כן
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
3	אישור פיקוד העורף הג"א	כן
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	כן
5	תשלום אגרת בניה	כן
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
9	הבינוי מכוח התב"ע לא כלל פתרון מיגוני, ועדת ערר קבעה כי נושא זה יבחן בחוזר ע"י מהנדס העיר	כן

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

ענייניו בבקשה להיתר תואמת תוכנית 11368, אשר נידונה בוועדת ערר, אשר התקבל ע"י המתנגדים המתגוררים בבניין.

העוררים הגישו את התנגדותם למימוש הבינוי, בין היתר בטענה כי יש לפעול למימוש בינוי ולקידום בקשה לתמ"א 38 על מנת להביא לחיזוק המבנה. בעניין זה יובהר כי הוראות תכנית זו לא כללו פתרון מיגוני לכל הבניין.

בהחלטה שהתקבלה בדיון בערר מיום 01.10.2024 נקבע בסעיף 6 כי הבקשה תיבחן ע"י מהנדס

העיר לעניין אי מתן פתרון מיגוני.

חו"ד של מהנדס העיר בעניין התקבלה בתאריך 10.10.2024 ומהנדס העיר אישר את קידום התכנית בכפוף לאישור פיקוד העורף.

באשר לסעיף 8 בהחלטה כאמור, רשמה בפניה וועדת ערר כי ככל וייפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות.

טרם הוצאת ההיתר נבחן הנושא ונמצא כי תיק התמ"א לא התקדם באופן רשמי.

לאור זאת הוועדה המקומית אישרה את הבקשה להוצאת ההיתר.

כעת מוחזרת הבקשה לדיון חוזר לאחר הוצאת היתר הבנייה בעקבות קבלת ערר, בטענה כי אכן קודם תיק תמ"א 38.

עם בדיקת הערר פנה הצוות המקצועי למחלקת תכנון ומצא כי אכן קודם תיק התמ"א באופן תקין וכי בפני הוועדה המקומית לא עמדו כל הנתונים הנכונים.

לאור האמור הבקשה מובאת לוועדה לבחינת הנושא זאת לאחר קבלת עדכון ממחלקת תכנון כאמור.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה טויטו / תאריך: 13/12/2023 22:33 / מספר בקשה: 2243311

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	טויטו
שם פרטי:	משה
דואר אלקטרוני:	chiliklevi@gmail.com
תעודת זהות:	000751677
מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

סטטוס טיפול

14/12/2023 08:38
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13/12/2023 22:33
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

הזדהות:

שם פרטי:	משה
שם משפחה:	טויטו
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000751677

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	chiliklevi@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	קומה ראשונה הבניה בקומה 4

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900060
רחוב:	16701059
מס' בית:	3
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	בבנין יש אנשים מבוגרים החייבים ממדי"ם הבניין נמצא בהליך לתמ"א לדעת רוב הדירים כמצו"ב בתצהיר, מצו"ב תכנית לתמ"א ע"י היזם

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יחיאל חייא לוי / תאריך: 13/12/2023 15:52 / מספר בקשה: 2242999

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	לוי
שם פרטי:	יחיאל חייא
דואר אלקטרוני:	chiliklevi@gmail.com
תעודת זהות:	203720644
מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

סטטוס טיפול

14/12/2023 08:40
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13/12/2023 15:52
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

הזדהות:

שם פרטי:	יחיאל חייא
שם משפחה:	לוי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	203720644

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	chiliklevi@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	קומת כניסה, הבניה בקומה אחרונה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900060
רחוב:	16701059
מס' בית:	3
כניסה:	
מס' דירה:	2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. הבניין נמצא בקידום הליך תמ"א 38, הבניין ישן מאוד ואין ממדי"ם, ורוב הדירים חפצים בתמ"א זו, כמו"כ הגג בבעלות משותפת לדירים וכמפורט בתצהיר המצו"ב, וכן מצו"ב תכניות היזם

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בנו מרקו / תאריך: 13/12/2023 16:24 / מספר בקשה: 2243033

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	מרקו
שם פרטי:	בנו
דואר אלקטרוני:	margcohen1@gmail.com
תעודת זהות:	069309284
מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

סטטוס טיפול

14/12/2023 08:39
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13/12/2023 16:24
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

הזיהוי:

שם פרטי:	בנו
שם משפחה:	מרקו
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	069309284

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	margcohenl@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירת המתנגדבקומה שניה ההיתר ניתן לקומה 4

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900060
רחוב:	16701059
מס' בית:	3
כניסה:	
מס' דירה:	5

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	ישנו תהליך תמ"א בבנין וכמפורט בכתב התצהיר וההתנגדות המצו"ב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חנה מימי משולם / תאריך: 14/12/2023 14:45 / מספר בקשה: 2244139

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	משולם
שם פרטי:	חנה מימי
דואר אלקטרוני:	chiliklevi@gmail.com
תעודת זהות:	336071550
מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

סטטוס טיפול

10:01 17/12/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14:45 14/12/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

הזדהות:

שם פרטי:	חנה מימי
שם משפחה:	משולם
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	336071550

קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	chiliklevi@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	המתנגד גר בקומה 1 הבניה בקומה4

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900056
רחוב:	16701099
מס' בית:	1
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	הבנין נמצא בהליך של תמ"א הבנין ישן מאוד וללא ממדי"ם וכמפורט בתצהיר המצו"ב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרים פרץ / תאריך: 18/12/2023 15:46 / מספר בקשה: 2248032

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פרץ
שם פרטי:	מרים
דואר אלקטרוני:	adv.benhaim@gmail.com
תעודת זהות:	316879741
מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

סטטוס טיפול

19/12/2023 07:51
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

18/12/2023 15:46
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

הזדהות:

שם פרטי:	מרים
שם משפחה:	פרץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	316879741

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	adv.benhaim@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	קומה ב' בבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9350016
כתובת מלאה:	השופט חיים כהן 44/5 ירושלים
שכונה:	16900048
רחוב:	16701190
מס' בית:	44
כניסה:	
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המתנגדת, הגב' מרים פרץ, מגישה התנגדות זו באמצעות אפוטרופוס שלה (בנה), מיכאל פרץ, עפ"י צו אפוטרופסות מצ"ב מיום 18.10.23. המתנגדת מעוניינת בהחלת הליך של תמ"א 38 בבניין, שהוא האפיק הריאלי היחידי לחיזוק הבניין, בניית מעלית, ובניית חדר ממ"ד לדירה, הכל כמפורט בתצהיר המוגש בתמיכה לבקשה זו. כמו כן גג הבניין הנו רכוש משותף והמתנגדת מסרבת לכך שייעשה בו שימוש כלשהו לבנייה המבוקשת על יד מבקשי היתר הנביה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסתר קובליו / תאריך: 14/12/2023 18:45 / מספר בקשה: 2244363

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	קובליו
שם פרטי:	אסתר
דואר אלקטרוני:	Kovalio42@gmail.com
תעודת זהות:	042428474
מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

סטטוס טיפול

17/12/2023 10:00
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14/12/2023 18:45
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

הזדהות:

שם פרטי:	אסתר
שם משפחה:	קובליו
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	042428474

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6423837
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Kovalio42@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	96423
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900060
רחוב:	16701059
מס' בית:	3
כניסה:	
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגדת למחסן בבקשה להיתר 1965/0568.03 הואיל ובקשת מחסן זה היא בניגוד לנספח הבינוי של תבע 11368. בנספח הבינוי של תבע 11368 הפתח של המחסן הוא מדירתי ומשויך לאסתר קובליו (לדירתי) ואילו בבקשת היתר מס 1965/0568.03 הפתח של המחסן הוא מחדר המדרגות והמבוקשים מבקשים את המחסן לעצמם. בנוסף; לא התקבלה כל הודעה בדואר רשום או על גבי מודעה בבניין כפי שנדרש בחוק.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרדכי גרבלי / תאריך: 14/12/2023 14:59 / מספר בקשה: 2244169

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	גרבלי
שם פרטי:	מרדכי
דואר אלקטרוני:	chiliklevi@gmail.com
תעודת זהות:	20c154094
מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

סטטוס טיפול

10:01 17/12/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14:59 14/12/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	1965/0568.03

הזדהות:

שם פרטי:	מרדכי
שם משפחה:	גרבלי
סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	20c154094

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	chiliklevi@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	המתנגד בקומה2 הבניה בקומה4

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900060
רחוב:	16701059
מס' בית:	5
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	הבנין ישן מאוד ובהליך תמ"א וללא ממדים וכמפורט בכתב המצו"ב

כתב התנגדות

אני החת"מ, מיכאל פרץ, ת.ז. מס' 312665425, מצהיר בזה בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה כאפוטרופוס של אמי, הגב מרים פרץ בעלת ת.ז. 316879741, עפ"י צו מינוי אפוטרופסות מיום 18.10.23 המצ"ב, בתמיכה להתנגדות לבקשה להיתר בניה שהוגשה במסגרת תיק מס' 1965/0568.03 לגבי בניין המצוי ברח' עוזיאל 3, ירושלים הידוע כגוש 30164 חלקה 222 (להלן: "הבניין").

2. דיירי הבניין מנהלים מזה מספר חודשים מו"מ עם יזם חברת א.מ בוני הבירה לוחיל על הבניין תוכנית תמ"א 38. בישיבת בעלי הדירות שנתקיימה לאחרונה ובה נכחו כל בעלי הדירות עלה בבירור, כי ישנו רוב דיירים בעד הגשת בקשה לתוכנית תמ"א 38, ואף הופקה תוכנית אדריכלית, אשר הועברה לעיון הדיירים לפני כ-2-3 שבועות בלבד.

3. מדובר בבניין ישן מאוד, שרובד חלקי הרכוש המשותף שלו מצריך שיפוץ יסודי ויקר, והעומד לכאורה בכל הקריטריונים לתמ"א 38. בבניין מתגוררת אוכלוסיה מבוגרת יחד עם משפחות ברוכות ילדים.

4. כאמור, רוב של דיירי הבניין עומדים על זכותם לתמ"א 38, וזאת לא רק בשל הצורך בחיזוק הבניין, אלא גם מפני שאין **באף דירה ממ"ד**, כאשר אין כל ספק כי המצב הבטחוני מחייב ממ"ד לכל דייר.

5. לא זו אף זו, אלא שמדובר בבניין בן 4 קומות שאין בו **מעליות**, ורק במסגרת תמ"א 38 קיים אפיק ריאלי לבניית מעליות אשר תשרת את הדיירים המבוגרים.

6. יש לציין, כי **גג הבניין הוא רכוש משותף** ומכאן שממילא אין ייתכנות לתוכנית הבניה המוצעת ע"י מבקשי ההיתר.

7. לבסוף עולה כי החליך מצד מבקשי ההיתר נעשה באופן חפוז ופגום **וללא מרסום בהתאם לדרישות חוק**.

מיכאל פרץ

אישור:

אני החת"מ אילן בן חיים, עו"ד מאשר בזה כי ביום 13.12.23 הופיע בפני מר מיכאל פרץ, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

אילן בן חיים, עו"ד
ILAN BEN HAIM * ADVOCATE * עו"ד אילן בן חיים
מ.ר. 18537
רח' בית הדפוס 22
ירושלים

בית משפט לענייני משפחה בירושלים

18 אוקטובר 2023

א"פ 73490-05-23 בן חיים ואח' נ'
האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים
ואח'

לפני כב' השופטת מיכל ברדנשטיין

צו מינוי אפוטרופוס

לפי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב - 1962

בעניין גב': מרים פרץ ת.ז. 316879741

המבקשת	נעל בן חיים	328598859	בת
	(שם מלא)	ת.ז.	קירבה
המבקש	מיכאל פרץ	312665425	בן
	(שם מלא)	ת.ז.	קירבה

לאחר שעיינתי בבקשה ובצירופיה ובתגובת היועמ"ש אני ממנה בזאת את המבקשים כאפוטרופסים של קבע, ביחד ולחוד, על ענייניה הרפואיים והאישיים של גב' מרים פרץ.

לאחר שעיינתי בבקשה ובצירופיה ובתגובת היועמ"ש אני ממנה בזאת את המבקש מיכאל פרץ כאפוטרופוס של קבע, על ענייניה הרכושיים של גב' מרים פרץ.

על האפוטרופוס לפעול בהתאם להוראות החוק והתקנות לפיו ולהגיש לרשם האפוטרופוס הכללי הפועל ליד בית משפט זה פרטה ודוחות לפי הוראותיו ובמועדים שקבעו בחוק, בידי בית המשפט או בידי האפוטרופוס הכללי לפי העניין.
העתק צו זה יומצא למבקשים, לב"כ האפוטרופוס הכללי ולב"כ הרשות במשרד הרווחה והשירותים החברתיים.
נוכח האמור בתעודה הרפואית אין להמציא עותק מהמסמכים וההחלטות בתיק לגב' מרים פרץ.

ג' חשוון תשפ"ד, 18 אוקטובר 2023

מיכל ברדנשטיין, שופטת

בית משפט לענייני משפחה בירושלים
אני מאשר
שהעתק זה נכון ומתאים
מקור
(702)
תאריך 19.10.23

בית משפט לענייני משפחה
(450)
ירושלים

כתב התנגדות

אני הח"מ, מרדכי גרבלי (Mardoche GHERABLI), דרכון צרפת מס' 20CI54094, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לבקשה להיתר בניה שהוגשה במסגרת תיק מס' 1965/0568.03 לגבי בניין המצוי ברח' עוזיאל 3, ירושלים הידוע כגוש 30164 חלקה 222 (להלן: "הבניין").

2. דיירי הבניין מנהלים מזה מספר חודשים מו"מ עם יזם חברת א.ב בוני הבירה להחיל על הבניין תוכנית תמ"א 38. בישיבת בעלי הדירות שנתקיימה לאחרונה זבה נכחו כל בעלי הדירות עלה בבירור, כי ישנו רוב דיירים בעד הגשת בקשה לתוכנית תמ"א 38, ואף הופקה תוכנית אדריכלית, אשר הועברה לעיון הדיירים לפני כ-2-3 שבועות בלבד.

3. מדובר בבניין ישן מאוד, שרוב חלקי הרכוש המשותף שלו מצריך שיפוץ יסודי ויקר, והעומד לכאורה בכל הקריטריונים לתמ"א 38. בבניין מתגוררת אוכלוסיה מבוגרת יחד עם משפחות ברוכות ילדים.

4. כאמור, רוב של דיירי הבניין עומדים על זכותם לתמ"א 38, וזאת לא רק בשל הצורך בחיזוק הבניין, אלא גם מפני שאין **באף דירה ממ"ד**, כאשר אין כל ספק כי המצב הבטחוני מחייב ממ"ד לכל דייר.

5. לא זו אף זו, אלא שמדובר בבניין בן 4 קומות שאין בו **מעלית**, ורק במסגרת תמ"א 38 קיים אפיק ריאלי לבניית מעלית אשר תשרת את הדיירים המבוגרים.

6. לאור האמור לעיל, אין ספק שיש להעדיף את דעת רוב הדיירים הדואגים **לרווחת הכלל**, והפצחים איפוא בהליך תמ"א 38, ולא את רווחתם הכלכלית הפרטית של מבקשי ההיתר, החפצים בראש ובראשונה בטובת עצמם.

7. יש לציין, כי **גג הבניין הנו רכוש משותף** ומכאן שממילא אין ייתכנות לתוכנית הבניה המוצעת ע"י מבקשי ההיתר.

8. לבסוף עולה כי ההליך מצד מבקשי ההיתר נעשה באופן חפוז ופגום **וללא פרסום בהתאם לדרישות חוק**.

מרדכי גרבלי (Mardoche GHERABLI)

אישור:

אני הח"מ אילן בן חיים, עו"ד מאשר בזה כי ביום 12.12.23 הופיע בפני מר מרדכי גרבלי (Mardoche GHERABLI), המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

אילן בן חיים, עו"ד

אילן בן חיים עו"ד ILAN BENHAIM ADVOCATE מרח' בית הדפוס 13 ירושלים

כתב התנגדות

אני החת"מ, יתיאל תיכל לוי, ת"ז מס' 203720644, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפו/ה לכל העונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לבקשה להיתר בניה שהוגשה במסגרת תיק מס' 1965/0568.03 לגבי בניין המצוי ברח' עוזיאל 3, ירושלים הידוע כגוש 30164 חלקה 222 (להלן: **"הבניין"**).

2. דיירי הבניין מנהלים מזה מספר חודשים מו"מ עם יזם חברת א.מ בוני הבירה להחיל על הבניין תוכנית תמ"א 38. בישיבת בעלי הדירות שנתקיימה לאחרונה ובה נכחו **כל** בעלי הדירות עלה בבירור, כי ישנו **רוב דיירים** בעד הגשת בקשה לתוכנית תמ"א 38, ואף הופקה תוכנית אדריכלית, אשר הועברה לעיון הדיירים לפני כ-2-3 שבועות בלבד.

3. מדובר בבניין ישן מאוד, שרוב חלקי הרכוש המשותף שלו מצריך שיפוץ יסודי ויקר, והעומד לכאורה בכל הקריטריונים לתמ"א 38. בבניין מתגוררת אוכלוסיה מבוגרת יחד עם משפחות ברוכות ילדים.

4. כאמור, רוב של דיירי הבניין עומדים על זכותם לתמ"א 38, וזאת לא רק בשל הצורך בחיזוק הבניין, אלא גם מפני **שאין באף דירה ממ"ד**, כאשר אין כל ספק כי המצב הבטחוני מחייב ממ"ד לכל דייר.

5. לא זו אף זו, אלא שמדובר בבניין בן 4 קומות שאין בו **מעלית**, ורק במסגרת תמ"א 38 קיים אפיק ריאלי לבניית מעלית אשר תשרת את הדיירים המבוגרים.

6. לאור האמור לעיל, אין ספק שיש להעדיף את דעת רוב הדיירים הדואגים **לרווחת הכלל**, והפצחים איפוא בהליך תמ"א 38, ולא את רווחתם הכלכלית הפרטית של מבקשי ההיתר, התפצים בראש ובראשונה בטובת עצמם.

7. יש לציין, כי **גג הבניין הנו רכוש משותף** ומכאן שממילא אין ייתכנות לתוכנית הבניה המוצעת ע"י מבקשי ההיתר.

8. לבסוף עולה כי ההליך מצד מבקשי ההיתר נעשה באופן חפוז ופגום **וללא פרסום בהתאם לדרישות חוק**.

אישור:

אני החת"מ אילן בן חיים, עו"ד מאשר בזה כי ביום 12/12/23 הופיע/ה בפני מר/גב' יתיאל תיכל לוי שזוהה/תה עצמו/ה בפני לפי תעודת זהות מס' 203720644, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יתהיה צפו/ה לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא יתעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

אילן בן חיים, עו"ד
מ.ר. 18537
רח' בית הדפוס 22
ירושלים
ILAN BEN HAIM
עו"ד אילן בן חיים
ADVOCATE

כתב התנגדות

אני החת״מ, בן מרקו, ת״ז מס׳ 069309284, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לכל העונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לבקשה להיתר בניה שהוגשה במסגרת תיק מס׳ 1965/0568.03 לגבי בניין המצוי ברחי עוזיאל 3, ירושלים הידוע כגוש 30164 חלקה 222 (להלן: **"הבניין"**).

2. דיירי הבניין מנהלים מזה מספר חודשים מו״מ עם יזם חברת א.מ בוני הבירה להחיל על הבניין תוכנית תמ״א 38. בישיבת בעלי הדירות שנתקיימה לאחרונה ובה נכחו **כל** בעלי הדירות עלה בבירור, כי ישנו **רוב דיירים** בעד הגשת בקשה לתוכנית תמ״א 38, ואף הופקה תוכנית אדריכלית, אשר הועברה לעיון הדיירים לפני כ-3-2 שבועות בלבד.

3. מדובר בבניין ישן מאוד, שרוב חלקי הרכוש המשותף שלו מצריך שיפוץ יסודי ויקר, והעומד לכאורה בכל הקריטריונים לתמ״א 38. בבניין מתגוררת אוכלוסיה מבוגרת יחד עם משפחות ברוכות ילדים.

4. כאמור, רוב של דיירי הבניין עומדים על זכותם לתמ״א 38, וזאת לא רק בשל הצורך בחיזוק הבניין, אלא גם מפני **שאין באף דירה ממ״ד**, כאשר אין כל ספק כי המצב הבטחוני מחייב ממ״ד לכל דייר.

5. לא זו אף זו, אלא שמדובר בבניין בן 4 קומות שאין בו **מעלית**, ורק במסגרת תמ״א 38 קיים אפיק ריאלי לבניית מעלית אשר תשרת את הדיירים המבוגרים.

6. לאור האמור לעיל, אין ספק שיש להעדיף את דעת רוב הדיירים הדואגים **לרווחת הכלל**, והפצחים איפוא בהליך תמ״א 38, ולא את רווחתם הכלכלית הפרטית של מבקשי ההיתר, החפצים בראש ובראשונה בטובת עצמם.

7. יש לציין, כי **גג הבניין הנו רכוש משותף** ומכאן שממילא אין ייתכנות לתוכנית הבניה המוצעת ע״י מבקשי ההיתר.

8. לבסוף עולה כי ההליך מצד מבקשי ההיתר נעשה באופן חפוז ופגום **וללא פרסום בהתאם לדרישות חוק**.

מלל

אישור:

אני החת״מ אילן בן חיים, עו״ד מאשר בזה כי ביום 12/12/23 הופיע/ה בפני מר/גב׳ בן מרקו שזוהה/תה עצמו/ה בפני לפי תעודת זהות מס׳ 069309284, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

אילן בן חיים, עו״ד

ILAN BENHAIM * עו״ד דין * ADVOCATE
רח׳ בית הדפוס 22 ירושלים

כתב התנגדות

אני החת״מ, משה טייטל, ת״ז מס׳ 000751677, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לכל העונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לבקשה להיתר בניה שהוגשה במסגרת תיק מס׳ 1965/0568.03 לגבי בניין המצוי ברח׳ עוזיאל 3, ירושלים הידוע כגוש 30164 חלקה 222 (להלן: **"הבניין"**).

2. דיירי הבניין מנהלים מזה מספר חודשים מו״מ עם יזם חברת א.מ בוני הבירה להחיל על הבניין תוכנית תמ״א 38. בישיבת בעלי הדירות שנתקיימה לאחרונה ובה נכחו **כל** בעלי הדירות עלה בבירור, כי ישנו **רוב דיירים** בעד הגשת בקשה לתוכנית תמ״א 38, ואף חופקה תוכנית אדריכלית, אשר הועברה לעיון הדיירים לפני כ-3-2 שבועות בלבד.

3. מדובר בבניין ישן מאוד, שרוב חלקי הרכוש המשותף שלו מצריך שיפוץ יסודי ויקר, והעומד לכאורה בכל הקריטריונים לתמ״א 38. בבניין מתגוררת אוכלוסיה מבוגרת יחד עם משפחות ברוכות ילדים.

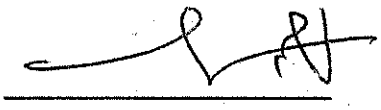
4. כאמור, רוב של דיירי הבניין עומדים על זכותם לתמ״א 38, וזאת לא רק בשל הצורך בחיזוק הבניין, אלא גם מפני שאין **באף דירה ממ״ד**, כאשר אין כל ספק כי המצב הבטחוני מחייב ממ״ד לכל דייר.

5. לא זו אף זו, אלא שמדובר בבניין בן 4 קומות שאין בו **מעלית**, ורק במסגרת תמ״א 38 קיים אפיק ריאלי לבניית מעלית אשר תשרת את הדיירים המבוגרים.

6. לאור האמור לעיל, אין ספק שיש להעדיף את דעת רוב הדיירים הדואגים **לרווחת הכלל**, והפצחים איפוא בהליך תמ״א 38, ולא את רווחתם הכלכלית הפרטית של מבקשי ההיתר, החפצים בראש ובראשונה בטובת עצמם.

7. יש לציין, כי **גג הבניין הנו רכוש משותף** ומכאן שממילא אין ייתכנות לתוכנית הבניה המוצעת ע״י מבקשי ההיתר.

8. לבסוף עולה כי ההליך מצד מבקשי ההיתר נעשה באופן חפוז ופגום **וללא פרסום בהתאם לדרישות חוק**.



אישור:

אני החת״מ אלן בן חיים, עו״ד מאשר בזה כי ביום 12/12/23 הופיע/ה בפני מר/גב׳ משה טייטל שזהה/תה עצמו/ה בפני לפי תעודת זהות מס׳ 000751677, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

אלן בן חיים, עו״ד
ALAN BEN-HAIM, ADVOCATE
מ.ר. 18537
רח׳ בית הדפוס 22
ירושלים

כתב התנגדות

אני החת״מ, חוה מיה משלם (נמן), ת״ז מסי 336071550, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לכל העונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לבקשה להיתר בניה שהוגשה במסגרת תיק מסי 1965/0568.03 לגבי בניין המצוי ברח׳ עוזיאל 3, ירושלים הידוע כגוש 30164 חלקה 222 (להלן: **"הבניין"**).

2. דיירי הבניין מנהלים מזה מספר חודשים מו״מ עם יזם חברת א.מ בוני הבירה להחיל על הבניין תוכנית תמ״א 38. בישיבת בעלי הדירות שנתקיימה לאחרונה ובה נכחו **כל** בעלי הדירות עלה בבירור, כי ישנו **רוב דיירים** בעד הגשת בקשה לתוכנית תמ״א 38, ואף חופקה תוכנית אדריכלית, אשר הועברה לעיון הדיירים לפני כ-3-2 שבועות בלבד.

3. מדובר בבניין ישן מאוד, שרוב חלקי הרכוש המשותף שלו מצריך שיפוץ יסודי ויקר, והעומד לכאורה בכל הקריטריונים לתמ״א 38. בבניין מתגוררת אוכלוסיה מבוגרת יחד עם משפחות ברוכות ילדים.

4. כאמור, רוב של דיירי הבניין עומדים על זכותם לתמ״א 38, וזאת לא רק בשל הצורך בחיזוק הבניין, אלא גם מפני **שאין באף דירה ממ״ד**, כאשר אין כל ספק כי המצב הבטחוני מחייב ממ״ד לכל דייר.

5. לא זו אף זו, אלא שמדובר בבניין בן 4 קומות שאין בו **מעלית**, ורק במסגרת תמ״א 38 קיים אפיק ריאלי לבניית מעלית אשר תשרת את הדיירים המבוגרים.

6. לאור האמור לעיל, אין ספק שיש להעדיף את דעת רוב הדיירים הדואגים **לרווחת הכלל**, והפצחים איפוא בהליך תמ״א 38, ולא את רווחתם הכלכלית הפרטית של מבקשי ההיתר, החפצים בראש ובראשונה בטובת עצמם.

7. יש לציין, כי **גג הבניין הנו רכוש משותף** ומכאן שממילא אין ייתכנות לתוכנית הבניה המוצעת ע״י מבקשי ההיתר.

8. לבסוף עולה כי ההליך מצד מבקשי ההיתר נעשה באופן חפוז ופגום **וללא פרסום בהתאם לדרישות חוק**.

_____

אישור:

אני החת״מ אילן בן חיים, עו״ד מאשר בזה כי ביום 12/12/23 הופיע/ה בפני מר/גבי חוה מיה משלם (נמן) 336071550 שזוהה/תה עצמו/ה בפני לפי תעודת זהות מסי _____, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

_____

אילן בן חיים, עו״ד
ILAN BEN HAIM * ADVOCATE * עו״ד אילן בן חיים
מ.ר. 18537
רח׳ נחלת הדגים 22
ירושלים

סדר יום לועדה מתאריך - 15/07/2026 - א אב תשפ"ו

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2026/81**
מספר בקשה	**2011/0818.03**
מספר סידורי	**2**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת שטחים עיקריים -המרת שטחי שירות לעיקרי ותוספת מרפסות.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**זלושינסקי מרים**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי**
מתכנן השלד	**שמוחה יצחק**
מספר מתנגדים	**33**
מספר שכנים שלא חתמו	**56**

כתובת האתר

שד שרת משה 14 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30193	29	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2873א	תחילת תוקף	07/03/1988			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרים רלוונטיים שהופק בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין מגורים קיים בן 8 קומות, מעל קומת מרתף, בן 74 יח"ד קיימות בן 3 כניסות. בשד' משה דיין 14 גוש: 30193 חלקה: 29.

מצב מוצע:

מוצע מרפסות זיז ל 13 דיירים מהבניין, והפיכת שטחי שרות לעיקרי.

פרסום הקלות:

התיק עבר פרסום נוסף לאחר תיקון התוכניות בתאריך 13/01/2026.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין בעומק 2 מ'"

"תוספת שטח מכוח 6% הקלה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03/02/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות 26 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 26 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	14/06/2026	מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ל13 תתי חלקות מתוך החלקה, וכן הפיכת שטחי שרות לעיקרי מכוח 6% הקלה, בחזית דרומית וצפונית. פורסמו הקלות כנדרש, והוצגה תוכנית צל כנדרש. חוות דעת תכנונית: התוכנית עברה פרסום נוסף אחרי תיקון עפ"י הנחיית ר"צ. מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ל13 תתי חלקות מתוך החלקה, וכן הפיכת שטחי שרות לעיקרי מכוח 6% הקלה

		כמותית, בחזית דרומית וצפונית. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a
חוות דעת תכנונית	26/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2873א תחילת תוקף: 07/03/1988 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *מתאר 62. אזור מגורים 2 אין נספח בינוי. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: היות והיה חסר שטחים להכשרת שטחי שרות לעיקרי הבקשה ירדה מסדר היום בתאריך 03/09/2025 לפי בקשת עורך הבקשה. ולאחר תיקון התוכנית בתאריך 02/12/2025 ובאישור הר"צ התוכנית עברה פרסום נוסף וכעת היא מובאת לדיון בחזרה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: נמצאה חריגה מחוץ לקוו בניין קדמי 34% .פורסמה הקלה לתוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין בעומק 2 מ' עד 14 מ"ר.

שטח בניה:

מוצע בבקשה הפיכת שטח שרות לעיקרי.

שטח עיקרי מותר מכוח הקלה 6% מתוך שטח המגרש: 3377 מ"ר= 202.62 מ"ר לחלק ל 74 מדיירי החלקה= 2.7 מ"ר לכל תת חלקה.

מוצע בבקשה סה"כ 35.19 מ"ר עיקרי: כ- 2.7 מ"ר לכל תת חלקה- המוצע עמוד במותר.

מרפסת זיז:

מוצעות בבקשה מרפסות זיז ל 13 תתי חלקות.

נדרש לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית דרומית ולחלק אותם לשתי מרפסות כדי שיישאר שטח להפיכת מרפסות השרות לעיקרי.

כעת מוצעות בבקשה בחזית דרומית קומה 1,2,6,7 שתי מרפסות זיז בשטח של כ- 12 מ"ר ובעומק של 1.65 מ' בחריגה מקו בניין- פורסמה הקלה כנדרש.

חזית צפונית מוצעות מרפסות זיז בקומות 3,6,8 בשטח של כ- 12 מ"ר ובעומק של 1.65 מ"ר בחריגה מקו בניין- פורסמה הקלה כנדרש.

אישורי גורמים:

שפ"ע - אושר.

חוות דעת תכנונית:

		התוכנית עברה פרסום נוסף אחרי תיקון עפ"י הנחיית ר"צ. מוצע בבקשה מרפסות זיז ל13 תתי חלקות, וכן הפיכת שטחי שרות לעיקרי- אין מניעה לאשר. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : ההתנגדויות מצויות בארכיב.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/01/2026	תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין בעומק 2 מ' תוספת שטח מכח 6% הקלה.
דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש	03/09/2025	הבקשה ירדה מסדר היום על פי בקשת ע"ב
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	04/08/2025	ברמת שרת , שד' שרת משה 14 בניין מגורים בן 8 קומות , 3 כניסות, בן 74 יח"ד קיימות . מוצע תוספת מרפסות זיז ל 13 דירות בכניסה אחת מתוך שלוש , הפיכת מרפסות שירות בדירות המבקשים לשטח עיקרי לצורך מעבר למרפסות המתוכננות. תב"ע:

		כפופה למתאר, בתוקף מ 1988 אזור מגורים 2. אין נספח בינוי מפורט.
		הקלות: תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין בעומק 2 מ' עד 14 מ"ר. תוספת שטח מכח 6% הקלה. 4% תוספת שטח על מגרש פינתי. התקבלו 26 התנגדויות. המלצת האגף: לדחות במתכונת המוצעת אין רוב קנייני המקשה תחומה ע"י 13/74 מבקשים בלבד, שמהווה 55% דיירי הכניסה. התקבלו התנגויות של 26 השכנים. לכן הבקשה לא עומדת בדרישת הסף

		לא הוצג חישוב יתרת השטח העיקרי בהתאם למאושר עד כה בחלקה . לציין כי לא אותר היתר מקורי לבניית הבניין הנדון במערכת ייעודי הקרקע. מקור הזכויות מתבסס על הקלות בלבד בטרם הוכח מיצוי זכויות הבנייה עפ"י תב"ע. לא ניתנה הוכחה על סמך מה מבוקשת תוספת אחוזי בנייה עבור בניין פינתי וחישוב מפורט של תוספת זו תכנון תוספות שטח מעבר עקב הפיכת מרפסות השירות הקיימות בדירות המבקשים למעבר הינו לקוי וחסר בשטח כ 1 מ"ר או 5,8 מ"ר לכל דירה בהתאם לשטח וכמות מרפסות השירות הקיימות בדירה . יש להמציא זכויות להמרת מרפסת שירות כולה לשטח עיקרי לכן לא ניתן לאשר את הפתרון המוצע.
חוות דעת תכנונית	30/07/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2873א תחילת תוקף : 07/03/1988

		ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:
		סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות יוזן ע"י הבוחן גבהים

		יוזן ע"י הבוחן מספר יחידות דיור
		יוזן ע"י הבוחן שטחי בניה שטחים עיקריים : יוזן ע"י הבוחן שטחי שרות : יוזן ע"י הבוחן ממדים יוזן ע"י הבוחן תדרים מחוזקים יוזן ע"י הבוחן

		השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע יוזן ע"י הבוחן
		ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה יוזן ע"י הבוחן מרפסות זיז יוזן ע"י הבוחן תימוכין קניינים בשטח משותף יוזן ע"י הבוחן תנאים טרם דיון יוזן ע"י הבוחן התנגדויות

		יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/05/2025	תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין בעומק 2 מ"""" עד 14 מ"ר. תוספת שטח מכח 6% הקלה. 4% תוספת שטח על מגרש פינתי.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ל13 תתי חלקות מתוך החלקה, וכן הפיכת שטחי שרות לעיקרי מכוח 6% הקלה, בחזית דרומית וצפונית.

פורסמו הקלות כנדרש, והוצגה תוכנית צל כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

התוכנית עברה פרסום נוסף אחרי תיקון עפ"י הנחיית ר"צ.

מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ל13 תתי חלקות מתוך החלקה, וכן הפיכת שטחי שרות לעיקרי מכוח 6% הקלה כמותית, בחזית דרומית וצפונית.

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים דך | תאריך: 01/03/2026 15:36 | מספר בקשה: 3752258

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	דך
שם פרטי:	חיים
דואר אלקטרוני:	Haimdach@gmail.com
תעודת זהות:	006376537
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

01/03/2026 15:36
ממתין לבדיקת האגף |

31/01/2026 20:17
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	חיים
שם משפחה:	דך
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	006376537

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Haimdach@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בעל דירה בבניין.בקרבה מיידית בצד מזרח

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692803
כתובת מלאה:	שדרות משה שרת 14א ירושלים
רחוב:	שד שרת משה
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	רצ"ב קובץ פירוט נימוקי התנגדות

פרטי הבקשה:

שכונה:	16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוסף אימבר | תאריך: 24/02/2026 19:58 | מספר בקשה: 3751679

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אימבר
שם פרטי:	יוסף
דואר אלקטרוני:	yosimbar@gmail.com
תעודת זהות:	000994368
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

26/02/2026 12:59
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

24/02/2026 19:58
ממתין לבדיקת האגף |

31/01/2026 12:50
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	יוסף

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000994368
טלפון נייד:	7473108
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6416547
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	yosimbar@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כ- 12 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692802
כתובת מלאה:	שדרות משה שרת 14 א, דירה 4, ירושלים 9692802
רחוב:	שד שרת משה
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבקשה להיתר בנייה זה, היא רק ל- 13 דיירים מכניסה ב' כאשר בבניין משותף זה בעל 3 כניסות מתגוררים 74 דיירים כ-17.5% מכלל הדירים ולא רוב הדיירים כנדרש. כן, 13 דיירים מבין 21 דיירים באותה כניסה אינו מהווה 75% כנדרש לפי תקנון הבית המשותף.
הבקשה מציגה תכנון רק בצד אחד של החזית דרומית של הבניין ולכן תפגע בחזות האחידה של הבניין מבחינה עיצובית. אין הצגה של תכנון אדריכלי מקצועי כולל לבית המשותף (התכנון שהוצג הוא של הנדסאית).
שטח המרפסות המבוקשות הכולל הוא 164.92 מ"ר עבור 13 דירות כלומר, 12.68 מ"ר לדירה. שטח של יותר מ-12 מ"ר מונע חלוקה שוויונית של זכויות הבנייה של שאר הדיירים.
החלוקה המבוקשת, מעניקה יתרון בלתי הוגן למבקשים.
לאור האמור לעיל, אבקש מהוועדה לדחות את הבקשה.
בתודה ובברכה, יוסף אימבר

פרטי הבקשה:

שכונה:	16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: תמר קסטל בר-און / תאריך: 03/06/2025 13:29 / מספר בקשה: 3287120

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	קסטל בר-און
שם פרטי:	תמר
דואר אלקטרוני:	tami.ksbr@gmail.com
תעודת זהות:	000058867
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

03/06/2025 13:29
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	תמר
שם משפחה:	קסטל בר-און
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000058867
טלפון נייד:	6618696
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6414458

דוא"ל:	tami.ksbr@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	חכירה
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	הדירה שלי נמצאת בבניין נשוא הבקשה להיתר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	עמינדב
תא דואר:	
מיקוד:	90885
כתובת מלאה:	רחוב החרוב 27

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	נימוקי ההתנגדות מפורטים בכתב ההתנגדות המצורף

אוזנה אסתרריכוז הפניות שליפניות ממתינות לייערץ
אוזנה אסתר
מערכת ניהול טפסים
מוקד תמיכהרפרנטמנהלדוחותניהול
לוגו עיריית ירושלים
< חזור

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוסף אימבר | תאריך: 24/02/2026 19:58 | מספר בקשה: 3751679
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

לצפייה בטופס

פרטי הבקשה מתומצת
שם משפחה:אימבר
שם פרטי:יוסף
דואר אלקטרוני:yosimbar@gmail.com
תעודת זהות:000994368
מספר תיק רישוי:2011/0818.03
סטטוס טיפול
19:58 24/02/2026
ממתין לבדיקת האגף |

12:50 31/01/2026
נשמר כטיוטה |

פניות מקושרות

התנגדות להיתר בניה (3751995)
31/01/2026

שעת חניה חינם חדש (2143793)
14/09/2023

שעת חניה חינם חדש (1944575)
12/05/2023

בקשה להטבה - שעת חניה חינם לתושב (326647)
30/01/2020

בקשה לערעור על דוח חניה או נסיעה בנתיב תחבורה ציבורית - ישן (156840)
28/01/2019

פרטי הבקשה
איתור תוכנית:
מספר תיק רישוי:2011/0818.03
הזדהות:
שם פרטי:יוסף
שם משפחה:אימבר
סוג זיהוי:ת.ז.
מזהה:000994368
טלפון נייד:7473108
קידומת טלפון נייד:052
טלפון:6416547
קידומת טלפון:02
דוא"ל:yosimbar@gmail.com
פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:כ- 12 מטר
פרטי התנגדות:
מי מגיש הבקשה:המתנגד
כתובת למשלוח דואר:
יישוב:ירושלים
תא דואר:
מיקוד:9692802
כתובת מלאה:שדרות משה שרת 14 א, דירה 4, ירושלים 9692802
רחוב:שד שרת משה
מס' בית:14
כניסה:א
מס' דירה:4

נימוקי התנגדות:
נימוקי ההתנגדות:הבקשה להיתר בנייה זה, היא רק ל- 13 דיירים מכניסה ב' כאשר בבניין משותף זה בעל 3 כניסות מתגוררים 74 דיירים כ-17.5% מכלל הדירים ולא רוב הדיירים כנדרש. כן, 13 דיירים מבין 21 דיירים באותה כניסה אינו מהווה 75% כנדרש לפי תקנון הבית המשותף. הבקשה מציגה תכנון רק בצד אחד של החזית דרומית של הבניין ולכן תפגע בחזות האחידה של הבניין מבחינה עיצובית. אין הצגה של תכנון אדריכלי מקצועי כולל לבית המשותף (התכנון שהוצג הוא של הנדסאית). שטח המרפסות המבוקשות הכולל הוא 164.92 מ"ר עבור 13 דירות כלומר, 12.68 מ"ר לדירה. שטח של יותר מ-12 מ"ר מונע חלוקה שוויונית של זכויות הבנייה של שאר הדיירים. החלוקה המבוקשת, מעניקה יתרון בלתי הוגן למבקשים. לאור האמור לעיל, אבקש מהוועדה לדחות את הבקשה. בתודה ובברכה, יוסף אימבר
פרטי הבקשה:
שכונה:16900644
בקשה להשלמות מתושב
בחר הערות אגף
חוסרים בצרופות
מסמכים נוספים
הקלד את שם המסמך- ו- enter כ

הערות:
בחר צרופה
בחר צרופה
בחר צרופה מצרופות המשתמש
אישור
שלח
בחר סיבת אישור
בחר צרופה
בחר צרופה

דחייה
בחר סיבת דחייה
הערות
בחר צרופה
בחר צרופה מצרופות המשתמש
שלח
עוד...
עוד...
קובץ אחוד
בחר צרופה מצרופות המשתמש
לקישור לצפיה בקובץ לחץ כאן
הוספת הערת אגף פנימית
שלח להתייעצות

3.2.2026

לכ׳
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
עיריית ירושלים
באמצעות דוא״ל:

ועדה נכבדה,

הנדון: **התנגדות לבקשה להיתר בתיק בניין מס׳ 2011/0818.03.**

אני הח״מ, בעלת זכויות חכירה בדירה הידועה כתת-חלקה 58 בבניין שבחלקה 29 שבגוש 30193, מגישה בזאת את התנגדותי לאישור הבקשה להיתר שבנדון שהיא גרסה רביעית (להלן בהתאמה – **דירתי**, **הבניין**, **החלקה** ו-**הבקשה או הגרסה הרביעית**).

כבר עתה יודגש כי לא ניתן לקדם את אישור הבקשה בשל פגם היורד לשורשו של עניין אשר נפל בהליכי התכנון של הבקשה כמפורט להלן:

החובה הקבועה בחוק בעניין יידוע בעלי זכויות בבניין בדבר הגשת הבקשה לא קוימה כנדרש, שכן לא נמסרה לי ולעוד בעלי דירות רבים, כל הודעה לא בדבר הגשת הבקשה ולא הודעה לפי סעיף 149 לחוק.

מיד לאחר שנודע לי באקראי על דבר הגשת הבקשה, פניתי בכתב ליו״ר הוועדה הנכבד ובקשתי שיורה על ביצוע הליך יידוע כנדרש ושיקצוב מועד ראוי להגשת התנגדויות.

עד היום טרם קבלתי הודעה בעניין הבקשה. אתמול (ביום 2.2.26) מסר לי בעל דירה אחרת כי בתיבות הדואר שלו ושל בעלי דירות אחרים בכניסה ג׳ הונחה הודעה בדבר הגשת הבקשה, ואולם: **ראשית**, הודעה זו נושאת את התאריך **7.1.26**!!! **שנית**, ההודעה מתיימרת להיות ״מכתב רשום״ למרות שהיא הונחה רק בתיבת הדואר; **שלישית**, בהודעה מצוין כי המועד האחרון להגשת התנגדות הוא 3.2.26, קרי **יום אחד בלבד לאחר קבלת ההודעה**!!! **רביעית**, ההודעה האמורה היא לפי סעיף 2ב(1) לתקנות בקשה להיתר ולא גם לפי סע׳ 149 וזאת חרף העובדה שהבקשה כוללת הקלות. כלומר, מדובר בהליך יידוע פגום מיסודו!!!

משכך, מתבקשת הוועדה הנכבדה שלא לדון בבקשה עד שתובת היידוע תבוצע במלואה כנדרש בחוק, לרבות שליחת הודעה לפי סע׳ 149 תוך קביעת מועד ראוי וסביר להגשת התנגדויות.

בלית ברירה וכדי למנוע פגיעה בזכויותיי, מוגשת בזאת התנגדותי לבקשה. בשל סד הזמנים הבלתי סביר בעליל להגשת התנגדויות, אני שומרת על זכותי להגיש בהמשך גם השלמות להתנגדות ו/או חוו״ד, ככל שאמצא לנכון לעשות כן.

חוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965 יכונה לעיל ולהלן **החוק**;
חוק המקרקעין, תשכ״ט-1969 (להלן – **חוק המקרקעין**)
תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס״ח-2008 יכונו להלן – **תקנות המרפסות**;
תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים), התשנ״ב-1992 יכונו להלן **תקנות חישוב שטחים**;
תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), תשס״ב-2002 יכונו להלן – **תקנות סטיה ניכרת 2002**;
תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), יכונו להלן – **תקנות רישוי הבנייה**;
תקנות המהנדסים האדריכלים (רישוי וייחוד פעולות) תשכ״ז-1967 יכונו להלן **תקנות ייחוד פעולות**;
ההדגשות אינן במקור אלא אם מצוין במפורש אחרת.

1. מדובר בניסיון **רביעי** ונואל להרחיב את דירותיהם של בעלי 13 דירות בלבד (מתוך 74 הדירות שבבניין), ע"י הוספת שטחים עיקריים ומרפסות זיזיות, לא רק מבלי להציג תכנון כולל לכל הבניין אלא גם על חשבון זכויותיהם התכנוניות והקניינית של בעלי דירות אחרים.
כל זאת, לאחר שהוועדה המקומית כבר דחתה את שני הניסיונות הקודמים של המבקשים להרחיב את דירותיהם ולאחר שהמבקשים עצמם משכו את הגרסה השלישית לאחר שהוגשו לה התנגדויות.

2. לא זו אף זו, הבקשה קודמה חרף העובדה שהיא הוגשה ללא הרוב הנדרש להגשתה, לא לפי מדיניות הוועדה עצמה ולא לפי חוק המקרקעין ולא לפי התקנון המוסכם של הבית המשותף.

3. לצד הפגיעה התכנונית והקניינית, הבקשה גם תפגע בחזותו האדריכלית האחידה של הבניין בשל כך שמדובר על תוספת מרפסות זיזיות רק לחלק קטן של הדירות ולא לכלל הבניין.

4. ושוב, חרף חובת היידוע הקבועה בחוק ובתקנות, גם הפעם עצם הגשת הבקשה הוסתרה מבעלי דירות בבניין והם לא יודעו כלל לא על הגשתה, לא על פרסומה לפי סע' 149 ולא על המועד שנקבע להגשת התנגדויות.

5. כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, מלכתחילה לא ניתן היה לקבל את הבקשה ולפרסמה, וגם לא ניתן לדון בה או לאשרה, וזאת מהטעמים שעיקריהם מפורטים להלן:

טענות סף:

א. <u>מלכתחילה לא ניתן היה לקבל את הבקשה או לפרסמה לפי סע' 149:</u>

הבקשה **סותרת את החוק ותקנותיו**, את המדיניות וההנחיות של הוועדה המקומית עצמה ושל מהנדס העיר, את הנחיות מינהל התכנון וכן את תקנות ייחוד פעולות. כך למשל: לבקשה לא צורפו תכנית צל וחישובים סטטיים עדכניים, הבקשה לא נחתמה ע"י הרוב הנדרש להגשתה, הבקשה נערכה ע"י מי שאיננה מוסמכת לערוך אותה. בנוסף, לא ניתן היה לקבל את הבקשה גם בשל **פגמים מהותיים** שנפלו בה היורדים לשורשו של עניין.

ב. <u>חובת היידוע לא קויימה ופגמים מהותיים נפלו בהודעה לפי סע' 149:</u>

ראשית, כאמור לעיל, לא קבלתי הודעה בדבר הגשת הבקשה ופרסומה לפי סע' 149 כנדרש בחוק ובתקנות. שנית, ההודעה שפורסמה לפי סע' 149 היא הודעה שגויה, שלא לומר מטעה, שכן אין התאמה בינה לבין הבקשה עצמה. כך למשל בהודעה מצוין כי:

- מבוקשת תוספת שטחים עיקריים בהיקף של 4% ואולם, בגוף הבקשה אין אזכור לתוספת זו;
- מבוקשת המרה של שטחי שירות (מרפסות פנימיות) לשטחים עיקריים וזאת למרות ששטחי אותן מרפסות אינם יכולים להיות מוגדרים כשטחי שירות.

ג. <u>הבקשה נעדרת תימוכין קניינים:</u>

הבקשה הוגשה ללא הרוב הנדרש להגשתה לפי מדיניות הוועדה ולפי התקנון המוסכם של הבניין, שכן רק בעלי 13 דירות חתומים עליה. משכך, מלכתחילה נדרש היה לדחותה על הסף ולא לקבלה. בנוסף, מאחר שמדובר בבקשה שסיכוייה להתממש קלושים ביותר, אך ראוי כי הוועדה לא תשחית את זמנה ומשאביה לריק ותדחה את הבקשה על הסף.

טענות לגוף הבקשה:

ד. <u>הבקשה סותרת את המדיניות וההנחיות של מוסדות התכנון והגורמים המקצועיים, ותיצור כאוס אדריכלי בחזותו העיצובית האחידה של הבניין:</u>

כדי למנוע כאוס אדריכלי בחזותו האדריכלית של בניין קיים בגין תוספת מרפסות זיזיות, גיבשו הוועדה, הלשכה המשפטית ומהנדס העיר, הנחיות ומסמכי מדיניות שונים, שכל בקשה לתוספת כאמור אמורה להיות תואמת להם. כך למשל: נדרש לצרף לבקשה תכנית צל לכלל הבניין. לעומת זאת, לבקשה לא צורפה תכנית צל ותכנון המרפסות זיזית אינו תואם למדיניות מהנדס העיר.

משכך, הבקשה תגרום **לפגיעה בחזותו העיצובית האחידה** המאפיינת את חזיתות הבניין, **ותיצור כאוס אדריכלי**

ה. **<u>הבקשה תגרום לפגיעה תכנונית, קניינית וכלכלית לבעלי הדירות האחרות:</u>**

בעלי 13 דירות מבקשים להרחיב את דירותיהם על חשבון זכויות ששייכות לבעלי דירות אחרות. משכך, מדובר בבקשה פוגענית שלא ראוי לאשרה.

כמפורט בהמשך, הבקשה למעשה מנכסת לטובת המבקשים שטחי מרפסות זיזיות ושטחים עיקריים (במסגרת ה-6%), מעבר לחלקם היחסי ברכוש המשותף. כתוצאה מכך, בעלי דירות אחרים לא יוכלו בעתיד להרחיב את דירותיהם ולהוסיף מרפסות זיזיות בהתאם להיקף זכויות הבנייה להן הם זכאים. משכך, גם לא ניתן יהיה להשיב את האחידות המאפיינת של חזות הבניין ואותו כאוס אדריכלי יונצח!

ו. **<u>בבקשה נפלו פגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין והסותרים את החוק והתקנות באופן שאינו מאפשר את אישורה.</u>**

6. **לאור כל האמור לעיל, מדובר למעשה בבקשה פסולה שלא ניתן לאשרה מאחר שהיא סותרת את החוק ותקנותיו, את מדיניות הוועדה המקומית עצמה, מהנדס העיר ומינהל התכנון. עוד מדובר בבקשה שקודמה בהליך פגום ופסול שכן בעלי דירות לא יודעו בדבר הגשתה ולא ניתנה להם הזדמנות ראויה להגשת התנגדותם.**

7. **לפיכך, מתבקשת הוועדה הנכבדה שלא לדון בבקשה עד שחובת היידוע תבוצע כדין.**

8. **לחילופין, ככל שהוועדה תחליט לדון בבקשה, היא מתבקשת לדחות את הבקשה על הסף ולא לאשרה.**

רקע כללי

9. מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות (א', ב' ו-ג') המוגדר כבית משותף מורכב לפי חוק המקרקעין. הבניין כולל 74 דירות כאשר למעלה ממחציתן הן בנות 5 חדרים ויתרתן בנות 4 חדרים. לכל אחת מהדירות יש מרפסות פנימיות ולחלקן יש גם מרפסות זיזיות. הבניין רשום כ"בית משותף" והעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (להלן - **הנסח**) מצוי בארכיב האופטי שבאתר הוועדה המקומית. לבניין אושר תקנון מוסכם שפרטיו הרלוונטיים יפורטו בהמשך.

רקע תכנוני

10. על הבקשה להיתר חלות התוכניות וההוראות הסטטוטוריות הבאות:

- **<u>תכנית 2873/א</u>** שפורסמה למתן תוקף ביום 7.3.1988, היא התוכנית החלה במקום (להלן – **התוכנית התקפה**). סעיף 7 להוראותיה קובע כי היא כפופה לתוכנית 62 ולתוכנית 2873, לרבות בעניין היקף זכויות הבנייה, כמצוין בסעיף 7 להוראותיה;

> 7. <u>כפיפות לתכניות</u>: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2873 וההוראות שבתכנית 2873א' זו.

הבניין הוקם לפי היתר שניתן מכוח התוכנית התקפה כאשר כל דירה כוללת מרפסות פנימיות. בהתאם לתוכנית 62 מרפסות אלה לא הובאו במניין חישוב שטחי הבנייה. כמו כן, חלק מהדירות בכניסות א' ו- ב' כוללות גם מרפסות זיזיות מקורות, שגם הן לא הובאו במניין שטחי הבנייה.

- **תוכנית 2873** שפורסמה למתן תוקף ביום 1.4.1982 קובעת את היקף זכויות הבניה **המירבי** בחלקה;
- **הנחיות מרחביות- גזוזטרה (מרפסת זיז)**;
- **הנחיות מרחביות למבנים עד 10 קומות**[1] - לפיהן יש לצרף לבקשה פרט חתך במרפסת זיז לרבות עובי המרפסת הבנויה ופרט חיבור למעקב;
- **מסמכי מדיניות של מוסדות התכנון**, לרבות של מהנדס העיר[2];

11. להלן הנימוקים המפורטים של ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות

א. מלכתחילה לא ניתן היה לקבל את הבקשה או לפרסמה:

12. מדובר בבקשה **הסותרת** את החוק ותקנותיו, את החלטת ועדת הערר, את המדיניות וההנחיות של הוועדה המקומית עצמה ושל מינהל התכנון וכן את תקנות ייחוד פעולות. כך למשל לבקשה לא צורפו תכנית צל, חישובים סטטיים עדכניים, והרוב הנדרש, הכל כמפורט להלן:

- לא צורפה "תכנית צל" - החובה להגיש תכנית צל המציגה תכנון כולל לכל הבניין, קבועה במסמך המדיניות של מהנדס העיר מיום 22.7.24 (שתואמה עם יו"ר הוועדה המקומית) ולפיה:

> 1. כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות ויש לציין זאת בדבר תכנית הצל למרפסות בצורה מפורשת במהות הבקשה.
>
> 3. כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל.

כלומר, נדרש היה: לצרף לבקשה "תכנית צל" ולהציג בה תכנון של מרפסות לכל דיירי הבניין ולציין זאת בצורה מפורשת במהות הבקשה; לצרף לבקשה טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות לכל יח"ד לרבות אלה המתוכננות "בתכנית הצל". אלא, שדבר מכל אלה לא נעשה ומשכך מלכתחילה לא ניתן היה לאשר את קבלת הבקשה.

ויודגש, כי כאשר מוגשת למוסד תכנון בקשה למרפסת בבית משותף חובה על מוסד התכנון לבחון את השפעת המרפסת על כלל דיירי הבית המשותף ולבחון פתרון מרפסות לכל הבניין וזאת או ע"י דרישה להגשת בקשה להיתר לכלל הבניין או למצער בהכנת תכנית צל (ראו ערר ימ/09/ 190/ 1 בוחניק נ' ועדת המשנה לתכנון ובנייה ירושלים ואח').

- לא צורפו חישובים סטטיים עדכניים – למרות החובה לצרף לבקשה חישוביים סטטיים, מעיון בארכיב האופטי עולה כי מצויים בו אך ורק החישובים הסטטיים של הגרסה השלישית.

למיטב הבנתי, הפתרון ההנדסי של הגרסה הרביעית הוא שונה בתכלית השינוי מזה של הגרסה השלישית, שכן חלק מהמרפסות (שהן קונזולה בעומק של 2 מ' לפחות), לא נתמכות בשני צדדיהן על

---

[1] https://www.jerusalem.muni.il/media/l3kpd0fw/regionalguidelines-2.pdf

[2] מסמך-מדיניות-מהנדס-העיר-בנושא-מרפסות-לבניינים-קיימים-עד-גובה-29-מ'.pdf

קיר חיצוני. משכך, על פני הדברים, נדרש פתרון הנדסי שונה מזה המוצג בחישובים הסטטיים של הגרסה השלישית והדבר מחייב הגשת חישובים סטטיים עדכניים - דבר שלא נעשה.
זאת ועוד, תופעת נפילתן של מרפסות תלויות שנבנו כתוספת לבניין נבדקה ונמצא שהסיבה העיקרית היא כשל בשיטת העיגון של המרפסת לקיר[3]. מחלקת מהנדס העיר הוציאה הנחיות הנדסיות מפורטות שיש להטמיע בהיתר בניה כפרט מחייב. משכך, העדר חישובים סטטיים עדכניים חמורה עוד יותר נוכח הנחיה זו.

- לא הוכח כי יש את הרוב הנדרש להגשת בקשה - הבקשה נחתמה ע"י 13 בעלי דירות בלבד בכניסה ב' וזאת מתוך 74 הדירות. כיוון שבבקשה מדובר על הרחבת דירות וכן על בנייה על רכוש משותף, אזי רוב הקנייני הנדרש לבנייה כאמור הוא כדלקמן:

(א) לפי סע' 71ב לחוק המקרקעין - מי שבבעלותם 3/4 מהדירות ו- 2/3 מהרכוש המשותף.
עוד קובע סע' זה כי לא תתקבל החלטה לבנייה כאמור, אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בנייה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה.

(ב) לפי תקנון הבית המשותף - נדרשת חתימתם של 75% מבעלי הדירות בכניסה מסוימת.
בכניסה ב' יש 21 דירות ולכן 13 דירות אינו עולה כדי הרוב הנדרש.

(ג) לפי סיכום של אגף הרישוי והלשכה המשפטית בעירייה[4] (שעודכן גם ביוני 2025) - הרוב הנדרש כתנאי סף לפתיחת תיק רישוי הוא 75% מבעלי הזכויות, ואלה אמורים לחתום על ההרמוניקה.

לאור האמור לעיל, לא התקיים תנאי הסף בדבר הרוב הנדרש להגשת הבקשה. לפיכך, הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים וסיכוייה להתממש קלושים.

13. לא זו אף זו, מלכתחילה לא ניתן היה לקבל את הבקשה גם בשל **פגמים מהותיים** שנפלו בה, היורדים לשורשו של עניין, הכל כפי שיפורט בהמשך.

ב. חובת היידוע לא קוימה ופגמים מהותיים נפלו בהודעה לפי סע' 149:

14. **ראשית**, כאמור לעיל, חובת היידוע הקבועה בחוק ובתקנות לא קוימה כנדרש.

15. **שנית**, החובה לפי סע' 149 לא רק שלא קוימה במלואה אלא הליך היידוע שבוצע, לכאורה, סותר את נוהל מינהל התכנון מיום 20.5.25, בדבר מתווה להמצאת הודעה לבעלים ולמחזיקים לפי סע' 149[5].
נוהל זה קובע את אופן המסירה אשר אמור להיות באמצעות **דואר רשום** עם אישור מסירה, או **במסירה אישית** לידי הנמען, שיידרש לאשר את קבלתה בכתב.
בנוסף, יש לבצע **תיעוד של המסירה** (בין בדואר רשום ובין במסירה אישית), אשר נדרש להגישו למהנדס העיר. ויודגש, כי לפי תקנה 107 לתקנות רישוי בנייה הבקשה לא תיקלט ע"י מהנדס העיר אלא לאחר קבלת תיעוד בדבר הפרסום ומסירת הודעה בעניין.
על פני הדברים, מעיון בארכיב האופטי עולה כי דבר מכל אלה לא בוצע.

16. **שלישית**, ההודעה שפורסמה לפי סע' 149 היא שגויה שלא לומר מטעה, שכן אין התאמה בינה לבין הבקשה עצמה. כך למשל בהודעה מצוין כי מדובר:

- בתוספת שטחים עיקריים בהיקף של 4%, לעומת זאת בגוף הבקשה אין אזכור לתוספת שכזו;

---

[3] ראו כתבה בידיעות ירושלים מיום 1.7.2016
[4] תנתיות-רוב-קנייני-נדרש-להליך-רישוי-עדכון.pdf
[5] https://www.gov.il/BlobFolder/policy/rz_section_149/he/rz_rz_section_149.pdf

- בהמרת שטחי שירות (המרפסות הפנימיות) לשטחים עיקריים. אולם, לפי תקנות חישוב שטחים שטחי אותן מרפסות פנימיות אינם בגדר שטחי שירות, אלא הם שטחים שלא הובאו במניין שטחי הבנייה בהיתר הבנייה מכוחו נבנה הבניין.

ג. <u>הבקשה נעדרת תימוכין קניינים:</u>

17. **ראשית**, כאמור לעיל, הבקשה הוגשה ללא הרוב הנדרש, אזי אין למבקשים סיכוי לממש את הבקשה ברמה הקניינית ומלכתחילה נדרש היה לדחותה על הסף ולא לקבלה.

18. **שנית**, הבקשה נעדרת תימוכין קניינים גם על פי הקבוע בתקנון המוסכם, כמפורט להלן:

מעיון בתשריט הבית המשותף עולה כי השטח הפנוי בחלקה 29 (להלן – **החצר**) לא חולק ולכן כולו או חלקו, לא יוחד לכניסה מסוימת אלא הוא משותף לכל הכניסות.

לבית המשותף אושר תקנון מוסכם (להלן – **התקנון המוסכם**) שמעיון בו עולים הדברים הבאים:

1). <u>**לגבי הרכוש המשותף:**</u>

בעלי הדירות בכניסה מסוימת יהיו זכאים לנצל את **הרכוש המשותף** <u>**שבתחומי אותה כניסה**</u> ללא צורך בקבלת אישור מבעלי הדירות ביתר הכניסות (**סעיף 4**).

מכיוון ששטח החצר לא חולק בין הכניסות ולא יוחד למי מהן, אזי האמור בסעיף זה מתייחס רק לשטחים המשותפים/הרכוש המשותף <u>**שבתחום**</u> כניסה מסוימת (קרי: מדרגות, מעלית, מקלט וכדו').

לעומת זאת, החצר היא רכוש משותף של כל הכניסות, למעט אותם חלקים שהוצמדו לדירות מסוימות.

2). <u>**לגבי תוספות בנייה בבניין**</u>- *סעיף 9 לפרק ד' קובע כדלקמן:*

> ***"9. אם וכאשר יתאפשר ע"י ועדת תכנון ובנייה, או כל גוף מוסמך אחר, להוסיף חדרים ו/או מרפסות לכל הבניין, או לכניסות מסויימות, או לחלקן, וזאת בהתאם ובכפוף לנתוני השטח של כל כניסה וכניסה, מתחייבים בזאת כל הדיירים לאפשר את הבניה. כמו-כן מסכימים הדיירים לבניה ומתחייבים לחתום על כל אישור שיידרש.***
>
> ***<u>הבנייה שתתווסף, אם תתווסף, תעשה בכפוף לאי פגיעה בחזותו האחידה של הבנין, ומותנית בכך שהתוספת תהיה מהמסד עד הטפחות של הכניסה לגביה מתאפשרת הבנייה.</u>***
>
> ***<u>תוספת הבנייה מותנית בקיום רוב של 75% מבעלי הדירות של אותה כניסה שבה תתבצע הבניה,</u> רוב של 75% מבעלי הדירות בכניסה בה תאושר הבניה יכולים לחייב בעלי דירות באותה הכניסה שאינם מעוניינים להשתתף בבניה, בהוצאות <u>לבנית מעטפת</u> לתוספת הבניה."***

19. כלומר, על פי התקנון המוסכם תוספת בנייה מותנית בהתקיימותם של התנאים המצטברים הבאים:

   1). <u>**נדרשת הסכמה של 75% מבעלי הדירות בכניסה מסוימת לתוספת הבנייה;**</u>

   2). <u>**תוספת הבנייה לא תפגע בחזותו האחידה של הבניין;**</u>

   3). <u>**תוספת הבנייה מותנית בכך שתיבנה מהמסד ועד לטפחות;**</u>

20. כבר עתה יודגש כי באף אחת מהכניסות לא התקבלה ההסכמה הנדרשת מבעלי הדירות שכן: בכניסה ב' התקבלה הסכמתם של בעלי 13 דירות שהם 61.9% בלבד; וביתר הכניסות - לא רק שלא התקבלה הסכמה אלא שבעלי דירות מכניסות אלה הגישו התנגדויות לבקשה.

21. עוד קובע סעיף 10 לתקנון המוסכם כדלקמן:

> ***"הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, ככל שלא שונו בתקנון זה, יחולו על כל אחת מהכניסות כאילו הייתה בית משותף, ועל הבית המשותף הכולל את כל הכניסות – בשינויים המחוייבים, ויחייבו את כל בעלי הדירות שבבית המשותף."***

22. מעיון בבקשה, בתקנון המוסכם ובנסח עולה כי מתוך כלל 74 הדירות בבניין מבוקשת הרחבה ב- 13 דירות בלבד, קרי: מדובר ב- 17.56% בלבד מכלל הדירות בבניין. משכך **הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים.**

23. **בהעדר הרוב הקנייני הנדרש להגשתה, אזי מדובר בבקשת סרק, חסרת סיכוי להתממש, אפילו אם תאושר ומשכך, היא בבחינת בקשה הנעדרת תימוכין קניינים. לפיכך, אך נכון תעשה הועדה אם תדחה את הבקשה על הסף ותמנע בכך מלהשחית את זמנה ומשאביה לריק.**

ד. <u>הבקשה סותרת את המדיניות וההנחיות של מוסדות התכנון ושל הגורמים המקצועיים, וכן תיצור כאוס אדריכלי בחזותו העיצובית האחידה של הבניין:</u>

24. כדי למנוע כאוס אדריכלי בחזותו האדריכלית של בניין קיים בגין תוספת מרפסות זיזיות, גיבשו הוועדה, הלשכה המשפטית ומהנדס העיר, הנחיות ומסמכי מדיניות שונים, שכל בקשה לתוספת מרפסות זיזיות אמורה להיות תואמת להם. לעומת זאת:

1) <u>הבקשה אינה תואמת למדיניות מהנדס העיר ויו"ר הוועדה המקומית</u> - בדבר תוספת מרפסות לבניינים שגובהם עד 29 מ', שכן לבקשה לא צורפה "תכנית צל".

2) <u>הבקשה אינה תואמת למדיניות הוועדה המחוזית</u> – ביום 7.12.14 אישרה ועדה זו מסמך מדיניות אשר אומנם, נקבעה ביחס לאישורה של תכנית מתאר, אך יש למדיניות זו נפקות גם לאישור מרפסות זיזיות במסגרת הליכי הרישוי, שכן מטרתה היא למנוע כאוס חזותי ותכנוני בחזיתות בהן מוצעות מרפסות זיזיות. סעיף 2 למסמך זה קובע כדלקמן:

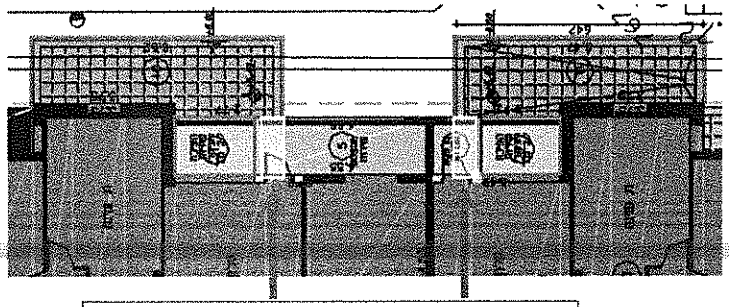
> ***"2. <u>הנחיות עיצוביות:</u>***
>
> ***א. פתרון המרפסות יציג, ככל הניתן, מרפסות <u>לכל</u> הדירות בבניין. תכנון המרפסות יוצג <u>באופן כולל לכל חזית</u> שבה מוצעות מרפסות. <u>המרפסות חייבות לייצר פתרון כולל וקוהרנטי לכל חזית בבניין.</u>***
>
> ***ב. המרפסות תהיינה ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.***
>
> ***ג. מידת הרוחב של המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה.***
>
> ***ד. הפתרון העיצובי של המרפסות, יובא לאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר, שיוכלו לאשר פתרון עיצובי שונה, <u>ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</u>***

כלומר, לא רק שיש להציג פתרון **<u>כולל של מרפסות זיזיות לכל הדירות בבניין</u>**, אלא שיש גם להבטיח מראה אחיד וקוהרנטי לכל חזית בה מוצעות מרפסות.

3) <u>הבקשה אינה תואמת להנחיות המחלקה המשפטית של העירייה</u> בנושא בניית מרפסות, לרבות זיזיות ובסוגייה מה יתקבל כמרפסת זיז לעניין חישוב שטחים. כך למשל הנחיות אלה קובעות כדלקמן:

> ***"מרפסות זיז שמתוכננות בהמשכיות למרפסת שירות קיימת, יש להמציא זכויות בניה עיקריים עבור מרפסת השרות ולחשבה במסגרת זכויות אלו רק אז תתאפשר מרפסת זיז בהתאם להנחיות."***

חלק ממרפסות הזיז בבקשה מתוכננות בהמשך למרפסות פנימיות (מרפסות שירות) כפי שניתן לראות להלן בקטע הרלוונטי מהבקשה:



שטח מרפסת פנימית בהמשך למרפסת זיז

אלא שחישוב השטחים בבקשה אינו תואם להנחיה זו. בשל כך חישוב תוספת השטחים העיקריים המוצעים בבקשה (במסגרת ההקלה לפי 6%) הוא שגוי וחסר, דבר שיפגע בעתיד באפשרות המימוש של זכויות הבנייה של הדירות האחרות.

4) <u>הבקשה אינה תואמת להחלטת הוועדה המקומית עצמה מיום 5.7.2017</u> (בעניין בקשה 2011/0818.02), אשר קבעה כי את הזכויות הנוספות יש לחלק בין כל בעלי הדירות. כדי להוכיח היתכנות של הרחבה של חלק מהדירות יש להציג לה ***"חישוב שטחים בחלוקה שווה לכלל בעלי הזכויות בשלוש הכניסות ולהראות כי הבניה אפשרית מבחינת אחוזי הבניה הנדרשים לה."***

5) <u>הבקשה סותרת את החלטתה של ועדת הערר המחוזית</u> - ועדת הערר המחוזית ירושלים קבעה כי אין לאשר מרפסות בבנייני מגורים שלא במסגרת תוכנית כוללת, או מבלי לקבל את הסכמתם של כל בעלי הדירות בבניין לבקשה להיתר. ראו ערר (ירושלים) 96/08 **גולדמן ואח' נ' ועדת המשנה לתכנון ובנייה ירושלים ואח'** ניתנה ביום 4.6.2008.

25. לאור כל האמור לעיל, מדובר בבקשה אשר לא רק סותרת את מדיניות מוסדות התכנון והגורמים המקצועיים, אלא גם תגרום **לפגיעה בחזותו העיצובית האחידה** המאפיינת את חזיתות הבניין, **ובכך תיצור כאוס אדריכלי.**

ה. <u>הבקשה מנסה לנכס לטובת המבקשים שטחים (עיקריים ומרפסות זיזיות) מעבר לחלק היחסי שלהם ברכוש המשותף:</u>

26. סע' 71ב לחוק המקרקעין קובע כי לא תתקבל החלטה להרחבת דירה, אם יש בה כדי לפגוע **בזכויות בנייה יחסיות** להרחבה של כל בעל דירה אחרת.

27. כידוע, זכויות הבנייה בבית משותף הן בבעלות משותפת של כלל בעלי הדירות המחולק בין בעלי הדירות בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף בפנקסי המקרקעין (ראו ע"א (ת"א) 15431-04-21 **שירלי דוידוביץ נ' עופר גפני**; ו- ע"א 6900/14 **לוי נ' בנבנישתי**).

28. לאור האמור לעיל, כל השטחים שניתן להוסיף לבניין - הן השטחים העיקריים בדרך של הקלה (6%) והן כלל שטחי המרפסות הזיזיות מכוח תקנות המרפסות - אמורים להיות מחולקים בין בעלי הדירות לפי החלק היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

29. לעומת זאת, המבקשים מנסים לנכס לעצמם שטחים עיקריים ושטחי מרפסות זיזיות מעבר לחלק היחסי של דירותיהם ברכוש המשותף. בכך, מדובר בבקשה הפוגעת בזכויות בנייה יחסיות של בעלי דירות אחרים באופן שיימנע מהם בעתיד לממש את מלוא זכויות הבנייה היחסיות המגיעות להם. ואסביר:

30. **<u>באשר לתוספת שטחים עיקריים:</u>**

שטחה של חלקה 29 הוא 3,377 מ"ר ולכן בסמכותה של הוועדה להתיר בדרך של הקלה תוספת של שטח עיקרי שלא יעלה על **<u>202.62 מ"ר</u>**. לפי החוק והפסיקה יש לחלק שטח בין הדירות לפי החלק היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

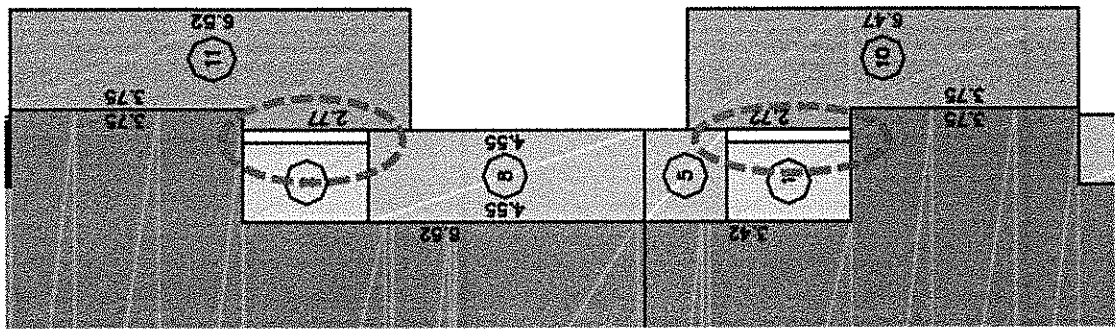
אלא שמעיון בסכימת חישוב השטחים עולה כי תוספת השטחים העיקריים בדירות מס' 22, 24, 27, 30, 36, 30 ו-39, היא מעבר לחלק היחסי שלהן ברכוש המשותף.

חריגה זו היא בעצם גדולה יותר בדירות שלאורך החזית הדרום-מזרחית, שכן חלק משטח המרפסות הפנימיות שלהן הוא בהמשך למרפסת זיזית חדשה, ולפי מדיניות הלשכה המשפטית יש לחשב שטחים אלה כשטחים עיקריים.

אלא, שבבקשה אין כל התייחסות ונתונים לגבי היקפם של אותם שטחי מרפסות פנימיות שיש להביא במניין השטחים העיקריים. לכן, על הוועדה לדרוש כי נתונים אלה יונחו על שולחנה טרם קבלת החלטה.

לכן, כששאר בעלי הדירות ירצו גם הם להרחיב את דירותיהם, עלול להיווצר מצב בו לא יישארו עבורם מספיק שטחים עיקריים מתוך אותם 6% והם יצטרכו להגיש תכנית מתאר מקומית ולממן את עלותה.

זאת ועוד, הבקשה כוללת מצג שווא, שכן חלק מהשטחים שיש לכלול במניין השטחים העיקריים כלל לא חושבו והם מסומנים בסכימת חישוב השטחים כ"שטח לבן" כמתואר בקטע שלהלן:



31. **לאור כל האמור לעיל, מדובר בבקשה שבה 13 בעלי דירות מבקשים להרחיב את דירותיהם על חשבון זכויות ששייכות לשאר בעלי הדירות, שכן הם מבקשים לנצל לטובתם יותר מחלקם היחסי באותם 6%.**

32. **<u>באשר לתוספת שטחים עבור מרפסות זיזיות:</u>**

על פי תקנות המרפסות ניתן להוסיף לבניין מרפסות זיזיות כך שסך שטחן של **כל** המרפסות הזיזיות בבניין (הקיימות והחדשות) לא יעלה מסי הדירות כפול 12 מ"ר.

בבניין יש 74 דירות ולכן סך שטחן של **כל** המרפסות הזיזיות (הקיימות והחדשות) שלא יבוא במניין השטחים, לא יעלה על 888 מ"ר (12x74 מ"ר) (להלן - **888 מ"ר**).

יתכן שייטען כי יש לחלק את ה-888 מ"ר בין הדירות באופן שוויוני כך שלכל דירה יוקצו 12 מ"ר (כולל מרפסות זיז קיימות) (להלן - **חלוקה שוויונית**). לעומת זאת, לטעמי יש לחלק את ה- 888 מ"ר בין הדירות לפי חלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף (להלן – **החלוקה היחסית**).

בכניסה ג' אין מרפסות זיזיות כיום ואילו בכל אחת מכניסות א' ו- ב' יש 21 דירות בהן כבר קיימות מרפסות זיזיות בשטח של כ- 3.6 מ"ר כל אחת, כך שסך שטחן הוא 75.6 מ"ר (3.6X21).

מאחר שלפי תקנות המרפסות שטחן של המרפסות הזיזיות הקיימות והחדשות לא יעלה על 888 מ"ר, יש להפחית מה- 888 מ"ר את שטח המרפסות הזיזיות הקיימות. משכך, יש רק 812.4 מ"ר עבור מרפסות זיזיות חדשות.

33. <u>בהנחה שמדובר בחלוקה שוויונית</u> - אזי כל דירה אמורה לקבל 12 מ"ר, כולל מרפסת זיזית קיימת.
מעיון בסכימת השטחים שבבקשה עולים הדברים האלה:

1) בדירות 23, 25, 37 ו- 40 סך שטחי המרפסות הזיזיות הקיימות והחדשות בכל דירה הוא 15.31 מ"ר, כלומר, עודף של 3.31 מ"ר מעבר ל- 12 מ"ר בכל אחת מדירות אלה.
בדירות 22, 24, 27, 30, 36 ו- 39 שטח המרפסת הזיזית בכל דירה הוא 13.01 מ"ר, כלומר עודף של 1.01 מ"ר מעבר ל- 12 מ"ר בכל אחת מדירות אלה;
כלומר מדובר על עודף בסך של 20.31 מ"ר מעבר ל- 12 מ"ר לדירה;
2) העודף הזה יוכפל ל- 40.62 מ"ר, כשהדירות בכניסה א' יבקשו להוסיף מרפסות גם בדירותיהם וכדי לשמור על אחידות בחזיתות, סביר להניח שיאושרו להם מרפסות זהות לאלה שבכניסה ב'.

34. זאת ועוד, כאמור לעיל, גם הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 5.7.2017 (בעניין בקשה 2011/0818.02) קבעה כי את הזכויות הנוספות יש לחלק בין **כל בעלי הדירות** וכדי להוכיח היתכנות להרחבה של חלק מהדירות יש להציג **לה** ***"חישוב שטחים בחלוקה שווה <u>לכלל בעלי הזכויות בשלוש הכניסות</u> ולהראות כי הבניה אפשרית מבחינת אחוזי הבניה הנדרשים לה."***

35. <u>בהנחה שמדובר בחלוקה יחסית</u>:
מעיון בסכימת השטחים שבבקשה עולים הדברים האלה:
בדירות 22, 24, 27, 30, 36, ו- 39 שטחי המרפסות הזיזיות (הקיימות והחדשות) בכל אחת מדירות אלה הוא מעבר לחלק היחסי שלהן ברכוש המשותף והוא בסך של כ- **16.25 מ"ר**.
בדירות 23, 25, 37 ו- 40 שטחי המרפסת הזיזית (הקיימות והחדשות) בכל אחת מדירות אלה הוא מעבר לחלק היחסי שלהן ברכוש המשותף בסך של כ- **14.28 מ"ר**
כלומר מדובר על עודף בסך של כ- **30.53 מ"ר** מעבר לחלק היחסי של הדירות ברכוש המשותף.
העודף הזה עשוי להיות מוכפל **לכ -60 מ"ר**, כשהדירות בכניסה א' יבקשו להוסיף מרפסות גם בדירותיהם וכדי לשמור על אחידות בחזיתות, סביר להניח שיאושרו להם מרפסות זהות לאלה שבכניסה ב'.
עודפים אלה הם על חשבון הדירות שבכניסה ג'.

36. **כלומר, לפי כל אחת מחלופות החלוקה, מדובר בבקשה שבה 13 בעלי דירות מבקשים להוסיף לדירותיהם מרפסות זיזיות על חשבון האפשרות של שאר בעלי הדירות לקבל מרפסת זיזיות בין בהיקף של 12 מ"ר ובין לפי החלק היחסי שמגיע להם.**

37. מכאן ברורה החשיבות של מדיניות מהנדס העיר לפיה לכל בקשה לתוספת מרפסות זיזיות, יש לצרף הן "תכנית צל" והן טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות מקורות והלא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתכנית הצל. רק באמצעות מסמכים אלה ניתן להבין מה תקבל כל דירה.
אלא, שכאמור לעיל, מסמכים אלה לא צורפו לבקשה ולכן לא ברור כיצד תוכל הוועדה לקבל החלטה מושכלת.

ו. <u>בבקשה נפלו פגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין והסותרים את החוק והתקנות באופן שאינו מאפשר את אישורה:</u>

38. <u>**הבקשה סותרת את תקנות רישוי בנייה ותקנות ייחוד פעולות שכן:**</u>

בעוד שמדובר בבניין בן 10-8 קומות ובבקשה להרחבתו. כלומר, מדובר בבקשה שמטרתה **הרחבה של בניין קיים** (כך לפי טופס 1 של הבקשה), **שאינו "מבנה פשוט"**, כהגדרתו בתקנות רישוי הבנייה ותקנות ייחוד פעולות.

עורכת הבקשה היא הגב' אסתר אלפנט, שהינה הנדסאית אדריכלות ועיצוב פנים; וזאת חרף תקנות רישוי בנייה ותקנות ייחוד פעולות לפיהן רק אדריכל רשוי הרשום במדור ארכיטקטורה מוסמך לערוך את הבקשה (להלן - **אדריכל רשוי**). משכך, קיימת מניעה משפטית ותכנונית לכך שהנדסאית תערוך בקשה מסוג זה וזאת, בין היתר, מהנימוקים המפורטים להלן:

- <u>**מדובר בבקשה לתוספות בנייה למבנה שאינו "מבנה פשוט" ומשכך, עריכתה יוחדה לאדריכל רשוי:**</u>

תקנות רישוי הבנייה מפנות לתקנות ייחוד פעולות בכל הנוגע להגדרה של המונח "מבנה פשוט" וכן לזהות הגורם המקצועי המוסמך לערוך בקשה להיתר ולייצג את המבקש בפני מוסד תכנון. לפי תקנות אלה עריכת בקשה להיתר לבניין מגורים, **שאינו** "מבנה פשוט", הן פעולות **שיוחדו לאדריכל רשוי**.

- <u>**מדובר בבקשה לשינויים במבנה קיים הכוללים גם את הרחבתו ומשכך, עריכתה יוחדה לאדריכל רשוי:**</u>

כאמור לעיל, בטופס 1 של הבקשה מצוין במפורש כי מדובר ב"***הרחבה לבניין קיים***".

תקנה 3(2) לתקנות ייחוד פעולות קובעת כי הנדסאי מוסמך לערוך בקשה לשינויים בבניינים קיימים, כל עוד אלה אינם כוללים **הרחבה** של הבניין הקיים. כך לפי סעיף 1(3) לתוספת השלישית לתקנות ייחוד פעולות, לפיו הנדסאי אינו מוסמך לערוך בקשה להיתר הכוללת "***הרחבת שטח המבנה***".

בענייננו מדובר במפורש בבקשה להרחבת מבנה קיים (באמצעות תוספת שטחים עיקריים ומרפסות זיזיות חדשות), **משכך מדובר בבקשה שהנדסאית אינה מוסמכת לערוך אותה.**

- <u>**הבקשה סותרת את הנחיות הלשכה המשפטית במשרד העבודה ואת פסיקת ביהמ"ש העליון:**</u>

ביום 1.9.2024 (בעקבות פסק הדין בעע"מ 3804/22), פרסמה הלשכה המשפטית של משרד העבודה הודעה בדבר זהות הגורמים הרשאים לערוך בקשות להיתרי בנייה וזאת עפ"י תקנות רישוי הבנייה ותקנות ייחוד פעולות.

לפי הודעה זו, החל מיום 29.8.2024 **יש** <u>**להקפיד על זהות עורכי הבקשות**</u> בהתאם לסוג המבנה. (ראו בקישור https://www.gov.il/he/pages/regulations-1967).

39. אלא שחרף הוראות אלה ולמרות שעורכת הבקשה היא הנדסאית ולא אדריכלית, הבקשה התקבלה בוועדה המקומית ואף פורסמה, **כאשר מלכתחילה לא ניתן היה לאשר את קבלתה.**

40. <u>**הבקשה אינה תואמת לתקנות חישוב שטחים:**</u>

41. בהודעה לפי סעי' 149 מצוין כי מבוקשת הקלה להמרת שטחי שירות לשטחים עיקריים. מעיון בבקשה ובסכימת חישוב השטחים עולה כי הכוונה היא להמרת שטחי מרפסות פנימיות לשטחים עיקריים לשם הרחבת דירות המבקשים. אלא שמדובר במצג שווא שלא לומר מטעה, שכן:

42. **ראשית**, שטחי המרפסות הפנימיות בבניין הם שטחים שלא הובאו במניין שטחי הבנייה, וזאת בהתאם להוראות התוכנית התקפה.

43. **שנית**, תקנות חישוב שטחים מגדירות מהם "שטחי שירות" ובגדרם לא באות גם מרפסות פנימיות. משכך, לא ניתן לשנות את מעמדם של שטחים שלא הובאו במניין שטחי הבנייה לשטחי שירות במסגרת בקשה להיתר במיוחד אם שטחים אלה ממשיכים לשמש כמרפסות פנימיות.

44. **שלישית**, כאמור לעיל הבקשה כוללת מצג שווא, שכן חלק מהשטחים שיש לכלול במניין השטחים העיקריים, כלל לא חושבו בסכימת השטחים והם מסומנים בה כ"שטח לבן", כך שחישוב השטחים העיקריים שגוי ולוקה בחסר.

סוף דבר

45. **מכלל האמור לעיל עולה, כי מדובר בבקשה שפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין נפלו בה והסותרת את החוק והתקנות הרלוונטיות, בין היתר בשל כך שהיא נערכה ע"י מי שאינה מוסמכת לעשות כן. לפיכך, מלכתחילה לא היה מקום לאשר את קבלתה וממילא גם אישור קבלתה ופרסומה נעשו בניגוד חריף לדין.**

46. **לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה על הסף ולא לאשרה. ככל שהוועדה תחליט לדון בבקשה אני דורשת לזמן אותי לכל דיון.**

47. **נוכח הכשלים שנפלו בהליך היידוע וסד הזמני הקצר שנותר להכנת ההתנגדות אני שומרת על זכותי להגיש לוועדה השלמות וחוות דעת ככל שאמצא לנכון לעשות זאת.**

בכבוד רב

תמר קסטל בר-און, עו"ד
דוא"ל: tami/ksbr@gmail.com
נייד: 054-6618696

ייפוי כוח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"ה - 1965

אנו החתימים:

שם מלא	מס' ת.ז.	מס' טלפון
אלי גרוף	033181561	052-8372079

מייפים בזה את כוחו של עו"ד אסף ניב, מרחי דוד המלך 8, ירושלים, לייצג אותנו בהליך התנגדות לבקשה למתן הקלה במסגרת תיק היתר בניה מספר 2011/0818.03 בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

במסגרת הסמכה זו, עו"ד ניב רשאי להגיש בשמנו את ההתנגדות, להגיש מסמכים נוספים ככל שהדבר יידרש ולהופיע בשמנו ומטעמנו בדיוני הוועדה, כפי שייקבעו לדיון בהתנגדות.

ולראיה באנו על החתום, היום, 20.5.2025

חתימה

חתימה

אסף ניב עורך דין ונוטריון
Assaf Niv, Advocate & Notary
License No. 38590 ר.ר.

התימה והותמת עו"ד

הנני לאשר בזה התימת מרשיי הנ"ל.

ייפוי כוח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"ח - 1965

אנו החת"מ:

שם מלא	מס' ת.ז.	מס' טלפון
דוד כהן	010846616	050-6203364
אלעזר כהן	000344928	052-3249317

מייפים בזה את כוחו של עו"ד אסף ניב, מרח' דוד המלך 8, ירושלים, לייצג אותנו בהליך ההתנגדות לבקשה למתן הקלה במסגרת תיק היתר בניה מספר 2011/0618.03 בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

במסגרת הסמכה זו, עו"ד ניב רשאי לחתום בשמנו את ההתנגדות, להגיש מסמכים נוספים ככל שהדבר יידרש ולהופיע בשמנו ומטעמנו בדיוני הוועדה, כפי שייקבע לדיון בהתנגדות.

ולראיה באנו על החתום, היום, 20.5.2025

אלעזר כהן
חתימה

דוד כהן
חתימה

אסף ניב עורך דין ונוטריון
Assaf Niv, Advocate & Notary
License No. 36090 מ.ר.
חתימה וחותמת עו"ד

הנני לאשר בזה חתימת מרשיי הנ"ל.

ייפוי כוח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"ח - 1965

אנו החתימו:

שם מלא	מס' ת.ז.	מס' טלפון
יוסף אימבר	009913618	052-7473108
ליאור אלמקיס	050323776	050-6975023

מייפים בזה את כוחו של עו"ד אסף ניב, מרח' דוד המלך 8, ירושלים, לייצג אותנו בחליך ההתנגדות לבקשה למתן הקלה במסגרת תיק היתר בניה מספר 2011/0816.03 בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

במסגרת הסמכה זו, עו"ד ניב רשאי להגיש בשמנו את ההתנגדות, להגיש מסמכים נוספים ככל שהדבר יידרש ולהופיע בשמנו ומטעמנו בדיוני הוועדה, כפי שייקבע לדיון בהתנגדות.

ולראיה באנו על החתום, היום, 20.5.2025

יוסף אימבר
חתימה

ליאור אלמקיס
חתימה

הננו לאשר בזה חתימות מרשיי הנ"ל.

אסף ניב עורך דין ונוטריון
Assaf Niv, Advocate & Notary
License No. 20880 מ.ר.

חתימה וחותמת עו"ד

ייפוי כוח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"ח - 1965

אנו החת"מ:

שם מלא	מס' ת.ז.	מס' טלפון
מיכל דרי	051289296	054-5314497

מייפים בזה את כוחו של עו"ד אסף ניב, מרח' דוד המלך 8, ירושלים, ליצג אותנו בהליך ההתנגדות לבקשה לשינוי הקלה במסגרת תיק היתר בניה מספר 2011/0618.03 בפני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים.

במסגרת הסמכה זו, עו"ד ניב רשאי להגיש בשמנו את ההתנגדות, להגיש מסמכים נוספים ככל שהדבר יידרש ולהופיע בשמנו ומטעמנו בדיוני הוועדה, כפי שייקבעו לדיון בהתנגדות.

ולראיה באנו על החתום, היום, 20.5.2025

מיכל דרי

חתימה

חתימה

הנני לאשר בזה חתימת מרשיי הנ"ל.

אסף ניב עורך דין ונוטריון
Assaf Niv Advocate & Notary
Licensed No. 21890 מ.ר.

חתימה והחותמת עו"ד

ייפוי כוח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"ח - 1965

אנו חת"מ:

שם מלא	מס' ת.ז.	מס' טלפון
אסף ליברמן	000345926	054-4888907
יואל ליברמן	004511333	054-4612069

מייפים בזה את כוחו של עו"ד אסף ניב, מרח' דוד המלך 8, ירושלים, לייצג אותנו בהליך התנגדות לבקשת לטתן הקלה במסגרת תיק היתר בניה מספר 2011/0818.03 בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

במסגרת הסמכה זו, עו"ד ניב רשאי להגיש בשמנו את התנגדות, להגיש מסמכים נוספים ככל שהדבר יידרש ולהופיע בשמנו ומטעמנו בדיוני הוועדה, כפי שייקבעו לדיון בהתנגדות.

ולראיה באנו על החתום, היום, 20.5.2025

חתימה

חתימה

אסף ניב עורך דין ונוטריון
Assaf Niv, Advocate & Notary
License No. 20890 ת.ר

חתימה וחותמת עו"ד

הנני לאשר בזה חתימת מרשיי הנ"ל.

ייפוי כוח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"ח - 1965

אנו החתימים:

שם מלא	מס' ת.ז.	מס' טלפון
אלון מצרתי	039624332	050-6242444
חיה מצרתי	036382943	052-5064444

מייפים בזה את כוחו של עו"ד אסף ניב, מרח' דוד המלך 8, ירושלים, לייצג אותנו בהליך התנגדות לבקשה למתן הקלה במסגרת תיק היתר בניה מספר 2011/0818.03 בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

במסגרת הסמכה זו, עו"ד ניב רשאי להגיש בשמנו את ההתנגדות, להגיש מסמכים נוספים ככל שהדבר יידרש ולהופיע בשמנו ומטעמנו בדיוני הוועדה, כפי שייקבעו לדיון בהתנגדות.

ולראיה באנו על החתום, היום, 20.5.2025.

חתימה

חתימה

אסף ניב עורך דין ונוטריון
Assaf Niv, Advocate & Notary
License No. 20890 מ.ר.

התאמת וחתימת עו"ד

הנני לאשר בזה חתימת מרשיי חנ"ל.

ייפוי כוח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"ח - 1965

אנו החו"מ:

שם מלא	מס' ת.ז.	מס' טלפון
איציק בן - דוד	005661145	052-2994127
מאיה בן - דוד	038759873	050-5914414

מייפים בזה את כוחו של עו"ד אסף ניב, מרח' דוד המלך 8, ירושלים, לייצג אותנו בהליך התנגדות לבקשה למתן תקלה במסגרת תיק היתר בניה מספר 2011/0818.03 בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

במסגרת הסמכה זו, עו"ד ניב רשאי להגיש בשמנו את ההתנגדות, להגיש מסמכים נוספים ככל שהדבר ידרש ולהופיע בשמנו ומטעמנו בדיוני הוועדה, כפי שייקבע לדיון בהתנגדות.

ולראיה באנו על החתום, היום, 20.5.2025.

איציק בן דוד

חתימה

חתימה

אסף ניב עורך דין ונוטריון
Asaf Neeb Advocate & Notary
מ.ר. 50[illegible]
License No. 50[illegible]

חתימה והחותמת עו"ד

הנני לאשר בזה החתימות מרשיי הנ"ל.

ייפוי כוח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"ח - 1968

אנו החת"מ:

שם מלא	מס' ת.ז.	מס' טלפון
אילה קרסין	057716431	050-6206931

מייפים בזה את כוחו של עו"ד אסף ניב, מרח' דוד המלך 8, ירושלים, לייצג אותנו בחליך והתנגדות לבקשה למתן חקלה במסגרת תיק היתר בניה מספר 2011/0818.03 בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

במסגרת הסמכה זו, עו"ד ניב רשאי להגיש בשמנו את ההתנגדות, להגיש מסמכים נוספים ככל שהדבר יידרש ולהופיע בשמנו ומטעמנו בדיוני הוועדה, כפי שייקבע לדיון בהתנגדות.

ולראיה באנו על החתום, היום, 20.5.2025.

חתימה

חתימה

חתימה

אסף ניב עורך דין ונוטריון
Assaf Niv Advocate & Notary
License No. 20890 מ.ר.

חתימה והותמת עו"ד

חתנו לאשר בזה חתימת מרשיי הנ"ל.

ייפוי כוח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"ח - 1965

אנו החת"מ:

שם מלא	מס' ת.ז.	מס' טלפון
חיים [illegible]	006376537	054-5942119
[illegible]	005749530	054-8552360

מייפים בזה את כוחו של עו"ד אסף ניב, מרח' דוד המלך 8, ירושלים, לייצג אותנו בהליך ההתנגדות לבקשה למתן הקלה במסגרת תיק היתר בניה מספר 2011/0818.03 בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

במסגרת הסמכה זו, עו"ד ניב רשאי להגיש בשמנו את ההתנגדות, להגיש מסמכים נוספים ככל שהדבר יידרש ולהופיע בשמנו ומטעמנו בדיוני הוועדה, כפי שייקבע לדיון בהתנגדות.

ולראיה באנו על החתום, היום, 20.5.2025.

חתימה

חתימה

הנני לאשר בזה חתימות מרשיי הנ"ל.

חתימה והחתמת עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים דך | תאריך: 01/02/2026 22:34 | מספר בקשה: 3757030

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	דך
שם פרטי:	חיים
דואר אלקטרוני:	haimdach@gmail.com
תעודת זהות:	006376537
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

01/02/2026 22:34
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	חיים
שם משפחה:	דך
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	006376537
טלפון נייד:	5912119
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל:	haimdach@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בעל דירה בבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692803
כתובת מלאה:	שדרות משה שרת 14א,ירושלים
רחוב:	שד שרת משה
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	רצ"ב קובץ בו כתובים נימוקי ההתנגדות

פרטי הבקשה:

שכונה:	16900644

התנגדות לבקשה בתיק רישוי בנייה מס' 2011/0818.03

המתנגדים הח"מ הם בעלי זכויות בדירה מספר 5 בכניסה א' של הבית המשותף בשד' משה שרת 14, הידוע גם כחלקה 29 בגוש 30193,הלוא הוא הבית המשותף שבו מצויות גם דירותיהם של המבקשים (להלן –"הבית המשותף")

המדובר בתוספת מרפסות ב13 דירות הממוקמות בכניסה ב של בניין בן שלוש כניסות (א,ב ו ג) בבית המשותף הממוקם בחלקה ה29 בגוש 30193.

בבית זה שלוש כניסות, שמונה קומות ו 74 דירות שאינן זהות בשטחן. תוספת המרפסות מבוקשת עבור החזית הדרומית ,זו הפונה לרחוב פנחס רוזן של הבניין.

1. בפרויקטים מסוג זה בבתים משותפים נדרש רוב של 75% מבעלי הדירות והרכוש המשותף התומכים בפרויקט. אין למבקשים רוב שכזה בבניין, בין בעלי הדירות הפונות לאותה חזית ואפילו לא בכניסה ב. לכן הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק או התקנון של הבית המשותף לכן אין לאשרה.
2. תנאי סף חשוב נוסף בתקנון הבית המשותף מדגיש את נושא הנראות של חזית הבניין, "הבנייה שתתווסף, אם תתווסף, תיעשה בכפוף לאי פגיעה בחזותו האחידה של הבניין, ומותנית בכך שהתוספת תהיה מהמסד עד הטפחות של הכניסה לגביה מתאפשרת הבנייה". וזאת כדי למנוע מצב של תוספות ספורדיות ולא אחידות אשר תפגענה בחזות הבניין. גם בתנאי זה אין הבקשה עומדת, וחזותו של הבניין תיפגע באופן חמור ביותר.

לאור האמור לעיל, הוועדה ,הנכבדת מתבקשת לדחות את הבקשה.

חיים דך. תז. 006376537

חנה דך ת.ז 005417530

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עדי ברנדר | תאריך: 03/02/2026 15:39 | מספר בקשה: 3765908

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ברנדר
שם פרטי:	עדי
דואר אלקטרוני:	neernog@gmail.com
תעודת זהות:	056625270
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

03/02/2026 15:39
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	עדי
שם משפחה:	ברנדר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	056625270
טלפון נייד:	6200408
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	שכירות
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין צמוד. מרחק של מטרים בודדים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692206
כתובת מלאה:	
רחוב:	אינו שקי
מס' בית:	6
כניסה:	
מס' דירה:	28

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

טענות סף:
א. מלכתחילה לא ניתן היה לקבל את הבקשה או לפרסמה לפי סע' 149:
הבקשה סותרת את החוק ותקנותיו, את המדיניות וההנחיות של הוועדה המקומית עצמה ושל מהנדס העיר, את הנחיות מינהל התכנון וכן את תקנות ייחוד פעולות. כך למשל: לבקשה לא צורפו תכנית צל וחישובים סטטיים עדכניים, הבקשה לא נחתמה ע"י הרוב הנדרש להגשתה, הבקשה נערכה ע"י מי שאיננה מוסמכת לערוך אותה. בנוסף, לא ניתן היה לקבל את הבקשה גם בשל פגמים מהותיים שנפלו בה היורדים לשורשו של עניין.
ב. חובת היידוע לא קוימה ופגמים מהותיים נפלו בהודעה לפי סע' 149:
ראשית, כאמור לעיל, לא קבלתי הודעה בדבר הגשת הבקשה ופרסומה לפי סע' 149 כנדרש בחוק ובתקנות.
שנית, ההודעה שפורסמה לפי סע' 149 היא הודעה שגויה, שלא לומר מטעה, שכן אין התאמה בינה לבין הבקשה עצמה. כך למשל בהודעה מצוין כי:
• מבוקשת תוספת שטחים עיקריים בהיקף של 4% ואולם, בגוף הבקשה אין אזכור לתוספת זו;
• מבוקשת המרה של שטחי שירות (מרפסות פנימיות) לשטחים עיקריים וזאת למרות ששטחי אותן מרפסות אינם יכוליסת להיות מוגדרים כשטחי שירות.
ג. הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים:
הבקשה הוגשה ללא הרוב הנדרש להגשתה לפי מדיניות הוועדה ולפי התקנון המוסכם של הבניין, שכן רק בעלי 13 דירות חתומים עליה. משכך, מלכתחילה נדרש היה לדחותה על הסף ולא לקבלה. בנוסף, מאחר שמדובר בבקשה שסיכוייה להתממש קלושים ביותר, אך ראוי כי הוועדה לא תשחית את זמנה ומשאביה לריק ותדחה את הבקשה על הסף .
טענות לגוף הבקשה:
ד. הבקשה סותרת את המדיניות וההנחיות של מוסדות התכנון והגורמים המקצועיים, ותיצור כאוס אדריכלי בחזותו העיצובית האחידה של הבניין:
כדי למנוע כאוס אדריכלי בחזותו האדריכלית של בניין קיים בגין תוספת מרפסות דיזיות, גיבשו הוועדה, הלשכה המשפטית ומהנדס העיר, הנחיות ומסמכי מדיניות שונים, שכל בקשה

למדיניות מהנדס העיר.
משכך, הבקשה תגרום לפגיעה בחזותו העיצובית האחידה המאפיינת את חזיתות הבניין, ותיצור כאוס אדריכלי
ה. הבקשה תגרום לפגיעה תכנונית, קניינית וכלכלית לבעלי הדירות האחרות:
בעלי 13 דירות מבקשים להרחיב את דירותיהם על חשבון זכויות ששייכות לבעלי דירות אחרות. משכך, מדובר בבקשה פוגענית שלא ראוי לאשרה.
ו. בבקשה נפלו פגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין והסותרים את החוק והתקנות באופן שאינו מאפשר את אישורה.
6. לאור כל האמור לעיל, מדובר למעשה בבקשה פסולה שלא ניתן לאשרה מאחר שהיא סותרת את החוק ותקנותיו, את מדיניות הוועדה המקומית עצמה, מהנדס העיר ומינהל התכנון. עוד מדובר בבקשה שקודמה בהליך פגום ופסול שכן בעלי דירות לא יודעו בדבר הגשתה ולא ניתנה להם הזדמנות ראויה להגשת התנגדותם.
7. לפיכך, מתבקשת הוועדה הנכבדה שלא לדון בבקשה עד שחובת היידוע תבוצע כדין.
8. לחילופין, ככל שהוועדה תחליט לדון בבקשה, היא מתבקשת לדחות את הבקשה על הסף ולא לאשרה.

פרטי הבקשה:

שכונה: 16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גלעד רוזן | תאריך: 03/02/2026 12:52 | מספר בקשה: 3764796

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	רוזן
שם פרטי:	גלעד
דואר אלקטרוני:	gillad.rosen@mail.huji.ac.il
תעודת זהות:	027431501
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

03/02/2026 12:52
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור הזכויות:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	גלעד
שם משפחה:	רוזן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	027431501
טלפון נייד:	6197411
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל: giliad.rosen@mail.huji.ac.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: כניסה צמודה, מדובר בבית משותף מורכב

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: ירושלים

תא דואר:

מיקוד: 9692206

כתובת מלאה: משפחת רוזן, אינו שקי 6 דירה 4, רמת שרת ירושלים

רחוב: אינו שקי

מס' בית: 6

כניסה: ג

מס' דירה: 4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מבקש להתנגד למהלך ממספר סיבות:
1. התנגדות הקשורה להליך - קיבלנו הודעה על בקשת ההיתר רק אתמול, 02.02.2026 וזאת בניגוד לנדרש לחוק. בנוסף לכך לא נתקלו כל הודעות אודות הבקשה בכניסה לבניין או בקרבתו.
2. בבקשת ההיתר לא הוגשו כנדרש בחוק, מספר החתימות של דיירים בעלי דירות בבית משותף הכולל 74 דירות (שלוש כניסות), ולא כפי שהוצג כבניין נפרד - יש בכך הטעיה.
3. שטחי המרפסות המבוקשים בהיתר, באים על חשבון זכויות הבניה שלנו וחורגים מהחלק היחסי של דירות המבקשים, מהשטח הכולל הרלוונטי של הבניין.
4. אישור ההיתר עלול על כן למנוע מאיתנו קבלת היתר לבניית מרפסות בשטח לו אנו זכאים כיום.

פרטי הבקשה:

שכונה: 16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רפי ברנדר | תאריך: 02/02/2026 18:44 | מספר בקשה: 3761392

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ברנדר
שם פרטי:	רפי
דואר אלקטרוני:	14rafi@walla.com
תעודת זהות:	053347712
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

18:44 02/02/2026
ממתין לבדיקת האגף |

18:43 02/02/2026
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	רפי
שם משפחה:	ברנדר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	053347712

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	14rafi@walla.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	96920
כתובת מלאה:	אינו שקי 6 ירושלים
רחוב:	אינו שקי
מס' בית:	6
כניסה:	
מס' דירה:	12

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

טענות סף:
א. מלכתחילה לא ניתן היה לקבל את הבקשה או לפרסמה לפי סע' 149:
הבקשה סותרת את החוק ותקנותיו, את המדיניות וההנחיות של הוועדה המקומית עצמה ושל מהנדס העיר, את הנחיות מינהל התכנון וכן את תקנות ייחוד פעולות. כך למשל: לבקשה לא צורפו תכנית צל וחישובים סטטיים עדכניים, הבקשה לא נחתמה ע"י הרוב הנדרש להגשתה, הבקשה נערכה ע"י מי שאיננה מוסמכת לערוך אותה. בנוסף, לא ניתן היה לקבל את הבקשה גם בשל פגמים מהותיים שנפלו בה היורדים לשורשו של עניין.
ב. חובת היידוע לא קויימה ופגמים מהותיים נפלו בהודעה לפי סע' 149:
ראשית, כאמור לעיל, לא קבלתי הודעה בדבר הגשת הבקשה ופרסומה לפי סע' 149 כנדרש בחוק ובתקנות.
שנית, ההודעה שפורסמה לפי סע' 149 היא הודעה שגויה, שלא לומר מטעה, שכן אין התאמה בינה לבין הבקשה עצמה. כך למשל בהודעה מצוין כי:
• מבוקשת תוספת שטחים עיקריים בהיקף של 4% ואולם, בגוף הבקשה אין אזכור לתוספת זו;
• מבוקשת המרה של שטחי שירות (מרפסות פנימיות) לשטחים עיקריים וזאת למרות ששטחי אותן מרפסות אינם יכוליסת להיות מוגדרים כשטחי שירות.
ג. הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים:
הבקשה הוגשה ללא הרוב הנדרש להגשתה לפי מדיניות הוועדה ולפי התקנון המוסכם של הבניין, שכן רק בעלי 13 דירות חתומים עליה. משכך, מלכתחילה נדרש היה לדחותה על הסף ולא לקבלה. בנוסף, מאחר שמדובר בבקשה שסיכוייה להתממש קלושים ביותר, אך ראוי כי הוועדה לא תשחית את זמנה ומשאביה לריק ותדחה את הבקשה על הסף .
טענות לגוף הבקשה:

כאוס אדריכלי בחזותו העיצובית האחידה של הבניין:
כדי למנוע כאוס אדריכלי בחזותו האדריכלית של בניין קיים בגין תוספת מרפסות זיזיות, גיבשו הוועדה, הלשכה המשפטית ומהנדס העיר, הנחיות ומסמכי מדיניות שונים, שכל בקשה לתוספת כאמור אמורה להיות תואמת להם. כך למשל: נדרש לצרף לבקשה תכנית צל לכלל הבניין. לעומת זאת, לבקשה לא צורפה תכנית צל ותכנון המרפסות זיזית אינו תואם למדיניות מהנדס העיר.
משכך, הבקשה תגרום לפגיעה בחזותו העיצובית האחידה המאפיינת את חזיתות הבניין, ותיצור כאוס אדריכלי
ה. הבקשה תגרום לפגיעה תכנונית, קניינית וכלכלית לבעלי הדירות האחרות:
בעלי 13 דירות מבקשים להרחיב את דירותיהם על חשבון זכויות ששייכות לבעלי דירות אחרות. משכך, מדובר בבקשה פוגענית שלא ראוי לאשרה.
ו. בבקשה נפלו פגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין והסותרים את החוק והתקנות באופן שאינו מאפשר את אישורה.
6. לאור כל האמור לעיל, מדובר למעשה בבקשה פסולה שלא ניתן לאשרה מאחר שהיא סותרת את החוק ותקנותיו, את מדיניות הוועדה המקומית עצמה, מהנדס העיר ומינהל התכנון. עוד מדובר בבקשה שקודמה בהליך פגום ופסול שכן בעלי דירות לא יודעו בדבר הגשתה ולא ניתנה להם הזדמנות ראויה להגשת התנגדותם.
7. לפיכך, מתבקשת הוועדה הנכבדה שלא לדון בבקשה עד שחובת היידוע תבוצע כדין.
8. לחילופין, ככל שהוועדה תחליט לדון בבקשה, היא מתבקשת לדחות את הבקשה על הסף ולא לאשרה.

פרטי הבקשה:

שכונה: 16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רזיאל הרשטיג | תאריך: 02/02/2026 18:39 | מספר בקשה: 3761377

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	הרשטיג
שם פרטי:	רזיאל
דואר אלקטרוני:	raz.hershtig@gmail.com
תעודת זהות:	024062515
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

18:39 02/02/2026
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	רזיאל
שם משפחה:	הרשטיג
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	024062515
טלפון נייד:	5220591
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

דוא"ל: raz.nersntig@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בניין צמוד פיסית

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	אינו שקי 6 דירה 32 ירושלים
רחוב:	אינו שקי
מס' בית:	6
כניסה:	
מס' דירה:	32

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1.לא קיבלנו הודעה על בקשת ההיתר מבעוד מועד וכנדרש בחוק.
2. בבקשת ההיתר לא הוגשו כנדרש בחוק, מספר החתימות של דיירים בעלי דירות בבניין הכולל 74 דירות.
3. שטחי המרפסות המבוקשים בהיתר, באים על חשבון זכויות הבניה שלנו וחורגים מהחלק היחסי של דירות המבקשים, מהשטח הכולל הרלוונטי של הבניין.
4. הבקשה תגרום לפגיעה תכנונית, קניינית וכלכלית לבעלי הדירות האחרות:
בעלי 13 דירות מבקשים להרחיב את דירותיהם על חשבון זכויות ששייכות לבעלי דירות אחרות. משכך, מדובר בבקשה פוגענית שלא ראוי לאשרה.
5.לאור כל האמור לעיל, מדובר למעשה בבקשה פסולה שלא ניתן לאשרה מאחר שהיא סותרת את החוק ותקנותיו, את מדיניות הוועדה המקומית עצמה, מהנדס העיר ומינהל התכנון. עוד מדובר בבקשה שקודמה בהליך פגום ופסול שכן בעלי דירות לא יודעו בדבר הגשתה ולא ניתנה להם הזדמנות ראויה להגשת התנגדותם.

פרטי הבקשה:

שכונה:	16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שולמית ולר | תאריך: 02/02/2026 15:18 | מספר בקשה: 3760578

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ולר
שם פרטי:	שולמית
דואר אלקטרוני:	shula.weller@mail.huji.ac.il
תעודת זהות:	030177406
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

03/02/2026 11:55
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

02/02/2026 15:18
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	שולמית
שם משפחה:	ולר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	030177406

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	shula.weller@mail.huji.ac.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כעשרים מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	אינו שקי 6, ירושלים
רחוב:	אינו שקי
מס' בית:	6
כניסה:	
מס' דירה:	24

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. רק היום 2/2 הגיעה בדואר ההודעה להגיב עד מחר. אבסורד!! אין לנו זמן להתייעץ על ההשלכות של הבקשה על זכויות הבנייה שלנו. לא הגיוני לדרוש מאתנו להגיב על נושא כל כך קריטי עבורנו ביום אחד!!!! 2. שטחי המרפסות המבוקשות באות על חשבון זכויות הבנייה שלנו וחורגים מהחלק היחסי של דירות המבקשים, מהשטח הכולל הרלוונטי של הבניין. 3. אישור ההיתר עלול למנוע מאיתנו קבלת היתר לבניית מרפסות בשטח לו אנחנו זכאים כיום. 4. לא הוגשו כנדרש בחוק מספר החתימות של דיירים בעלי דירות בבניין הכולל 74 דירות. 5. יש למצוא פתרון הכולל את כל הבניין ולבנות מרפסות בו זמנית בכל הכניסות (כניסות א,ב,ג) כך שאף אחד לא ייפגע מכך שכניסה אחת מיצתה את כל זכויות הבנייה של הכניסות האחרות.

פרטי הבקשה:

שכונה:	16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ברוך פרידנר | תאריך: 03/02/2026 11:00 | מספר בקשה: 3763750

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פרידנר
שם פרטי:	ברוך
דואר אלקטרוני:	fbms03331@gmail.com
תעודת זהות:	050326891
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

03/02/2026 11:48
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

03/02/2026 11:00
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	ברוך
שם משפחה:	פרידנר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	050326891

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	fbms03331@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692206
כתובת מלאה:	אינו שקי 6 דירה 17
רחוב:	אינו שקי
מס' בית:	6
כניסה:	ג
מס' דירה:	17

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. לא קיבלנו הודעה על בקשת ההיתר מבעוד מועד וכנדרש בחוק
2. בבקשת ההיתר לא הוגשו כנדרש בחוק, מספר החתימות של בעלי דירות בבניין, הכולל 74 דירות.
3. שטחי המרפסות המבוקשים בהיתר, באים על חשבון זכויות הבניה שלנו, וחורגים מהחלק היחסי של דירות המבקשים מהשטח הכולל הרלוונטי של הבניין.
4. אישור בקשת ההיתר עלול על כן למנוע מאתנו קבלת היתר לבניית מרפסות בשטח לו אנו זכאים כיום.

פרטי הבקשה:

שכונה:	16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דני שפר | תאריך: 02/02/2026 12:13 | מספר בקשה: 3759172

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שפר
שם פרטי:	דני
דואר אלקטרוני:	danishefer@gmail.com
תעודת זהות:	051151868
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

12:13 02/02/2026
ממתין לבדיקת האגף |

12:08 02/02/2026
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	דני
שם משפחה:	שפר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	051151868

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6423307
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	danishefer@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692206
כתובת מלאה:	אינו שקי 6 דירה 15 רמת שרת ירושלים 9692206
רחוב:	אינו שקי
מס' בית:	6
כניסה:	ג
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	לא קיבלנו הודעה על בקשת היתר מבעוד מועד וכנדרש בחוק. לא הוגשו כנדרש בחוק מספר החתימות של דיירים בעלי דירות בבנין הכולל 74 דירות. שטחי המרפסות המבוקשים בהיתר.באים על חשבון זכויות הבניה שלנו וחורגים מהחלק היחסי של דירות המבקשים.מהשטח הכולל הרלוונטי של הבניין. אישור ההיתר עלול על כן למנוע מאיתנו קבלת היתר לבניית מרפסות בשטח לו אנו זכאים כיום.

פרטי הבקשה:

שכונה:	16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: תמר גרנות | תאריך: 01/02/2026 16:58 | מספר בקשה: 3756103

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	גרנות
שם פרטי:	תמר
דואר אלקטרוני:	tamigranot@yahoo.com
תעודת זהות:	033181561
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

16:58 01/02/2026
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	תמר
שם משפחה:	גרנות
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	033181561
טלפון נייד:	8372079
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

דוא"ל:	tamigranot@yanoo.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כניסה א לעומת כניסה ב

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
רחוב:	שד שרת משה
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	15

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	ההתנגדות שלי מתייחסת לבקשה של חלק מהדיירים להוסיף מרפסות לדירות שלהם בלבד. הבקשה הוגשה בלי ראייה כוללת של הבניין ובלי תכנון אדריכלי מסודר, וגם בלי לקבל את ההסכמות הנדרשות של שאר הדיירים, כפי שמחייב תקנון הבית והחוק. מדובר בבניין גדול ומורכב, והוספת מרפסות רק לחלק מהדירות תפגע במראה האחיד של הבניין, תיצור חוסר שוויון בין הדיירים ותצמצם את האפשרויות של אחרים לבנות מרפסות בעתיד. בנוסף, ישנן בעיות בחישוב השטחים ובאופן שבו מבקשים לנצל הקלות תכנוניות, מה שעלול לגרום לפגיעה אדריכלית ממשית. לכן אני מבקשת מהוועדה שלא לאשר את הבקשה.

פרטי הבקשה:

שכונה:	16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים רוזן | תאריך: 29/01/2026 18:06 | מספר בקשה: 3749090

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	רוזן
שם פרטי:	חיים
דואר אלקטרוני:	haimr@ekmd.huji.ac.il
תעודת זהות:	051006534
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

29/01/2026 18:06
ממתין לבדיקת האגף |

29/01/2026 18:05
נשמר כטיוטה |

29/01/2026 17:32
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	חיים

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	051006534
טלפון נייד:	2526159
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6706808
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	haimr@ekmd.huji.ac.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כ-20מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692802
כתובת מלאה:	חיים רוזן, שד' שרת משה 14א
רחוב:	שד שרת משה
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	12

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בראשית דברי אבקש להבהיר כי בקשה מספר 2011/0818.03 דנה בתוספת מרפסות ב-13 דירות הממוקמות בכניסה ב של בניין בן שלוש כניסות (א, ב ו-ג) בבית המשותף הממוקם בחלקה29 בגוש 30193. בבית זה שלש כניסות, שמונה קומות ו-74 דירות שאינן זהות בשטחן. תוספת המרפסות מבוקשת עבור החזית הדרומית, זו הפונה לרחוב פנחס רוזן של הבניין. חשוב מאד לציין כי חזית זו משותפת גם לשני שליש מהדירות בכניסה א. 1. למיטב הבנתי, בפרויקטים מסוג זה בבתים משותפים נדרש רוב של 75% מבעלי הדירות והרכוש המשותף התומכים בפרויקט. אין למבקשים רוב שכזה בבניין, בין בעלי הדירות הפונות לאותה חזית ואפילו לא בכניסה ב. לכן הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק או התקנון של הבית המשותף, לכן אין לאשרה.
2. תנאי סף חשוב נוסף בתקנון הבית המשותף מדגיש את נושא הנראות של חזית הבניין. "הבנייה שתתווסף, אם תתווסף, תיעשה בכפוף לאי פגיעה בחזותו האחידה של הבניין, ומותנית בכך שהתוספת תהיה מהמסד עד הטפחות של הכניסה לגביה מתאפשרת הבנייה". גם בתנאי זה אין הבקשה עומדת, וחזותו של הבניין תיפגע באופן חמור ביותר.
3. נכון היה בבניין כה מורכב לנסות ולפעול לתכנון של תוספת מרפסות כולל בשלושת הכניסות. במצב כזה הפגיעה החזותית אם בכלל, הייתה מצטמצמת למינימום. יתר על כן, במצב הנוכחי אם הוועדה תאשר את התוכנית המוצעת היא תפגע בצורה חמורה בסיכויים של הדיירים האחרים, כולל אותי, לקבל אישור לתוספת מרפסות על עמודים.

פרטי הבקשה:

שכונה: 16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרה רוזן | תאריך: 29/01/2026 18:38 | מספר בקשה: 3749274

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	רוזן
שם פרטי:	שרה
דואר אלקטרוני:	surose50@gmail.com
תעודת זהות:	050323690
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

29/01/2026 18:38
ממתין לבדיקת האגף |

29/01/2026 18:37
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	שרה
שם משפחה:	רוזן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	050323690

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6796808
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	surose50@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כ-20 מטר מהדירות המבקשות את תוספת המרפסות

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	96920
כתובת מלאה:	שד' שרת משה 14א דירה 12 ירושלים
רחוב:	שד שרת משה
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	12

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בראשית דברי אבקש להבהיר כי בקשה מספר 2011/0818.03 דנה בתוספת מרפסות ב-13 דירות הממוקמות בכניסה ב של בניין בן שלוש כניסות (א, ב ו-ג) בבית המשותף הממוקם בחלקה29 בגוש 30193. בבית זה שלש כניסות, שמונה קומות ו-74 דירות שאינן זהות בשטחן. תוספת המרפסות מבוקשת עבור החזית הדרומית, זו הפונה לרחוב פנחס רוזן של הבניין. חשוב מאד לציין כי חזית זו משותפת גם לשני שליש מהדירות בכניסה א. 1. למיטב הבנתי, בפרויקטים מסוג זה בבתים משותפים נדרש רוב של 75% מבעלי הדירות והרכוש המשותף התומכים בפרויקט. אין למבקשים רוב שכזה בבניין, בין בעלי הדירות הפונות לאותה חזית ואפילו לא בכניסה ב. לכן הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק או התקנון של הבית המשותף, לכן אין לאשרה.
2. תנאי סף חשוב נוסף בתקנון הבית המשותף מדגיש את נושא הנראות של חזית הבניין, "הבנייה שתתווסף, אם תתווסף, תיעשה בכפוף לאי פגיעה בחזותו האחידה של הבניין, ומותנית בכך שהתוספת תהיה מהמסד עד הטפחות של הכניסה לגביה מתאפשרת הבנייה". גם בתנאי זה אין הבקשה עומדת, וחזותו של הבניין תיפגע באופן חמור ביותר.
3. נכון היה בבניין כה מורכב לנסות ולפעול לתכנון של תוספת מרפסות כולל בשלושת הכניסות. במצב כזה הפגיעה החזותית אם בכלל, הייתה מצטמצמת למינימום. יתר על כן, במצב הנוכחי אם הוועדה תאשר את התוכנית המוצעת היא תפגע בצורה חמורה בסיכויים של הדיירים האחרים, כולל אותי, לקבל אישור לתוספת מרפסות על עמודים.

פרטי הבקשה:

שרונה: 15900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוסף אימבר | תאריך: 31/01/2026 18:16 | מספר בקשה: 3751995

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אימבר
שם פרטי:	יוסף
דואר אלקטרוני:	yosimbar@gmail.com
תעודת זהות:	000994368
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

31/01/2026 18:16
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	יוסף
שם משפחה:	אימבר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000994368
טלפון נייד:	7473108
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6416547

דוא"ל: yosimbar@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: כ- 12 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: ירושלים

תא דואר:

מיקוד: 9692802

כתובת מלאה: שדרות משה שרת 14 א , דירה 4 ירושלים 9692802

רחוב: שד שרת משה

מס' בית: 14

כניסה: א

מס' דירה: 4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בבניין משותף זה בעל 3 כניסות מתגוררים 74 דיירים. הבקשה להיתר בנייה זה, היא רק ל- 13 דיירים מכניסה ב' שהם כ-17% מכלל הדיירים בבניין. כן 13 דיירים מבין 21 דיירים באותה כניסה אינם מהווים 75% כנדרש לפי תקנון הבית המשותף. הבקשה מציגה תכנון אדריכלי רק בצד אחד של החזית הדרומית של הבניין ולכן תפגע בחזות האחידה של הבניין מבחינה עיצובית. אין הצגה של תכנון אדריכלי מקצועי כולל לבית המשותף . שטח המרפסות הכולל הוא 164.92 מ"ר עבור 13 דירות, כלומר 12.68 מ"ר לדירה. שטח זה הוא יותר מ- 12 מ"ר ומונע חלוקה שוויונית של זכויות הבנייה בין שאר הדיירים. החלוקה המבוקשת מעניקה יתרון בלתי הוגן למבקשים. לאור האמור לעיל, אבקש מהועדה לדחות את הבקשה. בתודה ובברכה, יוסף אימבר

פרטי הבקשה:

שכונה: 16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסתר ליברמן | תאריך: 31/01/2026 19:38 | מספר בקשה: 3752155

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ליברמן
שם פרטי:	אסתר
דואר אלקטרוני:	LIBERMAN14@GMAIL.COM
תעודת זהות:	000345926
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

31/01/2026 19:38
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	אסתר
שם משפחה:	ליברמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000345926
טלפון נייד:	4888907
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6437377

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כ- 5 מטר מעלי

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692802
כתובת מלאה:	שד משה שרת 14 א , דירה 3 ירושלים
רחוב:	שד שרת משה
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו זוג מבוגרים מעל גיל 80 במצב בריאותי לא טוב. בבניין משותף זה בעל 3 כניסות מתגוררים 74 דיירים. בבקשה זו רק 13 דיירי כניסה ב' שהם כ- 17% מכלל הדיירים. לפי תקנון הבית המשותף נדרש רוב של 75%. הבקשה הוגשה על ידי הנדסאית ולא על ידי אדריכל מקצועי כולל לבית המשותף כנדרש. שטח המרפסת המבוקש הוא 12.68 מ"ר לדירה. שטח זה הוא יותר מ- 12 מ"ר ובכך מונע חלוקה שוויונית של זכויות הבנייה בין שאר הדיירים. החלוקה המבוקשת מעניקה יתרון בלתי הוגן למבקשים. לאור האמור לעיל, אבקש מהוועדה לדחות את הבקשה. בתודה ובברכה, אסתר ליברמן

פרטי הבקשה:

שכונה:	16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: תומר יעקב חכם יעקב | תאריך: 28/01/2026 19:37 | מספר בקשה: 3744270

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	חכם יעקב
שם פרטי:	תומר יעקב
דואר אלקטרוני:	tomerhhm@gmail.com
תעודת זהות:	039528864
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

28/01/2026 19:37
ממתין לבדיקת האגף |

28/01/2026 19:36
נשמר כטיוטה |

28/01/2026 17:52
נשמר כטיוטה |

28/01/2026 17:40
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	תומר יעקב
שם משפחה:	חכם יעקב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	039528864
טלפון נייד:	8380023
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	tomerhhm@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	צמוד לבנייה המבוקשת, במרחק מטרים ספורים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
רחוב:	שד שרת משה
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצ"ב התנגדותי לבקשת הקלה בתיק רישוי בנייה מספר 2011/0818.03

פרטי הבקשה:

שכונה:	16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גדעון בן דרור | תאריך: 28/01/2026 20:00 | מספר בקשה: 3744673

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	בן דרור
שם פרטי:	גדעון
דואר אלקטרוני:	gbdjerus1@bezeqint.net
תעודת זהות:	005661145
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

28/01/2026 20:00
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	גדעון
שם משפחה:	בן דרור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	005661145
טלפון נייד:	2994127
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6413344

דוא"ל:	gbdjerus1@bezeqint.net

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בעל דירה בבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692803
כתובת מלאה:	שד שרת משה 14 א דירה 20 ירושלים 9692803
רחוב:	שד שרת משה
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	20

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצ"ב מסמך עם נימוקי ההתנגדות פרטים וחתימות שלנו.

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	ליאורה יוכבד
שם משפחה:	בן דרור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	03859873
טלפון נייד:	5914414
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6413344
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	gbdjerus1@bezeqint.net

פרטי הבקשה:

שכונה:	16900644

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסף ניב | תאריך: 27/01/2026 15:11 | מספר בקשה: 3738280

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ניב
שם פרטי:	אסף
דואר אלקטרוני:	assaf@anivlaw.co.il
תעודת זהות:	027706993
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

27/01/2026 15:11
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	אסף
שם משפחה:	ניב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	027706993
טלפון נייד:	4693852
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל: assaf@aniviaw.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	חלקה 29/6 בבית המשותף. דירה מספר 6 בכניסה א'.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692803
כתובת מלאה:	שד' משה שרת 14א דירה 6 ירושלים
רחוב:	שד שרת משה
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	כמפורט בקובץ המצורף.

פרטי הבקשה:

שכונה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ברוך פרידנר / תאריך: 03/06/2025 11:35 / מספר בקשה: 3286483

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פרידנר
שם פרטי:	ברוך
דואר אלקטרוני:	fbms03331@gmail.com
תעודת זהות:	050326891
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

03/06/2025 12:01
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

03/06/2025 11:35
ממתין לבדיקת האגף |

03/06/2025 11:19
נשמר כטיוטה |

03/06/2025 11:18
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	ברוך
שם משפחה:	פרידנר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	050326891
טלפון נייד:	9053400
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	fbms03331@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692206
כתובת מלאה:	כנ"ל
שכונה:	רמת שרת
רחוב:	אינו שקי
מס' בית:	6
כניסה:	
מס' דירה:	17

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אין לבקשה את שיעור ההסכמות כנדרש, רק 13 דיירים מתוך 74 הסכימו לבקשה. הבקשה פוגעת בזכויות תכנוניות וקניינות שלי כבעל דירה בבניין שכן השטח המבוקש למרפסות מתעלם מהבדלים ניכרים בשטח הדירות של הדיירים המבקשים, הקטנים משמעותית משטח הדירה שלי ועלול לקצץ עקב כך בגודל המרפסות שניתן יהיה לאשר לי. כמו כן אישור הבקשה עלול לצמצם שטח למרפסות שאני אוכל לבנות עקב מגבלת הממוצע הכולל של שטחי המרפסות בבניין. בכל מקרה, הקלות אם יינתנו על בסיס חישוב שטחים עיקריים ו/או תוספת לבית פינתי וכיו"ב חייבות להיות משוריינות לדיירי הכניסה שלנו (משה שרת 14 כניסה ג) גם אם הקלות מסוג זה יבוטלו בעתיד, ואין לאשר כל בקשות היתר שיש בהן או שיהיה בהן משום פגיעה בזכויות תכנוניות וקניינות שלנו, כאמור. אזכיר כי בקשות מהסוג הנדון כבר נדחו בעבר מטעמים אלו ומטעמים נוספים והכל כפי שפורט בהתנגדות של שכנתנו עו"ד ואדריכלית, תמר קסטל בר און

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים להב תפוחי / תאריך: 28/05/2025 17:49 / מספר בקשה: 3280646

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	תפוחי
שם פרטי:	חיים להב
דואר אלקטרוני:	haimtap@gmail.com
תעודת זהות:	029332715
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

10:37 29/05/2025
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

17:49 28/05/2025
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	חיים להב
שם משפחה:	תפוחי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	029332715

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6310449
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	haimtap@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בניין זהה, כניסה שונה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	אינושקי 6/14 רמת שרת, ירושלים
שכונה:	רמת שרת
רחוב:	אינו שקי
מס' בית:	6
כניסה:	ג
מס' דירה:	14

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	ההתנגדות מוגשת כהצטרפות לעו"ד תמר קסטל בר און.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסתר קרן חביב / תאריך: 28/05/2025 22:40 / מספר בקשה: 3281248

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	חביב
שם פרטי:	אסתר קרן
דואר אלקטרוני:	karenhabib555@gmail.com
תעודת זהות:	346443336
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

28/05/2025 22:40
ממתין לבדיקת האגף |

28/05/2025 22:38
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	אסתר קרן
שם משפחה:	חביב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	346443336

קידומת טלפון נייד:	055
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	karenhabib555@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	משה שרת 14

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692905
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	קדיש לוז
מס' בית:	1
כניסה:	ב
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1- אין לבקשה את שיעור ההסכמות הנדרש כדי לאשרה, שכן בבניין יש 74 דירות ואילו הבקשה הוגשה ע"י בעלי 13 דירות בלבד.
2- הבקשה סותרת את החוק והדין ולכן לא ברור כיצד היא בכלל נקבעה כעומדת בתנאי הסף וקודמה לפרסום.
3- הבקשה פוגעת בזכויות התכנוניות והקנייניות של בעלי הדירות שלא הגישו את הבקשה, שכן :
א. למרות שהדירות בניין שונות בגודלן זכויות בנייה לפי החלק היחסי של כל דירה ברכוש המשותף
ב. הקצאה של 14 מ"ר רק למרפסות הכלולות בבקשה תגרום בהכרח לכך שלא ניתן יהיה לאשר לדירות האחרות תוספת של מרפסות בשטח של 12 מ"ר כפי שהתקנות מאפשרות.
הבקשה סותרת ההנחיות המרחביות וכן את המדיניות הוועדה המקומית והוועדה המחוזית בעניין בקשה לתוספת מרפסות בבניין קיים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שיינר אליעזר / תאריך: 25/05/2025 11:42 / מספר בקשה: 3271766

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אליעזר
שם פרטי:	שיינר
דואר אלקטרוני:	assaf@anivlaw.co.il
תעודת זהות:	002338812
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

25/05/2025 11:42
ממתין לבדיקת האגף |

25/05/2025 11:40
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	שיינר
שם משפחה:	אליעזר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	002338812

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	assaf@anivlaw.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירה באותו בית משותף, אגף כניסה א'

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	עו"ד אסף ניב, דוד המלך 8, קומה 4, ירושלים
שכונה:	מרכז העיר
רחוב:	דוד המלך
מס' בית:	8
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	המתנגד מבקש להצטרף להתנגדות שהוגשה מטעם דיירי כניסה א' (ליאורה אימבר ואח') בבקשה מספר 3264958. מצורף ייפוי כוח.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	אסף
שם משפחה:	ניב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	027706993
טלפון נייד:	4693852
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	assaf@anivlaw.co.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ליאורה אימבר / תאריך: 21/05/2025 09:40 / מספר בקשה: 3264958

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אימבר
שם פרטי:	ליאורה
דואר אלקטרוני:	assaf@anivlaw.co.il
תעודת זהות:	050327576
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

22/05/2025 10:43
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

22/05/2025 10:39
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

21/05/2025 09:40
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	ליאורה

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	050327576
טלפון נייד:	6979073
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	assaf@anivlaw.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירה באותו בית משותף.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	עו"ד אסף ניב, דוד המלך 8, ירושלים, קומה 4
שכונה:	מרכז העיר
רחוב:	דוד המלך
מס' בית:	8
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	ההתנגדות מוגשת בשם המתנגדת ועוד 14 מתנגדים נוספים, כמפורט במסמך המצ"ב. לפי סיכום עם מזכירות הוועדה, תוגש ההתנגדות פעם אחת עם ציון המתנגדת המופיעה ראשונה ברשימה. פרטי קשר של שאר המתנגדים מופיעים במסמכים המצורפים, כמבוקש (מספרי הטלפון הנייד של כל המתנגדים מופיעים בטופס ייפוי הכוח).

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	אסף
שם משפחה:	ניב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	027706993
טלפון נייד:	4693852

טלפון:
קידומת טלפון:
דוא"ל: assaf@anivlaw.co.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסף ניב / תאריך: 20/05/2025 09:09 / מספר בקשה: 3262407

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ניב
שם פרטי:	אסף
דואר אלקטרוני:	assaf@anivlaw.co.il
תעודת זהות:	027706993
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

20/05/2025 16:04
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

20/05/2025 09:09
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	אסף
שם משפחה:	ניב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	027706993

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	assaf@anivlaw.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בבית המשותף, כניסה א

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	עו"ד אסף ניב, דוד המלך 8, קומה 4
שכונה:	מרכז העיר
רחוב:	דוד המלך
מס' בית:	8
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	כמפורט בקובץ הרצ"ב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אילנה בדולח / תאריך: 27/05/2025 20:28 / מספר בקשה: 3278082

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	בדולח
שם פרטי:	אילנה
דואר אלקטרוני:	eilanabdolach@gmail.com
תעודת זהות:	054095781
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

27/05/2025 20:28
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	אילנה
שם משפחה:	בדולח
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054095781
טלפון נייד:	4755595
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	6420085

דוא"ל:	eilanabdolach@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	70 מטרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	רמת שרת
רחוב:	אינו שקי
מס' בית:	6
כניסה:	א
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	אני מצטרפת להתנגדות שמגישה עו"ד תמר קסטל בר און הקצאה של 14 מ"ר רק למרפסות הכלולות בבקשה תגרום בהכרח לכך שלא ניתן יהיה לאשר לדירות האחרות תוספות של 12 מ"ר כפי שהתקנות מאפשרות ותגרום לי לירידת ערך הנכס שלי.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסתר אלימלך / תאריך: 27/05/2025 10:40 / מספר בקשה: 3276813

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אלימלך
שם פרטי:	אסתר
דואר אלקטרוני:	esther.e61@gmail.com
תעודת זהות:	062919873
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

27/05/2025 10:40
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	אסתר
שם משפחה:	אלימלך
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	062919873
טלפון נייד:	4501403
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6421380

דוא"ל:	esther.e61@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין מחובר כניסה ג'

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9692206
כתובת מלאה:	רחוב אינו שאקי 6 דירה 21
שכונה:	רמת שרת
רחוב:	פרופ אבנר חי שאקי
מס' בית:	6
כניסה:	
מס' דירה:	21

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	ההתנגדות מוגשת מדי כהצטרפות לעורכת דין תמר קסטל בר און. אישור 14 מ'ר למרפסת לא תאפשר לדירות אחרות מרפסות יותר 12 מ'ר מרפסת כפי שהתקנות מאפשרות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אילנה בדולח | תאריך: 03/02/2026 16:30 | מספר בקשה: 3766113

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	בדולח
שם פרטי:	אילנה
דואר אלקטרוני:	EilanaBdolach@gmail.com
תעודת זהות:	054095781
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

03/02/2026 16:30
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

אישור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	אילנה
שם משפחה:	בדולח
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054095781
טלפון נייד:	4755595
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	6420085
קידומת טלפון:	03

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	אינו שאקי 6/1 ירושלים
רחוב:	אינו שקי
מס' בית:	6
כניסה:	
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

עיקרי ההתנגדות
1. העדר מספר החתימות הנדרש בחוק
בקשת ההיתר הוגשה מבלי לצרף את מספר החתימות הנדרש של דיירים בעלי דירות בבניין, אשר כולל 74 דירות.
כידוע, החוק מחייב צירוף חתימות של שיעור מסוים מבעלי הזכויות בבניין לצורך הגשת בקשה תקפה להיתר. בהיעדר מספר חתימות מספק, הבקשה אינה עומדת בדרישות הדין ואינה יכולה להתקבל.
2. פגיעה בזכויות הבנייה של כלל הדיירים
שטחי המרפסות המבוקשים במסגרת ההיתר באים על חשבון זכויות הבנייה המשותפות של יתר בעלי הדירות בבניין.
כמו כן, השטחים המבוקשים חורגים מעבר לחלק היחסי המגיע לדירות המבקשים מתוך השטח הכולל הרלוונטי של הבניין, באופן היוצר העדפה בלתי הוגנת ופגיעה בשוויון ובשימוש הסביר בזכויות הבנייה המשותפות.

סיכום ובקשה
לאור האמור לעיל, אבקש בזאת:
• לעצור את הליך ההיתר.
• לדרוש מילוי מלא של דרישות החוק, ובפרט הצגת מספר החתימות הנדרש.
• למנוע כל סטייה מאיזון זכויות הבנייה המשותפות, באופן שלא יפגע בדיירים האחרים.

פרטי הבקשה:

שכונה:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרה רוזן | תאריך: 22/02/2026 14:04 | מספר בקשה: 3749211

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	רוזן
שם פרטי:	שרה
דואר אלקטרוני:	surose50@gmail.com
תעודת זהות:	050323690
מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

סטטוס טיפול

22/02/2026 14:04
ממתין לבדיקת האגף |

29/01/2026 18:15
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2011/0818.03

הזדהות:

שם פרטי:	שרה
שם משפחה:	רוזן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	050323690

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6796808
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	surose50@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כ-20 מ' מדירות הבניה המבוקשת.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	96920
כתובת מלאה:	שד' שרת משה 14א דירה 12 ירושלים
רחוב:	שד שרת משה
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	12

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בראשית דברי אבקש להבהיר כי בקשה מספר 2011/0818.03 דנה בתוספת מרפסות ב 13- דירות הממוקמות בכניסה ב של בניין בן שלוש כניסות)א, ב ו-ג(בבית המשותף הממוקם בחלקה29 בגוש 30193. בבית זה שלש כניסות, שמונה קומות ו74- דירות שאינן זהות בשטחן. תוספת המרפסות מבוקשת עבור החזית הדרומית, זו הפונה לרחוב פנחס רוזן של הבניין. חשוב מאד לציין כי חזית זו משותפת גם לשני שליש מהדירות בכניסה א..1 למיטב הבנתי, בפרויקטים מסוג זה בבתים משותפים נדרש רוב
של 75% מבעלי הדירות והרכוש המשותף התומכים בפרויקט. אין למבקשים רוב שכזה בבניין, בין בעלי הדירות הפונות לאותה חזית ואפילו לא בכניסה ב. לכן הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק או התקנון של הבית המשותף, לכן אין לאשרה..2 תנאי סף חשוב נוסף בתקנון הבית המשותף מדגיש את נושא
הנראות של חזית הבניין, "הבנייה שתתווסף, אם תתווסף, תיעשה בכפוף לאי פגיעה בחזותו האחידה של הבניין, ומותנית בכך שהתוספת תהיה מהמסד עד הטפחות של הכניסה לגביה מתאפשרת הבנייה". גם בתנאי זה אין הבקשה עומדת, וחזותו של הבניין תיפגע באופן חמור ביותר.
.3 נכון היה בבניין כה מורכב לנסות ולפעול לתכנון של תוספת מרפסות כולל בשלושת הכניסות. במצב כזה הפגיעה החזותית אם בכלל, הייתה מצטמצמת למינימום. יתר על כן, במצב הנוכחי אם הוועדה תאשר את התוכנית המוצעת היא תתנו באופן חמור

מרפסות על עמודים

פרטי הבקשה:

שכונה: 16900644

סדר יום לועדה מתאריך - 15/07/2026 - א אב תשפ"ו

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/81**
מספר בקשה	**2025/0111.00**
מספר סידורי	**3**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניית מרפסת, תמ"א 38 - תוספות**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**תוספת שטחים עיקריים וממדים + תוספת 4 יח"ד + חיזוק וחידוש הבניין ע"פ תמ"א 38**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**הדס סיטי בתיבונים בע"מ הדס סיטי**
עורך הבקשה	**חמם פרי**
מתכנן השלד	**מהנדס קוזניצוב משה**
מספר מתנגדים	**9**
מספר שכנים שלא חתמו	**3**

כתובת האתר

התיבונים 22 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	181	כן

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

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/111 רחוב התיבונים 22 רחביה – תמ"א 38

גוש : 30025

חלקה : 181

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף חלקית. בבניין קיימות 6 יח"ד, 2 בכל קומה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 1.5 קומות חדשות ו 4 יח"ד. סה"כ 10 יח"ד ב-4.5 קומות.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. וכן תוספת מעלית חיצונית ומבואת כניסה והרחבת פיר המדרגות הקיים. מוצעות הריסת מרפסות.

מפלס 2.95- קומת מחסנים – בקומה קיים 2 מחסנים. מוצעת חפירה חלקית עבור 5 מחסנים חדשים אשר הגישה אליהם הינה מחדר המדרגות ומעלית המשותפים. מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד. מוצע פיתוח שטח. מוצע חניה מאחורי הבניין אשר הגישה אליה ע"י רמפה מחזית דרומית ממפלס 0.00+.

מפלס 0.00+ קומת קרקע – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 52 מ"ר הכוללות ממ"דים והפיכת שטח שירות לעיקרי. מוצע מרפסת זיז לכל יח"ד. מוצעת כניסה למבנה, מבואת כניסה, מדרגות משותפות והמשך פיר מעלית. מוצע פיתוח שטח. מוצע מסתור מזגנים. בחזית מזרחית מוצעת חדר אשפה וגמל מים. בחזית מזרחית קיימת גדר לשימור.

מפלס 3.14+ קומה א' – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים והפיכת שטח שירות לעיקרי. בנוסף מוצעות מרפסות זיז עבור שתי יח' הדיור. מוצעת הרחבת מבואה ומדרגות משותפות והמשך פיר מעלית. מוצע מסתור מזגנים.

מפלס 6.26+ קומה ב' – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים והפיכת שטח שירות לעיקרי. בנוסף מוצעות מרפסות זיז עבור שתי יח' הדיור. מוצעת הרחבת מבואה ומדרגות משותפות והמשך פיר מעלית. מוצע מסתור מזגנים.

מפלס 9.87+ קומה ג' – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות גג וזיז. מוצעת מבואת כניסה ליח"ד החדשות והמשך פיר מעלית ומדרגות משותפות.

מפלס 13.36+ קומה ד' – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג. מוצעת מבואת כניסה ליח"ד החדשה והמשך פיר מעלית ומדרגות משותפות.

מפלס 85.16+, קומת גג – מוצע חדר יציאה לגג משותף טכני שטוח. גישה לגג דרך גרם המדרגות המשותף.

היתרים קודמים:

היתר בניה מקורי משנת 1961 לטובת מבנה מגורים בן 4 קומות וגג רעפים. 6 מ"ח. 6 יח"ד. הופק היתר בניה.

חוות דעת:

תוכנית מתאר מס' 9988 לשכונת רחביה- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', בינוי עד 5 קומות, 158.9% בניה מרבים. גדר לחזית רחוב לשימור. קומה חמישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית בעומק שלא יפחת מ 2.5 מ'.

תוכנית מס' 0969 משנת 1963- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2, בינוי עד 3 קומות, 90% בנייה. התכנית אישרה הרחבת רח' תיבונים בסמוך לחלקת נשואת הבקשה.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לזמן	04/02/2026	

מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות		מובא להכרעה בעניין החניה, חריגה מהמדיניות וחריגה מהנחיות מרחביות לעניין מרפסת זיז היוצאת מגג בקומה ג'. חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 11/08/2025 ע"י שלומי רוטלוי. אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 4 יח"ד נדרש ע"פ תקן 7 מק"ח תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור מק"ח החסרים קיימת קרן חניה באזור חניון הגימנסיה. התייחסות תכנון עיר לחניה: חניה: כאמור, ישנו שטח מפולש לחזית אחורית. כניסה עם רכב לשטח זה דרך רמפה משותפת בחזית צידית. על פי היתר בשטח המפולש אין סימון למקומות חנייה. ניתן לשקול פטור חנייה בתשלום קרן חנייה. להחלטת הוועדה. יש להבליט את המלל וסימוני רמפה עם חיצים במפלס קומת מרתף, להבנת מיקום הרמפה ולהבליט את המלל המציין כי היתר הבנייה אינו מסמן מקומות חנייה. המלל בהרמוניקה קטן ומקשה להבנת נושא החנייה. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 30/07/2025 ע"י מזרחי שני – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. מיום 31/12/2025 ע"י כהנה ענבל. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. מיום 22/01/2026 ע"י אלגרבלי טליה. יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת חלקית: בבקשה מוצעת יח"ד 1 בתחום עמודים מפולשת חלקית. 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. יחידת הדיור המוצעת אינה עומדת כהגדרתה בתכנית לסגירת קומת עמודים מפולשת מאחר ואינה מוצעת בשטח המפולש של הקומה מאחר ומדבור בקומת עמודים חלקית. ניתן לספח חלק מהשטח המפולש לדירת היזם ע"מ שתיחשב כיח"ד בקומת עמודים מפולשת חלקית. חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה עם פירוט השטחים המוצעים בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, נמצא היתר קודם – אין מניעה לאשר. קומות חדשות: מוצעות 1.5 קומות חדשות. פירוט: קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד. ע"פ חישוב שנעשה נראה כי שטחי הקומות החדשות המוצעות עומד במותר, על כן אין מניעה לאשרם. 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.

		קומה ד ' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצעת נסיגה וניוד שטחים בקומות החדשות. פורסמה הקלה . אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – נדרש 2 יח"ד עד 80 מ"ר. מוצעת יח"ד אחת בקומה ג' בשטח של 89 מ"ר, פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר את שטחה של היח"ד הנ"ל. כמו כן, מוצעת יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר בקומת העמודים המפולשת החלקית. אין מניעה לאשר ובלבד שלאחר התיקון לא תעלה על 80 מ"ר. מחסנים: לפי תכנית 9988: "תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד בבניין. תתאפשר הגדלה של שטחי מחסנים מעבר ל10 מ"ר עבור יח"ד גדולות מ-150 מ"ר, עד לשטח של 8% מהשטח העיקרי " – מוצעים 5 מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר – כמותר. מוצע מחסן אחד בשטח של 39 מ"ר כפיצוי מחסן קיים תחת. מוצע מחסן מתחת שטחי ההרחבות בשטח של 16.9 מ"ר. לא ניתן לאשר שטח זה מאחר והינו חורג מהוראות תכנית 9988 לעניין שטחי מחסנים. את המחסן הצמוד אליו יש להפוך לשטח מעבר/מבואה ואת המחסן החורג בשטחו ניתן לפצל לשני מחסנים. מרפסות: ע"פ בדיקה אל מול ההיתר המקורי מרפסות שירות ההופכות לעיקרי – אין מניעה לאשר. מרפסות זיזיות – מוצעות מרפסות זיזיות בכלל החזיתות בעומק 1.6 מ' בהתאם לתכנית 9988. יש לחשב מרפסות זיזיות מקורות כשטח עיקרי כחלק מ25 מ"ר הרחבה אך ניתן להפחית את שטח המרפסות הזיזיות המקורות המוצעות להריסה. יש להציג בטבלה מסודרת את השטחי המרפסות המקורות המוצעות להריסה וכן את שטחן של המרפסות המקורות החדשות המוצעות, להראות את הקיזוז ובאם ישנה יתרה של שטחים, יש להציע אותם במסגרת 25 מ"ר הרחבה.

מוצעת מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג במפלס 9.87+ בקומה ג' בחזית צפונית מערבית. מרפסת זו נוגדת הנחיות מרחביות אך נראה כי תכנון זה הינו ראוי מאחר והוא יוצר חזית אחידה ללא נסיגות. מובא להכרעת ועדה לעניין זה.

ישנה מרפסת גג בקומה החלקית העליונה אשר חורגת מקו הבניין בחזית דרומית. מרפסת זו הינה מעל עמודת ממ"דים. פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל אך מרפסת זו הינה לכיוון מגורים ואינה תואמת את הוראות תכנית 615880. יש לצמצם לתחום קו הבנין את המרפסת והשטח שמעבר לקו בנין יש לציין "גג ללא שימוש".

ניקוז מי נגר:

50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר יש להציג את החישוב באופן ברור.

ממ"דים:

חזית צפונית ודרומית- מוצעת עמודת ממ"דים אשר חורגות מקו בנין. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר.

נגישות:

מוצעות 4 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 קיימות – יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר.

מעליות ומדרגות:

מוצעת מעלית חיצונית מעבר לקו בנין והרחבת מבואה ומדרגות קיימות. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר.

תברואה:

מוצע חדר אשפה. ע"פ הנחיות מחלקת תברואה נדרש שתי פחים בנפח 1000 ליטר – יש להציג בתכנית.

עצים:

עצים – כל העצים הבוגרים לשימור. 5 עצים חדשים לשתילה לחזית רחוב. רוב העצים הנראים במדידה הינם על פי סקר עצים עץ צעיר או עץ שאינו קיים בשטח. מקובל.

		פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל ומים. יש להציג ע"ג התכנית פיתרון גז. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: לבקשה התקבלו 9 התנגדויות (דיירי הבניינים הסמוכים 24, 20 ו- 11). להלן עיקרי ההתנגדויות: פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע. הסתרת נוף ואור שמש וחסימת אוויר. ירידת ערך דירות המתנגדים בעקבות פגיעות אלו. עומס על החניה בעקבות תוספת דירות חדשות ברחוב בו חסרים מקומות חניה ממילא.
חוות דעת תכנונית	04/02/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע:

חו"ד מחלקות העיריה: חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 11/08/2025 ע"י שלומי רוטלוי. אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 4 יח"ד נדרש ע"פ תקן 7 מק"ח תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור מק"ח החסרים קיימת קרן חניה באזור חניון הגימנסיה. התייחסות תכנון עיר לחניה: חניה: כאמור, ישנו שטח מפולש לחזית אחורית. כניסה עם רכב לשטח זה דרך רמפה משותפת בחזית צידית. על פי היתר בשטח המפולש אין סימון למקומות חנייה. ניתן לשקול פטור חנייה בתשלום קרן חנייה. להחלטת הוועדה. יש להבליט את המלל וסימוני רמפה עם חיצים במפלס קומת מרתף, להבנת מיקום הרמפה ולהבליט את המלל המציין כי היתר הבנייה אינו מסמן מקומות חנייה. המלל בהרמוניקה קטן ומקשה להבנת נושא החנייה. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. מיום 21/08/2025 ע"י שילת קורז'בסקי. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 30/07/2025 ע"י מזרחי שני – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. מיום 31/12/2025 ע"י כהנה ענבל. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. מיום 22/01/2026 ע"י אלגרבלי טליה. חו"ד מחלקת שימור: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים בחו"ד. מיום 18/09/2025 ע"י קארין הלוי. חו"ד הנדסית: התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 114/09/2024ע"י שרעבי איתי.		

חוות דעת מחלקת רישוי:

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. 6 יח"ד קיימות ותוספת של 4 יח"ד. 3 קומות מרתף קיימות ותוספת של 1.5 קומות חדשות.

חריגה מקווי בנין למרפסות ע"פ תב"ע 615880

חריגה מקו בניין לצורך העמקת מרפסות לעומק של עד 2 מ"מ בחזית צפון מזרחית

חריגה מקו בנין עבור בניית ממ"ד בחזית צפון מערבית ובחזית דרום מזרחית.

חריגה מקו בניין לצורך תוספת מעלית

ניוד שטחי מגורים מקומה ג"מ תמא לקומה ד תמא

תכנון דירות בקומה חלקית המוגדרות לפי תוכנית 10038 עבור דיור בר השגה, נוידו לקומת המרתף.

הקלה בשטח של דירות בר השגה עד 80 מ"ר ל 89 מ"ר.

קווי בניין:

בהתאם לחו"ד תכנונית, מדובר בתחום העיר ההיסטורית.

קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו- 2 מ' לחזית צידית.

הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט ההקלות שצוינו לעיל.

בחזית צידית צפונית ישנה חריגה של 1.78 ובחזית צידית דרומית חריגה של 1.70 מ' עבור עמודת ממ"ד- פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר.

בחזית מזרחית ישנה חריגה של 1.35 מ' עבור פיר מעלית – פורסמה הקלה בעניין. אין מניעה לאשר.

מוצעת מרפסת גג בחזית מערבית , בחריגה של 1.80. מרפסת זו מוצעת מעל עמודת הממד שהינה בחריגה ועבורה פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר.

מוצע חדר אשפה בחריגה של 1 מ' בחזית דרומית מזרחית. ניתן לתכנן חדרי אשפה מחוץ לקווי הבנין עד גובה 2.20 מ' ע"פ תכנית 2300. יש לציין גובה חדר האשפה - אין מניעה לאשר.

יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת חלקית:

בבקשה מוצעת יח"ד 1 בתחום עמודים מפולשת חלקית. 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. יחידת הדיור המוצעת אינה עומדת כהגדרתה בתכנית לסגירת קומת עמודים מפולשת מאחר ואינה מוצעת בשטח המפולש של הקומה מאחר ומדבור בקומת עמודים חלקית. ניתן לספח חלק מהשטח המפולש לדירת היזם ע"מ שתיחשב כיח"ד בקומת עמודים מפולשת חלקית. חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה עם פירוט השטחים המוצעים בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, נמצא היתר קודם – אין מניעה לאשר. קומות חדשות : מוצעות 1.5 קומות חדשות. פירוט : קומה ג ' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד. ע"פ חישוב שנעשה נראה כי שטחי הקומות החדשות המוצעות עומד במותר, על כן אין מניעה לאשרם.		

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. קומה ד ' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצעת נסיגה וניוד שטחים בקומות החדשות. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – נדרש 2 יח"ד עד 80 מ"ר. מוצעת יח"ד אחת בקומה ג' בשטח של 89 מ"ר, פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר את שטחה של היח"ד הנ"ל. כמו כן, מוצעת יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר בקומת העמודים המפולשת החלקית. אין מניעה לאשר ובלבד שלאחר התיקון לא תעלה על 80 מ"ר. מחסנים: לפי תכנית 9988: "תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד בבניין. תתאפשר הגדלה של שטחי מחסנים מעבר ל10 מ"ר עבור יח"ד גדולות מ-150 מ"ר, עד לשטח של 8% מהשטח העיקרי " – מוצעים 5 מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר – כמותר. מוצע מחסן אחד בשטח של 39 מ"ר כפיצוי מחסן קיים תחת. מוצע מחסן מתחת שטחי ההרחבות בשטח של 16.9 מ"ר. לא ניתן לאשר שטח זה מאחר והינו חורג מהוראות תכנית 9988 לעניין שטחי מחסנים. את המחסן הצמוד אליו יש להפוך לשטח מעבר/מבואה ואת המחסן החורג בשטחו ניתן לפצל לשני מחסנים. מרפסות:		

		ע"פ בדיקה אל מול ההיתר המקורי מרפסות שירות ההופכות לעיקרי – אין מניעה לאשר. מרפסות זיזיות – מוצעות מרפסות זיזיות בכלל החזיתות בעומק 1.6 מ' בהתאם לתכנית 9988. יש לחשב מרפסות זיזיות מקורות כשטח עיקרי כחלק מ25 מ"ר הרחבה אך ניתן להפחית את שטח המרפסות הזיזיות המקורות המוצעות להריסה. יש להציג בטבלה מסודרת את השטחי המרפסות המקורות המוצעות להריסה וכן את שטחן של המרפסות המקורות החדשות המוצעות, להראות את הקיזוז ובאם ישנה יתרה של שטחים, יש להציע אותם במסגרת 25 מ"ר הרחבה. מוצעת מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג במפלס 9.87+ בקומה ג' בחזית צפונית מערבית. מרפסת זו נוגדת הנחיות מרחביות אך נראה כי תכנון זה הינו ראוי מאחר והוא יוצר חזית אחידה ללא נסיגות. מובא להכרעת ועדה לעניין זה. ישנה מרפסת גג בקומה החלקית העליונה אשר חורגת מקו הבניין בחזית דרומית. מרפסת זו הינה מעל עמודת ממ"דים. פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל אך מרפסת זו הינה לכיוון מגורים ואינה תואמת את הוראות תכנית 615880. יש לצמצם לתחום קו הבנין את המרפסת והשטח שמעבר לקו בנין יש לציין "גג ללא שימוש". ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר יש להציג את החישוב באופן ברור. ממ"דים: חזית צפונית ודרומית- מוצעת עמודת ממ"דים אשר חורגות מקו בנין. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. נגישות: מוצעות 4 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 קיימות – יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר. מעליות ומדרגות: מוצעת מעלית חיצונית מעבר לקו בנין והרחבת מבואה ומדרגות קיימות. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. תברואה: מוצע חדר אשפה. ע"פ הנחיות מחלקת תברואה נדרש שתי פחים בנפח 1000 ליטר – יש להציג בתכנית.

		עצים: עצים – כל העצים הבוגרים לשימור. 5 עצים חדשים לשתילה לחזית רחוב. רוב העצים הנראים במדידה הינם על פי סקר עצים עץ צעיר או עץ שאינו קיים בשטח. מקובל. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל ומים. יש להציג ע"ג התכנית פיתרון גז. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: לבקשה התקבלו 9 התנגדויות (דיירי הבניינים הסמוכים 24, 20 ו- 11). להלן עיקרי ההתנגדויות: פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע. הסתרת נוף ואור שמש וחסימת אוויר. ירידת ערך דירות המתנגדים בעקבות פגיעות אלו. עומס על החניה בעקבות תוספת דירות חדשות ברחוב בו חסרים מקומות חניה ממילא.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/07/2025	בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. 6 יח"ד קיימות ותוספת של 4 יח"ד. 3 קומות מרתף קיימות ותוספת של 1.5 קומות חדשות. חריגה מקווי בנין למרפסות ע"פ תב"ע 615880 חריגה מקו בניין לצורך העמקת מרפסות לעומק של עד 2 מ""

		בחזית צפון מזרחית חריגה מקו בנין עבור בניית ממ"ד בחזית צפון מערבית ובחזית דרום מזרחית. חריגה מקו בניין לצורך תוספת מעלית ניוד שטחי מגורים מקומה ג''' תמא לקומה ד תמא תכנון דירות בקומה חלקית המוגדרות לפי תוכנית 10038 עבור דיור בר השגה, נוידו לקומת המרתף. הקלה בשטח של דירות בר השגה עד 80 מ"ר ל 89 מ"ר

תנאים – באם תאושר הבקשה

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
2	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
3	תשלום אגרת בניה	
4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
5	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
7	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
8	אישור פיקוד העורף הג"א	
9	אישור שירותי הכבאות	
10	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
15	תשלום קרן חניה עבור מק"ח החסרים	
16	אישור מחלקת שימור	
17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
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	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	
20	הגשת ערבות בנקאית בסך 27,869 ₪ עבור שימור העצים.	
21	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
22	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
23	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
24	הגשת ערבות בנקאית בסך 27,869 ₪ עבור שימור העצים	
25	אישור מח' איכות הסביבה	
26	הגשת ערבות בנקאית בסך 27,869 ₪ עבור שימור העצים.	
27	אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מובא להכרעה בעניין החניה, חריגה מהמדיניות וחריגה מהנחיות מרחביות לעניין מרפסת זיז היוצאת מגג בקומה ג'.

חו"ד הסדרי תנועה:

לאשר את הבקשה. מיום 11/08/2025 ע"י שלומי רוטלוי.

אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 4 יח"ד נדרש ע"פ תקן 7 מק"ח תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור מק"ח החסרים קיימת קרן חניה באזור חניון הגימנסיה.

התייחסות תכנון עיר לחניה:

חניה: כאמור, ישנו שטח מפולש לחזית אחורית. כניסה עם רכב לשטח זה דרך רמפה משותפת בחזית צידית. על פי היתר בשטח המפולש אין סימון למקומות חנייה. ניתן לשקול פטור חנייה בתשלום קרן חנייה. להחלטת הוועדה.

יש להבליט את המלל וסימוני רמפה עם חיצים במפלס קומת מרתף, להבנת מיקום הרמפה ולהבליט את המלל המציין כי היתר הבנייה אינו מסמן מקומות חנייה. המלל בהרמוניקה קטן ומקשה להבנת נושא החנייה.

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 30/07/2025 ע"י מזרחי שני – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. מיום 31/12/2025 ע"י כהנה ענבל.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. מיום 22/01/2026 ע"י אלגרבלי טליה.

יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת חלקית:

בבקשה מוצעת יח"ד 1 בתחום עמודים מפולשת חלקית.

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.

יחידת הדיור המוצעת אינה עומדת כהגדרתה בתכנית לסגירת קומת עמודים מפולשת מאחר

ואינה מוצעת בשטח המפולש של הקומה מאחר ומדבור בקומת עמודים חלקית.

ניתן לספח חלק מהשטח המפולש לדירת היזם ע"מ שתיחשב כיח"ד בקומת עמודים מפולשת חלקית.

חישוב שטחים:

קומות קיימות:

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה עם פירוט השטחים המוצעים בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר.

מוצע הפיבת שטחי שירות לשטח עיקרי, נמצא היתר קודם – אין מניעה לאשר.

קומות חדשות:

מוצעות 1.5 קומות חדשות.

פירוט:

קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד.

ע"פ חישוב שנעשה נראה כי שטחי הקומות החדשות המוצעות עומד במותר, על כן אין מניעה לאשרם.

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.

קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצעת נסיגה וניוד שטחים בקומות החדשות. פורסמה הקלה . אין מניעה לאשר.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – נדרש 2 יח"ד עד 80 מ"ר. מוצעת יח"ד אחת בקומה ג' בשטח של 89 מ"ר, פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר את שטחה של היח"ד הנ"ל. כמו כן, מוצעת יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר בקומת העמודים המפולשת החלקית. אין מניעה לאשר ובלבד שלאחר התיקון לא תעלה על 80 מ"ר.

מחסנים:

לפי תכנית 9988: "תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד בבניין. תתאפשר הגדלה של שטחי מחסנים מעבר ל10 מ"ר עבור יח"ד גדולות מ-150 מ"ר, עד לשטח של 8% מהשטח העיקרי " – מוצעים 5 מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר – כמותר. מוצע מחסן אחד בשטח של 39 מ"ר כפיצוי מחסן קיים תחת.

מוצע מחסן מתחת שטחי ההרחבות בשטח של 16.9 מ"ר. לא ניתן לאשר שטח זה מאחר והינו חורג מהוראות תכנית 9988 לעניין שטחי מחסנים. את המחסן הצמוד אליו יש להפוך לשטח מעבר/מבואה ואת המחסן החורג בשטחו ניתן לפצל לשני מחסנים.

מרפסות:

ע"פ בדיקה אל מול ההיתר המקורי מרפסות שירות ההופכות לעיקרי – אין מניעה לאשר.

מרפסות זיזיות – מוצעות מרפסות זיזיות בכלל החזיתות בעומק 1.6 מ' בהתאם לתכנית 9988. יש לחשב מרפסות זיזיות מקורות כשטח עיקרי כחלק מ25 מ"ר הרחבה אך ניתן להפחית את שטח המרפסות הזיזיות המקורות המוצעות להריסה.

יש להציג בטבלה מסודרת את השטחי המרפסות המקורות המוצעות להריסה וכן את שטחן של המרפסות המקורות החדשות המוצעות, להראות את הקיזוז ובאם ישנה יתרה של שטחים, יש להציע אותם במסגרת 25 מ"ר הרחבה.

מוצעת מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג במפלס +9.87 בקומה ג' בחזית צפונית מערבית. מרפסת זו נוגדת הנחיות מרחביות אך נראה כי תכנון זה הינו ראוי מאחר והוא יוצר חזית אחידה ללא נסיגות. מובא להכרעת ועדה לעניין זה.

ישנה מרפסת גג בקומה החלקית העליונה אשר חורגת מקו הבניין בחזית דרומית. מרפסת זו הינה מעל עמודת ממ"דים. פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל אך מרפסת זו הינה לכיוון מגורים ואינה תואמת את הוראות תכנית 615880. יש לצמצם לתחום קו הבנין את המרפסת והשטח שמעבר לקו בנין יש לציין "גג ללא שימוש".

ניקוז מי נגר:

50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר יש להציג את החישוב באופן ברור.

ממ"דים:

חזית צפונית ודרומית- מוצעת עמודת ממ"דים אשר חורגות מקו בנין. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר.

נגישות:

מוצעות 4 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 קיימות – יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר.

מעליות ומדרגות:

מוצעת מעלית חיצונית מעבר לקו בנין והרחבת מבואה ומדרגות קיימות. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר.

תברואה:

מוצע חדר אשפה. ע"פ הנחיות מחלקת תברואה נדרש שתי פחים בנפח 1000 ליטר – יש להציג בתכנית.

עצים:

עצים – כל העצים הבוגרים לשימור. 5 עצים חדשים לשתילה לחזית רחוב. רוב העצים הנראים במדידה הינם על פי סקר עצים עץ צעיר או עץ שאינו קיים בשטח. מקובל.

פיתוח שטח:

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל ומים. יש להציג ע"ג התכנית פיתרון גז.

סימונים גרפיים:

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

התנגדויות:

לבקשה התקבלו 9 התנגדויות (דיירי הבניינים הסמוכים 20 ,24 ו- 11). להלן עיקרי ההתנגדויות:

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

הסתרת נוף ואור שמש וחסימת אוויר.

ירידת ערך דירות המתנגדים בעקבות פגיעות אלו.

עומס על החניה בעקבות תוספת דירות חדשות ברחוב בו חסרים מקומות חניה ממילא.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: איליין אופנהיימר / תאריך: 20/07/2025 23:49 / מספר בקשה: 3370991

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אופנהיימר
שם פרטי:	איליין
דואר אלקטרוני:	elaine.oppenheimer@gmail.com
תעודת זהות:	3337816821
מספר תיק רישוי:	2025/0111.00

סטטוס טיפול

20/07/2025 23:49
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור הזכויות:

מספר תיק רישוי:	2025/0111.00

הזדהות:

שם פרטי:	איליין
שם משפחה:	אופנהיימר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	3337816821
טלפון נייד:	9921154
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל:	elaine.oppenheimer@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	הבניין הסמוך

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	רחביה
רחוב:	התיבונים
מס' בית:	20
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

נימוקים להתנגדות - לתכנית תמ"א 38 התיבונים 22
)בקשה 2025/0111.00(
16/07/2025
קו הבנין המוצע בתכנית, מוזז קרוב לשני מטר)יחסית לקו הבנין הקיים(לכיוון הבנין ברחוב התיבונים 20.
בנוסף, באגף זה בפינת הבנין הקיים, ייבנו ממ"דים שיגיעו עד קו המגרש. חלון הממ"ד המתוכנן, ממוקם מול
חלון אחד מחדרי השינה של הדירה שבבעלותי, ובקירבה גדולה יחסית.
נדגיש: לאור האמור לעיל, בין הבנינים - התיבונים 20 והתיבונים 22 - נוצרת צפיפות וקירבה, שאינה
מקובלת בבניה בשכונה זו. המרחק בתכנית בין הבנינים - התיבונים 22 והתיבונים 24)הבנין השכן מצידו
השני(- גדול יותר משמעותית.
לפי התכנית ייבנו שתי קומות נוספות על המבנה הקיים, ובהן ארבע דירות חדשות. זה יתבטא)כידוע לנו
מהרחבת בנין קודמת ברחוב(במצוקת חנייה גוברת, שכבר עתה היא בלתי נסבלת.

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	איליין
שם משפחה:	אופנהיימר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מספר:	[illegible]

טלפון נייד:	9921154
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	elaine.oppenheimer@gmail.com

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרסל כץ / תאריך: 20/07/2025 20:09 / מספר בקשה: 3370670

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	כץ
שם פרטי:	מרסל
דואר אלקטרוני:	marcelle@fastmail.net
תעודת זהות:	074043217
מספר תיק רישוי:	2025/0111.00

סטטוס טיפול

20:09 20/07/2025
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2025/0111.00

הזדהות:

שם פרטי:	מרסל
שם משפחה:	כץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	074043217
טלפון נייד:	6460214
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5630133

דוא"ל:	marcelle@fastmail.net

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין שכן צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9238617
כתובת מלאה:	התיבונים 20, ירושלים 9238617
שכונה:	רחביה
רחוב:	התיבונים
מס' בית:	20
כניסה:	א
מס' דירה:	7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מפורטים בקובץ פי.די.אף שהעלנו

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שחר בר / תאריך: 21/07/2025 16:19 / מספר בקשה: 3372934

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	בר
שם פרטי:	שחר
דואר אלקטרוני:	Beershachar80@gmail.com
תעודת זהות:	026620427
מספר תיק רישוי:	2025/0111.00

סטטוס טיפול

22/07/2025 15:31
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

21/07/2025 16:19
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2025/0111.00

הזדהות:

שם פרטי:	שחר
שם משפחה:	בר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	026620427

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Beershachar80@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	אני בעל דירה בתיבונים 24, צמוד לבניה המבוקשת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	בית הכרם
רחוב:	ת.ד. שחר
מס' בית:	2
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כמפורט במסמך המצ"ב, אנחנו בעלי הדירות בתיבונים 24 החתומים מתנגדים לבניית הממ"דים של התיבונים 22 על גבול החלקה שלנו. בניה זו החורגת מקווי התוספת המותרת בתמ"א תפגע בפרטיות שלנו, תחסום מעבר אור ואוויר , תוריד את ערך הנכסים ותפריע בכניסה וביציאה מהחניות שלנו. לפיכך אנחנו מבקשים להזיז את הממ"דים המתוכננים לאגף אחר, או לכל הפחות להסיג אותם למרחק סביר מגבול החלקה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נורה אורלוב / תאריך: 22/07/2025 20:40 / מספר בקשה: 3376239

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אורלוב
שם פרטי:	נורה
דואר אלקטרוני:	mollky@inter.co.il
תעודת זהות:	069549996
מספר תיק רישוי:	2025/0111.00

סטטוס טיפול

22/07/2025 20:40
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2025/0111.00

הזדהות:

שם פרטי:	נורה
שם משפחה:	אורלוב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	069549996
טלפון נייד:	2158834
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל: monky@inter.co.il

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9238617
כתובת מלאה:	התיבונים 20, ירושלים 9238617
שכונה:	רחביה
רחוב:	התיבונים
מס' בית:	20
כניסה:	א
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצורף מסמך עם פירוט הנימוקים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עדה רחל שמיר אורביטו / תאריך: 22/07/2025 23:29 / מספר בקשה: 3376528

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שמיר אורביטו
שם פרטי:	עדה רחל
דואר אלקטרוני:	adas@bezeqint.net
תעודת זהות:	059015867
מספר תיק רישוי:	2025/0111.00

סטטוס טיפול

22/07/2025 23:29
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2025/0111.00

הזדהות:

שם פרטי:	עדה רחל
שם משפחה:	שמיר אורביטו
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	059015867
טלפון נייד:	2237118
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

דוא"ל:	adas@pezeqint.net

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירות המתנגדים מול חזית הבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	רחביה
רחוב:	דונש בן לברט
מס' בית:	8
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	כמפורט בכתב ההתנגדות המצורף.

נימוקים להתנגדות - לתכנית תמ"א 38 התיבונים 22

(בקשה 2025/0111.00)

21/07/2025

קו הבנין המוצע בתכנית, מוזז קרוב לשני מטר (יחסית לקו הבנין הקיים) לכיוון הבנין ברחוב התיבונים 20.

בנוסף, באגף זה בפינת הבנין הקיים, ייבנו ממ"דים שיגיעו **עד קו המגרש**. חלונות הממ"דים המתוכננים, ממוקמים מול חלונות אחד מחדרי השינה של דירות התיבונים 20 באגף זה של הבנין, ובקירבה גדולה יחסית.

נדגיש: לאור האמור לעיל, בין הבנינים - התיבונים 20 והתיבונים 22 - נוצרת צפיפות וקירבה, שאינה מקובלת בבניה בשכונה זו. המרחק בתכנית בין הבנינים - התיבונים 22 והתיבונים 24 (הבנין השכן מצידו השני) - גדול יותר משמעותית.

לפי התכנית ייבנו שתי קומות נוספות על המבנה הקיים, ובהן ארבע דירות חדשות. זה יתבטא (כידוע לנו מהרחבת בנין קודמת ברחוב) במצוקת חנייה גוברת, שכבר עתה היא בלתי נסבלת.

תיק רישוי הבנייה באתר העירייה

https://ykpubdata.jerusalem.muni.il/#/Details?TikNum=2025/0111.00&SystemCode=26400046&Page=BakashalInfo

כ"ז בתמוז תשפ"ה
22 ביולי 2025

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ובניה
עירית ירושלים

הנדון: <u>התנגדות לבקשה להיתר 2025/0111.00 עבור רחוב התיבונים 22, ירושלים</u>

ההתנגדות מוגשת בשם 5 בעלי דירות ברחוב התיבונים 11, הידוע כגוש 30025 חלקה 185:

- דירה על שם חגי שמיר, הידועה כתת חלקה 3;
- דירה על שם אנקה ויעקב שמיר, הידועה כתת חלקה 4;
- דירה על שם ניצה שמיר, הידועה כתת חלקה 6;
- דירה על שם אנקה שמיר, הידועה כתת חלקה 11;
- דירה על שם יעקב שמיר, הידועה כתת חלקה 12.

(להלן - **הדירות** או **דירותינו**)

<u>כל הדירות פונות לחזית הבניין שברחוב התיבונים 22</u>, שאליו מתייחסת הבקשה להיתר (להלן – **הבניין**).

1. <u>כללי</u>

1.1. תחילה חשוב לנו לציין שקיימים, משך שנים רבות, יחסי שכנות טובים בינינו ובין בעלי הדירות בבניין, ואנחנו, כמובן, מעוניינים לשמר זאת.

1.2. נדגיש שאנחנו לא מתנגדים למהות הבקשה ומודעים לחשיבות של חיזוק בניינים קיימים, אך אנחנו מבקשים לצמצם, עד כמה שאפשר, את הפגיעה באיכות חיינו ובערך דירותינו.

2. <u>עיקרי ההתנגדות</u>

נדגיש כי מהמידע המצוי באתר האינטרנט של העיריה קיימת אי בהירות לגבי ההרמוניקה המחייבת לעניין ההיתר:

- יש הרמוניקה שלפיה הבניין יהיה עם גג משופע;
- יש הרמוניקה שלפיה הבניין יהיה עם גג שטוח;
- בכל הרמוניקה יש שינוי בחזית הבניין - אחת עם מרפסות אחידות, אחרות עם מרפסות בגדלים שונים, והדמיות שונות של הבניין.

לכן, אנחנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף לטענותינו אם יתברר שיש בכך צורך לאחר שתובהר ההרמוניקה המחייבת.

2.1. **המעלית**

אנו סבורים שאפשר לתכנן ולבנות את המעלית לבניין כך שתהיה פגיעה פחותה בדירותינו, בחזית הבניין וברחוב.

2.1.1. מיקומו של חדר המכונות על הגג והיקפו מהווים <u>קומה ששית</u> של הבניין, בחריגה מהמותר על פי התכנית החלה על הבניין ומההקלה המבוקשת.
יש מקום לשקול שמיקום חדר המכונות של המעלית יהיה בקומת המרתף. חלופה זאת לא רק שלא תפגע בבניין, אלא היא תאפשר פגיעה פחותה בנוף הנשקף מדירותינו, באור ובזרימת האוויר, במיוחד בקומות העליונות.

2.1.2. יש לאמץ את המלצת מהנדס העיר ומחלקת השימור שלפיה:

'יש לצמצם עומק מעלית מוצעת לתחום קו בניין מכוח תמ"א עד 3 מ' מקו מגרש מזרחי קדמי ולתקן מענה נגישות משביל הולכי רגל הכניסה הראשית למעלית.

יש לצמצם מהשיקול העיצובי אלמנט בליטות אנכיות – עפ"י הוראות התכנית הבניה במתחם תתוכנן ב"פשטות עיצובית".'

יש לאמץ את ההדמיה שמראה את חזית המעלית לרחוב עשויה כולה מזכוכית, שמכביד פחות על מראה הרחוב.

2.1.3. יתר על כן, אנחנו מבינים את הצורך בהנגשת המעלית לדירות הקיימות ואת הצורך בשינוי חדר המדרגות, אך עם זאת, יש לצמצם את העומס הויזואלי על חזית הבניין ותוואי הרחוב. אנו סבורים שניתן לצמצם את עומק המעלית ואת רוחבה, כפי שמוצע בתשריט המצורף כנספח להתנגדות.

(i) המעלית במיקומה הנוכחי תבוטל.

(ii) המעלית תיבנה בפינה ה'צפון מזרחית' של חדר המדרגות, כשפתח הכניסה והיציאה מהמעלית יהיה רק מתוך חדר המדרגות ולא מחוץ לבניין.

(iii) תבוטל הרחבת חדר המדרגות לצד ה'מערבי', כך שקיר הפודסט החדש יהיה ברצף עם קיר חדר המדרגות הקיים בפועל.

(iv) 3 המדרגות בקומת הכניסה לבניין יוסטו שמאלה ויוצמדו לגרם המדרגות החדש, כך שמיקום המעלית שאנו מציעים לא יפריע לנגישות למדרגות אלו.

(v) הכניסה לבניין תהיה בצד הדרום מערבי מול גרם המדרגות החדש.

(vi) פתח הגדר לחצר הבניין יוסט לכיוון מערב או יורחב כך שיהיה מול דלת הכניסה החדשה.

<u>היתרונות בהצעתנו</u>:

- קו הבניין יהיה אחיד יותר ותופחת הפגיעה בחזית הבניין, וכך גם תפחת הפגיעה באופי הרחוב ובדירותינו, שכאמור פונות לחזית הבניין;
- ההצעה תואמת את המלצות מהנדס העיר והתוכניות החלות על הבניין;
- אם לא תיענה בקשתנו שמבנה העזר וחדר המכונות של המעלית יהיו במרתף הבניין והם ייותרו על הגג - הם יהיו קטנים יותר ויפגעו פחות בנוף הנשקף מדירותינו, במיוחד אלה שבקומות העליונות, בחדירת אור ובזרימת אוויר לדירותינו.

2.2. **נסיגת הקומה החמישית**

אנו מתנגדים לכך שקיום הדרישה בדבר נסיגת הקומה החמישית ייעשה **שלא בהתאם** לתוכניות החלות על הבניין, ועומדים על כך שהנסיגה תבוצע בהתאם להוראות התוכניות האמורות ולקביעה של מהנדס העיר שלפיה:

'קומה חמישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית בעומק שלא יפחת מ 2.5 מ'.'

החזית הקדמית של הבניין פונה לרחוב התיבונים.

2.2.1. לא בכדי קובעת התכנית החלה על הבניין כי הקומה אחרונה שמתווספת לבניה (במקרה של הבניין – הקומה החמישית) "תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ- 2.5 מ'", ולא בחזית האחורית. בנין של 5 וחצי קומות בקיר גבוה בחזית הקדמית, ללא נסיגה, מחשיך את הרחוב, פוגע בהולכי הרגל, פוגע

בזרימת האוויר שברחוב, ומייצר תחושה כאילו הרחוב מוקף חומה גבוהה, על כל המשתמע מכך. הדבר נכון במיוחד ברחוב צר כמו רחוב התיבונים.

2.2.2. מעבר לעמידה בתנאים הקבועים בתוכניות החלות בשכונה ולשיקולים שעומדים מאחוריהם ובנוסף לצמצום הפגיעה ברחוב עצמו, נסיגה בחזית הקדמית כאמור, להבדיל מזו המוצעת בצדו האחורי של הבניין, גם תביא:

- לצמצום הפגיעה בזרימת אוויר ובחדירת אור לדירותינו ובנוף הנשקף מהן;
- לצמצום הפגיעה בפרטיות של המתגוררים בדירותינו.

ברור שבאיזון בין הערך הכלכלי שייתכן שיש ליזם מנסיגה בצד האחורי של הבניין הפונה לנוף, לבין צמצום הפגיעה באיכות חיינו ובערך דירותינו – אמור לגבור צמצום הפגיעה בנו, במיוחד כשהדבר מנוגד לתכנית החלה על הבניין.

2.3. **חריגות מקווי בניין**

אנחנו מתנגדים לחריגה מקווי בניין לכיוון רחוב התיבונים אם מוצעת על פי ההרמוניקה המחייבת. מהנימוקים שפירטנו בסעיף 2.2 – שימור אופי השכונה וצמצום הפגיעה ברחוב וצמצום הפגיעה בזרימת אוויר וחדירת אור לדירותינו ובנוף הנשקף מהן כמו גם צמצום הפגיעה בפרטיות של המתגוררים בדירותינו - אנחנו גם מתנגדים לחריגה מקווי בניין לכיוון רחוב התיבונים, בהתאם להרמוניקה המחייבת

2.4. **החזית הקדמית**

<u>החזית הקדמית של הבניין ממוקמת מול דירותינו ומהווה את הנוף שנשקף מהן.</u>
ולכן, בנוסף להערותינו לגבי המעלית, נסיגת הקומה החמישית והחריגה מקווי הבניין, אנו מבקשים כי:

2.4.1. תיושם המלצת מהנדס העיר שלפיה:

'חזית ראשית מזרחית לרחוב התיבונים – יש לתכנן מרפסות זיז ברוחב אחיד עוקב. עומק עד 1.6 מ' כמפורט בהוראות התכנית (מענה מרפסות סוכה במרפסות צדיות/מערביות).'

2.4.2. מפרט החיפוי של הבניין בחזית הקדמית אינו תואם את אבן הבניין ואת האבן שמוצעת בחזית האחורית של הבניין. אנו מבקשים שחיפוי החזית הקדמית הפונה לרחוב התיבונים תהיה בהתאם לאופי הבנין, השכונה ובהתאם לתוכניות החלות.

2.4.3. תהיה אחידות וסימטריות מרבית, בפריטים השונים שבחזית הקדמית של הבניין, לרבות בגודל המרפסות, בחלונות ובפתחי הדלתות.

2.4.4. כל הפתחים (חלונות ויציאות למרפסות) ימוקמו באופן סימטרי בכל הקומות ובהתאם למיקום בקומות הקיימות. חוסר הסימטריה פוגע באסתטיקה של הבניין.

2.5. **חניות**

אנו מבקשים לוודא <u>שזיקת ההנאה</u> הקיימת בין הבניין והבניין הסמוך לו שברחוב התיבונים 24, <u>לענין החניות</u> תעמוד בתוקפה; אחרת ייווצר ברחוב עומס נוסף של כ – 13 רכבים לפחות (6 דירות קיימות ועוד 7 חניות נדרשות על פי תקן חניה). יודגש שרחוב התיבונים הוא צר מאד וכבר כיום סובל ממחסור במקומות חנייה.

2.6. **פני הגג**

אנו מבקשים כי:

2.6.1. כל המתקנים המוצבים על הגג יחופו באופן אסתטי, כדי לצמצם את הפגיעה בנוף הנשקף מדירותינו.

2.6.2. מעקה הגג ייבנה באופן פתוח ומאוורר (בדומה למעקות של המרפסות), ולא מאבן, כדי לצמצם את הפגיעה בנוף הנשקף מדירותינו, בחדירת האור ובזרימת האוויר לדירותינו וכן את הפגיעה ברחוב עצמו.

2.7. **מתן מענה לתקופת הבניה**

יש לתת מענה לפגיעה באיכות החיים של המתגוררים בדירותינו בתקופת הבנייה, לרבות עקב אבק ורעש, צמצום מקומות חנייה, בעיות ניקוז; ולנזקים ולהוצאות שייגרמו עקב כך, ובכלל זאת הפחתה של דמי שכירות עבור הדירות שאיננו מתגוררים בהן או אי אפשרות להשכירן.

אנחנו מבקשים שהיזם ובעלי הדירות בבניין יחויבו לפצות אותנו על כך, במיוחד אם יהיה קושי להתגורר בדירות בתקופת הבניה או בחלקה, לפחות כשם שמפצים את בעלי הדירות שבבניין על אף שהם אמורים לצאת נשכרים מהפרוייקט, בניגוד אלינו.

3. **שוויון בזכויות**

אנו מבקשים, בין השאר על בסיס עיקרון השוויון, שכל הקלה שתינתן לבניין שברחוב התיבונים 22 תינתן גם לבניין שברחוב התיבונים 11 (הבניין שבו נמצאות דירותינו), בכל מועד שבו נבקש אף אנו לממש את זכויותינו בהתאם לכל תוכנית חוקית.
בהתאם, יש לבחון כל הקלה לבניין בהנחה שאותה הקלה מוענקת כבר עתה לבניין שברחוב התיבונים 11, וההשלכות הנובעות מכך.

אנו **שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף כל טענה** אם יהיה צורך, לרבות עקב דברים שיתבררו במהלך הדיון.

נודה על הזמנתו לדיון בעניין ההיתר.

הח"מ מגישה את ההתנגדות בשמה, כיורשת של אנקה ויעקב שמיר ובשם חגי שמיר על פי ייפוי כוח נוטריוני מיום 15.8.2019, כבעל דירה וכיורש של אנקה ויעקב שמיר, ובשם ניצה שמיר על פי ייפוי כוח מיום 22.7.2025, כבעלת דירה וכיורשת של אנקה ויעקב שמיר.

בברכה,

עדה שמיר

עדה שמיר אורביטו, עו"ד

יפוי - כח

אני הח"מ ניצה שמיר, נושא ת.ז 067189175 ממנה בזה את עדה שמיר-אורביטו עו"ד ו/או עו"ד, וכל עורך דין אחר ממשרדו מרחוב בן הלל 14, ירושלים 9423116 להיות באי כוחי ולייצגני בעניין: החנגדות לבקשה להיתר בניה בהתיבונים 22 בירושלים. מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה בא-כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל חביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על החביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
4. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שברק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
5. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים דק בדרגה בה הוגש יפוי הכח.
6. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
7. להתפשר בכל ענין הנובע או הנובע מהענייגים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לה.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים בפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
9. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
10. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
11. להופיע בשמי ולייצגני בפני מינהל מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשם המקרקעין, עמידר, רושם הקרקעות, במשרד ספרי אחוזה, ו/או בכל רשות ציבורית ו/או מוסד, גוף או חברה פרטיים או ממשלתיים אחרים הקשורים בענין המפורט לעיל וכן לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (ריספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין ולבצע העברות בתמורה וללא תמורה.
12. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם אגורות שיתופיות, לחתום במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה לאותו גוף משפטי.
13. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
14. להודות או לכפור באישום שלא בנוכחות הנאשם ו/או בהעדרו.
15. לחתום על יפויי כח בלתי חוזרים.
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 עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים רלעיל ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 22 בחודש יולי שנת 2025

ניצה שמיר

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל,

עדה שמיר - אורביטו, עו"ד

עדה שמיר-אורביטו, עו"ד
מ"ר 14077

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il הנאגר המשפטי הישראלי

עבר בנין
200
135
668
160
127
בנין שם

ACL
133
200
135
060
160
165
127

מספר סידורי : 9152/2019

אימות חתימה

אני הח"מ, **משה דובר**, **נוטריון** בעל רשיון מס. 12539, מאשר כי :

ביום 15/08/2019 ניצב לפני במשרדי שבמען רח' המעלות 10, ירושלים, מר שמיר חגי דוד, שזהותו הוכחה לי על פי דרכון מספר **23784502**, שהונפק ביום 23/01/2018 .

ושוכנעתי כי הניצב לפני הבין הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתם מרצונו החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות "**א**".

לראיה הנני מאמת את חתימתו של מר שמיר חגי דוד בחתימת ידי ובחותמי, היום 15/08/2019.

שכר נוטריון : 167 ש"ח (לפני מע"מ)
שכר נוטריון : 195 ש"ח (כולל מע"מ)

חתימה וחותמת הנוטריון

נוטריון
משה דובר
MOSHE DOVER
NOTARY

ייפוי כוח נוטריוני כללי

אני החתימ, חגי דוד שמיר ת.ז. 067189167, דרכון ישראלי מס' 23784502 המתגורר בארה"ב ובישראל, ממנה ומייפה את כוחם של יעקב שמיר ת.ז. 002147775 ו/או טידה שמיר ת.ז. 067189175 ו/או עדה שמיר אורביטו ת.ז. 059015867 , כולם ביחד או לחוד, לפעול בשמי ובמקומי בכל הקשור לביצוע כל פעולה בה מתבקשת חתימתי לרבות פעולות משפטיות, עסקיות ו/או כל פעולה אחרת. האמור לעיל יחול בכל רשות ציבורית או פרטית, בכל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל אני מייפה בזאת את כוחם של חנייל לפעול גם כדלקמן :

1. לבקש, לדרוש, לתבוע במשפט, לקבל, לגבות, להחזיק סכומים של כסף, בטחונות בעד כסף, חובות, מניות, סחורות, דברים וחפצים בין מיטלטלין ובין נכסי דלא-ניידי, השייכים לי עכשיו או אשר יהיו שייכים לי בעתיד או אשר אנשים אחרים חייבים לי בהווה או יהיו חייבים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד, בין בתוקף ניירות ערך ובין בתוקף כל יתרה או חיסול חשבונות ובין בכל דרך אחרת שהיא, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור קבלות בגוף תוקף, פדיונות, שחרורים וכתבי פיטורין אחרים בנוגע לכל נכסים מכל מין שהוא, בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי, בין בהווה ובין בעתיד, לרבות דברים שבתביעה ובנוגע לכל כספים, ניירות ערך, בטחונות לכספים, חובות, סטוק של מניות, סחורות, מיטלטלין, וחפצים השייכים או יהיו שייכים המגיעים או העומדים להגיע לי בין לי עצמי ובין בשותפות עם כל אדם, גוף או התאגדות.

2. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמור, לחסל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשובים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיו לי בכל זמן שהוא בעתיד בכל עניין שהוא או בכל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשוב תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בעניין.

3. בשמי ובמקומי להתפשר ולעשות ויתורים והנחות עם או לכל אדם ביחס לכל חוב, עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמוד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.

4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנות, לבטל, להגן, להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש וקיפות גומלין, להתפשר, ליישב, למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועמדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כחי ימצא לנכון וראוי.

5. ליצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל פקיד, מחלקה ממשלתית או רשות מוסמכת, משרד ממשלתי, מיניסטריון, הכנסת או בפני כל עירייה, מועצה מקומית או פקידים אדמיניסטרטיביים אחרים, או בפני כל משרדים שהם לרישום קרקעות, וכל זכות בקרקע או על קרקע, או בפני כל רשות אחרת ככל הדברים הנוגעים או הקשורים לעניני, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו על ידי רשויות ומשרדים כאלה.

6. בשמי ובמקומי ועל חשבוני לקנות, לשכור, להחליף, או לרכוש בכל צורה אחרת שהיא, למכור, להשכיר, לשעבד, למשכן, או למכור בכל צורה אחרת שהיא כל רכוש, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא ניידי, לרבות דברים שבתביעה, בתי חרושת, מכונות, מכשירים, השייכים לי עכשיו או יהיו שייכים לי בעתיד, בתנאים כפי שימצא לנכון.

7. לשלם ולחסל חשבונות של מסים מכל סוג שהוא לכל רכוש, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא ניידי.

8. לקבל לטובתי כל משכנתא, חשבון, שעבוד או זכות ולשחררם ולחסלם לאחר תשלומם.

9. להשתמש בכספים שיהיו בידי או יכנסו לידי לפי ייפוי כוח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות דלעיל או דלקמן.

10. ללוות ולחשיג כסף לפי תנאים שבאי כוחי ימצאו לנכון, בין עם בטחון ובין בלעדיו, ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים לשעבד, למשכן, לתת משכנתא או זכות על כל כספים, בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי וכל דברים - שבתביעה בין השייכים לי עכשיו ובין אם יהיו שייכים לי בעתיד.

11. להשקיע את כל כספי בצורה, בריבית ובתנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון לפי שקול דעתו הוא בלבד ומזמן לזמן למנות השקעות כאלה ובזמן הביניים עד להשקעות כאלה להפקידם כולם או מקצתם בכל בנק כפי שבא כחי ימצא לנכון.

12. בשמי ובמקומי לייסד חברות, לרשמן ולבצע כל פעולות הדרושות ליצירתן, רישומן ופעולתן התקינה.

13. להעביר ולקבל העברה של כל סטוק של מניות, קרנות, מניות או ניירות ערך אחרים, העלולים לעבור אלי בכל זמן שהוא בעתיד ומבלי לפגוע בכלליות כל הנאמר לעיל לחתום בשמי ובמקומי על כל תזכיר או תקנות ההתאגדות של כל חברה, גוף או התאגדות ועל כל מניות או סטוק של מניות של חברות, גופים והתאגדויות כאלה, ולשלם כל כספים שהם המשתלמים עם החתימה כנ"ל וכל תשלומים על חשבון המניות שידרשו אחר כך או חוצאות לרגליהן, הכל כפי שבא כחי ימצא לנכון, וכן לקבל דבידנדות, ריבית, עודף נכסים וכל הכנסה אחרת שהיא הבאה מן כל סטוק של מניות, או כספים אחרים השייכים לי בהווה או יהיו שייכים לי בעתיד.

14. לזכות בשמי ובמקומי בכל הזכויות והפריבילגיות ולמלא את כל החובות המוטלים עלי עתה או יהיו מוטלים עלי בעתיד כבעל מניות, סטוק של מניות, אגרות חוב או אינטרס אחר בכל חברה או התאגדות ולהצביע בכל האסיפות של כל חברה, התאגדות וכדומה ולפעול כבא כוחי או פרוקסי בכל הנוגע לכל מניות, סטוק של מניות, כל השקעה אחרת אשר בחזקתי עתה או ארכוש לי בעתיד מכל חברה או בהתאגדות כזאת.

15. במידה שהתוקן מרשה או במידה שתזכיר ההתאגדות או תקנותיה של כל חברה או התאגדות שבה הנני משמש או עלול לשמש כמנהל מרשים, לפעול כמנהל ממלא מקום או כמנהל אלטרנטיבי בשמי ובמקומי.

16. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אתיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשנות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כחי ימצא לנכון.

17. להיכנס ו/או להצטרף בשמי ובמקומי בכל שותפות, עסקה, סינדיקט או כל שתוף אינטרסים אחר, ולייצגני, בכל סוג של שותפות כנ"ל לחתום ולהוציא לפועל כל חוזים של שותפות או חובותיה ולייצגני, בשיתוף ולקחת חלק במקומי בהנהלתם של כל עניני השותפות, אשר הנני בה שותף ביום או אתיה שותף בעתיד.

18. להשתמש בכל כוח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או בשותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמנים, או בתוקף כל סמכות של נאמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.

19. לפתוח ולסגור חשבון בכל בנק או בנקים, ולמשוך, לחתום, להסב כל שיק, המחאה, שטרי חליפין, שטרי משלוח וכל תעודות משלוח בים וכל תעודות אחרות הנתונות להעברה ו/או העוברות לסוחר, וכן דבידנדות או תעודות זכות לרווחים ולחתום בשמי ובמקומי ולהוציא לפועל כל העברות, שטרות, תעודות ומסמכים מכל סוג שהוא.

20. לכל או לכל אחת מן המטרות של יפויי כוח זה בשמי ובמקומי לתת, להוציא לפועל ולמסור כל שטרי התחייבות (bonds) ערבויות, גרנטיות, שטרי-פיצוי, התחייבויות בכתב והתחייבויות כפי שבא כחי ימצא לנכון או לנחוץ.

21. להעסיק, להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הניתנים ביפוי כוח זה לבא כוחי.

22. למסור, לחתום, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות, שיקים, שטרי משלוח (מכתבי אשראי) כלשהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא, ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כוחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכוח אל הפועל את הכוחות הנסתרים ביפוי כוח זה לבא כחי.

23. לבטח את כל רכושי או איזה חלק ממנו, בין השייך לי בהווה או יהיה שייך לי בעתיד, ובין אם הנמצא בחזקתי או בתביעה, אצל כל חברת ביטוח או חברות ביטוח, משרד ביטוח או משרדי ביטוח, ולייצגני ולתבוע ולקבל כל כספים שהם העלולים להיות מגיעים לי לפי כל פוליסה או פוליסות ולתת קבלות ושחרורים שיהיו בני תוקף וחוקיים בעד כל הנ"ל.

24. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע פשיטת רגל או פירוק של כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק פשיטת רגל העומד בתוקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות שאינם ניתנים לגביה של פירמות או אנשים או בהתאם לכל חוק של פירוק של חברות ולהשתתף בכל אסיפות של נושים בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.

25. לנסח, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או הוראות נוטריוניות או של כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.

26. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.

27. להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.

28. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא כוחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולהעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

הנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר באת כוחי או ממלא מקומה, שימונה על ידה בהתאם לייפוי כוח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף ייפוי כוח זה.

ולראיה באתי על החתום ביום 15 לחודש אגוסט 2019.

חגי דוד שמיר

ירושלים, 21.7.2025

כתב התנגדות לבקשת להיתר מספר 2025/0111.0

ברחוב התיבונים 22, ירושלים

אנו הח"מ, בעלי הדירות ברחוב התיבונים 24, מתכבדים להגיש את התנגדותנו לבקשה להיתר מסיבות אלו:

להלן נימוקי ההתנגדות :

1. הבניין נשוא הבקשה מצוי ברחוב התיבונים 22 בצמוד לבניין שלנו, המצוי בליבה של שכונת רחביה. הוא בנוי מעל מפלס חניה, אשר הגישה אליה היא דרך החלקה שלנו.

2. אנו הח"מ, בעלי דירות בבניין הסמוך, התקשרנו עם יזם לביצוע חיזוק והרחבה במסלול תמ"א 38 ונמצאים בשלבי רישוי. חשוב לנו שהתכנון של התיבונים 22 יהיה תואם לנו ולא יפגע בנו, וזאת כדי שזכויותינו הקנייניות והתכנוניות לא יפגעו, ובפרט לא תפגע היכולת שלנו לעשות שימוש בשטחי החצר והחניה בפרט.

3. על פי הבקשה הנוכחית להיתר, מתוכננים הממ"דים באגף הדרומי של התיבונים 22 להיבנות ממש על גבול החלקה, ולחרוג חריגה משמעותית מקו הבניה המותר כתוספת תמ"א. משמעות הדבר שממ"דים אלו ייבנו במרחק של שני מטרים בלבד מהדירות שלנו. אישור הבניה המוצעת יגרום לצפיפות בין הבניינים, לפגיעה בפרטיות שלנו, לחסימת האור המגיע למבנה שלנו מכיוון מערב ולזרימת האוויר בין המבנים.

בנוסף על האמור לעיל, בניה בצמוד לקו חלקה מנוגדת להוראות תכנית 10038 ו/או לתכנית רחבה 9988. במקרה זה לא מדובר אפילו באילוץ, כי יש חלופה טובה יותר והיא מיקום הממ"דים לכיוון רחוב התיבונים. אנחנו יודעים שחלופה זאת מאושרת על יד העירייה, משום שבדקנו את הנושא בבדיקות מקדמיות שערכנו עם גורמי התכנון בעירייה לגבי הבניין שלנו.

4. כמו כן, מראה הבניה ברחוב חשוב מאד והתכנון הנוכחי אינו המיטבי, בין היתר כי מיקומי הממ"דים אינם בחזית, אלא בצד ודבר זה גורם גם לצפיפות ולמעבר אוויר ואור ברחוב ובחלקה, וגם מקטין את יכולת המעבר בין המבנים. על כן יש לשנות את המיקום גם שיהיה פחות פוגע, ובנוסף שיראה טוב יותר.

ראוי עוד לציין כי בהתאם לסעי' 6.5.9 לתכנית 10038 "בבקשות להיתר בתחום העיר החיסטורית ואיזורי שימור תידרש הועדה המקומית להתייחס בעת הדיון להתאמת הבינוי לתכנית האב ולמדיניות הועדה המחוזית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר ולהמלצת ועדת השימור של עיריית ירושלים. כל החלטה של הועדה המקומית שחורגת ממדיניות זו ..תידרש הועדה המקומית לנמק את החריגה בהחלטתה, תוך התייחסות למידת החריגה ולנחיצותה".

נסרק עם CamScanner

5. הדבר חמור יותר בנסיבות של אתגרי תחניה חצפופה בתחומי חבניין שלנו, אשר מחייבת תמרון בכדי להיכנס ולצאת מתחניות הסמוכות לקו החלקה מול בניין 22. בניית הממ"ד בטיקום המבוקש, תמנע מאיתנו אפשרות שימוש רגיל וסביר בחניה שברשותנו ובחלקה שלנו. לפיכך אנחנו מבקשים לחזיז את מיקום הממ"ד לכיוון רחוב התיבונים או לחילופין להרחיקו מקו החלקה שלנו, לכל הפחות 2 מטרים, רצוי 3 מטרים.

6. לאור כל הסעיפים הללו ברור כי השארת התכנית כמות שהיא, ואי קבלת ההתנגדות, יש בה בכדי לגרום לדיירי התיבונים 24 נזק ופגיעה כספית ממשית בערך נכסיהם וביכולתם להשביחו בעתיד באמצעות תהליך תמ"א אשר מתקיים בימים אלו ממש.

7. חשוב להדגיש כי פנינו לנציגות בעלי הדירות ברחוב התיבונים 22 וגם לאדריכל מטעמם, נפגשנו עימם לפני כשבוע והסברנו בפגישה שהמיקום של הממ"ד אצלם בתכנית - בסמיכות לקו חלקה שלנו - הינו פוגעני, מנוגד להוראות התמ"א ולא סביר, ואנו מתנגדים בתוקף למיקומו הנוכחי.

ביקשנו את התערבותם המיידית והודעה מוסכמת על הארכת מועדים להתנגדות, אך טרם קיבלנו מהם מענה. לפי הפרסום מתקרב מועד סיום ההתנגדויות, ואנו לא נוכל להמתין עוד ולפיכך מוגשת התנגדות זאת.

8. אנו מבקשים להאריך את המועד להגשת התנגדות מפורטת ומלאה עד ליום 20.9.2025, מתוך תקוה שבמשך הזמן עד אז, ימצאו פתרונות משותפים ויהיה אפשר לבטל את ההתנגדות.

אנו מעדיפים בשלב הנוכחי לא לטעון את כל הטענות שלנו, בין היתר כדי לא לפגוע במבקשים, ולשמור על יחסי שכנות טובים, ובמטרה למצוא במשותף פתרונות נכונים ומיטיבים עם שני הבניינים, שימשיכו לחיות בשכנות טובה במהלך הבניה וגם אחריה, עוד שנים רבות.

אשר על כן הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, ולא לאשר את הבניה כפי שהוגשה, עד שישונה מקום הממ"ד הפונה לכיוון הבניין שלנו ותתאפשר לנו גישה נוחה ובטוחה לחניות שלנו.

על החתום:

המתנגדים, דיירי התיבונים 24 ירושלים

1) _____ 2) _____ 3) _____

4) _____ 5) _____ 6) _____

7) _____ 8) _____

נסרק עם CamScanner

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה: 2025/0111.00 (מספר בקשה: 3375991, סטטוס: הועבר להמשך טיפול באגף) | תאריך מילוי הבקשה: 22/07/2025

איתור תיק

אנא הזן את מספר תיק הבקשה להיתר בנייה ולחץ על 'אתר תיק'

מספר תיק	2025/0111.00

הזדהות

שם מרטי	מינה	
שם משפחה	רון	
סוג זיהוי	ת.ז.	
מספר ת.ז.	056222391	
טלפון נייד	4749991	052
טלפון קווי	בחר	
דוא"ל	minaron7@gmail.com	

פרטי התנגדות ושליחה

מגיש הבקשה:

◉ מתנגד ○ בא כח

כתובת למשלוח דואר

עיר	ירושלים
שכונה	בחר
רחוב	התיבונים
מספר בית	20
כניסה	
מספר דירה	
תא דואר	
מיקוד	

כתובת מלאה למשלוח דואר

פרטי דירת המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת	בנין סמוך

סטטוס דירת המתנגד

◉ בעלות המתנגד ○ שכירות ○ דמי מפתח ○ חכירה

לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מערך זמני, מערך זה אינו יכול להיות מניעה לאישור בניה

נימוקי ההתנגדות	מפורט במסמך המצ"ב

90 18:23
סיום objection-hatibonim-22...

נימוקים להתנגדות - לתכנית תמ"א 38 התיבונים 22
(בקשה 2025/0111.00)
16/07/2025

קו הבנין המוצע בתכנית, מזזו קרוב לשני מטר (יחסית לקו הבנין הקיים) לכיוון הבנין ברחוב התיבונים 20.

בנוסף, באגף זה בפינת הבנין הקיים, ייבנו ממ"דים שיגיעו **עד קו המגרש**. חלונות הממ"דים המתוכננים, ממוקמים מול חלונות אחד מחדרי השינה של דירות התיבונים 20 באגף זה של הבנין, ובקירבה גדולה יחסית.

נדגיש: לאור האמור לעיל, בין הבנינים - התיבונים 20 והתיבונים 22 - נוצרת צפיפות וקירבה, שאינה מקובלת בבניה בשכונה זו. המרחק בתכנית בין הבנינים - התיבונים 22 והתיבונים 24 (הבנין השכן מצידו השני) - גדול יותר משמעותית.

לפי התכנית ייבנו שתי קומות נוספות על המבנה הקיים, וכדן ארבע דירות חדשות. זה יתבטא (כידוע לנו מהרחכת בנין קודמת ברחוב) במצוקת חנייה עוברת, שכבר עתה היא בלתי נסבלת.

תיק רישוי הבנייה באתר העירייה
https://ykpubdata.jerusalem.muni.il/#/Details?TikNum=2025/0111.00&SystemCode=26400046&Page=BakashaInfo

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה: 2025/0111.00 (מספר בקשה: 3376205, סטטוס: הועבר להמשך טיפול באגף) | תאריך מילוי הבקשה: 22/07/2025

איתור תיק

אנא הזן את מספר תיק הבקשה להיתר בנייה ולחץ על 'אתר תיק'

מספר תיק	2025/0111.00

הזדהות

שם פרטי	אליעזר	
שם משפחה	קרין	
סוג זיהוי	ת.ז.	
מספר ת.ז.	007116452	
טלפון נייד	8611140	052
טלפון קווי	563668202	
דוא"ל	elican@012.net.il	

פרטי התנגדות ושליחה

מגיש הבקשה:

◉ מתנגד ○ בא כח

כתובת למשלוח דואר

עיר	ירושלים
שכונה	רחביה
רחוב	התיבונים
מספר בית	20
כניסה	א
מספר דירה	6
תא דואר	
מיקוד	9238617
כתובת מלאה למשלוח דואר	התיבונים 20, ירושלים 238617

פרטי דירת המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת	בנין שכן

סטטוס דירת המתנגד

◉ בעלות המתנגד ○ שכירות ○ דמי מפתח ○ חכירה

לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מטרד זמני, מטרד זה אינו יכול להיות מניעה לאישור בניה

נימוקי ההתנגדות	מצורף קובץ עם פירוט ההתנגדות

נימוקים להתנגדות - לתכנית תמ"א 38 התיבונים 22

(בקשה 2025/0111.00)

21/07/2025

קו הבנין המוצע בתכנית, מוזז קרוב לשני מטר (יחסית לקו הבנין הקיים) לכיוון הבנין ברחוב התיבונים 20.

בנוסף, באגף זה בפינת הבנין הקיים, ייבנו ממ"דים שיגיעו עד קו המגרש. חלונות הממ"דים המתוכננים, ממוקמים מול חלונות אחד מחדרי השינה של דירות התיבונים 20 באגף זה של הבנין, ובקירבה גדולה יחסית.

נדגיש: לאור האמור לעיל, בין הבנינים - התיבונים 20 והתיבונים 22 - נוצרת צפיפות וקירבה, שאינה מקובלת בבניה בשכונה זו. המרחק בתכנית בין הבנינים - התיבונים 22 והתיבונים 24 (הבנין השכן מצידו השני) - גדול יותר משמעותית.

לפי התכנית ייבנו שתי קומות נוספות על המבנה הקיים, ובהן ארבע דירות חדשות. זה יתבטא (כידוע לנו מהרחבת בנין קודמת ברחוב) במצוקת חנייה גוברת, שכבר עתה היא בלתי נסבלת. כמו כן, הוספת שתי קומות למבנה הקיים, תגרום לחסימת אור, וזרימת האויר.

תיק רישוי הבנייה באתר העירייה

https://ykpubdata.jerusalem.muni.il/#/Details?TikNum=2025/0111.00&SystemCode=26400046&Page=BakashalInfo

סדר יום לועדה מתאריך - 15/07/2026 - א אב תשפ"ו

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/81**
מספר בקשה	**2025/0254.00**
מספר סידורי	**4**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תמ"א 38 - תוספות, התקנת מעלית חיצונית, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית בריכה פרטית, עבודות הריסה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה לבניין ע"פ הוראות תמ"א ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**הבית בהקליר 32**
עורך הבקשה	**אדריכל קטורזה יצחק**
מתכנן השלד	**קוזלובסקי דב**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**2**

כתובת האתר

הקליר 32 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30039	199	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30039ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30039ג	תחילת תוקף	16/07/1959	199	אזור מגורים 3	

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית. בבנין קיימות 6 יח"ד, 2 בכל קומה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 1.5 קומות חדשות ו 3 יח"ד. סה"כ 9 יח"ד ב-6 קומות.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. וכן תוספת מעלית חיצונית, מבואת כניסה והרחבת פיר המדרגות הקיים. מוצעות הריסת מרפסות. מוצעת גדר

לשיחזור בחזית מערבית.

מפלס 3.04- קומת מחסנים: מוצע תוספת של 4 מחסנים לקומת מחסנים קיימת. התקנת מעלית חיצונית הרחבת לובי, מדרגות משותפות והסדרת 6 מקומות חניה בתחום המגרש.

מפלס 0.00+ קומת קרקע: קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 52 מ"ר הכוללות ממ"דים, הפיכת שטח שירות לעיקרי ומרפסת זיז לכל יח"ד. מוצעת מבואת כניסה, מדרגות משותפות והמשך פיר מעלית. מוצע פיתוח שטח הכולל גינון, גמל מים והגדלת חדר אשפה.

מפלס 3.03+, 6.06+, קומות א' ו- ב': קיימות 2 יח"ד בכל קומה להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים, הפיכת שטח שירות לעיקרי ומרפסת זיז לכל יח"ד. מוצעת הרחבת מבואה ומדרגות משותפות והמשך פיר מעלית.

מפלס 9.09+ קומה ג': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז. מוצע מפלסה התחתון של דירת הדופלקס מהקומה העליונה. מוצעת מבואת כניסה ליח"ד החדשות והמשך פיר מעלית ומדרגות משותפות.

מפלס 12.59+ קומה ד': מוצעת קומה חלקית חדשה ובה יח"ד דופלקס (מס' 9) הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג. מוצעת מבואת כניסה לדופלקס, המשך פיר מעלית ומדרגות משותפות.

מפלס 09.16,+17.44+, קומת גג: בחלקו הצפוני מוצע גג טכני שטוח הכולל מערכות, ובחלקו הדרומי מוצע מרפסת גג משותפת הכוללת בריכה. גישה לגג דרך גרם המדרגות המשותף.

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר בניה במערכת אך נמצאו מסמכים נלווים להיתר שקבעו כי היו בהיתר 6 מקומות חניה.

חוות דעת:

תוכנית מס' 30039ג משנת 1959 -התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים ג היקף זכויות בניה 90 ב- 3 קומות.

המדיניות באיזור הינה בדיוק בתפר בין בניין של 6 קומות מצד אחד ומתחם שימור בצד השני ולכן מופע של 5.5 קומות משתלב לסביבה.

62 אזור מגורים 3 זכויות בניה 90% ב 3 קומות, קו בנין צדי דרומי וצפוני 3 מ', מערבי לרחוב דיסקין 3 מ', מזרחי 4 מ' ~ סומן מציר מרכז דרך רחוב הקליר.

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

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים	15/02/2026	
		המלצת אגף הרישוי:

ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות		חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 26/08/2025 ע"י שלומי רוטלוי. אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 3 יח"ד ע"פ תקן שימור נדרש 1 מק"ח מוצע הסדרה ותוספת ס"ה 6 מק"ח תנאי להיתר בנייה הגשת כתב התחייבות להתקנת והתקנת מתקן חניה.
		התייחסות תכנון עיר לחניה: הבקשה מציעה חניה עבור חלק מהמתחם שלא בהתאם לתקן החניה סה"כ 6 עבור 6 יח"ד הקיימות ו- 0 מקומות חניה עבור תוספת של 3 יח"ד החדשות. וסה"כ 6 חניות ל- 9 יח"ד. נדרש להציע 4.5 מקומות חניה נוספים עבור 3 יח"ד החדשות במכפילים/ משלישים בהתאם לתקן מאחר והמגרש רחוק מציר רק"ל יותר מחצי קילומטר. ניתן להציע תוספת מקומות חניה ע"י חניון תת"ק בחזית הצפונית או במכפילים ככל שלא תוצע תוספת שטח בחזית הקדמית וכך מספר ומיקום החניות המאושרות (מסומן בשחור)לא ייפגע. עבור 3 יח"ד נדרש לייצר מקום חניה אחד, קיימות 6 חניות בהיתר. בבקשה מוצעים 6 חניות חסרה חנייה אחת. המלצת אגף רישוי להשליש מכפיל אחד. להכרעת הועדה באם לפטור או לחייב על חניה אחת. מובא להכרעת ועדה לענין חניה קווי בניין: בהתאם לחו"ד תכנונית, מדובר בתחום העיר ההיסטורית. קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו- 2 מ' לחזית צידית. הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט חריגות בחזית מזרחית ל-2 עמודות ממ"ד - פורסמה הקלה כנדרש. אין מניעה לאשר. בנוסף ישנה חריגה בחזית מזרחית של 1.50 מ' עבור פיר מעלית – פורסמה הקלה לענין המעלית. אין מניעה לאשר. הרחבת הלובי כניסה בקומת הקרקע מעבר לקו בנין לא ניתן לאשר - יש לצמצם. מוצעים מחסנים בקומת המרתף ומרפסת גג בחריגה מקו בנין. שטחים אלו מוצעים מעל ומתחת עמודות הממ"דים שהינם

בחריגה ועבורם פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה עם פירוט השטחים המוצעים בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, נמצא תשריט בית משותף – אין מניעה לאשר. קומות חדשות: מוצעות 1.5 קומות חדשות. פירוט: קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד. ע"פ חישוב שנעשה נראה כי שטחי הקומות החדשות המוצעות עומד במותר, על כן אין מניעה לאשרם. 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. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה		

ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצעת נסיגה וניוד שטחים בקומות החדשות. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצען במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצעת יח"ד אחת בקומה ד' אשר הינה דופלקס בשטח של למעלה מ-80 מ"ר. אין מניעה לאשר את שטחה של היח"ד הנ"ל. יש להוסיף יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר. מחסנים: התכנית החלה במקום הינה מתאר 62, על כן המחסנים נבחנים בהתאם: בבקשה מוצעים 4 מחסנים חדשים וישנם 8 מחסנים קיימים. שטח מחסנים קיימים ומוצעים ניתן לפי 8% =98.8 מ"ר. סך שטחי האחסנה קיים ומוצע בבקשה 92.1 מ"ר – עומד במותר. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20. מרפסות: מוצעות מרפסות זיזיות בעומק עד 2 מ' בהתאם לתכנית מתאר 615880. מוצעות מרפסות מקורות בשטח של עד 14 מ"ר - כמותר. ישנה מרפסת גג בקומה החלקית העליונה אשר חורגת מקו הבניין בחזית מזרחית. מרפסת זו הינה מעל עמודת ממ"דים. פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל. אין מניעה לאשר. ממ"דים: מוצעות בחזית מזרחית עמודות ממ"דים אשר חורגות מקו בנין. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר.		

מעליות ומדרגות: מוצעת מעלית חיצונית והרחבת מבואה מעבר לקו בנין ומדרגות קיימות. פורסמה הקלה כנדרש לענין המעלית – אין מניעה לאשר את המעלית. לענין הרחבת המבואה לא ניתן לאשר – יש לצמצם. עליית הגג: חו"ד תיכנון עיר: בנוסף לבטל עליית גג מיותרת המגביהה עוד את המבנה מעבר ל-6 קומות כל עוד יש גישה משותפת לדוודים. במידה ורוצים להוסיף בריכה על הגג יש לפתור זאת ללא הגבהת המבנה מעבר למדיניות (מציעה קומה שביעית בגובה של 3.25 מ') ואם לא ניתן אז לבטל את הבריכה. אגף הרישוי מאמץ את חו"ד תיכנון עיר ומחלקת השימור. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.- קיים קו מוביל שפכים בתום החלקה- נדרש לקבל אישור מהמחלקה הרלוונטית. תברואה: קיים חדר אשפה בחזית דרומית מזרחית. מוצע הגדלת חדר אשפה. ע"פ הנחיות מחלקת תברואה יש לתכנן שתי פחים בנפח 1000 ליטר – יש להציג בתכנית. עצים: עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. לא נדרש סקר עצים מאחר וקיימים פחות מ- 5 עצים במגרש. יתר העצים מסומנים לשימור. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. יש להציג ע"ג התכנית פיתרון גז,		

		ארון חשמל, מים וברז כיבוי אש. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.
		התנגדויות: לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירי הבנין). להלן עיקרי ההתנגדויות: היזם הפר את חובתו לכנס את בעלי הדירות בטרם הגשת התכנית. התכנית הוגשה ללא הרוב הדרוש להגשתה. התכנית שהוגשה כוללת טעויות בחישוב שטחי התמורה למתנגדים. הקמת בריכת שחייה בבית המשותף תפגע במקרם החיים של דיירי הבית המשותף. בניית המחסנים בגודל של 30 מ"ר נועדה לאפשר את המרתם ליחידות דיור או קליניקות פרטיות להשכרה. לא הוצע פתרון חניה לדירות החדשות. ליקויים תכנוניים, כגון מעלית, ממ"ד, מרפסת, חניה ובריכה.
חוות דעת תכנונית	15/02/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30039 תחילת תוקף: 16/07/1959

		ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 26/08/2025 ע"י שלומי רוטלוי. אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 3 יח"ד ע"פ תקן שימור נדרש 1 מק"ח מוצע הסדרה ותוספת ס"ה 6 מק"ח תנאי להיתר בנייה הגשת כתב התחייבות להתקנת והתקנת מתקן חניה. התייחסות תכנון עיר לחניה: הבקשה מציעה חניה עבור חלק מהמתחם שלא בהתאם לתקן החניה סה"כ 6 עבור 6 יח"ד הקיימות ו- 0 מקומות חניה עבור תוספת של 3 יח"ד החדשות. וסה"כ 6 חניות ל- 9 יח"ד. נדרש להציע 4.5 מקומות חניה נוספים עבור 3 יח"ד החדשות במכפילים/ משלישים בהתאם לתקן מאחר והמגרש רחוק מציר רק"ל יותר מחצי קילומטר. ניתן להציע תוספת מקומות חניה ע"י חניון תת"ק בחזית הצפונית או במכפילים ככל שלא תוצע תוספת שטח בחזית הקדמית וכך מספר ומיקום החניות המאושרות (מסומן בשחור)לא ייפגע. עבור 3 יח"ד נדרש לייצר מקום חניה אחד, קיימות 6 חניות בהיתר. בבקשה מוצעים 6 חניות חסרה חנייה אחת. המלצת אגף רישוי להשליש מכפיל אחד. להכרעת הועדה באם לפטור או לחייב על חניה אחת. מובא להכרעת ועדה לענין חניה חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. מיום 31/10/2025 ע"י שילת קורז'בסקי. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 07/09/2025 ע"י מזרחי שני – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. מיום 20/11/2025 ע"י כהנה ענבל. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. מיום 21/10/2025 ע"י אדלר שירה.

חו"ד מחלקת שימור: לאשר את הבקשה. מיום 12/06/2025 ע"י קארין הלוי. חו"ד הנדסית: התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 07/04/2025 ע"י שרעבי איתי. חוות דעת מחלקת רישוי: פרסום הקלות: ניוד שטחים בין הקומות החדשות ע"ג הבניין הקיים, ע"מ לאפשר מרפסות סוכה. תוספת מחסנים בשטח העולה על 8% המותרים. בניית עמודת ממ"דים ומעלית בחריגה מקו בניין. תוספת 1.5 קומות מכח תמ"א 38 מעל 3 קומות קיימות וקומת מחסנים, סך כל הקומות בבניין הוא 4.5 קומות בנוסף לקומת המחסנים. תוספת 3 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 יח"ד קיימות, סה"כ 9 יח"ד. תוספת 1.5 קומות מעל 3 קומות קיימות, תוספת 3 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 יח"ד הקיימות, במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. קווי בניין: בהתאם לחו"ד תכנונית, מדובר בתחום העיר ההיסטורית. קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו- 2 מ' לחזית צידית. הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט חריגות בחזית מזרחית ל-2 עמודות ממ"ד - פורסמה הקלה כנדרש. אין מניעה לאשר. בנוסף ישנה חריגה בחזית מזרחית של 1.50 מ' עבור פיר מעלית – פורסמה הקלה לענין המעלית. אין מניעה לאשר. הרחבת הלובי כניסה בקומת הקרקע מעבר לקו בנין לא ניתן לאשר - יש לצמצם. מוצעים מחסנים בקומת המרתף ומרפסת גג בחריגה מקו בנין.		

		שטחים אלו מוצעים מעל ומתחת עמודות הממ"דים שהינם בתריגה ועבורם פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה עם פירוט השטחים המוצעים בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, נמצא תשריט בית משותף – אין מניעה לאשר. קומות חדשות: מוצעות 1.5 קומות חדשות. פירוט: קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד. ע"פ חישוב שנעשה נראה כי שטחי הקומות החדשות המוצעות עומד במותר, על כן אין מניעה לאשרם. 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. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי +

		שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצעת נסיגה וניוד שטחים בקומות החדשות. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצעת יח"ד אחת בקומה ד' אשר הינה דופלקס בשטח של למעלה מ-80 מ"ר. אין מניעה לאשר את שטחה של היח"ד הנ"ל. יש להוסיף יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר. מחסנים: התכנית החלה במקום הינה מתאר 62, על כן המחסנים נבחנים בהתאם: בבקשה מוצעים 4 מחסנים חדשים וישנם 8 מחסנים קיימים. שטח מחסנים קיימים ומוצעים ניתן לפי 8% =98.8 מ"ר. סך שטחי האחסנה קיים ומוצע בבקשה 92.1 מ"ר – עומד במותר. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20. מרפסות: מוצעות מרפסות זיזיות בעומק עד 2 מ' בהתאם לתכנית מתאר 615880. מוצעות מרפסות מקורות בשטח של עד 14 מ"ר - כמותר. ישנה מרפסת גג בקומה החלקית העליונה אשר חורגת מקו הבניין בחזית מזרחית. מרפסת זו הינה מעל עמודת ממ"דים. פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל. אין מניעה לאשר. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר כנדרש.

		ממ"דים: מוצעות בחזית מזרחית עמודות ממ"דים אשר חורגות מקו בנין. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. מעליות ומדרגות: מוצעת מעלית חיצונית והרחבת מבואה מעבר לקו בנין ומדרגות קיימות. פורסמה הקלה כנדרש לענין המעלית – אין מניעה לאשר את המעלית. לענין הרחבת המבואה לא ניתן לאשר – יש לצמצם. עליית הגג: חו"ד תיכנון עיר: בנוסף לבטל עליית גג מיותרת המגביהה עוד את המבנה מעבר ל-6 קומות כל עוד יש גישה משותפת לדוודים. במידה ורוצים להוסיף בריכה על הגג יש לפתור זאת ללא הגבהת המבנה מעבר למדיניות (מציעה קומה שביעית בגובה של 3.25 מ') ואם לא ניתן אז לבטל את הבריכה. אגף הרישוי מאמץ את חו"ד תיכנון עיר ומחלקת השימור. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.- קיים קו מוביל שפכים בתום החלקה- נדרש לקבל אישור מהמחלקה הרלוונטית. תברואה: קיים חדר אשפה בחזית דרומית מזרחית. מוצע הגדלת חדר אשפה. ע"פ הנחיות מחלקת תברואה יש לתכנן שתי פחים בנפח 1000 ליטר – יש להציג בתכנית. עצים: עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. לא נדרש סקר עצים מאחר וקיימים פחות מ- 5 עצים במגרש. יתר העצים מסומנים לשימור.

		פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. יש להציג ע"ג התכנית פיתרון גז, ארון חשמל, מים וברז כיבוי אש. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירי הבנין). להלן עיקרי ההתנגדויות: היזם הפר את חובתו לכנס את בעלי הדירות בטרם הגשת התכנית. התכנית הוגשה ללא הרוב הדרוש להגשתה. התכנית שהוגשה כוללת טעויות בחישוב שטחי התמורה למתנגדים. הקמת בריכת שחייה בבית המשותף תפגע במקרם החיים של דיירי הבית המשותף. בניית המחסנים בגודל של 30 מ"ר נועדה לאפשר את המרתם ליחידות דיור או קליניקות פרטיות להשכרה. לא הוצע פתרון חניה לדירות החדשות. ליקויים תכנוניים, כגון מעלית, ממ"ד, מרפסת, חניה ובריכה.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	12/08/2025	ניוד שטחים בין הקומות החדשות ע"ג הבניין הקיים, ע"מ לאפשר מרפסות סוכה. תוספת מחסנים בשטח העולה על 8% המותרים. בניית עמודת ממ"דים ומעלית בחריגה מקו בניין. תוספת 1.5 קומות מכח תמ"א 38 מעל 3 קומות קיימות וקומת מחסנים, סך כל הקומות בבניין הוא 4.5 קומות בנוסף לקומת המחסנים. תוספת 3 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 יח"ד קיימות, סה"כ 9 יח"ד.

		תוספת 1.5 קומות מעל 3 קומות קיימות, תוספת 3 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 יח"ד הקיימות, במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.

תנאים – באם תאושר הבקשה

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות	
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
8	תשלום אגרת בניה	
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
15	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
19	ת.1. 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.	
20	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	
21	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	
22	אישור מחלקת השימור	
23	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק.	
24	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז.	
25	יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי:

חו"ד הסדרי תנועה:

לאשר את הבקשה. מיום 26/08/2025 ע"י שלומי רוטלוי.

אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 3 יח"ד ע"פ תקן שימור נדרש 1 מק"ח מוצע הסדרה ותוספת ס"ה 6 מק"ח תנאי להיתר בנייה הגשת כתב התחייבות להתקנת והתקנת מתקן חניה.

התייחסות תכנון עיר לחניה:

הבקשה מציעה חניה עבור חלק מהמתחם שלא בהתאם לתקן החניה סה"כ 6 עבור 6 יח"ד הקיימות ו- 0 מקומות חניה עבור תוספת של 3 יח"ד החדשות. וסה"כ 6 חניות ל- 9 יח"ד. נדרש להציע 4.5 מקומות חניה נוספים עבור 3 יח"ד החדשות במכפילים/ משלישים בהתאם לתקן מאחר והמגרש רחוק מציר רק"ל יותר מחצי קילומטר.

ניתן להציע תוספת מקומות חניה ע"י חניון תת"ק בחזית הצפונית או במכפילים ככל שלא תוצע תוספת שטח בחזית הקדמית וכך מספר ומיקום החניות המאושרות (מסומן בשחור)לא ייפגע.

עבור 3 יח"ד נדרש לייצר מקום חניה אחד, קיימות 6 חניות בהיתר. בבקשה מוצעים 6 חניות חסרה חנייה אחת. המלצת אגף רישוי להשליש מכפיל אחד. להכרעת הועדה באם לפטור או לחייב על חניה אחת.

מובא להכרעת ועדה לענין חניה

קווי בניין:

בהתאם לחו"ד תכנונית, מדובר בתחום העיר ההיסטורית.

קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו- 2 מ' לחזית צידית.

הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט חריגות בחזית מזרחית ל-2 עמודות ממ"ד - פורסמה הקלה כנדרש. אין מניעה לאשר.

בנוסף ישנה חריגה בחזית מזרחית של 1.50 מ' עבור פיר מעלית – פורסמה הקלה לענין המעלית. אין מניעה לאשר.

הרחבת הלובי כניסה בקומת הקרקע מעבר לקו בנין לא ניתן לאשר - יש לצמצם.

מוצעים מחסנים בקומת המרתף ומרפסת גג בחריגה מקו בנין. שטחים אלו מוצעים מעל ומתחת עמודות הממ"דים שהינם בחריגה ועבורם פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר.

חישוב שטחים:

קומות קיימות:

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה עם פירוט השטחים המוצעים בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר.

מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, נמצא תשריט בית משותף – אין מניעה לאשר.

קומות חדשות:

מוצעות 1.5 קומות חדשות.

פירוט:

קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד.

ע"פ חישוב שנעשה נראה כי שטחי הקומות החדשות המוצעות עומד במותר, על כן אין מניעה לאשרם.

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.

קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצעת נסיגה וניוד שטחים בקומות החדשות. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצעת יח"ד אחת בקומה ד' אשר הינה דופלקס בשטח של למעלה מ-80 מ"ר. אין מניעה לאשר את שטחה של היח"ד הנ"ל.

יש להוסיף יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר.

מחסנים:

התכנית החלה במקום הינה מתאר 62, על כן המחסנים נבחנים בהתאם:

בבקשה מוצעים 4 מחסנים חדשים וישנם 8 מחסנים קיימים. שטח מחסנים קיימים ומוצעים ניתן לפי 8% =98.8 מ"ר.

סך שטחי האחסנה קיים ומוצע בבקשה 92.1 מ"ר – עומד במותר.

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

מרפסות:

מוצעות מרפסות זיזיות בעומק עד 2 מ' בהתאם לתכנית מתאר 615880.

מוצעות מרפסות מקורות בשטח של עד 14 מ"ר - כמותר.

ישנה מרפסת גג בקומה החלקית העליונה אשר חורגת מקו הבניין בחזית מזרחית. מרפסת זו הינה מעל עמודת ממ"דים. פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל. אין מניעה לאשר.

ממ"דים:

מוצעות בחזית מזרחית עמודות ממ"דים אשר חורגות מקו בנין. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר.

מעליות ומדרגות:

מוצעת מעלית חיצונית והרחבת מבואה מעבר לקו בנין ומדרגות קיימות. פורסמה הקלה כנדרש לענין המעלית – אין מניעה לאשר את המעלית.

לענין הרחבת המבואה לא ניתן לאשר – יש לצמצם.

עליית הגג:

חו"ד תיכנון עיר: בנוסף לבטל עליית גג מיותרת המגביהה עוד את המבנה מעבר ל-6 קומות כל עוד יש גישה משותפת לדוודים. במידה ורוצים להוסיף בריכה על הגג יש לפתור זאת ללא הגבהת המבנה מעבר למדיניות (מציעה קומה שביעית בגובה של 3.25 מ') ואם לא ניתן אז לבטל את הבריכה.

אגף הרישוי מאמץ את חו"ד תיכנון עיר ומחלקת השימור.

התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.- קיים קו מוביל שפכים בתום החלקה- נדרש לקבל אישור מהמחלקה הרלוונטית.

תברואה:

קיים חדר אשפה בחזית דרומית מזרחית. מוצע הגדלת חדר אשפה. ע"פ הנחיות מחלקת תברואה יש לתכנן שתי פחים בנפח 1000 ליטר – יש להציג בתכנית.

עצים:

עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. לא נדרש סקר עצים מאחר וקיימים פחות מ- 5 עצים במגרש. יתר העצים מסומנים לשימור.

פיתוח שטח:

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. יש להציג ע"ג התכנית פיתרון גז, ארון חשמל, מים וברז כיבוי אש.

סימונים גרפיים:

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

התנגדויות:

לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירי הבנין). להלן עיקרי ההתנגדויות:

היזם הפר את חובתו לכנס את בעלי הדירות בטרם הגשת התכנית.

התכנית הוגשה ללא הרוב הדרוש להגשתה.

התכנית שהוגשה כוללת טעויות בחישוב שטחי התמורה למתנגדים.

הקמת בריכת שחייה בבית המשותף תפגע במקרם החיים של דיירי הבית המשותף.

בניית המחסנים בגודל של 30 מ"ר נועדה לאפשר את המרתם ליחידות דיור או קליניקות פרטיות להשכרה.

לא הוצע פתרון חניה לדירות החדשות.

ליקויים תכנוניים, כגון מעלית, ממ"ד, מרפסת, חניה ובריכה.

יפה פונד ושות'
משרד עורכי דין

רח' וושינגטון 4
ירושלים 9418704
טל: 02-566-3201
פקס: 02-563-5222
דוא"ל: Office@jfg.co.il

יום חמישי 20 נובמבר 2025

לכבוד:
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
ירושלים

בהגשה מקוונת
- מבלי לפגוע בזכויות -

הנדון: **התנגדות לבקשה להיתר מס' 2025/0254.00**

שלום רב,

הריני פונה לוועדה בשם מרשיי, ה"ה פאניש, בעלי הזכויות בנכס הידוע כגוש 30039 חלקה 199 תת חלקה 3, הנמצא ברח' הקליר 32, ירושלים (להלן: "**הנכס**") ביחס לבקשה להיתר בנייה מס' 2025/0254.00 (להל: "**הבקשה**"), כדלקמן:

הצגת טענות ההתנגדות

בנוסף לליקויים תכנוניים שיפורטו בהמשך ובחוות דעת אדריכל המצורף בזאת כ**נספח א'**, מגיש הבקשה פועל בחוסר תום ובחוסר סמכות להגיש את הבקשה.

1. **ניהול משא ומתן בחוסר תום לב**

א. ראשית כל, חשוב לציין כי מרשיי נמצאים בהליכי משא ומתן עם מגיש הבקשה וקודמיו במשך שנתיים, אך טרם הגיעו להסכמות, וקיימת חשש לניהול משא ומתן שלא בתום לב מטעם מגיש הבקשה.

ב. לאור המו"מ המתמשך וכן העובדה שמרשיי אינם גרים דרך קבע בנכס וכפועל יוצא מכך לא חשופים להודעות התלויות בסביבת הבניין, הח"מ פעל לבקש בכתב (בהודעה מיום 3.9.24) לקבל כל מידע הקשור להליכי תכנון בבניין **טרם** הגשתו לרשויות. על אף הדרישה האמורה, מגיש הבקשה לא מילא את הבקשה להודיע לח"מ על הגשת הבקשה באף צורה והסתפק בפרסום של הבקשה בתליית מודעות על דלת הנכס.

ג. בקשת הח"מ הגיע מתוך חשש כי מרשיי לא יקבלו מידע חיוני בזמן אם יסתפקו בערוצים המיושנים של תליית מודעה על הדלת, ואכן חששותיהם התממשו. מרשיי נחשפו לפרסום שנתלה בנכס רק לאחר התאריך להגשת התנגדויות.

ד. יתרה מכך, במשך תקופת פרסום הבקשה, מגיש הבקשה המשיך לנהל משא ומתן עם הח"מ תוך הצגת מצג שווא כי טרם הוגש הבקשה. המשיכו לדון על שינויים לתוכנית שיצורף לבקשה ללא כל אזכור או רמיזה כי הבקשה כבר הוגשה בפועל!

ה. על אף חוסר השקיפות בהליך הפרסום וחוסר גילוי נאות של סטטוס הגשת הבקשה, מרשיי החליטו להמשיך במשא ומתן ולא מיד להגיש התנגדות בניסיון להפחית במחלוקות ובתקווה שהם יוכלו להגיע להסכמות עם מגיש הבקשה בזריזות. לצערי הרב, למרות מאמצים רבים, הנושאים אשר נשארו במחלוקת הינם מהותיים ולכן בשלב זה, מוגשת התנגדות זו באיחור.

ו. מצורף להתנגדות זו התחייבות של מגיש הבקשה שהוא לא יפעל לפסל את התנגדות זו למרות הגשתו באיחור נוכח המשך הניסיון להגיע לעמק השווה שבסופו מרשיי יחתמו על הסכם להקמת הפרויקט. ההתחייבות מצורף בזאת כנספח ב'.

ז. אשר על כן, עקב חוסר תום לב במשא ומתן, יש להורות על דחיית הבקשה להיתר בנייה.

2. **העדר כינוס בעלי הדירות בבית המשותף כדין**

א. גם הפרסום שבוצע לקה בחסר. בהתאם לדרישת סעיף 5ב לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה,) תשס"ח- 2008, קיימת חובה על יזם לכנס את בעלי הדירות בבית המשותף ולמסור להם את עיקרי הצעת התכנית, לרבות פירוט סוג העסקה המוצעת, ניסיונו המקצועי ופרויקטים שביצע בעבר, זכויותיהם של בעלי הדירות וכיוצ"ב.

ב. מיותר לציין כי פגישה מקדימה עם בעלי הדירות בבית המשותף לא התקיימה לעולם ולא הושג מטרת החוק של שקיפות מול כל בעלי הדירות (למרות השיחות הפרטניות שנוהלו בין היזם לבין מרשיי).

ג. נוכח העדר כינוס בעלי הבית המשותף כדין הגורם לחוסר שקיפות, יש להורות על דחיית הבקשה להיתר בנייה.

3. **תבקשה הוגשה ללא הרוב הדרוש להגשתה**

א. כידוע, יזם המבקש לאשר תכנית להיתר בנייה חייב לצרף לבקשה רוב של שני שלישים מבעלי הדירות ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

ב. בענייננו, בעלי 2/3 מהדירות חתמו על הבקשה (4 מתוך 6 בעלי הדירות בנכס), אך הם מהווים בעלים של רק 388/596 של הרכוש המשותף – כלומר פחות משני שליש.

ג. ראוי לציין כי המתנגדים לבקשה הם הבעלים היחידים שגרים בבניין בעצמם (הן באופן קבוע והן ברק חלק מהשנה). השיקולים שנלקחים בחשבון עבורם בפרויקט בסגנון הזה הם מעבר להשקעה אלא של איכות חיים בדירות מגוריהם.

ד. בנסיבות אלה של העדר התקיימות של תנאי בסיסי לקליטת הבקשה, יש להורות על דחיית הבקשה על הסף.

4. **ליקויים תכנוניים**

א. **מיקום המעלית:**

1. הפתרון המוצע אינו עונה לנגישות הנדרשת כך שגם לאחר מתן פתרון מעלית יש צורך בשימוש מדרגות.
2. מיקום המעלית צמוד לחלון מטבח בחזית מזרחית ודרומית. המיקום מהווה מפגע להסתרת אור ושמש.
3. הצמדת המעלית לחזית של הדירה גם מעלה נושא אקוסטי המחייב מציאת פתרון של מיקום חילופי.
4. מיקום המעלית המוצע לא מהווה פתרון תכנוני נגיש ולא מיטב את הבניין ורווחת הדיירים.

5. בנוסף, בשיחות שנוהלו עם היזם ואדריכלית מטעמו, דנו על מיקום חילופי בחזית הבניין, אך נמסר כי המיקום אינו אפשרי עקב קיום של עץ לשימור.

6. לאחר עיון בתרשים מסקר העצים המצביע על העץ בסמוך למיקום החילופי של המעלית – העץ לא מהווה מחסום תכנוני למיקום החילופי שהוצע. יתרה על כך, ע"פ סקר העצים לא מדובר בעץ לשימור כך שהתכנון החילופי אפשרית למרות עמדתו של היזם.

ב. **תכנון שימור:**

1. מחלקת השימור ציונה כי התכנון אינו עומד בעקרונות שימור החזית של הבניין.

2. נדרשת התאמה לשפה האדריכלית המקורית.

ג. **תכנון המרפסת המערבית:**

1. חרחבת הדירה נעשתה על חשבון המרפסת המקורית אשר יוצרת פגיעה בנגישות, בזרימת האוויר, בגודל פתח היציאה ובפרטיות חדר הרצחה הסמוך.

2. למרות שמרשיי חפצים במרפסת סוכה, הפתרון המוצע אינו מיטב עם הדירה.

ד. **תכנון תוספת ממ"ד:**

1. מיקום המוצע לממ"ד אומנם נמצא ברובו בקווי הבניין, ובכל זאת חורג מקו בניין תמ"א.

2. ההקלות מקווי בניין אינם מוצדקות כאשר ישנם פתרונות אחרים לתכנון מתאים במסגרת המגבלות של קווי הבניין.

ה. **תכנון חניה:**

1. כיום, קיימת בנכס ובסיבתו מצוקת חניה אשר גרם מחלוקות בעבר בין בעלי הדירות בנכס.

2. הבקשה לא הוצע פתרונות חנייה לדיירי הדירות החדשים.

3. יתרה על כך, מגיש הבקשה לא מוכן להתחייב כי מקומות החניה יוצמדו לדירות הקיימות כפי שמופיע שחור על גבי לבן בתכונית הבקשה.

4. מבלי להציג פתרון הולם למצוקת החניה תהיה פגיעה אינהרנטית בדיירי הבית המשותף וסביבתו.

ו. **תכנון בריכה:**

1. הבריכה המוצעת על הגג מהווה פגיעה ברווחת הדיירים הקיימים.

2. מיקום הבריכה משתמשת בשטח משותף שאינו שייך ליזם.

3. בהתאם לס' 62 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הצמדת שטח של רכוש משותף מחייבת הסכמת לכל בעלי הבית המשותף. מכיוון שהתכנית ולא בהסכמת מרשיי, שטח הגג החדש חייב להיות רכוש משותף ואינה מיועדת לרשות דירת יזם.

4. טרם נבדק סיכון המבנה לתוספת בריכה על חיזוקים ולא רצוי תכנון שיכול לסכן את המבנה.

סיכום

ראוי לציין כי התוכנית החילופית שהוצג במסגרת חוות דעת האדריכל הינו להמחשה בלבד ואינו משקף תוכנית לשביעת רצונו של מגישי ההתנגדות. ככל שהועדה תחליט שיש לערוך שינויים בתוכנית הבקשה, מרשיי שומרים לעצמם את הזכות להגיש תוכנית חילופי לאחר קבלת מועד מספק לעשות זאת בהתייעצות יועצים מקצועיים.

לאור המפורט בהרחבה לעיל, מתבקשת הוועדה להורות דחיית הבקשה להיתר בנייה.

אין באמור לעיל או במה שלא נאמר כדי לגרוע מכל זכות, טענה ו/או סעד העומדים לרשות מרשיי לרבות הוספת טענות נוספות בדיון שייערך בפני הוועדה הנכבדה.

בכבוד רב,

תמר שפנר, עו"ד
יפה, פונד ושות'

תמר שפנר, עו"ד
Tamar Schafner, Adv.
מ.ר. 732
9418704 ירושלים, 4 וושינגטון

לוט: נספח א' – חוות דעת אדריכל – מר אמיר שקולניק
נספח ב' – התחייבות של מגיש הבקשה

Amir Shkolnik
Architecture & Interior design

בס"ד

כ"א בחשון תשפ"ו
12/11/2025

לכבוד

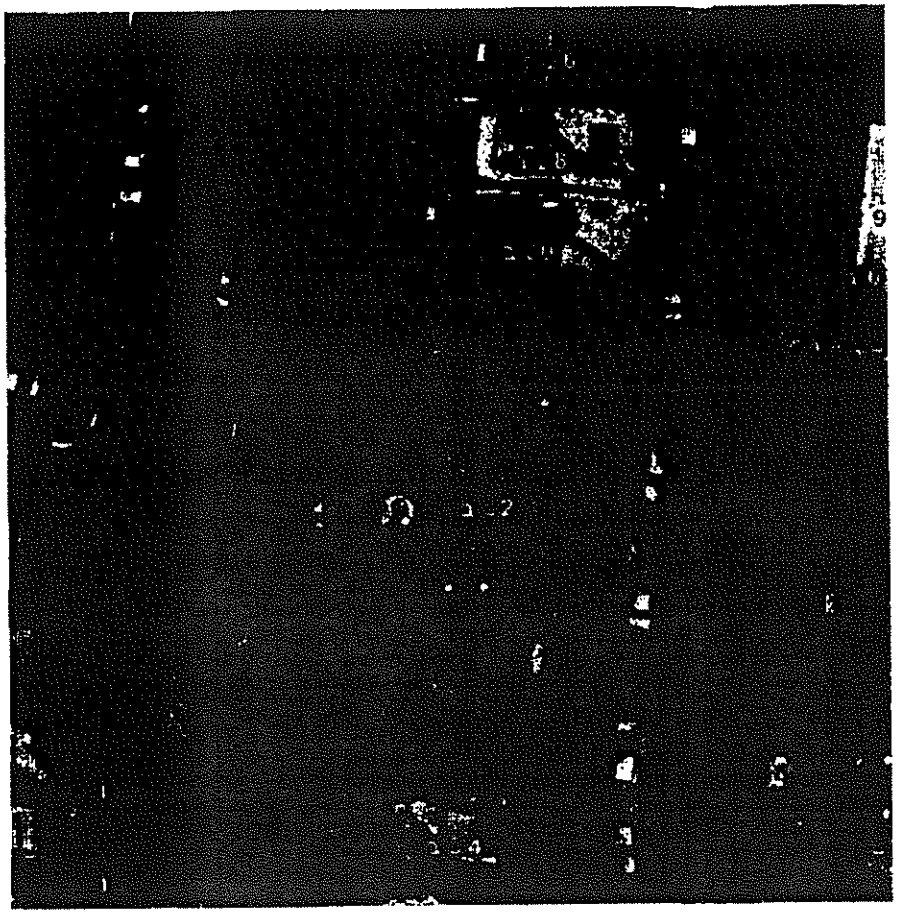
הוועדה לתכנון ובניה

חוות דעת להגשת התנגדות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים,

בקשה להיתק בניה 2025/0254.00

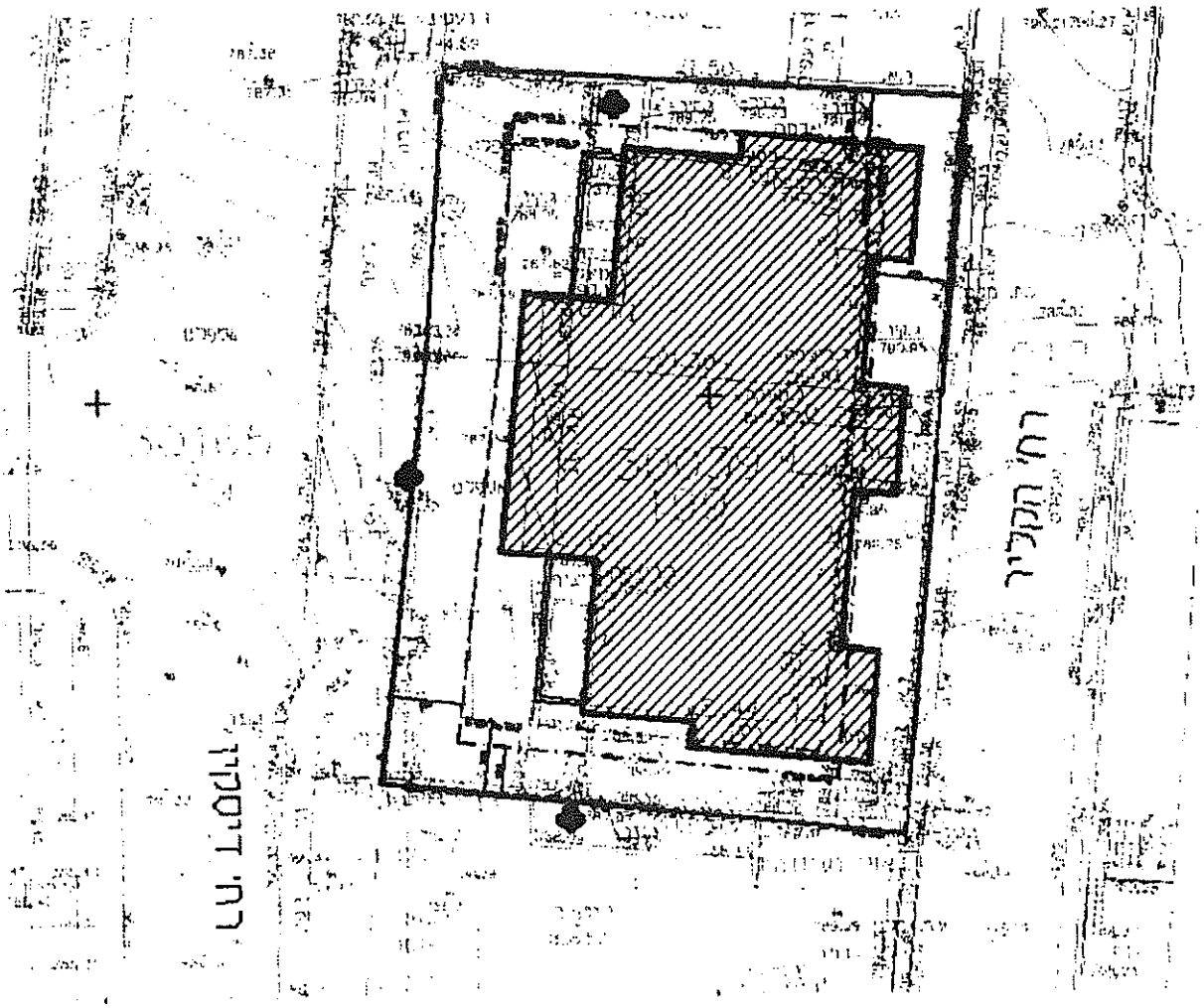
אני שקולניק אמיר ת.ז. 027438696 בעל תואר הנדסאי אדריכלות רשיון מס' ה/32852
נותן חוות דעת זו על סמך ממצאי היתרי הבניה הקיימים והמוגשים, מידע תכנוני הקיים במערכות העיריה הנגישים, לרבות מסמכי טאבו וכל מסמך רלוונטי שהומצא מצד המתנגדים.

תרשים לפי GIS עיריית ירושלים



שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
Shkolnik amir – architecture & interior design
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד: 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile
מייל: amir@ashkolnik.com
Email:
www.ashkolnik.com

תרשים מתכנית מדידה להיתר מוצע 2025/245.00



1. תיאור הבינוי בחלקה וביחס לדירת המתנגד.

על חלקה 199 בנוי בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף עם חזית וכניסה נוספת מערבית מרחוב דיסקין,

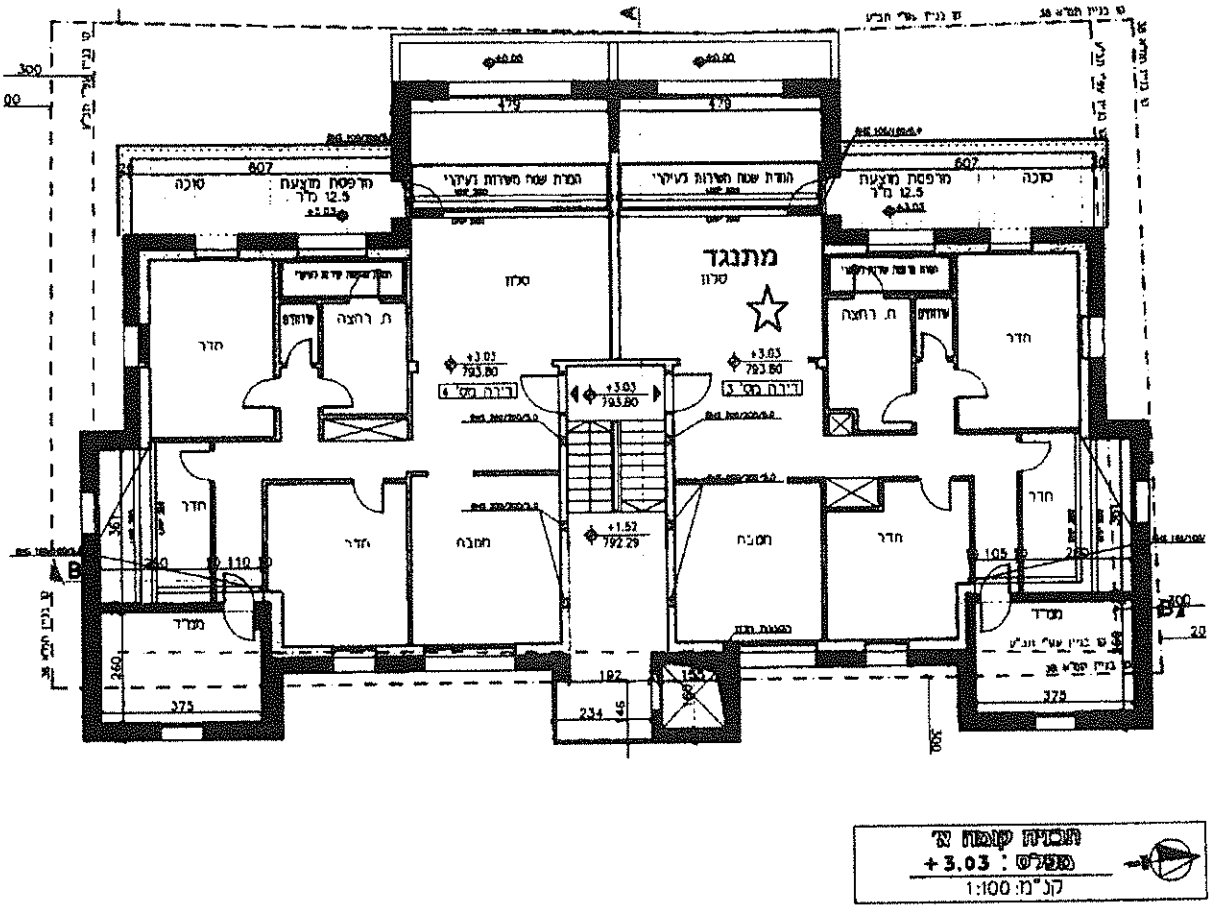
כניסה ראשית מרחוב הקליר חזית מזרחית. 2 יח"ד בקומה טיפוסית. סה"כ 6 יח"ד.

דירת המתנגד נמצאת בקומת א , דירה מס' 3. תת חלקה 3 יחידת מחסן בקומת מרתף

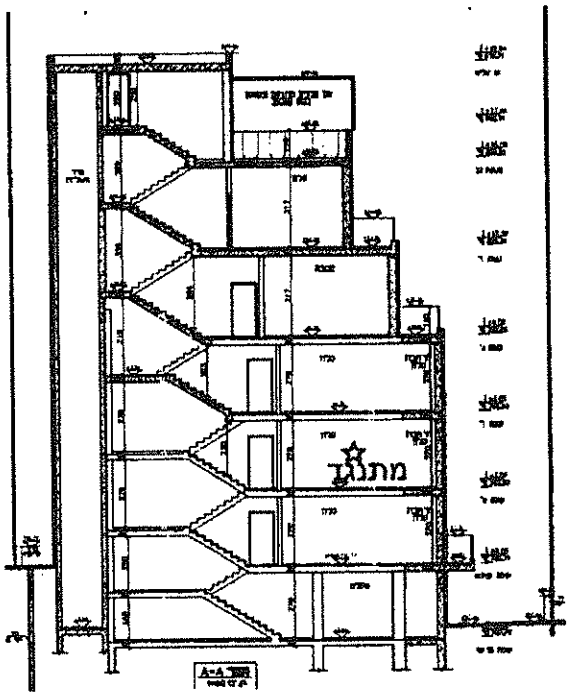
שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
Shkolnik amir – architecture & interior design
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד: 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile
מייל: amir@ashkolnik.com
Email:
www.ashkolnik.com

Amir Shkolnik
Architecture & Interior design

מצ"ב תרשים דירת המתנגד: ביחס למעלית המוצעת



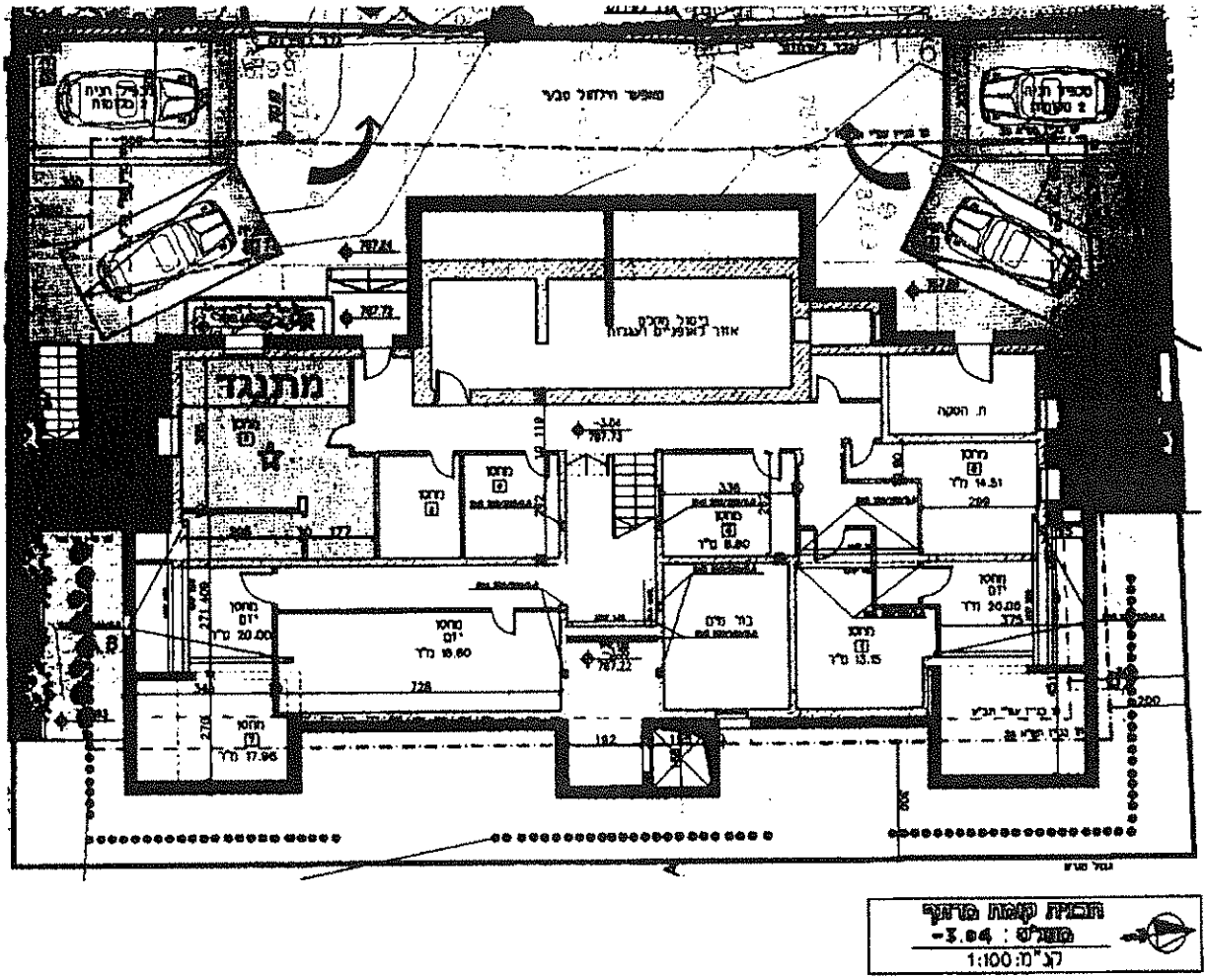
תרשים חתך מהבקשה להיתר : דירת המתנגד ביחס לבקשה



שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד: 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
מייל: amir@ashkolnik.com
www.ashkolnik.com

Shkolnik amir – architecture & interior design
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile
Email:

תרשים קומת מרתף מהבקשה להיתר: מחסן מתנגד ביחס לבקשה



2. עיקרי הסיבות להגשת התנגדות לבקשה להיתר למעלית ומרפסת :

א. הסכמות בעלות.

חוסר בהסכמת בעלים, מתוך 6 בעלים רק 4 חתומים על ייפוי כח. מהווים 66% בלבד.

המתנגד מייצג 1 יח"ד תת חלקות 3 ומחסן. ובנוסף ישנה התנגדות נוספת מטעם טובה שלוסברג תת חלקה 6. כמו כן לא נסרקה תכנית חתומות לארכיב האופטי.

הבקשה מוגשת ללא מלא החתימות הנדרשות לתמ"א/1 בפרט. ישנה משמעות כבדה לחוסר הסכמה מוחלט. מדובר בניין קטן הכולל 6 דיירים סה"כ. מן הראוי למצוא איזון תכנוני להסכמה בין היזם לבעלים. ליצור רוב חוקי כדי לכפות לייתר הבעלים תכנית, מתקיים בתכניות לפינוי בינוי שאכן מתקשים באמת להשיג רוב.

שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
Shkolnik amir – architecture & interior design
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד: 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile
מייל: amir@ashkolnik.com
Email:
www.ashkolnik.com

מדובר ב 6 דיירים בלבד וכן מוכנים לחיזוק ותוספות. מדובר בעניין תכנוני בלבד.
אין לי ספק שתכנון ראוי יכול להטיב עם המתנגד לתכנית ויטיב עם יזם התכנית.
באם היתה תקשורת מראש של נסיונות להגיע לפתרון ומצגת ומפגשים להסכמות טרם הגשת התכנית,
ולא היו הסכמות מסיבות מוצדקות. היה אפשר להוכיח מדוע הגענו להתנגדות.
מדובר בתכנית שנכפתה על המתנגד אל אף תקשורת מכוונת. אל אף סקיצות שהועברו מצד המתנגד.
לצערי עלו בתהו מהסיבה שכבר הוגשה. לא הציעו תכנון מקדים או פתרונות מצידם להגיע להסכמות.
הצעד להגיש בקשה להיתר ללא הסכמה רק מתוך רוב חוקי להגשה לא צריך להוות לגיטימציה לאישור
בקשה שניתן בהחלט לאשרה בתכנון שמאפשר הסכמות.

הרעיונות התכנוניים המוצגים בהתנגדות לא בהכרך עלו במדוייק מול היזם ומתכנן מטעמו. אבל בהחלט
הועלו העקרונות התכנוניים. לצערי נדחו בשל חוסר רצון להביא לשינוי מהסיבה שהוגשה. או שהזמן דוחק
מידי. ומיבות אחרות לא מוצדקות ואף לא נכונות בדיעבד שיפורטו בכתב ההתנגדות.

אני בטוח ששינוי תכנון יכול להביא לפתרון ורווחיות לכל הצדדים שיגשימו את מטרתם ולהביא להסכמה.
אף להסכמה גם מצד מחלקת השימור כפי שיפורט בכתב ההתנגדות.

רצוי וחשוב שהוועדה תשמור על אופיה של תכנית תמ"א 38/1 בכבוד כלפי הדיירים שמתגוררים בבניין ולא
מסכימים לתכנון המוצע. הן מסיבות תכנוניות פרטיות לדירות. והן מסיבות תכנוניות עיצוביות ושמירה על
מדיניות ונפחיות המצמצמת הקלות כמה שניתן.

Shkolnik amir – architecture & interior design
שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד:
Email: amir@ashkolnik.com
מייל:
www.ashkolnik.com

מצ"ב תרשים חתימות מארכיב האופטי

ולחתום בשמנו על כל תביעה, הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לענין קבלת הקלות והיתרי בניה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל חוק המקרקעין ו/או חוק החיזוק ו/או כל דין אחר הנוגע לענין.

7. לחעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם לפי שיקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל.

לראיה באנו על החתום, היום יום 5 לחודש 3 שנת 2024

שם משפחה	שם פרטי	אמצעי זיהוי	מספר זיהוי	צ"ל חתימה
לוין	מרדכי מרסל	דרכון שוויץ	X8635217	עו"ד סני דיבון מס' רשיון 18259 לפי יפוי כוח
פאניש	סטוארט ברט	דרכון ארה"ב	664411295	
פאניש	ליזה זולוט	דרכון ארה"ב	536895502	
רוזנגרטן	פליס	דרכון שוויץ	X4513417	
פלד	לאה	ת.ז	005331574	
נוימרשל	נתן	ת.ז	152405	
נוימרשל	פנינה	ת.ז	14461	

חנני מאשר את חתימת מרשיי הנ"ל,

עו"ד

5/3/2024
תאריך

ב. תכנון מיקום המעלית המוצעת.

ב.1. לפי תקנות על המעלית להיות מקושרת בגישה לגרם מדרגות. הפתרון המוצע אינו עונה לנגישות הנדרשת עבור המתנגד, גם לאחר מתן פתרון מעלית יש צורך בשימוש מדרגות. התכנון אינו מועיל ולא נגיש לצריכו. ונכון לייתר הדירות בבניין. לא מהווה תועלת ממשית. אין ספק שיש פתרון תכנוני שיכול לפתור זאת.

ב.2. מיקום המעלית צמוד לחלון מטבח בחזית מזרחית ודרומית. מהווה מפגע להסתרת אור ושמש מכיוון משמעותי ונחוץ לדירה. נושא האקוסטי לצמידות המעלית לחזית המתנגד לא מהווה פתרון איכותי. מחייב למצוא פתרון אחר. לא מאפשר להתפשר כאשר המעלית כלל לא נגישה ולא מהווה פתרון נגיש ומטיב.

ב.3. חשיבות של מיקום המעלית חשובה במיוחד גם לקומת החניה והמחסנים. מיקום המעלית המוצע ללא גישה נגישה ולא מהווה פתרון תכנוני נגיש ולא מטיב עם הבניין ורווחת הדיירים.

ב.4. בנסיון תאום מול היזם ומשרד התכנון מטעמו למיקום מעלית נאמר שקיים עץ לשימור בחזית. ע"פ סקר העצים לא מדובר בעץ לשימור. אלה אף בעץ שאינו עומד בתקן ובהגדרתו כעץ.

ב.4. חוות דעת מחלקת שימור סעיף 2 , 3 , 4 לא התקבל התכנון המוצע לחזית קדמית, הן בפרט למעלית ולפיתוח השטח המשמעותי בחזית הבניין. וממליץ לאחדו עם הבנין ללא לובי או מעבר מקורה. על הוועדה לשקול היטב באם לאפשר את התכנון המוצע אל אף שניתן לפתור זאת בתכנון שונה.

מצ"ב חוות דעת שימור בהתייחס לסעיפים לתכנון חזית מזרחית

תאריך	12/6/2025
מספר תיק	7289
מספר תיק רישוי	2025/0254.00
גוש/חלקה	30039199
כתובת	הקליר 32 , רחביה קודיומאת:220051:631448

לכבוד
מחלקת הרישוי

הנדון: ארשור מחלקת השימור בעניין

שלום רב
תוספת בניה לבניין ע"פ הוראות תמ"א ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

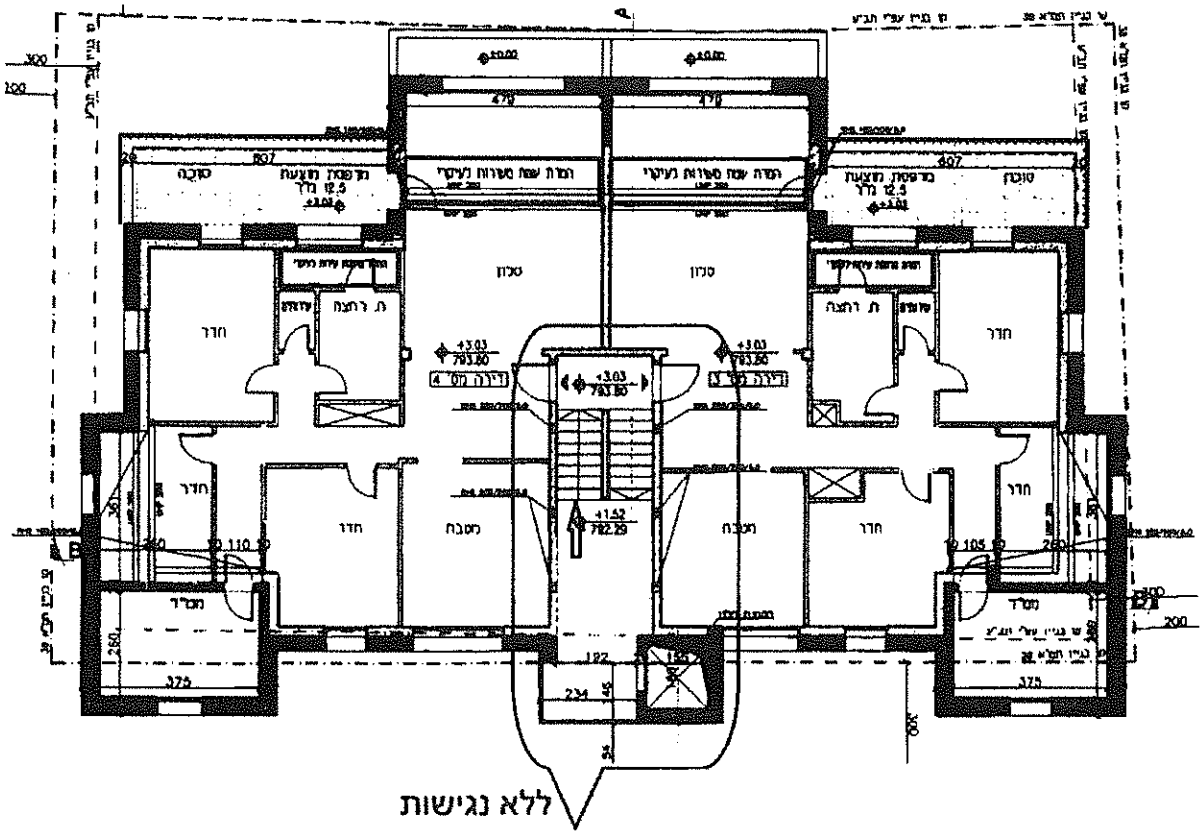
המלצה:

הבקשה המצורפת לתכנית זו – נמדרשת בתנאים הבאים:

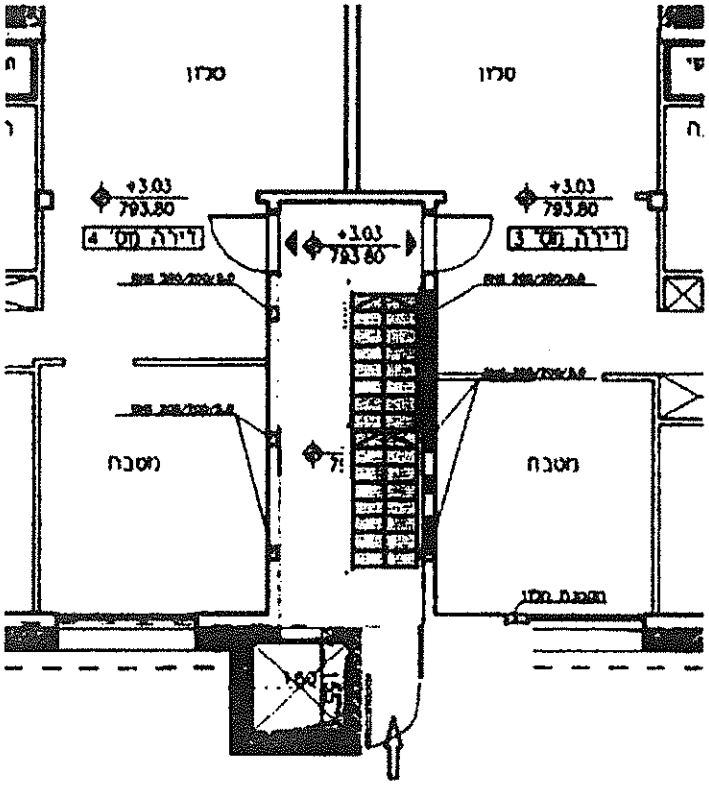
התייחסות להרמוניקה מקומית מתאריך 10/06/25 שלב פחיתת תיק רישוי
1. בקשה 15843 לחיזוק ותוספת בניה נחוה ארשרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור הבירונית בתאריך 05/01/25, מצורף טבלת החלטה.
2. המלצות המחלקה לשימור תכנוני תוספת הבניה לעבר מיקום מעלית בחזית מזרחית, מרפסת בחזית מערבית וביטול קומה שביעית סעיפים 4-6 לא התקבלו.
3. יש לבחון סגירה של מסדרון מעבר בחזית מזרחית ממעלית לחדר המדרגות פנימי, בהאחדה עם הבניה המוצעת וללא מעבר מקורה פתוח.
4. תנור מזרחית לרחוב הקליר תיקבע בהיתר כשטח משותף המיועד לפיתוח חזית ירוקה כלפי הרחוב. ככל הניתן יש למקם נישה אנרגית אשפה בחצר מערבית.

בתנאי למתן היתר תוגש תכנית נטיעות ופיתוח נוף הכולל פרטי פיתוח גדרות אבן לבניה מחדש בשילוב שתילות גדר חיה. ופרטי ריצוף חדש חצר מערבית כשימוש חניה, תאום מערכות סכנות כיבוי משותף, הרמוניקה ופרטי בניה לארשור מחלקת השימור
יסוב בהיתר כי הבניה תיעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בטון צהבהב בשילוב בטון אדריכלי ע"ב מלט לבן בטון בהיר.
חצר לתשומת לבם ארשור מחלקת השימור בכתב.

מצ"ב תרשים קומה למיקום מעלית המצריך שימוש במדרגות.

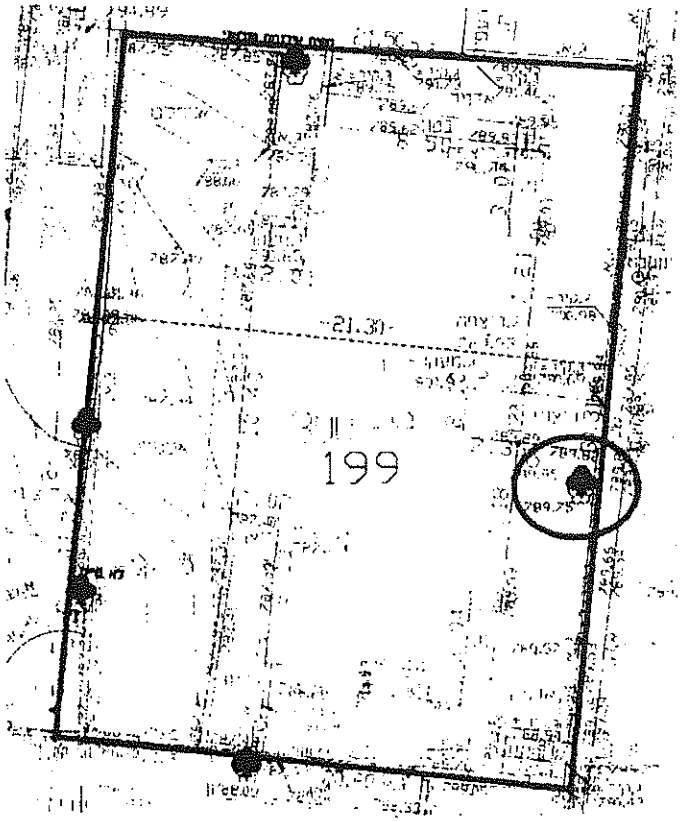


מצ"ב סקיצה, תרשים קומה רעיוני למיקום מעלית אפשרי.



Shkolnik amir – architecture & interior design
שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד:
Email: amir@ashkolnik.com
מייל:
www.ashkolnik.com

תרשים מסקר העצים המצביע על העץ בסמוך למעלית שלא מהווה מחסום תכנוני



מקרא- תכנית סקר עצים
עצים המיועדים להעתקה
עצים המיועדים לשימור
עצים המיועדים לכריתה
עצים שנסקרו וטרם קיבלו המלצה
נמדד אך לא קיים/ אינו עומד בתקן
מיקום מדכז עץ על גבי מדידה
גבול הסקר/ גבול מגרש
סימון רדיוס מוגן ממרכז גזע

ג. תכנון הרחבה לדירה ותוספת מרפסת. חזית מערבית.

ג.1 . התכנון הרחבה ממערב המוצע להרחבת חדר המגורים, המהווה כחלק העיקרי של הדירה, אכן ראוי ומטיב לרווחת חדר המגורים.

עם זאת בטלה את המרפסת הקימת ממערב בהמשך לחלל המגורים שימשה לרווחת הדירה ונגישה עם יציאה רחווה ומחזית חלל המגורים. יצרה תכנון למרפסת צידית מחלל המגורים, דבר המהווה פגיעה בנגישות מיטבית למרפסת. מוצע יציאה למרפסת מפתח יצאה קטן יחסית, שלא מאפשר גישה רחווה ונוחה. בנוסף לא מאפשרת תכנון פנים נכון לפנית הישיבה.

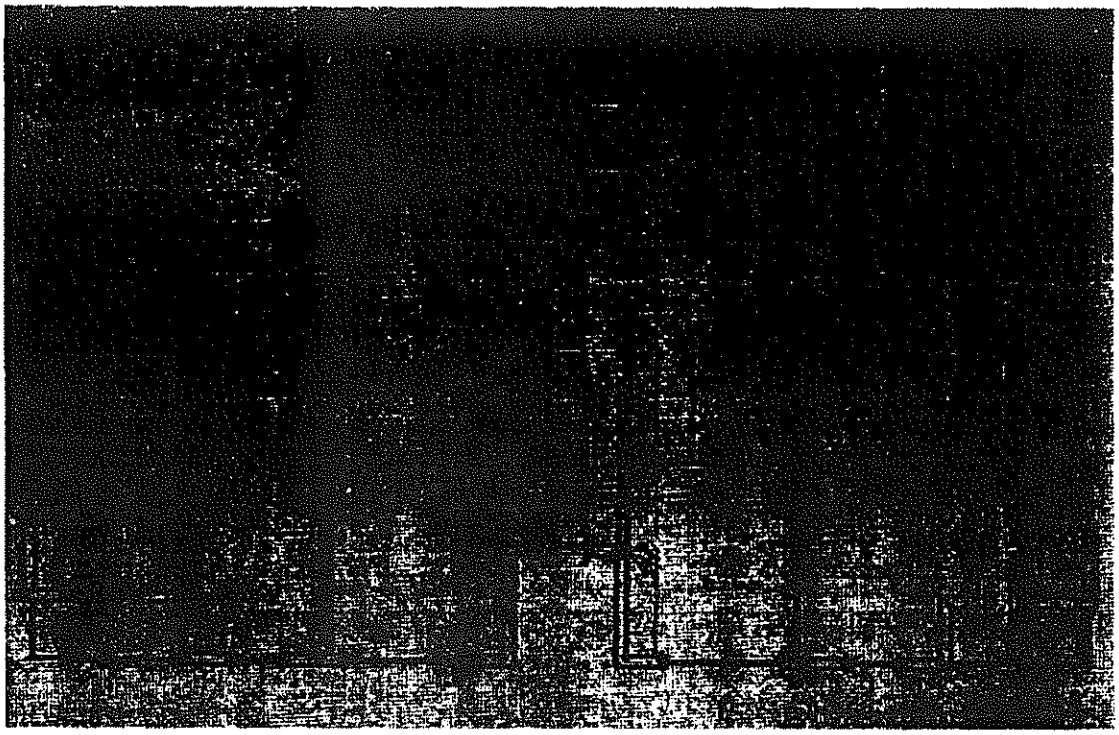
הרחוות חלל המגורים למערב לא מטיב כאשר מגיע על חשבון מיקום מרפסת טוב יותר. ועמוקה יותר.

ג.2 . מיקום המרפסת המצועת מפריעה לפרטיות החדרי השרותים והרחצה. החלון מתאוור אל המרפסת ישירות ממרפסת השירות. לא מצניע את חללי הרחצה. מהווה מפגע אקוסטי בין חדרי החרצה והשרותים ישירות למרפסת. הכניסה למרפסת לא רחווה מספיק כדי להוציא ריהוט ולשימוש מעבר עם כלי מטבח לסוכות. מהווה מפגע והפרעה לפרטיות חדר השינה הצפון מערבי.

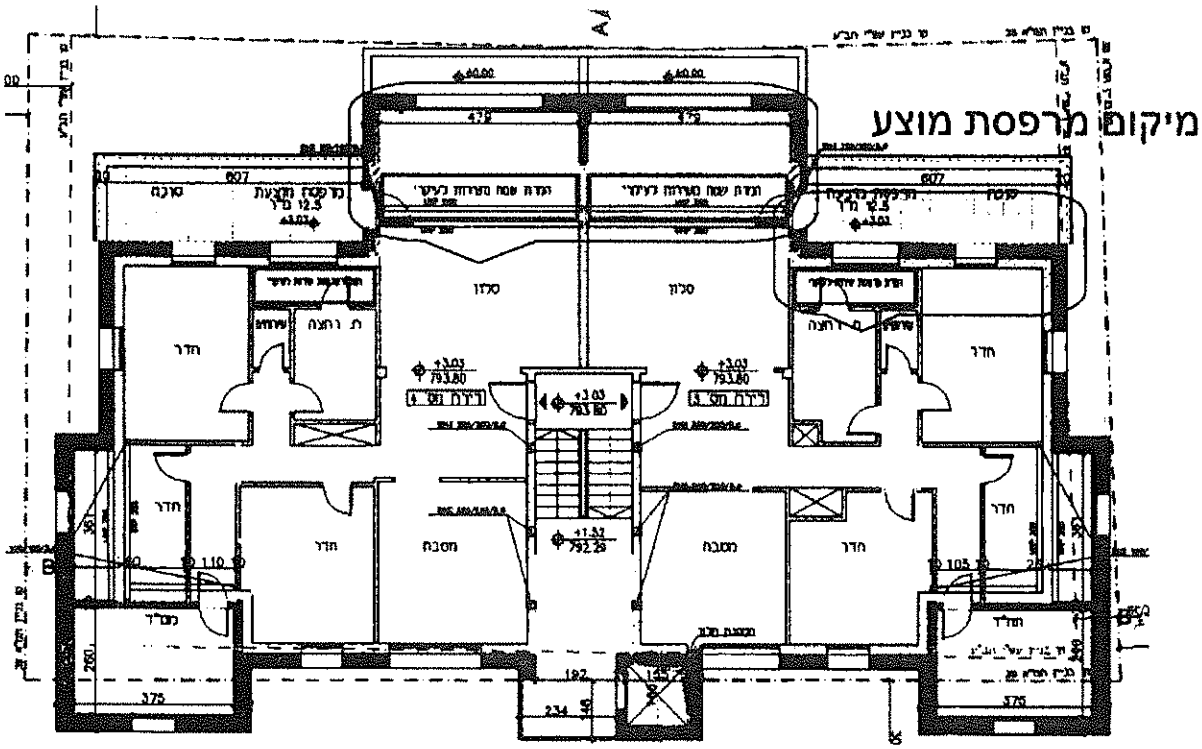
Shkolnik amir - architecture & interior design
שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד:
Email: amir@ashkolnik.com
מייל:
www.ashkolnik.com

3.1. חזית המרפסת המועדפת על המתנגד בחזית המקורית ביציאה מחזית חדר המגורים. עם רצון לווטירנה גדולה ככול שניתן.

תרשים קומה לתכנון מקור ע"פ תשריט בית משותף

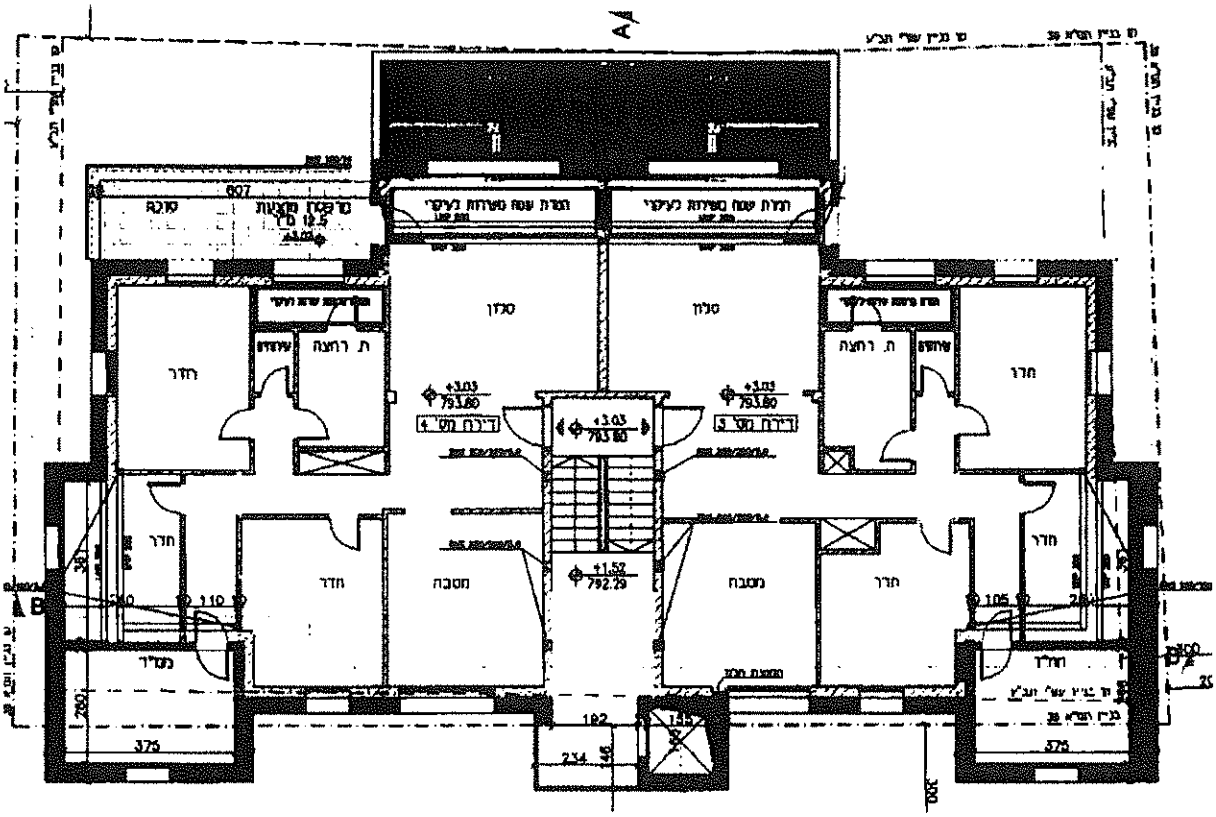


תרשים קומה מהיתר למיקום התוספת המערבית



Shkolnik amir – architecture & interior design **שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים**
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757 הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד:
Email: amir@ashkolnik.com מייל:
www.ashkolnik.com

תרשים סקיצה קומה מוצע למיקום התוספת המערבית



ד. תכנון הרחבה לדירה ותוספת ממ"ד. חזית מזרחית וצפונית. חזית מזרחית דרומית.

ד.1. תכנון הרחבה לתוספת ממ"ד בפינה על חשבון מרפסת קיימת. נמצאת בחזית קדמית מזרחית לרחוב הקליר. כידוע כמדיניות הוועדה למנוע ממד"ים בחזית קדמית. נדרשת הוועדה באזור מתחם לשימור לרגישות יתר לתוספות למבנים באזורים אלו.

מרפסת המזרחית הקיימת שמשמת היום כמרפסת שמש נחוצה. המרפסת שוברת את החזית האטומה ויש להמשיך את רעיון לפירוק החזית האטומה בשפה של הרעיון המקורי לנפחיות הבניין. בחשיבות לחזית קדמית.

ד.2. מיקום המוצע לממ"ד אומנם נמצא ברובו בקווי הבניין, ובכל זאת חורג מקו בניין תמ"א. בחזית מערבית ישנה אפשרות למרחבים מוגנים, במרווח קווי בניין מרווחים יותר ובמסגרת קווי בניין מותרים מתוקף תכנית 100038. אל אף שמדובר בחזית קדמית גם כן לרחוב דיסקין, אופיו של הבניין מראה כחזית אטומה עם חלונות חדרים סטנדרטים ויכול להדמות לחדרים הקיימים. לדעתי יש מקום לתכנון שונה מהמוצע. ולאפשר חזית קדמית מעוצבת יותר הכוללת את המרפסות הנחוצות.

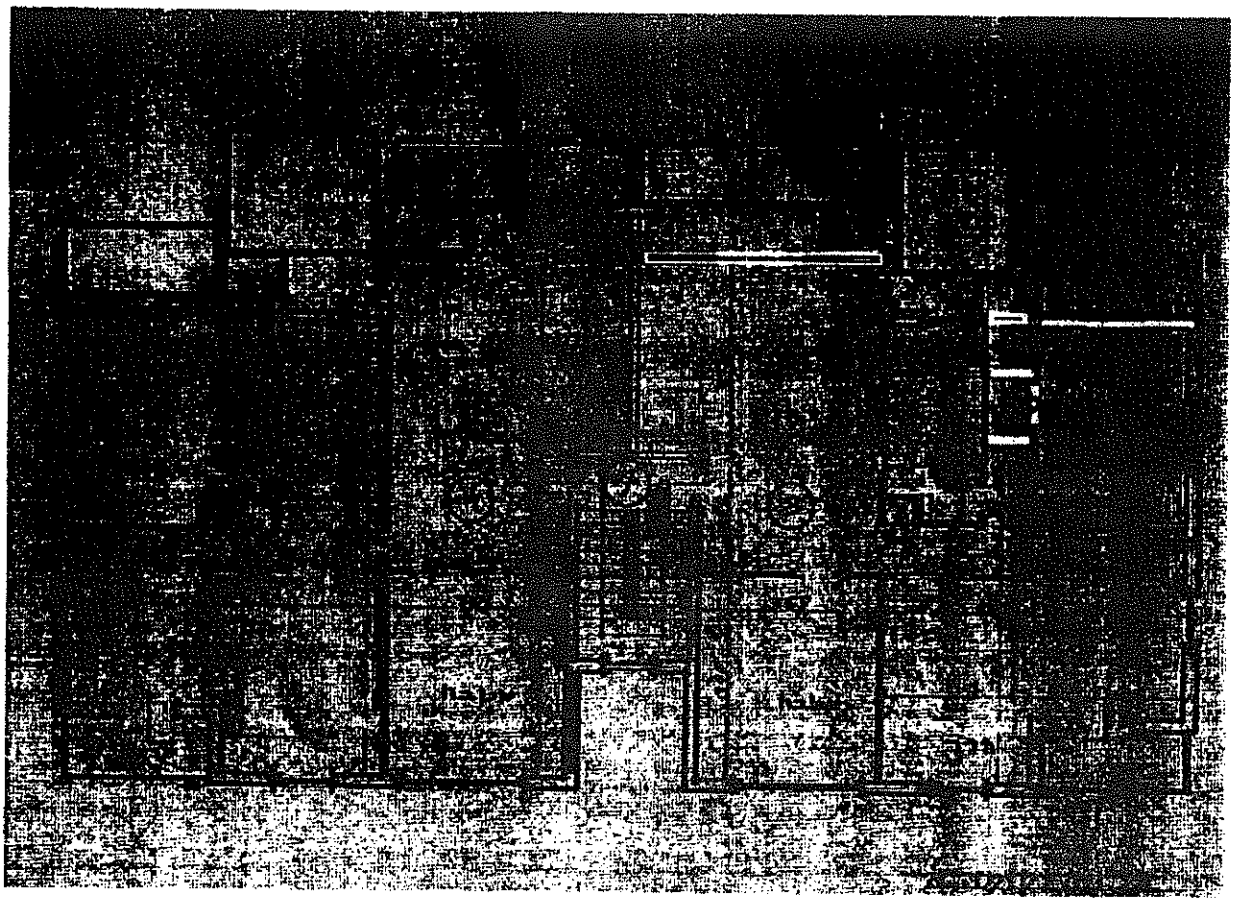
Shkolnik amir – architecture & interior design
שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד:
Email: amir@ashkolnik.com
מייל:
www.ashkolnik.com

ד.3. בהתייחסות לתוספת הצידית : צפונית ודרומית, בהמשך לעמודת הממ"ד. למעשה מוצע שבירת פינה מקורית של המבנה ובהבט לא רק ההנדסי לפתרון הקונסרוקטיבי כאשר יורדת פינה של בניין. מעלה בספק בטיחות לקיום יציבות במהלך הבניה. ונראה שעדיף תכנון פחות מסכן. התכנון להורדת 2 הקירות בשני רחיתות יוצר קורות יורדות מהתקרה, למעשה נוצר חדר עם קורות יורדות ולא באמת מטיב לשימוש.

למעשה החדר הצידי מגיע מפתרון של ביטול חדר פינתי עם מרפסת שמש. ויצר חדר מאולץ ולא מטיב תכנונית.

ד.4. חוות דעת מחלקת שימור סעיף 2 , 3 , 4 לא התקבל התכנון המוצע לחזית קדמית, הן בפרט לממ"ד ולמרפסות. לא התקבלו.

להלן תרשים סקיצה לאופציה תכנונית בתחום קווי בניין בלבד.



Shkolnik amir – architecture & interior design
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
Email: amir@ashkolnik.com
www.ashkolnik.com

שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד:
מייל:

ה. קומת מחסנים מוצעת.

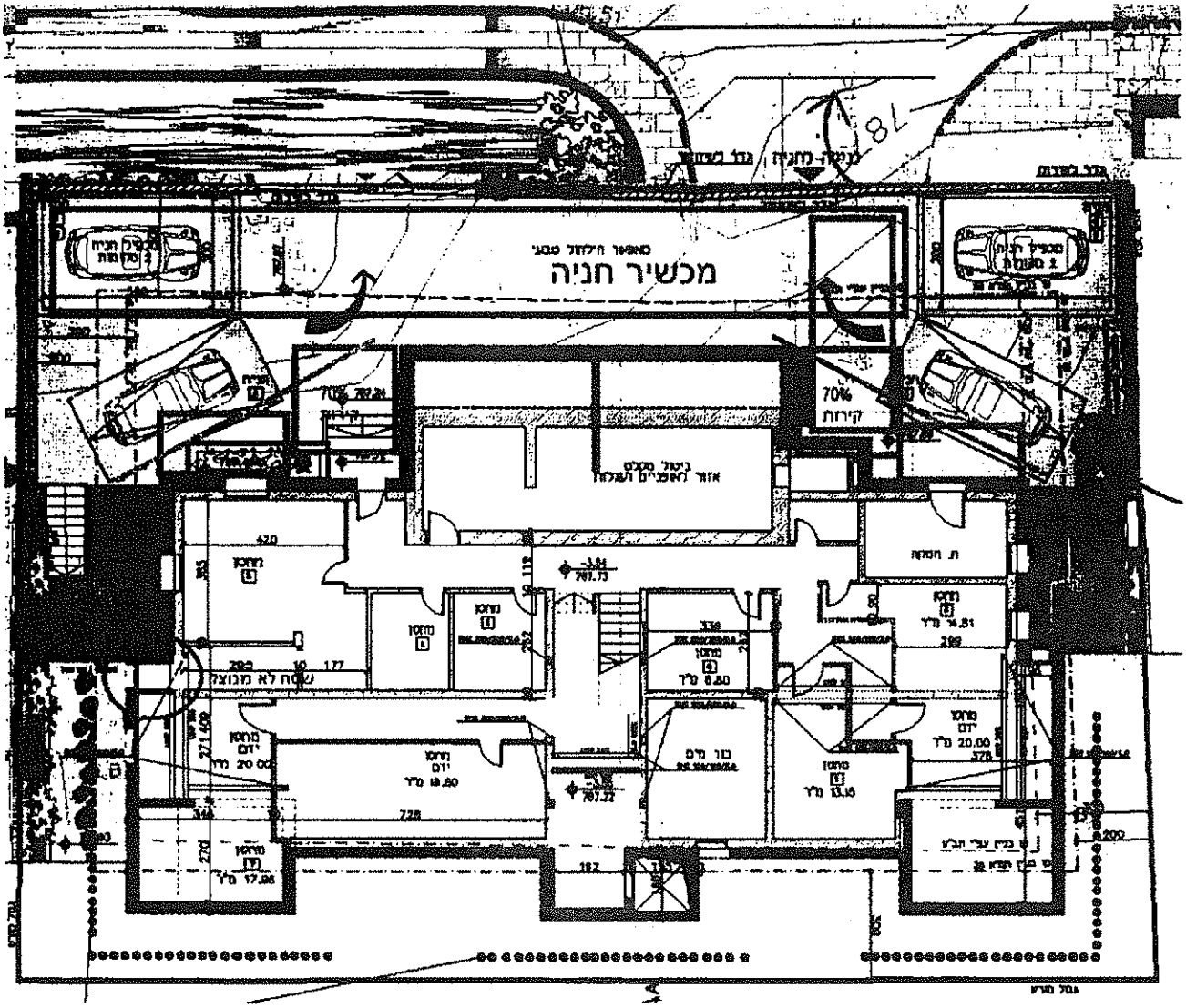
ה.1. מעטפת הצורנית של התוספות צפונית ודרומית מהווה פגיעה בחזית מחסן קיים של המתנגד.
בחזית צידית קיים חלון ששלד התוספת מציע הרחבת מחסן הריסת הקיר בשטח שלא ניתן להשמיש.
יותר גורע מאשר מטיב.

ד.2. בהתייחס לפיתוח השטח המערבי ובחצר לטובת חניות מוצעות, אין התנגדות בהתחשב שניתן להתאים מקומות חניה גם בהתאם לתוספות המוצעות בתכנון שונה כפי שהצענו לדוגמא.
אף ישנם פתרונות טכניים שיכולים לפתור את מקומות החניה הנדרשים לפי תקן שנקבע.

ד.3. בהתייחסות למעלית המוצעת בתכנית ניתן לאפשר מעלית נגישה לשימוש גישה לרכב ולמחסנים.

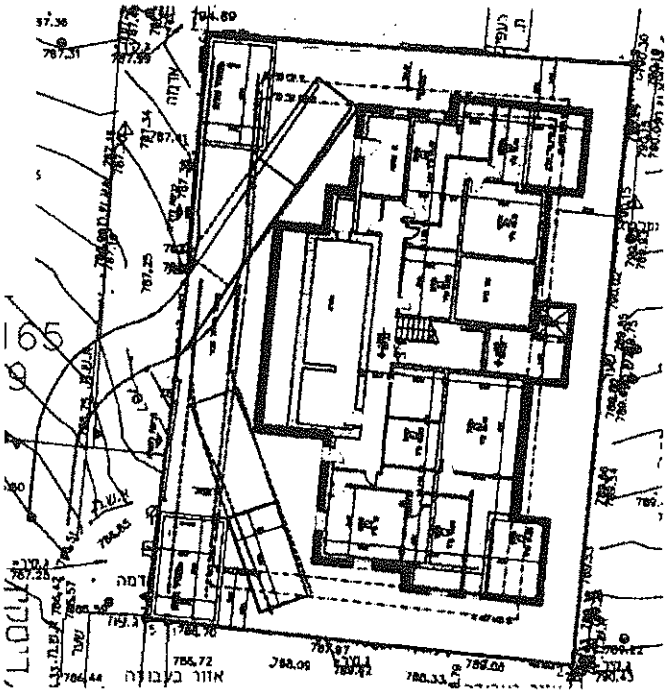
ד.4. שימוש כל החניות במוצעות בתכנית נדרש שיהיה גם לטובת הדיירים ואף מתאפשר תכנון שיכול לפתור 9 מקומות חניה שיכולות לשמש את כולם.

מצ"ב תרשים קומה המצביע על הפגיעה במחסן הקיים. כולל אופציה להתמודדות לתוספות הבניה עם החניות המוצעות.



Shkolnik amir – architecture & interior design
שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד:
Email: amir@ashkolnik.com
מייל:
www.ashkolnik.com

מצ"ב תרשים מאישור מחלקת תנועה וחניה



אין התנגדות לתכנית

מוצע תוספת 3 יח"ד
ע"פ תקן שימור נדרש 1 מק"ח

מוצע הסדרה ותוספת ס"ה 6 מק"ח

תנאי להיתר בנייה הגשת כתב התחייבות להתקנת
והחקנת מתקן חניה בהתאם לתקן"י
בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

שלומי
By nshlomi at 26/8/25

I. קומת גג ובריכה מוצעת.

I.1. בקומת הגג המשותף מוצעת בריכת שחיה לרווחת דירה 9 בקומה האחרונה, דירת תמורות יזם.

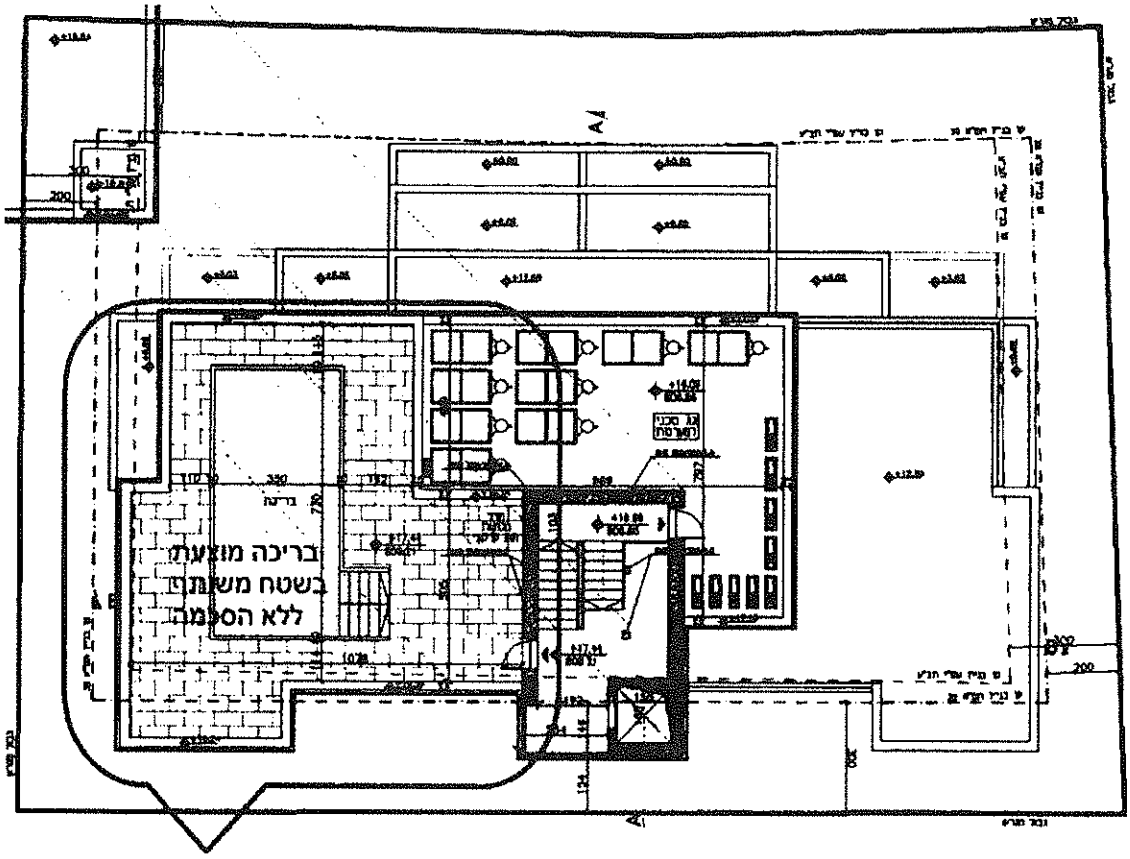
הבריכה מוצעת בשטח ורכוש משותף וללא הסכמה מלאה כנדרש מהבעלים.

וכן מנמצלת שטחי בניה עתידיים השייכם לבעלי הדירות.

I.2. הבריכה המוצעת מהווה פגיעה בפרטיות ובפגיעה אקוסטית לבניין בעת השימוש בה. מהווה מפגע למעקה הגג הנדרש להיות גבוהה בשל גובה הבריכה והמעקה הנדרש.

מצ"ב תרשים מתכנית הבריכה המוצעת

Shkolnik amir – architecture & interior design **שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים**
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757 **הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד:**
Email: amir@ashkolnik.com **מייל:**
www.ashkolnik.com



ז. לסיכום:

ראשית על הוועדה לבחון באם הבקשה להיתר עומדת בתנאי סף לדיון מתנאי הסכמה לתכנית הנדרשים 66% לפחות.

1.ז . הבקשה להיתר אינה מקובלת תכנונית, התכנון המוצע בבקשה לא מטיב עבור המתנגד ואף נראה שלא עומדת בתכנון בהתאם למדיניות הוועדה וחוות דעת השימור כשומר סף לעיצוב מתחמים לשימור.

2.ז . הבקשה להיתר המוצעת אינה מקובלת תכנונית, התכנית המוצעת לא מטיבה עבור המתנגד ואף נראה שלא עומדת בתכנון ראוי ומחייבת לתת פתרונות תכנוניים שיטיבו עם הדיירים הקיימים. הן לטובת הדיירים בפרט והן לטובת פתרונות שעומדים במדיניות הוועדה. בעלת אפשרויות לפחות חריגות באם ניתן לאפשר זאת מרווחים המקובלים בתכניות שחלות.

3.ז . ההקלות מקווי בניין גם עבור ממ"ד, אינם מוצדקות כאשר ישנם פתרונות אחרים לתכנון מתאים במסגרת המגבלות של קווי הבניין.

4.ז . פתרון מעלית החשוב מכל עבור הדיירים לא עומד בנגישות כאשר ישנם אופציות לקיום עלית נגישה. מהווה פגיעה בדירת המתנגד בפרט וכלל לא מועיל כפתרון לכל הדירות הדיירים.

Shkolnik amir – architecture & interior design
שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד:
Email: amir@ashkolnik.com
מייל:
www.ashkolnik.com

5.ז . התכנון הפנים והתכנון בכללותו לתוספות הדיירים לא מתחשב ברצון הדיירים ולא בוצע בתאום עמם.

6.ז . הבריכה המוצעת על הגג מהווה פגיעה ברווחת הדיירים הקיימים. משתמשת בשטח משותף שאינו שייך ליזם התכנית ולא בהסכמתם. שטח הגג צריך לחזור לדיירים ולא לרשות דירת יזם. הן לטובת זכויות עתידיות והן לטובת שימושם החופשי של בעלי הדירות כשטח משותף כמו כל השטחים המשותפים בבניין.
טרם נבדק סיכון המבנה לתוספת בריכה על חיזוקים ולא רצוי תכנון שיכול לסכן את המבנה.

7.ז . אין פתרון חניה עבור כלל הדיירים אף שניתן לאפשר זאת.

הבקשה נדחת מכל ההסיבות התכנוניות. לא מטיבה עם הדיירים. לא מעניקה מענה תכנוני ראוי מכל הבחינות.

- **אין מענה לנגישות למרות שישנם אפשרויות. פוגעת בשטחים משותפים שלא בהסכמה. לא מנצלת פתרון תכנוני נכון. אף שיש אופציות לכך.**
- **יזם התכנית עובד עצמאית ופותח בקשה להיתר ללא תאום וללא הסכמה מצד כל הדיירים.**
- **נסיונות להגיע להסכמות עם יזם התכנית ומשרד התכנון מטעמו, היו כבר מאוחרות ובתירוץ שהתכנית כבר הוגשה.**
- **סיבות התכנוניות ואילוצים שתורצו מתבררות בדיעבד כלא נכונות. (לעניין העץ בחזית המעלית שלכאורה הגביל את מיקום המעלית שניסנו לשנות בתאום מולו). מצביע על חוסר שקיפות וכנות. שלא נותנת תחושת בטחון לסמוך על יזם התכנית.**

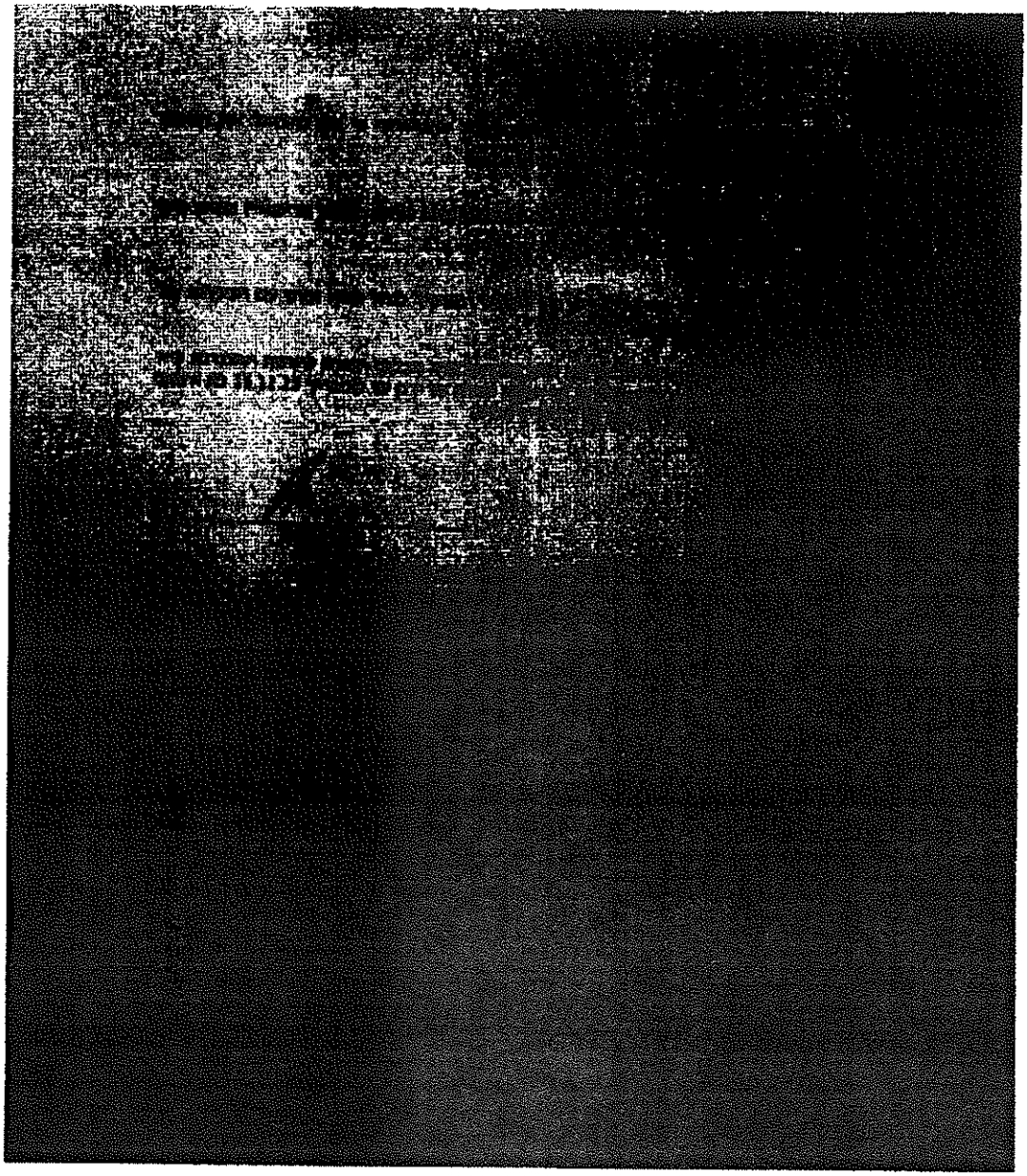
תכנית תמ"א 38 במהותה נועדה לחזק את הבניינים בפני ריעודת אדמה ומאפשרת ליזם תמורות לשם כך שיתאפשר לפרגן לדיירים הקיימים בתכנון מיטיב עימם כדי לצאת מורווחים משני הצדדים.
מדובר במבנה קטן ומעט יח"ד. לדעתי תכנון טוב יותר יוכל להביא להסכמות הבעלים שמעוניינים בחיזוק הבניין.
ויתרה מזו לתרום לדירות היזם יתרונות לרווחיות טובה יותר.

מסיבות אלו על הוועדה לשקול היטב באם לאשר את הבקשה במתכונתה המוצעת, ואף סיבות לדחותה עד להגשת תכנון מוסכם ומטיב בהרבה ולרווחת והסכמה מלאה מהדיירים הקיימים בראשונה.

שקולניק אמיר
אדריכלות ועיצוב פנים
רל

בכבוד רב
שקולניק אמיר

Shkolnik amir – architecture & interior design
hatzuk 9 maale adomim tel: fax: mobile 02-6503153 , 02-5369984 , 052-6400757
Email: amir@ashkolnik.com
www.ashkolnik.com
שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים
הצוק 9 מעלה אדומים טל: פקס: נייד:
מייל:



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: טובה שלוסברג / תאריך: 31/08/2025 18:57 / מספר בקשה: 3458818

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שלוסברג
שם פרטי:	טובה
דואר אלקטרוני:	schtova@gmail.com
תעודת זהות:	057206658
מספר תיק רישוי:	2025/0254.00

סטטוס טיפול

18:57 31/08/2025
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2025/0254.00

הזדהות:

שם פרטי:	טובה
שם משפחה:	שלוסברג
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057206658
טלפון נייד:	7167878
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	7288335

דוא"ל:	schtova@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	הקליר 32

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9448019
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	מנחת יצחק
מס' בית:	11
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצורף מכתב התנגדות

[redacted]

י"א כסלו, תשפ"ו

1 דצמבר, 2025

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

ירושלים

השלום והברכה,

הנדון: תוספת להתנגדות מיום 20.11.2025 לבקשה להיתר מ' 2025/025400

בהמשך להתנגדות המפורטת שהוגשה ביום 20.11.2025 על ידי עו"ד תמר שפנר ממשרד יפה, פונד ושות', הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. המתנגדים, ה"ה פאניש, ייפו את כוחנו לייצגם בהתנגדות לבקשה להיתר שבנדון וזאת בשיתוף פעולה עם משרד עורכי הדין יפה, פונד ושות'.
2. מבלי לגרוע מהאמור בהתנגדות המפורטת שהוגשה על ידי עו"ד תמר שפנר ביום 20.11.2025 נבקש להוסיף ולהשלים טיעון בעניין היעדר רוב נדרש.
3. הבניין נשוא הבקשה להיתר כולל 6 דירות, אך למעשה שתיים מתוך הדירות בבעלות אדם אחד- מר מרדכי מרסל לוין.
4. בנסיבות אלו, המקרה דנן נכנס לגדרו של סעיף 5א (א1) **לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008** המחיל את סעיף 4 **לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006** הקובע כי בבניין בן 6 דירות אשר 2 מן הדירות בבעלות אדם אחד יחושב חלקו היחסי של אותו בעל דירות באופן מופחת.
5. בהתאם לסעיפים אלו כוחו היחסי של בעליהן של 2 דירות מתוך 6 הוא 31.11% ולא 33.33% כפי שהיה לו היו מחזיקים בדירות 2 אנשים שונים.
6. **חישוב זה מלמד כי על אף שעל הבקשה להיתר, כמו על הסכם התמ"א, התומים 4 מתוך 6 בעלי הדירות, בידי היזם רק 64.44% מהרוב הדרוש, כל זאת כאשר החוק מחייב 2/3 מבעלי הדירות כלומר- 66.66%.**
7. האמור לעיל מצטרף לנתונים שהוצגו בסעיף 3 להתנגדות, מהם עולה כי ארבעת בעלי הדירות החתומים על ההיתר ועל הסכם התמ"א אינם בעלי 2/3 מהשטח המשותף, המונה 596 חלקים ואשר 2/3 ממנו עולה כדי 397.3 חלקים, אלא בעלים של 388/596 חלקים בלבד, כלומר אחוז וחצי פחות מהדרוש.

+972-2-5441550 14 Washington St, Jerusalem וושינגטון 14, ירושלים

+972-2-5441517 www.jklaw.co.il office@jklaw.co.il

8. מן האמור לעיל עולה כי הבקשה להיתר בניה הוגשה ללא תימוכין קניינים כנדרש ועל כן, ובהתאם להלכה שנקבעה בעע"מ 2832-09 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ** (פורסם בנבו, 9.1.2011), אין מקום לקדם את הבקשה להיתר בשלב הזה ודינה להידחות.

9. אין באמור כדי לגרוע בכל טענה מטענות המתנגדים ו/או מהטענות שנטענו בהתנגדות.

בברכה,

נתנאל קוג'ינסקי, עו"ד

משה יפה, עו"ד

+972-2-5441550 14 Washington St, Jerusalem וושינגטון 14, ירושלים
+972-2-5441517 www.jklaw.co.il office@jklaw.co.il