

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/94
מספר בקשה	1990/1026.06
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 3121, תוספת מחסן, ממד, חניה, מרפסת גג ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בנבנישתי עמית
עורך הבקשה	מר מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הנפקה 66, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30399	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3121	תחילת תוקף	30/06/1983			
4651	תחילת תוקף	27/02/1998			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 24.07.1991 בת.ב 1990/1026.01 ובו אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספת בינוי קומת הקרקע לדייר המבקש בשטח של 45.20 מ"ר.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות המשמש למגורים, ברח' הנטקה 66, גוש: 30399 חלקה: 19.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 5.25-: מוצעת תוספת קומת שרות הכוללת ממ"ד ומחסן ומוצעת חניה לא מקורה בחזית מערבית.

קומת קרקע, מפלס 2.75-: מוצע תוספת בינוי בחזית מערבית ומרפסת גג וזיז לא מקורות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה לתוספת ממ"ד בקומת מרתף לצורך שיפור מיגוני"

"הקלה לריצוף גג הממ"ד עבור מרפסת גג"

"הקלה לתוספת מחסן עד 8% משטח הדירה"

"הקלה למרפסת זיז מעל עומק 1.5 מ' ובחריגה מקו בנין קדמי עד 40% מהמרווח"

"תוספת חניה במפלס 774.79"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן, ממ"ד, חניה ומרפסות, הבקשה תוקנה כנדרש, והושלמו תנאים טרם דיון- אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "להוריד

מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", כעת, הוגשה תוכנית מתקנת כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון והבקשה הופנתה ליידוע נוסף לאור התיקונים שבוצעו, תום מועד התנגדויות 09.04.2026, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חוזרות מאותם מתנגדים בפתחת התיק. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : מוצע בבקשה תוספת מחסן, חניה וממ"ד, נדרש להמציא 2/3 חתימות שכנים, הוחתמו 4/5 שכנים, 80%, אך בשלב הפרסום הדיירים החתומים כעת מתנגדים לבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : "החניה המוצעת פוגעת באפשרויות החניה הקיימות" "מתנגד לבניה, לממ"ד המוצע בחצר הבית מחוץ לבניה המוצעת, הובטח שמשאיר לנו שטח, החניה על חשבון הגינה של הבניין" "מתנגדים למחסן, מתנגדים לתוכנית צל למחסנים, לחניה בשטח המשותף, למרפסת זיז, אנו חוששים לפיצול יח"ד" "מדובר בתוכנית שלא עומדת בתב"ע, עם הקלות מוגזמות על חשבון השטח המשותף של כל הדיירים בבניין" "חריגה מקווי בניין ופגיעה בתוכנית מתאר" תגובת האגף : לעניין המרפסות זיז- המרפסות הוסרו מהבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/08/03 תחילת תוקף : 12/01/1967	02/06/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3121 תחילת תוקף 30.06.1983, אזור מגורים 2 מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. *4651 תחילת תוקף 30.06.1983, אזור מגורים 2. התיק נבחן עפ"י תוכנית 3121 היות ותוכנית 4651 הינה נקודתית עבור תוספת 14 מ"ר בקומת קרקע. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון והבקשה הופנתה ליידוע נוסף לאור התיקונים שבוצעו, תום מועד התנגדויות 09.04.2026, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חוזרות מאותם מתנגדים בפתיחת התיק. סטייה ניכרת: בתכנית 3121 קיים סטייה ניכרת עפ"י סעיף 8 לעניין מס' קומות, גובה בניה, הקטנת מרווחים והגדלת אחוזי בניה, התוכנית תוקנה, ואין חריגות מסעיף זה. נספח בינוי: בתכנית 3121 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, ממ"ד, מחסן וחניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין התוספת הנ"ל, המרפסות הוסרו מהבקשה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 21.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4651 ו-3121 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חניה - מוצעת תוספת חניה מקורה בחריגה מקו בניין בחזית מערבית - (ראה סעיף חניה)	
---	--

ממ"ד - מיקום הממ"ד תוקן וכעת מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים. מרפסות - המרפסות המוצעות הוסרו מהבקשה. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת שטח בעומק של 7.5 מ' ברוחב הבית הקיים, מוצע בבקשה: תוספת בינוי בעומק של 3.5 מ', השלמה לבינוי בעומק 4 מ' שאושר בהיתר 90/1026.1, סה"כ עומק בינוי 7.5 מ', סה"כ שטח הבניה המוצע בבקשה זו: 50.04 מ"ר - עומד במותר. ממ"ד: קומת מרתף, מפלס 5.25-, חזית מערבית - מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף, תחת דירת המבקש, מיקום הממ"ד תוקן וכעת מוצע תחת הבינוי המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים ובהתאם להנחית המחלקה, שטח הממ"ד המוצע 9 מ"ר + קירות - אין מניעה לאשר. תכנית צל - הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. מחסן: קומת מרתף, מפלס 5.25-, חזית מערבית - מוצע תוספת מחסן בקומת השרות, פורסמה הקלה בגין תוספת 8% שטח מחסן, מוצע בבקשה מחסן בשטח של 11.69 מ"ר, המוצע עומד במותר. מרפסות: המרפסות המוצעות הוסרו מהבקשה. חניה: חזית מערבית - מוצע חניה, לא מקורה, במסגרת גבולות החלקה, התקבל אישור מח' הסדרי תנועה למוצע - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה: מוצע בבקשה תוספת מחסן, חניה וממ"ד, נדרש	
---	--

להמציא 2/3 חתימות שכנים, הוחתמו 4/5 שכנים, 80%, אך בשלב הפרסום הדיירים החתומים כעת מתנגדים לבקשה. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפי"ע- אושר, הסדרי תנועה- אושר, דרכים- אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן, ממ"ד, חניה ומרפסות, הבקשה תוקנה כנדרש, והושלמו תנאים טרם דיון- אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: "החניה המוצעת פוגעת באפשרויות החניה הקיימות" "מתנגד לבניה, לממ"ד המוצע בחצר הבית מחוץ לבניה המוצעת, הובטח שמשאיר לנו שטח, החניה על חשבון הגינה של הבניין" "מתנגדים למחסן, מתנגדים לתוכנית צל למחסנים, לחניה בשטח המשותף, למרפסת זיז, אנו חוששים לפיצול יחיד" "מדובר בתוכנית שלא עומדת בתב"ע, עם הקלות מוגזמות על חשבון השטח המשותף של כל הדיירים בבניין" "חריגה מקווי בניין ופגיעה בתוכנית מתאר" תגובת האגף: לעניין המרפסות זיז- המרפסות הוסרו מהבקשה. התיק מובא לדיון בוועדת התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר היום לאור פניה שהתקבלה מעורכת הבקשה הבקשה תיבחן ותיבדק בשנית ע"י ראש הצוות ותובא לדיון	22/05/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

בועודה הבאה		
לדחות במכונת המוצעת : המלצת הבקשה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן, ממ"ד, חניה ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להציע ממ"ד בקונטור הבניה המוצעת להסיר את המרפסות המהוות סטיה ניכרת, להוכיח שטח לחניה המוצעת, ולהשלים תנאים טרם דיון. עורכת הבקשה מציינת ע"ג התוכנית שהממ"ד והמרפסות המוצעות בחריגה מקו בניין הינם בהתאם להחלטת ערר בתיק 83/641.4, מבדיקת התיק ניתן לראות כי המוצע כעת אינו בהתאם למאוסר בתיק הנ"ל היות והמוצע בתיק הנוכחי הינו בחריגה מקו בניין של תכנית 3121 המהווה סטיה ניכרת בשונה מהמוצע בתיק 86/861.4 המבקש חריגה מקווי הבניין המוגדרים מכח מתאר שאינם סטיה ניכרת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. ממ"ד : הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין, קווי הבניין הינם סטיה ניכרת, ניתן לאשר את הממ"ד בקונטור הבניה המוצעת והחריגה המוצעת אינה מוצדקת - יש להציע ממ"ד בקונטור הבניין, תחת הבניה המוצעת כעת.	30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חניה : חזית מערבית - מוצע חניה לא מקורה בתחום המגרש, המוצע כולל חפירה ויצירת קירות סביב החניה בגובה של 2.50 מ', המוצע יוצר תוספת שטחי בניה - יש להוכיח שטחים לחניה המוצעת. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה: מוצע בבקשה תוספת מחסן, חניה וממ"ד, נדרש להמציא 2/3 חתימות שכנים, הוחתמו 4/5 שכנים, 80%, אך בשלב הפרסום הדיירים החתומים כעת מתנגדים לבקשה. אישור י גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: "החניה המוצעת פוגעת באפשרויות החניה הקיימות" "מתנגד לבניה, לממ"ד המוצע בחצר הבית מחוץ לבניה המוצעת, הובטח שמשאיר לנו שטח, החניה על חשבון הגינה של הבניין" "מתנגדים למחסן, מתנגדים לתוכנית צל למחסנים, לחניה בשטח המשותף, למרפסת זיז, אנו חוששים לפיצול יחיד" חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3121 תחילת תוקף: 30/06/1983	15/04/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד סטייה ניכרת: בתכנית 3121 קיים סטייה ניכרת עפ"י סעיף 8 לעניין מס' קומות, גובה בניה, הקטנת מרווחים והגדלת אחוזי בניה, המוצע בבקשה תורג לעניין הקטנת מרווחים - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: בתכנית 3121 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, מרפסות, ממ"ד, מחסן וחניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין התוספת הנ"ל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 21.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4651 ו- 3121 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חניה - מוצעת תוספת חניה מקורה בחריגה מקו בניין בחזית מערבית - (ראה סעיף חניה) ממ"ד - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) מרפסות - מוצעות מרפסות זיז וגג בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסות) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת שטח בעומק של 7.5 מ' ברוחב הבית הקיים, מוצע בבקשה: תוספת בינוי בעומק של 3.5 מ', השלמה לבינוי בעומק 4 מ' שאושר בהיתר 90/1026.1, סה"כ עומק בינוי 7.5 מ', סה"כ שטח הבניה המוצע בבקשה זו: 50.04 מ"ר. ממ"ד: קומת מרתף, מפלס -5.25, חזית מערבית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ'. מוצע: ממ"ד בקומה חדשה, קומת שרות, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין, קווי הבניין הינם סטייה ניכרת, ניתן לאשר את		
---	--	--

הממ"ד בקונטור הבניה המוצעת והחריגה המוצעת אינה מוצדקת - יש להציע ממ"ד בקונטור הבניין, תחת הבניה המוצעת כעת.

תכנית צל - הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין.

מחסן:

קומת מרתף, מפלס 5.25-, חזית מערבית - מוצע תוספת מחסן בקומת השרות, פורסמה הקלה בגין תוספת 8% שטח מחסן, מוצע בבקשה מחסן בשטח של 10.18 מ"ר, המוצע עומד במותר.

מרפסות:

קומת קרקע, מפלס 2.75-, חזית מערבית - מוצעות מרפסות זיו וגג:

מרפסת גג - מוצעת מרפסת גג מעל ממ"ד מוצע בקומת המרתף, היות ולא ניתן לאשר את הממ"ד במתכונת המוצע ויש להכניסו לקונטור הבניה המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

מרפסת זיו - מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 2 מ', עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין הינם סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין, בנוסף, הבניין הינו מדורג ולא ניתן לאשר מרפסת זיו בחזית מדורגת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חניה:

חזית מערבית - מוצע חניה לא מקורה בתחום המגרש, המוצע כולל חפירה ויצירת קירות סביב החניה בגובה של 2.50 מ', המוצע יוצר תוספת שטחי בניה - יש להוכיח שטחים לחניה המוצעת.

תימוכין קניינים:

מוצע בבקשה: מוצע בבקשה תוספת מחסן, חניה וממ"ד, נדרש להמציא 2/3 חתימות שכנים, הוחתמו 4/5 שכנים, 80%, אך בשלב הפרסום הדיירים החתומים כעת מתנגדים לבקשה.

אישורי גורמים:

איכות סביבה - אושר, שפ"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן, ממ"ד, חניה ומרפסות, יש להציע ממ"ד בקונטור הבניה המוצעת, להסיר את המרפסות, להוכיח שטח לחניה המוצעת ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. עורכת הבקשה מציינת ע"ג התוכנית שהממ"ד והמרפסות המוצעות בחריגה מקו בניין הינם בהתאם להחלטת ערר בתיק 83/641.4, מבדיקת התיק ניתן לראות כי המוצע כעת אינו בהתאם למאוסר בתיק הנ"ל היות והמוצע בתיק הנוכחי הינו בחריגה מקו בניין של תכנית 3121 המהווה סטיה ניכרת בשונה מהמוצע בתיק 86/861.4 המבקש חריגה מקווי הבניין המוגדרים מכח מתאר שאינם סטיה ניכרת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: "החניה המוצעת פוגעת באפשרויות החניה הקיימות" "מתנגד לבניה, לממ"ד המוצע בחצר הבית מחוץ לבניה המוצעת, הובטח שמשאיר לנו שטח, החניה על חשבון הגינה של הבניין" "מתנגדים למחסן, מתנגדים לתוכנית צל למחסנים, לחניה בשטח המשותף, למרפסת זיז, אנו חוששים לפיצול יחיד" המלצת הבקשה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה לתוספת ממ"ד בקומת מרתף לצורך שיפור מיגון הקלה לריצוף גג הממ"ד עבור מרפסת גג הקלה לתוספת מחסן עד 8% משטח הדירה. הקלה למרפסת זיז מעל עומק 1.5 מ' ובחריגה מקו בנין קדמי עד 40% מהמרווח תוספת חניה במפלס 774.79	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

3	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 להיטל סלילה
9	אישור מח' שפ"ע
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
13	הגשת ערבות בנקאית בסך 45,546 ₪ בעבור שימור העצים
14	תשלום היטל כספי בסך 19,233 ₪

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן, ממ"ד, חניה ומרפסות, הבקשה תוקנה כנדרש, והושלמו תנאים טרם דיון- אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון והבקשה הופנתה ליידוע נוסף לאור התיקונים שבוצעו, תום מועד התנגדויות 09.04.2026, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חוזרות מאותם מתנגדים בפתחת התיק.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה : מוצע בבקשה תוספת מחסן, חניה וממ"ד, נדרש להמציא 2/3 חתימות שכנים, הוחתמו 4/5 שכנים, 80%, אך בשלב הפרסום הדיירים החתומים כעת מתנגדים לבקשה.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

"החניה המוצעת פוגעת באפשרויות החניה הקיימות"

"מתנגד לבניה, לממ"ד המוצע בחצר הבית מחוץ לבניה המוצעת, הובטח שמשאיר לנו שטח, החניה על חשבון הגינה של הבניין"

"מתנגדים למחסן, מתנגדים לתוכנית צל למחסנים, לחניה בשטח המשותף, למרפסת זיז, אנו חוששים לפיצול יחיד"

"מדובר בתוכנית שלא עומדת בתב"ע, עם הקלות מוגזמות על חשבון השטח המשותף של כל הדיירים בבניין"

"חריגה מקווי בניין ופגיעה בתוכנית מתאר"

תגובת האגף:

לעניין המרפסות זיז- המרפסות הוסרו מהבקשה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הדס בהט / תאריך: 16/01/2024 00:44 / מספר בקשה:

2319236

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בהט

שם פרטי:

הדס

דואר אלקטרוני:

bydusya@gmail.com

תעודת זהות:

033139593

מספר תיק רישוי:

1990/1026.06

סטטוס טיפול

09:11 18/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

00:44 16/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

00:43 16/01/2024

נשמר כסיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1990/1026.06

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

הדס

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	033139593
טלפון נייד:	5682002
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	bydusya@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בקומה שמעל הדירה בה מתבצעת הבנייה

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36100078
תא דואר:	
מיקוד:	9083300
כתובת מלאה:	קרית ענבים 9, ד.ג. מטה יהודה, 9083300

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגדת לבנייה. לא חתמתי על הבקשה. הבנייה פוגעת בדירה וברווחת החיים במגורים בה. בעלי, אהוד בהט, חתם על הבקשה, אך לא שיתף אותי, ובדעבד התגלה שלא הובהרו כל פרטי הבנייה והחריגות המבוקשות לפני שחתם על הבקשה. לאור כך, אני מתנגדת לבניה, ובעלי מבקש לחזור בו מההסכמה שניתנה לבקשה להיתר בכל הנוגע להקלות המבוקשות, ובפרט לנושא החניה. הוטעונו על ידי המבקש והוצג בפנינו מצג שווא על ידי המבקש שהבקשה להיתר תואמת את התב"ע, אולם התברר שנוספו לבקשה הקלות שלא מופיעות בתב"ע, ואשר פוגעות בנו. לפיכך, אנו מגישים את התנגדות זו. 1. אנו מתנגדים לאשר הקלה לתוספת ממד בקומת המרתף ומבקשים להציג תוכנית חלופית הכוללת ממ"ד בשטח שהוקצה מראש לתוספת בנייה בהתאם לתב"ע. מתוקף כך, אנו מתנגדים להקלה לריצוף הממ"ד הנוסף והגדרתו כמרפסת. 2. אנו מתנגדים לתוספת מחסן במיקום שנקבע. המחסן חורג בהרבה מחלקו היחסי בשטח המחסנים של הדירות. כמו כן, מתנגדים לקירוי אזור שאר המחסנים לכיוון צפון מערב ותוכנית הצל למחסנים לשאר הדירות. לא ברור מדוע מתבצע הקירוי בקומת המחסן והממ"ד של שטח המיועד לפי התב"ע למחסנים לשאר הדירות. אנו מתנגדים לתוכנית הצל למחסנים. תוכנית הצל משקפת מחסנים לשאר בעלי הדירות הנמצאים מתחת לפני הקרקע הטבעית. 3. אנו מתנגדים לחניה בשטח הגינה המשותפת. האזור כולו מועט בחניות. צמצום אפשרויות החניה באזור יפגע מאוד ברווחתנו וברווחת הדיירים ברובו כולו. הקמת חניה מצמצמת מאוד את שטח הגינה המשותף, פוגעת בנוף ובעצים הנמצאים במקום. 4. מרפסת זיז – אנו מתנגדים למרפסת הזיז, שתהווה פגיעה נוספת בגינה, ומבקשים להציע תוכנית חלופית ללא חריגה מקו הבניין המערבי 7.5 מ' בהתאם לתב"ע. נציין, כי התוכנית, כפי שהוצגה, ובמיוחד דלת המחסן החיצונית, מעלה חשש כי בהמשך יבוצע שינוי נוסף לשם הפרדת קומת הממ"ד והמרתף משאר הדירה, לטובת יצירת יחידת דיור משנית. לפיכך, לאור ההסבר הסבר המילולי המטעה, ולמרות שנטינו לבוא לקראת המבקש מתוך שכנות טובה, בראותנו כעת את התוכנית במלואה, אנו

הצפון בלאוהבי, ומבקשים מהוועד להחליט לא לאשר את חלופת הכניסה לפי שחצות, ולחייב את מר בנבנישתי להגיש תוכנית חלופית, בהתאם לתב"ע הקיימת וללא חריגות, תוך הקמת ממ"ד בשטח הבנייה המאושר לפי התב"ע.

29.4.2026

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בנייה מס' 1990/1026.06 (רחוב הנטקה 66)

פרטי המתנגד:

שם: הדס בהט

כתובת: רחוב הנטקה 66, ירושלים

זיקה לגנס: בעלת דירה בבניין (דירה מעל המבקש)

מבוא

הריני להגיש את התנגדותי הנחרצת לבקשה להיתר בנייה שבנדון. אבקש מהוועדה הנכבדה להתייחס גם להתנגדויות שהוגשו בתיק זה בעבר, שכן הפגמים המהותיים בתוכנית טרם קיבלו מענה ראוי.

1. פגמים חמורים בהליך הפרסום וניצול מצב ביטחוני

הבקשה הוגשה מחדש תוך כשל חמור ביידוע השכנים. אני טרם קיבלתי הודעה אישית כלשהי עד לרגע זה. בעלי דירות נוספים בבניין קיבלנו הודעות בדואר רשום רק כעשרה ימים לאחר תום המועד הרשמי להגשת התנגדויות. כמו כן, לא בוצע פרסום פיזי באתר כנדרש בתקנות. קידום הבקשה בעיצומה של תקופת מלחמה (כולל אירועי ה-14.4.26), ללא יידוע תקין וללא מתן ארכה מספקת לציבור, מהווה ניצול פסול של המצב ופגיעה מהותית בזכות הטיעון של בעלי העניין.

2. פגיעה קניינית: השתלטות על רכוש משותף לטובת חנייה פרטית

הבקשה כוללת הצבת חנייה פרטית על חשבון השטח המשותף של כלל דיירי הבניין. באזור רחוב הנטקה קיימת מצוקת חנייה קשה וידועה לכל. גריעת שטח מהרכוש המשותף לטובת שימוש ייחודי של דירה אחת, ללא הסכמת יתר הדיירים, מהווה פגיעה קניינית חמורה בערך הנכס שלי ושל יתר השכנים.

3. חריגה מהותית בשטחי שירות (מחסן)

הבקשה מציעה בניית ממ"ד בשטח משותף, למרות שניתן היה לתכנן ולבנות אותו מתחת לתוספת הבנייה המוצעת של המבקש. המיקום המבוקש לממ"ד הינו שטח אשר מיועד, על פי תוכנית המתאר, למחסנים עבור כלל הדירות בבניין. ניכוס שטח זה פוגע באפשרות שלנו לנצל אותו בעתיד, בין היתר לצורך בניית מקלטים משותפים או מרחבים מוגנים לרווחת כלל הדיירים. בנוסף לכך, הבקשה כוללת בניית מחסן פרטי בשטח הגדול משמעותית מהחלק היחסי המותר לכל דירה, נתון המהווה חלוקה לא הוגנת של זכויות הקניין בנכס ופגיעה בזכויות העתידיות של השכנים.

4. חריגה מקווי בניין ופגיעה בפרטיות

התוכנית כוללת מרפסות זיז בולטות וחריגה משמעותית של עד 40% מקווי בניין קדמיים. מדובר במטרד חזותי הפוגע באחידות האדריכלית של המבנה ובפרטיות הדירות הסמוכות.

סיכום

לאור הפגמים המנהליים והפגיעה המהותית בזכויות הקנייניות והתכנוניות שלנו, אבקש מהוועדה לדחות את הבקשה על הסף ולזמן אותי לדיון בפני הוועדה בטרם קבלת החלטה.

בכבוד רב,

שם: הדס בהט

חתימה: הדס בהט

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יורי מרגוליס / תאריך: 11:38 05/01/2024 / מספר בקשה: 2275557
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מרגוליס

שם פרטי:

יורי

דואר אלקטרוני:

ymar45@gmail.com

תעודת זהות:

067219568

מספר תיק רישוי:

1990/1026.06

סטטוס טיפול

07:53 07/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

11:38 05/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

11:29 05/01/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1990/1026.06

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

יורי

שם פרטי:

סוג דיהוי:

ת.ז.

מזהה:

067219568

טלפון נייד:

7210770

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

6432751

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

ymar45@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

הבנין שלי נמצא מאחורי המבקש הנטקה 66

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9678713

כתובת מלאה:

שרון אברהם 13 ירושלים

שכונה:

16900568

רחוב:

16701263

מס' בית:

13

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לפי הפרסום של המבקש (המתגורר ברח הנטקה 66) בכוונתו לבנות ולהכין לעצמו חניה פרטית ברחוב שרון מול הבנין בו אני מתגורר, רחוב שרון סובל ממצוקת חניה קשה ולכן חניה פרטית מצמצמת עוד יותר את מקומות החניה ופוגעת מאוד באפשרויות החניה של דיירי הרחוב ושלי בפרט.

4. מרפסת זיו – אנו מתנגדים למרפסת הזיו, שתהווה פגיעה נוספת בגינה, ומבקשים להציע תוכנית חלופית ללא חריגה מקו הבניין המערבי 7.5 מ' בהתאם לתב"ע.

נציין, כי התוכנית, כפי שהוצגה, מעלה חשש כי בהמשך יבוצע שינוי נוסף לשם הפרדת קומות הממ"ד והמרתף משאר הדירה, לטובת יצירת יחידת דיור משנית.

לפיכך,

אנו מבקשים להתעלם מחתימתנו על התוכנית. איננו בקיאים בתחום תכנון הדירות, הסתפקנו בחסבר מילולי מטעה, ונטינו לבוא לקראת המבקש מתוך שכנות טובה, אך בראותנו כעת את התוכנית במלואה, אנו מרגישים כי למעשה חולקנו שולל בידי המבקש, ויש בתוכנית פגיעה קשה באזור חיינו באזור הצפוף בלאו הכי, ומבקשים מחוועדה הנכבדה לא לאשר את התוכנית כפי שהוצגה, ולחייב את מר בנבנישתי להגיש תוכנית חלופית, בהתאם לתב"ע הקיימת וללא חריגות.

ובאנו בזאת על החתום, בעלי הדירות בהנטקה 66:

דירה: 1 שם: 072426257 חתימה: 077139553 שם: חתימה: 077139553

דירה: 2 שם: 012197257 חתימה: 077139553 שם: חתימה: 077139553

דירה: 3 שם: 054925721 חתימה: 077139553 שם: חתימה: 077139553

דירה: 4 שם: 030543891 חתימה: 077139553 שם: חתימה: 077139553

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דניז נאון / תאריך: 11:40 12/01/2024 / מספר בקשה: 2300012
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	נאון
שם פרטי:	דניז
דואר אלקטרוני:	denisen1@netvision.net.il
תעודת זהות:	012197257
מספר תיק רישוי:	1990/1026.06

סטטוס טיפול

11:32 15/01/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
11:40 12/01/2024	ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
1990/1026.06	
הזדהות:	שם פרטי:
	דניז
	שם משפחה:
	נאון
	סוג זיהוי:
	ת.ז.
מזהה:	012197257

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

דירה מעל

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9662916

כתובת מלאה:

הנטקה 66 דירה 2 ירושלים

שכונה:

16900568

רחוב:

16701207

מס' בית:

66

כניסה:

א

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

11.1.2024 אני דניז נאון תז 012197257 כותבת את ההתנגדות לתוכנית למרות שחתמתי עליה, זאת מכמה סיבות: (1) עמית בנבנישתי הגיע לדירה שלי עם תוכנית בניה. שאלתי אם זה בהתאם לתוכנית תב"ע הקיים והוא טען הוא בונה את הממד בגינה כי עלות בניה של ממד בדירה או במקום שמגיע לו באזור של המחסנים היא פי שתיים (דבר שלא מדויק, הוא יכול לבנות את הממד במקום של המחסן שלו). אני חשבת בתום לב לאשר לו כטובה בין שכנים מבלי להבין שזה רק חלק מההקלות שהוא מבקש. (2) שאלתי במפורש אם הוא משאיר את המקום מתחת לבניית התוספת שלו ואשר מיועד למחסנים לכל הדיירים. הוא ענה לי שכן שרק לוקח את החלק שלו ובפועל בתוכנית שהגיש הוא לוקח יותר שטח ממה שמגיע לו. גם סוגר עם קיר כל האזור של המחסנים (כנראה לצורך התפשטות עתידית) ומתכנן לנו מחסנים מתחת לבניין בחלקו במקום שהיום משמש לכל הבנין כמחסן משותף וגם כמקלט במקרה של אזעקות בזמן מלחמה (הדיירים של שתי הדירות בקומה הקרקע ירדו למקלט מספר פעמים בחודשים האחרונים) (3) בשום רגע לא הוזכרה בניה של חניה בשטח המשותף שגם תחסל חלק משמעותי של הגינה. הנוף של עצים מהבית שלי יהפוך להיות נוף של הגג של החנייה. (4) אחרי ההסברים של עמית בקשתי להשאיר לי ליום את התוכנית כדי לעבור אליה בשקט והוא טען שהוא חייב להביא את התוכנית היום לאדרכתית אבל שישלח צילומים. הצילומים לא כללו את החניה ולא את קומת המחסן. אני האמנתי להסברים של עמית בנבנישתי ולא חשדתי שהוא מסתיר מידע. התייחסות מפורשת לכל החריגות שהוא מבקש מופיעה במכתב משותף של כל הדיירים שמצורף להתנגדות.

תכנית מס' 3121

שינוי מס' 60/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/81 לתכנית רישום שכונות ציבוריים מס' 5/08/3

תכנית זו היקרא, תכנית מס' 3121 שנוי מס' 60/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/81 לתכנית רישום שכונות ציבוריים מס' 5/08/3 (להלן: התכנית).

שם התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות כחב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חסרים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: חסרים), 2 גליונות של נטפאי בינוי ופיתוח ספורט להלן:

מסמכי התכנית:

א. גליון אחד של נטפא מוספות שימושיות בק.מ. 1:1250 (להלן: נטפא מס' 1).

ב. גליון אחד של תכניות לתוספות שימושיות ונטפאים בק.מ. 1:100 (להלן: נטפא מס' 2)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית כשלמות.

הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.

גבולות התכנית:

12 דונם בקירוב.

שטח התכנית:

ירושלים, שכ' קריית יובל, רח' הנסקה ואברהם שרון.

גוש 30399

מקום התכנית:

שלקות: 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 41, 42.

וחלק מחלקה 43

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשרים בקו כחול

(1) שינוי לתכנית שיכונים ציבוריים 5/08/3 ע"י שינוי יעוד באזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים 1 ולאזור מגורים 2.

מפת התכנית:

(2) בניה לפי נטפא בינוי לתוספות הבניה.

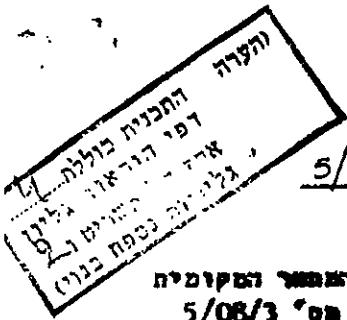
(3) קביעת הוראות לבינוי.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מועד לתקן ובין חלות ההוראות שבתכנית מס' 3121 זו.

מפתות לתכנית:

נקבע בזאת (בתאריך לטעיף 69 ושפ"י טעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שפ"י תכנית מס' 3121 תכנית מס' 60/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/81 לתכנית רישום שכונות ציבוריים מס' 5/08/3 (להלן: תכנית) תהיה כפופה לכלל הוראות התכנית, וזו תבדילת אחוזי בניה, שלא בתנאים לתכנית זו תראה כסמית ניכרת באמצעותה שכל פי טעיף 1 (1) לחקון התכנון והבניה (סמית ניכרת בתכנית) תכ"ז - 1967.

הקלה:



הוראות חכניות:

הוראותיה של החכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בחשבים ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשבים באם אינם מצויינים במקרא שבחשבים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, ותלות בכל מקרה ההוראות המבטלות יומרו.

אזור מגורים 11

השטח הצבוע בחשבים בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלוח על שטח זה הוראות חכנית המתאר המקומית לירושלים וכן ההוראות הבאות כדלהלן:

(א) זכויות הבניה וקוי הבנין יהיו ע"פי נספחי הבינוי.

(ב) לא תותר תוספות קומות.

(ג) תוספות הבניה יקבעו ע"פי קוי בנין מגבול הבנין המקורי עד לגבול התוספות המוצעות כדלהלן:

(1) חלקות 11, 13 בגוש 30399 - (חכנית סימוסית מס' 5)

קוי בנין לקומת קרקע קו בנין מערבי (לכוון דה"א אברהם שרון) 3.5 מ"ר.

קוי בנין לקומת כניסה וקומה א' קו בנין מזרחי (לכוון דה"א הנטקה) ע"מ התוספות הקיימות עד לעומק 5.20 מ"ר.

(2) חלקות 14, 16 בגוש 30399

קוי בנין לקומת קרקע, כניסה ו-א' - יהיו ע"מ התוספות הקיימות כלומר תוספת בניה לכוון מערב.

(ד) בזום יחולו הוראות סעיף 12 כדלהלן:

אזור מגורים 12

השטח הצבוע בחשבים בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלוח על שטח זה הוראות חכנית המתאר המקומית לירושלים וכן ההוראות הבאות כדלהלן:

(א) זכויות הבניה וקוי הבנין יהיו ע"פ נספחי הבינוי.

(ב) גובה מקסימלי של הבנינים יהיה 4 קומות כפוף להוראות קוי בנין ע"פ סעיף 11 ג' להלן: הקומה הרביעית תשולב בתוך גג רעפים ותהווה תוספת בניה לקומה א', הכל כפוף להוראות לגבי גג רעפים בסעיף 12 ה'.

(ג) תוספות הבניה יקבעו ע"פ קוי הבנין מגבול הבנין המקורי, עד גבול התוספות המוצעות כדלהלן:

(1) חלקות 15, 18, 19, 20, 23 בגוש 30399 - (חכנית סימוסית מס' 1)

קו בנין לקומת קרקע קו בנין מערבי 7.5 מ"ר.

קו בנין לקומת הבניסה: קו בנין מערבי 4 מ"ר.

וקו בנין מזרחי 3.5 מ"ר.

תוספת לקומה א': תוספת קומה ב' ע"פ קוי הבנין של הבנין המקורי (ללא מרפסת) בשללוב בתוך גג רעפים כפוף להוראות סעיף 12 ה"א.

(2) חלקות 17, 21, 25, 27, 28 בגוש 30399 - (חכנית סימוסית מס' 3)

קו בנין לקומת קרקע: קו בנין מערבי - 5 מ'.

קו בנין לקומת הבניסה: קו בנין מערבי - 3 מ'.

קו בנין מזרחי - 3 מ'.

תוספת לקומה א': תוספת קומה ב' ע"פ קוי הבנין של הבנין

חלקה 22, 26, בגוש 30399 - (תכנית שינוסית מס' 2)

קו בנין מזרחי 4.5. קו הקנין מדוד מגבול המקלט. ניתן להחליף את שטח המקלט או המחסן בקומת הקרקע או במסירה מהחא לתוספת המוצעת.
קו בנין לשפת הבנייה: קו בנין מזרחי 5.5 מ'.

תוספת לקומה א': תוספת קומה ב' ברוחב 5,50 במסיגה לכוון מערב ולכוון מזרח ע"פ התנן בנספח לתכנית.

חלקה 24 בגוש 30399 - (תכנית שינוסית מס' 4) השלמת בנייה ע"פ התוספות הקיימות (לעבר פערב), וחדש תוספת קומה ב' ברוחב 5 מ' ע"פ הנספח.

(7) בנוסף יתולו הוראות סעיף 12 להלן.

41. הוראות בינוי כלליות: (א) לא תותר בניית תוספות על שמורים.

(ב) במקרה של ביצוע חלקי של בניה או בבניה מדורגה ישמש בג תוספת כמרחב חקירה עם מעקה, ריצוף וכו' עבור הקומה מעליו, גובה המעקה יהיה 100 - 90 ס"מ.

(ג) לא תותר תוספת יחידות דיור.

(ד) היכן שהתן הבנין מאסור, תותר בניה מתכנית ע"פ הוראות תכנית ומאסור.

(ה) באזור מגורים 2 תותר בניה הקומה הרביעית במבני ששולב באורך בג רעפים.

(4) תוספת הבנין בקומת הרעפים לא תעלה מעל 1,90 מ' כאשר המדידה מתבצעת הריצוף ועד ארצו הדות.

(2) שיפוע הגגות יהיה 30°.

ד ר כ י ט: תנאים הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתנאים:

(א) השטחים הצבועים בתורים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתורים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים כחום שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

ביוב וניקוז:

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על השבונם בלבד להסתייג מה קו הביוב וקו הניקוז ותא הביוב וכל התקנים והאביזרים המצויים בהם למקום ממוקם שייקבע על ידי עיריית ירושלים כנו-כן, אחראי בעלי הזכויות במקרקעין לאתן על השבונם בלבד כל חידון וכל נזק שייגרם לדדן, לרבות שכל ומדרכה וכדו', ולכל פתח בין על קרקעי ובין תא-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכדו' המצויים באותו שטח לא ינתן חיתר להקמת בנין או תוספת בניה בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל תאסור במקיף זה.

ה ט פ ע ה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להקמת מתחם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"פ עיריית ירושלים כדומה שטחים מכל מבנה גודל ותנאי.

קולט שטח על הגג:

בגגות אסותיים הצבה קולטים לדודי שטח אסור במבני שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות ממוקמים תותר הצבה קולטים לדודי שטח במבני שיהיו אסורים לגג הממוקם (ללא דודים).

התחרון התכנוני שיקן אסור מהנדס העיר.

1. ה 2 ר ה

הוראות התכנית חלות אך ורק בגין אותם סמנים או פרטים אשר ניתן להם זיהוי במקרא שבחשורים ע"י ציון הסימן (א) ; ציונים המוסייעים במקרא שבחשורים ואינם מסומנים ע"י הסימן (א) אינם חלים ואינם מתייחסים לתכנית.

1. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית מגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניכנה ערבות לחסלום בהתאם להוראות החוק.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון עיר

תאריך: 26.10.81

15.6.81
3121
[Signature]

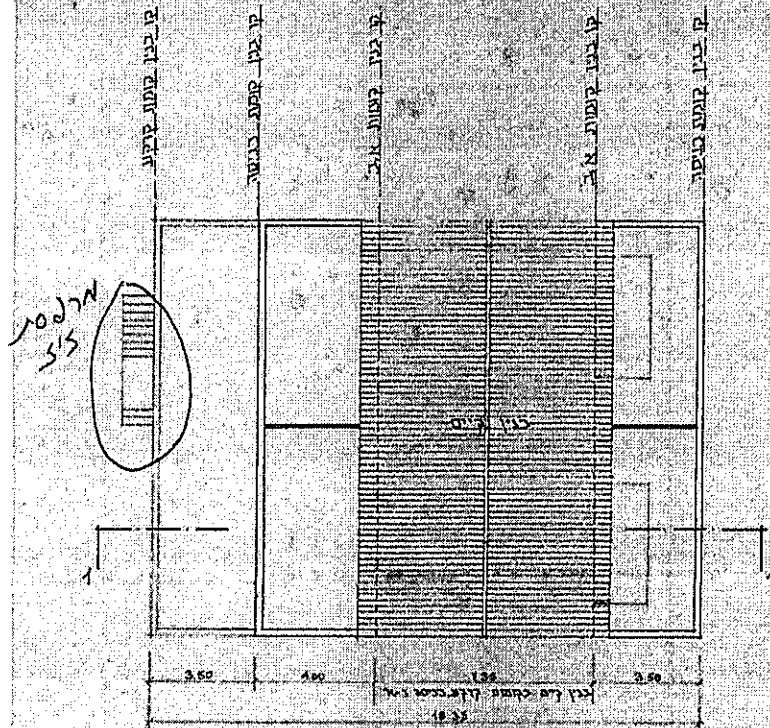
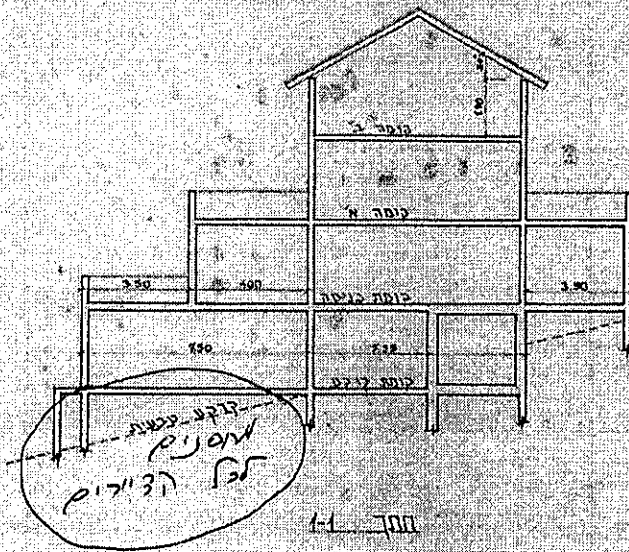
הוועדה המקומית לתכנון ובינוי
ירושלים
3121
2412
[Signature]

הוועדה המקומית לתכנון ובינוי
ירושלים
1963
[Signature]

١٢

3121 10/17

מקור 312
8. "סוף מלחמה" חתום יצחק
12. (ג) "ליל המוות" חתום יצחק
(3) "היום הראשון" חתום יצחק



ПІДПИС

1 ON T'OTV PZVIL

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה – ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה 1990/1026.06

א.ג.ב,

אנו, החתומים מטה, מבקשים להתנגד לבקשת לתיתר 1990/1026.06 בתוסקה 66, הידועה גם כגוש/תלקה 30399/19 שהגיש מר עמית בנבנישתי.

רקע: אנו בעלי 4 הדירות בבניין בן 5 דירות ברח' הנטקה 66, בו נמצאת גם דירתו של מר בנבנישתי. הגם שבתחילה אישרנו לעמית את הבקשה מתוך שכנות טובה, אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה להתעלם מכך. התוכנית פוגעת בזכויות הבניה של שאר בעלי הדירות בבניין. אישרנו באותה עת את התוכנית לאחר הטעיות וחלקי אמינות של מגיש הבקשה, ומבלי שהייתה לנו שהות מספקת לבדיקת הטענות עקב מצב המלחמה בארץ. אנו מרגישים שהמגיש הוליד אותנו שולל באמירות שווא תוך חריגה משמעותית מהתביע הקיימת.

אנו מבקשים להתנגד לתוכנית כפי שהוצגה, ולחייב את מר בנבנישתי להציע תוכנית חלופית בהתאם לתביע המאושרת.

1. אנו מתנגדים לאשר הקלה לתוספת ממד בקומת המרתף ומבקשים להציע תוכנית חלופית הכוללת ממיד בטוח שתוקצה מראש לתוספת בנייה בהתאם לתביע. מתוקף כך, אנו מתנגדים להקלה לריצוף הממ"ד הנוסף והגדרתו כמרפסת.
2. אנו מתנגדים לתוספת מחסן במיקום שנקבע. המחסן חורג בהרבה מחלקו היחסי בשטח המחסנים של הדירות. כמו כן, מתנגדים לקירוי אזור שאר המחסנים לכיוון צפון מערב ותוכנית הצל למחסנים לשאר הדירות. לא ברור מדוע מתבצע הקירוי בקומת המחסן והממ"ד של שטח המיועד לפי התביע למחסנים לשאר הדירות. אנו מתנגדים לתוכנית הצל למחסנים. תוכנית הצל משקפת מחסנים לשאר בעלי הדירות הנמצאים מתחת לפני הקרקע הטבעית.
3. אנו מתנגדים לחניה בשטח הגינה המשותפת. האזור כולו מועט בחניות. צמצום אפשרויות החניה באזור יפגע מאוד ברווחתנו וברוחות הדיירים ברחוב כולו. הקמת חניה מצמצמת מאוד את שטח הגינה המשותף, פוגעת בגוף ובעצים הנמצאים במקום.

א. ג. ב.
ב. ג.

4. מרפסת זיו – אנו מתנגדים למרפסת הזיו, שמהווה פגיעה נוספת בגינה, ומבקשים להציע תוכנית חלופית ללא חריגה מקו תבניין תמערבי 7.5 מ' בהתאם לתב"ע.

נציין, כי התוכנית, כפי שהוצגה, מעלה חשש כי בהמשך יבוצע שינוי נוסף לשם הפרדת קומות הממ"ד והמרתף משאר חדירת, לטובת יצירת יחידת דיור משנית.

לפיכך,

אנו מבקשים להתעלם מחתימתנו על התוכנית. איננו בקיאים בתחום תכנון הדירות, הסתפקנו בהסבר מילולי מטעה, ונסינו לבוא לקראת המבקש מתוך שכנות טובה, אך בראותנו כעת את התוכנית במלואה, אנו מרגישים כי למעשה הולכנו שולל בידי המבקש, ויש בתוכנית פגיעה קשה באזרח חיינו באזור הצפוף בלאו הכי, ומבקשים מהוועדה הנכבדה לא לאשר את התוכנית כפי שהוצגה, ולחייב את מר בנבישתי להגיש תוכנית חלופית, בהתאם לתב"ע הקיימת וללא חריגות.

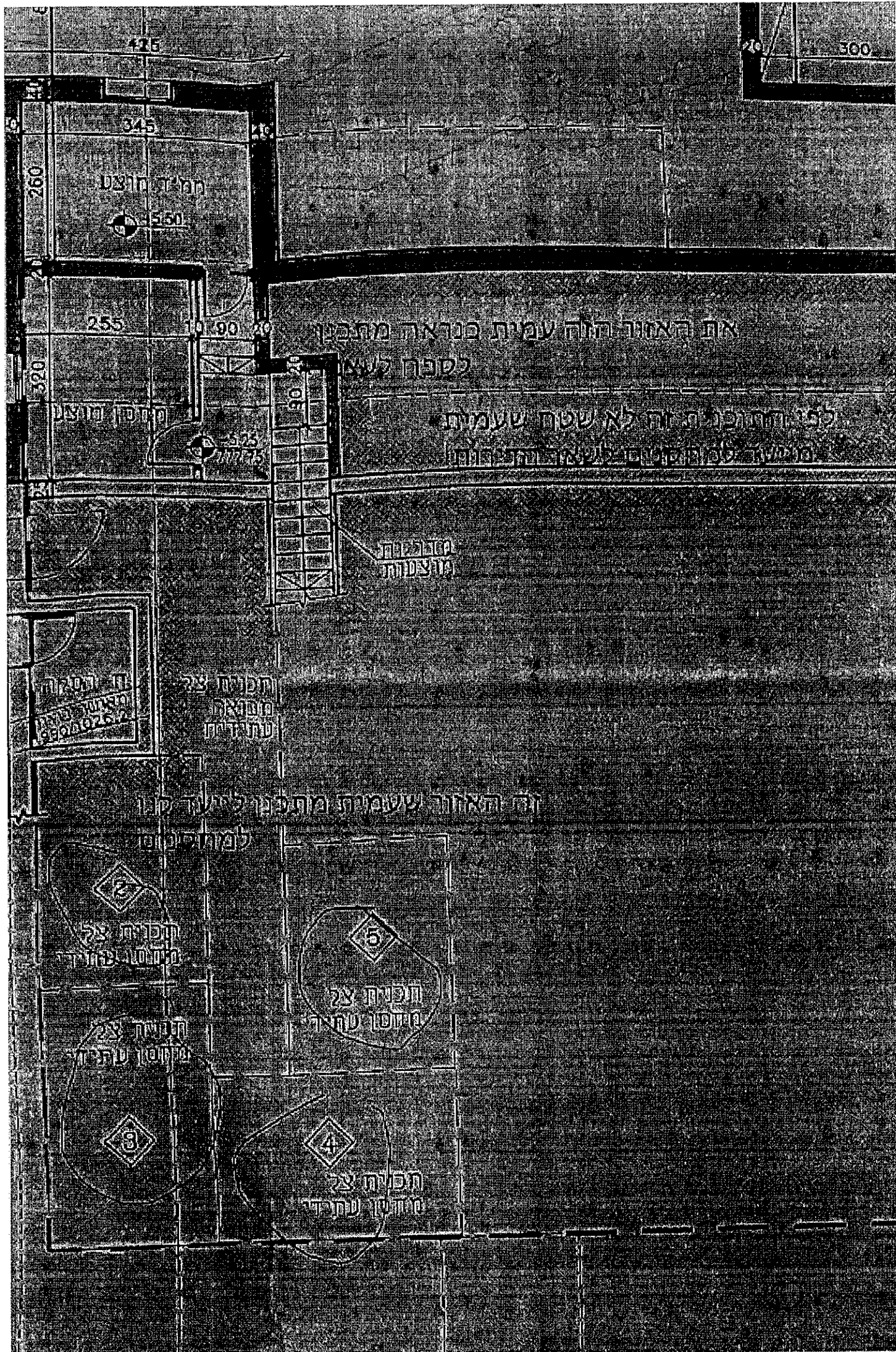
ובאנו בזאת על החתום, בעלי הדירות בהנפקה 66:

דירה: 1 שם: 07242627 חתימה: 077132593 שם: 077132593 חתימה: 077132593

דירה: 2 שם: 012193257 חתימה: 012193257 שם: 012193257 חתימה: 012193257

דירה: 3 שם: 054425721 חתימה: 054425721 שם: 054425721 חתימה: 054425721

דירה: 4 שם: 030542821 חתימה: 030542821 שם: 030542821 חתימה: 030542821



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רות מטות / תאריך: 17:18 11/01/2024 / מספר בקשה:

2297181

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מטות

שם פרטי:

רות

דואר אלקטרוני:

iftachma@gmail.com

תעודת זהות:

054925821

מספר תיק רישוי:

1990/1026.06

סטטוס טיפול

11:33 15/01/2024

נפתח לצפיה | רותמה יעקובי

17:18 11/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1990/1026.06

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רות

שם משפחה:

מטות

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

054925821

קידומת טלפון נייד:

053

טלפון:

6421411

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

iftachma@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

המבוקשת:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

2 קומות מעל

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9662916

מיקוד:

כתובת מלאה:

הנטקה 66 ירושלים 9662916

שכונה:

16900568

רחוב:

16701207

מס' בית:

66

כניסה:

3

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א.ג.נ בעיצומה של המלחמה כאשר יש לנו בן שנלחם בעזה, הופיע מר עמית בנבנישתי וביקש שנחתום על בקשת הבנייה שלו, הוא הראה לנו תמונה חלקית, לא הזכיר ולו במילה את החנייה שביקש ע"ח חלק נכבד מהגינה המשותפת, ולא מרפסת הזיז, ולא את המחסן שבשטח המשותף בצמוד לממ"ד שנמצא מחוץ לקווי הבניין. תב"א 3121 שעל פיה הרחבנו את ביתנו לא מאפשרת הקלות לחלוטין! ובנבנישתי מבקש חמש כאלה (מצורפת התב"א והתקנון), תב"א זו לא מאפשרת הוספת יחידות דיור וזה בדיוק מה שהוא מבקש. אין בליבנו על הרחבת דירתו ל 157 מ"ר ואנו בטוחים שניתן למצוא מקום לממ"ד בהרחבה זו, זאת מבלי לפגוע בזכויותינו על השטח בקומת המרתף (שמיועד על פי התב"א למחסנים - גודל כל מחסן שווה לכל שכן). (מצורפת תוכנית) ניתן לו לבנות ממ"ד בקומת מרתף במקום המיועד למחסן בשטח שלו המיועד לכך. ע"פ התוכנית שלא הציג לנו הוא סוגר את כל שטח המחסנים של דיירי הבניין ומספח שטח זה לעצמו, ואותו שולח לחצוב מחסנים מתחת לבניין בתוך ההר. (מצורפת תכנית) זאת ועוד, בקשת החנייה תפגע בגינה המשותפת תוך עקירת עצים שגדלים כבר 40 שנה, לא נותרת גינה! מצורפת בקשה של התנגדות כל השכנים לבנייה זו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: צפורה ועודד ירון / תאריך: 11/01/2024 12:30 / מספר בקשה: 2293881
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ירון
שם פרטי:	צפורה ועודד
דואר אלקטרוני:	zipyaron@gmail.com
תעודת זהות:	030547871
מספר תיק רישוי:	1990/1026.06

סטטוס טיפול

11:34 15/01/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:30 11/01/2024
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	1990/1026.06
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	צפורה ועודד
שם משפחה:	ירון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	030547871

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

6412870

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

zipyaron@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: 2 קומות מעל הבנייה המבוקשת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9662916

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900568

רחוב:

16701207

מס' בית:

66

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א.ג. אנו מבקשים לבטל את הסכמתנו לבקשה להיתר שהוגשה לוועדה ע"י מר עמית
בנבנישתי וזאת מהטעמים הבאים: לא הובהר לנו שהתוכנית שהוצגה בפנינו ע"י מר
בנבנישתי אינה לפי תוכנית התב"ע ושהיא כוללת הקלות וחריגות שיהיו על חשבון השטח
המשותף של כל הדיירים. למשל: הקלה לתוספת חנייה, הקלה לתוספת מחסן והקלה לבניית
ממ"ד. פירוט נוסף ונרחב להתנגדויות נכלל במכתב ההתנגדות בקובץ המצורף, החתום ע"י
כל הדיירים. חתמנו על הבקשה בתום לב ומתוך רצון לשכנות טובה. לאחר עיון בפרסום
מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה, הבנו שאישור התוכנית, כפי שביקש מר בנבנישתי,
יפגע בזכויותינו על הרכוש המשותף ולכן אנו מבקשים מהועדה להתעלם מחתימתנו ולא
לאפשר חריגות מהתב"ע אשר פוגעות בזכויותינו. בתודה ובברכה, צפורה ועודד ירון

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/94
מספר בקשה	2024/0121.00
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אל אצמאעי 35, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30550	61	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

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

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

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל אצמצאעי.

גוש : 30558 חלקה : 61.

מצב מוצע :

מוצע הריסה של הבניין הקיים ומוצע הקמת בניין חדש.

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

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

התנגדויות :

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 61.

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

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2026	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
	הצדדים לא התייצבו לדיון למרות שזמנו בדואר רשום . במעמד הוועדה נציגת הוועדה שותחה טלפונית עם מחמד בשארה ועיסה מאגיד לטענתם לא קיבלו את הזימון, ובקשו לדחות את הדיון.

הוועדה מחליטה לדחות את הדיון ולזמן את הצדדים לוועדה. למועד הדיון הנדחה ישלח הזמנה כנדרש.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבוע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . הושלמו התנאים טרם דיון כנדרש. מרפסות : המרפסות זיו המוצעות הינן מקורות יש להציגן כמרפסות זיו מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבוע. התנגדויות : התקבלה התנגדות מברא מחמד ת.ז-319076824 - לעניין בעלויות על הקרקע . נפתח התיק ללא הסכמות רוב הבעלים. המתנגד הינו בעל זכויות במבנה הצמוד למבנה המגורים המיועד להריסה . התוכנית כוללת הריסת מבנה קיים ואשר צמוד למבנה שיש למתנגד זכויות בו. התוכנית פוגעת במבנה הקיים וזאת בהתאם לחו"ד הנדסאית מצורפת.	12/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022	12/04/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/10/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת: הבינוי המוצע מקובל תכנונית אך לא עומד בכל הוראות התב"ע וחסרים תנאים טרם דיון התקבלה התנגדות לעניין הבעלויות, לאחר השלמת התנאים לתיקון התוכנית הבקשה תובא לדיון חוזר. אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה- יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע –יש להגיש כנדרש. שטח בניה: המחסנים חורגים מ 10 מ"ר המותרים-יש לצמצם כנדרש. חניה: התקבל אישור מחלקת תנועה רק במערכת, לא ניתן לראות תוכנית, יש להציג תוכנית מאושרת ע"י מחלקת תנועה ולתאים לתוכנית שהוגשה. תכסית: מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 189.15 מ"ר >179.55 מ"ר, יש לצמצם למותר. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a. הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת.		
--	--	--

תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5321.00 שהוגש מיום 15.3.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי.		
--	--	--

מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך". מוצע בבקשה- 4 קומות- המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. תכסית: עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 399 מ"ר, שטח התכסית הינו 179.55 מ"ר . מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 399 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 319.2 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 81.179 מ"ר – עומד במותר. מרווח קדמי : עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש-הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה- תוספת 4 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים- אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 399.31 מ"ר.		
---	--	--

ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 718.75 מ"ר = $399.31 * 180\%$ מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 628.72 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 81.22 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 225.97 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה - 709.94 מ"ר. (שטחים עיקרים ושירות מעל הקרקע). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן : מותר עפ"י תב"ע : שטחי חניה ואחסנה עפ"י התקן. ע"פ התבע שטח מחסן עד 10 מ"ר. מוצעים 4 מחסנים לכל יח"ד בשטח עד 5.5 מ"ר- אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ"ר לדירה, עומד במותר.	
--	--

המרפסות זיו המוצעות הינן מקורות יש להציגן כמרפסות זיו מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 17.03.26 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.02.26 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 30.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור חו"ד אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 17.06.24 - "לאשר את הבקשה".		
---	--	--

אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 18.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 31.07.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע הקמת בניין חדש ע"כ לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"מ 762708 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . הושלמו התנאים טרם דיון כנדרש. התנגדויות : התקבלה התנגדות מבשרא מחמד ת.ז. 319076824 - לעניין בעלויות על הקרקע . נפתח התיק ללא הסכמות רוב הבעלים. המתנגד הינו בעל זכויות במבנה הצמוד למבנה המגורים המיועד להריסה . התוכנית כוללת הריסת מבנה קיים אשר צמוד למבנה שיש למתנגד זכויות בו. התוכנית פוגעת במבנה הקיים וזאת בהתאם לתו"ד הנדסאית מצורפת.	07/10/2024 דיון ברשות הרישוי
---	--

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

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

	22/09/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 258863 תחילת תוקף 3.8.2019 מגורים ב *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקבו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל : א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר לית"ד. ב.לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה.ה.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5321.00 שהוגש מיום 15.3.2022 ע"י המתי למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 180% שטח המגרש הינו 399.31 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 718.75 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 709.94 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) > 718.75 מ"ר, שטח שרות: מותר עפ"י תב"ע: שטחי חניה ואחסנה עפ"י התקן. מחסן עד 10 מ"ר שטח מוצע בבקשה: 225.97 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניות, עומד במותר המחסנים חורגים מ 10 מ"ר המותרים-יש לצמצם כנדרש. מרפסות: עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ"ר לדירה, עומד במותר חניה: עפ"י תב"ע: 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש.		
--	--	--

מוצע בבקשה : התקבל אישור מחלקת תנועה רק במערכת, לא ניתן לראות תוכנית, יש להציג תוכנית מאושרת ע"י מחלקת תנועה ולהתאים לתוכנית שהוגשה. ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף מתחת הכניסה הקובעת. גובה בניה : עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 2.82 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו 18.08 + מ'. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 399 מ"ר, סה"כ מותר 5 יח"ד. מוצע בבקשה : 4 יח"ד, עומד במותר תכסית : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 399 מ"ר, שטח התכסית הינו 179.55 מ"ר. x200f#מתחת הכניסה הקובעתx200f# - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 399 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 319.2 מ"ר.x200f#		
---	--	--

מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 189.15 מ"ר < 179.55 מ"ר, יש לצמצם למותר. מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 240.40 מ"ר > 319.2 מ"ר, עומד במותר. מרווח קדמי: עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש-הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. פריסת גדרות: עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחלופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ-הוצג פריסת כנדרש ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר: עפ"י תוכנית: יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש-הוצג כנדרש, עומד במותר. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: הקמת בניין חדש, ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת		
--	--	--

המבקש. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תכנונית אך לא עומד בכל הוראות התב"ע וחסרים תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 18.7.2024 אישור מח' דרכים- התקבל אישור 31.7.2024 לדיון בלבד, תנאי להיתר בניה יהיה מחלקת דרכים. אישור איכות הסביבה- לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. אישור מח' תברואה- התקבל אישור 307.2024 אישור מח' שפ"ע – לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. התנגדויות: התקבלה התנגדות לעניין בעלויות על הקרקע ואישור בניה מבעלי הזכויות בקרקע. ומכתב מהמבקש נגד ההתנגדות שהוגשה שהינה התנגדות סרק הבקשה מובאת לדחיה ע"כ אין לזמן מתנגדים בשלב הזה		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4

5	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
6	אישור פיקוד העורף הג"א
7	אישור שירותי הכבאות
8	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
9	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי.
16	שפ"ע הגשת ערבות בנקאית בסך 17,168.29 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים. (שימור 10,705.04 העתקה 6,463.25)

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

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

הושלמו התנאים טרם דיון כנדרש.

מרפסות :

המרפסות זיז המוצעות הינן מקורות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התב"ע.

התנגדויות :

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

נפתח התיק ללא הסכמות רוב הבעלים.

המתנגד הינו בעל זכויות במבנה הצמוד למבנה המגורים המיועד להריסה.

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

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

101T

2018 2018
054-5936719

ALAQSSA33@GMAIL.COM

ת.ד. 21278
2024/06/3 - 606 - ירושלים

לכבוד

עיריית ירושלים

המחלקת לרישוי בנייה

הנידון : התנגדות על פתיחת תיק רישוי 2024/0121.00

עיריית ירושלים

חלקה מס' 61 גוש 30550

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

2- מעיפה מוחמד עבדאללה אבו ניע

אגף לרישוי בנייה

ואלה נימוקי הבקשה:

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

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

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

בכבוד רב ובברכה,

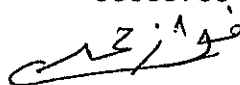
חתימת היורשים

ליו מכוסה
אל-ירושלים

מחמוד עיסה
028391225



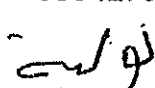
פואז חמד
080597354



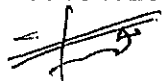
עאדל עבל אלאל
026146068



לוליה עיסה
080427347



יוסף חמד
081049256



קמאל חמד
080597362



עיריית ירושלים

המחלקה לרישוי בנייה

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

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

גוש: 30550

חלקה: 5061

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

לתשומת לבך:

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

טופס בדיוקת זיקת בעלות לנכס

משתתפים בדיון: עו"ד חיים גרגסי, מר אופיר מאי (מנהל תאגף לרישוי ופיקוח-עיריית ירושלים), אני פירו, עו"ד סמיה בשיר, וסיום אלחאגי, אדרי סמי עלמי.

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

מקום הדיון: אולם הישיבות בעיריית ירושלים

פרטים אישיים:

1. שם המבקש ובעל זכות הנכס:

עלי עאיד בשארה נושא ת.ז. מס' 080560477

2. טלפון בית/נייד:

כתובת/דואר אלקטרוני: בית חנינה

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

סוג הנכס:

☐ מבנה קיים-יש לציין תאריך הקמת המבנה:

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

מסמכים שהוצגו בדיון: יש לצרף העתקים מכלל המסמכים לבקשה.

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

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

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

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

מס רכישה, מס שבח, ומס מכירה).

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

המשתמע מכך.

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

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

לציין כל מקרה של מחלוקת מוכרת בין המבקש לאחרים):

הדיון נערך ביום 07/03/2024 בשעה 10:30 בבית חנינה. נכחו: עו"ד חיים גרגסי, מר אופיר מאי, אני פירו, עו"ד סמיה בשיר, וסיום אלחאגי, אדרי סמי עלמי. הנוכחים אישרו את תוכן הבקשה והסכימו לתמוך בה.

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

תוקף האישור: 1/8/24

חתימות ואישור הנוכחים:

חיים גרגסי, עו"ד
מנהל תחום ש"ל לענייני פלילים וראש תחום ההסדרה
מנהל תחום המשפטי בעיריית ירושלים
080560477

עיריית ירושלים
מאיר
מנהל תחום הרישוי והפיקוח
אין להעביר חתימה לבעלות
החתימה חייבת להיות על חתימת

4/3/24

לוח מס'

גוש מס'

30550

הישוב

אלקעמה - שועפאט

מדינת ישראל

משרד המשפטים

לוח התביעות

מקרקעין בבעלות מחולקת

הנפה
ירושלים

הערות

ראה החלטת מבית המשפט המחוזי בירושלים ה.פ.

38052-04-12 מיום 8/3/16 ופסק דין מיום 5/2/19

על החלקים של עטא מחמד עבידאללה אבו ניע ראה תיק מספר 12/79

ראה פסיקתא של בימ"ש למשפחה בירושלים מיום 6.12.19 ומיום 11.7.2023 בת"ע 4728-12-17, בדבר מינוי עוה"ד סאהר עלי מ.ר. 31597 כמנהל עזבונו של מחמד עומר חליל אבו ניע ת"ע 081038275, דרכון ארה"ב 2671607. (כריכה 42/23)

ראה צו מניעה זמני מבית המשפט המחוזי בת"ע 30590-01-21 מיום 25.1.2021 על חלקי של עבד אלרחמן מחמד עבדאללה אבו ניע (כריכה 21/21)

ראה צו מניעה זמני מבית המשפט המחוזי בת"ע 57765-01-21 מיום 26.10.2022 על חלקי של עבד אלרחמן מחמד עבדאללה אבו ניע, ראה החלטת בית דין זה מיום 6/11/22 (כריכה 134/22)

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין
לשכת הסדר ירושלים

29/05/2024

פקיד ההסדר: דוד רוטנברג

אזור ההסדר: ירושלים

רח' יפו 97, בנין כלל, קומה 8.
ת.ד. 2354 מיקוד 91023

המקום: ירושלים

התאריך: כ"ב חשוון ה'תשפ"ג (16 נובמבר 2022)

שמות התובעים ומענם
כתובתו אם אינו מתושבי הכפר

עבד אלרחמן מחמד עבדאללה אבו ניע
עטא מחמד עבידאללה אבו ניע
עשיה בנת מחמד עבידאללה אבו ניע
מעיופה מחמד עבידאללה אבו ניע
סעיד עומר חליל אבו ניע
מחמד עומר חליל אבו ניע
מתוך

בירור הזכויות במקרקעין בגוש זה
טרם קיים, ולכן הזכויות לגוש זה
טרם פורסם.
פקיד הסדר המקרקעין לאזור ירושלים

העתק זה מתאים להעתק של לוח
תביעות ירדני בלתי מאושר
ובלתי גמור השמור בלשכתי ואין
הוא משמש הוכחה לזכות במקרקעין
פקיד הסדר המקרקעין לאזור ירושלים

هذه النسخة طبق الأصل من النسخة لجدول
الادعاءات الأردني المأوשר مسدق
والغير نهائي المحفوظ بملفاتي ولا يستعمل
كإثبات حق بالمعقارات.
مأمور لشرطة العقارات
لمنطقة القدس

לשכת הסדר
המקרקעין
ירושלים
171
עמוד

93-7-24

24.6.24

לכבוד :

ועדת המשנה לתכנון ולבניה

ועדה מקומית

ירושלים

א.ג.נ.,

24/12-1

הנדון : התנגדות ובקשה להפסקת הליכי טיפול בתיק להיתר בנייה

מספר 2024/21

ולתוכנית להריסת מבנה קיים ובנייה מחדש

בעניין המתנגד בשארא מחמד ת.ז מס' 319076824

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

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

בכבוד רב

המתנגד (מחמד בשארה)

308-7656669 - ת.ז מס' 319076824

058-7656669

ת.ז מס' 319076824

רחוב ארז 43 - ירושלים

ת.ז מס' 319076824 : 058-7656669

ת.ז מס' 319076824 : 77687

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

א. תיאור הנכס:

- נתונים טכניים:

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

מזמין הבדיקה

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

מבצע הבדיקה

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

- ואלה פרטי השכלתי:

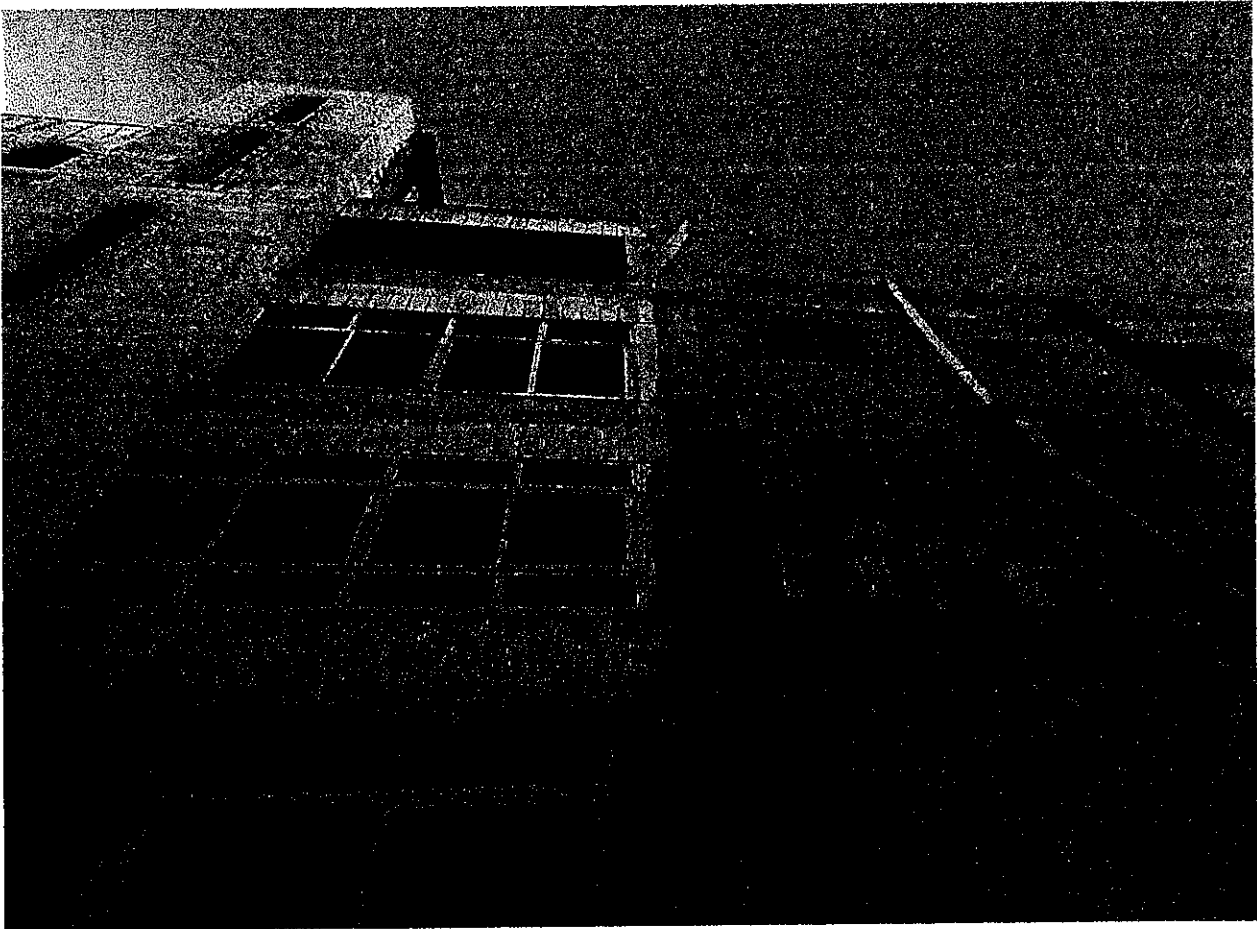
תואר רישון – הנדסה אזרחית אוניברסיטת אל-נג'אח – שכס.
מנהל עבודה – הנדסה בגובה – לוד.

ממצאים

1. קונסטרוקציה של שלד המבנה,

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

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



3. סקר מקדים

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

• סיכום

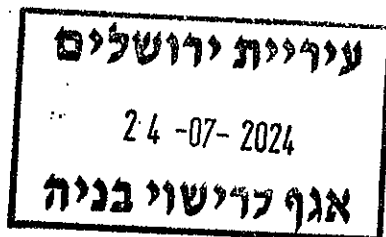
הריסת המבנה הסמוך בלי התייחסות לממצאים שנ"ל, עלול לגרום נזקים/הריסת מבנה המזמין.



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

23/07/2024

מבלי לפגוע בזכויות ובטענות



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כיכר ספרא 8

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: בקשה לקבלת היתר בניה מס' 2024/0121.00 תז"כ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. בתודה מראש.

בכבוד רב ובב"ח,

עוה"ד עיסא אבו סעדה

רשימת נספחים

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

נספח 1
העתק מתמצית הבעלות

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



זיאד קעוואר, עו"ד
 בתריס בתריס, עו"ד
 יזיד קעוואר, עו"ד
 וסיס הלון, עו"ד
 עומר סמרי, עו"ד

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

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

Jerusalem ירושלים
 דרך שועפט
 Sho'fat St.

27/02/2022

לכבוד,
 לכל מאין דבעי,
 א.ג.נ.,

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

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

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

בהמשך לאמור לעיל, להלן חוות דעתי:

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

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

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

2. חלקת המקרקעין שבנדון מחולקת ל-3 מגרשים וזאת בהתאם לתשריט שנערך ע"י המודד המוסמך מר מחמוד ח'אלד אבו בהה אשר נערך ביום 01.03.1974, כלהלן:

א. מגרשים מס' 1 ו-2, ששטחם ביחד כ- 1,596 מ"ר, המהווים 20/30 מהזכויות בחלקה.

ב. מגרש מס' 3, ששטחו כ- 789 מ"ר, המהווה 10/30 מהזכויות בחלקה.

3. יצוין כי מגרשים מס' 1 ו-2, מצויים בחזקתו ובשימושו הבלעדי של הבעלים הרשום, עבד אלרחמן חמדאן עבדאללה אבו נייע שחלקו בחלקה הינו 20/30.

4. מגרש מס' 3 מצוי בחזקתו ובשימושו הבלעדי של הבעלים הרשום, עטא מוחמד עבדאללה אבו נייע.

5. חשוב להדגיש כי יתר הבעלים הרשומים, עישה בת מוחמד עבדאללה אבו נייע, מעיופה בת מוחמד עבדאללה אבו נייע, סעיד עמר חיליל אבו נייע ו- מוחמד עמר חיליל אבו נייע, הסתלקו מזכויותיהם בחלקה דן לטובת הבעלים עטא מוחמד עבדאללה אבו נייע, ואת לאחר שקיבלו זכויות בחלקות מקרקעין נוספות.

6. ביום 06.03.1974, הבעלים הרשום עטא מוחמד עבדאללה אבו נייע, חתם על הסכם מכר לפיו הוא מכר את מלוא זכויותיו בחלקה המהווים 789 מ"ר שהם מגרש מס' 3, למר עלי עאיד בשארה ולמר אחמד עאיד מחמוד בשארה, בחלקים שווים.

*** מצ"ב העתק מהסכם המכר מיום 06.03.1974 ותרגומו לשפה העברית, מסומן כנספח 2

7. לאחר המכר, נפתח הליך משפטי בבית משפט השלום בירושלים במסגרת הליך 3541/75, על ידי עישה אבו נייע, מעיופה אבו נייע, סעיד אבו נייע ו- מוחמד אבו נייע, נגד עלי עאיד בשארה ואחמד עאיד שארה, במסגרתו טענו לזכויות בחלקת המקרקעין, על אף שהסתלקו מזכויותיהם בחלקה דן לטובת הבעלים עטא אבו נייע לאחר שקיבלו זכויות בחלקות מקרקעין נוספות.

8. בית משפט השלום הנכבד הפנה את הצדדים להליך בוררות, אשר בתומו נקבע כי מר עלי עאיד בשארה ומר אחמד עאיד בשארה הם הבעלים של 10/30 מהזכויות בחלקה שהם 789 מ"ר (מגרש 3). ביום 17.07.1978, בית משפט השלום הנכבד נתן תוקף של פסק דין לפסק הבוררות.

*** מצ"ב העתק מפסק הבוררות ופסק דינו של בית משפט השלום, מסומנים כנספח 3

9. במועד שאינו ידוע למרשי, הבעלים הרשום, עבד אלרחמן חמדאן עבדאללה אבו נייע, מכר את זכויותיו בחלקה שהם 20/30 למר רזק סבית.

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

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

11. במסגרת הסכם פירוק השיתוף הוסכם בין הצדדים כלהלן:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

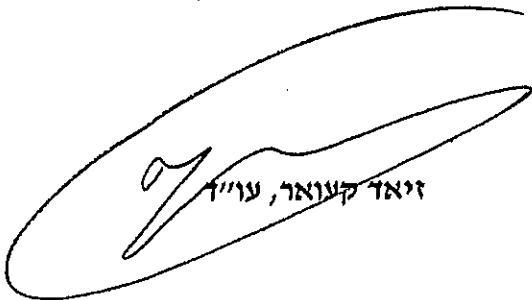
17. מתצלומי האוויר המצורפים למסמך זה, עולה באופן ברור שעל המקרקעין דנן קייס מבנה במשך למעלה מ- 25 שנים ואשר שימש את הבעלים של החלקה ללא עוררין או מתנגדים וביחס לתנאי השני, השתלשלות העברת הזכויות בחלקה כפי שתוארה לעיל הנתמכת במסמכים המצורפים, מעידה כי המקרה דנן עונה אחר אותו תנאי.

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

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

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

בכבוד רב ובברכה,



זיאד קעואר, עו"ד

רשימת נספחים

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

נספח 1

העתק רישום מלוח התביעות

מדינת ישראל משרד המשפטים לוח התביעות			מקרקעין בבעלות מחולקת			הנפה ירושלים		
לוח מס'	גוש מס'	הישוב	הערות	סוג האדמה	החלקים	שמות התובעים ומענם כתובתו אם אינו מתושבי הכפר	מס' התביעה מס' החלקה הזמני	הנפה ירושלים
1	30550	אלקעמה - שועפאט	ראה החלטת מבית המשפט המחוזי בירושלים ה.פ. 38052-04-12 מיום 8/3/16 ופסק דין מיום 5/2/19 על החלקים של עטא מחמד עבידאללה אבו ניע ראה תיק מספר 12/79 ראה פסיקתא של בימ"ש למשפחה בירושלים מיום 6.12.19 בת"ע 4728-12-17, בדבר מינוי עוה"ד סאהר עלי מר. 31597, כמנהל עזבונו של מחמד עומר חיליל אבו ניע ת"ז 081038275, דרכון ארה"ב 2671607. תוקף המינוי עד ליום 6.12.20. כריכה מס' 28/20. ראה צו מניעה זמני מבית המשפט המחוזי בתיק ת"א 30590-01-21 מיום 25.1.2021 על חלקיו של עבד אלרחמן חמד עבדאללה אבו ניע (כריכה 21/21)	מירי	20 4 2 2 1 1 30	עבד אלרחמן חמדאן עבדאללה אבו ניע עטא מחמד עבידאללה אבו ניע ענישה בנת מחמד עבידאללה אבו ניע מעיופה מחמד עבידאללה אבו ניע סעיד עומר חליל אבו ניע מוחמד עומר חליל אבו ניע מתוך	61	לשכת הסדר המקרקעין ירושלים 1/1 עמוד
משרד המשפטים 24/02/2022 אגף רישום ומסדר מקרקעין לשכת הסדר ירושלים רח' יפו 97, בניין כלל, קומה 8, ת.ד. 2354 מיקוד 91023			ענברי	איתמר	העתק זה מתאים להעתק של לוח תביעות ירדני בלתי מאושר ובלתי גמור השמור בלשכתי ואין הוא משמש הוכחה לזכות במקרקעין פקיד הסדר המקרקעין לאזור ירושלים הערק זה מתאים להעתק של לוח תביעות ירדני בלתי מאושר ובלתי גמור השמור בלשכתי ואין הוא משמש הוכחה לזכות במקרקעין פקיד הסדר המקרקעין לאזור ירושלים העתק זה מתאים להעתק של לוח תביעות ירדני בלתי מאושר ובלתי גמור השמור בלשכתי ואין הוא משמש הוכחה לזכות במקרקעין פקיד הסדר המקרקעין לאזור ירושלים העתק זה מתאים להעתק של לוח תביעות ירדני בלתי מאושר ובלתי גמור השמור בלשכתי ואין הוא משמש הוכחה לזכות במקרקעין פקיד הסדר המקרקעין לאזור ירושלים			

פקיד ההסדר : דוד רוטנברג

אזור ההסדר : ירושלים

המקום : ירושלים

התאריך : י"ג תמוז התשע"ט (16 יולי 2019)

נספח 2

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

(عقد انشاء شركة مساهمة)

تونس اول : هذا عقد مبرر بين السيد ...

تونس ثاني : السيد ...

تونس ثالث : السيد ...

تونس رابع : السيد ...

تونس خامس : السيد ...

تونس سادس : السيد ...

تونس سابع : السيد ...

تونس ثامن : السيد ...

تونس تاسع : السيد ...

تونس عاشر : السيد ...

تونس الحادي عشر : السيد ...

تونس الثاني عشر : السيد ...

تونس الثالث عشر : السيد ...

تونس الرابع عشر : السيد ...

تونس الخامس عشر : السيد ...

تونس السادس عشر : السيد ...

تونس السابع عشر : السيد ...

تونس الثامن عشر : السيد ...

تونس التاسع عشر : السيد ...

تونس العشرون : السيد ...

تونس الحادي والعشرون : السيد ...

تونس الثاني والعشرون : السيد ...

تونس الثالث والعشرون : السيد ...

تونس الرابع والعشرون : السيد ...

تونس الخامس والعشرون : السيد ...

تونس السادس والعشرون : السيد ...

تونس السابع والعشرون : السيد ...

تونس الثامن والعشرون : السيد ...

تونس التاسع والعشرون : السيد ...

تونس الثلاثون : السيد ...

تونس الحادي والثلاثون : السيد ...

تونس الثاني والثلاثون : السيد ...

تونس الثالث والثلاثون : السيد ...

تونس الرابع والثلاثون : السيد ...

تونس الخامس والثلاثون : السيد ...

تونس السادس والثلاثون : السيد ...

تونس السابع والثلاثون : السيد ...

تونس الثامن والثلاثون : السيد ...

تونس التاسع والثلاثون : السيد ...

تونس الأربعون : السيد ...

הַחֲסִידִים הַגִּבּוֹרִים

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

סוג המכירה : חלקת אדמה במדד 798 מתר מרובע מאדמת שועפאט איזור ירושלים
גוש 10 מקום החלקה מחלקה 61 המופיעה במבחן הנספחת המוארגנת על ידי המדד
מחמד כאלד אבו בחא בתאריך 1-3-1974 הנחשב כחלק בלתי נפרד מחצטכם הזה
ותיא במס: 3

באותו זמן הסכימו הצדדים כדלקמן:

1- ההסכם חזת הוא הסכם סופי ומחייב לשני הצדדים והוא מסכם בלתי חפץ ובלתי חוזר.

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

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

4- הצד השני קנה את הנכס במחיר הנזכר וקבל את הנכס לחיו וחותר לו לחשתמש בו כדין.

5- הוסכם בין הצדדים על חמכירח וחקניח באפן ידדחתי.

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

7- כל הרישומים יחיו על חשבון הצד השני.

8- במצב של אי יכולת או חזרה מחסכם מצד חצד הראשון או אי יכולתנו לעשות כדין החסכם יחיה עליו לחזור כל חסכומים שקבל לצד השני עם סכום של ארבעים ושבעה אלף לירות ישראליות גם יחיה מוכן לתפטר על כל חילקו בנכם מחלקת האדמה בעלת חמוד של 2470 מטר מרובע מאדמת שתעפאט גוש 10 חלקה 36 לטובת חצד השני על פי החסכם חזה. נ
אחמד עדילה, עורך דין
מסי רשיון 16680
נערך והוסכם ב-3-6-1974

אחמד עדילה, עורך דין
מסי רשיון 16680
מתאים למקור

עד עד עד צד ראשון צד שני



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

تتمثل طرق التوقيع التي استخدمها أسعد زيان. أوضح بعد القسم أن الترجمة
مبنية على نسخة أصلية وصحيحة ترجمتها عن النسخة
الاسمية المكتوبة المرفقة هنا. **أحمد عادل**

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

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

1998/10237

נספח 3

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

3541/75. 9K

عدد 20
بالحق 21

(بسم الله الرحمن الرحيم)
بسم الله الرحمن الرحيم

الدعوى :- سعيد عمر خليل ابو نيج ، ومحمد عمر خليل ابو نيج ، ورثة دحيوة
محمّد عبد الله ابو نيج ، وعيشة محمّد عبد الله ابو نيج ، وعبد الرحمن
محمدان عبد الله ابو نيج - شخفاط - القدس .

عن المدعى عليها :- اخذ عايد بشارة ، وطبي عايد بشارة - القدس .
عن المدعى عليها :- الحاج امين مرقه ، والحاج يحقوب عبد الفتاح الشويكي - القدس .
عن المدعى عليها :- الحاج زكي امين صندوقة - القدس .
عن المدعى عليها :- الحاج زكي امين صندوقة - القدس .

1978 NO - 3

علا بقرار محكمة صلح القدس المؤرخة ، الصادر بالقضية الحقيقية رقم ٧٥/٢٥٤١

بتاريخ ١٩٧٨/٤/٣ والقاضي حينئذ محكمين ومميز للفصل في النزاع القائم بين المدعى
والمدعى عليها بخصوص قطعة الارض البالغة مساحتها (٧٩٨) متر مربع من اراضي شخفاط
رقم العرش (١٠) بوقع القعة من القطعة رقم (٦١) والمدينة على المخطط العرش العون

في ١٩٧٤/٣/٦ المنظم من المسام السيد محمّد خالد ابو بها والهيرة برقم (٢) ٧
قد استجنا الى اقوال وبيانات الطرفين وبالنتيجة فانا قد فصلنا بالاجماع الى ما يلي :-
(١) اننا نقرر الحكم للمدعى عليها بطرية القطعة الموضوعة فيا تقدم وهي البالغة

مساحتها (٧٩٨) متر مربع من اراضي شخفاط موقع القعة حوض (١٠) قطعة (٦١) نرة (٢)
وفقا للمخطط العرش المذكور والذي نقرر الزام الطرفين به . ونقرر فتح ديار بشارة
المدعى عليها في هذه الملكية

(٢) ان القطعتين الباقيتين من القطعة (٦١) رقم (٩) و (٦) حوض (١٠) من
اراضي شخفاط موقع القعة نقرر ان ملكيتها تعود الى عبد الرزاق بن ابي نيج حيث
ثبتت الملكية لها

(٣) اننا نقرر في سند التسجيل بان هناك سند لمحمّد عمر ابو نيج مسج
لحمّد عمر ابو نيج وسهمين لجاشة محمد ابو نيج وسهمين نورثة سميرة ابو نيج فنقرر ان
لا علاقة لذلك بالقطعة مرفوع نزاع ، حيث ان المذكورين قد اقبلوا من السابق وخصم

لهم حقوقهم في قطع اراضي اخرى . وحيث ان البائع المرحوم عفا محمد عبد الله ابو نيج
الملك الوحيد لقطعة الارض - المأدة وذلك في جبال حياطة وكان قد ارضى اشواته بقضائيات
قدالة فانا نرى ونقرر الحكم على المدعى عليها بان يدفع مبلغ اربعة الف ليرة

وذلك بالشكل التالي :- عشرة آلاف ليرة الى عبد الرحمن محمدان ابو نيج تميز ارض مرسية
الاف ليرة لسعيد عمر ابو نيج ، واربعة مئة ابو نيج اي لها مستخدمين ، وشرة الكلب ليرة
لعيشة ابو نيج وعشرة آلاف ليرة لورثة سميرة ابو نيج تجهيز عن تخيير الارض . وشرة الكلب ليرة

(٥) نقرر ان يتحمل نس فريقي رسوم وصاريه وثقاته واتحاب محاميه وان لم ييسق
لاى فريق اية حقوق عند الفريق الآخر .

(٦) المدعى عليها استلمت الارض موضوع هذه القضية من السابق ونقرر شيئا لذلك
حفظا في الاستلام والتصرف بجميع انواع التصرف وانها قد اصبحت المالكين والممسك (وقين
القطعة

لذلك فانا نرفع هذا القرار الى المحكمة المرفوعة لاتخاذ المناسب حسب الاصول
بكل تقدير واحكام

التاريخ ١٩٧٨/٥/٢

المميز

محكم

محكم

محكم

محكم

الحاج عيسى

الحاج عيسى

الحاج عيسى

الحاج عيسى

الحاج عيسى

“

19

52000 P.P. to 8200 14.2.40

35-211

Handwritten signature: *W. A. R. 1907*

[illegible]

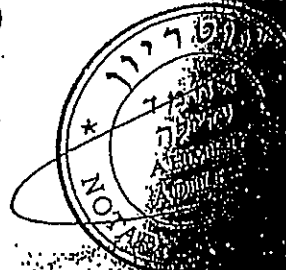
18, 72

02-6262773

[Handwritten signature]

מסי רשיון 16660
מתאים למקור

ע"ד ווטרינר - רשיון 16600
ד"ר סלמה אלדן 15, קרנאלים
סל: 02-6278692 פקס: 02-6262717



1. התחלה - התחלה - התחלה
 2. התחלה - התחלה - התחלה
 3. התחלה - התחלה - התחלה
 4. התחלה - התחלה - התחלה
 5. התחלה - התחלה - התחלה

27) 2/28

Price :-
Gale

הנני מאשר כיון
() זהו דין בדין הישקוד
הנני מאשר כיון

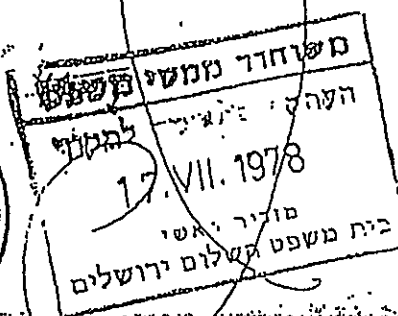
מאריך: 28.7.78
חתימה: 

אחמד עדילת

ע"ד ונוטריון - רשיון 16660
רח' סלאח אלמון 15, ירושלים
טל. 02-6277809 פקס 02-6262773



אחמד עדילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאים למקור



נספח 4

העתק מהסכם פירוק השיתוף מיום 04.02.2008

י"ד

הסכם פירוק שיתוף במקרקעין

שנערך ונחתם בירושלים ביום 4 בחודש פברואר שנת 2008

עלי עאיד מחמוד בשארה ת.ז. 080560477

(להלן: "צד א'") - מצד אחד -

זוק סביח ת.ז. 080403827

(להלן: "צד ב'") - מצד שני -

אחמד עייד מחמוד בשארה ת.ז.

(להלן: "צד ג'") - מצד שלישי -

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

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

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

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

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

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

אחמד עדילה

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

אחמד עדילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאים למקור



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

לפיכך תוצהר, חותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא לחסכם זה ונספחיו, מחווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראת שבהסכם לבין הוראה שבנספח מנספחי החסכם, תחא הוראת החסכם גוברת ועדיפה והוראת הנספח תקרא ותפורש בהתאם וברוח הוראת החסכם, אלא אם הוסכם במפורש אחרת.

כוותרות החסכם

כוותרות החסכם הנן לנוחות הצדדים בלבד ולא תשמשנה בשום אופן לפרשנותו של החסכם.

הצהרות הצדדים

- 3.1. כל צד מצהיר, כי הוא מודע ומסכים לכוונתו של הצד האחר לחתחיל, בחקדם האפשרי, בהליכים הדרושים להוצאת היתר בניה לביתו על המגרש, הכל בכפוף להוראות הסכם זה;
- 3.2. כל צד מצהיר כי ידוע לו שחסכם זה כפוף לכל הוראת חוק ו/או דין ו/או צו ו/או תקנות בכל הקשור לחחזקת מקרקעין ו/או בניה על מקרקעין, החלים במועד התימתם על הסכם זה, ואשר יחולו בעתיד.
אחמד עזילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאים למקרה
- 3.3. עד למימוש וביצוע בפועל של פירוק השיתוף בין הצדדים ורישום התציה לפי החלוקה שמקויימת בין הצדדים בלשכת רישום המקרקעין ו/או בלשכת הסדר המקרקעין, וכל צד מצהיר כי הוא מתחייב ליתן, במחירות האפשרית, כל הסכמה שתידרש לצד האחר לצורך קבלת ההיתרים לבית שהקים הצד האחר על חלקו וקבלת האישורים הדרושים לכך, ובכלל זה לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או טופס, ולהופיע בפני כל רשות.
- 3.4. כל צד ישא בהוצאות נבטשלוס חעלויות מכל מין וסוג שיחולו על חלקו הוא



אחמד עזילה
עו"ד ונוטריון - רשיון 16660
רח' סלאח אלחין 15, ירושלים

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

מחות העסקה

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

חלוקת זכויות הצדדים במגרש

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

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

פרצלציה (חלוקת המקרקעין)

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

אחמד עדילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאים למקור

גידור הבתים



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

7.1

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

ולדאיה באו הצדדים על החתום:

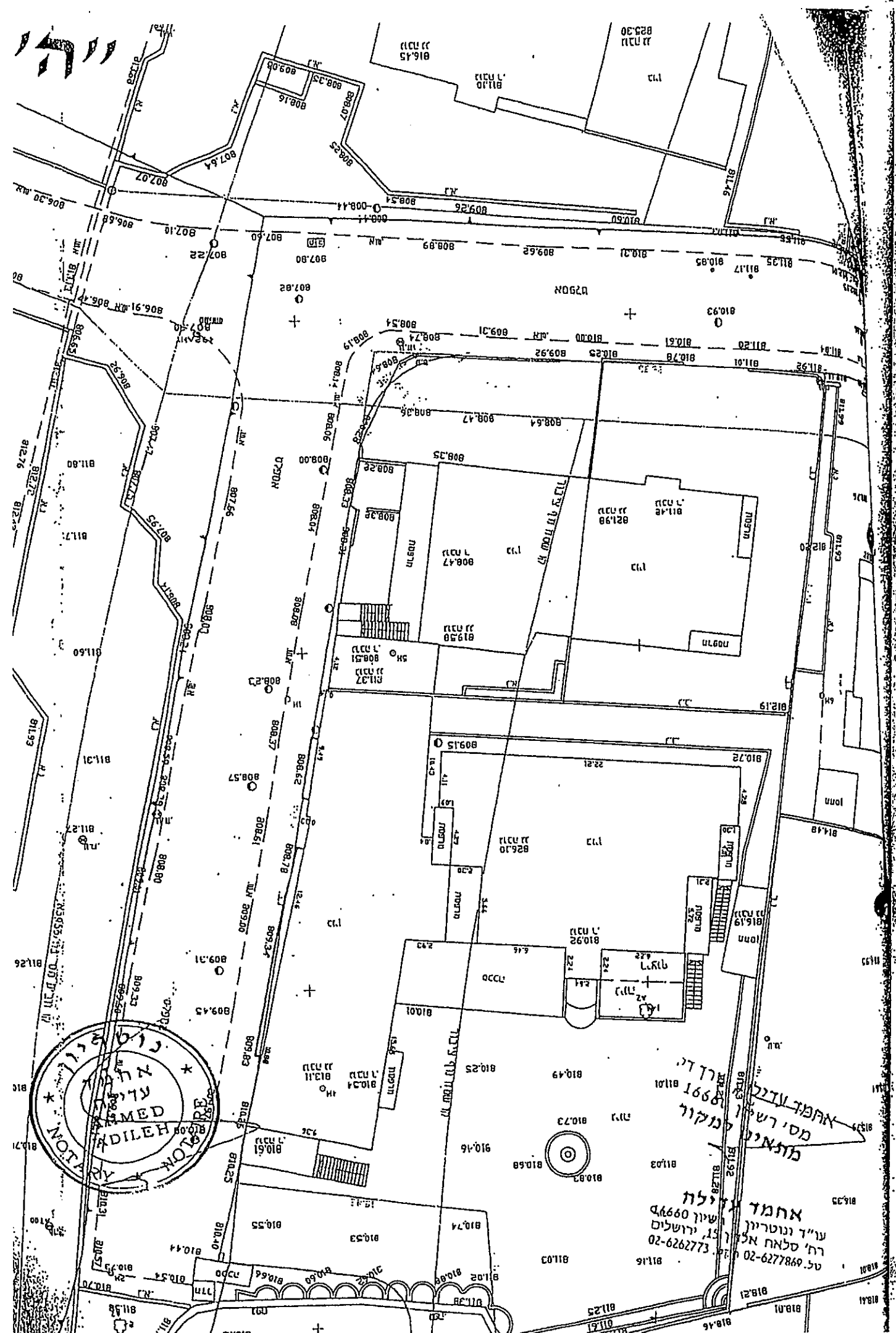
צד א' צד ב' צד ג'

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



אחמד עדילה
נוטריון - רשיון 16660
רח' סלאח אלדין 15, ירושלים
טל. 02-6277869 פקס. 02-6262773

אחמד עדילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאים למקור



נספח 5

אישורי מיסוי המקרקעין



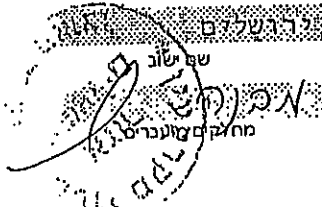
תאריך 10/05/2017

אזור ירושלים - 30

80560477
מספר זהות

בשורה עליו
שם

חתימה וחזמת הבנק



37
מס' בית
030550
נוש
0061
חלקה
000
תת חלקה
01
ריבוי

אין חובות במס רכוש

בתנאי שהסכום הרשום בשובר מס רכוש יישלם ויאושר
ע"י הבנק עד לתאריך

בן שבת ניילי
שם מכין האישור

שובר תשלום מס רכוש - קבלה

מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין



התשלום כמזומן או בהמחאה בנקאית

נא להחתים
את חותמת הבנק
בגב הטופס

שם
אזור ירושלים - 30
כתובת

(1) 80560477
מספר זהות

7521
קוד
08
סיבת תשלום

(2) 0-11205-1
מס' חשבון בנק הדואר

030550
נוש
8
ב
0061
חלקה
000
תת
01
ריבוי
4
ב
לא לתשלום
סה"כ לתשלום בשקלים חדשים שלמים

שובר תשלום מס רכוש - הודעת זיכוי

מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין



התשלום כמזומן או
בהמחאה בנקאית

נא להחתים
את חותמת הבנק
בגב הטופס

מס' אינטרנט

בשורה עליו
שם
אזור ירושלים - 30
כתובת

(1) 80560477
מספר זהות

7521
קוד
08
סיבת תשלום

(2) 0-11205-1
מס' חשבון בנק הדואר

030550
נוש
8
ב
0061
חלקה
000
תת
01
ריבוי
4
ב
לא לתשלום
סה"כ לתשלום בשקלים חדשים שלמים

אישור לרישום בפנקסי המקרקעין
 3011050783319

מדינת ישראל / האוצר
 אגף נוס הכנסה ומיסוי מקרקעין



GVI

מס רכישה

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

חתימה וחותמת הבנק
אין יתרה לתשלום
02
שווי המכירה
עטה מחמד עבדאללה
שם המוכר
בשוארה עלי
שם הקונה
בן גיא הראל
חתימה

105078331
מספר שומה

20/07/1975
תאריך המכירה

430180000
מס' זהות המוכר

80560477
מס' זהות הקונה

10/05/2017
תאריך

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

תאריך

נספח 2
העתק מפסק הבוררות

פסק דין בוררות

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

הנתבעים: אחמד עאיד בשארה ועלי עאיד בשארה - ירושלים

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

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

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

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

2- שני החלקות הנשארות מהחלקה 61 מס"4 ו5 גוש 10 אדמות שועפאט נחליט כי החלקה היא ל עבד אלרחמאן חמדאן אבו ניע כי הוכח לנו כי הוא בעל החלקות.

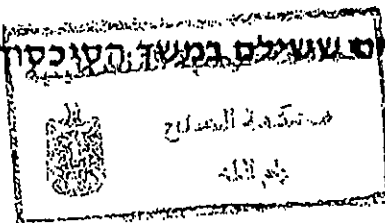
3- כל מה שזכר במסמך ההרשמה כי יש מניה לסעיד עומר אבו ניע ומניה למחמד עומר אבו ניע ושני מניות ליורשי הנפטרת מחיפה אבו ניע הוכח שאין קשר לזה בחלקה נושא הסכסוך כי הנזכרים לקחו זכויותיהם בחלקות אחרות וכי המוכר עטא מוחמד עבד אללאה אבו ניע הבעל היחיד לחלקת האדמה בזמנו דאג ל אחיו ונתן להם חלקה אחרת.

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

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

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

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



צד איזה זכויות מצל הצד השני.

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

תודה רבה

בורר

שופט

שופט

תאריך 1978/5/2

שופט

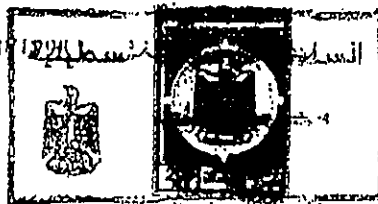
שופט

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

Deputy Translator

A. Rabin

Subscribed and sworn before me this day 1/11/1978
Magistrate of Ramallah



المترجم المساعد

1978/11/1
المترجم المساعد
المحامي
المترجم المساعد

נספח 3

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

15/7/78

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

הוצאה (ק) 17.7.78

17.7.78

הנני מאשר כי
() וזה דין ודבר
בין הדין

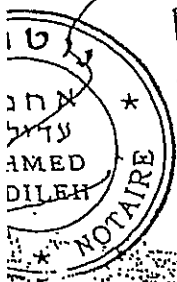
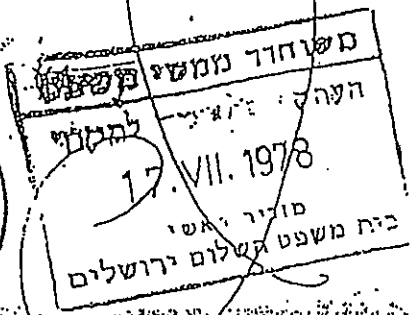
הנני מאשר כי
הנני מאשר כי
הנני מאשר כי
הנני מאשר כי
הנני מאשר כי
הנני מאשר כי

אחמד עדילה

ע"ד ונוטריון - רשיון 16660
רח' סלאח אלמג' - 15 ירושלים
טל 02-6262771 פקס 02-6277809



אחמד עדילה, עורך דין
מס' רשיון 16660
מתאים למקור



סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/94
מספר בקשה	2011/0847.03
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיידוף יצחק
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	42

כתובת האתר

איתמר בן אבי 7, קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30023	149	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30023ג	תחילת תוקף	16/07/1959	149	אזור מגורים 2	4554

תאור הבקשה

אור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קריית שמואל מבקשים עבור משפחת סיידוף תוספת ממ"ד.

פרסום הקלות –

חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 3.10.2023 כאשר הוגשו 3 התנגדויות

עיקר הטענות שתוספת הממ"ד תפגע בחזות הבנים ותגדיל את הצפיפות בין הדירות עוד יוגדש כי מדובר בבניין לשימור.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה שעיקר טענותיהם הינם לשימוש שלא תואם את הבניין לשימור, הורדת ערך הדירות, החשכת דירות וכן על זה הדרך. מובא בפני הוועדה. הממ"ד המוצע הינו בתת הקרקע ובכך מסכל את האפשרות לבניית ממ"ד עבור יתר העמודה היות ותהיה מעטפת ללא אפשרות שימוש כי הממ"ד ממוקם בתת הקרקע. לכן בהתייעצות מול מנהל האגף הוצע הפתרון הבא : הממ"ד מוצא בתת הקרקע , והמבקש יגיש תצהיר חתום ובו הוא מתחייב להשתתף בבקשה במידה ותוגש ע"י יתר בעלי הדירות מהעמודה וזאת לאחר שנבדק כי יש יתרת שטחים לניצול מכח שטחים עיקריים. לעניין שטחי הבניה, ישנם שטחים נותרים למימוש מעבר לדרוש עבור השטחים הנדרשים להתחייבות עבור הצטרפות במידת הצורך לבקשה ככל ותוגש ע"י יתר בעלי הדירות מהעמודה. המבקש הגיש תצהיר להתחייבות הצטרפות לבקשה הנידונה במידה ותוגש בקשה להיתר לצורך בניית ממ"ד בעמודה של המבקש. מוצעת חצר אנגלית לצורך אוורור היות והחצר אנגלית מוצעת במרווח אין מניעה לאשרה ללא הצגת חתך מקומי לגובה המוצע.
12/07/2026	חוות דעת תכנונית
08/05/2024	דיון בועדת משנה לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. לא הוגש אישור שימור וזאת ניתן לראות כי נדרו להגיש

בהתאם לסעיף 4 בתיק מידע ובהתאם לכך שמדובר בבניין לשימור ובהתאם למערכת העירונית של מחלקת שימור . 2. מבקשים הגדלת שטח הממ"ד מכוח שטח עיקרי - לא הוכח מקור זכויות עבור כך דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה עיקרים וכן טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את התנאים המקדימים לדיון שלא הוגשו וכן להגיש תכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הזת הממ"ד באופן כזה המתיישר עם הבניין כלפי החזית הצפונית וכמובן לעדכן את תכנית הצל בהתאם וכן יש לקבל הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתכנית הצל .		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. לא הוגש אישור שימור וזאת ניתן לראות כי נדרו להגיש בהתאם לסעיף 4 בתיק מידע ובהתאם לכך שמדובר בבניין לשימור ובהתאם למערכת העירונית של מחלקת שימור . 2. מבקשים הגדלת שטח הממ"ד מכוח שטח עיקרי - לא הוכח מקור זכויות עבור כך דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה עיקרים וכן טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את התנאים המקדימים לדיון שלא הוגשו וכן להגיש תכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הזת הממ"ד באופן כזה המתיישר עם הבניין כלפי החזית הצפונית וכמובן לעדכן את תכנית הצל בהתאם וכן יש לקבל הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתכנית הצל .	06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 30023 ג' הקובעת אזור מגורים 2 תחילת תוקף 16.7.1959 כאשר תב"ע זו כפופה למתאר 62 וזכויות הבניה שלה בהתאם לטבלת השטחים המפורטת במתאר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי מבקשים תוספת ממ,ד בלבד ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"ד חורג מקו בנין קדמי -צפוני פורסמה הקלה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

בינוי קומת קרקע : מבקשים בחזית הצפונית תוספת ממ"ד החורג מקו בנין ניתן לראות כי פורסמה הקלה לחריגה המבוקשת וכן הממ"ד חורג מקו בנין קדמי ומתוכנן בהתאם למדיניות האומרת כי חריגה מקו בנין זה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מטר -ניתן לאשר בכפוף להזזת מיקום הממ"ד באופן כזה אשר התיישר עם הבניין כלפי החזית הצפונית וכמובן לעדכן את תכנית הצל בהתאם יש לציין כי הוגשה הסכמה מלאה של העמודה לתכנון הממ"ד . אך לא הוגשה הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתכנית הצל אשר הוצגה יש לקבל את הסכמתם . שטח בניה : בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד מותר +9 עובי קירות , מוצע 9 מ"ר שטח ממ"ד אך את שטח הקירות הציגו כתוספת שטח עיקרי לא ניתן לאשר את השטח הנוסף מכוח שטח עיקרי היות ולא הוכח ייתרת שטחי בניה עיקרים לניצול . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הזזת הממ"ד באופן כזה המתיישר עם הבניין כלפי החזית הצפונית וכמובן לעדכן את תכנית הצל בהתאם וכן יש לקבל הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתכנית הצל וכן אין לבקש הגדלת הממ"ד מכוח שטח עיקרי היות ולא הוכח מקור זכויות עבור כך . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : התקבלו 3 התנגדויות.		
חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד -	20/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום מהמבקש שמתחייב להשתתף בבקשה במידה ותוגש ע"י יתר בעלי הדירות מהעמודה בקשה להמשך עמודת ממ"דים.

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה שעיקר טענותיהם הינם לשימוש שלא תואם את הבניין לשימור, הורדת ערך הדירות, החשכת דירות וכן על זה הדרך.

מובא בפני הוועדה.

הממ"ד המוצע הינו בתת הקרקע ובכך מסכל את האפשרות לבניית ממ"ד עבור יתר העמודה היות ותהיה מעטפת ללא אפשרות שימוש כי הממ"ד ממוקם בתת הקרקע.

לכן בהתייעצות מול מנהל האגף הוצע הפתרון הבא:

הממ"ד מוצא בתת הקרקע, והמבקש יגיש תצהיר חתום ובו הוא מתחייב להשתתף בבקשה במידה ותוגש ע"י יתר בעלי הדירות מהעמודה וזאת לאחר שנבדק כי יש יתרת שטחים לניצול מכח שטחים עיקריים.

לעניין שטחי הבניה, ישנם שטחים נותרים למימוש מעבר לדרוש עבור השטחים הנדרשים להתחייבות עבור הצטרפות במידת הצורך לבקשה ככל ותוגש ע"י יתר בעלי הדירות מהעמודה.

המבקש הגיש תצהיר להתחייבות הצטרפות לבקשה הנידונה במידה ותוגש בקשה להיתר לצורך בניית ממ"ד בעמודה של המבקש.

מוצעת חצר אנגלית לצורך אוורור היות והחצר אנגלית מוצעת במרווח אין מניעה לאשרה ללא הצגת חתך מקומי לגובה המוצע.

כ"ו

אשרה יקראת כחולן. וברא

ל' יג' ראחמה יל' ב'

וראלי-

ה'קנ"ו: ת"ן א' 3 | 847/2011 - ה'קנ"ו
מחל ל' חל' ת"ן ת.ד. 5/8614508080

אנ' כח'מה ח', קאמה לא' שית

להק'שה ה'נ' ס'נ' ח'מה א'

כס'מה א'ס'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'k

1. ה'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'k

ה'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'k

ו'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'ק'k

כח'מה ו'ק'ק'ק'ק'ק'k

2. ה'ק'ק'ק'ק'ק'k

א'ס'ק'ק'ק'ק'k

א'ס'ק'ק'ק'k

ה'ק'ק'ק'k

3. כח'מה א'ס'ק'ק'k

ה'ק'ק'ק'k

ה'ק'ק'ק'k

תאריך 26.09.2023
27.9.23
677
16

הגשת התנגדות לבקשה המהווה את

תיק מס' 2011/847/3

התנגדות זו מוגשת ע"י מספר בעלי דירות בבניין

פרטי הבקשה הם כדלקמן:

- כתובת: איתמר בן-אבי"י 7 ירושלים
- תיאור המבנה: המבנה מורכב מ-3 מבנים המוצבים זה לצד זה בצורה מדורגת, לכל מבנה כניסה נפרדת, א', ב', ו-ג', ובכל מבנה 3 קומות. הבניין המקורי כולל 18 דירות, לאחר שחוברו לחן 4 דירות לשתי דירות, נותרו בבניין 16 דירות (עפ"י נסח הטאבו)..
- הבקשה מתייחסת לכניסה א'.

מהות ההתנגדות והנימוקים העומדים מאחוריה

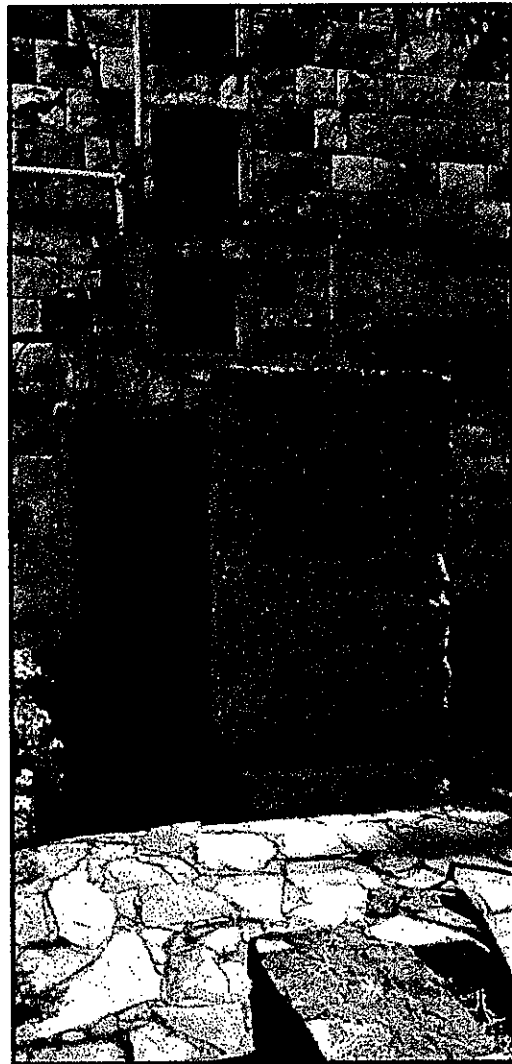
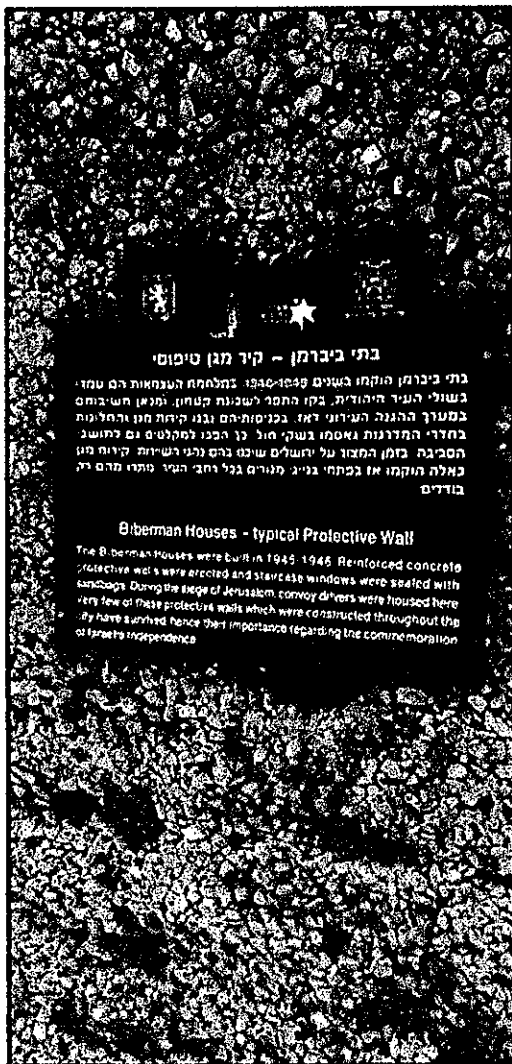
1. הבניין נועד לשימור –

- הבניין הוכר כאתר היסטורי מס' 2890, מספר תב"ע 2878, זיהוי מגרש tk06.
- המבנה, כמו גם השכונה עצמה נבנתה בימי המנדט הבריטי. במסגרת בדיקת המבנה ביבי מחלקת שימור מבנים, מצוין כי כל החזיתות שלמות ובמצב טוב ומחופות אבן, ברמת תחזוקה סביר.
- בסיכום משמעות האתר, במסמך השימור, נכתב כי "המבנה בעל ערכים היסטוריים, אורבניים ואדריכליים התואמים את תקופת בנייתו והיוצרים את המרקם השכונתי".
- בסיכום חשיבות האתר נכתב במסמך השימור כי "חשיבות האתר נובעת מאיכותו האדריכלית של המבנה כמו גם היותו על דרך ראשית, דבר המעניק לו נצפות רבת פנים. כמו כן, כחלק מתבנית הבניה נוצרות חצרות התואמות את הלך הרוח השכונתי."
- ההיסטוריה של המבנה הולכת עד לשנת 1926 עת הונחה אבן הפינה לשכונת קריית שמואל, ע"ש הרב שמואל סלאנט, וכללה חידושים רבים כמו חדר אמבטיה בתוך הדירה. הבתים, איתמר בן אבי"י 5 ו-7, כולל הפלמ"ח 14 נקראו "בתי ביברמן" והיו הראשונים לבנייני מגורים עבור אוכלוסייה חילונית. המבנה נבנה בשנת 1945, ושימש את מפקדת מטה האזור במלחמת העצמאות (יהושוע בו אריה (2011), ירושלים היהודית החדשה בתקופת המנדט). ולראיה, מחלקת השימור שמה בחזית כניסה ב', על קיר מגן מבטון שהוקם לשם שמירה על פתח הכניסה. ברחבי העיר, כפי שנאמר בשלט נותרו רק מעטים.

התנגדות לבניה בהיבט השימור

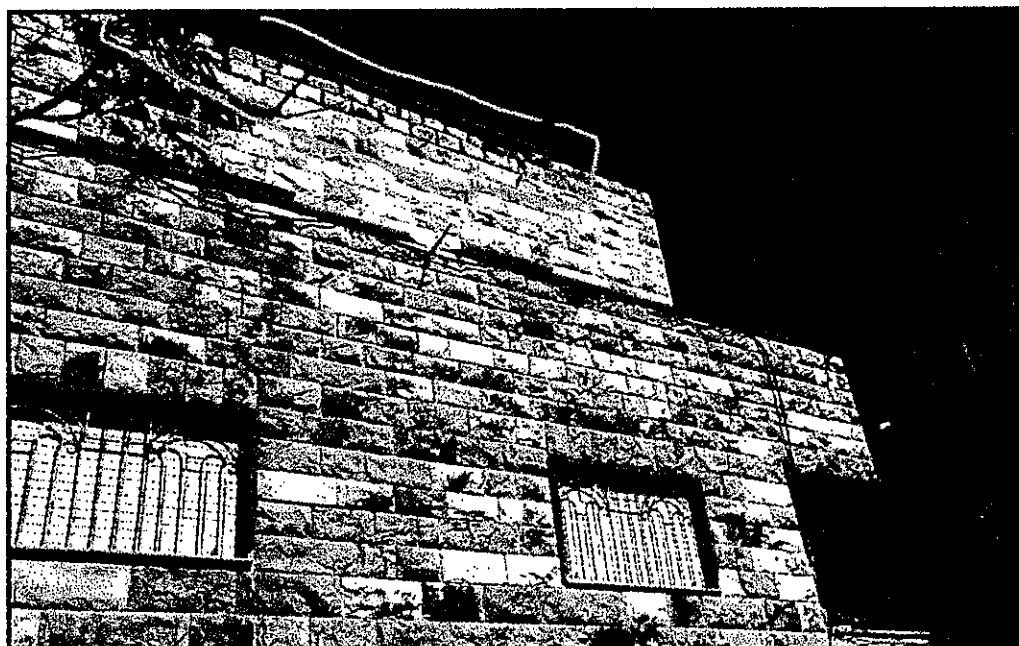
- הבניה, אם אכן תקום, תיצור פגיעה במשמעות האתר, שכן תהיה פגיעה אנושה בחזות הבניין עקב העובדה שהתוספת המבוקשת ניצבת בחזית הבניין ומשנה באופן הרסני את הערכים האדריכליים של המבנה התואמים את מועד הקמתו, דהיינו המנדט הבריטי, ועקב כך גם ייפגע המרקם השכונתי.
- בה בעת תפגע בניה זו, גם חשיבות האתר כפי שהיא מצוינת במסמך השימור, בהיבט של הנצפות שלו כמו גם בתבנית החצרות הייחודית, המאפשרת, בין השאר בניית סוכות בידי הדרים בבניין החסרים מרפסות סוכה.

קיר המגן בכניסה ב', ושלט השימור בפתחו:

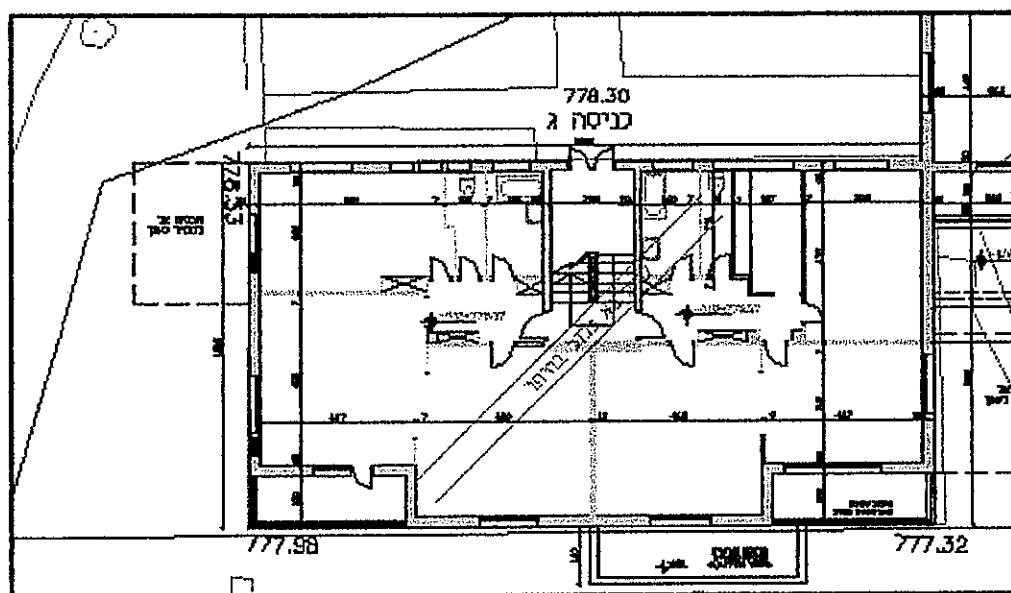


- העלמת עדויות היסטוריות - כמו כן, בעת הפרעות שהתרחשו בתקופת מלחמת השחרור הוצב תותח של ההגנה על גג הבניין בצידו המערבי, שעקבותיו עדיין ניכרים, היכן שאמור להינתן היתר בניה לממ"ד בכניסה ג', במסגרת הגשת הבקשה הוצגה גם תוכנית צל לכל קומות הקרקע ביניהן, קומת קרקע בכניסה ג'. בהנחה שתוכנית הצל תכלול גם תוכנית

זהה לקומות ראשונה ושניה, אין כל ספק כי ממצא היסטורי זה ייחופה בחדר הממ"ד ויעלם.



תוכנית הצל לכניסה ג', מתוך ההרמוניקה שהוגשה לעיריה ממנה ניתן לראות את מיקום הממ"ד העתידי וכיצד הוא עלול להעלים את העדות ההיסטורית הזו.



2. התנגדות בגין היבטים של איכות חיי הדירים בבניין

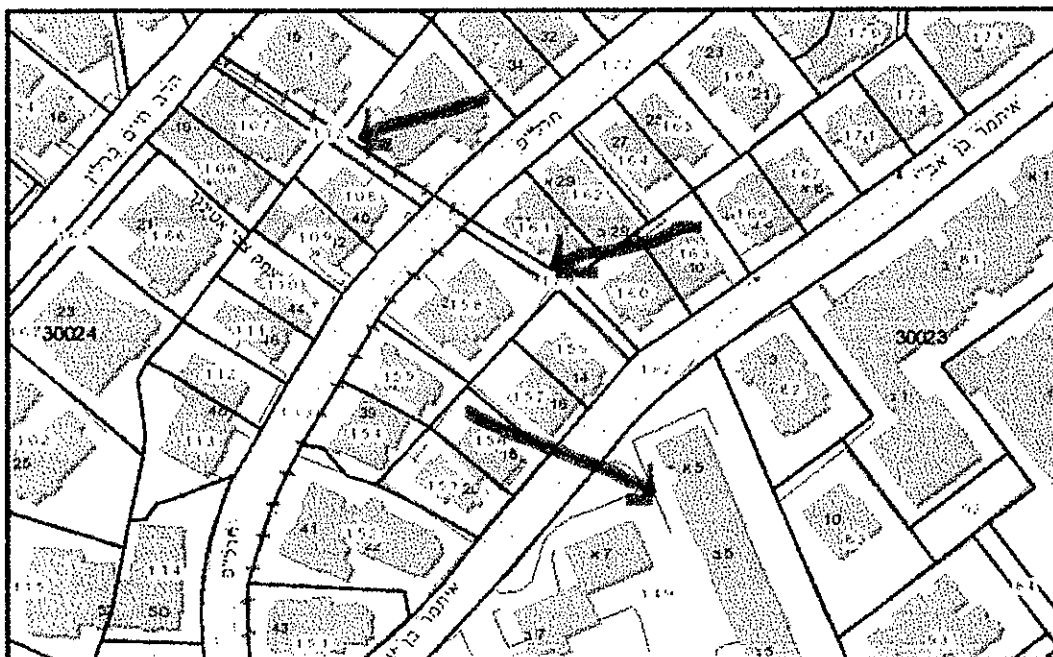
- הבניין בנוי כשלושה בניינים נפרדים שההשקה ביניהם מינימאלית ביותר. הדבר מאפשר אוורור וחדירת אור מיטבית, לכלל הדירות. הבקשה הנדונה, בהנחה שהיא תהא תקפה גם לקומות העליונות, תהווה מטרד קשה לאיכות החיים שכן היא תגרום לפגיעה, הן באוורור

והן בהארה בשתי דירות, וההחשכה תתקיים, הן בדירות בהן ייבנה הממ"ד והן בדירות המזרחיות בכניסה ב' ובכניסה ג'.

- כאמור למעלה, תפגע בניה זו, גם בתבנית החצרות הייחודית של הבניין, המאפשרת, בין השאר, בניית סוכות בידי הדירים בבניין, החסרים מרפסות סוכה. יש לציין כי רוב המרפסות בבניין אינן מרפסות שניתן להקים בהן סוכה. לעניין זה גם נדרש החוק, בסעיף 71 (ב) ז, לחוק המקרקעין, העוסק בשינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה, ושם כתוב: "לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה". הסוכות הללו נבנות בחצרות כבר שנים רבות, מאז הקמת הבניין (אני, רחל קליין מכירה זאת כבר מעל 30 שנה).

3. התנגדות לבניה בהיבט המרחב הציבורי ותנועת התושבים בשכונה

בשכונת קריית שמואל יש שביל מדרגות שהתחלתו ברחוב הרב ברלין, ומגיע עד רח' חרלי"פ, חלקה 132, וממשיך מרח' חרלי"פ עד רחק איתמר בן אביי (חלקה 179) ומשם ממשיך לרח' הפלמ"ח - מתחיל ברח' איתמר בן אביי בין הבניינים שמספרם 7 ו-5 (נשוא בקשה זו), וממשיך לרח' הפלמ"ח בשביל מדרגות בין הפלמ"ח 14 לבין הפלמ"ח 18.



בתוכנית צל לבניית ממ"דים בצד הצפוני של הבניין, הקרוב לבניין מס' 5 ברח' איתמר בן אביי, לא יהיה יווותר מקום שיאפשר המשך קיומו של השביל מקום לשביל המוביל מרח' איתמר בן אביי לרח' הפלמ"ח בין מס' 14 ל-18. והתנועה בשביל שרבים משתמשים בו, בחלקו, יושבת.

מגישי ההתנגדות

שם	ת.ז.	כתובת mail	מס' טלפון
1. דחל קליין	05086147/5	klein_r@zahav.net.il	050-6238152
2. Jack Gordon	341044147	familygodfrey@bt brennwald.com	0525988878
3. Susan Gordon	341044154	susand.godfrey@ gmail.com	0525988879
4. ס' ארז"ל	ס' ארז"ל	ס' ארז"ל	052-598 8879
5. ס' ארז"ל	ס' ארז"ל	ס' ארז"ל	ס' ארז"ל

ברכה רב

ה' א"ן

כמ' ארז"ל ר' ארז"ל

ישראל

klein_r@zahav.net.il

050-6238152 :ל

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
רחוב כיכר ספרא 1, קריית העירייה
ירושלים 9414109

התנגדות לבקשה להיתר מספר 0847.03/2011 – רחוב איתמר בן אבי 7

בשם בעלי דירות ברחוב איתמר בן אבי 7 (להלן: **הבניינים**) המהווים ביחד כ-40% מסך הדירות בשלושת הבניינים בבית המשותף שברחוב (להלן: **המתנגדים**), ובהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: **החוק**) מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר מספר 0847.03/2011 (להלן: **הבקשה להיתר**), שהוגשה על ידי מר יצחק סיידוף מרחוב איתמר בן אבי 7 א' (להלן: **מבקש ההיתר**).

כפי שיפורט להלן, הבקשה להיתר פוגעת קשה במתנגדים ובקניינים; היא הוגשה ללא צירוף כלל החתימות הנדרשות; היא נעשית תוך חריגה ממושכלות יסוד תכנוניות וקנייניות; והיא עלולה לסכל את האפשרות לבצע שימור ראוי של הבניין ולחזקו לפי הוראות תמ"א 38 (ותכנית 10038). נוכח זאת, לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר בתצורתה הנוכחית, ויש לדחותה על הסף.

להלן תמצית עיקרי התנגדות זו:

- (1) הבקשה כוללת תוספת בינוי ברכוש המשותף, ללא צירוף הסכמות הדיירים האחרים בבית המשותף כנדרש.
- (2) אופן הקמת המרחבים המוגן המוצע, והמרחב המוגנים העתידיים המוצעים, צפוי לפגוע בשימור הבניינים.
- (3) אופן הקמת המרחב המוגן המוצע, צפוי לפגוע קשה בבתי הדיירים בכניסה ממול, תוך יצירת מעין פיר מול הבניין שברחוב איתמר בן אבי 7 ב'. בנוסף, הבקשה תיצור תקדים שלילי על כלל דיירי הכניסות, בתכנון לקוי גם של המרחבים המוגנים הפוטנציאליים הנוספים.
- (4) אישור הבקשה יותיר את מרבית דיירי הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית, תוך סיכול כל פוטנציאל לחיזוק הבניין לפי הוראות תמ"א 38, על אף שזו מקודמת כעת במקביל על ידי הדיירים כמו גם על ידי מבקש ההיתר עצמו.

להלן פירוט הדברים:

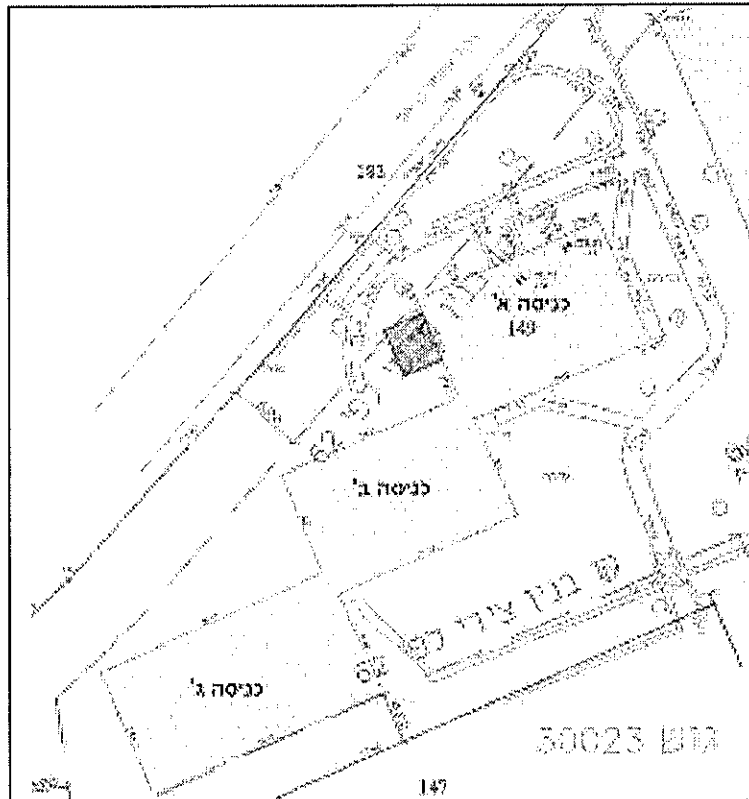
רקע כללי

1. ענייננו בבקשה להיתר להרחבת דירה קיימת והוספת ממ"ד ברחוב איתמר בן אבי 7 א'.
2. מדובר בבניין המתחבר לסדרה של שלושה בניינים לשימור, שנבנו בשלהי תקופת המנדט הבריטי, המכונים גם כשיכוני ביברמן.

3. בשלושת הבניינים המחוברים מתגוררים 17 דיירים, אך הבניינים רשומים כבית משותף אחד עם מבנה נוסף ברחוב איתמר בן אבי 5 והפלמ"ח 14, כך שבסך הכול רשומים בבית המשותף 46 דיירים.

4. הבקשה להיתר כוללת הקמת מרחב מוגן בגודל 9.04 מ"ר, שיצא מערבית מהבניין הקיים, תוך חריגה מקו הבניין הקיים לפי תכנית 62.

להמחשת הבינוי המתוכנן ואופן הבינוי הקיים, להלן סימון המבנים הקיימים על גבי הבקשה להיתר:



5. כידוע, הבקשה שבעניינה הינה בקשה להקלה מקו בניין. לגבי בקשות מסוג זה נקבע, כי "בבואה לאשר הקלות, נתון לוועדה המקומית שיקול דעת רחב ביותר, במסגרתו רשאית היא להביא בחשבון שיקולים מסוגים שונים" (ע"א 2413/06 מגדלי כספי רג'ואן ובנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים (נבו 10.11.2009)).

6. כפי שיוסבר, הבקשה אינה ראויה, ולא ניתן היה לאשרה גם לו הייתה מוגשת ללא הקלה, קל וחומר בנדון דנן.

הבקשה כוללת תוספת בינוי ברכוש המשותף ללא צירוף הסכמות כנדרש

7. על פי סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הקמת מרחב מוגן דירתי מחייבת הסכמה של מי שבעלותם לפחות 60% מהדירות:

”על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואלם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.”

8. כלומר, אישור בקשה לבינוי מרחב מוגן ברכוש המשותף של הבניינים מחייב הסכמה של 28 דיירים. לכל הפחות, מתחייבת הסכמה של לפחות 11 דיירים מבנייני רחוב איתמר בן אבי 7.

9. אלא שעל פי המידע המופיע באתר עיריית ירושלים, הבקשה להיתר הוגשה ללא חתימה של אף אחד מדיורי הבית המשותף:

[illegible]

10. אלא שבכך לא די, התנגדות זו חתומה על ידי למעלה מ-50% מדיירי הבניינים ברחוב איתמר בן אבי, כך שמבקש ההיתר אינו רשאי לספת לטובתו חלקים מהרכוש המשותף ללא הסכמתם.

11. משכך, דין הבקשה להיתר להידחות בהיעדר הסכמה קניינית על ידי דיורי הבית המשותף.

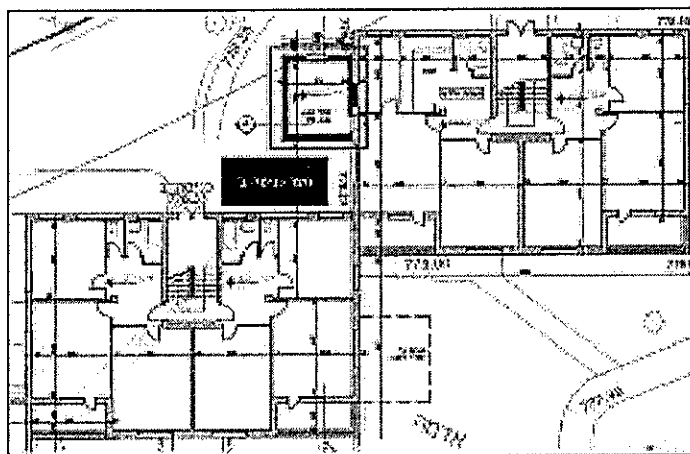
התכנון המוצע בבקשה יפגע בבניינים לשימור

12. כאמור, הבניינים ברחוב איתמר בן אבי 7 מיועדים לשימור.

13. על פי דף מידע לאתר לשימור מספר 2890 של מחלקת שימור מבנים ואתרים היסטוריים באגף לתכנון עיר בעיריית ירושלים, "חשיבות האתר נובעת מאיכותו האדריכלית של המבנה כמו כן הוא ממוקם על דרך ראשית, דבר המעניק לו נצפות רבת פנים. כמו כן, כחלק מתבנית הבניה נוצרות חצרות התואמות את הלך הרוח השכונתי."

14. כן צוין בדף המידע כי "הצמחייה בחצר הגינה אופיינית לשכונה ותורמת לצביונה הירוק של השכונה המורכבת רובה ככולה צמחיית הגינות הפרטיות".

15. אכן, אופן הבינוי המדורג של הבניינים מאפשר נצפות מהכביש הראשי אל החצרות הבנויות בכל כניסה, כאשר הבינוי המבוקש כעת כולל ביטול של החצר הפינתית שבכניסה ב':



16. חמור מכך דווקא החצר הפינתית בכניסה ב', שתוסתר אילו תותר בניית הממ"ד במקום, כוללת קיר מגן ייחודי לשימור.

לחלן צילום קיר המגן הייחודי בכניסה ב':



הבניינים ; הסתרת קיר המגן שבכניסה ב', והכול בעבור בינוי מרחב מוגן עבור דייר כניסה א' השכנה.

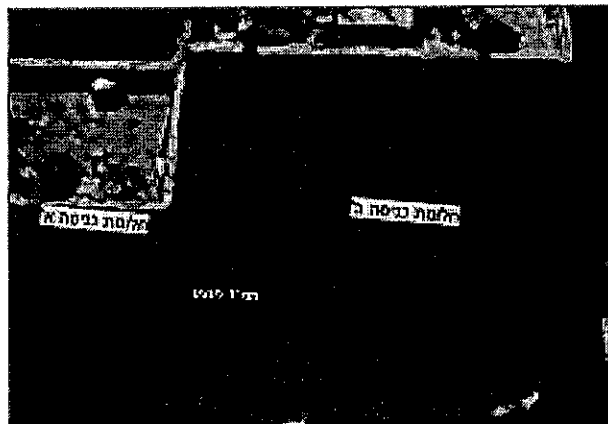
21. משכך, ברי כי הבקשה להיתר כוללת סטייה חמורה ממושכלות תכנוניות לשימור הבניינים, וגם בשל כך יש לדחותה.

הבקשה להיתר יוצרת פגיעה חמורה בדיירי כניסה ב' ולאחריהם בשאר דיירי הכניסות הסמוכים

22. הבקשה להיתר פוגעת קשה בדיירי כניסה ב', ומציבה מסד לתכנון לקוי שיפגע בעתיד גם בשאר דיירי הכניסות.

23. מאחר שהמרחב המוגן מייצר קיר חדש מקביל לדירותיהם של דיירי כניסה ב', הוא צפוי לחסום אור ואוויר בחלונות המרכזיים של דיירי כניסה ב', ואף להחשיך לחלוטין את החלון של דירת המבקש, ובקומה מעל, אם תתבצע בניין מרחב מוגן מעל המתבקש, יחסם חלון של דיירי כניסה א' הסמוכים.

24. למעלה מכך, בהתחשב בקיר המגן הסמוך, שילובו יחד עם הקיר החדש, מייצר מעין פיר אנכי חוסם עבור חלונות הדיירים הסמוכים שנכלאים בתוכו :



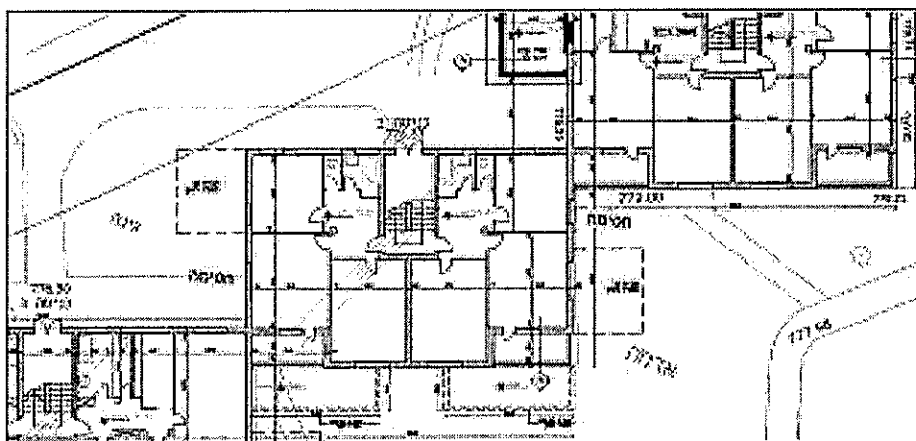
25. מדובר בפגיעה קשה באור ובאוויר של הדיירים, באופן שלא יאפשר יותר מבט סביר מן החלון, שכרגע פונה אל גינה ירוקה.

26. גם לו היה בסיס קנייני להשתלטות הבוטה על הרכוש המשותף המבוקשת (ואין כזה), הרי שאין זה מן הראוי לבצע השתלטות על חלונותיהם וחרסם של דיירי כניסה ב', רק בעבור מיגון והרחבת דירתו של דייר מכניסה א'.

27. אלא שבכך לא די, אופי הבינוי של המרחב המוגן המוצע ישליך על כל המרחבים המוגנים העתידיים שניתן יהיה לבנות בבנייני איתמר בן אבי 7.

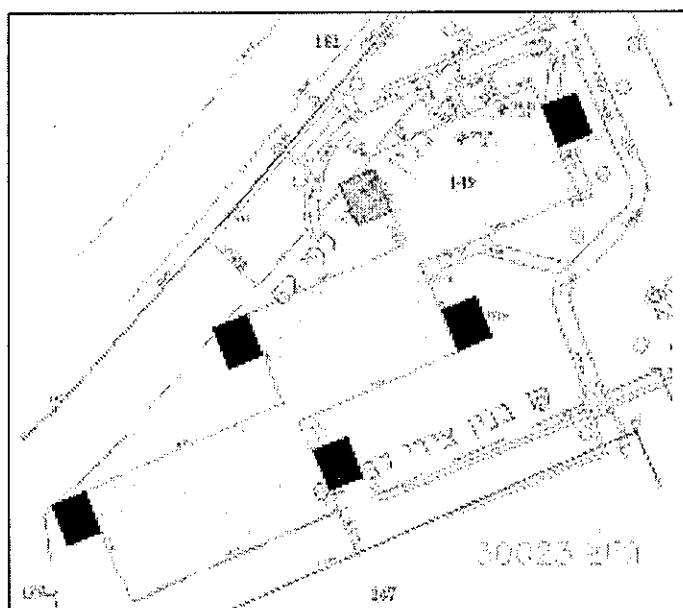
28. להמחשה, נבחן כדוגמא את מיקומם של המרחבים המוגנים הפוטנציאליים, שניתן יהיה להקים בכניסה ב', על פי גרמושקת ההיתר המוצע.

29. ממש כמו המרחב המוגן המתוכנן כעת, מסומנים בבקשה להיתר מרחבים מוגנים נוספים שיחסמו אור ואוויר בחלונות נוספים, הפעם של דיירי כניסות א' ו-ג', ויפגעו בחצר כניסה ג'. להלן סימון החסימות על גבי תכנית הצל של המרחבים המוגנים בכניסה ב':



30. למעלה מכך, התכנון המוצע כעת יפגע באופיו של המבנה לשימור – במקום סדרה של שלושה מבנים מדורגים ייחודיים בעלי חצרות הפונות לרחוב הראשי, תיווצר סדרה של מבנים בעלי בליטות מכיוונים שונים, החוסמים אור ואוויר לכל בעלי החלונות הסמוכים.

31. להמחשת גיבוב המבנים הפוטנציאלי לאחר אישורה של הבקשה, ראו סימון בשחור את הממ"דים המתוכננים:



32. מדובר בבנייה פוגענית ושגויה, שבמקום לפתח ולשמר את הרחוב לטובת הכלל, תכער ותעוות את מבנהו תוך פגיעה בכלל הדיירים.

33. עוד יובהר, כי כלל הדיירים שומרים לעצמם את הזכות להגיש תביעה בעתיד כנגד כלל הגורמים האחראיים בגין עוולות ומטרדים שיגרמו להם (כפי שנקבע למשל בת"א 44580-11-13 אנקרי נ' כהן (15.2.17)).

34. גם בשל כך, יש לדחות את הבקשה להיתר.

אישור הבקשה להיתר יפגע ביכולת לקדם במשותף תכנית כוללת לחיזוק המבנים

35. אישורה של הבקשה להיתר יפגע בפעולות שמקדמים כעת דיירי שלושת הכניסות עבור חיזוק כולל של הבניינים בפרויקט תמ"א 38.

36. כאמור, עניינו בסדרת מבנים עתיקים, הדורשים חיזוק כולל, במסגרת תכנית מסודרת ובחשיבה כוללת.

37. משכך, בחודשים האחרונים החליטו בעלי הדירות בבניינים לבחון אפשרויות שונות לחיזוקם לפי תוכנית 3800 בירושלים ותמ"א 38.

38. במסגרת זו, התקיימה ביום 23.4.23 אסיפת בעלי דירות ראשונה בה השתתפו בעלי הדירות של שלושת הכניסות הבניינים.

39. באותה פגישה הוחלט ברוב קולות מובהק לקדם בדיקת אפשרות לחיזוק הבניינים הקיימים (38/1). פרוטוקול הישיבה יישלח לבקשת הגורמים המטפלים בעניין.

40. ביום 13.07.2023 התקיימה אסיפה דיירים נוספת אליה הגיעו גם נציגי שתי חברות יזמות, שהציגו תכנון אפשרי לחיזוק כולל של הבניינים.

41. מבקש ההיתר, מר סיידוף, השתתף באסיפה זו, ואף ביקש להיות נציג של בעלי הדירות בהובלת הפרויקט. פרוטוקול הישיבה יישלח לבקשת הגורמים המטפלים בעניין.

42. על אף שמרבית הדיירים ביקשו לקדם במשותף את חיזוק המבנה באופן כולל, בחר מר סיידוף מסיבותיו הוא, לא לעדכן את שאר הדיירים בנוגע לכוונתו להגיש בקשה נפרדת לבניית מרחב מוגן בנפרד. כוונה זו נתגלתה רק לאחרונה, עם פרסום הבקשה להיתר במודעות ברחוב.

43. אלא שהקמת המרחב המוגן על ידי מר סיידוף, תסכל את האפשרות לקדם תכנון מיטבי לחיזוק כולל של הבניינים. יוער, כי תמוה במיוחד שהדבר נעשה על ידי דייר השותף למאמצי התכנון הכולל, המבקש אף להיות נציג הדיירים בפני החברות היזמות.

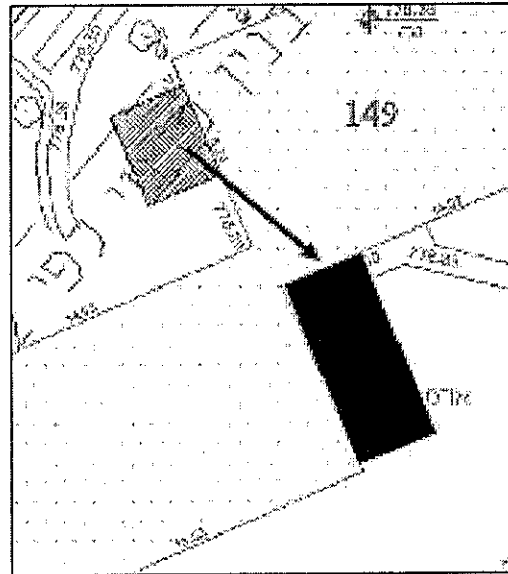
44. בכל אופן, דווקא חיזוק כולל יאפשר פיתוח מיטבי יותר, תוך שמירה על כלל זכויות הדיירים.

45. כך, חיזוק במתכונת כוללת יאפשר לשמור על הבינוי הקיים עד כמה שניתן, וגם לטפח את החצרות הפתוחות שסביבותיו, באופן המיטיב עם כלל הדיירים.

46. תכנון כולל יאפשר לכל הדיירים להסכים במשותף על השטחים בדירותיהם שיפגעו לטובת פיתוח שייטיב עימם.

47. כך למשל, ביחס לבקשה להיתר שבפנינו, במקום לסטות מקו הבניין, ולפגוע בחצר הקדמית, ניתן יהיה לנסות להגיע להסכמות משותפות על בינוי אחורי, שישמור על צורת המבנה המדורג, ויאפשר פיתוח של המרחבים המוגנים במיוחד.

48. להמחשה, להלן סימון בכחול של מיקומו האלטרנטיבי של המרחב המוגן של דיירי כניסה א', לצד סימון המרחב של דיירי כניסה ב' באדום:



49. בשלב מוקדם זה, עוד לא ניתן לקבוע בבירור מהו התכנון המיטבי של כלל המרחבים המוגנים.

50. לצד זאת, אין ספק כי רק תכנון משותף של כלל הדיירים יאפשר תכנון מיטבי, המביא בחשבון את הצרכים של כלל הדיירים ומצמצם למינימום את הפגיעה בקניינם.

51. בכל אופן, כל החלטה לקידום הקמת מרחבים מוגנים בדירות הבניינים מחייבת שותפות של בעלי הדירות והתחשבות ברצונם, ולא תכנון חפז, לקוי ופוגעני כפי שמבוקש עתה.

סיכום

52. מדובר בבקשה להיתר שפגיעתה בזכויות המתנגדים ממשיה חמורה ובלתי מידתית. לצד זאת, פוגעת הבקשה באופי הבניינים לשימור, ומציבה תכנון לקוי, חלף תכנון משותף שמקודם במקביל בימים אלה ממש. משכך יש לדחותה.

53. תצהיר של מר משה שליסל מצורף כתמיכה לאמור בהתנגדות זו.

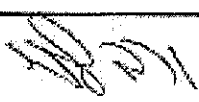
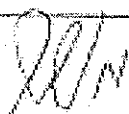
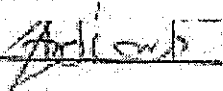
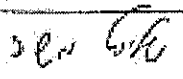
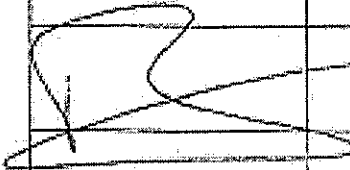
54. הוועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את כלל המתנגדים לכל דיון שיתקיים בעניינה של הבקשה להיתר.

בברכה,

קבוצת בעלי דירות באיתמר בן אביי

מצורפת חתימתם של 7 בעלי דירות בדף הבא

החותמים על כתב ההתנגדות לבקשה להיתר מספר 0847.03/2011 – רחוב איתמר בן אבי 7:

חתימה	שם ומשמטה	קומה	כניסה	
	ורד לוי	שניה	א	1
	יפעת ועמוס מורח	קרקע	ב	2
	תמר ארבל	קרקע	ב	3
	מרים ומשה שליסל	א	ב	4
	דבורה טולוב	א	ג	5
	תבני ושמואל שטיינברגר	א	ג	6
	אסנת יעקובי	ב	ג	7

תצהיר

אני תתימ, משה שליסל, נושא ת.ז. מס' 055553473 לאחר שהוזהרתי, כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא
אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מתגורר ברחוב איתמר בן אבי 7 ב.
2. אני נותן תצהיר זה בתמיכה לכתב התנגדות לבקשה להיתר מספר 0847.03/2011 (להלן: **הבקשה להיתר**) שהוגשה על ידי מר יצחק סייזוף (להלן: **מבקש ההיתר**), ופורסמה להתנגדות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
3. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן נכונות למיטב ידיעתי וכי הטענות המשפטיות המופיעות בו הינן נכונות למיטב הבנתי.

זהו שמי זאת חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אישור

אני תתימ, איתמר שליסל, עו"ד מאשר בזה כי ביום 29.9.2023, הופיע בפניי מר משה שליסל נושא ת.ז.
מספר 055553473, המוכר לי אישית, ולאחר שתזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה
כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפניי.

איתמר שליסל, עו"ד
מ.ר. 87547

עו"ד



סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/94
מספר בקשה	2006/0828.03
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומרפסות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צידון יהודיע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

בילו 12, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	135	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30007ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

על עורך הבקשה לציין ע"ג הקיים את מס ההיתרים ולציין את מטרות השטחים בבקשה.

מהות הבקשה:

הבקשה המוצעת ברחוב בילו, 12 קטמון הישנה. גוש: 30007 חלקה.135:

מדובר במבנה מגורים אופייני בן 3 קומות וגג שטוח.

מצב מוצע:

מוצע בקומת המרתף, במפלס, 2.50- תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית ושינוי בפתחים.

מוצע בקומת הקרקע, במפלס, 0.00 תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז בחזית צידית

וקדמית.

מוצע בקומה א', במפלס, 3.50+ תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

1. "הקלה מקו בניין צידי לשם בניית מרפסת זיז"

2. "הקלה מקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד"

3. "הקלה מקו בניין קדמי לשם בניית מרפסת זיז"

בוצע פרסום לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

1. מזרחי מאיר ת"ז 000619866 טוען שמדובר בשטח משותף, יפריע למעבר סביב הבניין וחושש לסיפוח השטח

למבקשים.

2. ספיר חסון טענות המתנגדת קיימות עבירות וחריגות בניה, עושים שימוש למגורים בחנות, שימוש למגורים

בשטח שמיועד למחסן, חשש מסיפוח החצר המשותפת למבקשים, מבקשת בבניית הממ"ד בהינף אחד עד

הקומה השלישית, חסימת המעבר בחצר, חריגת המרפסת מהמותר, מבנה לשימור חשש לפגיעה בשימור

הבניין.

3. דאר שלום ת"ז 024295636 התנגדות זהה למתנגדת ספיר חסון.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 22/07/2025.

בעלי העניין בנכס:

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק

מידע קודם

מתאריך		
דברי הסבר : בתאריך 28/01/2026 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות" הבקשה תוקנה כנדרש ומובאת לדיון בוועדת התנגדויות לשמיעת המתנגדים. בוצע פרסום לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות מבדיקה שנערכה נראה כי מתנגד אחד הוסר מבקשה זו ראה בארכיב. להלן פירוט המתנגדים בבקשה : 1. מזרחי מאיר ת"ז 000619866 טוען שמדובר בשטח משותף, יפריע למעבר סביב הבניין וחושש לסיפוח השטח למבקשים- המתנגד הגיש הסרת התנגדות, ראה בארכיב מצ"ב מתאריך 28/05/2026. 2. ספיר חסון טענות המתנגדת קיימות עבירות וחריגות בניה, עושים שימוש למגורים בחנות, שימוש למגורים בשטח שמיועד למחסן, חשש מסיפוח החצר המשותפת למבקשים, מבקשת בבניית הממ"ד בהינף אחד עד הקומה השלישית, שינוי טופוגרפיה בחצר וחסימת המעבר בחצר, חריגת המרפסת מהמותר, מבנה לשימור חשש לפגיעה בשימור, טענה לכך שאין לרוב קנייני. הבניין. 3. דאר שלום ת"ז 024295636 התנגדות זהה למתנגדת ספיר חסון. עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 22/07/2025. על עורך הבקשה להשלים את הליקויים הבאים : מוצע בקומת הקרקע, תת חלקה 4, במפלס +0.00, תוספת מרפסת זיז בחזית צידית להלן הבחינה :	18/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית צידי, המרווח הינו 5.00 מ' x 10% = 0.50 מ' - תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 0.50 מ', החריגה המוצעת כ- 1.00 מ' לא עומד במותר יש לצמצם- בתכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מתאר 62 ניתן לבקש מרפסת בחזית צידית בחריגה של כ- 1 מ' מקווי הבניין כלומר עו"ב עומד במותר אך על עו"ב לתקן את קווי הבניין ראה מפת המדידה בתיק המידע. ע"פ סעיף 9 כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים יש לציין ע"ג החזיתות - עו"ב לא מציג כפי את סוג האבן יש לציין ע"ג התחכים והחזיתות כגוד' הקיים. עפ"י תיק המידע לא התקבל מענה ממחלקת הגיחון- יש לקבל את אישור המחלקה כתנאי להיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30007ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 30/07/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36" התיק לא מובא למשלוח הודעות לעניין תכנית הצל אלה הוחתמו כלל הדיירים מ- 2 הכניסות אשר שונו מרפסות הצל. על עורך הבקשה להשלים את הליקויים הבאים : החלטת וועדה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	11/06/2026	חוות דעת תכנונית

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש. הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד ככולל הקלה מסעיפים 9ד' ו-10 ד' לעניין מרפסות הזיז המוצעות בבקשה. וכן לעניין מרפסת בעומק של 2.0 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. כאשר טרם זימון הצדדים, יש לתקן את הבקשה ע"פ הפירוט להלן: סטייה ניכרת: התכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8א': "עפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת"- בבקשה המוצעת אין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מעבר לקיים אך לפיכך, יש להציג הוכחה שיח"ד בתת חלקה 1 משפחת כהאן קיימת לפני 67 או תשריט בית משותף ישן. דבר נוסף ישנן 10 ת"ח לפי נסח הטאבו על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה איפה ממוקמים בבניין- עו"ב ציין ע"ג תכנית הקומות כנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6100 שהוגש מיום 29/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2878 ומתאר 62 לאזור מגורים 1- קיימות חריגות מקווי הבניין לעניין מרפסות ועמודת ממ"דים ראה המשך הסבר הסעיפים הרלוונטיים. מרפסת זיז:		
---	--	--

עפ"י סעיף 9ד' "תותר בניית מרפסת זיו בצמוד לחדרי מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושר ע"י מהנדס העיר" - על עורך הבקשה לציין מה הייעוד של החדר וככל שאינו חדר מגורים אז יש לפרסם הקלה מסעיף זה- עו"ב הציג ע"ג תכנית הקומות את ייעוד החדרים כך שעומד במותר.

מוצע בקומת הקרקע, תת חלקה 4, במפלס +0.00, תוספת מרפסת זיו בחזית צידית להלן הבחינה:

שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ- 5.50 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליחיד.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.65 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע - לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותר 1.50 מ' - "הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד ככולל הקלה מסעיפים 9ד' ו-10 ד' לעניין מרפסות הזיו המוצעות בבקשה. וכן לעניין מרפסת בעומק של 2.0 מ' במקום 1.50 מ' המותרים".

מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית צידית, המרווח הינו 5.00 מ' $\times 10\% = 0.50$ מ' - תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 0.50 מ', החריגה המוצעת כ- 1.00 מ' לא עומד במותר יש לצמצם - בתכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מתאר 62 ניתן לבקש מרפסת בחזית צידית בחריגה של כ- 1 מ' מקווי הבניין כלומר עו"ב עומד במותר אך על עו"ב לתקן את קווי הבניין ראה מפת המדידה בתיק המידע.

תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת.

* צמד מרפסות- נראה כי עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות.

- מוצעת מרפסת שגובה מהקרקע הינו 2.30 מ' לא עומד המותר, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לתכנן מרפסת מגובה 04.2 מ' ולא פחות, בנוסף לאמור לעיל לאחר בדיקת הרמוניקה המאושרת במחלקת השימור נראה כי נוספו פרטים אשר לא הוצגו בפתיחת התיק כמו הנמכת הריצוף מתחת למרפסת המבוקשת, חיפוי טיח וכו'.

לבצע פיתוח שטח מתחת לאזור המרפסת אשר יבטיח הגובה המותר, דבר אשר יחייב ביצוע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 / החתמת כלל הדיירים לרבות הצגת תימוכין קנייניים לשינוי בשטח משותף- בוצע בבקשה הנמכת מפלס בכ- 20 ס"מ.

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט עיגון קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות- עו"ב הציג ע"ג ההרמוניקה פרט מרפסת קלה בק"מ של 1: 20 .

מוצעת בקומה א', תת חלקה 10, במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיז בחזית קדמית להלן הבחינה :

שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ-6.70 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליחיד .

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 2.00 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע- לא פורסמה הקלה הנדרשת הוועדה הכירה בפרסום שבוצע ככולל הקלה לעומק מעל 1.50 מ'.

מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית קדמית, המרווח הינו 6.00 מ' $40\% \times 2.40 = 2.40$ מ'- תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 2.00 מ', החריגה המוצעת כ- 1.20 מ' עומד בבניה במרווחים.

תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת.

* צמד מרפסות- עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות- עו"ב הציג ע"ג ההרמוניקה פרט פרסת קלה בק"מ של 20: 1. ממ"ד: מוצע בקומת המרתף, במפלס -2.50, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית גודל הממ"ד כ- 13.64 מ"ר. מוצע בקומת הקרקע, במפלס 0.00, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז בחזית צידית וקדמית. מוצע בקומה א', במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים. הבניין שמוצעת בו הבקשה הינו בניין אופייני ופינתי כלומר, 2 חזיתות קדמיות ו- 2 חזיתות צידיות הממ"ד מוצע בחזית צידית על גבול מגרש ללא שמירה על המרווח המינימלי שהינו 1 מ', התקבל אישורו של מנהל האגף יואל שבת לעניין זה- סרוק בא.א. הוצגה תכנית צל לעמודה כנדרש אך לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים אלא אך ורק לעמודה המוצעת, התקבל מייל ע"י קארין הלוי, ממחלקת השימור (ראה מצ"ב בארכיב) שמבקשת כי לא יציעו תכנית צל לממ"דים כיוון שמדובר במבנה אופייני. הערות נוספות: יש להיצמד לאישור מחלקת השימור לעניין הפתחים וסוג		
---	--	--

החומרים המצוינים בהרמוניקה השימור- ע"ב התאים את סוגי החומרים והפתחים עפ"י ההרמוניקה המאושרת ע"י מחלקת השימור. עפ"י בסעיף 9ד "בבניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בניין שאינו מסווג כבניין אופייני תותר בניית מרפסת זיזיות בצמוד לחדרי מגורים בלבד"- ע"פ האמור לעיל לא ניתן לקבל מרפסת זיזי בבניין שהינו אופייני כפי שמוצע בבקשה, לכן יש לפרסם הקלה מסעיף זה לעניין מרפסות הזיזי- "הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד ככולל הקלה מסעיפים 9ד' ו-10 ד' לעניין מרפסות הזיזי המוצעות בבקשה. וכן לעניין מרפסת בעומק של 2.0 מ' במקום 1.50 מ' המותרים". על עורך הבקשה לפרסם הקלה מסעיף 10 -"הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד ככולל הקלה מסעיפים 9ד' ו-10 ד' לעניין מרפסות הזיזי המוצעות בבקשה. וכן לעניין מרפסת בעומק של 2.0 מ' במקום 1.50 מ' המותרים". ע"פ סעיף 9י כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים יש לציין ע"ג החזיתות- ע"ב לא מציג כפי את סוג האבן יש לציין ע"ג החתכים והחזיתות כגוד' הקיים. במהות הבקשה אין התייחסות לשינוי בפיתוח השטח שהינו שטח משותף יש לקבל את הסכמת השכנים כנדרש לשטח משותף. עפ"י תיק המידע לא התקבל מענה ממחלקת הגיחון- יש לקבל את אישור המחלקה כתנאי להיתר. מחלקת שימור : התקבל לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. התקבל אישור שימור במייל ע"י קארין הלוי וצורף לארכיב אישור שימור יש לקבל אישור ע"ג תנאי שימור במערכת. יש להתאים את ההרמוניקה המוצע להרמוניקה המאושר ע"י מחלקת השימור ולהתייחס לחומרי הגמר- התקלה אישור במערכת ע"י מחלקת השימור בתאריך 19/01/2026 ע"י קארין הלוי.	
--	--

הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a- תוקן כנדרש.		
על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש. הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד ככולל הקלה מסעיפים 9ד' ו-10 ד' לעניין מרפסות הזיז המוצעות בבקשה. וכן לעניין מרפסת בעומק של 2.0 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. כאשר טרם זימון הצדדים, יש לתקן את הבקשה ע"פ הפירוט להלן : סטייה ניכרת : התכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8א' : "עפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת"- בבקשה המוצעת אין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מעבר לקיים אך לפיכך, יש להציג הוכחה שיח"ד בתת חלקה 1 משפחת כהאן קיימת לפני 67 או תשריט בית משותף ישן. דבר נוסף ישנן 10 ת"ח לפי נסח הטאבו על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה איפה ממוקמים בבניין. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6100 שהוגש מיום 29/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני . קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2878 ומתאר 62 לאזור מגורים 1- קיימות חריגות מקווי הבניין לעניין מרפסות ועמודת ממ"דים ראה המשך הסבר הסעיפים הרלוונטיים.	28/01/2026	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מרפסת זיז: עפ"י סעיף 9ד' "תותר בניית מרפסת זיז בצמוד לחדרי מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושר ע"י מהנדס העיר" - על עורך הבקשה לציין מה הייעוד של החדר וככל שאינו חדר מגורים אז יש לפרסם הקלה מסעית זה. מוצע בקומת הקרקע, תת חלקה 4, במפלס +0.00, תוספת מרפסת זיז בחזית צידית להלן הבחינה: שטח: עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ- 5.50 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליחיד. עומק: עומק המרפסת הינו כ- 1.65 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע - לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותר 1.50 מ'. מרווחים: המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית צידית, המרווח הינו 5.00 מ' x 10% = 0.50 מ' - תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש - החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 0.50 מ', החריגה המוצעת כ- 1.00 מ' לא עומד במותר יש לצמצם. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת. * צמד מרפסות - נראה כי עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות. - מוצעת מרפסת שגובה מהקרקע הינו 2.30 מ' לא עומד המותר, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לתכנן מרפסת מגובה 2.50 מ' ולא פחות, בנוסף לאמור לעיל לאחר בדיקת הרמוניקה המאושרת במחלקת השימור נראה כי נוספו פרטים אשר לא הוצגו בפתיחת התיק כמו הנמכת הריצוף מתחת למרפסת המבוקשת (אשר נדרשת הסכמת שכנים לשינוי בשטח משותף), חיפוי טיח וכו'. כאשר עומדות בפני המבקשים 2 אפשרויות: האחת, לצמצם לעומק 1.50 מ' המורים.		
--	--	--

השניה, לבצע פיתוח שטח מתחת לאזור המרפסת אשר יבטיח הגובה המותר, דבר אשר יחייב ביצוע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 / החתמת כלל הדיירים לרבות הצגת תימוכין קנייניים לשינוי בשטח משותף. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט עיגון קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות מוצעת בקומה א', תת חלקה 10, במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיז בחזית קדמית להלן הבחינה: שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ-6.70 מ"ר העומדת ב-14 מ"ר המותרים ליחיד. עומק : עומק המרפסת הינו כ-2.00 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע- לא פורסמה הקלה הנדרשת הוועדה הכירה בפרסום שבוצע ככולל הקלה לעומק מעל 1.50 מ'. מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית קדמית, המרווח הינו 6.00 מ' x 40% = 2.40 מ'- תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 2.00 מ', החריגה המוצעת כ-1.20 מ' עומד בבניה במרווחים. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת. * צמד מרפסות- עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות ממ"ד : מוצע בקומת המרתף, במפלס -2.50, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית גודל הממ"ד כ-13.64 מ"ר. מוצע בקומת הקרקע, במפלס 0.00, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז בחזית צידית וקדמית. מוצע בקומה א', במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים. הבניין שמוצעת בו הבקשה הינו בניין אופייני ופינתי כלומר, 2 חזיתות קדמיות ו-2 חזיתות צידיות הממ"ד מוצע בחזית צידית על גבול מגרש ללא שמירה על המרווח המינימלי שהינו 1 מ', התקבל אישורו של מנהל האגף יואל שבת לעניין זה- סרוק בא.א.	
---	--

הוצגה תכנית צל לעמודה כנדרש אך לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים אלה אך ורק לעמודה המוצעת, התקבל מייל ע"י קארין הלוי, ממקלחת השימור (ראה מצ"ב בארכיב) שמבקשת כי לא יציעו תכנית צל לממ"דים כיוון שמדובר במבנה אופייני. הערות נוספות: יש להיצמד לאישור מחלקת השימור לעניין הפתחים וסוג החומרים המצוינים בהרמוניקה השימור. עפ"י בסעיף 9 ד "בבניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בניין שאינו מסווג כבניין אופייני תותר בניית מרפסת זיזיות בצמוד לחדרי מגורים בלבד" - ע"פ האמור לעיל לא ניתן לקבל מרפסת זיז בבניין שהינו אופייני כפי שמוצע בבקשה, לכן יש לפרסם הקלה מסעיף זה לעניין מרפסות הזיז. על עורך הבקשה לפרסם הקלה מסעיף 10 ע"פ סעיף 9 כי כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים יש לציין ע"ג החזיתות. במהות הבקשה אין התייחסות לשינוי בפיתוח השטח שהינו שטח משותף יש לקבל את הסכמת השכנים כנדרש לשטח משותף. עפ"י תיק המידע לא התקבל מענה ממחלקת הגיחון- יש לקבל את אישור המחלקה כתנאי להיתר. מחלקת שימור: התקבל לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. התקבל אישור שימור במייל ע"י קארין הלוי וצורף לארכיב אישור שימור יש לקבל אישור ע"ג תנאי שימור במערכת. יש להתאים את ההרמוניקה המוצע להרמוניקה המאושר ע"י מחלקת השימור ולהתייחס לחומרי הגמר. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום-מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום.		
--	--	--

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הבקשה מובאת לפרסום הקלה מסעיפים 9' ו-10 לעניין מרפסות הזיז המוצעות בבקשה. סטייה ניכרת: התכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8'א: "עפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת" - בבקשה המוצעת אין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מעבר לקיים אך לפיכך, יש להציג הוכחה שיח"ד בתת חלקה 1 משפחת כהאן קיימת לפני 67 או תשריט בית משותף ישן. דבר נוסף ישנן 10 ת"ח לפי נסת הטאבו על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה איפה ממוקמים בבניין. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6100 שהוגש מיום 29/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2878 ומתאר 62 לאזור מגורים 1- קיימות חריגות מקווי הבניין לעניין מרפסות ועמודות ממ"דים ראה המשך הסבר הסעיפים הרלוונטיים. מרפסת זיז: עפ"י סעיף 9'ד "תותר בניית מרפסת זיז בצמוד לחדרי מגורים	14/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושר ע"י מהנדס העיר" - על עורך הבקשה לציין מה הייעוד של החדר וככל שאינו חדר מגורים אז יש לפרסם הקלה מסעית זה. מוצע בקומת הקרקע, תת חלקה 4, במפלס +0.00, תוספת מרפסת זיו בחזית צידית להלן הבחינה: שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ- 5.50 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליח"ד . עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.65 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע - לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותק 1.50 מ'. מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית צידית, המרווח הינו 5.00 מ' $\times 10\% = 0.50$ מ' - תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 0.50 מ', החריגה המוצעת כ- 1.00 מ' לא עומד במותר-יש לצמצם. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת. * צמד מרפסות- נראה כי עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות. - מוצעת מרפסת שגובה מהקרקע הינו 2.30 מ' לא עומד המותר, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לתכנן מרפסת מגובה 2.50 מ' ולא פחות, בנוסף לאמור לעיל לאחר בדיקת הרמוניקה המאושרת במחלקת השימור נראה כי נוספו פרטים אשר לא הוצגו בפתיחת התיק כמו הנמכת הריצוף מתחת למרפסת המבוקשת (אשר נדרשת הסכמת שכנים לשינוי בשטח משותף), חיפוי טיח וכו'. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות - לאחר עמידה בכלל הסעיפים עפ"י האמור לעיל יש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 . מוצעת בקומה א', תת חלקה 10, במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיו בחזית קדמית להלן הבחינה: שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ- 6.70 מ"ר	
--	--

העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליחיד . עומק : עומק המרפסת הינו כ- 2.00 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע- לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותק 1.50 מ'. מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית קדמית, המרווח הינו 6.00 מ' $\times 40\% = 2.40$ מ'- תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 2.00 מ', החריגה המוצעת כ- 1.20 מ' עומד בבניה במרווחים. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת. * צמד מרפסות- עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות - לאחר עמידה בכלל הסעיפים עפ"י האמור לעיל יש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 . ממ"ד : מוצע בקומת המרתף, במפלס -2.50, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית גודל הממ"ד כ- 13.64 מ"ר. מוצע בקומת הקרקע, במפלס 0.00, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז בחזית צידית וקדמית. מוצע בקומה א', במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים. הבניין שמוצעת בו הבקשה הינו בניין אופייני ופינתי כלומר, 2 חזיתות קדמיות ו- 2 חזיתות צידיות הממ"ד מוצע בחזית צידית על גבול מגרש ללא שמירה על המרווח המינימלי שהינו 1 מ', התקבל אישורו של מנהל האגף יואל שבת לעניין זה- סרוק בא.א. הוצגה תכנית צל לעמודה כנדרש אך לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים אלא אך ורק לעמודה המוצעת, התקבל מייל ע"י קארין הלוי, ממחלקת השימור (ראה מצ"ב בארכיב) שמבקשת כי לא יציעו תכנית צל לממ"דים כיוון שמדובר במבנה אופייני.	
---	--

הערות נוספות: יש להיצמד לאישור מחלקת השימור לעניין הפתחים וסוג החומרים המצוינים בהרמוניקה השימור. עפ"י בסעיף 9 ד "בבניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בניין שאינו מסווג כבניין אופייני תותר בניית מרפסת זיזיות בצמוד לחדרי מגורים בלבד" - ע"פ האמור לעיל לא ניתן לקבל מרפסת זיז בבניין שהינו אופייני כפי שמוצע בבקשה, לכן יש לפרסם הקלה מסעיף זה לעניין מרפסות הזיז. על עורך הבקשה לפרסם הקלה מסעיף 10 ע"פ סעיף 9 כחל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים יש לציין ע"ג החזיתות. במהות הבקשה אין התייחסות לשינוי בפיתוח השטח שהינו שטח משותף יש לקבל את הסכמת השכנים כנדרש לשטח משותף. עפ"י תיק המידע לא התקבל מענה ממחלקת הגיחון- יש לקבל את אישור המחלקה כתנאי להיתר. מחלקת שימור: התקבל לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. התקבל אישור שימור במייל ע"י קארין הלוי וצורף לארכיב אישור שימור יש לקבל אישור ע"ג תנאי שימור במערכת. יש להתאים את ההרמוניקה המוצע להרמוניקה המאושר ע"י מחלקת השימור ולהתייחס לחומרי הגמר. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים/פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש /או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,	
---	--

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989, אזור מגורים 1 מיוחד. (עפ"י תב"ע זאת הבקשה נבחנה) תוכנית מתאר המקומית לירושלים. סטייה ניכרת: התכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8א': "עפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת"- בבקשה המוצעת אין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מעבר לקיים אך לפיכך, יש להציג הוכחה שיח"ד בתת חלקה 1 משפחת כהאן קיימת לפני 67 או תשריט בית משותף ישן. דבר נוסף ישנן 10 ת"ח לפי נסח הטאבו על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה איפה ממוקמים בבניין. נספח בינוי: עפ"י סעיף 2 בתכנית זו לא קיים נספח בינוי.	14/01/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6100 שהוגש מיום 29/07/2024 ע"י המתי' למידע תכנוני . קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2878 ומתאר 62 לאזור מגורים 1- קיימות חריגות מקווי הבניין לעניין מרפסות ועמודי ממ"דים ראה המשך הסבר הסעיפים הרלוונטיים. שלביות ביצוע : בתכנית זו לא קיים סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים. מס קומות : לא מוצע בבקשה הגדלת הקומות מעל הקיים. גובה המבנה : לא מוצע בבקשה הגדלת גובה המבנה מעל הקיים. מרפסת זיז : עפ"י סעיף 9ד' "תותר בניית מרפסת זיז בצמוד לחדרי מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושר ע"י מהנדס העיר" - על עורך הבקשה לציין מה הייעוד של החדר וככל שאינו חדר מגורים אז יש לפרסם הקלה מסעיף זה. מוצע בקומת הקרקע, תת חלקה 4, במפלס +0.00, תוספת מרפסת זיז בחזית צידית להלן הבחינה : שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ- 5.50 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליח"ד . עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.65 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50		
---	--	--

מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע - לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותק 1.50 מ'. מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית צידי, המרווח הינו 5.00 מ' $\times 10\% = 0.50$ מ' - תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 0.50 מ', החריגה המוצעת כ- 1.00 מ' לא עומד במותר יש לצמצם. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת. * צמד מרפסות- נראה כי עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות. - מוצעת מרפסת שגובה מהקרקע הינו 2.30 מ' לא עומד המותר, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לתכנן מרפסת מגובה 2.50 מ' ולא פחות, בנוסף לאמור לעיל לאחר בדיקת הרמוניקה המאושרת במחלקת השימור נראה כי נוספו פרטים אשר לא הוצגו בפתיחת התיק כמו הנמכת הריצוף מתחת למרפסת המבוקשת (אשר נדרשת הסכמת שכנים לשינוי בשטח משותף), חיפוי טיח וכו'. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות - לאחר עמידה בכלל הסעיפים עפ"י האמור לעיל יש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 . מוצעת בקומה א', תת חלקה 10, במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיז בחזית קדמית להלן הבחינה: שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ-6.70 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליחיד . עומק : עומק המרפסת הינו כ- 2.00 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע- לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותק 1.50 מ'. מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית קדמית, המרווח הינו 6.00 מ' $\times 40\% = 2.40$ מ' - תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 2.00 מ', החריגה המוצעת כ- 1.20 מ' עומד בבניה במרווחים. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין	
---	--

אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת. * צמד מרפסות- עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות - לאחר עמידה בכלל הסעיפים עפ"י האמור לעיל יש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 . ממ"ד : מוצע בקומת המרתף, במפלס -2.50, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית גודל הממ"ד כ- 13.64 מ"ר. מוצע בקומת הקרקע, במפלס 0.00, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז בחזית צידית וקדמית. מוצע בקומה א', במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים. הבניין שמוצעת בו הבקשה הינו בניין אופייני ופינתי כלומר, 2 חזיתות קדמיות ו- 2 חזיתות צידיות הממ"ד מוצע בחזית צידית על גבול מגרש ללא שמירה על המרווח המינימלי שהינו 1 מ', התקבל אישורו של מנהל האגף יואל שבת לעניין זה – סרוק בא.א.. הוצגה תכנית צל לעמודה כנדרש אך לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים אלא אך ורק לעמודה המוצעת, התקבל מייל ע"י קארין הלוי, ממחלקת השימור (ראה מצ"ב בארכיב) שמבקשת כי לא יציעו תכנית צל לממ"דים כיוון שמדובר במבנה אופייני. הערות נוספות : יש להיצמד לאישור מחלקת השימור לעניין הפתחים וסוג החומרים המצוינים בהרמוניקה השימור. עפ"י בסעיף 9 ד' בבניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בניין שאינו מסווג כבניין אופייני תותר בניית מרפסת זיזיות בצמוד לחדרי מגורים בלבד"- ע"פ האמור לעיל לא ניתן לקבל מרפסת זיז בבניין שהינו אופייני כפי שמוצע בבקשה, לכן יש לפרסם הקלה מסעיף זה לעניין מרפסות הזיז. על עורך הבקשה לפרסם הקלה מסעיף 10 ע"פ סעיף 9 כי כחל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים יש לציין ע"ג החזיתות.	
---	--

במהות הבקשה אין התייחסות לשינוי בפיתוח השטח שהינו שטח משותף יש לקבל את הסכמת השכנים כנדרש לשטח משותף. עפ"י תיק המידע לא התקבל מענה ממחלקת הגיחון- יש לקבל את אישור המחלקה כתנאי להיתר. אישור איכות הסביבה : התקבל לאשר את הבקשה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 22/06/2025 ע"י אלגרבל טליה. אישור אגף שפ"ע : התקבל אישור אגף שפ"ע לאשר את הבקשה בתאריך 19/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. מחלקת שימור : התקבל לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. התקבל אישור שימור במייל ע"י קארין הלוי וצורף לארכיב אישור שימור יש לקבל אישור ע"ג תנאי שימור במערכת. יש להתאים את ההרמוניקה המוצע להרמוניקה המאושר ע"י מחלקת השימור ולהתייחס לחומרי הגמר. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a		
הקלה מקו בניין צידי לשם בניית מרפסת זיז	01/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		הקלה מקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד
		הקלה מקו בניין קדמי לשם בניית מרפסת זיו

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

דברי הסבר:

בתאריך 28/01/2026 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות"

הבקשה תוקנה כנדרש ומובאת לדיון בוועדת התנגדויות לשמיעת המתנגדים.

בוצע פרסום לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות מבדיקה שנערכה נראה כי מתנגד אחד הוסר מבקשה זו ראה בארכיב.

להלן פירוט המתנגדים בבקשה:

1. מזרחי מאיר ת"ז 000619866 טוען שמדובר בשטח משותף, יפריע למעבר סביב הבניין וחושש לסיפוח השטח

למבקשים- המתנגד הגיש הסרת התנגדות, ראה בארכיב מצ"ב מתאריך 28/05/2026.

2. ספיר חסון טענות המתנגדת קיימות עבירות וחריגות בניה, עושים שימוש למגורים בחנות, שימוש למגורים

בשטח שמיועד למחסן, חשש מסיפוח התצר המשותפת למבקשים, מבקשת בבניית הממ"ד בהינף אחד עד

הקומה השלישית, שינוי טופוגרפיה בחצר וחסימת המעבר בחצר, חריגת המרפסת מהמותר, מבנה לשימור חשש לפגיעה בשימור, טענה לכך שאין לרוב קנייני.

הבניין.

3. דאר שלום ת"ז 024295636 התנגדות זהה למתנגדת ספיר חסון.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 22/07/2025.

על עורך הבקשה להשלים את הליקויים הבאים :

מוצע בקומת הקרקע, תת חלקה 4, במפלס +0.00, תוספת מרפסת זיז בחזית צידית להלן הבחינה:

מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית צידי, המרווח הינו 5.00 מ' $\times 10\% = 0.50$ מ' - תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 0.50 מ', החריגה המוצעת כ- 1.00 מ' לא עומד במותר יש לצמצם- בתכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מתאר 62 ניתן לבקש מרפסת בחזית צידית בחריגה של כ- 1 מ' מקווי הבניין כלומר עו"ב עומד במותר אך על עו"ב לתקן את קווי הבניין ראה מפת המדידה בתיק המידע.

ע"פ סעיף 9 כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים יש לציין ע"ג החזיתות - עו"ב לא מציג כפי את סוג האבן יש לציין ע"ג החתכים והחזיתות כגוד' הקיים.

עפ"י תיק המידע לא התקבל מענה ממחלקת הגיחון- יש לקבל את אישור המחלקה כתנאי להיתר.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שלום דאר / תאריך: 17/07/2025 14:27 / מספר בקשה: 3365791
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	דאר
שם פרטי:	שלום
דואר אלקטרוני:	shalom@darlaw.co.il
תעודת זהות:	024295636
מספר תיק רישוי:	2006/0828.03

סטטוס טיפול
14:27 17/07/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2006/0828.03
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שלום
שם משפחה:	דאר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	024295636
טלפון נייד:	5708066
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: ביל"ו 21 ירושלים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה: גונן

רחוב: הנביאים

מס' בית: 31

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות לבקשה להיתר 2006/0828.03

תאריך סטטוס

17/07/2025

מהות ההתנגדות:

עניינה של ההתנגדות זו היא בגין בקשה להיתר 2006/0828.03 בגוש 30007 חלקה 135 (9 תת חלקות) ברחוב ביל"ו 21 ירושלים בגין הקלה מקו בנין צידי לטובת ממ"ד ושתי מרפסות זיז לא מקורות.

הצדדים:

1. אריאל חנן כהן – מבקש ההיתר
2. יהודע צידון – מבקש ההיתר
3. בשמת קליין – מבקשת ההיתר
4. ספיר חסון – המתנגדת תת חלקה 6 חלק 18/222 מהרכוש המשותף

רחוב: ביל"ו 21, קטמון הישנה, ירושלים, שטח המגרש 643 מ"ר.

מספר היתר: 2006/0828.03

ייצוג: אני עו"ד שלום דאר מייצג כרגע את המתנגדת ספיר חסון.

הבקשה

תוספת ממ"ד ומרפסות לבנין קיים

סוג בקשה

תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, ממ"ד

שטח עיקרי. ובשימוש מעורב – מגורים - 398.49

1. רק למען הסדר הטוב אציין כי בעיון בארכיב האופטי של הבקשה להיתר 2006/0828.03 לא מופיע המרפסות.

התנגדות לגופו של עניין
כללי

א. קיימות עבירות/חריגות בניה

ב. אישור הדבר בנדון מהווה הנצחה של עבירות הבנייה.

ג. עושים שימוש למגורים בחנות.

ד. עושים שימוש למגורים בשטח המיועד למחסן

ה. הנמכת מפלס הגינה שלא כדין לטובת שימוש ייחודי 754.56. ויצרת שער לכניסה פרטית,

אשר מהווה דירת גן במקום דירת מרתף תוך ריצוף השטח ובניית גדרות בגינה המשותפת.

ו. הממ"ד הוא בקו 0 אשר חוסם את המעבר. יש לאפשר שביל גישה לפחות של מטר

ז. המרפסות חורגות מעבר לתקנות סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר (16 מ"ר).

ח. מבנה הבניין מוגדר שימור חמור הוספת המרפסת בחזית הבנין פוגעת בשימורו, יש לשנות מיקום/לבטלה.

שיקולים תכנוניים

בהמשך לעיון בתיק הבקשה להיתר בנייה מס, 2006/828.03 ולאור השוואה בין המסמכים

המוגשים כיום לבין ההיתר המאושר הקודם (תיק מס 2006/828.00), ברצוננו להביע בזאת

התנגדותנו להמשך קידום הבקשה במתכונתה הנוכחית, מהנימוקים הבאים:

1. הצגת נתונים שאינם משקפים את המצב התכנוני המאושר או הקיים בפועל

א. קומת מרתף

בתוכניות המאושרות לשנת 2006 ובתוכנית החדשה מופיעה חנות בחזית הדרומית של

המבנה. בפועל, השטח המסומן כחנות חובר לדירה הסמוכה ומשמש כחלק אינטגרלי ממנה

- כל זאת ללא היתר וללא התייחסות תכנונית לכך בבקשה החדשה. מדובר בשינוי ייעוד

שימוש מסחרי למגורים, המהווה שינוי מהותי המחייב היתר ותיקון ייעודי.

היתר 2006/828 בקשה 2006/828.03

ב. קומת קרקע:

בהיתר משנת 2006 מופיע מחסן בתחום הדירה בקומת הקרקע. בבקשה הנוכחית, שטח זה

אוחד עם הדירה ונספר במלואו כשטח עיקרי. שינוי זה לא הוסבר, לא קיבל ביטוי מפורש

במסגרת הבקשה, ולא אושר במסגרת הליכי היתר קודמים.

היתר 2006/828 בקשה מספר 2006/828.03

2. חסימת המעבר לחלק האחורי המשותף

הממ"ד המוצע יוצר חסימה מלאה של המעבר הקרקעי לחלק האחורי של המגרש, ובפועל

הופך את השטח האחורי - שהוא שטח משותף - לחצר פרטית.

לאור האמור, אנו מבקשים לשקול אחת מהחלופות הבאות:

-הסטת הממ"ד מערבה/מזרחה בכ 1.00 מ' לצורך שמירה על מעבר תקני;

-תכנון ממ"ד אנכי ("טור מיון") עד לקומת הגג, ללא פגיעה במעברים או ברכוש המשותף.

3. הוספה מעלית לגג

בהתחשב בהוספת זכויות בנייה לגג, נדרש פתרון נגישות תקני. אנו מבקשים כי תאושר

מעלית מוצמדת לקיר המבנה, סמוך לתוואי הממ"ד, אשר תיתן מענה פונקציונלי ואדריכלי

לנגישות תקנית עד לקומת הגג.

והמוכנות מבקשת להוסיף מו פטות ויו קונזוליות / חזית הקו מית של המבנה – חזית אשו
מוגדרת כחזית לשימור. מדובר בתוספת שאינה הולמת את מאפייני הסגנון האדריכלי הקיים,
ומביאה לפגיעה בלתי הפיכה במרקם הארכיטקטוני של המבנה.
אנו מתנגדים בתוקף למרפסות אלו, ודורשים את הסרתן מהבקשה.

5. שינוי טופוגרפיה לא מאושר בחלק האחורי
בשטח האחורי של המגרש בוצעה חפירה נרחבת, אשר יצרה הנמכה של הקרקע והפכה את
יחידת המרתף ליחידת דיוור עם גישה ישירה לגינה – כלומר, דירת גן. פעולה זו בוצעה ללא
היתר וללא התייחסות תכנונית לבינוי שנוצר בפועל.

לסיכום השלב התכנוני
הבקשה במתכונתה הנוכחית מציגה שורה של חריגות, מצגים מטעים ושינויים מהותיים
מהתוכניות המאושרות, הפוגעים בשטח המשותף, בשימור המבנה ובשיקול התקין
אנו מבקשים לדחות את הבקשה כל עוד לא יוסדרו ויתוקנו כלל הסוגיות המפורטות לעיל
באופן שקוף, חוקי ומתואם עם כלל בעלי הזכויות בנכס.

שינויים בשטח משותף
א. מבוקשים שינויים בשטח משותף כאשר מספר צדדים לא מאשרים להם (47%) והתשריט
בהרמוניקה לא חתומה על ידי יותר הדיירים (חתמו דיירים 4-1).
ב. עפ"י נתוני המערכת לא נמצאה הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כנדרש.
ג. יש לבטל כל בינוי בשטח משותף או לחילופין להציג הסכמות כאמור.
ד. אין רוב קנייני מפנה להלכת קנורב טליאט (עעמ 795/15) שם חזר המשפט על ההלכות
בהם מתעוררת שאלה קניינית מהותית מוסד התכנון רשאי לעכב את הדיון בבקשה:
"מכאן יש להידרש לשאלה באיזו מידה על מוסדות התכנון להתייחס לשאלות קנייניות.
התשובה מורכבת. מצד אחד, אל לוועדות התכנון להכריע בשאלות קנייניות לגופו של עניין.
התפקיד המוטל עליהן נוגע לשאלות תכנוניות. ואולם, הדבר אינו מונע מוועדות התכנון
להחליט לפי שיקול דעתן מקום שעל פני הדברים אין למבקש זכויות בניה מבחינת דיני
הקניין, שלא יתקיים דיון בבקשה כל עוד לא ניתן פסק דין מטעם בית משפט מוסמך הקובע
שלמבקש זכות קניינית...."

ה. אין שטחים לניוד
ו. ערר (ת"א) 1027-02-23 פיה רענני ו-18 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל
אביב-יפו. אין תימוכין קנייניים ולכן מבוקש לעכב את הבקשה.
הליכים משפטיים
ז. קיימות חריגות בניה רבות בלתי מוסדרות – ולכן על הוועדה לתת את דעתה כי מדובר
במבקש אשר לוקח את החוק לידיים ומבצע דין עצמאי
ח. בהתאם לסעיף 42(ד)(3) תקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 יש לתת את
הדעת לחריגות הבנייה הרבות (לרבות אלו שנעשו לאחר מתן אישור) ראה פסיקה בנדון: "ר
ראוי, כי חריגות מן התכנון המותר על פי התכנית, בין אם הן חדשות ובין אם הן ישנות, יטופלו
ויוסדרו על ידי הוועדה המקומית ואין לצפות מהוועדה המקומית להתעלם מחריגות בניה
כאשר מוגשים לאישורה הליכי רישוי שעניינם באותם המקרקעין, השייכים לאותו מבקש
היתר, המחזיק גם בחריגות הבניה.
לעניין זה ראו גם: ערר 1045-06-20 אורי וקנין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה (פורסם
בנבו, התקבל 24.11.2020), ערר 1250-12-19 פיבי מויאל נ' הוועדה המקומית לתכנון
ולבנייה קריות (נבו 06.02.2020),
בענייננו, לשם אישור הבקשה להיתר לבניית הממ"ד, יהיה צורך להסדיר את חריגות הבניה
בין אם באמצעות תכנית נקודתית, ובין אם באמצעות הריסה ובכל דרך אחרת, וזאת טרם
ניתן יהיה לאשר היתר לבניה נוספת כלשהי בדירת העורר."

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	שלום
שם משפחה:	דאר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	024295636
טלפון נייד:	5708066
הידומת נולדו ניד:	050

דוא"ל:

קידומת טלפון:

shalom@darlaw.co.il

דוא"ל:

התנגדות לבקשה להיתר

2006/0828.03

תאריך סטטוס

09/07/2025

מהות ההתנגדות:

עניינה של ההתנגדות זו היא בגין בקשה להיתר 2006/0828.03 בגוש 30007 חלקה 135 (9 תת חלקות) ברחוב ביל"ו 21 ירושלים בגין הקלה מקו בניין צידי לטובת ממ"ד ושתי מרפסות זיז לא מקורות.

הצדדים:

1. אריאל חנן כהאן – מבקש ההיתר
2. יהודיע צידון – מבקש ההיתר
3. בשמת קליין – מבקשת ההיתר
4. ספיר חסון – המתנגדת תת חלקה 6 חלק 18/222 מהרכוש המשותף

רחוב: ביל"ו 21, קטמון הישנה, ירושלים, שטח המגרש 643 מ"ר.

מספר היתר: 2006/0828.03

ייצוג: אני עו"ד שלום דאר מייצג כרגע את המתנגדת ספיר חסון.

הבקשה

תוספת ממ"ד ומרפסות לבניין קיים

סוג בקשה

תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד

שטח עיקרי. ובשימוש מעורב – מגורים - 398.49

שטחי שירות - 9.4 (קיים) – מוצע (27.28)

מדובר במבנה לשימוש

התנגדות לגופו של עניין

כללי

- א. קיימות עבירות/חריגות בניה
- ב. אישור הדבר בנדון מהווה הנצחה של עבירות הבנייה .
- ג. עושים שימוש למגורים בחנות.
- ד. עושים שימוש למגורים בשטח המיועד למחסן
- ה. הנמכת מפלס הגינה שלא כדין לטובת שימוש ייחודי 754.56. ויצרת שער לכניסה פרטית, אשר מהווה דירת גן במקום דירת מרתף תוך ריצוף השטח ובניית גדרות בגינה המשותפת.

- ו. הועדה מתבקשת לחייב בכל מקרה בניית ממ"ד בהינף אחד עד לקומה השלישית (דירת המתנגדת).
- ז. הממ"ד הוא בקו 0 אשר חוסם את המעבר. יש לאפשר שביל גישה לפחות של מטר.
- ח. המרפסות חורגות מעבר לתקנות סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר (16 מ"ר).
- ט. מבנה הבניין מוגדר שימור חמור חוספת המרפסת בחזית הבניין פוגעת בשימורו, יש לשנות מיקום/לבטלה.

שיקולים תכנוניים

בהמשך לעיון בתיק הבקשה להיתר בנייה מס' 2006/0828.03 ולאור השוואה בין המסמכים המוגשים כיום לבין ההיתר המאושר הקודם (תיק מס' 0828.00 / 2006) ברצוננו להביע בזאת התנגדותנו להמשך קידום הבקשה במתכונתה הנוכחית, מהנימוקים הבאים:

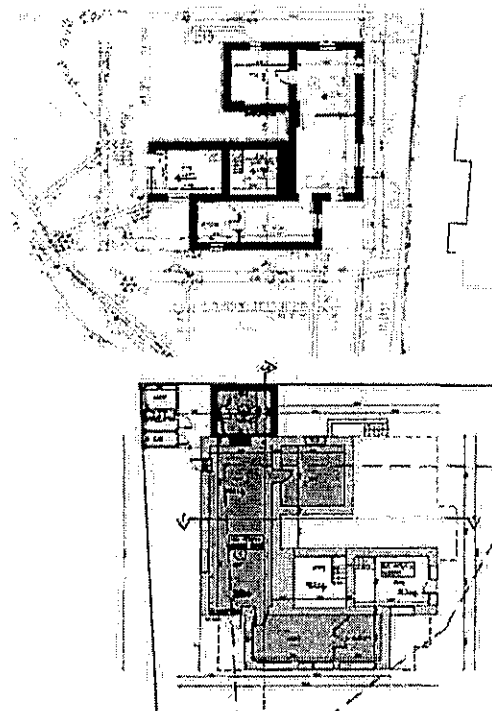
1. הצגת נתונים שאינם משקפים את המצב התכנוני המאושר או הקיים בפועל

א. קומת מרתף

בתוכניות המאושרות לשנת 2006 ובתוכנית החדשה מופיעה חנות בחזית הדרומית של המבנה . בפועל, השטח המסומן כחנות חובר לדירה הסמוכה ומשמש כחלק אינטגרלי ממנה – כל זאת ללא היתר וללא התייחסות תכנונית לכך בבקשה החדשה. מדובר בשינוי ייעוד שימוש מסחרי למגורים, המהווה שינוי מהותי המחייב היתר ותיקון ייעודי.

בקשה 2006/828.03

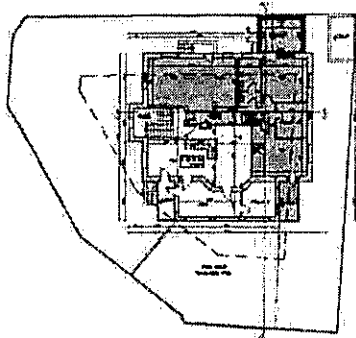
היתר 2006/828



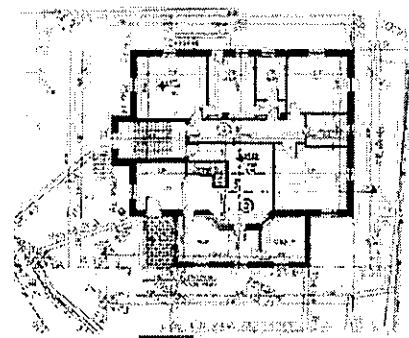
ב. קומת קרקע:

בחיתוך משנת 2006 מופיע מחסן בתחום הדירה בקומת הקרקע. בבקשה הנוכחית, שטח זה אוחד עם הדירה ונספר במלואו כשטח עיקרי. שינוי זה לא הוסבר, לא קיבל ביטוי מפורש במסגרת הבקשה, ולא אושר במסגרת הליכי היתר קודמים.

בקשה מספר 2006/828.03



חיתוך 2006/828



2. חסימת המעבר לחלק האחורי המשותף

הממ"ד המוצע יוצר חסימה מלאה של המעבר הקרקעי לחלק האחורי של המגרש, ובפועל הופך את השטח האחורי – שהוא שטח משותף – לחצר פרטית. לאור האמור, אנו מבקשים לשקול אחת מהחלופות הבאות: -הסטת הממ"ד מערבה/מזרחה בכ 1.00-מ' לצורך שמירה על מעבר תקני; -תכנון ממ"ד אנכי ("טור מיגון") עד לקומת הגג, ללא פגיעה במעברים או ברכוש המשותף.

3. הוספה מעלית + ממ"ד לגג

בהתחשב בהוספת זכויות בנייה לגג, נדרש פתרון נגישות תקני. אנו מבקשים כי תאושר מעלית מוצמדת לקיר המבנה, סמוך לתוואי הממ"ד, אשר תיתן מענה פונקציונלי ואדריכלי לנגישות תקנית עד לקומת הגג.

3.א. הוספת ממ"ד בקומת הגג- הועדה מתבקשת לחייב בכל מקרה, בניית ממ"ד בחינף אחד עד לקומה השלישית (דירת המתנגדת) מאחר וחלק ממטרות הן למנוע מהמתנגדת לבנות ממ"ד בימים טרופים אלו כשאר מדובר בדירה של זוג עם 3 ילדים קטנים, ולכן סירבו בכל תוקף לחתום על תוכנית ההרחבה שהגישה ונוסף על כן לא הסכימו לשתף את המתנגדת בהגשת התוכניות לממ"ד למרות שהביעה נכונות וביקשה להיכנס לתוכנית הממ"ד.

4. פגיעה בחזית לשימור

התוכנית מבקשת להוסיף מרפסות זיז) קונזוליות (לחזית הקדמית של המבנה – חזית אשר מוגדרת כחזית לשימור חמור. מדובר בתוספת שאינה הולמת את מאפייני הסגנון האדריכלי הקיים, ומביאה לפגיעה בלתי הפיכה במרקם הארכיטקטוני של המבנה. אנו מתנגדים בתוקף למרפסות אלו, ודורשים את הסרתן מהבקשה.

5. שינוי טופוגרפיה לא מאושר בחלק האחורי

בשטח האחורי של המגרש בוצעה חפירה נרחבת, אשר יצרה הנמכה של הקרקע והפכה את יחידת המרתף ליחידת דיוור עם גישה ישירה לגינה – כלומר, דירת גן. פעולה זו בוצעה ללא היתר וללא התייחסות תכנונית לבינוי שנוצר בפועל.

לסיכום השלב התכנוני

מצגים מטעים ושינויים, הבקשה במתכונתה הנוכחית מציגה שורה של חריגות בשימור המבנה, הפוגעים בשטח המשותף, מהותיים מהתוכניות המאושרות ובשיקול התכנוני התקין

אנו מבקשים לדחות את הבקשה כל עוד לא יוסדרו ויתוקנו כלל הסוגיות המפורטות לעיל חוקי ומתואם עם כלל בעלי הזכויות בנכס, באופן שקוף

שינויים בשטח משותף

- א. מבוקשים שינויים בשטח משותף כאשר מספר צדדים לא מאשרים להם (47%) והתשריט בהרמוניקה לא חתומה על ידי יתר הדיירים (חתמו דיירים 1-4).
- ב. עפ"י נתוני המערכת לא נמצאה הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כנדרש.
- ג. יש לבטל כל בינוי בשטח משותף או לחילופין להציג הסכמות כאמור.
- ד. אין רוב קנייני מפנה לחלכת קנרוב טליאט (עצמ 795/15) שם חזר המשפט על ההלכות בהם מתעוררת שאלה קניינית מהותית מוסד התכנון רשאי לעכב את הדיון בבקשה:

"מכאן יש להידרש לשאלה באיזו מידה על מוסדות התכנון להתייחס לשאלות קנייניות. התשובה מורכבת. מצד אחד, אל לוועדות התכנון להכריע בשאלות קנייניות לגופו של עניין. התפקיד המוטל עליהן נוגע לשאלות תכנוניות. ואולם, הדבר אינו מונע מוועדות התכנון "להחליט לפי שיקול דעתן מקום שעל פני הדברים אין למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקניין, שלא יתקיים דיון בבקשה כל עוד לא ניתן פסק דין מטעם בית משפט מוסמך הקובע שלמבקש זכות קניינית....

- ה. אין שטחים לנייד
- ו. ערר (ת"א) 1027-02-23 פיה רענני ו-18 אחי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל אביב-יפו. אין תימוכין קנייניים ולכן מבוקש לעכב את הבקשה.

הליכים משפטיים

ז. קיימות חריגות בניה רבות בלתי מוסדרות – ולכן על הוועדה לתת את דעתה כי מדובר במבקש אשר לוקח את החוק לידיים ומבצע דין עצמאי
ח. בהתאם לסעיף 42(ד)(3) תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 יש לתת את הדעת לחריגות הבנייה הרבות (לרבות אלו שנעשו לאחר מתן האישור) ראה פסיקה בנדון: "ראוי, כי חריגות מן התכנון המותר על פי התכנית, בין אם הן חדשות ובין אם הן ישנות, יטופלו ויוסדרו על ידי הוועדה המקומית ואין לצפות מהוועדה המקומית להתעלם מחריגות בניה כאשר מוגשים לאישורה הליכי רישוי שענינם באותם המקרקעין, השייכים לאותו מבקש היתר, המחזיק גם בחריגות הבניה.

לעניין זה ראו גם: ע"ר 1045-06-20 אורי וקנין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה (פורסם בנבו, התקבל 24.11.2020), ע"ר 1250-12-19 פיבי מויאל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריות (נבו 06.02.2020),

בעניינו, לשם אישור הבקשה לחיתור לבניית הממ"ד, יהיה צורך להסדיר את חריגות הבניה בין אם באמצעות תכנית נקודתית, ובין אם באמצעות הריסה ובכל דרך אחרת, וזאת טרם ניתן יהיה לאשר חיתור לבניה נוספת כלשהי בדירת העורר.

החלק בחוות הדעת בנושא התכנון, נכתב ע"י
שוקאן אלוך
אדריכל אלון שיקאר
מ.ר. 28811685

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ספיר כהן / תאריך: 17/07/2025 14:10 / מספר בקשה: 3365721
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

כהן

שם פרטי:

ספיר

דואר אלקטרוני:

sapirhason68@gmail.com

תעודת זהות:

315846675

מספר תיק רישוי:

2006/0828.03

סטטוס טיפול

15:23 20/07/2025
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



14:10 17/07/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2006/0828.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ספיר

שם משפחה:

כהן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

315846675

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	sapirhason68@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	בילו
מס' בית:	21
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	נימוקי ההתנגדות מצורפים במסמך נלווה חתום
------------------	--

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	שלום
שם משפחה:	דאר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	024295636
טלפון נייד:	5708066
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	shalom@darlaw.co.il

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/94
מספר בקשה	2025/0369.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובנייה מחדש לפי תמ"א 10038/2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בית הכרם מגדים בע"מ ע"פ יפוי כוח
עורך הבקשה	אדריכל שחר חיים
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלומי
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מגדים 18, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	122	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
16000	נגנזה	26/04/2021	137	מגורים	
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
2051ב	תחילת תוקף	21/06/1979			
30161ג	תחילת תוקף	16/07/1959	122	אזור מגורים 1..	313
302216	תחילת תוקף	18/08/2018			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
תתל/2	תחילת תוקף	11/02/2014	511	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

ת.ב. 369/2025 רחוב מגדים 18 בית הכרם – תמ"א 38

גוש: 16130

חלקה: 122

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת מבנה קיים (עם קיר משותף לחלקה 121) בן קומה אחת ובו יח"ד אחת וגג רעפים, והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת מרתף לחניה ומחסנים. סה"כ 9 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

המבנה אינו מוגדר לשימור ע"פ רשימת השימור העירונית.

להלן תיאור הבקשה :

קומה 1 -, מפלס -3.50 : מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסת מרוצפת. מוצע מתסן אחד. מוצע 3 מכפילי חניה ל-9 רכבים, מוצעים חדרים טכניים לחניה ולמבנה בצד דרום, ובמרכזה מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת קומה חדשה אשר בחלקה הצפוני מוצע יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסת זיו מקורה. ובצד הדרומי מוצע מפלסה התחתון של דירת דופלקס. מוצע כניסה למכפילי החניה. בנוסף מוצע פיתוח שטח הכולל חדר אשפה, גז, חשמל, תקשורת וגמל מים. מוצע המשך פיר מעלית, לובי כניסה, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה 1, מפלס +3.50 : מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות אשר אחת מהן היא דופלקס, הכוללות ממ"ד ומרפסות זיו מקורות והצללת פרגולה ליח"ד הדופלקס. מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה 2,3, מפלס +6.80, +9.90 : מוצעת 2 קומות חדשות ובכל קומה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיו מקורות. מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף בכל קומה.

קומה 4 מפלס +12.98 : מוצעת קומה חדשה ובחלקה הדרומי מוצעת יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסת זיו. בחלקה הצפוני מוצעת מרפסת גג.

מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת גג מפלס +16.48 : מוצע גג שטוח ועליו מערכות עבור הבניין. גישה לגג מחדר המדרגות המשותף.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין. מועד הקמת ע"פ תצ"א מ-1972 המבנה כבר קיים.

חוות דעת :

תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1 עם זכויות בניה של 75% ב 3 קומות.

תכנית מתאר 16000 לשכונת בית הכרם. התכנית נגנזה ולא התקדמה כתכנית סטטוטורית, אך

מסמכי התכנית משמשים כמדיניות לשכונת בית הכרם.

התכנית קובעת במקום יעוד של אזור מגורים בתא שטח 137.

החלקה אינה בתחום העיר ההיסטורית למרות שהוגדרה בתכנית.

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

התקבלה חוות דעת מאת אילנה מכחל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
31/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת האגף : מובא להכרעת ועדה לעניין החריגה מהמדיניות. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר : היקפי בינוי יהיו 130% מירביים לבניין של 3 קומות וגג רעפים או 4 קומות וגג שטוח. התכנית מקודמת בהליך של תמ"א 38/2 ומציעה הריסת בניין קיים בן קומה 1 ויח"ד 1 והקמת בניין בן 5 קומות ו9 יח"ד זכויות בניה מירביים. 265% התכנית חורגת ממדיניות 16000 בקומה אחת ובכ 130% . היות ומדובר במגרש קטן עם בניין בן קומה 1 במצב הנכנס, אין הצדקה לאפשר חריגה של הקומה מהמדיניות . לאור האמור יש לצמצם את הבינוי בקומה אחת ל 4 קומות בכל חתך ובכך לצמצם את זכויות הבניה ל כ200% בתיאום עם מחלקת התכנון . זכויות הבניה עדיין בחריגה מהמדיניות , אך לאור חשיבות קידום תכנית לחיזוק בפני רעידת אדמה , החריגה בזכויות תהיה מקובלת. יצוין כי בחלקה הסמוכה מס' 121 – מגדים 16 (בניין בקיר משותף) מקודמת בקשה לתמ"א 38/2 בת.ב. 23/134 אשר נמצאת בשלבים מתקדמים של ההיתר, המלצת מהנדס עיר בתיק הנ"ל הייתה דומה. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות. במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 2-4 קומות. ניתן היתרי בניה עד 5 קומות בהליך תמ"א 38 למס' מבנים ברחוב. חישוב שטחים : שטח עיקרי : שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 559.9 מ"ר. השטח המוצע הינו 559.9 מוצע

– מוצע כמותר.

בקומה 1 במפלס +3.50 מוצעת פרגולה ומעליה מוצע בינוי בקומות החדשות. לא ניתן לאשר בינוי בזיז. יש להשלים את הבינוי בקומה 1 בהתאמה ליתר הקומות ולצמצם את השטחים הנ"ל מהקומה העליונה על מנת לא לחרוג מסל הזכויות המותר. כמו כן, בהתאם להמלצת מהנדס העיר יש לצמצם את הקומה העליונה על מנת שהחריגה מהמדיניות תעמוד על כ-70% ולא 130% כפי שמוצע. ע"י צמצום החריגה, תצטמצם גם החריגה בשטחים שתיגרם עקב השלמת הקומה במפלס +3.50.

מחסנים:

מוצע מחסן אחד בקומת המרתף. תכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 53.59 מ"ר – מוצע כמותר.

-יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ').

-יש לציין שטח מחסן.

תברואה:

מוצע בתכנית פתרון אשפה, התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון: יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר.

נגישות:

מוצעת נגישות מלאה לבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות. תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות.

מי נגר:

יש להראות ע"י התכנית קרקע פנויה מבינוי בהיקף של 20% לחלחול מי נגר ולהציג חישוב.

עצים – חו"ד תכנון עיר:

בתחום החלקה קיימים עצים רבים, ניתנה התייחסות לחלק מהעצים. יש לתת התייחסות לכלל העצים ולסמנם

לעקירה/ העתק ה. מעבר ל 5 עצים לעקירה/ העתקה יש להציג סקר עצים כתנאי להיתר.

על כל עץ בוגר שנעקר יש להציע עץ חדש בתחום החלקה ככל

הניתן לאור תכסית בינוי הגבוהה. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. גג הבניין: מוצע גג טכני שטוח ועליו מערכות טכניות דוד"ש ומזגנים. יש להציג בתכנית גג שיפועים. סימונים גרפיים: על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: תתל/2 תחילת תוקף: 11/02/2014 ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת חו"ד מחלקות העיריה: חו"ד הנדסית: התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 06/07/2024 ע"י שרעבי איתי. חו"ד איכות סביבה: לאשר את הבקשה. מיום 04/01/2026 ע"י אלגרבל טליה.	31/05/2026	חוות דעת תכנונית

חו"ד שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 02/02/2026 ע"י כהנה ענבל. חו"ד תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 01/12/2025 ע"י מזרחי שני. חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 14/09/2025 ע"י שעיו גאולה. אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38-2 מוצע 9 מ"ח עפ"י התקן באמצעות מכפילים. התייחסות תיכנון עיר לתניה : התכנית מציגה 9 מקומות חניה במתקן כלפי החזית. פתרון חניה בחזית פחות רצוי אך לאור תנאי המגרש המצומצמים הפתרון מקובל וזאת בכפוף לאישור תושבייה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה מיום 14/09/2025 על ידי חמארשה דאנא. חו"ד שימור : לאשר את הבקשה. מיום 04/08/2025 ע"י יעקובוב אוסנת. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר : היקפי בינוי יהיו 130% מירביים לבניין של 3 קומות וגג רעפים או 4 קומות וגג שטוח. הבקשה חורגת מתכנית 16000. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות. במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 2-4 קומות. ניתן היתרי בניה עד 5 קומות בהליך תמ"א 38 למס' מבנים ברחוב. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.		
--	--	--

תכנון והתאמה למדיניות תכנונית : התכנית מקודמת בהליך של תמ"א 38/2 ומציעה הריסת בניין קיים בן קומה 1 ויח"ד 1 והקמת בניין בן 5 קומות ו9 יח"ד זכויות בניה מירביים 265% . התכנית חורגת ממדיניות 16000 בקומה אחת וב כ 130% . היות ומדובר במגרש קטן עם בניין בן קומה 1 במצב הנכנס, אין הצדקה לאפשר חריגה של הקומה מהמדיניות . לאור האמור יש לצמצם את הבינוי בקומה אחת ל 4 קומות בכל חתך ובכך לצמצם את זכויות הבניה ל כ200% בתיאום עם מחלקת התכנון . זכויות הבניה עדיין בחריגה מהמדיניות , אך לאור חשיבות קידום תכנית לחיזוק בפני רעידת אדמה , החריגה בזכויות תהיה מקובלת . יצוין כי בחלקה הסמוכה מס' 121 – מגדים 16 (בניין בקיר משותף) מקודמת בקשה לתמ"א 38/2 בת.ב. 23/134 אשר נמצאת בשלבים מתקדמים של ההיתר, המלצת מהנדס עיר בתיק הנ"ל הייתה דומה. בחזית אחורית חתך-b-b קיימים הפרשי גובה של כ 2מ' בין המגרש לחלקת השכן. הבקשה מציעה הגבהה נוספת של הקרקע כלפי השכן עם קיר תמך חדש , לא מקובל. יש להנמיך את מפלס הקרקע בחזית זו על מנת להימנע מקירות תמך גבוהים ולהציע שטחים עיקריים בתחום שטחי המילוי. יש לבטל בינוי בזיז בקומת הגג בחזית הקדמית, זאת בניגוד להנחיות המרחביות. במפלס +3.50 בחזית הקדמית יש להסיר מהבקשה חישוב שטחים של פרגולה. נושא החריגה מהמדיניות יובא להכרעת ועדה. חו"ד מחלקת הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : בניית 9 יחידות דיור חדשות לאחר הריסת מבנה בן יחידת דיור אחת הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין בן 5 קומות וקומת מרתף - בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה בנייה בקיר משותף לחלקה 121 קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :	
---	--

חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול המגרש. בחזית צידית מזרחית מוצע בינוי בקו 0 בקיר משותף. אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. המבנה המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38. חישוב שטחים : שטח עיקרי : שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 559.9 מ"ר. השטח המוצע הינו 559.9 מוצע – מוצע כמותר. בקומה 1 במפלס +3.50 מוצעת פרגולה ומעליה מוצע בינוי בקומות החדשות. לא ניתן לאשר בינוי בזו. יש להשלים את הבינוי בקומה 1 בהתאמה ליתר הקומות ולצמצם את השטחים הנ"ל מהקומה העליונה על מנת לא לחרוג מסל הזכויות המותר. כמו כן, בהתאם להמלצת מהנדס העיר יש לצמצם את הקומה העליונה על נמת שהחריגה מהמדיניות תעמוד על 70% ולא 130% כפי שמוצע. ע"י צמצום החריגה, תצטמצם גם החריגה בשטחים שתיגרם עקב השלמת הקומה במפלס +3.50. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז מקורות למעט המרפסת גג, בתחום קווי בניין תמ"א 38 - אין מניעה לאשר. מחסנים : מוצע מחסן אחד בקומות המרתף. תכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 53.59 מ"ר - מוצע כמותר. -יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ').	
---	--

-יש לציין שטח מחסן. תברואה: מוצע בתכנית פתרון אשפה, התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון: יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר. נגישות: מוצעת נגישות מלאה לבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות. תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות. מי נגר: יש להראות ע"ג התכנית קרקע פנויה מבינוי בהיקף של 20% לחלוחל מי נגר ולהציג חישוב. עצים – חו"ד תכנון עיר: בתחום החלקה קיימים עצים רבים, ניתנה התייחסות לחלק מהעצים. יש לתת התייחסות לכלל העצים ולסמנם לעקירה/ העתק ה. מעבר ל 5 עצים לעקירה/ העתקה יש להציג סקר עצים כתנאי להיתר. על כל עץ בוגר שנעקר יש להציע עץ חדש בתחום החלקה ככל הניתן לאור תכנית בינוי הגבוהה. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש: מוצע גמל מים בתחום החלקה. מוצע צובר גז, חשמל, מים ותקשורת. חדר טראפו:		
--	--	--

התקבל פטור מהתקנת חדר טראפו. גג הבניין : מוצע גג טכני שטוח ועליו מערכות טכניות דוד"ש ומזגנים. יש להציג בתכנית גג שיפועים. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : להלן עיקרי ההתנגדויות : אי עמידה בתנאי הסף של תכנית 10038 חריגה מזכויות הבניה סוגיית הבית הדו משפחתי והקיר המשותף אי התאמה לאופי השכונה היעדר מסמכים תכנוניים ניסיון למשוך את גבולות החוק על ידי בקשת הקלות רבות המצטברות לסטייה ניכרת		
בניית 9 יחידות דיור חדשות לאחר הריסת מבנה בן יחידת דיור אחת הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין בן 5 קומות וקומת מרתף - בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה בנייה בקיר משותף לחלקה 121	16/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
12	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52
13	תצהיר חתום של עורך הבקשה
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
16	הגשת ערבות בנקאית בסך 20,711 ש"ח עבור שימור העצים
17	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 27,629 ש"ח עבור פיצוי נופי.
18	. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
19	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י.
20	תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור רשות העתיקות וקבלת הנחיות לביצוע העבודות במהלך הבניה
21	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.
22	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת האגף:

מובא להכרעת ועדה לעניין החריגה מהמדיניות.

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר:

היקפי בינוי יהיו 130% מירביים לבניין של 3 קומות וגג רעפים או 4 קומות וגג שטוח.

התכנית מקודמת בהליך של תמ"א 38/2 ומציעה הריסת בניין קיים בן קומה 1 ויח"ד 1 והקמת בניין בן 5 קומות ו 9 יח"ד זכויות בניה מירביים. 265% התכנית חורגת ממדיניות 16000 בקומה אחת ובכ 130%. היות ומדובר במגרש קטן עם בניין בן קומה 1 במצב הנכנס, אין הצדקה לאפשר חריגה של הקומה מהמדיניות. לאור האמור יש לצמצם את הבינוי בקומה אחת ל 4 קומות בכל חתך ובכך לצמצם את זכויות הבניה ל כ-200% בתיאום עם מחלקת התכנון. זכויות הבניה עדיין בחריגה מהמדיניות, אך לאור חשיבות קידום תכנית לחיזוק בפני רעידת אדמה, החריגה בזכויות תהיה מקובלת. יצוין כי בחלקה הסמוכה מס' 121 – מגדים 16 (בניין בקיר משותף) מקודמת בקשה לתמ"א 38/2 בת.ב. 23/134 אשר נמצאת בשלבים מתקדמים של ההיתר, המלצת מהנדס עיר בתיק הנ"ל הייתה דומה.

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות.

במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 2-4 קומות. ניתנו היתרי בניה עד 5 קומות בהליך

תמ"א 38 למס' מבנים ברחוב.

חישוב שטחים:

שטח עיקרי: שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 559.9 מ"ר. השטח המוצע הינו 559.9 מוצע – מוצע כמותר.

בקומה 1 במפלס +3.50 מוצעת פרגולה ומעליה מוצע בינוי בקומות החדשות. לא ניתן לאשר בינוי בזיו. יש להשלים את הבינוי בקומה 1 בהתאמה ליתר הקומות ולצמצם את השטחים הנ"ל מהקומה העליונה על מנת לא לחרוג מסל הזכויות המותר. כמו כן, בהתאם להמלצת מהנדס העיר יש לצמצם את הקומה העליונה על מנת שהחריגה מהמדיניות תעמוד על כ-70% ולא 130% כפי שמוצע. ע"י צמצום החריגה, תצטמצם גם החריגה בשטחים שתיגרס עקב השלמת הקומה במפלס +3.50.

מחסנים:

מוצע מחסן אחד בקומת המרתף. תכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 53.59 מ"ר - מוצע כמותר.

-יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ').

-יש לציין שטח מחסן.

תברואה:

מוצע בתכנית פתרון אשפה, התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון: יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר.

נגישות:

מוצעת נגישות מלאה לבניין. מוצעות מעל 6 יחיד חדשות. תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות.

מי נגר:

יש להראות ע"ג התכנית קרקע פנויה מבינוי בהיקף של 20% לחלחול מי נגר ולהציג חישוב.

עצים – חו"ד תכנון עיר:

בתחום החלקה קיימים עצים רבים, ניתנה התייחסות לחלק מהעצים: יש לתת התייחסות לכלל העצים ולסמנם

לעקירה/ העתק ה. מעבר ל 5 עצים לעקירה/ העתקה יש להציג סקר עצי ס כתנאי להיתר.

על כל עץ בוגר שנעקר יש להציע עץ חדש בתחום החלק ה ככל הניתן לאור תכנית בינוי הגבוהה.

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

הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם.

גג הבניין:

מוצע גג טכני שטוח ועליו מערכות טכניות דוד"ש ומזגנים. יש להציג בתכנית גג שיפועים.

סימונים גרפיים:

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמאות מקרקעין

בס"ד

א' אדר תשפ"ו

יום רביעי 18 פברואר 2026

סימוכין: 231/1

- מבלי לפגוע בזכויות -

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.ג.ב.,

הנדון: התנגדות ובקשה לעיכוב דיון בקשה להיתר בניה מס' 2025/0369.00

גוש 30161 חלקה 122 - רח' מגדים 18 ירושלים

בשם משפחת רוסו, בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 121 בגוש 30161, ברחוב מגדים 16 ירושלים, הגובלים ישירות במקרקעין נשוא הבקשה להיתר, מתכבד הח"מ להגיש בזאת התנגדות לבקשה שבנדון, ולבקש את עיכוב הדיון וההכרעה בה עד לביטול יסודי ומלא של הפגמים המהותיים שנפלו בהליך, כמפורט להלן:

1. כבר בראשית הדברים יודגש כי נפלו פגמים מהותיים בהליכי הפרסום והיידוע של בעלי המקרקעין הגובלים. מרש"י, כבעלי חלקה צמודה החולקת קיר משותף עם המבנה נשוא הבקשה, לא קיבלו הודעה בדיון על פרסום הבקשה ולא נחשפו לה באופן ממשי. המסמכים שצורפו כ"אישור פרסום" אינם משקפים מסירה כדיון ואינם מבססים ידיעה אפקטיבית כנדרש בדיון. לא ייתכן כי במספר מועדים שונים צוין כי בוצעו ניסיונות מסירה, כאשר בפועל מדובר באותה כתובת ובאותם נמענים, מבלי שהוכח ניסיון מסירה ממשי או תיעוד אמין. דרישת הפרסום והיידוע אינה דרישה טכנית בלבד אלא תנאי מהותי למימוש זכות הטיעון המעוגנת בחוק ובפסיקה, ובכלל זה סעיפים 149 ו-151 לחוק התכנון והבניה.

2. מעיון באישורי המסירה שצורפו לבקשה להיתר עולה דפוס אחיד ומחשיד: בכל הכתובות הגובלות בוצעו כביכול שלושה ניסיונות מסירה בתאריכים זהים - 14/9, 15/9 ו-16/9 ובשעות זהות כמעט לחלוטין (20:15 ו-10:15 בהתאמה). בכל המקרים צוין כי הנמען "לא נמצא בבית" ובוצעה תליה על הדלת. אין צורך להכביר מילים כי אדם אחד אינו יכול להימצא בו זמנית במספר כתובות שונות בשעה זהה, ובוודאי שלא ניתן לייחס תוצאה זהה בכל הכתובות בשלושה מועדים עוקבים. דפוס אחיד זה אינו משקף ניסיון מסירה קונקרטי, פרטני ואמיתי, אלא רישום טכני פורמלי בלבד.

3. בנוסף, השלט שנתלה לכאורה במקרקעי מרש"י הוצמד לגדר החיצונית בלבד והוסר זמן קצר לאחר הצילום לצרכי תיעוד, כך שמרש"י, המתגוררים במקום, לא נחשפו אליו כלל. פרסום למראית עין בלבד אינו ממלא את תכלית החוק. חובת ההגנות המנהלית מחייבת יידוע ממשי ולא פעולה פורמלית ריקה מתוכן. משלא התקיים פרסום אפקטיבי, לא החל מירוף הזמנים להגשת התנגדות וממילא אין מקום לראות בהליך כהליך תקין.

4. לגופו של עניין, בין המבנים ברח' מגדים 16 ו-18 קיים קיר משותף המהווה רכיב קונסטרוקטיבי נשוא. ביצוע עבודות הריסה ו/או ניתוק חד-צדדי של הקיר ו/או של חלקים קונסטרוקטיביים הצמודים אליו, ללא

טל. +972 (077) 207 5007 | פקס. +972 (077) 207 5003

טל. +972 (077) 207 5007 | פקס. +972 (077) 207 5003

Zarfati Space Building, floor 4

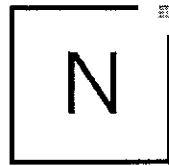
בניין צרפתי ספייס, קומה 4

2 Noah Mozes St. Rishon Lezion, Zip 7565239

רח' נח מוזס 2, ראשון לציון, מיקוד 7565239

office@gelberglaw.co.il | www.gelberglaw.co.il

עמוד 1 מתוך 2



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמואל מקרקעין

בס"ד

תיאום הנדסי מלא וללא הסדרה תכנונית והנדסית מקיפה, עלולים לגרום לפגיעה ביסודות, ביציבות ובבטיחות המבנה המאוכלס בחלקה 121, הכולל שלוש יחידות דיור ולסכן חיי אדם ממש.

5. בהתאם לעמדת הקונסטרוקטור בן וואלד, נדרשת בחינה הנדסית מקיפה של השפעת ההריסה על המבנה הגובל, לרבות תכנון חיזוקים, ייצוב זמני, ניטור תנזרות והעמדת ערבויות מתאימות להבטחת תיקון כל נזק. מתן היתר מבלי להבטיח מנגנון תיאום הנדסי מחייב בין בעלי שתי החלקות ומבלי לקבוע תנאים ברורים של בטיחות ופיקוח, יהווה חריגה מחובת הזהירות המוגברת החלה על הוועדה כרשות מינהלית.

6. **יודגש כי מרשיי אינם מתנגדים לעצם קידום התחדשות או בניה במתחם, ואף מקדמים פרויקט דומה במקרקעיהם. התנגדות זו אינה מכוונת כנגד מימוש זכויות בניה כדין אלא כנגד קידום חד צדדי של הריסה חלקית של קיר אחד משותף, תוך סיכון ממשי ופגיעה בזכויות מהותיות של בעלים גובלים. תכנון ראוי מחייב בחינה מערכתית של שתי החלקות כיחידה תכנונית אחת, או למצער הסדרה הנדסית מוסכמת המבטיחה שלמות מבנית ובטיחות.**

7. עוד יצוין כי בין מרשיי למבקשת התנהל מו"מ ממשי לשיתוף פעולה בפרויקט משותף, לרבות פנייה רשמית מטעם מרשיי לחתימה על מזכר הבנות משותף. במקביל לניהול מו"מ זה המשיכה המבקשת לקדם את הבקשה להיתר באופן חד צדדי. התנהלות זו, גם אם אינה מקימה כשלעצמה עילה משפטית נפרדת, מהווה שיקול רלוונטי במסגרת שיקול הדעת המנהלי, במיוחד כאשר תוצאה אפשרית היא יצירת עובדות תכנוניות בלתי הפיכות בשטח שיסכלו תכנון משותף עתידי.

8. נוכח כל האמור מתבקשת הוועדה להורות על עיכוב הדיון וההכרעה בבקשה עד לבירור מלא של תקינות הליכי הפרסום והמסירה; להורות על המצאה מחודשת כדין לבעלי החלקה הגובלת ולאפשר להם למצות את זכות הטיעון; להתנות כל מתן היתר בהריסה בהצגת חוות דעת קונסטרוקטיבית מפורטת המתייחסת למבנה המשותף כולו; לחייב תיאום הנדסי חתום עם בעלי החלקה הגובלת; ולהתנות היתר בהעמדת מנגנון ניטור, פיקוח וערבויות מתאימות להבטחת יציבות ותיקון נזקים.

9. הוועדה מתבקשת לזכור כי סמכותה לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה כפופה לעקרונות הסבירות, המידתיות וההגינות המנהלית. מקום שבו קיימת אי בהירות מהותית באשר ליציבות מבנה מאוכלס ובאשר לתקינות הליך הפרסום - חובתה להפעיל את סמכותה בהירות מירבית ולהימנע מיצירת מצב בלתי הפיך.

10. אבקש כי התנגדות זו תובא במלואה בפני חברי הוועדה טרם כל דיון או החלטה וכי ייקבע מועד לשמיעת טענות מרשיי.

בכבוד רב ובהערכה,

נאור גלברג, עורך דין ושמואל מקרקעין

TEL. +972 (077) 207 5007 | FAX. +972 (077) 207 5003

טל. +972 (077) 207 5007 | פקס. +972 (077) 207 5003

Zarfati Space Building, floor 4

בניין צרפתי ספייס, קומה 4

2 Noah Mozes St. Rishon LeZion, Zip 7565239

רח' נח מוזס 2, ראשון לציון, מיקוד 7565239

office@gelberglaw.co.il | www.gelberglaw.co.il

עמוד 2 מתוך 2

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נורית וינוגרד / תאריך: 16:52 25/09/2025 / מספר בקשה: 3496687
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	וינוגרד
שם פרטי:	נורית
דואר אלקטרוני:	nurityor@gmail.com
תעודת זהות:	007346869
מספר תיק רישוי:	2025/0369.00

סטטוס טיפול

16:52 25/09/2025
ממתין לבדיקת האגף

16:51 25/09/2025
נשמר כטיוטה

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0369.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	נורית
שם משפחה:	וינוגרד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	007346869

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6421422
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	nurityor@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כשלושה מטר ממגרש בו קיים קיר משותף בו בונים ביחד

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9618514
כתובת מלאה:	מגדים 14 ירושלים 96185
שכונה:	
רחוב:	מגדים
מס' בית:	14
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	נימוקי ההתנגדות מצ"ב בקובץ
------------------	----------------------------

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	אבנר
שם משפחה:	וינוגרד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	028780450
טלפון נייד:	4587274
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	winoav@gmail.com

הגשת התנגדות לבקשה להיתר בנייה (שבצדה בקשה להקלה)

מס' בקשה : 2025/0369.00

גוש 30161, חלקה 122

מהות הבקשה (הכוללת בקשות להקלות) : הריסת בניין ובנייה מחדש בקיר משותף לפי תוכנית 10038

שם המבקשת : בית הכרם מגדים בע"מ (מס' 6-704932-51) ; מענה : קארו יוסף 7, ירושלים

שם המתנגד : נורית וינוגרד (ת"ז 9-00734686) ; מענו : מגדים 14 ירושלים 9618514 ;

זיקה לנכס : בעלים ; מס' טל' נייד : 052-8194111 ; מס' טל' בית : 02-6421422 כתובת דוא"ל : nurityor@gmail.com

קרבה לנכס : כ- 3 מטר ממגרש בו קיים הקיר המשותף ממנו רוצים להתנתק מבלי להרוס (אך כן ייהרס)

שם נציג מס' 1 של המתנגד : יואב וינוגרד, בן ושכן בבניין (ת"ז 3-02442556) ; מס' טל' נייד : 058-6240024

כתובת דוא"ל : winograd.yoram@gmail.com ; מען למשלוח דואר : מגדים 14, ירושלים 9618514

שם נציג מס' 2 של המתנגד : אבנר וינוגרד, עו"ד (מ"ר 24921, ת"ז 0-02878045) ; מס' טל' נייד : 058-4587274

כתובת דוא"ל : winoav@gmail.com ; מס' פקס : 02-6240077 מען למשלוח דואר : החבצלת 17, י-ם 9422418

רואה את עצמו נפגע : ההריסה והבנייה בשל הקיר המשותף תפגע ביסודות הבניין בו אני גרה ויוסתר הנוף

מתוך פסקה 11 בפס"ד ע"מ 1461/20 בבית המשפט העליון (4.5.2021) :

"השלב של הבקשה להיתר, הוא שלב יישום התוכנית החלה, ומהווה את החוליה האחרונה בשרשרת

ההליכים התכנוניים. בשלב זה אין לציבור בכללותו זכות להגשת התנגדות

(להבדיל מבקשה להיתר בנייה שבצדה בקשה להקלה)" (ההדגשות לא במקור)

תצלום מתוך מסמך הזרכת נבחרים ברשויות המקומיות לשנת 2024 של מינהל התכנון (עמ' 13, שורות 9 ו-10) :

* הגשת התנגדות לתכנית, לבקשה להיתר בהקלה או בשימוש חורג, במידה והאזור רואה עצמו נפגע מהם.

* הגשת התנגדות לבקשה להיתר, במידה והנפגע הוא בעל זכויות במקרקעין.

מהות ההתנגדות ונימוקיה :

יש לדחות את הבקשה להיתר בנייה, בשל כל אחד מטעמי ההתנגדות ביחד ולחוד.

בשיא התמצות - למטרת היכרות בסיסית עם נימוקי ההתנגדות :

* שתי החלקות (121 ו-122) לא יכולות להיכלל במסגרת תוכנית 10038 בשל חוסר בהיתרים -

ישנה חריגה מהנקבע בתוכניות 38 ו-10038 - קיימת סטייה ניכרת

* אי הגשת בקשה משותפת לשני מגרשים החולקים קיר משותף - חורגת מהנקבע בתוכנית 62 -

ומהווה סטייה ניכרת

* אי הריסה מלאה של הבניין (הבית הדו-משפחתי) שנמצא על גבול חלקות 121 ו-122 -

חורג מהנקבע בתוכנית 10038 - ומהווה סטייה ניכרת

* הבקשה לבניית 5.5 קומות - חורגת מהנקבע בתוכנית 10038 - ומהווה סטייה ניכרת

* חישוב שטחה של קומה טיפוסית מעבר ל- אפס מ"ר

לבנוי של אפס קומות מעל פני הקרקע -

חורג מהנקבע בתוכנית 10038, שמתעלמת כליל מקומות שבנויות בתת הקרקע -

ומהווה סטייה ניכרת

* הבקשה לא מקיימת את כל הוראות ההנחיות המרחביות -

ו- ועדות התכנון והבניה לא רשאיות לתת הקלות או פטורים

או להתעלם מהנחיות או לאשר סטיות בקשר אליהן

* במקרה של סעיף סטייה ניכרת ו/או של אי מילוי הנחיות מרחביות -

אסור לפי החוק לתת היתר בנייה

* לפי החוק לא ניתן לתת שום הקלה בבקשה הזאת - אסור לפי החוק לתת היתר

פירוט נימוקי ההתנגדות

יש לדחות את הבקשה להיתר בנייה, בשל כל אחד מטעמי ההתנגדות ביחד ולחוד:

1. בניין אחד

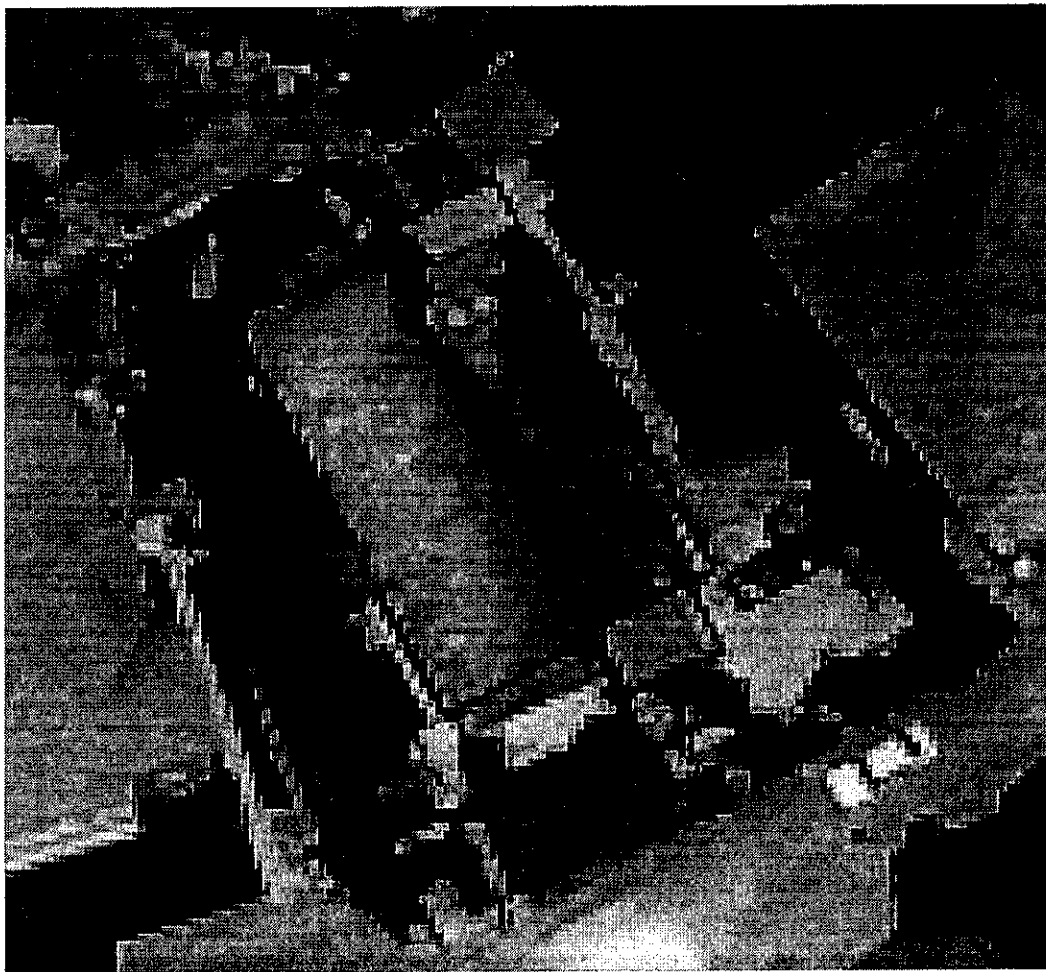
מדובר בחלקה (מספר 95 לשעבר), בין חלקה 94 לחלקה 96 (חלקת המתנגד), עליה בנוי בניין אחד (לפי החוק), [בית דו-משפחתי - לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר)], שנקרא (במקור) מגדים 16. לאחר ששתי המשפחות שגרו בבניין העדיפו להיות רשומות כל אחת בחלקה אחרת - התפצלו לשתי חלקות: 121 ו-122 (חלקת המבקשת), וביקשו וקיבלו שתי כתובות דואר נפרדות (מגדים 16 נשאר לחלקה 121 ו- מגדים 18 נלקח מחלקה 94 והועבר לחלקה 122, חלקת המבקשת, ובמקום להיקרא מגדים 18 - הפך הבנוי בחלקה 94 ל- מגדים 20). החלקות חולקו, המספרים נוספו - הליך קנייני שלא קשור לעניינינו הפיזי-תכנוני. המצב התכנוני-בנייני לא השתנה -

בניין אחד (בית דו-משפחתי) - עם קיר משותף מבטון דגש ישן ביותר, לא מזוין, חלש מאוד, שנמצא על הגבול בין שתי החלקות, ששורטט לפי מיקום הקיר המשותף, שמפריד בין הדירות.

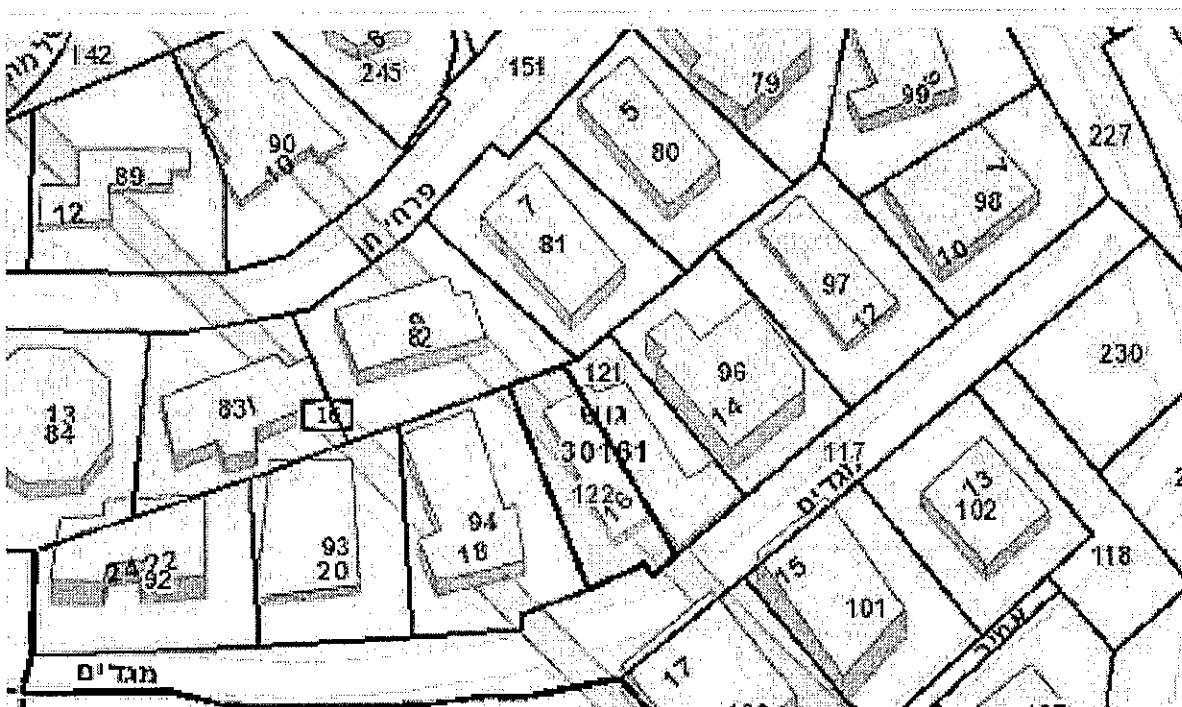
להלן תצלום אוויר שהגיש האדריכל חיים שחר בבקשה 2023/0134.00 בחלקה 121 של הבניין (הקו האדום מסמן את הבנוי בחלקה 121).

בתמונה רואים שזה בניין אחד, הבנוי על מגרש אחד, שדומה בגודלו לשאר המגרשים ברחוב.





ובתמונה שלהלן, שנלקחה מאתר המפות של ישראל, רואים שזה היה בניין אחד, שנקרא מגדים 16, כשהבניין שנקרא היום מגדים 20 (חלקה 94) היה במקור מספר 18 (על חלקה 122 רשום מספר בניין 16):



2. לא ניתן לאשר תמ"א 38 בחלקה 121 ולא ניתן לאשר תמ"א 38 (ו/או 10038) בחלקה 122

שינוי מס' 2 שינוי מס' 3 שינוי מס' 4/3	4.2	מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4.1 – הוראות תכנית זו, ובכלל זה ההוראות לענין תוספת זכויות הבניה כאמור בסעיפים 11-14, יחולו על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.05.2005.
---	-----	--

כיוון שלאחר הקמת הבנוי בחלקה 121 נעשו תוספות בנייה ללא היתר - לא ניתן לאשר את תמ"א 38 על חלקה 121. לכן לא ניתן לאשר גם תמ"א 38 על חלקה 122 - כיוון שהבקשה להיתר בנייה של 122 תלויה באישורה של הבקשה להיתר בנייה העתידי של חלקה 121.

אך גם לחלקה 122 לא ניתן לאשר תמ"א 38 :

"הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה מגורים אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980"-
כך כתוב בסעיף 4.1.2.2 לתוכנית 10038.

"לא נמצא היתר מקורי לבניין" - נקבע בחו"ד מטעם הוועדה.

"מהנדס הוועדה או מי מטעמו, יוכלו להורות על מתן זכויות מכוח תוכנית זו גם בבניינים שניבנו לפני 12.2.1966, אשר לא נמצא להם היתר" -

כך כתוב בסעיף 6.1.4 לתוכנית 10038.

"עפ"י הצהרת המהנדס, המבנה נבנה בתחילת שנות השבעים של המאה העשרים" -

כך כתוב בדוח משרד המהנדסים מטעם הוועדה המקומית.

אי לכך ובהתאם לזאת יש כאן סטייה ניכרת מתוכנית 10038,

שלא נמצאת ברשימת ההקלות המותרות.

3. תכנוני מול קנייני

עסקינן בחלקה 122 (קניין) ובחלקה 121 (קניין) - שתייהן חולקות את אותו הבניין. זהו העניין. גבול החלקת, הרשום על נייר, לא עוצר התמוטטות קיר או השפעות רטיבות או תנודות בין קירות. החלוקה לשני מגרשים היא עניין קנייני, ואסור לה להשפיע על העניין התכנוני. ניתן לאשר הריסת כל הבניין בהינף אחד ובנייתו מחדש בהינף אחד (בכפוף לחוק ולתוכניות). לא ניתן לאשר את הריסת הבניין בשני חלקים ואת בנייתו מחדש בשני חלקים. זה לא לפי החוק, לא לפי התוכניות, זה לא לפי ההוראות של משרד הבינוי והשיכון. זה מסוכן, זה מכוער, זה בזבזני וזה לא הגיוני.

4. החוק, התקנות והתוכניות קובעים כולם: זהו בניין אחד ולא ניתן להרוס רק חלק ממנו

בפרק א', פרשנות לחוק התכנון והבנייה, סעיף 1 :

בחוק זה - בניין - כל מבנה, לרבות כל דבר המחובר לו חיבור של קבע.

כלומר - הבנוי הצמוד בחלקות 121 ו- 122 הוא בניין אחד.

חוק הפרשנות, התשמ"א-1981 *

פרק א': תחילה

1. חוק זה יחול לגבי כל חיקוק נהדרת מינהל, אף אם ניתן לפני תחילתו, אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם חוק זה; אולם על מלים וביטויים שבחיקוקים והוראות מינהל שניתנו לפני תחילת חוק זה לא יחול סעיף 3 אלא יוסיפו לחול והתגדרות שבסעיף 1 לפקודת חשיבות 1.

תחילת חוק
ובסיבה

2. מונח שהוגדר בחיקוק – משמעו בהגדרתו, והגדרה זו תחול גם על תקנות שהותקנו לפי אותו חיקוק, וכל צורה דקדוקית הנגזרת מהמונח תתפרש לפי אותה משמעות, הכל אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם אותה הגדרה.

חוקת הגדרות
שבחיקוק

מונח שהוגדר בחיקוק -

משמעו כהגדרתו, והגדרה זו תחול גם על תקנות שהותקנו לפי אותו חיקוק

בפרשנות מגורים בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) שלהלן, אנו רואים שהבנוי בחלקות 122 ו- 121 הוא **בית דו-משפחתי**. אי לכך ובהתאם לזאת מדובר בבניין **אחד** שרשום בשתי חלקות:

פרק ד' – מגורים

תק' (מס' 3) תשס"ח-2008

סימן א': פרשנות (מגורים)

הגדרות תק' (מס' 3) תשס"ח-2008

3.8.1.1 בפרק זה –

"בית דו-משפחתי" – בניין הכולל שתי דירות מגורים סמוכות זו לצד זו עם קיר הפרדה משותף ולכל אחת מהן ישנה גישה ישירה אל החוץ ומשם לרחוב;
אכן בחלקות 122 ו- 121 נמצא בניין הכולל שתי דירות מגורים סמוכות זו לצד זו עם קיר הפרדה משותף, ולכל אחת מהן ישנה גישה ישירה אל החוץ ומשם לרחוב.
או נסתכל על זה כך: יש בחלקות 122 ו- 121 שתי דירות מגורים סמוכות זו לצד זו, עם קיר הפרדה משותף, ולכל אחת מהן ישנה גישה ישירה אל החוץ ומשם לרחוב - כלומר שזה בית דו-משפחתי - כלומר שזה בניין דו-משפחתי - כלומר שזה בניין אחד בעל שתי משפחות - כלומר שזה בניין אחד.
לפי סעיף 70א לחוק: "תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש" - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, החלה על מגרש שבו נמצא מבנה הטעון חיזוק, שנקבע בה כי יהיה ניתן לממשה רק בכפוף **להריסת המבנה כולו** ובנייתו מחדש".

לפי סעיף 4.1.2.2 לתוכנית 10038:

"הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה מגורים" - כלומר, שלא רשאית להתיר הריסת חלק ממבנה מגורים.

לפי סעיף 4.1.2.2 5 לתוכנית 10038: "הריסת המבנה הקיים, למעט שמירת חזיתות מטעמי שימור

על פי הנחיות ועדת השימור וחיזוקם המלא, תיחשב כהריסה מלאה ולא תיפגע בזכויות לעניין סעיף זה". כלומר - שאם לא מדובר בשמירת חזיתות מטעמי שימור - אז הריסה חלקית לא תיחשב הריסה מלאה, וכן תיפגע בזכויות לעניין סעיף זה - כלומר - לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר.

במסלול הריסה ובנייה מחדש חייבים להרוס את כל הבניין - וכאן מבקשים להרוס רק חלק מהקירות ולא את כולם - ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה.

גם אם נתייחס לשני חלקי הבניין שבחלקות 121 ו- 122 כשני בניינים שונים - עדיין אין הריסה של כל הבנוי בחלקה 122 אם לא הורסים את הקיר המשותף לו ולבנוי בחלקה 121.

הריסה חלקית של הבניין היא סטייה ניכרת מהחוק ומתוכנית 10038.

5. שלד

לפי סעיף 145(ב)(2)(ג) לחוק - אסור לפגוע בשלד הבניין וביציבותו. שלד מוגדר בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר), ב- הגדרות - כ- "כל חלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והדרושים להבטחת יציבותו". הריסת חלק מהקירות - פוגעת בשלד הבניין וביציבותו. עוד מתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר):

תק' (מס' 3) תש"ם-1980

סמל: 10038

שלד בניין ומקדם הבטחון

5.02 (א) כל בנין יהיה בעל שלד.

(ב) שלד יתבונן וייבנה באופן שהיטבוע פגיעה כלשהי במצבו התקין של הבנין, לרבות המהווה מצב בלתי.

אם הורסים הכול ובונים הכול - מותר לפגוע בשלד - כי אין יותר בניין.

אבל אם לא הורסים הכול - אסור - אלה האפשרויות:

לגבי הבנוי בחלקה 122:

אם מתייחסים אל הבנוי בשתי החלקות כאל שני מבנים -

המבקשת רוצה להשאיר קיר אחד קיים מתוך ארבעה -

אסור.

או אם מתייחסים אל הבנוי בשתי החלקות כאל מבנה אחד -

להשאיר ארבעה קירות מתוך שבעה -

אסור.

לגבי הבנוי בחלקה 121:

אם הקיר המשותף ייהרס (וזה מה שצפוי) -

אם מתייחסים אל הבנוי בשתי החלקות כאל שני מבנים -

אז המבקשת רוצה להשאיר שלושה קירות מתוך ארבעה -

אסור.

או אם מתייחסים אל הבנוי בשתי החלקות כאל מבנה אחד -

אז המבקשת רוצה להשאיר שלושה קירות מתוך שבעה - אסור.

לא משנה איך סופרים את זה - המבקשת מבקשת

6.

חישובים / אנליזה / תצהיר של מתכנן שלד הבניין

המהנדס האחראי על תכנון השלד, שלומי נסים, מתייחס בכל מה שכתב לבנייה החדשה שאמורה להיות, אך מתעלם מכך שהבנייה תהיה בקו בניין אפס לקיר המשותף הישן, החלש והבלתי מזוין. קירות צמודים נהיים לקיר משותף אחד. רואים זאת גם בחלק מהתשריטים בבקשה להיתר בנייה. יש גם שני תשריטים בהם רואים שהבנוי העתידי בחלקה 121 יגלוש ויעלה על הגג של הבנוי העתידי בחלקה 122.

בנוסף, הוא מתעלם מהחלק הישן אותו לא הורסים:

א. ייתכן שכן ייהרס

ב. צריך גם להתייחס למצבו הצפוי לאחר שיצמידו לו את הבנוי החדש בחלקה 122 לכן הוא צריך להתייחס לכל העניין מחדש, עם זווית חדשה להתייחסות (כולל דוח קרקע וביסוס חדש, שמתייחס גם לחלקה 121, וכולל התייחסות של מהנדס השלד להשפעות הצפויות על הבנוי הישן בחלקה 121, וכולל ההשפעה הצפויה על הריסת הבנוי הישן בעתיד, וכולל השפעת בניית הבנוי החדש בעתיד בחלקה 121 על הבנוי העתידי בחלקה 122) - או לפעול לפי מה שכתב - ולא להצמיד את הבנוי החדש לבנוי הישן - ולהגיש בקשה חדשה, עם קו בניין צדי 4 מ', לפי 38 ו- 62. נכון לעכשיו **ניכרת סטייה בין סקירת מהנדס השלד את המצב לבין התכנון בפועל**. כמו כן, גם מהנדס מטעם משרד המהנדסים החיצוני מטעם הוועדה צריך לעבור על החומר שייכתב מחדש, ולהגיש חוות דעת חדשה, ובנוסף הוא גם צריך לחתום מחדש על הבקשה להיתר בנייה, ולו רק בגלל שהוא חתם על נוסח ישן, בו מופיע מתכנן השלד חננאל כפיר, שהוחלף לאחר החתימה על הבקשה במתכנן שלומי נסים. כמו כן, התחלפה מבקשת היתר הבנייה - יש להתייחס גם לזה. בהזדמנות זאת כולם צריכים לעדכן (כולל בחוות דעת מהנדס הוועדה) - שמדובר בחלק בנוי בעל קומה אחת מתחת פני הקרקע.

צריך לציין גם, שהבנוי בחלקה 122 הוא דירה בבית דו-משפחתי [כך מופיע בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר)] שחלקו השני של הבניין הדו-משפחתי נמצא בחלקה 121. בחו"ד מטעם מהנדס העירייה יש גם לתקן את מספר החלקה ואת שם מבקשת הבקשה:

זיהוי התכנית				
מספר תכנית:	מגיש הבקשה:	עורך הבקשה:	שטח חלקה:	תאריך הרמוניקה חתומה:
15794	קמה מ.מ. יזמות ובנייה בע"ס	חיים שחר	313 מ"ר	29/07/2024
רחוב, שכונה: מגדים 18, בית הכרם				
הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038				

גוש	חלקה	בשלמות
30161	18	כן

תיאור המצב הקיים וסיווג הבקשה לפי 10038
א. תיאור מצב קיים: מבנה בן קומה אחת הכולל יח"ד אחת ומעל גג רעפים. המבנה בקיר משותף

כמו כן, כולם צריכים לעדכן בדוחות / תצהירים / חישובים / חוות הדעת שלהם את שיטת הבנייה הלא מוכרת ולא תקנית, ולנמק מדוע בוחרים בה ומה קורה אם היא תיכשל: הריסת חלק מבניין דו-משפחתי, השארת חלק ישן, הצמדת הקיר החדש לקיר הישן (שאולי ייהרס), הריסת הקיר הישן (תוך פגיעה אפשרית בקיר החדש) ובניית קיר חדש בצמוד לקיר החדש הישן.

מתקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר):

5.03 שיטת בניה תהא מבוססת על חישובים סטטיים ומבחנים הנדסיים ויתקיימו לגביה תנאים אלה:

(1) החישובים הסטטיים יוכיחו כי נעשה בהם ניהול ברור על פעולת הכוחות המתהווים בשלד על-ידי העומסים ונתמלאו הדרישות הקונסטרוקטיביות לגבי השלד תוך מתן הדעת על תכונות המרי הבניה:

תק' (מס' 3) תש"ס-1980 תק' (מס' 2) תשס"ה-2005

(2) קיים ניסיון הנדסי לגבי השיטה המוצעת; באין ניסיון כאמור, ימציא מתכנן שלד הבניין תוכנית של בעל הכשרה מקצועית מתאימה בעניין הנדון שהסמיכו לכך שר הפנים, כי השיטה האמורה ראויה לשימוש.

מתוך התצהיר עליו חתם מתכנן השלד:

ה. שלד מתכנן מוזן תוכנן על פי תקן ישראלי, ת"י 466 על חלקיו

ו. שלד מפלדה תוכנן על פי התקן הישראלי, ת"י 1225 חלק 1

ז. שלד סעף, עבור גגות משופעים או גלריות על פי התקן הישראלי, ת"י 1556

ח. גשרים לכלי רכב, להולכי רגל ולרכבות תוכננו על פי תקן ישראלי, ת"י 1227

ט. כל החומרים והמוצרים המרכיבים את שלד הבניין לאו התוספת מתאימים לדרישות התקנים המתאימים והם בהתאם להוראות חלק ה'.

י. אני מתחייב לבדוק את תוצאות בדיקות שלד הבניין לאו התוספת ומרכיביהם כפי שייבוצצו על פי התקנים המתאימים ובהתאם להוראות התוספת השנייה וליתן הנחיות המתאימות לאוצרי ביצוע השלד, ככל שידרש

יא. ברר לפעול בכלליות האמור לעיל, לא תכנתי כל תקרת צלעות שלא על פי כל הדרישות התקן הישראלי, ת"י 466 חלק 2

12. תכנתי את שלד הבניין לאו התוספת בהתאם לשיטת הבנייה התואמת את הוראות כל דין, לרבות פרס 5.03 בתוספת השנייה.

כלומר, תכונות חומרי הבנייה הם, במקרה הנוכחי, גם חומרי הבנייה הקיימים בבנוי עם הקיר המשותף - הריסת חלקם, השארת חלקם, ואז הצמדה לחלקם. צריך לתת את הדעת על תכונותיהם (בטון דקיש ישן, חלש, גרוע ולא מזוין). כמו כן, נשאלת השאלה בתקנות האם קיים ניסיון הנדסי לגבי השיטה המוצעת (הריסת קיר משותף ללא הריסתו, הצמדת בנייה חדשה אליו; לאחר מכן הריסת הקיר המשותף ללא הריסת הקיר המשותף החדש, והצמדה של הבנייה החדשה לקיר החדש-ישן). "באין ניסיון, כאמור, ימציא מתכנן שלד הבניין חוות דעת של בעל הכשרה מקצועית מתאימה בעניין הנדון, שהסמיכו לכך שר הפנים, כי השיטה האמורה ראויה לשימוש". נכון לעכשיו ניכרת סטייה מתקנה זאת. כמו כן, דרושה התייחסויות מהנדס ביסוס, מתכנן שלד, מהנדס משרד המהנדסים ומהנדס הוועדה - לשיטת ההריסה והבנייה המוזהרת, החשודה כמסוכנת זו, תוך שהם מנמקים מדוע היא עדיפה מהריסת כל הבנוי בשתי החלקות בפעם אחת (בהינף אחד), ובניית בניין חדש אחד בפעם אחת (בהינף אחד), במקום הבניין הישן. אם הקיר המשותף ייהרס בטעות - האם מתכננים לבנות קיר משותף חדש במקומו ואז להצמיד את הבנוי החדש אליו? וכמובן (גם זה מתקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר):

חישוב השלד תק' (מס' 3) תש"ס-1980

7.42.00 (א) בכפוף לאמור בחלק ה', לא ייבנה שלד בנין כאמור בסעיף 7.30.00(ב), אלא בבטון מזוין, בטון דרוך, בטון טרדס או קונסטרוקציה פלדה.

כלומר - שימוש בבטון לא מזוין (דק"ש במקרה שלנו) הוא אסור לבניית שלד.

כלומר: לאחר שהרסת את השלד - אסור להשאיר את הבטון האסור הזה ללא תיקונו +

אסור להצמיד אליו בניי חדש, ולהפוך את הבנוי החדש לשלד בסיכון.

ניכרת סטייה חמורה מאוד מתקנות התכנון והבנייה.

עוד מתקנות התכנון והבנייה (בקשה לחיתוך):

תפקידי מתכנן שלד הבנין תק' (מס' 2) תשמ"ג-1983 תק' תשנ"ב-1992

15.02 מתכנן שלד הבנין חייב -

(1) לערוך את החישובים הסטטיים לפי הכללים וההנחה המקצועית הנהוגים אותה שנה בנדון ולפי הוראות כל דין הנוגע לענין זה;

(2) אם נושא הבקשה הוא תוספת בנין - לוודא, על ידי בדיקת הבנין הקיים, שהבנייה נושא החיתוך המבוקש, לא תפגע ביציבותו, לא בשטח ביצועה של בניית התוספת ולא לאחריה;

תק' תשנ"ב-1992

לדאבוננו, נושא הבקשה הוא תוספת בניין - כיוון שלבנוי בחלקה 121 מוספים בניי חדש.

יש כאן שח ולאחריו המט - אם מתכנן השלד לא בודק את הבנוי בחלקה 121 - אז כשל במשימתו,

כיוון שמוסיפים בניי חדש צמוד בקו בניין אפס (ואפילו בקו בניין מינוס, כפי שיתואר בהמשך) -

כלומר - תוספת בנייה - מה שאסור לפי תוכנית 10038. אם כן בודק - מודה בכך שזה לא הריסה

מלאה ובנייה מחדש - אלא הריסה חלקית - מה שאסור לפי תוכנית 10038.

כלומר בכל מקרה **ניכרת סטייה ניכרת**.

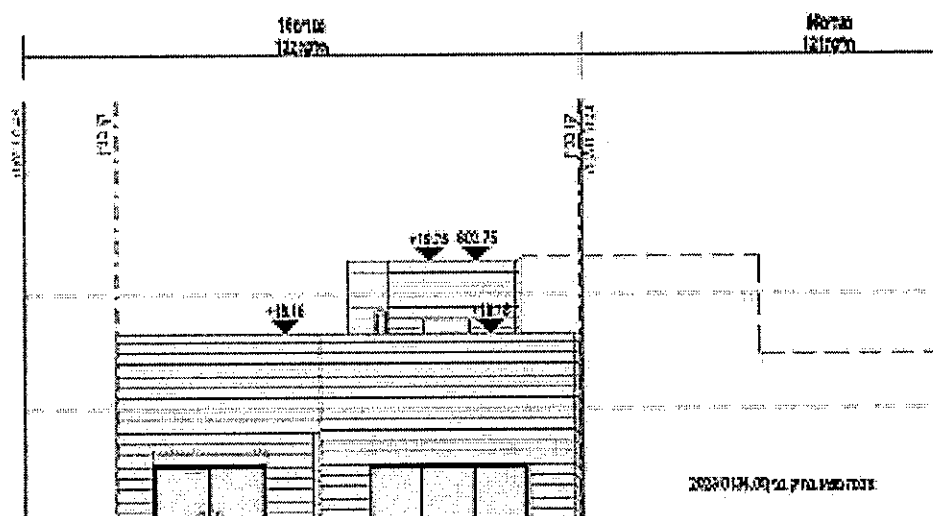
כמו כן, תמ"א 38 מחייבת במקרה של תוספת בניין (ללא הריסה מלאה) להתייחס ליסודות הישנים

ולבנייה החדשה (להשפעות ביניהם):

שינוי מס' 1	4.3	תכניות המאפשרות תוספת בניה על בנין הבנוי בפועל, יכללו הוראה המתנת את מתן החיתוך לתוספות הבניה - בחיזוקם בהתאם לדרישות התקן.
שינוי מס' 3		

כמו כן, מתכנן השלד לא התייחס לכך שהבנוי החדש בחלקה 121 אמור בחלקו לגלוש ולהיבנות על

הגג של הבנוי המתוכנן בחלקה 122, כמתואר כאן:

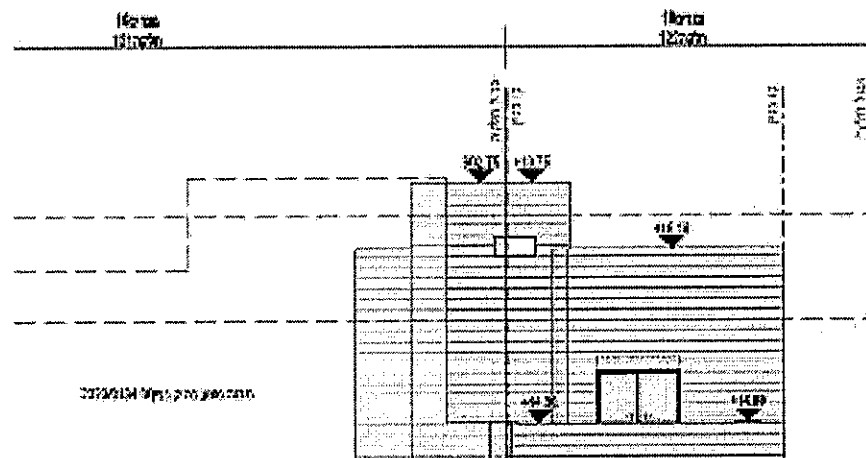


ומה דעתם של אנשי הדרג המקצועי בוועדה לגבי האיכות בתכנון של בנייה וגלישה מהחלקה

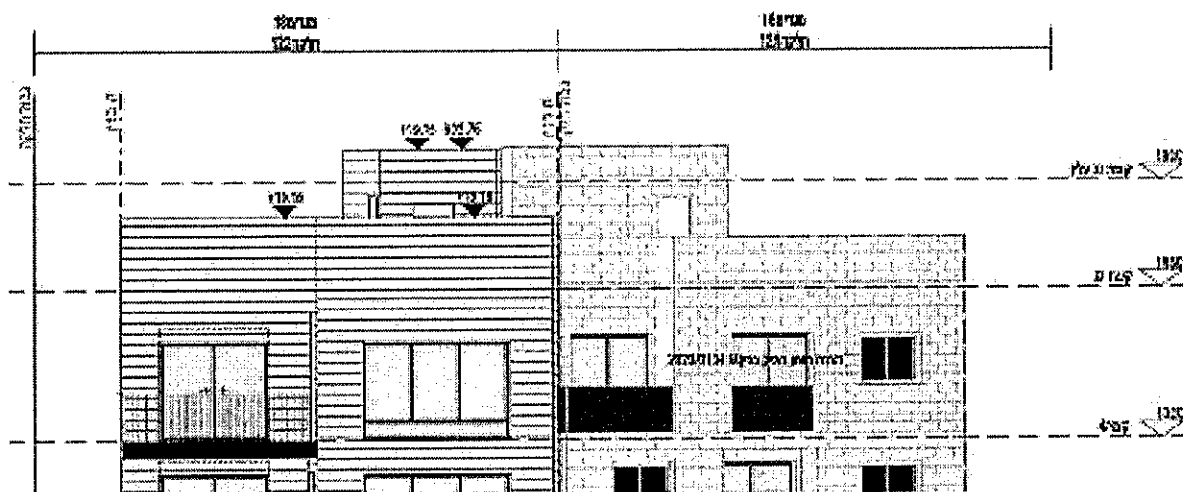
הצמודה למעל לגג של חלקה 122? צריך או לא צריך להגיש בקשה משותפת?

כאן הסטייה ניכרת ביותר -

בנייה גולשת של חלקה אחת לעבר חלקה אחרת, מבלי לבקש אישור של שום גורם כלשהו. הגלישה והפלישה מהצד השני:



אחרונה חביבה לסיום:



מה שנקרא קו בניין מינוס. סטייה פיזית ניכרת כאן מאוד.

בנוסף, יש להתייחס למחשבת ברוב תוכניות העוגנים של הוועדות המקומיות השונות,

כולל הכתוב בטיטות תוכנית העוגנים ירושלים (מתאריך 11.6.2025):

ב. עוגנים אלו יכללו ויסומנו בבקשה להיתר בניה למגרש הבניה כאמור, ובחישובים הסטטיים

המוגשים לאישור במסגרת אותה בקשה להיתר.

אך לפני שמהנדס השלד מתייחס לעוגני קרקע - צריך להחליט אם יהיו עוגני קרקע - ועל כך

צריכים להסכים גם בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים - ולכן, או שיוחלט על דפון ללא עוגנים - או

שיגיעו קודם לכל ההסכמות בנושאי העוגנים - ורק אז ניתן יהיה לחשב את החישובים הסטטיים.

צריך להגיש חמישה חישובים סטטיים:

במצב לאחר ההריסה החלקית (ללא הרס הקיר המשותף), והצמדה אליו את הבנייה בחלקה 122 -

חישוב אחד לבנוי בחלקה 122 וחישוב נוסף לבנוי בחלקה 121;

במצב לאחר הריסת הבנוי בחלקה 121, והצמדת הבנוי החדש לבנוי בחלקה 122 -

חישוב אחד לבנוי בחלקה 122, וחישוב אחד לבנוי בחלקה 121.

חישוב חמישי במצב לאחר הריסת הבנוי בחלקה 122, כשנהרס (בטעות) גם הבנוי בחלקה 121,

ואז בונים בניין אחד (גם אם יקראו לזה בנייה בקיר משותף ואו קו אפס).
כל החישובים המרובים מתייתרים אם הורסים הכול בשתי החלקות בפעם אחת (בהינף אחד),
ובונים הכול בשתי החלקות בפעם אחת (בהינף אחד).

7. הבניין צפוי לקרוס

בחוות הדעת ההנדסית, כתוב שבעת עבודות החפירה, הקדיתה והבנייה -

אסור שישו בו דיירי הבניין.

האם יש מישהו שחושב שהכוונה היא רק לבנוי בחלקה 122,
ולא לבנוי מעבר לקיר המשותף בחלקה 121?
אין.

כולם מבינים, ואף זועקים, במקרה שמישהו לא הבין - שיש לפנות גם את המתגוררים מהצד השני
של הקיר, הקיר המשותף, הקיר המשותף של הבניין, הקיר המשותף של הבניין האחד.
כמו במשפט שלמה - כשמגיע רגע האמת - חסים על חיי אדם והאמת מתגלה -
מבינים שמדובר ביחידה אחת: תינוק אחד שאסור לחצות אותו; בניין אחד שאסור לחצות אותו.
גם אם נניח שאלה הם שני מבנים שונים - ונהרוס לאחד מהם רק שלושה קירות כדי להשאיר
למבנה השני את הקיר שלו - אז אין כאן הריסה מלאה של המבנה הראשון -
וזה אסור לפי תוכנית 10038. מכל חישוב שהוא - רעיון הריסת חלק מהבניין הוא
סטייה ניכרת מעקרונות תוכנית 10038, כיוון שמטרת התוכנית היא חיזוק מפני רעידות אדמה -
או שהורסים את הכול ובונים מחדש - או שמחזקים את הכול.
פעולה חלקית לא מחזקת - אלא מחלישה.

כל המהנדסים והיועצים המקצועיים של כל הצדדים (המבקשים, המתנגדים והוועדה) - מחייבים
לפנות את כל המתגוררים משני צדי הקיר המשותף להתפנות מהבניין בעת עבודות הריסת קירות
בבניין - כיוון שהקיר המשותף צפוי להתמוטט (וכנראה גם חלקים נוספים מהבנוי במגרש 121).
התמוטטות הקיר המשותף תשפיע על הסביבה באופן רב ולא זניח, חזות הבניין תיפגע, וייווצרו
סיכון, הפרעה, מטרד סביבתי ומפגע סביבתי של ממש.
בהתמוטטות הקיר המשותף יש בכדי לפגוע בשלד הבניין, ביציבותו ובמערכות הבניין ובתפקודיו.
הבניין, על שתי חלקותיו, צפוי לקרוס.

זוהי אחת הדוגמאות הכי קיצוניות לסטייה ניכרת, סטייה זועקת, סטייה רבת עצמה -
עד כדי סיכון חיי אדם.

לכן לא ניתן לאשר הקלה בהריסה חלקית של הבניין.

זוהי סטייה ניכרת מתוכנית 10038, ולא נמצאת ברשימת ההקלות המותרות.

8. הריסת הבניין בשני שלבים ובנייתו מחדש בשני שלבים - גרועה מכל היבט מקצועי

מבחינה הנדסית בטיחותית - זה סכנה ברורה להרוס רק חלק מהבניין.

מבחינה תכנונית - אין שום היגיון להרוס רק חלק מהבניין.

מבחינה משפטית - זה לא חוקי להרוס רק חלק מהבניין.

מבחינה כלכלית - זה דווקא מייקר להרוס רק חלק מהבניין.

מבחינה סביבתית - זה פוגע ותוקף את איכות החיים ברחוב (להרוס רק חלק מהבניין).

מבחינה יעילותית - זה מסרב (להרוס רק חלק מהבניין, אחר כך להרוס את החלק השני).

בתוכנית 62, בחלק (ו) [תכנונם וצורתם החיצוניים של בניינים], בסעיף 1(א):
 "לא תדון הוועדה המקומית בבקשות לבתים על מגרשים סמוכים עם קירות משותפים, אלא אם כן הוגשה תוכנית אחידה לשני הבתים, חתומה על ידי כל הבעלים הנוגעים בדבר, שתחייב אותם ואת הבאים אחריהם להשלים את הבניין לפי התוכנית החתומה על ידיהם".
 בעל הזכויות במקרקעין בחלקה 121, הודיע במכתבו מ- 25.11.2024 לעירייה, כי הוא צפוי להגיש בקשה חדשה להיתר בנייה. כיוון שהבקשה הנוכחית של בעלת הזכויות בחלקה 122 דומה לבקשה של בעלת הזכויות הקודמת בחלקה 122 (בקשה שזכתה לחוות דעת מהנדס הוועדה, עוד לפני שקיבלה מספר של בקשה להיתר בנייה, ולא פורסמה להתנגדויות - ואז מכרה החברה את זכויותיה במגרש למבקשת הנוכחית), ודומה לבקשה (שנסגרה) של חלקה 121; וכיוון שכל הבקשות היו בעריכת האדריכל חיים שחר - הרי שממש מתבקש להגיש בקשה משותפת לשתי החלקות ע"י אותו האדריכל (כמובן שאפשר לבחור באדריכל אחר).
 כך שכל בעלי הזכויות בחלקות 121 ו- 122, הגובלות בקיר משותף, צריכים להגיש לוועדה בקשה חדשה, משותפת, בעלת תכנון מתאים.
 השפעתה של סטייה כזאת (לא להגיש בקשה משותפת) על הסביבה היא גדולה מאוד ורבת משמעות, כיוון שחצי עבודה על חצי בניין עם חצי תכנון פוגעים בשלד הבניין, ביציבותו, במערכות הבניין ובתפקודיו. יש יותר סיכון, הפרעה, מטרד ומפגע סביבתי של ממש, כשחלק מהבניין נהרס ונבנה מחדש, והחלק השני נהרס באופן לא מתוכנן, ולא נבנה מחדש.
 רק הריסה סימולטנית ובנייה סימולטנית יביאו לכך שכל הבעיות האלה לא תהיינה. הגשת בקשה להיתר בנייה לא משותפת לשתי החלקות הגובלות -
 היא סטייה ניכרת מתוכנית 62, ולא נמצאת ברשימת ההקלות המותרות.

10. בהינף אחד

בהנחיות מחייבות של משרד הבינוי והשיכון לגבי 'בנה ביתך' בסעיף 2.14:
 ט. בבית דו-משפחתי תוגש בקשה אחת להיתר בניה על ידי שני המשתכנים. התכנית תערך ע"י אדריכל אחד והבניה תבוצע בו זמנית בשתי יחידות הדיור. (הפרת תנאי זה תבטל את ההיתר).

11. בניין בנוי וגמור

בתוכנית 62, בחלק (ו) [תכנונם וצורתם החיצוניים של בניינים], בסעיף 2:
 "יכל בניין, בין שנבנה ובין שלא נבנה עד כדי מלוא הגבולות המותרים לפי התוכנית הזאת, יהיה בנוי וגמור עד כדי שיהיה נראה כבניין שלם".
 אם החלק שבנוי בחלקה 121 ייהרס ולא ייבנה מחדש במקביל לבנייה של החלק בחלקה 122 - הבניין לא יהיה בנוי וגמור עד כדי שיהיה נראה כבניין שלם.
 אם הוא לא ייהרס - אז הוא לא מייד ייבנה - ואז הבניין המשותף לא יהיה שלם אלא חצוי. השפעתה של סטייה כזאת על הסביבה היא גדולה. חצי הריסה של בניין או הריסה מלאה בטעות ובנייה מחדש רק של חצי הבניין, במסגרת חצי תכנון פוגעים בשלד הבניין, ביציבותו, במערכות הבניין ובתפקודיו. יש יותר סיכון, הפרעה, מטרד ומפגע סביבתי של ממש, כשחלק מהבניין נהרס ונבנה מחדש, והחלק השני נהרס באופן לא מתוכנן, ולא נבנה מחדש.
 רק הריסה סימולטנית ובנייה סימולטנית יביאו לכך שכל הבעיות האלה לא תהיינה.

הריסה חלקית או הריסה מלאה ובנייה חלקית היא
סטייה ניכרת מתוכנית 62, ולא נמצאת ברשימת ההקלות המותרות.

12. הצגת חזית משותפת

בתוכנית 62, בחלק (ז) [כוחות מיוחדים], בסעיף 5א:
 "לא תותר הקמת בניין חדש צמוד לבניין קיים, אלא אם מצרפים לבקשה להיתר בנייה, תוכנית המראה את חזית הבניין הקיים והמוצע, והתאמה ארכיטקטונית בין שניהם" -
 לא צורפה תוכנית המראה את חזית הבניין הקיים והמוצע, והתאמה ארכיטקטונית בין שניהם.
 שורטטו שרטוטים שונים בחתכים השונים, שרטוטים הסותרים זה את זה (לפחות שלושה שרטוטים שהם שונים זה מזה ולכן מבטלים כל אחד את האחר).
ניכרת כאן סטייה מתוכנית 62, ודרושה הקלה שלא נמצאת ברשימת ההקלות המותרות.

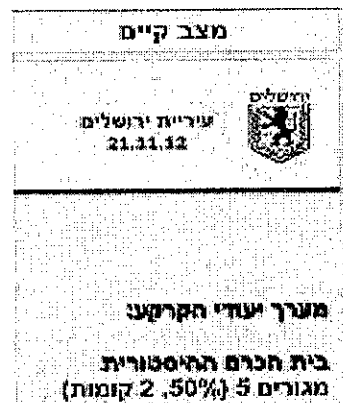
13. אזור מגורים

התוכנית עם הוראות של תוכנית מפורטת החלה על המגרש היא תוכנית 62 (מפורטים בה כמות הקומות, אחוזי הבניה, קווי הבניין). תוכנית 62 נמצאת בארכיב האופטי. התוכנית קיבלה תוקף בשנת 1959. לא ניתן להכניס תיקונים בתוכנית לאחר שקיבלה תוקף. על חלקה 94, הגובלת בחלקה 122, במידע להיתר, נכתב בתיק הבניין, שהיא אזור מגורים 5.

יעוד	אזור מגורים 5
כתובת	מגדים 20, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	94	כן

ההגבלות של אזור מגורים 5 בתוכנית 62: עד 50% אחוזי בנייה, עד 2 קומות מעל פני הקרקע וקווי בניין: 4 מ' לכל צד וגם לאחר ו- 6 מ' לחזית. בכדי להיות שייך לאזור מגורים 1 צריך מגרש של 1,000 מ"ר ומעלה. חלקה 122 היא 313 מ"ר. בעבר היא הייתה במשותף עם חלקה 121 (ששטחה 290 מ"ר) - חלקה 95, שגודלה היה 603 מ"ר. לא בנו בחלקות 95, 121 ו- 122 בנייה בהיתר שחורגת מקווי הבניין, מ- 50% אחוזי בנייה ומ- 2 קומות מעל פני הקרקע. מכל הנתונים האלה ניתן להסיק שחלקה 122 נמצאת באזור מגורים 5 (היא לא יכולה להיות אזור מגורים 1 - כי אין לה 1,000 מ"ר - וגם חלקה 95 לא יכולה להיות אזור 1 - מאותה הסיבה).
 במצגת של תוכנית 16000 (מתאריך 21.11.12) מצוין ש- 80% הבתים הבודדים (עד 2 קומות) מצויים בתחום בית הכרם ההיסטורית;
 ובמפות של המצגת - חלקות 122 ו- 121 מסומנות כחלק מבית הכרם ההיסטורית.



ומתוך מצגת אחרת של תוכנית האב (מתאריך ינואר 2011) -
 בשכונת יפה נוף רק שיכון עממי (רח' הארזים) הוא אזור מגורים 1, כפי שמופיע בתמונה שלהן:

6	תכנית אב/מתאר לשכונת בית הכרם תכנית מס. 16000
	קומפליצה וייעודי קרקע
מערך יעודי הקרקע: ירוב השטח כ - 90% מאגדר כמגורים 5 (50% תכנית, 2 קומות) באזור יפה נוף (שיכון עממי) וגבעת בית הכרם מגורים 1 (84%, 3-4 קומות) שכונת הסועלים - מגורים 2 (90%, 3-4 קומות)	

14. מגרש מינימלי

בתוכנית 62 בסעיף "(ב) מגרשי בניין: בתים ומבני חוץ" בסעיף 1 כתוב:

" שטח המגרש המינימלי

לא יורשה לבנות כל בית, בכל אחד מן האזורים השונים הרשומים בטור הראשון של טבלת האזורים, על כל מגרש ששטחו הוא פחות מהרשום בטור השני של טבלת האזורים בצד אותו אזור "

בטבלת הזכויות של תוכנית 62, שמופיעה בארכיב האופטי, והיא האסמכתא החוקית - בכל אזור מגורים בתוכנית 62 - אסור לבנות על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר.

כלומר, בנייה על חלקה 122, ששטחה 313 מ"ר, קטן מ- 500 מ"ר - היא סטייה מתוכנית 62.

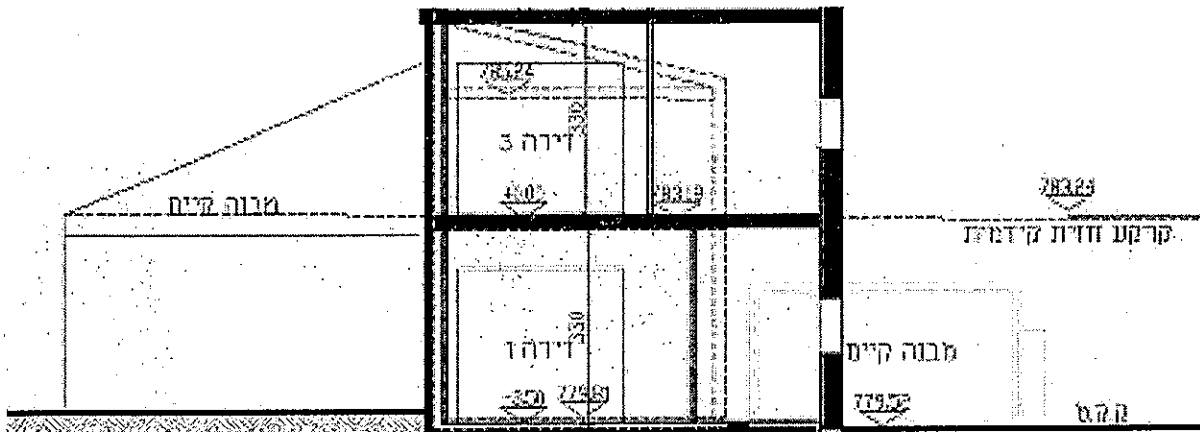
סטייה זו לא נכללת ברשימת ההקלות האפשריות המותרות, ולכן אסור לתת את ההקלה.

15. כמה קומות

זו תמונה של חלקה 122, שהגישה המבקשת - ובה רואים את הקומה היחידה בחלקה - והיא מתחת פני הקרקע - וכדי להגיע לפני הקרקע - יש לעלות במדרגות המופיעות בתמונה:



וזוה קטע מחתך ג-ג מהבקשה להיתר בנייה של חלקה 121 (2023/0134.00) (אותו האדריכל), ובה רואים את הקומה היחידה בחלקה (צמודה לדירה 1 בחלקה 121) - והיא מתחת פני הקרקע:



בסעיף 1.4.1.2.2 לתוכנית 10038 כתוב: "תוספת של עד 2.5 קומות טיפוסיות למבנה הקיים".
למבנה הקיים - ולא לתוכנית הקיימת.

במבנה הקיים יש אפס קומות (קומה מתחת פני הקרקע לא סופרים במניין הקומות).

אפס קומות מעל פני הקרקע (המבנה הקיים)

ועוד שתיים וחצי קומות שניתן לקבל לפי תוכנית 10038 =

מקסימום היתר לבנייה - שתיים וחצי קומות מעל פני הקרקע.

לפי הכתוב בתוכנית 10038 סעיף 6.20.1 -

מספר הקומות המרבי המותר על פי התוכנית הוא מחייב, וכל סטייה ממנו תיחשב סטייה ניכרת.

הוספת קומות בניגוד לכתוב בתוכנית 10038 היא סטייה ניכרת,

ובכל מקרה - לא נמצאת ברשימת ההקלות המותרות.

16. קומה טיפוסית

אין קומה טיפוסית בחלקה 122, כיוון שאין קומות מעל פני הקרקע. הקומה מתחת למפלס

הקרקע, לא יכולה להיחשב כקומה טיפוסית, כיוון שלא נספרת במניין הקומות.

בקביעת שטחה של קומה טיפוסית על סמך קומה מתחת פני הקרקע ניכרת סטייה.

17. 25%

לפי תוכנית 62 - שטח קומה יכול להיות עד 25% משטח המגרש. לכן השטח המותר הוא 313 חלקי

$4 = 78.25$ מ"ר. בחו"ד משרד המהנדסים שמיעץ לוועדה, נכתב שמהנדס מטעם המבקשת הצהיר

ששטח הקומה הוא 180 מ"ר. כלומר, שיותר מ- 100 מ"ר הם בחריגת בנייה.

במתן זכויות בנייה עבור בנייה שהייתה לא בהיתר ניכרת סטייה.

18. שטח מותר לבנייה

שטח מגרש 313 מ"ר X 50% אחוזי בנייה (אזור מגורים 5, תוכנית 62) = 156.5 מ"ר + אפס קומות

(כיוון שאין קומות מעל פני הקרקע) X 13 מ"ר (כלומר - 0 מ"ר) + 2.5 קומות X 13 מ"ר ממ"ד

(כלומר - 32.5 מ"ר) = 189 מ"ר שטח עיקרי מותר לבנייה.

חישוב שטחה של קומה טיפוסית מעבר ל- אפס מ"ר

לבנוי של אפס קומות מעל פני הקרקע -

לא תואם את תוכנית 10038, שמתעלמת כליל מקומות שבנויות בתת הקרקע -

ניכר בסטייה מתוכנית 10038, ולא נמצא ברשימת ההקלות המותרות.

קו הבניין (מרווח מינימלי), לפי תוכנית 38, צריך להיות 4 מטרים לכל צד ו- 6 מטרים לאחור. לפי תוכנית 62 (אזור מגורים 5) קו הבניין לחזית (מרווח מינימלי) צריך להיות 6 מטרים. כיוון שמדובר בסך הכול ב- 189 מ"ר הנפרשים על פני 2.5 קומות - כלומר 75.6 מ"ר לקומה על מגרש בשטח 313 מ"ר - יספיקו לכך קווי הבניין המותרים. מהנדס הוועדה הפנה בחוות דעתו לסעיף 15 בתוכנית 38 - אך הפניה לסעיף - זה לא חיווי דעת, ולכן לא יכול להיות מאושר קו אפס ללא נימוק. לפי תוכנית 10038 סעיף 6.20.2 - קווי הבניין המותרים עפ"י תוכנית זו הם מחייבים. צמצום השטח בין גבול המגרש לבין קו הבניין מעבר למותר כחריגה עפ"י תוכנית זו ייחשב **סטייה ניכרת**. בכל מקרה, סטייה מקו בניין לא נמצאת ברשימת ההקלות המותרות (חוץ מסטייה בקו בניין של 7%).

20. **בנייה בקיר משותף, קו בניין אפס - חיבור הבנוי החדש לישן - יצירת בניין אחד לא תקני**

קו בניין אפס בין הבנוי החדש (בחלקה 122) לבין הבנוי הישן (בחלקה 121) ייצור בניין חדש. הקירות של הבנוי הישן יהיו חלק מהשלד של הבניין החדש. הקירות האלה, שהם ללא פלדה וללא זיון, אינם עומדים בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) - **ולכן אסור לאשר את הבנייה בקו אפס - ניכרת סטייה מהתקנות**.

בדיקת ביטוס הבנין ושלדו תק' (חם' 3) תש"ס-1980 תק' תשנ"ח-1997
1.04 (א) הקרקע נמצאת תחת חסימת המים והמים לא יוכלו לחדור אל תחת הבניין.

14.02
<https://www.sheron.co.il/bay.html?no01644>
תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תוספת נדרשות)

תק' תשנ"ח-1997

(א) רוכשנות היסוד הבנוי ונכסיו כמנהל של השלד ייבדקו על ידי מעבדה באישור אפי' הקבוצה את אישיותם ואם הקרקע לא תיבדק היסודות התקנים, להבטיח את קיומו והיציבות של הקרקע, כמפורט להלן:
(1) השלד עשוי פלדה - התאמת כל היסודות להוראות תק' 1125 חלק 1 - דקת מבני פלדה, לענף צינורות פלדה למבנים - תק' 1428, לענף פחי סימון צינורות פלדה - תק' 1505, והתאמת עמודים של קרמיקה או סלע למבנים פלדה - תק' 1713 חלק 1.2.
(2) השלד עשוי בטון קרן - התאמת המסגרת והקישורים להוראות תק' 456 ולדרישות תק' 1118 - לענף מבנים - תק' 1428, לענף אגרות - תק' 1, ולענף טיפוסים למסגרת - תק' 1604. התאמת סלע לזיון בטון - תק' 1466, תק' 1510, תק' 1593, תק' 1603, התאמת סלע דריסה לתק' 1713.
(3) קישור גומי קלים בהתאם להוראות תק' 1556.

תק' תשנ"ח-1997

שלד לא יכול להיות עשוי מבטון דקדק - **אסור לאשר אותו** - וקירות הבנוי בחלקה 121 אינן עומדות בתקנים ובתקנות (לא כוללות פלדה ולא כוללות זיון - לפי שני דוחות מעבדות). החלוקה לשתי חלקות לא עוזרת ליציבות בניין - הגבול הקנייני בין החלקות לא משנה שום דבר כאמצעי הגנה על התמוטטות הבנוי בחלקה 122 מפני פגיעה מהתמוטטות הבנוי בחלקה 121.

חומרי בניה ושיטות פסולים תק' (חם' 2) תשס"ה-2005

5.05 (א) לא יבנה שלד, כולו או מקצתו, מחומרים שאינם בהתאם לתקן, חרבר בניה שאינו בהתאם לתקן ישרלך נאחר הבניה.

(ב) לא יבנה שלד על פי שיטת בניה שלא מתקיימות בה הוראות כל דין לרבות פרא 5.03.

(ג) נבנה חלק כלשהו מהשלד מחומרים שאינם בהתאם לתקן או על פי שיטת בניה שאינה מתואמת אחר הוראות כל דין - ייתום השלד או יתוקן.

ברגע שבונים בקיר משותף שהוא עצמו לא עומד בתקן ובתקנות - באותו הרגע צריך כבר להרוס הכול ולבנות מההתחלה (בכפוף לחוק, לתקנות, להנחיות, לתוכניות ולהיתרים).

21. המרקם העצמי של הבניין

לפי סעיף 3.4.1.2.2 לתוכנית 10038, בניין שגובהו עד שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר לא נכלל בתוכנית 10038 הריסה ובנייה מחדש אם זה פוגע במרקם של צמודי קרקע. לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) - מדובר בבית דו-משפחתי. הריסת הבניין בחלקה 122 בלבד של הבית הדו-משפחתי, ובניית בנוי בן 5.5 קומות בחלקה זו, ללא הריסת הבניין בחלקת 121, שהוא בן קומה אחת - יפגע במרקם העצמי של הבניין צמוד הקרקע, הבית הדו-משפחתי - חלקו האחד של הבית יהיה קומה אחת, וחלקו השני 5.5 קומות. כלומר, פגיעה בוטה במרקם העצמי של הבניין, ומהווה סטייה ניכרת מתוכנית 10038. סטייה ניכרת בכך, ש-4.5 קומות זה הבדל של פי 450% בין שני חלקי הבניין.

22. אישור משרד התחבורה

לפי סעיף 1א4.3.2 בתוכנית ארצית לתשתיות לאומית מס' 2 (כביש 16): יש לקבל את אישור משרד התחבורה לעבודות בנייה (כולל חפירות וקידוחים) מעל למנהרה. למבקש אין אישור כזה. עבודות חפירה, חציבה וקידוחים עלולות לגרום נזקים למנהרה שמתחת, עד כדי פגיעה במנהרה, ביציבותה, במערכות המנהרה ובתפקודה; להפריע, להטריד ולגרום למפגע סביבתי של ממש. אי המצאת האישור מהווה סטייה ניכרת מתוכנית 2, ולא נמצאת ברשימת ההקלות המותרות.

23. תוואי המנהרות

לפי סעיף 4א4.3.2 בתוכנית ארצית לתשתיות לאומית מס' 2 (כביש 16): הבקשות ל"היתרי הבנייה יציגו תוכניות וחתכים הכוללים תוואי המנהרות תחתיהם, ויכללו פרטים על ביסוס המבנים יחד עם ציון המרחקים של הביסוס מגג המנהרות". חתכים כאלה לא הוצגו, והפרטים לא נכללו ולא צוינו. באי ההמצאה, ההכללה והציון על פרטיהם ניכרת סטייה מתוכנית 2, שלא נמצאת ברשימת ההקלות המותרות.

24. פרטי ההקלה / ות

בתקנה 104 לתקנות תכנון ובנייה (רישוי בנייה) כתוב שהבקשה להקלה תכלול את פרטי ההקלה. לכן יש להגיש בקשה חדשה, שתכלול את הפרטים הבאים החסרים של כל הבקשות להקלות החסרות: הריסה חלקית של הבניין; בחירה במסלול חיזוק ולא במסלול הריסה מלאה; אי הגשת בקשה משותפת לשני מגרשים החולקים קיר משותף; פגיעה במרקם הצמוד; אי הצגת חתכי תוואי המנהרות; בנייה למגורים מתחת פני הקרקע; בנייה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר; אי התייחסות בחישובים הסטטיים לחלק הבנוי הצמוד (בחלקה 121). ניכרת כאן סטייה בניסיון להחביא את כל הסטיות.

25. נימוקי הבקשה להקלה / ות

בתקנה 19/33 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) כתוב שהבקשה להיתר הכוללת סטייה מהוראות תוכנית, תפרט את הסטייה המבוקשת ותנמק את הצורך בסטייה המבוקשת. לכן יש לכלול, בבקשה חדשה שיש להגיש, את הפרטים הבאים החסרים לסטיות המבוקשות (כולל, כמובן, הנימוקים לסטיות המבוקשות):

הריסה חלקית של הבניין; בחירה במסלול חיזוק ולא במסלול הריסה מלאה;
 אי הגשת בקשה משותפת לשני מגרשים החולקים קיר משותף; פגיעה במרקם הצמוד;
 אי הצגת חתכי תוואי מנהרות; בנייה למגורים מתחת פני הקרקע; בנייה על מגרש ששטחו קטן
 מ- 500 מ"ר; אי התייחסות בחישובים הסטטיים לחלק הבנוי הצמוד (בחלקה 121).
ניכרת כאן סטייה בניסיון לסטות ללא נימוקים.

26. שטחים אחרים (שטחים הם)

בבקשה להיתר בנייה, מלבד פירוט שטחים עיקריים ושטחי שירות מבוקשים -
 מופיעים גם שטחים תחת הכותרת אחר -
 שטחים אלה צריכים להיכלל ברשימת השטחים העיקריים.
 תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים)
 מחלקות את השטחים לשני סוגים: שטחים למטרות עיקריות ושטחי שירות.
 לכן כל מה שלא זכאי להיכלל בשטחי שירות - נכלל כשטח עיקרי.
 בתקנה 9(ג) לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) נכתב:
 (ג) לענין תקנה זו ייראו כל חלקי הבנין שאינם שטחי שירות גם כן כשטחים למטרות עיקריות.
 שטחי מרפסות מעל 5 מ"ר לכל יחידת דיור - צריכים להיכלל בשטח העיקרי -
 כך כתוב ב- 10038 4.1.2.2 ד1.

8) מרפסות שירות בשטח עד 5 מ"ר לכל יחיד חדשה _____ מ"ר

אחר			
סמ"ר	חוצע		
אזורות הנדסה סמ"ר	חוצע	חוצע מקורה עד 14 מ"ר	חוצע מקורה עד 14 מ"ר
2.33	2.33		
5.17	2.64	5.53	
22.46	9.73	12.73	
19.02	5.01	14.01	
19.05	5.01	14.04	
74.88	5.01	5.83	64.15
145.02	29.73	52.14	64.15
145.02	29.73	52.14	64.15

145.02	29.73	52.14	64.15
145.02	29.73	52.14	64.15

באי הכללת השטחים המכונים 'אחר' כשטחים למטרות עיקריות -

ניכרת סטייה

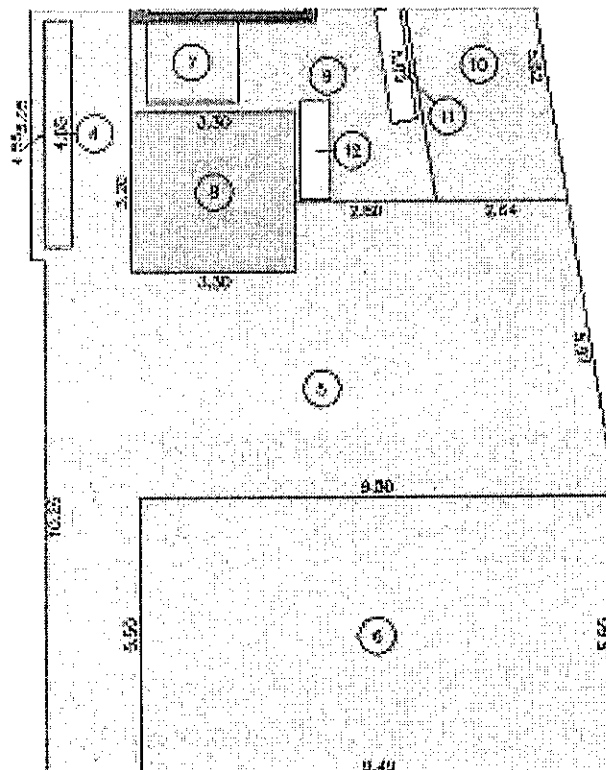
מתוכנית 10038 ומתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים).
 ניכר ש- 146 המ"ר האלה המכונים 'אחר' - סוטים מכמות השטחים למטרות עיקריות שהמבקשת
 עצמה חישה לעצמה שמגיע לה - כלומר **ניכרת סטייה** עצמית. כלומר, המבקשת עצמה בעצם

מתנגדת למה שביקשה. המבקשת בעצם מבטלת לעצמה את הבקשה של עצמה.

27. פירוט מערכות טכניות ומתקני שירות

לגבי קומה מינוס אחד:

מט"ח טכניות ומתקני שירות מוצע			
4	2.50		
5	75.59	76.09	100
4	-2.50		
6	53.20		
7	2.96		
סה"כ מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע		134.75	ט"ר



יש לפרט, ולא לכתוב באופן כללי וסתמי "מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע".
ועדת תכנון לא יכולה לאשר מתקני שירות ללא פירוט. ניכרת סטייה מהחדר.

28. לא מולאו פירוט שטחי שירות מבוקשים - ולכן צריך להגיש בקשה חדשה:

שטחי שירות מבוקשים הנגזרים משטחים עיקריים מבוקשים לזכויות עניין רשמי

אנא מלא את הטבלה הזו בפרטים הנדרשים להגשת הבקשה. שטחי חנייה נדרשים להגשת הבקשה.

1. שטחים עד 8% למשטח עיקרי מוצע עד 20 מ"ר לחיד לטחנות

2. שטחים עד 2% ממוצע למערכות טכניות, ח. אספה, מכונות וכד'

3. שטחי רציף ע"פ דין

4. שטחי מבנה עד 12 מ"ר לכל חיד חדשה

5. מבואות וחורגי מדרגות משותפים

6. קומות עמודים פנימיות ומקטרת אגף ימין ספחית סימט לא תכלול למטה חידים

7. מעברים ציבוריים

8. טרפסות שירות בשטח עד 5 מ"ר לכל חיד חדשה

9. שטחי שירות אחרים שהתחדר על פי תכנית או ע"פ דין

10. שטחי שירות ונה קרקעיים נוספים מעבר לגיל לרבות חניה

11. שטחים מוצעים בסימטריה של המבנה ושל חידים נדרשים להגשת הבקשה

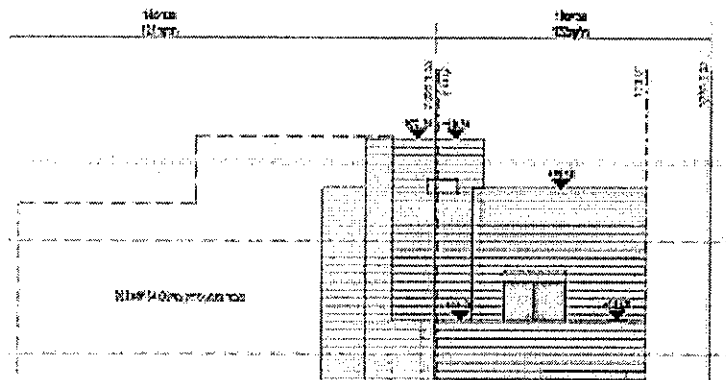
סך שטחי שירות מבוקשים להקמה מוצע: _____ מ"ר

חיים נחמי אוריכל 15.2.2014 חיים נחמי אוריכל
חיים נחמי אוריכל חיים נחמי אוריכל
חיים נחמי אוריכל חיים נחמי אוריכל

סך שטחי שירות מבוקשים הם אפס.

ניכרת סטייה בין המבוקש והחתום במילים לבין מה שמשורטט. לכן צריך להגיש בקשה חדשה.

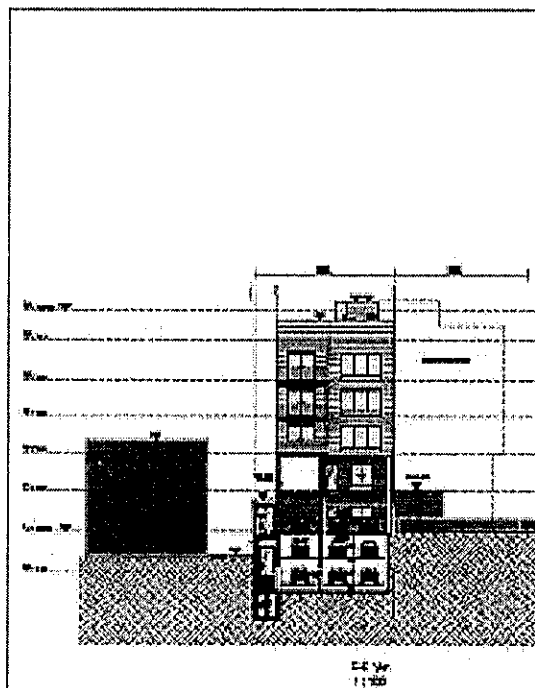
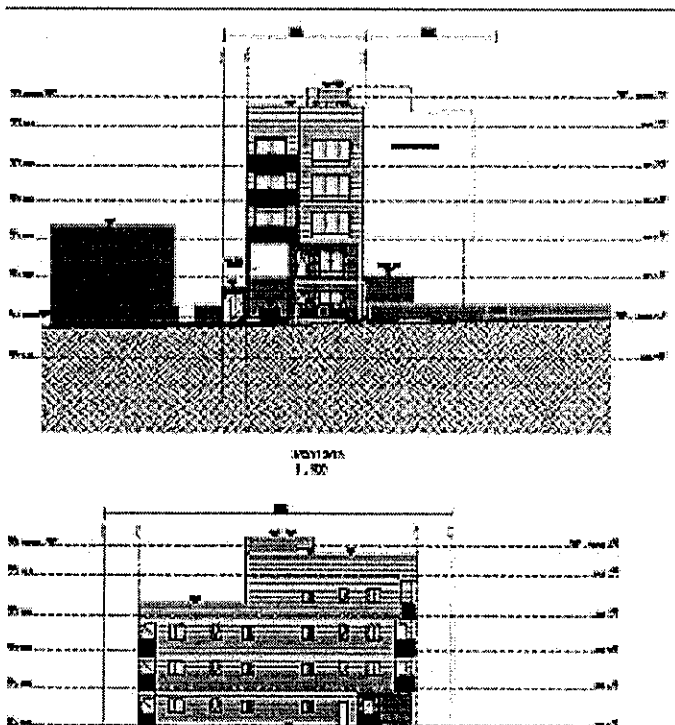
29. חלון משותף על גבול החלקה



אין יכול להיות שיש חלון משותף על גבול שתי החלקות?
אם יש חלון משותף - צריך להגיש בקשה משותפת. **ניכרת סטייה**.

30. חתכים סותרים - בנוי צמוד בחלקה 94

ישנה סתירה בין שני השרטוטים - בחתך הדרומי יש קו אפס עם בנוי בחלקה 94, ובחתך C-C אין בנוי צמוד בחלקה 94. כמו כן, המרפסות בחתך הדרומי מכוערות יותר. **ניכרת סטייה**.



31. מגורים מתחת פני הקרקע

אסור לפי תוכנית 10038 לבנות למגורים מתחת פני הקרקע:

4.1.2.2
הריסת מבנה
קיים למגורים
והקמתו מחדש

אסור לפי תוכנית 38 לבנות למגורים מתחת פני הקרקע:

N

בתוכנית 62 בחלק ו' (ב) בסעיף 4(2) כתוב:

ואילו בבקשה מבקשים מגורים בקומה שמתחת פני הקרקע (קומת מרתף) -

יש בזה סטייה ניכרת מתוכניות 10038, 38 ו-62:

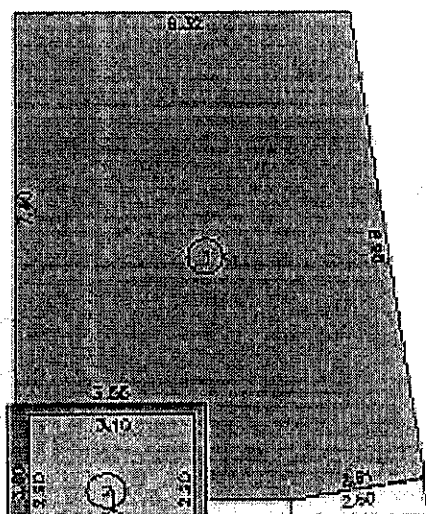
18 OCT 30 1952

—3.50 = הכבוד

קנינה: 1- קנינה

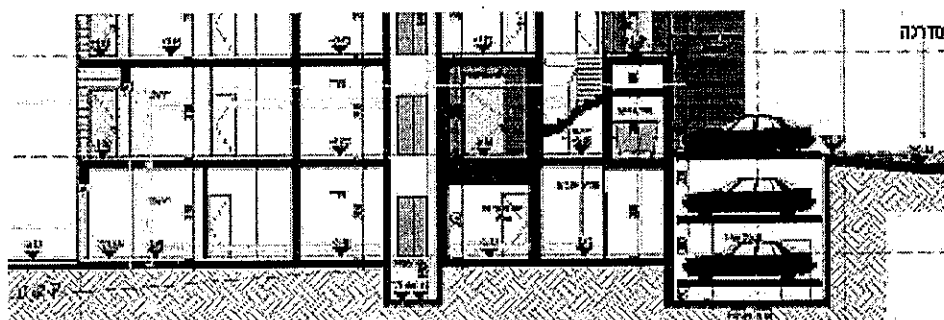
שפח למטרות עיקריות

תוצאות מבחן	
שאלה	תשובה
1	52.18
2	52.18
3	53.18



הוצאות מדינת ישראל - 1977		
2	12.21	12.21
3	-3.38	
4	1.77	מדינת ישראל - הוצאות
5	1.54	הוצאות מדינת ישראל - הוצאות
6	9.99	הוצאות מדינת ישראל - הוצאות
7	3.50	הוצאות מדינת ישראל - הוצאות
8	13.19	הוצאות מדינת ישראל - הוצאות
9	-2.50	הוצאות מדינת ישראל - הוצאות
10	53.20	הוצאות מדינת ישראל - הוצאות
11	1.20	הוצאות מדינת ישראל - הוצאות
12	154.75	הוצאות מדינת ישראל - הוצאות
13	13.26	הוצאות מדינת ישראל - הוצאות

להלן חלק מכתב אחר - A-A - דירה 1 מתוכננת מתחת פני הקרקע (סטייה ניכרת):

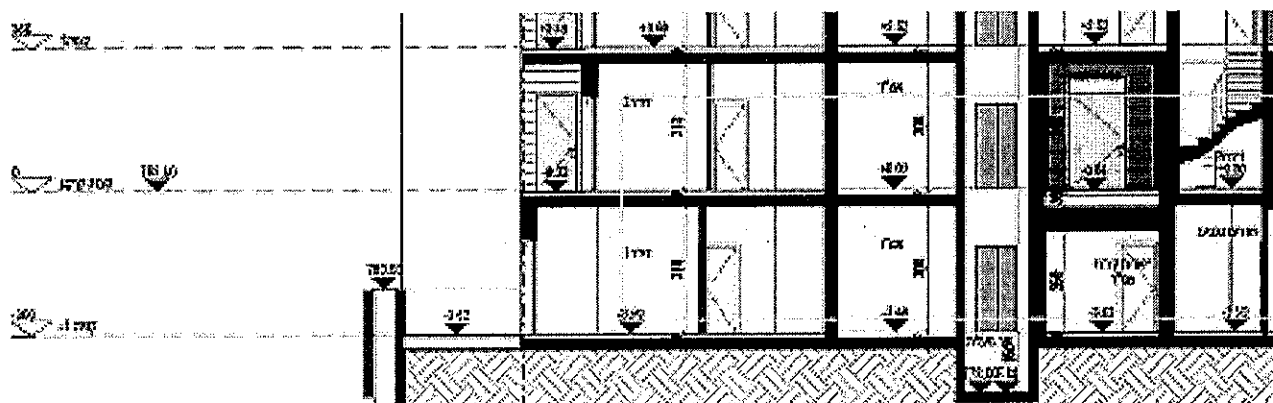


יש להגיש בקשה חדשה (ניכרת כאן סטייה):

מפרט	חומות לקרקע	קומה
-3.50	לא	1- קומה
0.00	לא	קומת ערקע
3.50	לא	קומה 1
6.80	לא	קומה 2
9.90	לא	קומה 3
13.00	לא	קומה 4
16.50	לא	קומת גג
		מעל הקרקע
		מתחת הקרקע
		סה"כ המבנה

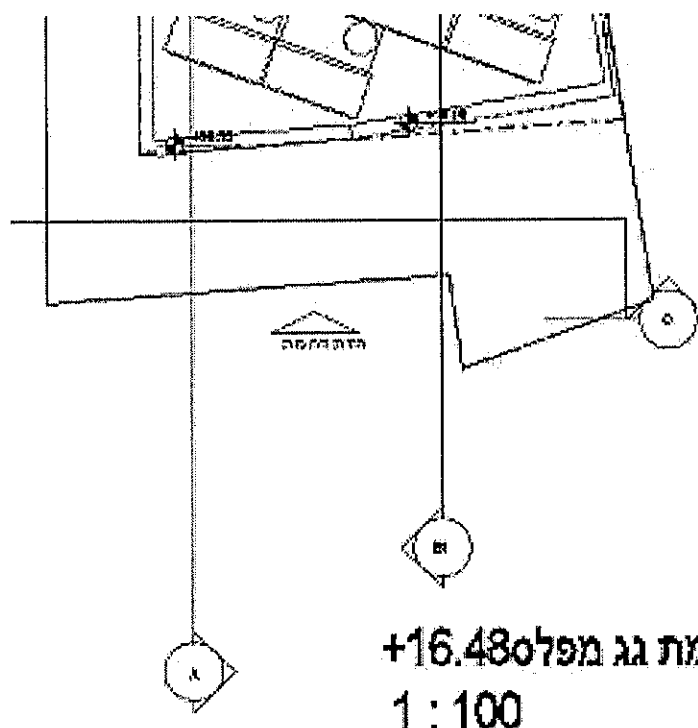
[illegible][illegible]

35. שישה גבהים שונים על אותו קו של תחתית קומה מינוס אחד - הכיצד?



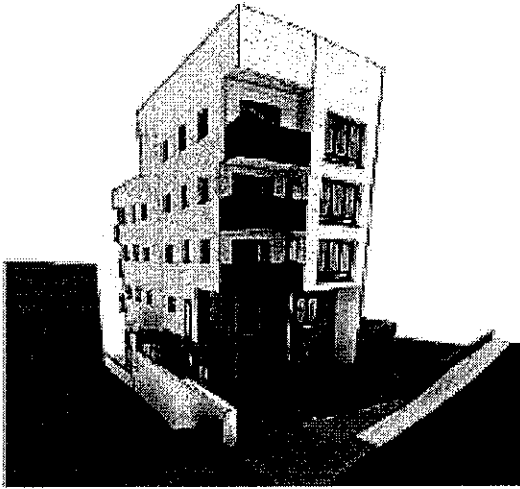
כיצד ישנם שישה גבהים שונים (משמאל לימין: -3.6, -3.62, -3.5, -3.48, -3.62, -3.5) בחתך A-A, בתחתית קומה מינוס 1? ניכרת סטייה שסוטה מעצמה. צריך להגיש בקשה חדשה.

36. שני גבהים שונים לקומת הגג?

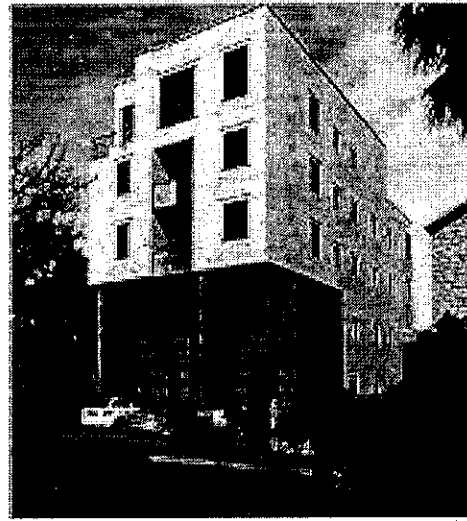


ישנם שני גבהים שונים לגג - 16.5 בחתך A-A - לעומת 16.48 במבט מלמעלה. ניכרת סטייה. צריך להגיש בקשה חדשה.

מגורים 18



מגורים 16



ההדמיה בבקשה הזאת היא ברמה לא מספיקה.

בהדמיה מאת אותו האדריכל, בבקשה 2023/0134.00 (צד ימין למעלה) - רואים בניין כמו אמתי - ואילו בבקשה כאן מאת אותו האדריכל (צד שמאל למעלה) זה נראה עקום ולא רציני. כמו כן אין הדמיה של הבנוי הצמוד והסמוך - חלקות 121 ו-94 - ואילו בהדמיה הקודמת יש את חלקה 96 לפחות שנראית אמיתית. כמו כן, המכוניות בהדמיה הנוכחית לא נראות - לעומת המכוניות בהדמיה הקודמת, שנראות היטב. כמו כן, הכביש והמדרכה לא נראים נכון בהדמיה הנוכחית כמו במציאות, ואילו בהדמיה הקודמת אולי הם (הכביש והמדרכה) לא מדויקים, ולא קרובים להיות מדויקים - אך הם נראים סבירים עבור הדמיה שכזאת.

ניכרת כאן סטייה מרמת העבודה שנקבעה בבקשה הקודמת בקיר המשותף של אותו האדריכל. לכן יש ליצור הדמיה חדשה משופרת, ולהגיש בקשה חדשה.

38. לפי סעיף 24 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) -

מבקש הבקשה חייב לעמוד בכל הוראות החוק, התקנות, התוכניות וההנחיות המרחביות.

39. לפי סעיף 30 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה):

"הבקשה להיתר תיערך לפי התוכניות, ההנחיות המרחביות, תנאים הכלולים במידע להיתר, לתכן הבנייה, והוראות אחרות לפי כל חיקוק, החלות על המקרקעין".

40. בחוק התכנון והבנייה, בסעיף 145(ב)(1) כתוב: "לא יינתן היתר אלא אם כן העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתוכניות, להנחיות המרחביות שנקבעו לפי סעיף 145ד (בחוק זה - ההנחיות המרחביות) ולהוראות אחרות לפי חוק זה, החלות על הקרקע או הבניין הנדונים".

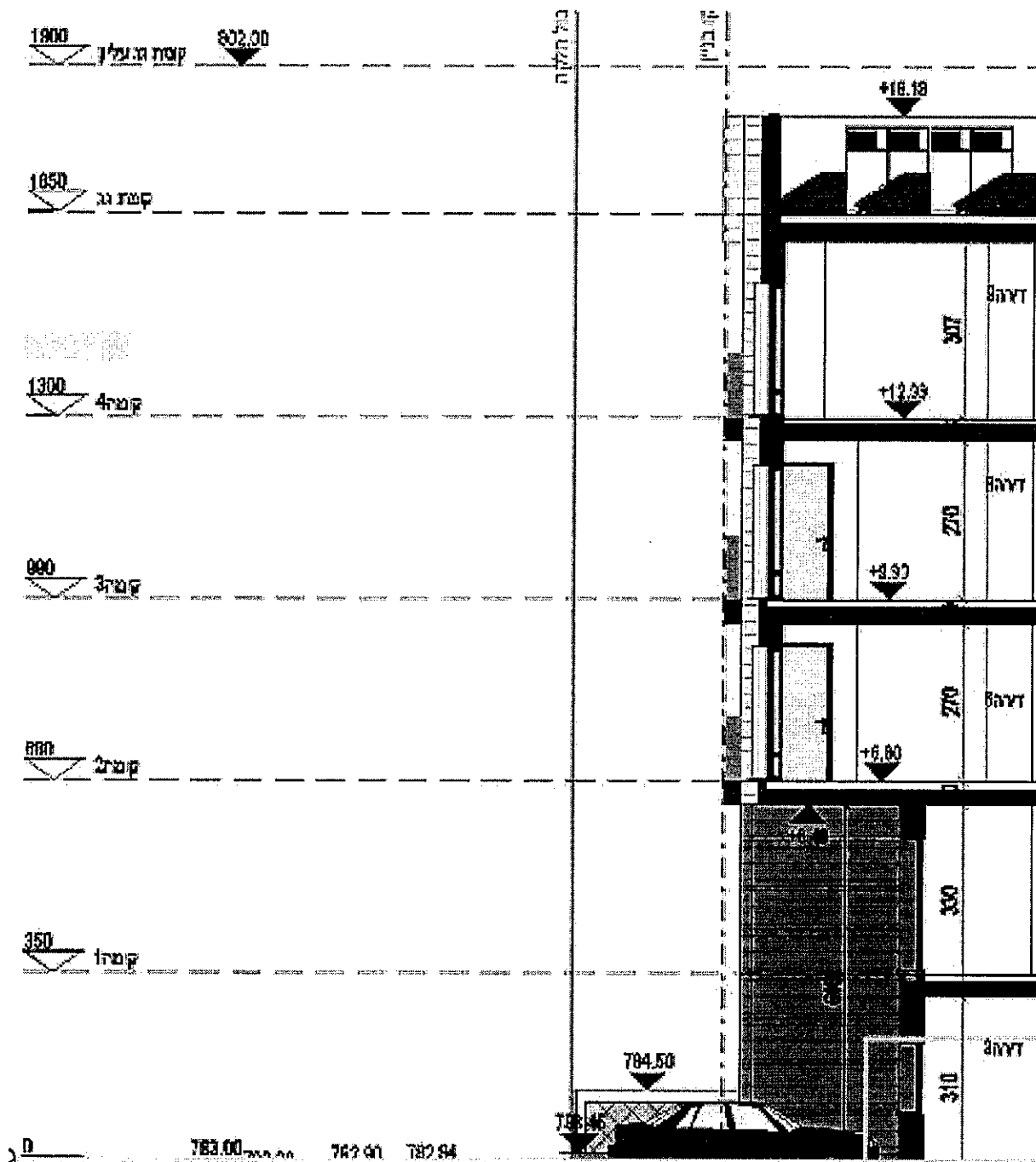
41. המבקש לא עמד בכל תנאי ההנחיות המרחביות.

לא ניתן לאשר בקשה להיתר אם לא בוצעו כל ההנחיות המרחביות

[וזה על פי סעיף 145ד. (ח) לחוק התכנון והבנייה].

42. גובה הקומות הטיפוסיות במבנה הוא לא אחד - ניכרת סטייה -

בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 1.2.1).



43. גובה הקומות בבנוי החדש לא מתוכנן תוך התאמה לגובה בבנוי הקיים הצמוד,

וחזית הבנוי החדש לא המשכית לחזית הבנוי הצמוד, ובכך אין התאמה - ניכרת סטייה -

בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 1.2.3).

44. אין מידע לגבי כניסה רגלית לבניין (חומרים, שיפועים ומדרגות) - ניכרת סטייה -

בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2).

45. אין מידע לגבי פינות המגרשים הגובלים - ניכרת סטייה -

בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2).

46. אין מידע לגבי מפלסי הכניסה לבניינים השכנים הגובלים (אחד מכל צד בחזית לרחוב) -

ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2).

47. אין מידע לגבי תכסית פנויה במגרש לחלחול מים - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2).
48. אין מידע לגבי גובה גדרות ביחס לקו הקרקע הטבעי - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2).
49. אין מידע לגבי תוואי גישה ושיפועים לפינוי האשפה, פירוט נפח האחסון, סוג ומספר כלי אצירת האשפה ופירוט חומרי גמר עמידים ורחיצים בחדר האשפה - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2).
50. לא סומנו העוגנים הנדרשים בחתכים הרלוונטיים - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2).
51. לא מוצג מיקום עמוד התאורה החדש שמיועד להעתקה בשטח הציבורי הגובל - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 4.2.10).
52. לא תוכננו שיפועים לניקוז טבעי של מי הנגר לכיוון הרחוב. כמו כן, לא הוגש דוח הידרולוגי, שבו מידע על תכנון אופן הטיפול במי נגר - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2.5).
53. לא תוכנן פתרון גלישה (Overflow) לצורך הימנעות מהצפות במקרי ספיקת מים גבוהה מדי - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2.5.1).
54. לא הוצגו פתרונות ריצוף המאפשרים החדרת מי נגר עילי לקרקע במגרש. לא צוינו הפתרונות הספציפיים ומפרט הריצוף - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2.5.3).
55. לא הוצגו פרטי פיתוח וחומרי גמר לפיתוח בתחום המגרש, וכן בתחום הרחוב הגובל במגרש, לגבי: קירות, מעקות, פרטי ניקוז, אבני שפה וריצוף - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2.6).
56. לא צורף נספח עוגנים לבקשה להיתר. בנספח זה יש להציג מיקום עוגנים מוצעים על גבי מפת מדידה + הצהרת מהנדס על הצורך / אי הצורך בעוגנים בכל אחד מצידי המגרש - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2.8).
57. לא צוין הצורך בביצוע עוגנים מתחת למגרשים גובלים בבעלות פרטית; לא פורסמה הכוונה לביצוע עוגנים לבעלי המגרש הגובל ומתן זכות התנגדות; ולא נבדקו התשתיות ציבוריות העוברות באזור העוגנים המתוכננים - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2.8.1).
58. לא צוין הצורך בביצוע עוגנים מתחת לרחוב. לא בוצע תיאום תשתיות הנדסי מול מחלקות העיריה השונות, חברת החשמל, הגיחון וכו', על מנת לוודא, כי בעת ביצוע העוגנים לא יפגעו תשתיות עירוניות בתת הקרקע - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 2.8.2).
59. לא הוצגו חזיתות מבנים סמוכים למגרש - לפחות שני מבנים מכל צד - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 3).
60. לא חושב היחס בין חיפוי אבן לחומרי גמר אחרים על גבי החזית - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 3).
61. לא צוינו פרטי מעטפת (אבן), הכוללים הצגת פריסת חיפוי האבן במבנה - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 3).
62. לא צוין מיקום תאורה לחזית / על החזית (יש להימנע מאלמנטי תאורה מסנוורים) - ניכרת סטייה - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 3).

63. לא צוין שטח חיפוי האבן בחזית הבניין - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 3.1.1).
64. הבקשה במגרש 121 הסמוך נסגרה בדצמבר 2023, ולכן השרטוט שהוצע בבקשה לא רלוונטי, ויש לציין את החזית הנוכחית הקיימת. יש לשים דגש על הצגת מפלסי הקומות בבניין והתאמתם במידת הצורך למפלסי הבניין הסמוך - כיוון שהבנייה המוצעת היא בקו אפס - **ניכרת סטייה** - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 3.2.1).
65. לא צוין האם חזית הבניין תהיה מחופת באבן מרובעת ומסותתת, ולא צוינו באופן מדויק - סוגי סיתות האבן, גווני טיח, אפיון זכוכית או חיפוי מתכתי אחר - **ניכרת סטייה** - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 3.4).
66. לא צוין גמר האבן בחלקי הבניין השונים (**טובֶּזָה** / **תלטיש** / **מוסמָס** / **מוטבה**) - **ניכרת סטייה** - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 3.4.1).
67. לא צוין מקדם בליעה מינימלי ומקסימלי של מחיצת הזכוכית בחזית, איפיון רפלקטיביות הזיגוג, וכן יכולת הבידוד התרמי של הזיגוג ורמת סינון הקרינה של הזיגוג. כמו כן, לא צוין האם הזיגוג של החיפוי והחלונות יהיה בעל גוון ניטרלי ללא צבע וברפלקטיביות (RF) של עד 17%. **ניכרת סטייה** - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 3.4.1).
68. לא סומנו אבני הקצה של הפתחים, לא הוצגו הביטוי העיצובי ומסגור הפתחים בחזית הבניין, ולא הוצג עיבוד האבן סביב הפתחים בחזיתות הבניין - **ניכרת סטייה** - בניגוד להנחיות המרחביות (סעיף 3.4.5).
69. לא צוינו השימושים בכל החדרים הטכניים (למשל בקומה 1-) - **ניכרת סטייה** - בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), התוספת הראשונה (תקנה 2(ב)(5)).
70. לא צוינו החומרים שבהם ייבנו או יצופו הקירות החיצוניים של הבניין - **ניכרת סטייה** - בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), התוספת הראשונה (תקנה 2(ג)(4)).
71. לא צוינו חומרי הגמר של אבני שפה - **ניכרת סטייה** - בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), התוספת הראשונה (תקנה 4(3)).
72. לא צוינו דרכי ניקוז וחלחול, אמצעים ומיתקני החדרה, לרבות תעלות וצינורות - בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), התוספת הראשונה (תקנה 4(7)).
73. לא צוין החיבור לביוב הציבורי, לרבות שוחות - **ניכרת סטייה** - בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), התוספת הראשונה (תקנה 4(11)).
74. לא צוינו גדרות, חומרי הגמר שלהן ומפלסיהן - **ניכרת סטייה** - בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), התוספת הראשונה (תקנה 4(12)).
75. לא צורפה טבלת שטחים, המוכיחה עמידה בדרישות תכסית מתאימה לחלחול מִי נָגֵר - **ניכרת סטייה** - בניגוד לתוכנית 10038 (סעיף 6.6.2(ב)).
76. לא פורטו: חיפוי אבן, שורות אבן וסוג סיתות - **ניכרת סטייה** - בניגוד לתוכנית 10038 (סעיף 6.6.3(ב)).
77. לא הוגשו ממצאים לגבי בדיקת היסודות - **ניכרת סטייה** - בניגוד לתוכנית 10038 (סעיף 6.7(א)).
78. לא הוגשה הצהרת מהנדס רישוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס - **ניכרת סטייה** - בניגוד לתוכנית 10038 (סעיף 6.7(ב)).
79. לא הוגש אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש - **ניכרת סטייה** -

בניגוד לתוכנית 10038 (סעיף 6.8).

80. לא הושארו 20% משטח המגרש כקרקע טבעית - ניכרת סטייה -

בניגוד לתוכנית 10038 (סעיף 6.19).

81. תנאי להיתר בנייה הוא תצהיר מתכנן השלד

[תוכנית 10038, סעיף 6.3.4; תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר), תקנות 15.03(א) ו-15.11].

פגמים נמצאים בתצהיר מתכנן השלד - מספרי החלקה והבקשה לא נכונים:

תצהיר מתכנן שלד

סרטי הבנייה

מס' הבקשה	גוש	חלקה
780246	30161	18



טופס להגשת חישובים סטטיים לעיריית ירושלים

נספח לתצהיר מתכנן השלד

כחלק מהתחייבותי בתצהיר מתכנן השלד המצורף לתיק בקשה מס' _____ / 780246

גוש 30161 חלקה 18

צריך להיכתב -

"כחלק מהתחייבותי בתצהיר מתכנן השלד המצורף לתיק בקשה מס' 2025/0369.00" -

זהו מס' הבקשה הנכון - זהו המספר של תיק הבקשה.

18 זה לא מספר החלקה (מספר החלקה הוא 122).

נתונים כלליים של החישובים הסטטיים תק' (מס' 4) תשמ"ט-1989

15.11 ואלה הם הנתונים הכלליים שיכללו בחישובים הסטטיים:

(1) שם עורך החישובים הסטטיים, מספר הזחנת שלד, מספר הרשיון על פי חוק המהגדרסים והאדריכלים, תשי"ח-1958;

(2) מטרת הבנין, מספר הקומות שבו ובמיקומו (שם הרחוב ומספר הבנין);

(3) שם מבקש ההיתר או בעל ההיתר, לפי הענין, ובענו;

(4) מספר תיק הבנין בוועדה המקומית;

תצהיר שאין בו מספר הבקשה הנכון - מספר תיק הבנין בוועדה המקומית (2025/0369.00) -

מספר החלקה הנכון (122) - מס' ת"צ - מהות הבנייה - חייב להיות מתוקן כדי להמשיך בתהליך.

תק"מ 4-1989

מס' 101-1989
מס' 101-1989

זהו מספר תיק הבנין בוועדה המקומית
זהו מספר תיק הבנין בוועדה המקומית
זהו מספר תיק הבנין בוועדה המקומית
זהו מספר תיק הבנין בוועדה המקומית

19

המספר הנכון של תיק הבנין
המספר הנכון של תיק הבנין
המספר הנכון של תיק הבנין
המספר הנכון של תיק הבנין

המספר הנכון של תיק הבנין
המספר הנכון של תיק הבנין
המספר הנכון של תיק הבנין
המספר הנכון של תיק הבנין
המספר הנכון של תיק הבנין
המספר הנכון של תיק הבנין
המספר הנכון של תיק הבנין
המספר הנכון של תיק הבנין

נכון לעכשיו ניכרת סטייה מתקנה 15.01 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) - שצריכה למנוע את המשך הטיפול בבקשה.

82. יסודות

בתקן הישראלי 413 בסעיף I.1.1 כתוב: "עדיף להבטיח שיטת ביסוס אחת בכל המבנה". אם הורסים חלק מהיסודות ומקימים חלק מהחדשים - נוצר מצב מסוכן. לאחר מכן שוב הורסים חלק מהיסודות, ושוב מקימים חדשים. ניכרת סטייה מהוראות התקן.

83. סוג קרקע

בחוו"ד משרד המהנדסים היועץ לוועדה נכתב: "סיווג הקרקע בדו"ח הקרקע הינו A, ואילו באנליזה נלקחה קרקע מסוג B. יש לעדכן פרמטר זה. הודעה נמסרה למהנדס במייל בתאריך 06/07/2024". זה מתייחס למתכנן השלד הראשון שהיה בבקשה, חננאל כפיר. אך לאחר מכן התחלף מתכנן השלד למהנדס שלומי נסים, שגם ציין שסוג הקרקע היא B. עד שלא יוחלט וינומק פתרון הסתירה - ניכרת סטייה, ולא ניתן לאשר את הבקשה.

84. קידוחי ניסיון

בתקנה 4.06 בתקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר) נקבע שיש לבצע קידוחי ניסיון כדי לחקור על טיב הקרקע. מתוך הנחיות להגשת נספח קרקע וביסוס של מינהל התכנון - יש לצרף נספח:



7. פרק 7 נספח

7.1 תרשים מיקום קידוחי ניסיון (פירוט מספר, מיקום, עומק קידוחי ניסיון על גבי תכנית העמדת המבנה על רקע המפה הטופוגרפית).

7.2 מידן קרקעות קידוחי ניסיון

7.3 תוצאות בדיקות החדרה תקצית

סוף מסמך - הנחיות להגשת נספח קרקע וביסוס

מתוך תקן ישראלי 940 חלק 1: "קידוחי ניסיון נועדו לספק מידע על תת-הקרקע (קרקעות וסלעים) לצורך תוכן הביסוס, לרבות הימצאות מערות, מפלס מי התהום ויוצא באלה" (סעיף 2.3.4). "עומק קידוחי הניסיון יהיה גדול מעומק תחתית היסודות למבנה המתוכנן" (סעיף 2.3.4.3 א). מתוך פס"ד ת"א 3071-07-16 אבשלום ואח' נ' אחים כאתבי בע"מ ואח' (30.6.2020), פסקה 180 - בה קובע השופט כי צריך לבצע קידוחי ניסיון:

180. עינינו הוראות, כי על פי תקן 940 היה על הנתבע 2, כמתבן השלד, לבצע חקירת קרקע על סגת לקבוע את עומק היסודות. חקירת הקרקע נעשת באמצעות סקר קרקע וקידוחי ניסיון, אלא שנתבע 2 לא פעל בהתאם להוראות תקן 940. חובתו של מתבן שלד לקבל חוות דעת יועץ קרקע בטרם תבנון השלד, ולבצע בדיקה של הקרקע כדי לקבוע את עומק הכלונסאות הנדרש, מעוגנת גם

45 מתוך 84



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 3071-07-16 אבשלום ואח' נ' אחים כאתבי בע"מ ואח'

וויק ויצורי

בפסיקה (ראו למשל: ע"א 6373/96 ניסבויס נ' סימונה [פורסם כובן] (2005) 16-5.1999). הנתבע 2 ביצע את התכנון הקונסטרוקטיבי בלא שחיה בידו מידע בדוק בלשהו בדבר הקרקע, אלא הערכה שלו בלבד לפי המצב בשטח.

ובפסקה 194 כתוב כי מומחה בית המשפט קבע שיש לבצע קידוחי ניסיון:

- 8 194. מומחה בית המשפט הסביר כי כדי לעשות דריית קרקע יש לבצע קידוח ניסיון, כפי שנדרש
- 9 בתי" 940 עמוד 11 טבלה 2.3 שורה 2. בזרך כלל מסתפקים ב-12 מסר עומק קידוח ניסיון אבל אם
- 10 צריך שיהיו כלונסאות של 12 מטר, הקידוח יהיה עמוק יותר (עמ' 12 לתמליל מיום 23.9.19, שורות
- 11 26-38).
- 12

"השלמת הנתונים הנדרשים ואישור סופי של יועץ הביסוס יתקבל לאחר הריסת המבנה וביצוע קידוחי ניסיון לפי הנחיות יועץ הביסוס" - קבעו המהנדסים המייעצים לוועדה בבקשה של חלקה 121 (2023/0134.00).

אותו משרד המהנדסים, שהם גם המהנדסים המייעצים לוועדה בבקשה של חלקה 122 - לא קבע שצריך לבצע קידוחי ניסיון בחלקה -

ניכרת סטייה ממה שקבעו לעשות בחלקה הצמודה

ומתקנות בקשה להיתר, **שמחייבות בנייה לפי הוראות התקן הישראלי 940 חלק ראשון**.

כיוון שבחלקה 122 ניתן לבצע קידוחי ניסיון ללא הצורך להרוס קודם את המבנה - זוהי הזדמנות לקדוח - כיוון שבחלקה 121 לא ניתן לקדוח מבלי לבצע קודם הריסת מבנה.

85. **ניכרת סטייה** מהוראות חשובות - לא מולאה הוראה של מהנדס הוועדה: "ניקוז מי נגר - 20% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי ושטח המאפשר חלחול מי נגר. יש להציג חישוב בהתאם".

86. **ניכרת סטייה** מהוראות חשובות -

לא מולאה הוראה של מהנדס הוועדה מהבקשה בחלקה הצמודה (2023/0134.00):

"תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר - יש להציג תוכנית פיתוח **צבעונית ומפורטת**".

לא מולאה הוראה של מהנדס הוועדה מהבקשה בחלקה הצמודה (2023/0134.00):
 "בהדמיות / תוכניות / חתכים / חזיתות יש להציג הקשר עירוני רחב יותר,
הכולל את המבנה הבנוי עם קיר משותף".

88. לא הוגש כתב התחייבות להתקנת מתקן חניה ולתחזוקתו,
 בהתאם להוראה של אגף תחבורה (תושי"ה) לגבי חלקה 121 (בבקשה 2023/0134.00):

**תנאי להיתר בנייה- הגשת כתב התחייבות
 להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.**

ניכרת סטייה מקיום התנאי לקבלת היתר הבנייה.

89. לא סביר ולא מידתי (סטייה ניכרת) מסדרי מינהל תקין ובטיחות):

אסור לחפור מעל המנהרה עד שלא מתקבלות תוצאות הבדיקה של קריסת החניון בשערי צדק
 מעל למנהרת כביש 16 - אסור להתחיל בעבודות קידוחים וחפירות מסוכנות בחלקות 122 ו- 121,

שנמצאות מעל אותה מנהרה, שנוצרה באמצעות פיצוצים מחרידים שזעזעו את האדמה, וגרמו
 לבולענים ולסדקים משמעותיים במבנים, במגרשים ובכבישים מעליה. אסור לשחק בחיי אדם
 וברכוש רב.

קריסת החניון בשערי צדק ב- 7.6.2021, מעל למנהרה שנחפרה בפרויקט כביש 16, הדהימה את
 בכירי ענף התשתיות והתחבורה בישראל. השאלה המרכזית שמרחפת מעל התקרית היא כיצד
 קרה שקרקע קרסה מעל למנהרה שסיימו לחפור שלושה חודשים קודם לכן, והאם יש קשר בין
 השניים? העובדה שהחניון קרס בדיוק מעל למנהרה - וקריסת חלק מהמנהרה עצמה - מעלים חשד
 אינטואיטיבי שהדברים אכן קשורים. אז איך יודעים שהדברים כן קשורים - כיוון שלא פורסמו
 תוצאות הבדיקה. למרות שתברת נתיבי ישראל היא מזמינת העבודה - היא הייתה הגורם העיקרי
 שבדק את הסיבות לקריסה, מבלי שיש גורם אובייקטיבי שאמון על הנושא.

עד שלא מתפרסמות תוצאות הבדיקה - אסור באיסור חמור - וזה פיקוח נפש - להתחיל בחפירות
 מעל למנהרת כביש 16.



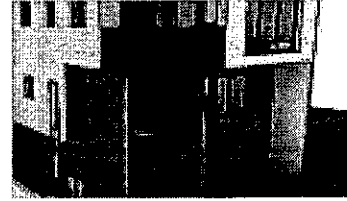
90. הגיוון

לא מולא התנאי הסטנדרטי של חוות דעת / תשלום חברת הגיוון.

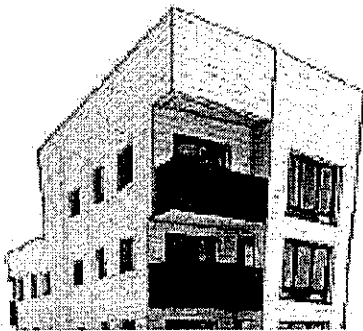
91. כיעור

החלק החום בחזית הבניין בהדמיה מכוער ;

ולא נראה שהוא עשוי מאבן תקנית לפי התוכניות, התקנות וההנחיות - ניכרת סטייה מהן. הדבר פוגע במרקם הלבן-בז' של הרחוב (ושל הבניין עצמו). ניכרת סטייה מהמרקם הקיים.



הצבע הכהה במרפסות המתוכננות בחלקה 122 מכוערות - יש להשוות לעיצוב המרפסות המתוכננות בחלקה 121 :



92. ישנה אי התאמה בין המילים בבקשה להיתר בנייה לבין המשורטט.

במילים הכתובות רשום :

"בניית 9 יחידות דיור חדשות לאחר הריסת מבנה בן יחידת דיור אחת הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין בן 5 קומות וקומת מרתף - בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - בנייה בקיר משותף לחלקה 121".

יש לציין שהקומה במצב הקיים היא קומה מתחת פני הקרקע (אין קומות מעל פני הקרקע).

יש לציין שבחתך A-A (למשל) שורטטו 5.5 קומות מעל פני הקרקע.

אז או שיוחלף הטקסט בבקשה מ- 5 קומות - ל- 5.5 - או שבשרטוטים יקטינו ל- 5 קומות.

ניכרת סטייה בין המציאות למתואר, ובין המלל למשורטט. לכן יש להגיש בקשה חדשה.

93. בחתך של הצד הדרומי וגם בחתך C-C - רשום על בנייה מבוקשת בבקשה להיתר בנייה

2023/0134.00 - אך בקשה זו נסגרה ללא היתר - לכן החתכים האלה שגויים - וצריך לשנות אותם.

ניכרת סטייה בין המיוחס לחלקה 121 לבין המציאות. לכן יש להגיש בקשה חדשה.

94. בחתך של הצד המזרחי יש לתקן, כיוון שהבקשה להיתר בנייה 2023/0134.00 נסגרה ללא היתר -

ולא ניתן להראות את המתוכנן לפיה. לכן יש לתקן את המשורטט, ולהגיש בקשה חדשה.

ניכרת סטייה.

95. בחתך של הצד הדרומי רשום על בנוי מוצע בבקשה להיתר בנייה 2023/0134.00 -

אך לא מסומן בקו צהוב החלק הבנוי במצב הקיים בחלקה 121. ניכרת סטייה.
חייבים לסמן את כל המתוכנן להריסה - ולכן יש לתקן את המפורט, ולהגיש בקשה חדשה.

96. בחתך B-B - גובה הקומה העליונה של דירה מס' 3 רשום 330 ס"מ -

אך צריך להיות רשום כמו בדירה מס' 4 - 290 ס"מ. ניכרת סטייה.

לכן יש לתקן את הרשום בחתך, ולהגיש בקשה חדשה.

97. יש ליידע את כל בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים עם שתי החלקות בעלות הקיר המשותף

לפי סעיף 149(א2)(ב) - הוועדה המקומית צריכה לדאוג לשליחת הודעה במסירה אישית לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה.

כלומר, לשלוח גם לחלקות הגובלות עם חלקה 121,

כיוון שהקיר המשותף, הבניין המשותף, הבית הדו-משפחתי, נמצא על הגבול בין שתי החלקות.

מה גם שעלולה להיות בנייה בקיר המשותף בצורה כזאת או אחרת -

אם לא יתרוסו את הכול - יצמידו את הקיר של הבנוי החדש ב- 122 לקיר הישן;

אם דווקא אם כן יתרוסו את הכול - אולי ידרשו הליך בנייה מזורז או כפוי לחלקה 121.

אפילו אם לא תהליך יהיה מזורז או כפוי - עדיין ההתנגדות לבקשה להיתר הזאת צריכה להיות

כבר עכשיו - גם אם כרגע חלקות מסוימות לא גובלות לכאורה -

כי אולי יהיה איחוד מגרשים -

כיוון שכל חלקה עכשיו בפני עצמה - קטנה מדי כדי לבנות בה (לפי תוכנית 62).

תהיה זו סטייה ניכרת מהחוק (וסיכון חיי אדם בגלל הקדחתות, החפירות, החציבות וההרעדות)

אם לא תהיה המצאה גם לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים בחלקה 121.

מה גם שלפי תוכנית 62, בעלי זכויות במקרקעין שחולקים קיר משותף צריכים להגיש בקשה

משותפת - ולכן כל החלקות הגובלות במגרשיהם רלוונטיות לעניין.

מה גם שהבנייה המבוקשת בחלקה 122 תסתיר את הנוף הנפלא הנשקף לחלקה 96,

הצמודה לחלקה 121 (החלקה מצדו השני של הקיר המשותף).

מה גם שעוגנים יכולים לחזור לכל החלקות, כולל אלה שצמודות לחלקה 121.

צריך לזכור שהחלוקה לחלקות כאן היא שגויה, ולא הייתה צריכה להיות מאושרת,

כיוון ששתי החלקות 121 ו- 122 נקראו חלקה 95, ששכנה בין חלקות 94 ו- 96, והייתה בגודל רגיל

לרחוב ולאזור - ורק מטעמים אישיים היא חולקה - ולא מטעמים תכנוניים (תכנון ובנייה).

כלומר - ההודעה לפי 149 צריכה להישלח לכל החלקות הצמודות לחלקה 95 -

כלומר - לכל החלקות הגובלות עם חלקות 122 ו- 121.

צריך גם להתריע על כמות כל כך רבה של סטיות ניכרות, חלקן קיצוניות,

כך שצריך שלפחות משהו אחד, שמעלה את טענות הסטיות הניכרות - ישמיע את התנגדותו.

98. רק משיקולים תכנוניים וחוקיים בלבד

בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), בתקנה 45, כתוב ש"החלטת רשות הרישוי תונתה על פי

שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות התכניות החלות, החוק והתקנות לפיו ועל פי אלה בלבד".

בעמ' 33 במדריך לחברי ועדות מקומיות 2024 מינהל התכנון, כתוב ש:

בעמ' 68 במדריך לחברי ועדות מקומיות 2024 מינהל התכנון, כתוב ש:

הצדקה תכנונית - על הוועדה להשתכנע כי קיים טעם תכנוני להקלה המבוקשת, כלומר שההקלה מעוררת מעורה תכנונית לגיטימית.

לכן הוועדה המקומית צריכה להיות אדישה לעניינים אישיים של בעלי הזכויות שבחלקות 121 ו-122, סה"ב ביחד 603 מ"ר בלבד (לשעבר שתייהן חלקה 95).
הוועדה צריכה לתת את דעתה רק לתכנון, ולשאול את עצמה:
מה עדיף:

לחצות בניין קטנטן ולהפוך אותו לשני בניינים במקום לאחד?
לפגוע ולזעזע את הבנוי הצמוד עד כדי סיכנון (כולל פגיעה צפויה ביסודות),
ולאחר מכן, בחלקה השנייה - לפגוע ולזעזע את הבנוי החדש (וכנראה לפגוע גם לו ביסודות)?
פעמיים להקים את היסודות? לחלק את היסודות לשניים?
להתקין שני מתקני חניה צמודים? לבזבז מקום של שני חדרי מדרגות? לבזבז מקום של שני שבילים לשני חדרי מדרגות? לבזבז מקום של שני ארונות בזק? לבזבז מקום של שני ארונות הוט?
לבזבז מקום של שני ארונות חשמל? פעמיים משאבות? ליצור שני פירי מעליות -
והכול ב- 603 מ"ר בלבד?

לפנות את שני חלקי הבניין מיושביו במשך כמה שנים, ולאחר מכן שוב לפנות את יושבי הבניין
למשך כמה שנים במהלך העבודות על החלק השני של הבניין? לממן פעמיים פינוי דיירים?
ליצור דפון (עם או בלי עוגני קרקע) ואחר כך שוב ליצור דפון (עם או בלי עוגני קרקע)?
אם הדפון כולל החדרת עוגני קרקע לאחד המגרשים -
לחכות שנים עד שיהיה ניתן להוציא את העוגנים (אם בכלל ניתן יהיה להוציאם)?
להתמודד עם בעיות הפרשי קרקע וקירות תמך כלפי הרחוב, ואח"כ שוב לעשות כן?
להתקין לכל כמה מטר אזור פינוי אשפה משלו, כך שעובדי התברואה יכנסו פעמיים לאותו השטח?
לגרום למטרדי רעש ותחבורה ברחוב למשך כמה שנים,
ואז לאחר כמה שנים שוב לגרום למטרדים בבניית החלק השני של הבניין?
לכנס את הוועדה המקומית פעמיים במקום פעם אחת?
לגרום בעקיפין לכינוסה של ועדת הערר של המחוז פעמיים במקום פעם אחת או אפס פעמים?
לגרום בעקיפין לקיום של שני הליכים בבית המשפט המחוזי במקום פעם אחת או אפס פעמים?
לגרום בעקיפין לקיום של שני הליכים בבית המשפט העליון במקום פעם אחת או אפס פעמים?
(בהנחה שקו ההתנהלות שהולך נגד חוקים, תקנות, הנחיות ותוכניות יימשך).
להקים אזור לעבודות ברחוב, ולאחר כמה שנים להקים עוד אזור לעבודות ברחוב?
לגרום לכך שבמקום פעם אחת של חישובים סטטיים יצטרכו חמש פעמים?
לגרום לכיעור ברחוב למשך כמה שנים,

ואז לאחר כמה שנים לגרום שוב לכיעור ברחוב בעבודות על אותו הבניין?

ליצור בעיות תנועה ברחוב לכמה שנים, ואז שוב ליצור בעיות תנועה ברחוב לכמה שנים?

להרוס קירות אך לא את הקיר המשותף, ואחר כך להצמיד לקיר המשותף קיר חדש, ואז להרוס

את הקיר המשותף הישן מבלי להרוס את הקיר הצמוד החדש, ולהצמיד קיר חדש אליו?
להשאיר מעט מקום לכלי עבודה ממונעים להיכנס למגרש קטן, שבקושי ניתן יהיה לזוז שם -
או להשאיר שטח כפול להכנסת כלי עבודה ממונעים להיכנס לשטח גדול פי שניים?
לגרום להריסתו של החלק השני בבניין במהלך העבודות על החלק הראשון, ובכך בעצם להישאר
במצב של אי ידיעה מה יקרה בהמשך, ולנסות לקושש בקשה או תוכנית לאותו חלק בבנין
שפתאום נהרס ולא ידוע מה לעשות אתו -
או מראש לתכנן הריסת כל הבניין ובנייה משותפת של בניין חדש?
 בשקילת שיקולים לא תכנוניים, אלא קנייניים או אישיים ניכרת סטייה מהתקנות ומההדרכות.

99. תוכנית צל

הוועדה המקומית מקפידה על הכנת תוכניות צל למרפסות.
 במקרה הזה צריך להקפיד להכין תוכנית צל לבניין שלם מקביל עתידי,
 עם סימולציות שונות, כגון:
 מה לעשות במקרה שהקיר המשותף ייהרס במהלך העבודות (תרחיש שאכן צפוי להתרחש).
 מה לעשות אם בחלקה 122 יתבצעו עבודות לפי תוכנית 10038,
 אך תוכנית זו אולי לא תהיה קיימת כשירצו להגיש בקשה להיתר בנייה בחלקה 121.
 מה לעשות אם קידוחי הניסיון בחלקה 122 יביאו למסקנה כי לא ניתן לבנות,
 ו/או קידוחי הניסיון בחלקה 121 יביאו למסקנה כי לא ניתן לבנות.
 אולם ברם - מה ההיגיון להכין תוכנית צל - כשבעל הזכויות בחלקה 121 רוצה כבר עכשיו להרוס
 ולבנות בחלקתו? כלומר במקום תוכנית צל צריכה למעשה להיות בקשה משותפת לשתי החלקות.
 אדריכל משותף (עורך הבקשות) כבר יש. כסף להליכי ההריסה והבנייה בשתי החלקות כבר סודר.
 פינוי כל הבניין, על שתי חלקותיו - כבר מתוכנן בתיאום עם כל בעלי הזכויות. אז למה להגיש בכל
 פעם בקשה נפרדת על חלקה, ולא להגיש בקשה משותפת על שתי החלקות?
 לא לדרוש תוכנית צל מפורטת ביותר או לא לדרוש הגשת בקשה משותפת זה לא סביר ולא מידתי.

100. תכנון מתחמי

מדובר רק ב- 603 מ"ר (חלקות 122 ו- 121) -
 אך מתבקש לערוך כאן תכנון מתחמי (תכנון הכולל מספר מגרשים גובלים או סמוכים) -
 שיתוכננו כחטיבה תכנונית אחת (והכול בהשראת סעיף 170א לחוק).
 אי תכנון מתחמי על הבניין הקטנטן על השטח הקטן הוא לא סביר ולא מידתי.

101. מהנדס העירייה / הוועדה (או מי מטעמו)

בחוות דעת מהנדס העירייה בבקשה להיתר בנייה 2023/0134.00 נכתב:
 "ניתן לבקש קו בניין צדי אפס ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, מאחר ומדובר
 במבנה קיים הצמוד למבנה ותיק שאינו מקדם תכנון בשלב זה".
 עכשיו "המבנה" הצמוד (שהוא בעצם אותו מבנה שקיים בחלקה 122 ומחובר בקיר משותף למה
 שבנוי בחלקה 121) - כן "מקדם תכנון" - ממש עכשיו, "בשלב זה".
 בחוות דעת מהנדס העירייה בבקשה הנוכחית (מ- 29.7.2024) נכתב:
 "המבנה השכן מתוכנן להריסה ובנייה מחדש" -
 הוא כבר לא.

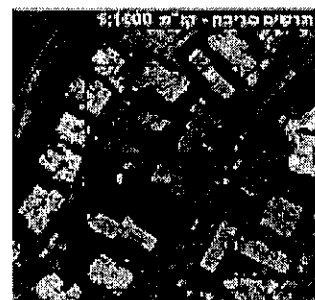
הריסה ובנייה הן לא משחק סתמי על נייר עם כמה מילים וכמה שרטוטים.
 מהנדס העירייה / הוועדה (או מי מטעמו), גם בבקשה להיתר בנייה של חלקה 121,
 וגם בבקשה להיתר בנייה של חלקה 122 - היה צריך לשאול את כל השאלות:
 מדוע לא מגישים בקשה משותפת?
 מדוע רוצים לבנות שני בניינים ולא בניין אחד?
 מה מתכננים לעשות במקרה שבהריסת הבנוי בחלקה מסוימת - ייהרס הבנוי בחלקה השנייה?
 מה תעשו אם צד אחד יתחיל לבנות לפי תוכנית 10038 - אך כשהצד השני ירצה לבנות -
 תוכנית 10038 כבר לא תהיה קיימת?
 מה תעשו אם צד אחד יבנה - והצד השני לא ירצה או לא יהיה מסוגל לבנות?
 מי יהיה אחראי למימון שהות הגרים בבניין בתקופה שהבניין ייהרס שלא באופן מתוכנן?
 כיצד ימנעו פגיעה ביסודות של הבנוי בחלקה אחת,
 ומה יקרה אם יפגעו ביסודות של הבנוי בחלקה השנייה לאחר שהבנוי החדש כבר נבנה?
 כיצד יבנו אם תהיה החדרת עוגנים שתימנע את הבנייה?
 וכמובן - מה ההגיון התכנוני של כל הדבר המוזר הזה?
 ואת כל המידע הזה לא לשמור בסוד מפני הציבור -
 אלא לדווח על כל האפשרויות והבעד והנגד שלהן בחוות הדעת עצמה.
 עדיין לא מאוחר - עכשיו זה זמן טוב לגילוי נאות.
 אי גילוי המתוכנן והנימוקים שלו הוא לא סביר ולא מידתי.

102. איכות התכנון

עיריית ירושלים מתהדרת בכך שחשובה לה איכות התכנון.
 האחראים על איכות התכנון נקראים להתערב, ולמנוע את מה שמנסים לעשות כאן.
 כדי לקבל איכות תכנון - האפשרות היחידה (וגם תוכניות 62 ו- 10038 מחייבות אותה) -
 היא הגשת בקשה משותפת להיתר בנייה (הריסה ובנייה) לשתי החלקות.
 אחרת זה לא סביר ולא מידתי.

103. שלושה בניינים - שני רחובות - תוכנית אחת:

"יש פה למעשה מתחם שיושב בין רחל המשוררת שהוא באמת רחוב צר ורחוב ללא מוצא כרגע,
 לבין, לבין ציר של שדרות הרצל, והרכבת הקלה. למעשה התוכנית בהתחלה חוגשה כשתי תוכניות
 נפרדות, ששני הבניינים האלה בנפרד והבניין הזה בנפרד, והוועדה בצדק אמרה בוא נעשה תוכנית
 אחת" - אמנון (אמי) ארבל בדיון ישיבת תב"ע מס' 17, שהתקיימה ב- 23.12.24 (101-0889154).
 במקרה ההוא הורסים שלושה בניינים גדולים בשני רחובות שונים - והכול באותה תוכנית אחת -
 ופה רוצים להרוס בניין אחד - ולהקים שניים בשתי תוכניות בקשה נפרדות על שטח של 603 מ"ר?
ניכרת סטייה ממדיניות התכנון של הוועדה המקומית עצמה. לא סביר ולא מידתי.



בפסקה 25:

"בראש ובראשונה אנו סבורים, כי בבקשה אשר משמעותה, בין היתר, 'ניסור' מחצית מבניין קיים, חייבת להציג עובדה זו באופן ברור ומפורש, ועובדת 'ניסור' המבנה הקיים חייבת הייתה לבוא לידי ביטוי בתשריט הבקשה, הן במצב הקיים והן מצב מוצע, ולרבות פירוט כיצד מטופל חלק המבנה הנותר. כזאת לא נעשה במקרה דנן, ועל כן אנו סבורים כי דין הערר, כמו גם הבקשה להיתר - להידחות".

בפסקה 26:

"העוררת מבקשת 'לנסר' את הבית במרכז המגרש באמצע, כשהיא אינה מציגה היקף ההריסה ואת הנותר, ואף אינה מצרפת פתרון הנדסי קונסטרוקטיבי ואדריכלי, שיראה כי הנותר עומד בהוראות החוק והתקנות. אנו סבורים כי לא ניתן להתיר ניסור בתים קיימים, והותרת חלק ממבנה כשהוא תלוי ועומד, בהתעלם ממצבו הקונסטרוקטיבי והאדריכלי, וללא תכנון כיצד הוא יתפקד".

בפסקה 27:

"כן צדקה הוועדה המקומית, כשקבעה כי מיקום רמפת הכניסה לחניה התת קרקעית צריכה להיות משותפת ובמרכז המגרש. "

כלומר - לא ניתן להציג חצי עבודה - כדברי הממרה: "הי אדוני, מה עם החצי השני?".
התשובה - "יוצג בהמשך" - לא טובה - צריך להיות מוצג במשותף (בקשה משותפת).
אחרת ניכרת סטייה.

105. רואה את עצמו נפגע

הפרויקט מכוער, ולא מתאים למרקם של הרחוב.
הוא יגרום להסתרת הנוף הנפלא שאנו רואים משלושה מקומות שונים בדירה, נוף שהיה הסיבה שלנו לקניית דירתנו.
הפרויקט יוריד את איכות החיים שלנו.
יגרום ליותר צל ולפחות אור.
הפרויקט יפגע בבריאותנו.
הפרויקט, כולל הריסה ובנייה בחלקה 121, יגרום לפגיעה ברכוש שלנו, כולל ביסודות הבניין, במיוחד אם יחדירו עוגני קרקע למגרשנו.
(כמו, למשל, כדי לסייע לדפון בשל בעיית הפרשי גובה עם הרחוב).

106. עוגנים - מפריעים לבנייה בחלקות הסמוכות

עורך הבקשה, האדריכל חיים שחר, בהתנגדותו לבקשה להיתר 2024/0508.00 בקוסטה-ריקה 12 -

לחלן ההתנגדות:

- א. התכנית המוצעת ברחוב קוסטה ריקה 14 ו-16 גוש 30160 חלקה 61 גובלת בצידה הצפון מערבי עם חלקות המתנגדים חלקה 60 בגוש 30439, רח' קוסטה ריקה 12.
- ב. מגישי התכנית בעלי חלקה 61 מבקשים לתחזיר עוגנים לחלקת מרשי, חלקה 60 הגובלת עם חלקה 61 נשוא הבקשה להיתר בצידה הצפוני. החדרת העוגנים הנ"ל הם במסגרת חפירה לצורך בניית קומות חניה ומרתפים ות קרקעיים בני בעומק כ- 23 מ'.
- ג. התבע החלה במקום היא תבע 986067 בנוסגרת התבע לא מצוין כל סעיף לגבי תחרות עוגנים לחלקות שכנות.
- ד. מר אופיר קסוי וגברת דינה קסטנבאום בעלי חלקה 60 הגובלת בחלקה נשוא ההתנגדות, אישרו בתאריך 14.11.22, למתן תוקף תבע מסי 986380 לבניית בנין מסחר ותעסוקה חסולל קומות מרתף. בעלי החלקה אופיר קסוי ודינה קסטנבאום מתכוונים בזמן הקרוב להוציא היתר בניה. הימצאות עוגנים בתחום חלקתם, חלקה 60 ימנע מהם להתחיל בבניה. כל עוד מגישי התכנית לא סיימו את בניית קומת המרתפים לא יוכלו מרשי להתחיל בבניה. מכיוון שמדובר בבניית פרויקט גזול בשטח כולל של 22,410 מ"ר אשר יקח שנים רבות כדי לאשר ולבנות אותו חרי בתקופה ארוכה זאת לא יוכלו המתנגדים להתחיל בבניה.
- ה. ניתן למצוא פתרון קונסטרוקטיבי לתמיכת תחפירה ובניית המרתפים ללא תחרות עוגנים לחלקות השכנות.
- ו. עקב חסיבות הנ"ל מבקשים המתנגדים שלא לאשר תחרות עוגנים לשטחם, אשר יכולים למנוע מהם לבנות בעתיד הקרוב.

ובדיון בוועדה המקומית ב- 14.5.2025 הוחלט לקבל את ההתנגדות, והעוגנים הוסרו מהבקשה, כשנמצא פתרון חלופי, ללא עוגנים. נאה דורש - נאה מקיים. כפי שביקש, דרש וקיבל עורך הבקשה 2025/0369.00 בתפקידו כעורך הבקשה 2024/0508.00 - גם כאן הוא נדרש להציג חלופת דפון ללא עוגנים, כיוון שהעוגנים יפריעו לבנייה עתידית בחלקות הסמוכות למגרשים בעלי הקיר המשותף, שחוץ מאחת שיש לה גבול חלקה מצומצם עם חלקה 121 (81 - פרחי חן 7) - כל השאר [ארבע חלקות שגובלות עם חלקות 121 ו/או 122: 121 (מגדים 16), 94 (מגדים 20), 96 (מגדים 14) ו- 82 (פרחי חן 9)] לא עברו תהליך חיזוק, ולכולן יש את האופציה לעשות זאת. יש לציין לגבי החדרת עוגנים לכיוון הכביש (דפון לקיר תמך) - חלק מעוגנים אלה צפויים להגיע גם לחלקות 121, 96 ו- 94. גם תשתיות מתחת לכביש יוכלו להיפגע מכך שהעוגנים יחסמו את האפשרות לתקן אותן.

לא סביר ולא מידתי לדרוש ולקבל בבקשה אחרת דפון ללא עוגנים - ובזאת לא להסכים לדפון כזה.

107. עוגנים - אפשר לדפן בלעדיהם

בבקשה 2023/0134.00 של חלקה 121 הצמודה (אותו עורך בקשה: האדריכל חיים שחר), במכתבה של חברת ייעוץ הביסוס 'קלגו' למבקש הבקשה להיתר בנייה 2023/0134.00 - רח' מגדים 16 - נכתב: "כדי למנוע את רוב הסיכונים המפורטים בחוות הדעת, אנו ממליצים לתכנן את תמיכת הדיפון באמצעות קורות פלדה פנימיות, כך שלא יידרש לקדוח ברגים / עוגנים למגרשים השכנים. מידות החפירה מתאימות מאוד לסוג כזה של תימוך, והנ"ל מבוצע בפרויקטים רבים של משרדנו בסדר הגודל הזה - ממש לא מדובר בשיטות וטכנולוגיות יקרות". גם בבקשה הזאת יש לתכנן ללא עוגנים, כדי למנוע את רוב הסיכונים.

אחרת זה לא סביר ולא מידתי (להסכים לזה כשאתה עורך הבקשה ב- 121 ולא כשאתה ב- 122).

108. בשל בעיות בטיחות - אין להחדיר עוגנים לחלקה 96 כדי לדפן בשל הפרשי גובה עם הרחוב.

109. עוגנים - אין תוכנית המתייחסת לעוגנים

בתוכניות 38, 62 ו- 10038 - לא מוזכרים סעיפים לגבי החדרת עוגנים לחלקות סמוכות. לכן אין היתכנות להחדרה שכזאת לתוך חלקת המתנגדים. מתוך הנחה שבעלי הזכויות במקרקעין המשותף (הקיר והחלקות הצמודות לו) מצפים להריסת כל הבניין, במסגרת העבודות על הריסת הבנוי בחלקה 122 - הרי שבעל הזכויות בחלקה 121 יבקש לבנות, והוא אולי יבקש החדרת עוגנים - לכן כבר עכשיו צריך לקחת בחשבון את ההתנגדות של 96 לכך. אחרת זה לא סביר ולא מידתי.

110. עוגנים - טיטת תוכנית העוגנים (מ- 11.6.25) מורה :

"היתר הבנייה יכול פירוט של כל האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות), עצים, ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים בעת החדרת עוגני הקרקע הזמניים".

מבקש "הבקשה להיתר בנייה יפקיד בפני הוועדה המקומית, כתנאי להיתר בנייה, כתב שיפוי לכיסוי כל נזק העלול להיגרם, ולהחזרת המצב לקדמותו עם סיום השימוש בעוגני הקרקע הזמניים".

111. גילוי כלכלי

המבקשת אולי לא מודעת לכך - וזאת בעיה גדולה - שהיא צריכה ערבות בנקאית, לגבי מקרה של אי מילוי חפירה באם הבנייה לא תמומש. היא הייתה כבר צריכה להגיש אותה - ולא הגישה. אסור לאשר התחלת עבודות בנייה לפני הפקדת ביטוח צד ג' לשם הבטחת פיצוי במקרה של פגיעה במבנים סמוכים.

לא ידוע האם המבקשת הפקידה כתב התחייבות כלפי הוועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

ערבויות נוספות אפשריות : ערבות בנקאית להבטחת השלמת תנאי ההיתר, וערבות על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית, להבטחת השלמת פרטים ותנאים כחלק מתהליך קבלת תעודת גמר. כמו כן, יש לדאוג לכתב שיפוי לוועדה המקומית, במקרה של החדרת עוגנים, וגם לדאוג לביטוח. כמו כן, החדרת עוגנים לחלקות סמוכות צפויה להיות כרוכה בתשלום לבעלי הזכויות במקרקעין. ישנן עוד ערבויות ושיפויים אפשריים שהמבקשת צריכה להוכיח שיש לה את האמצעים בשבילם ; כי אם אין - אין טעם שתתחיל בביצוע הפרויקט.

כמו כן, עלות ההריסה והבנייה, ומשך הבנייה, כשיש רק מקום במגרש של כ- 300 מ"ר היא הרבה יותר יקרה ואיטית, מאשר הריסה ובנייה במגרש של כ- 600 מ"ר, כיוון שקשה להביא כלי עבודה לחלקה כה קטנה, וקשה להם לנוע במרחב כה צר.

אם יצטרך המתנגד, הוא ימשיך במאבקו המשפטי עד תום, ולכן המבקשת צריכה להיות מודעת לכל העלויות הכספיות העלולות להיגרם לה, ואולי לא השאירה מספיק תקציב פנוי. קמה חכמה הייתה המבקשת הקודמת בבקשה זו, שקנתה, מכרה ברווח של מיליון, קמה והלכה.

112. בעיות הנדסיות / בטיחותיות

בניגוד לחוק, לא פורסמו באופן הניתן לצפייה בארכיב האופטי הרגיל (לא זה של עובדי העירייה) מסמכים רבים הקשורים לעניינים הנדסיים (ובכך ניכרת סטייה מהוראות החוק) - ואי לכך ובהתאם לזאת:

א. צריך לפרסם אותם כך שיהיו קריאים בארכיב האופטי הרגיל (מחוץ לעירייה).

ב. תיתכן חוספה לכתב התנגדות זה לאחר קריאת החומר.

ג. בקצרה יצוין שהפריקט המלא (כולל הריסה ובנייה בחלקה 121) מהווה סכנה גדולה לבנוי בחלקה 96, ו**ניכרת בו סטייה** מעקרונות החיזוק - כיוון שהוא מחליש - ומסוכן מאוד ליסודות ולאלמנטים נוספים בחלקה 96.

113. בנייה בקיר משותף

בנייה בקיר משותף מהווה **סטייה ניכרת** מהוראות תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה. הריסה לא מלאה, השארת חלק מהבנוי הישן, חיבור בינוי חדש לישן, ובעצם, יישום בפועל של הצירוף המילולי בנייה בקיר משותף - זה מסוכן מאוד, תכנון גרוע ביותר, לא לפי התקנות, ואסור לאשר זאת בשום אופן.

114. סבירות ומידתיות

הבקשה הזאת והפריקט כולו (כולל בקשה צפויה של חלקה 121) לוקים

באי סבירות ואי מידתיות.

אם נגיע לבית המשפט - נרחיב שם על כך, וכמובן נדרוש **הוצאות משפט מכל הצדדים**, על כך שהביאו אותנו לשם, תוך כדי רמיסה בוטה של החוק, תקנות הנחיות ותוכניות. כנראה שכבר בוועדת הערר נדרוש הוצאות משפט על הגשת בקשה להיתר לא חוקית ועל אישור **סטיות ניכרות** בניגוד לחוק.

115. הדגמה מוחשית פשוטה להבנת העניין (והבניין)

א. ניקח גוש פלסטלינה. כמה גושי פלסטלינה יש לנו? אחד.

ב. ניקח גוש פלסטלינה ונצמיד אותו לגוש פלסטלינה. כמה גושי פלסטלינה יש לנו? אחד.

ג. ניקח גוש פלסטלינה ונרשום אותו בשתי חלקות ברשם הפלסטלינות. כמה גושי פלסטלינה יש לנו? אחד.

116. כניסות

בניין רכבת עם ארבע כניסות.

כמה בניינים יש לנו?

אחד.

117. חלקות

אם ניקח בניין ונחלק אותו לארבע חלקות - זה עדיין בניין אחד -

כך גם אם נחלק אותו לשתי חלקות - זה עדיין נשאר בניין אחד.

הבניין אדיש לרישומים בפנקס המקרקעין - הערות אזהרה, חכירות, כתובות, הפקעות, חלוקות - פיזית-הנדסית-תכנונית זה אותו הבניין, בניין אחד.

בניין בכפר ג'גיר (כפר דימיוני לצורך ההמחשה) על גבול שלוש מדינות: ישראל, סוריה ולבנון -

הוא לא שלושה בניינים - אבל יכול להיות רשום בשלוש חלקות, בשלוש מדינות שונות.

צריך להבדיל בין הפיזי (ההנדסי, הבטיחותי, התכנוני, הבנייתי) לבין (הרישום) הקנייני.

118. דירה

האם ניתן מבחינת החוק והתוכניות להרוס דירה אחת ולבנותה מחדש?
ברור שלא.

אז ברור שאסור לפי החוק והתוכניות להרוס את הדירה האחת שקיימת בחלקה 122,
ומהווה דירה אחת בבית דו-משפחתי (קיר משותף מפריד בין שתי המשפחות).
להרוס רק דירה אחת בבית של שתי משפחות מהווה סטייה ניכרת מהחוק ומתוכניות 38 ו-10038.

119. שתי דירות

אם מצרפים מעל לדירה עוד דירה - האם אלה הם שני בניינים?
ודאי שלא.

אם מצרפים דירה מתחת לדירה - האם אלה שני בניינים?
ודאי שלא.

האם מצרפים דירה ליד דירה - האם אלה הם שני בניינים?
ודאי שלא.

בכל שלושת המקרים האלה צירפנו דירה לדירה.
לא הקמנו בכך בניין חדש.

120. פרק זמן

אם בונים דירה צמוד לדירה באותו היום - זה בניין אחד.
אם בונים דירה צמוד לדירה לאחר יום - זה בניין אחד.
אם בונים דירה צמוד לדירה לאחר שבוע - זה בניין אחד.
אם בונים דירה צמוד לדירה לאחר חודש - זה בניין אחד.
אם בונים דירה צמוד לדירה לאחר שנה - זה בניין אחד.
אם בונים דירה צמוד לדירה לאחר עשור - זה בניין אחד.
אם בונים דירה צמוד לדירה לאחר יובל - זה בניין אחד.
משך הזמן החולף לא מפצל את שתי הדירות הצמודות לשני בניינים שונים.

121. תוספות

אם ליד דירה אחת, שצמודה לדירה אחרת - מוסיפים חריגות בנייה,
וליד הדירה האחרת מגדלים צמחייה עניפה -
האם בכך נוצרים שני בניינים שונים?
לא.

122. פרסום בעיתונים

פרסום בעיתונים בעברית צריך להיות בעיתון נפוץ ובמקומון.
העיתונים האלה צריכים:
א. להיות קיימים.
ב. להיות מופצים בירושלים באופן סביר.
ג. העיתון הנפוץ צריך להופיע בשמו שלו (לא של המו"ל) ברשימה של העיתונים שקבע שר הפנים.
ד. הם צריכים להיות בעברית.
הגשת כתב ההתנגדות הזה הייתה טרם פרסום בעיתונים.

כל עוד הפרסום בעיתונים לא תקין - ניכרת סטייה מחוראות החוק. במקרה כזה יש לפרסם מחדש באופן תקין, ואסור באיסור חמור לאשר את הבקשה להיתר בנייה כל עוד לא פרסם כחוק.

122. חוק חזק מהועדה

מסעיף 251 לחוק התכנון והבנייה, עולה כי
החוק גובר על החלטות מוסד תכנון שנקבעו בניגוד לו.

122. תצלום מהמדריך לחברי ועדה מקומית לשנת 2024 (עמ' 65):

יש לשים לב על הוועדה למק במקום כל החלטה בנושא הקלות ושימושים חורגים, הן החלטה לאשר והן החלטה לדחות את הבקשה. הנימוק להחלטה צריך להיות תכנוני. חשוב למק את החלטה בבדי שהציבור יבין מדוע אושרה או מורבה הבקשה וכן בבדי שיהיה בסיס לחברי הוועדה או למתנגדים להגיש ערר במידה וחליטו לעשות כן.

123. כפי שכתוב בהוראות / תסברים לחברי ועדה מקומית בפרסום של מינהל התכנון משנת 2024 (עמ' 49, שי' 9-10), אני מבקשת הקפדה על: "ההחלטה צריכה להתייחס לכל אחת מההתנגדויות, וצריכה לכלול החלטה על קבלת ההתנגדות, כולה או חלקה, או דחייתה, כולל נימוק".
אם חבקה תידחה, התיק ייסגר, ולא יינתן היתר -
או לא יהיה צורך להתייחס לכל אחת מההתנגדויות.

124. בשל ריבוי התנאים והדרישות לתיקון - לא מספיק להחליט על אישור הבקשה בכפוף לתנאים -
אלא צריך להגיש בקשה חדשה עם אפשרות חדשה להגיש התנגדויות.

125. כיוון שהבקשה להיתר בנייה מלאה בהמון סטיות, שחלק מכריע בהן הן סטיות ניכרות,
וכמו כן היא מאופיינת ב- אי קיום ואי התייחסות לחיקוקים והנחיות רבים -
אני מבקשת לקבל תזמנת לדיון בהתנגדויות - לי ולמייצגיו.

25.9.2025

נורית וינוגרד
מגדים 14 ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, נורית וינוגרד (ת"ז 9-00734686), מרח' מגדים 14 ירושלים,

לאחר שהוזהרתי שעללי לומר אמת, אחרת אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה כדלקמן:

כל הכתוב בכתב התנגדות זו הוא אמת ונכון על פי מיטב ידיעתי.

נורית וינוגרד
נורית וינוגרד

אני הח"מ, עו"ד אבנר וינוגרד (מ"ר 24921), מאשר בזה שהיום 25.9.2025 הופיעה בפניי גב' נורית וינוגרד, המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי שעליה לומר אמת, אחרת תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק, נתנה את תצהירה הנ"ל וחתמה עליו.

אבנר וינוגרד, עו"ד ונוטריון

אבנר וינוגרד
רח' החבצלת 17, ירושלים 94224
טל 02-6240024, פקס 02-6240077

**כתב מינוי, הרשאה וייפוי כוח למר יואב וינוגרד, כדי שיטפל בעניין
ההתנגדות לבקשה להיתר בנייה 2025/0369.00 (מגדים 18)**

אנו **נורית וינוגרד (ת"ז 9-00734686)** החתומה מטה, בעלת זכויות בדירה שברתי מגדים 14 ירושלים

מאשרת בזה שהרשום להלן:

יואב וינוגרד (ת"ז 3-02442556)

הוא **נציגי** (להלן: "נציגי")

נציגי מורשה לדבר בשמי, להציג את דבריי, התנגדותי, טענותיי, לפעול ולהתחייב בשמי, בעבורי ובמקומי, ובכלל זה לנהל משא ומתן עם כל אדם וכל גוף מטעם העירייה (כולל ועדות מקומיות), משרד הפנים (כולל ועדות מתחיות) ואו משרד המשפטים (כולל בתי משפט), לקבל הצעה, לחתום על כל תעודה, בקשה, תוכנית או מסמך כלשהו, לקבל כספים, לחת קבלות על סכומים שיחקבלו, להיות שליחי ולנקוט בשמי ובמקומי בכל צעד שימצא לנכון למטרת התנגדות לבקשה להיתר בנייה 2025/0369.00 (מגדים 18), וכל פעולה כאמור תחייב אותי.

נורית וינוגרד

נורית וינוגרד

25.9.2025

ייפוי כוח

אני הח"מ נורית וינוגרד (ת"ז 9-00734686), מרח' מגדים 14 ירושלים

ממנה בזה את עו"ד אבנר וינוגרד (מ"ר 24921),

מרח' התבצלת 17, ירושלים 9422418 (טל' 02-6240024, פקס 02-6240077)

להיות בא כוחי בעניין התנגדות לבקשה להיתר בנייה 2025/0369.00 (מגדים 18)

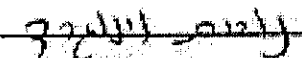
מבלי למנוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכול בקשר לעניין הנ"ל ותנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על, ולחגש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כתב טענות ומסמך כלשהו, לרבות כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך ומסמך אחר תנוגע לתליך הנ"ל או תנובע ממנו ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח חתירות נוסריניות או אחרות, לדרוש חכרות פשיטת רגל או פירוק גוף משפטי, ולעשות את כל הפעולות הקשורות לעניין הנ"ל או הנובעות ממנו.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או מסמך רפואי כלשהו אחר תנוגע לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין וערכאות שיפוטיות למיניהן או מוסדות אחרים, תרשויות, משרדים ממשלתיים ואחרים, עד לדרגת האחרונה.
5. למסור כל עניין תנוגע לעניין האמור לעיל או תנובע ממנו לבוררות, ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתייל.
6. להתפשר בכל עניין תנוגע לעניינים הנ"ל או תנובע מהם לפי שיקול דעתי של בא כוחי, ולחתום על פשרה כזו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתייל.
8. להוציא לפועל כל פסק דין או תחלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות (וחלכוכים) לפי חוק החוצאה לפועל.
9. לנקוט את כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב, בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין תנוגע מהעניינים הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשם המשכונות ובנק משכנתאות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמך כלשהו אחר, ולבצע בשמי כל עסקה המותרת לפי החוק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לתת הצהרות, קבלות ואישורים, ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבל לפי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות, רשם העמותות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או כל מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי, ולטפל בכל דבר תנוגע לו, ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי ו/או כל רישום אחר.
12. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיני, ובכלל לעשות את כל הפעולות שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל, והנני מאשר מראש את מעשיו או את מעשי סמלתי במקום בתוקף יפוי כוח זה.

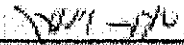
המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, תיום 25 בספטמבר 2025.

אבנר וינוגרד, עו"ד ונוטריון
רח' התבצלת 17, ירושלים 94224
טל' 02-6240024, פקס 02-6240077

חתימתי 

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.


אבנר וינוגרד, עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יורם וינוגרד / תאריך: 16:17 25/09/2025 / מספר בקשה: 3496641
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וינוגרד

שם פרטי:

יורם

דואר אלקטרוני:

winograd.yoram@gmail.com

תעודת זהות:

003226438

מספר תיק רישוי:

2025/0369.00

סטטוס טיפול

16:17 25/09/2025
ממתין לבדיקת האגף



16:15 25/09/2025
נשמר כטיוטה



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0369.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יורם

שם משפחה:

וינוגרד

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

003226438

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

6421422

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

winograd.yoram@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

כשלושה מטר ממגרש בו קיים קיר משותף בו בונים ביחד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9618514

מיקוד:

כתובת מלאה:

מגדים 14 ירושלים 9618514

שכונה:

רחוב:

מגדים

מס' בית:

14

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות מצ"ב בקובץ

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:

אבנר

שם משפחה:

וינוגרד

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

028780450

טלפון נייד:

4587274

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

winoav@gmail.com

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יואב וינוגרד / תאריך: 14:28 25/09/2025 / מספר בקשה: 3496324
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	וינוגרד
שם פרטי:	יואב
דואר אלקטרוני:	winograd.yoram@gmail.com
תעודת זהות:	024425563
מספר תיק רישוי:	2025/0369.00

סטטוס טיפול	
14:28 25/09/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
14:21 25/09/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0369.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יואב
שם משפחה:	וינוגרד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	024425563

058	קידומת טלפון נייד:
6421422	טלפון:
02	קידומת טלפון:
winograd.yoram@gmail.com	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
כשלושה מטר ממגרש בו קיים קיר משותף בו בונים ביחד	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים	ישוב:
	תא דואר:
9618514	מיקוד:
מגדים 14 ירושלים 9618514	כתובת מלאה:
בית הכרם	שכונה:
מגדים	רחוב:
14	מס' בית:
	כניסה:
	מס' דירה:

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות מצ"ב בקובץ	נימוקי ההתנגדות:
----------------------------	------------------

פרטי בא כח המתנגד:

אבנר	שם פרטי:
וינוגרד	שם משפחה:
ת.ז.	סוג זיהוי:
028780450	מזהה:
4587274	טלפון נייד:
058	קידומת טלפון נייד:
	טלפון:
	קידומת טלפון:
winoav@gmail.com	דוא"ל:

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/94
מספר בקשה	2025/0222.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה בן 6 קומות בהתאם לתמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	DEBRALI INC DEBRALI INC
עורך הבקשה	מר ענבר אלי
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דלמן 6, שיין גראח

גוש	חלקה	בשלמות
30505	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14151	תחילת תוקף	03/08/2019	1	מגורים ב	264

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת מבנה קיים בן קומה אחת ובו יח"ד אחת וגג שטוח, והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף לבייסמנט ומחסנים. סה"כ 3 יח"ד הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

המבנה אינו מוגדר לשימור ע"פ רשימת השימור העירונית ולא מופיע. מועד הקמת המבנה לפי צילומים היסטוריים מלפני 1967.

להלן תיאור הבקשה:

קומת מרתף מפלס 3.06- : מוצעת קומה חדשה אשר בחלקה הצפוני כוללת 3 מחסנים ובחלקה הדרומי מוצע מפלס התחתון של דירת הטריפלס. מוצע מבואה, מעלית, וחדר מדרגות משותף.

קומת כניסה, מפלס 0.00+ : מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת טריפלס. מוצע פיתוח שטח הכולל מים, חשמל, תקשורת, עצים, אשפה. מוצע 3 חניות. מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה א', מפלס +3.06 : מוצעת קומה חדשה ובה מפלסה העליון של דירת הטריפלס, הכוללת ממ"ד. מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה ב', מפלס +6.12 : מוצעת קומה חדשה ובה מפלסה התחתון של דירת הטריפלס הכוללת ממ"ד. מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה ג', מפלס +9.18 : מוצעת קומה חדשה ובה מפלסה האמצעי של דירת הטריפלס. מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה ד', מפלס +12.24 : מוצעת קומה חדשה ובה מפלסה העליון של דירת הטריפלס. מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה ה', מפלס +15.30 : מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד. מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת גג, מפלס +18.26 : מוצע גג שטוח ועליו מערכות עבור הבניין. מוצעת יציאה לגג מחדר המדרגות המשותף.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין.

חוות דעת :

תוכנית 2969 ו-2969 א' משנת 1989- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, היקף זכויות בניה 75% ב-3 קומות, קווי בניין : קדמי 6 מ', צידי 4 מ' אחורי 5 מ'.

תוכנית מס' 14151 משנת 2019 התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', 6 קומות מעל כניסה קובעת ועוד קומה אחת מתחת לכניסה קובעת ב-277 אחוזי בניה גובה מבנה 17.40 מ' לא כולל מבנה טכני ליציאת גג ומעקה תקני, תכנית תת קרקעית עד 80%, מס' יחידות דיור 3. שטח עיקרי מעל הקרקע 438 מ"ר ו-90 מ"ר שטחי שירות, מתחת לכניסה קובעת שטחי שירות 204 מ"ר, סה"כ 732 מ"ר. קווי בניין לפי המסומן בתשריט .

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

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

מידע קודם

מתאריך	
14/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	מובא להכרעת ועדה לעניין החניה

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 14/08/2025 ע"י רוטלוי שלמה. אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מק"ח עבור 3 יח"ד נדרש ע"פ תקן 4 מק"ח יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר: תכנית 11415 בינוי עד 6 קומות ב%277 אחוזי בניה. -הבקשה תואמת לעניין קומות (מוצע 6 קומות), אחוזי בניה (מוצעים 268.33 %) וקווי בניין. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 1-6 קומות, ובגובה ממוצע של 2.5 קומות (נתונים ע"פ gis). תקן חנייה עירוני – בינוי קווי בניין: קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: מדובר במבנה מעל 6 קומות וע"כ קווי הבניין הינם כדלקמן: חזית קדמית דרומית – 4 מ' מגבול המגרש יתר החזיתות – 3 מ' מגבול המגרש. המבנה המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38. בחזית דרומית מוצע בינוי מעבר לקו בניין תמ"א אך בגבול קווי הבניין התב"ע. בחזית זו מוצע בינוי בזיז בקומות מעל קומת הקרקע. בקומת הקרקע מוצע בינוי בתחום קו בנין תמ"א אך בקומות העליונות הבינוי מוצע בתחום קו בנין תב"ע בזיז. בינוי בזיז אינו מקובל, בהתאם לאמור להלן שתי חלופות: שינוי מיקום החניות והסטתן לתת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי של התב"ע והשלמת הבינוי בקומת הקרקע עד לקו בנין תב"ע. צמצום הבינוי בקומות שמעל קומת הקרקע לתחום קו בנין תמ"א וביטול הבינוי בזיז.	
---	--

בתיאום עם הצוות המקצועי. חישוב שטחים: שטח עיקרי: שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 415.64 מ"ר. מוצע כמותר. מחסנים: מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף. תכנית החלה בחלקה 14151, הקובעת בטבלה 5 שניתן לקבל שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת עד 204 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 30.35 מ"ר - מוצע כמותר. -יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ'). -יש לציין שטח של כל מחסן. תברואה: מוצע בתכנית פתרון אשפה, התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון: יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר. יש להציג ע"ג ההרמוניקה. עצים – חו"ד תכנון עיר: עצים - לפי תצ"א ניר א' כי בתחום המגרש קיימים מס' עצים. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. ע"פ ההנחיות המרחביות חובה להציע נטיעות חדשות בתחום המגרש הפרטי (דהיינו לא כולל שטח שצ"פ/דרד/שביל) בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 5 מ"ר פנויים מבינוי בתחום המגרש. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש: יש לפרט את הפיתוח שטח ע"ג התכנית. יש להראות מיקום גמל		
--	--	--

מים וגז. חדר טראפו : לא מוצע בבקשה זו. אך בהתאם לאישור ח"ת ישנן התניות כלליות אשר ישומן תנאי למתן היתר בניה. התנגדויות : לבקשה התקבלו 7 התנגדויות מבנין סמוך. להלן עיקרי ההתנגדויות : סתירה לתכנית תב"ע בעיית חניה והעומס התחבורתי פגיעה בזכויות קניניות ודיירות מוגנת חסימת גישה (זיקת הנאה) פגיעה באיכות החיים והסביבה פגמים פרוצדורליים וחוסר תום לב סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14151 תחילת תוקף : 03/08/2019	14/06/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים ב חוו"ד הנדסית: התקבלה חוו"ד הנדסית בתאריך 10/11/2024 על פיה ניתן לאשר זכויות ע"פ תכנית 10038. חוו"ד איכות סביבה: לאשר את הבקשה. מיום 04/12/2025 ע"י אלגרבל טליה. חוו"ד שפ"ע: לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע"י כהנה ענבל. חוו"ד תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 26/08/2025 ע"י מזרחי שני. חוו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 14/08/2025 ע"י רוטלוי שלמה. אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מק"ח עבור 3 יח"ד נדרש ע"פ תקן 4 מק"ח יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1. חוו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה מיום 02/11/2025 על ידי שילת קורז'בסקי. חוו"ד מח' שימור: לאשר את הבקשה. מיום 15/05/2025 ע"י שחר פוני. מדיניות תכנונית – חוו"ד תכנון עיר: תכנית 11415 בינוי עד 6 קומות ב-277 אחוזי בניה. -הבקשה תואמת לעניין קומות (מוצע 6 קומות), אחוזי בנייה (מוצעים 268.33 %) וקווי בניין. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה		
--	--	--

קיימים מבנים בגבהים 1-6 קומות, ובגובה ממוצע של 2.5 קומות (נתונים ע"פ gis). תקן חנייה עירוני – בינוני חו"ד אגף הרישוי: פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיין בן קומה אחת והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מרתף ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 - חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה קיימת יח"ד אחת, מוצע 3 יח"ד. קווי בניין: קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: מדובר במבנה מעל 6 קומות וע"כ קווי הבניין הינם כדלקמן: חזית קדמית דרומית- 4 מ' מגבול המגרש יתר החזיתות - 3 מ' מגבול המגרש. המבנה המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38. בחזית דרומית מוצע בינוי מעבר לקו בניין תמ"א אך בגבול קווי הבניין התב"ע. בחזית זו מוצע בינוי בזיז בקומות מעל קומת הקרקע. בקומת הקרקע מוצע בינוי בתחום קו בנין תמ"א אך בקומות העליונות הבינוי מוצע בתחום קו בנין תב"ע בזיז. בינוי בזיז אינו מקובל, בהתאם לאמור להלן שתי חלופות: שינוי מיקום החניות והסטתן לתת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי של התב"ע והשלמת הבינוי בקומת הקרקע עד לקו בנין תב"ע. צמצום הבינוי בקומות שמעל קומת הקרקע לתחום קו בנין תמ"א וביטול הבינוי בזיז.		
---	--	--

בתיאום עם הצוות המקצועי. חישוב שטחים : שטח עיקרי : שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 415.64 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. מרפסות : לא מוצע מרפסות בבקשה זו. מחסנים : מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף. תכנית החלה בחלקה 14151, הקובעת בטבלה 5 שניתן לקבל שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת עד 204 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 30.35 מ"ר - מוצע כמותר. -יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ'). -יש לציין שטח של כל מחסן. תברואה : מוצע בתכנית פתרון אשפה, התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון : יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר. יש להציג ע"ג ההרמוניקה. נגישות : מוצעת נגישות מלאה לבניין. מי נגר : הבקשה משאירה קרקע פנויה מבינוי בהיקף של למעלה 20% לחלול מי נגר - מוצע כמותר.		
---	--	--

עצים – חו"ד תכנון עיר: עצים - לפי תצ"א ניר א' כי בתחום המגרש קיימים מס' עצים. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. ע"פ ההנחיות המרחביות חובה להציע נטיעות חדשות בתחום המגרש הפרטי (דהיינו לא כולל שטח שצ"פ/דרך/שביל) בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 0 5 מ"ר פנויים מבינוי בתחום המגרש. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש: יש לפרט את הפיתוח שטח ע"ג התכנית. יש להראות מיקום גמל מים וגז. חדר טראפז: לא מוצע בבקשה זו. אך בהתאם לאישור ח"ח ישנן התניות כלליות אשר ישומן תנאי למתן היתר בניה. סימונים גרפיים: על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: לבקשה התקבלו 7 התנגדויות מבנין סמוך. להלן עיקרי ההתנגדויות: סתירה לתכנית תב"ע בעיית חניה והעומס התחבורתי פגיעה בזכויות קניניות ודיירות מוגנת חסימת גישה (זיקת הנאה) פגיעה באיכות החיים והסביבה		
---	--	--

פגמים פרוצדורליים וחוסר תום לב		
הריסת מבנה קיין בן קומה אחת והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מרתף ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 - חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה קיימת יח"ד אחת, מוצע 3 יח"ד	12/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	אישור מח' איכות הסביבה	18
	הגשת ערבות בנקאית בסך 10,089.75 ש"ח עבור שימור העצים	19
	יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1	20
	אישור מח' דרכים	21
	אישור מח' שפ"ע	22
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	23
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	24
	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.	25

26	אישור חברת החשמל
----	------------------

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 14/08/2025 ע"י רוטלוי שלמה.

אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מק"ח עבור 3 יח"ד נדרש ע"פ תקן 4 מק"ח יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1.

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר:

תכנית 11415

בינוי עד 6 קומות ב-277 אחוזי בניה. -הבקשה תואמת לעניין קומות (מוצע 6 קומות), אחוזי בניה (מוצעים 268.33 %) וקווי בניין.

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 1-6 קומות, ובגובה ממוצע של 2.5 קומות (נתונים ע"פ gis).

תקן חנייה עירוני – בינוני

קווי בניין:

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:

מדובר במבנה מעל 6 קומות וע"כ קווי הבניין הינם כדלקמן:

חזית קדמית דרומית – 4 מ' מגבול המגרש

יתר החזיתות – 3 מ' מגבול המגרש.

המבנה המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38.

בחזית דרומית מוצע בינוי מעבר לקו בניין תמ"א אך בגבול קווי הבניין התבוע"י.

בחזית זו מוצע בינוי בזיז בקומות מעל קומת הקרקע. בקומת הקרקע מוצע בינוי בתחום קו בנין

תמ"א אך בקומות העליונות הבינוי מוצע בתחום קו בנין תב"ע בזיז.

בינוי בזיז אינו מקובל, בהתאם לאמור להלן שתי חלופות:

שינוי מיקום החניות והסטתן לתת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי של התב"ע והשלמת הבינוי בקומת הקרקע עד לקו בנין תב"ע.

צמצום הבינוי בקומות שמעל קומת הקרקע לתחום קו בנין תמ"א וביטול הבינוי בזיז.

בתיאום עם הצוות המקצועי.

חישוב שטחים:

שטח עיקרי: שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 415.64 מ"ר. מוצע כמותר.

מחסנים:

מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף. תכנית החלה בחלקה 14151, הקובעת בטבלה 5 שניתן לקבל שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת עד 204 מ"ר.

מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 30.35 מ"ר - מוצע כמותר.

-יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ').

-יש לציין שטח של כל מחסן.

תברואה:

מוצע בתכנית פתרון אשפה, התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון: יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר. יש להציג ע"ג ההרמוניקה.

עצים – חו"ד תכנון עיר:

עצים - לפי תצ"א ניר א כי בתחום המגרש קיימים מס' עצים. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם.

ע"פ ההנחיות המרחביות חובה להציע נטיעות חדשות בתחום המגרש הפרטי (דהיינו לא כולל שטח שצ"פ/דרך/שביל) בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 5 מ"ר פנויים מבינוי בתחום המגרש.

פיתוח שטח:

מיזוג אוויר, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש :

יש לפרט את הפיתוח שטח ע"ג התכנית. יש להראות מיקום גמל מים וגז.

חדר טראפו :

לא מוצע בבקשה זו. אך בהתאם לאישור ח"ח ישנן התניות כלליות אשר ישומן תנאי למתן היתר בניה.

התנגדויות :

לבקשה התקבלו 7 התנגדויות מבנין סמוך.

להלן עיקרי ההתנגדויות :

סתירה לתכנית תב"ע

בעיית חניה והעומס התחבורתי

פגיעה בזכויות קניניות ודיירות מוגנת

חסימת גישה (זיקת הנאה)

פגיעה באיכות החיים והסביבה

פגמים פרוצדורליים וחוסר תום לב

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מאג'ד ג'נאים / תאריך: 17:55 02/09/2025 / מספר בקשה: 3464665
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ג'נאים

שם פרטי:

מאג'ד

דואר אלקטרוני:

majedgh@zahav.net.il

תעודת זהות:

028300515

מספר תיק רישוי:

2025/0222.00

סטטוס טיפול

07:58 03/09/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוחנה



17:55 02/09/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0222.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מאג'ד

שם משפחה:

ג'נאים

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

028300515

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6235588
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	majedgh@zahav.net.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	באותו רחוב ממש.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד
----------------	--------------

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	1435
מיקוד:	
כתובת מלאה:	אצל עורך הדין מאג'ד ג'נאים מרחוב - ת.ד. 1435 ירושל
שכונה:	
רחוב:	הרב קוק
מס' בית:	8
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בקשת הרישוי כפי שהוגשה לוקה בהרבה פגמים המחייבים את דחיית הבקשה במתכונת בה הוגשה. לאור העובדה שנמסר היום כי היום זה המועד האחרון להגשת ההתנגדות מוגשת התנגדות זו בצוק העתים ומבוקש לאפשר בידי המתנגדת להוסיף ולטעון לאחר קבלת הפרטים המלאים אודות הבקשה והנתונים הרלבנטיים. בקצירת האומר בקשת הרישוי נשוא התנגדות זו הינה בלתי חוקית וסותרת את התב"ע שבתוקף. המקרב את מבטו להרמוניקה מגלה כי בקשת הרישוי מבקשת לבנות דירת מגורים במפלס מיוס 3 בקומה תת קרקעית דבר שאינו מותר ונוגד את הוראות התב"ע שבתוקף ומחייב דחיית הבקשה כפי שהוגשה. כמו כן קיימת בעייה חנייה אדירה בשכונה, והבקשה מתעלמת מכך, מתעלמת מהתב"ע שבתוקף ובמקום להקים חניון תת קרקעי היא מבקשת לעשות שימוש במצב הקיים ולהוסיף עומס על העומס הנוראי הקיים כיום ולהוסיף סכנה על הסכנה הקיימת כיום. בפועל הבקשה נפתח בסתר ומאחורי הקלעים בניסיון למנוע הגשת ההתנגדויות ורק במקרה נודע למתנגדת על הבקשה. מכאן התנגדות זו. המקרב את מבטו לבקשה מגלה בנקל כי בקשת ההיתר עושה שימוש לא תקין ולא חוקי הן בתב"ע והן בהוראות התמ"א ומגישת הבקשה מבקשת לקחת מכל מקור את מה שטוב לה, ובכל הכבוד הראוי, אין הדבר מותר, והדבר הינו פסול. אומנם ישנה תב"ע נקודתית שאושרה וישנה הוראות תמ"א שבתוקף, אך על מגיש בקשת ההיתר להחליט במה ועל יסוד מה הוא מבסס את בקשתו, ואין לקבל בשום צורה את התנהלותה של מגישת בקשת ההיתר לפיה היא מבקשת לקחת מכל מקור מה שנוח לה ולהתעלם ולזרוק את המטלות והמגבלות !!! ועדת הרישוי הנכבדה מתבקשת ליתן על כך את דעתה. המתנגדת טוען כי בפועל לא היה כל מקום לקדם את הבקשה או להחיש את קידומה כל עוד לא עמדה בתנאים המקדמיים, ונדמה כי הבקשה עוברת ועברה מסלול של קיצור דרך בלתי חוקי. לא ראוי רחוק הרושם עושה של מחלוקת השומרי. הוורדה ושמועם הרהשה להחזיר רגועה

מקום לבנות חניון שם כשהוראות התב"ע אוסרות על הדבר וקובעות כי המגורים הינו מעל לקרקע מכתיבה שיש לדחות את הבקשה הנוכחית במתכונת בה היא הוגשה לועדת הרישוי. בנוסף בקשת רישוי מתעלמת לחלוטין מבעיית החנייה הקיימת כיום בשכונה בשל ריבוי התושבים והעדר מקומות חנייה. החנייה על פי בקשת הרישוי הינה מצב מסוכן ומחמיר את המצב המסוכן כיום. בתב"ע הנקודתית אימצו מוסדות התכנון והבנייה פתרון של חנייה תת קרקעית ואילו בקשת הרישוי מתעלמת מפתרון זה לחלוטין ללא כל הסבר ובניגוד לחוק. מבוקש לדחות את הבקשה במתכונת בה היא מוגשת. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להוסיף ולטעון במעמד הדיון לאחר שתקבל את כל המידע, המסמכים והבקשות ותוכל להשלים את הטיעונים לפני הועדה הנכבדה בעת הדיון. מצ"ב תצהיר לאימות העובדות כנדרש.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

נורה

שם משפחה:

חרשה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

080536568

טלפון נייד:

3899445

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

majedgh@zahav.net.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מאג'ד ג'נאים / תאריך: 20:06 02/09/2025 / מספר בקשה: 3464823
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ג'נאים
שם פרטי:	מאג'ד
דואר אלקטרוני:	majedgh@zahav.net.il
תעודת זהות:	028300515
מספר תיק רישוי:	2025/0222.00

סטטוס טיפול
20:06 02/09/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0222.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מאג'ד
שם משפחה:	ג'נאים
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	028300515
טלפון נייד:	3899445
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5327575

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

אותו נכס וכן שכנים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

1435

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

מרכז העיר

רחוב:

הרב קוק

מס' בית:

8

כניסה:

מס' דירה:

302

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כמפורט במכתב ההתנגדות המצ"ב.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

מחמוד

שם משפחה:

חג' מחמוד

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

080735756

טלפון נייד:

3899445

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

majeugh@zahav.net.il

ماجد غنايم, مكتب محامین
מאג'ד ג'נאים, משרד עורכי דין
Majed Ghanayem, Law Office

Majed Ghanayem, Adv.
Mohannad Ghanayem, Adv.
Alaa' Ebrahim, Adv.
Kamal Dabbah, Adv.
Nariman Qarae'en, Adv.

מאג'ד ג'נאים, עו"ד
מוהנאד ג'נאים, עו"ד
עלאא אבראחים, עו"ד
כמאל דבאח, עו"ד
נארמאן קראע'ן, עו"ד

8 Harav Kok St., Ashdar Building
P.O.B 1435, Jerusalem 91005

Tel: 6235588-02 טלפון
Fax: 6240992-02 פקס
majedgh@zahav.net.il

רח' הרב קוק 8, בניין אשד
ת.ד. 1435, ירושלים 91005

ירושלים, 2 בספטמבר 2025

לכבוד

להגשה מקוונת

הועדה לרישוי
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – ירושלים
כיכר ספרא 1
עיריית ירושלים
א.ב.נ.

הנדון: התנגדות לבקשת רישוי 2025/0222.00
חלקה 29 בגוש 30505 שינך ג'ראח – רחוב דלמן 6

בשם מרשינו – המפורטים להלן:

העמותה לרווחת שיך ג'ראח (ע"ר),
טחמוד חגי טחמוד
נורת חרשה
מהדי שרינת
נאשר שרינת
אנור גולאני
סברי גולאני
איוב גולאני
מוסה חוסיין

כולם משכונת אם הארון בשית' ג'ראח, הגנו להתכבד ולהמציא לכם את התנגדותם לבקשת הרישוי שהוגשה לוועדה הנכבדת, ואשר קיבלת את המספר 2025/0222.00 וכן לבקש מחברי ועדת הרישוי

הנכבדה לקיים דיון ואליו להזמין אותנו כן את מרשינו על מנת להשמיע את טענותיהם והשגותיהם הנוגעות לבקשת הרישוי דנן, ולאחר מכן לקבל את ההתנגדות המוגשת לוועדה הנכבדה באמצעותנו, וכן לקבוע כי יש לדחות את הבקשה, לפחות במתכונת הנוכחית בה היא הוגשה לוועדתכם הנכבדה.

1. במתח הדברים נבקש לציין כי דבר הגשת הבקשת לרישוי הוסתר מעיני המתנגדים, ולא נשלח אליהם, ולא הובא לידיעתם למרות שמגישת הבקשה יודעת על המתנגדים ויודעת על עמדתם ואף מודעת היטב לחיקף הבינוי המבוקש על ידיה ביחס לשכונה הקטנה, וכן להשלכות קבלת הבקשה לרישוי על התושבים.

2. התנגדות זו מוגשת לוועדה הנכבד בטרם עלה בידי מרשינו לסיים את בדיקותיהם לגבי הבקשה וכן בטרם הסתיים שלב הלימוד של הבקשה, ומכאן תתבקש הוועדה הנכבדה לאפשר בידי מרשינו לחוסיף ולטעון לאחר קבלת מלוא הנתונים והפרטים הנוגעים לענין זה.

3. מרשינו הם תושבי השכונה המידיים, העמותה המתנגדת הינה עמותה ששמה לעיניה רווחת התושבים וענייניהם. יתר המתנגדים הם דיירים מוגנים בבית נשוא הליכים אלה, וכן שכנים צמודים הנפגעים מאוד מאישור הבקשה. למרבה הצער דבר הגשת הבקשה הועלם מעיני מרשינו, וזאת בכוונת מכוון, ולמרות שמגיש הבקשה מודעים היטב להשלכות קבלת הבקשה על השכונה והשכנים.

4. בקשת הרישוי וכן הבינוי המבוקש על פיה מוגעים קשות בזכויותיהם של מרשינו, ומתעלמת מהם לחלוטין, בין היתר על ידי הריסת המבנה הקיים כיום שבו מתגוררים מרשינו, והקמת מבנה או בנין חריג במקומו. הבקשה מתעלמת לחלוטין מחסביבה והמציאות התכנונית הקיימת בסביבה המיידית. השינוי המבוקש על ידי הבינוי המבוקש יפגע קשות בתושבי המקום וכן במרשינו, וכן יפר את שלווה חייהם.

5. יש לציין כי המקרב את מבטו לתיק הרישוי ולבקשת הרישוי כפי שהוגשה למד. כי בפועל לא היה כל מקום לקדם את ההליך הנוגע לבקשת רישוי זה בהיותה סותרת את הוראות התביע שבתוקף – שהיא אף תביע נקודתית שהוגשה וקודמה בידי מגישת הבקשה להיתר בנייה.

6. המקרב את מבטו לבקשת רישוי הבניית נשוא התנגדות זו למד כי בפועל היא מבקשת לבנות יחידת מגורים במפלס מינני 3 למרות שהוראות התביע מונעות זאת, וקובעות כי המגורים חייג ממפלס הקרקע. לענין זה אנו מפנים להוראות התקנון של התביע שבתוקף ואשר אינן מותירות כל מקום לספקות בענין זה.

7. בענין זה, נבקש להרחיב – ככל שילדרש הדבר בעת קיום הדיון בעל פה, אך כבר עתה ברור כשמש כי בקשת הרישוי סותרת את הוראות התביע בעת שהיא מבקשת לקיים קומת מגורים במפלס מינוס 3 בניגוד גמור למצב המאושר של התביע שאינן מתירות את האמור.

8. נקודה קריטית נוספת היא ענין של החנייה. בתביע הנקודתית אושרו שתי קומות חנייה על מנת לסייע במתרון בעיית החנייה בשכונה הסואנת. המקרב את מבטו לבקשת הרישוי מגלה כי מגישת בקשת החיתר מבקשת להחזיר את הרכבים לשכונה וכאילו שיש מקום לחנייה נוספת למרות שהיא מודעת היטב למצוקת החנייה הקיימת! ולמצב המסוכן והבלתי נסבל שבו נמצאים כיום. בכל הכבוד הראוי, הועדה הנכבדה מתבקשת לחייב את מגישת הבקשה לשנותה כך שהחנייה תהיה לפי המתרון שהוצע בתביע הנקודתית שיוזמו, ובכל הכבוד הראוי, אין כל היגיון להעמיס עוד רכבים על השכונה! ועל המצב הקיים כיום. חברי הועדה הנכבדה מוזמנים לעיין ברוחב הכביש המוביל למבנה ולראות עד כמה הוא צר עד שבקושי מתאים למעבר כלי רכב במצבו הנוכחי על אחת כמה וכמה כאשר במקום לנצל את החניון שאושר על ידי מוסדות התכנון והבניה במסגרת התביע הנקודתית שיוזמה מגישת הבקשה, בפועל היא מבקשת שהחנייה תהיה ברוחב ולהעמיס עוד על תשתית הקיימת שאינה עונה על הצרכים כיום. הועדה הנכבדה מתבקשת למנוע את המצב הנזיל.

9. בענין אחרון זה נסיף כי בבניית מחסוג המבוקש בו מתוכננת בניית של קומות גבוהות, הדבר יגרום למרשינו מטרד חמור על ידי חסימת אור השמש, חסימת זרימת האוויר, וכן פגיעה קשה ביותר בפרטיותיהם ובאופי של השכונה עד כה. הקירבה בין המבנים בצירוף הגובה של הבינוי יפגע קשות במרשינו.

10. הבינוי המבוקש פוגע בזכות קניינית מסוג של זיקת הנאה של שימוש בדרך גישת מהחלקה עצמה המובילה לבתי מרשינו. מכאן התנגדותם של מרשינו בהעדר כל פתרון שמוביל לבתייהם במקום דרך הגישה שתיעלם אם הבינוי יאושר.

11. בקשת הרישוי נשוא התנגדותנו זו מבקשת להתעלם כליל מהשכנים וממרשינו, ומנסה לרמוס ברגל גסה את הזכויות הקנייניות וכן פוגעת בהם ובאיכות חיהם שלא לצורך וללא כל הצדקה.

12. מרשינו מתנגדים בתוקף לבקשת הרישוי במתכונת בה היא הוגשה, וכן מבקשים לזמנם לכל דיון בענין בקשת הרישוי על מנת לחוסיף ולטעון וכן לאחר מכן לבקש מחברי הועדה הנכבדה לחורות על דחיית הבקשה לרישוי, בוודאי במתכונת הנוכחית.

13. בנכס נשוא הליכים אלה קיימת משפחה מרובת נפשות המתגוררות באותו נכס מזה עשרות שנים. בכל הכבוד הראוי, הגשת בקשת רישוי כאמור הכוללת הריסת הבית בו היא מתגוררת מבלי שהדבר מובא לידיעתם רק מראה עד כמה חוסר תום הלב בו לוקת הבקשה הנוכחית לרישוי שכל מטרתה היא לנסות לבסס עילת פינוי כביכול. בענין אחרון זה יבקש מרשינו להוסיף ולטעון במעמד הדיון שייקבע במיוחד לאור העובדה שכיום אין עוד חולק על מעמד משפחת מרשינו בנכס לאחר הליכים משפטיים ארוכים בהם נקבע מעמדם של מרשינו בנכס כדיירים מוגנים.

14. המתנגדים יטענו כי בבקשה הנוכחית נפלו פגמים רבים, וכן טעויות קשות. בחוסר תום לב משווע מכין הבקשה ביקש ללקט דברים הן מהתביע הנקודות שאושרה והן מהוראות התמ"א, והשאיר את המטלות. הדבר אינו מתקבל על הדעת.

15. נציין כי הפכנו והפכנו בתיק הרישוי ולא מצאנו אישור מחלקת השימור לבקשה, וכן מצאנו כי המסמכים לפתיחת התיק וכן שאלת הבעלות כלל לא נבחנו וכן אין להבין כיצד נפתח תיק הרישוי מקום בידי מי שאינו מוסמך – כך על פני הדברים לחתום בשם החברה. בענין זה יש הרבה ערפל וספקות ותיק הרישוי אינו פותר את התעלומה בענין זה.

16. מצ"ב יפוי כות וכן תצהירים כדין מטעם המתנגדים.

17. כפי שהוסבר בפתח התנגדותנו, מרשינו שומרים לעצמם את מלוא הזכות להוסיף ולטעון לאחר תשלמת הבדיקות שלהם וכן קבלת הערותיהם והשגותיהם של בעלי המקצוע מטעם מרשינו שטרם הית בידיהם סיפק ללמוד את החומר ולהעיר את הערותיהם לגבי הבקשה כפי שהוגשה לוועדה הנכבדה.

לוטת:

כבוד רב, ובברכה

מאג'ד ג'נאים, עו"ד
מאג'ד ג'נאים ושות' – עורכי דין

מאג'ד ג'נאים, עו"ד
מ.ד. 16614
רח' הרב סוק 8 ירושלים



משרד המשפטים
רשם העמותות



תעודה לרישומה של עמותה

(לפי חוק העמותות, התש"ם - 1980)

זאת לתעודה כי

העמותה לרווחת שיד ג'ראח (ע"ר)

נרשמה כעמותה

אצל בשאר אבו עלול
רחוב דרך שכם 63
ירושלים 97200

מסמך 580561959

מסמך 580561959

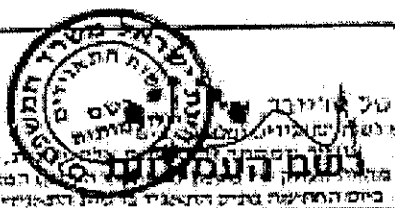
פעילויות חברתיות הכוללות השתתפות תושבי השכונה באירועים כמו שמחות, אכל וטקסים, ארגון פעילויות ספורט, תרבות, חינוך לטובת תושבי המקום באמצעות הקמת ועדות וארגון הרצאות וקורסים וסיוע לתושבי השכונה. חינוך הקשרים בין תושבי השכונה. שיתוף פעולה עם ארגונים שונים לטובת תושבי השכונה.

580561959

מסמך 580561959

י"ב חשוון, התשע"ג
28 אוקטובר 2012

מסמך 580561959



תצהיר

אני הח"מ, בשאר אבו עלול, ת.ז. 580297260 המשימש כחבר בעמותת לרווחת שיד ג'ראח (ע"ד) מ.ע. 580561959 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אתיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת לאמור:

1. שמי בשאר אבו עלול, הונח סגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות המוגשת לבסשת רישוי לפני תוועדה המקומית לתכנון ובניה כירושלים ביחס לתיק רישוי בניה מס' 2025/0222.00. הנני חבר בעמותת, ונודח תצהיר זה בשמה לאחר שהוסמכתי לעשות כן בשמה ובמקומה, ובהכירני את העובדות הרלבנטיות.

2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדות המוגשת בשם העמותה הן אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, ואילו הנטען מבחינה משפטית הינו נכון לפי הבנתי וייעוץ משפטי שקיבלתי.

3. כל הטענות המשפטיות בהתנגדותי הינן שפיי ייעוץ משפטי שקיבלתי.

4. אני מצהירה כן, זה שמי, זו תמיטתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

ולראיה, באתי על החתום היום 2 בספטמבר 2025.

בשאר אבו עלול

העמותה לרווחת שיד
ג'ראח (ע"ד)

העמותה לרווחת
שיד ג'ראח (ע"ד)
מ.ע. 580561959

אישור עו"ד

אני עורך הדין מאגיד ג'נאים מאשר בזה כי ביום 2.9.25 הופיע בפניי מר בשאר אבו עלול, אשר הודעה בפני כני ת.ז. ואשר מוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני

מאגיד ג'נאים עו"ד
מ.ע. 580561959
מאגיד ג'נאים עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, מהדי שריתח ת.ז. מס' 080829336 לאחר שהצהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת לאמור:

1. אני מניש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות שאני מניש לבקשת רישוי לפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים ביחס לתיק רישוי בניה מס' 2025/0222.00.

2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונותי.

3. כל הטענות המשפטיות בהתנגדותי הינן עפ"י ייעוץ משפטי שקיבלתי.

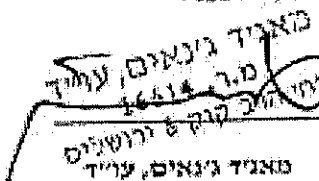
4. אני מצהיר כי, זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

ולראיה, באתי על החתום, בירושלים, היום 2 בספטמבר 2025


מהדי שריתח

אישור עו"ד

אני עורך הדין מאגיד ג'נאים מאשר בזה כי כיום 2.9.25 הופיע בפני סר מהדי שריתח, אשר הזדהה בפני לפי ת.ז. מספר 080829336 ולאחר שהצהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.


מאגיד ג'נאים, עו"ד
מ.ר. 16414
לחוקר מ"ר ק"ק 8 ירושלים
מאגיד ג'נאים, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, אנור גולאני ת.ז. מס' 080157845 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת לאמור:

1. אני מניש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות שאני מניש לבקשת רישוי לפני הוועדה הסקוטית לתכנון ובניה בירושלים ביחס למיקר רישוי בניה מס' 2025/0222.00.
 2. הנני להצהיר כי כל העובדות הספורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
 3. כל הטענות המשפטיות בהתנגדותי הן ענייניות, משפטיות שיקבלתן.
 4. אני מצהיר כי, זה שמו, זו חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.
- ולראיה, באתי על החתום בירושלים, היום 2 בספטמבר 2025.

אנור גולאני

אנור גולאני

אישור עו"ד

אני גנרל הדיון מאגיד בינאים מאשר בזה כי ביום 2.9.2025 הופיע בפני סר אנור גולאני, אשר הזדהה בפני לפי ת.ז. מספר 080157845 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנכיל וחתם עליה בפני:

מאגיד בינאים, עו"ד
ת.ז. 18614
רח' המלחמה 5 ירושלים

מאגיד בינאים, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, מחמוד חג' מחמוד ת.ז. מס' 080735756 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת לאמור:

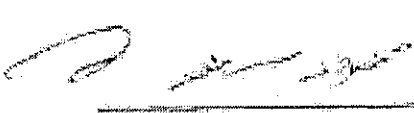
1. אני מגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לבקשת רישוי לפני הוועדה הטיקומית לתכנון ובניה בירושלים ביחס לתיק רישוי בניה מס' 2025/0222.00.

2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.

3. כל הטענות המשפטיות בהתנגדותי הינן עניין ייעוץ משפטי שקיבלתי.

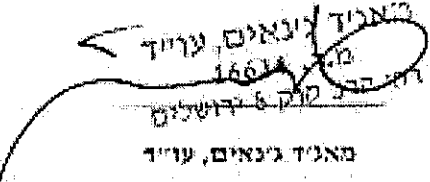
4. אני מצהיר כי, זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

וכראיה, באתי על התקום בירושלים, היום 2 בספטמבר 2025.


מחמוד חג' מחמוד

אישור עו"ד

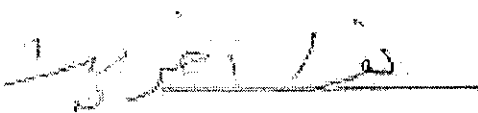
אני עורך הדין מאגיד גינאים מאשר כזה כי ביום 2.9.25 הופיע בפני מר מחמוד חג' מחמוד, אשר הודה בפני לפי ת.ז. מספר 080735756 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני


מאגיד גינאים, עו"ד
מ.ג. 14614
רח' הרב מרדכי ירושלים

תצהיר

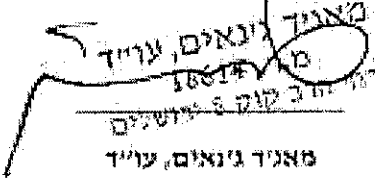
אנו הח"מ, נורה חרשה ת.ז. מס' 080536568 לאחר שהוזהרתי כי עלו להצהיר אמת, וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת לאמור:

1. אני מגישה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות שאני מגישה לבקשת רישוי לפני הוועדה הפקדנית להכנון ובניה בירושלים ביחס לתיק רישוי בניה מס' 2025/0222.00
 2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי בייטב ידיעתי ואמונתי.
 3. כל הטענות המשפטיות בהתנגדותי הינן עניין ייעוץ משפטי שקיבלתי.
 4. אני מצהירה כן, זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.
- וכראייה, באתי על החתום, בירושלים, היום 2 בספטמבר 2025.


נורה חרשה

אישור עו"ד

אני עורך הדין מאגיד גינאים מאשר בזוה כי כיום 25.9.25 הופיעה בפני נבי נורה חרשה, אשר הודההתה בפני לפי ת.ז. מספר 080536568 ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתמה עליה בפני.


מאגיד גינאים, עו"ד
מ.י. 18014
רח' יחזקאל 3 סניף 8 ירושלים
מאגיד גינאים, עו"ד

תצהיר

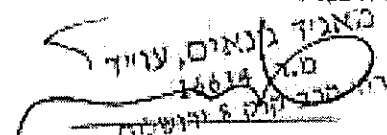
אני הח"מ, סברי גולאני ת.ז. מס' 033666320 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת לאמור:

1. אני מגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות שאני מניח לבקשת רישוי לפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים ביחס לתיק רישוי בניה מס' 2025/0222.00.
 2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתו.
 3. כל הטענות המשפטיות בהתנגדותי הינן עניין ייעוץ משפטי שקיבלתי.
 4. אני מצהיר כי, זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.
- ולראיה, באתי על החתום בירושלים, היום 2 בספטמבר 2025.


סברי גולאני

אישור עו"ד

אני עורך הדין מאגיד ג'נאים באשר כזה כי ביום 2.9.25 הופיע בפני מר סברי גולאני, אשר הודהה בפני לפי ת.ז. מספר 033666320 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.


מאגיד ג'נאים, עו"ד
מ.ג. 14614
רח' מנחם פרוש 8 ירושלים
מאגיד ג'נאים, עו"ד

תצהיר

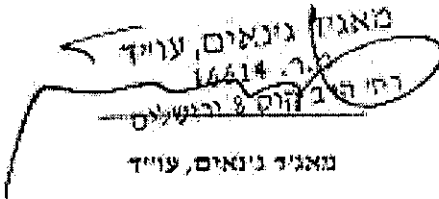
אני הח"מ, מוסא חוסיין ת.ז. מס' 080776826 לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת לאמור:

1. אני בגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות שאני מעיש לבקשת רישוי לפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים ביחס לתיק רישוי בניה מס' 2025/0222.00.
 2. הנני להצהיר כי כל העובדות הספורות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונותי.
 3. כל הטענות המשפטיות בהתנגדותי הינן עפ"י ייעוץ משפטי שקיבלתי.
 4. אני מצהיר כי, זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.
- ולראיה, באתי על החתום בירושלים, היום 2 בספטמבר 2025.


מוסא חוסיין

אישור עו"ד

אני עורך הדין מאגיד ג'נאים מאשר בזה כי כיום 2.9.25 הופיע בפני מר מוסא חוסיין, אשר הודהה בפני לפי ת.ז. מספר 080776826 ולאחר שהזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני:


מאגיד ג'נאים, עו"ד
מ.ר. 16614
רח' ה' 2 דרום 8 ירושלים
מאגיד ג'נאים, עו"ד

רכאלה חאטבה אמקאב המחמין מאד עליהם ושקרא
 פון פון מיוחד עבוד מאג'ד ג'נא'ים ושות' ע'וד 15 117

העמותה לדיווחת ש"ד ג'דאח (ע"ר), מ.י. 580561959

[illegible]

הקצ"ל האזין על הדרך בין מוסקבה לטבריה
(א) והתחיל להסביר לנאמן (ב) ובהקשר זה למען בית המושב וכל בית מושב ואי בית אין אתר אלא יישוב
הערך העצומה לכל זה הנהגה נכונה - טיפול והתמודדות לכוונת ולכוונה בחלוקת מים (29) בנוש מים

30505) בשיח' ג'ראח וכל מה שקשור בכך

המסמך נכתב על ידי ד"ר משה שטיינברג, מנהל המרכז למחקר ולמדיניות, והוא נמצא באתר האינטרנט של המרכז למחקר ולמדיניות.

[illegible]

התקופה בה הרעצת זה על כל התמככויות שבו או כי חלק מן הערץ (אזי ארץ) עם זכות העברה
למחרתם, לכסום ורעמות אחרים במקומם, ולהחליטת עניני מן הניול שי ראות לעיתים הוחלטה ובעל
לשטת את כל העולים שישאו תכין ומחולל בקטר עם החובעלה ואלו המעשי ואלו העיסובים ואלו
המלטים ואלו עניני מן הניול והניו (א) מאשר (אין) את מעשיהם או מעשי סבלאו מקומם בענין כל הרעצת
זה המלטים

אנחנו (המנהל) בודקים באיכות המידע של המידע הנמסר לנו או המסד למידע נקרא נקרא למידע, נמסר, רשומות או המסד המידע או מידע שנכנסים אליו עד כמה שמאפשרים לנו במידע ציבורי, באם יחיד המידעם כך

בן יסלום ורן או מו עתה שנת במו תיכל להמשיך את כל החוקים, המסכמים, התקנות, הכתמים וההצוות
המקצועיים למעלה (כל המיל למטה) הם הכלים אותם יש להשתמש בהם להעביר את המערכת למעלה
על-דבר

הקניין (א) חוק (ב) לכתוב על כל הדפים, המסמכים ושאר ניירות מכל סוג שהוא וכן כל חשבונית, חשבונית, דבר עני אמרים למעט כל שומם במיוחד או במקצת במסמכי (א) הנ"ל על ידי כל החברות על דם מנהל (החברות) כשכ"ט ע"ד, הוצאה, מקום וכו'.

אנו (9) נחכים וזמן כי כל שביט ארזי ורביבת ענק, שיתפסקו על-דיו בזה המסמך או של דיו לשכת התקופה
לפניו לטובתו וזמן יחסי לנחכים לב-בד וזמן החיל הנחשק על כל שער סרחה שטבעו וזמן יחסי לטובתו (למסמך)
שיתקבע באין הסכם מראש על-דיו באין-כח החיל לזמן החות שיתקבע בזה וזמן (10) מסמך וזמן שער סמיו
למנוע לב-בד חזית אשר לא יחללם עוד שיתקבע זמן שיתקבע זמן שיתקבע זמן שיתקבע זמן שיתקבע זמן
החיל החסיד העלית אותו בזה חסיד העלית הראשונה החיל ועד להשלים חסיד

הנהגה זו היא חלק מההתאמה של ישראל למציאות הביטחונית, והיא תהיה נכונה כל עוד לא תהיה אפשרות להשיג את המטרה. ההתאמה הזו היא חלק מההתאמה של ישראל למציאות הביטחונית, והיא תהיה נכונה כל עוד לא תהיה אפשרות להשיג את המטרה.

המחלקה לבריאות הציבור, משרד הבריאות, תל אביב, ישראל
 1995

1554

701174

העמותה לזכויות
החופש הפרטי

מ"ד חתום: ד"ר אברהם יצחק שניידר

380381959 .9.11

[illegible]

ענין דער

7702-1001B-0104

ספרד : 9780306052017

1941年11月11日

יפוי כוח מיוחד עבור מאג'ד ג'נאים ושות', עורכי דין

0100 0000 0000 0000

[illegible]

בית שמשון בן

במסגרת זו יוצגו לנו, כללי כל דעות מעשיות וערכיות לרבות מבין המדינה הנוגות תחומי העיסוק בקשר לענין הניל הנקשרים בין צד שימור או למיזיל בקשר לענין הניל לרבות תחומי חקיקה, דרישות תקינות והחלטות וכל צעד משפטי או מנהלי אשר לסי שיקול דעתם המיוחד.

בב. הרשעה וזו כולל רשעה במעשה המוטלת לחתום ולשפוט בתוראות להגיש, לחתום, להגיש ולשפוט בתביעות במקשות, שירות, קובלות, תביעות נגדיות, תנות, התנגדות, עיכורים, בקשות רשעות או שושי, הודעות, טענות, כל כתב או תביעה או חלק לרבות משפט כללי לחתום בשמי (או) ובמקומי (או) למען, ליתוף בנדר, לקחו ואמרת להגשים ולשפוט עדים, להביש בתביב, התנגדות, התנגדות, להוציאו בזה דבר, למען לפני בית המשפט או אחרת בבורד (או) או מילתה (או) לומר, להתמסר, להסכים לחתימת ולשפוט לחתימה או ומנות של כל תביעה, חלק, וכות או כל דבר אחר, לבקש בקורת, שמימה מחדש, עיקול ומי או התנע או את הסרתם בקבל כל טכום כסף, בקבל את תביעות המשפט לרבות שמי-אין ע"ד, קיום או חלקם, לתק קבלת ושמרורים, להציג למעל כל פסק דין, להחליט או צר שמימה למעל כל דין (או) או בערות משרד יין הרצאה למעל או בכל דין כאותה אחרת ולא נוסף או להחזק להשלות ההוצאה למעל ולדירוש את כל המשפוט האפשריות לפי חוק ההוצאה לדיור הסדרת פשיטת רגל או חרוד אחרת, לבקש להקבל חית וזה רמאית פכל רובא או מוסר סודק אחי (או) או אחת ובהך כלל לינוס, לקוט ולשפוט פכל המשפוט פמי עיראה לבא ין כת (או) כתיב, או איה מהם, בקשר לשון הדין, מצינה בואת כי אין ביטוי בכת וזו כל הסמכה לבא תביעות פדושים לקבל בשמי ובמקומי פססמי בזה דין מטעם לשכות ההוצאה למעל ולשפוט מטעם ערמאות ערשור למעניה

העובד בת הרשאה זה על כל הסמכויות שברא לו כל חלק מן הערך והן אחר יום, עם זכות העשרה ליתרם
למסרם ולמסרם אחרים במסמכים, ולחל את עניניו (הן) חניל לזר ראות עיניהם המוחלטת ובכלל לעשות את כל הענינים
שימצאו (לכן) ולחליט בקשר עם החובותיה וזאת משמשת וזאת הערכים וזאת החליטים וזאת עניניו (הן) חניל וזאת (הן)
מאשר (ים) את מעשיהם או מאשר מחליט מקומם בתוקף בת הרשאה זה נראש

[illegible]

אין (א) מסכים (אם) כל כל שכיניו שייד וריבית עליו, שיפסקו על-ידי בית המושב או על ידי מלכת ההוצאה לפעל
מלכותו (א) וזהו שיפסקו ללא-כח (א) הניל בחסוף על כל שכן נרפת שמוע ומו יליע סמני (מאמנו) ושיפסקו באין
סלבם מנאס על-ידי באי-כחי הניל לפי ראות עיניהם. כמו כן אין (א) מסכים (אם) שכל סכום המוע ללא-כחי (אין)
שאר כל מנאס הך שפליס יום תדרשנה הראשונה יהיה צמוד למוד יוקר המחיה וינדל לעליות אותו מוד
סיום תדרשנה הראשונה הניל ועד תשלום כמול

הנה מסכים לכן כי מלאה שכיט המצוי אכן כל סכום שיוצג לערך הדק יקוצו על ידו כל סכום שיוצג לדיון עברונו
החתימה על ימי כות זה כהונה הוראה בלתי חוזרת בדרך הסכמי לקיומו הסכומים המיועשים, הנה מותר על זכותי
העלות כל בעיה בענין זה, וזכות זו תהיה שיעבר לזכות המסכמת לשב אי סלוא המסכמים והמסכמים שיוצג לדיון
עד לסיקום מלא שדי טרחה וזו יאמרו

הנחתו ומסכסכו כי עניינה הכוח אולי יושטתק לקבל כתבו בו הדיון בעניניו או במקומותיו לעצתו בתיקונים בהם הסתמכו אותו להחליט בעניניו ולראיה באותו (ג) על החתום

2025 WFO 245

חתימה

הנהגת אורח חיים

מחזורי תפילה

מחזורי תפילה

יפוי כוח מיוחד עבור מאגיד ג'נאים ושות', עורכי דין

באדר שריתתה, ת.ז. 080173255

0977-0938

[illegible]

מזה יחידות (המשל כשרון וכו') ובמקביל וכן לפני היה סמלסל וכל בית נמצאם או בית דין אחד אשר יסמכו
המנהל והענין בכל הדברים נהנה ל- סיפול והתחבטות לבינו ולבנייה בחלקה סמל (29) בנחש סמל

10505) דמיית גירחא וכל מה ששטור ידד

לפי-כן לרצוני (וא), כלפי כל רשות ממשלתית ופרטית לרבות מפקד המודיעין ונציגי המודיעין המצוי במסגרת הממשלה, להעביר חלקים מהמסמכים הללו אל המוסד המיועד או למחלקת בקרה מתאימה להגן לרבות הגנת המדינה, לרשות המודיעין הממשלתית וכל מי שישמרו או יחזיקו אותם כדי שיהיו בטוחים ומוגנים.

[illegible]

המבצע נח ממשלתי על כל המסמכים שבו או כל חלק מהם לשלוח (אין דין אחר יוצא), עם זאת העברה האחרית, למסר ולמנות אחרים במקומם, ונחלת את עיני (אם הוסיף לפי דמות עיתים המוחלטת ופסל למנות את כל העדושים שימצאו לפניו ולחולל בקשר עם המבצעת ולא המשיט ויאלו העובדים ויאלו העובדים ויאלו עיני (אם הוסיף והוסיף (אם) את המשיט או מעשי ממלא מקום מתוקף כל הרשאה או ורשא

האדם (המורה) יכול לנהל את כל החיים שלו על פי חוקי הטבע, אך הוא יכול גם לנהל את חיים אחרים על פי חוקי המוסר. המוסר הוא חוקי הטבע, אך הוא חוקי הטבע של האדם, לא של החיות. המוסר הוא חוקי הטבע של האדם, לא של החיות. המוסר הוא חוקי הטבע של האדם, לא של החיות.

בן חסכים (הם) אינן יעדרות בידו הייל להעמיד את כל התיקום, הסמכויות, והכלות הכתבים והדפוסות, המונעים לעיניהם (הם) הייל לאמר קום תקופת שנותים מתארך הפעולה האחרונה או העיבוד האחרון שנעשה על-ידם להיום.

היו לנו שתי הסלולרים והוא עזבנו את כל החייקים, המכשירים והארזי נקשרנו מכל סוג שהוא וכן כל המכשירים, המכשירים, ובזמן שיש לנו לראות במידות או בעקבות המכשירים הן הניל עד לסילול כל התכונות של דם במלואו נאמרו בשבילי עזי, הצאצא, מידים וכו'.

היו (ו) סמכים (קט) כי כל שמיים עידי דרומה עילי, שייפסקו על ידי בית המשפט או על ידו לשבת חתונה
במקום לעובתי (קט) יהיו אלוהים לא יחיו וזה הניח במחוק על כל שמי דרומה שמיים וזה ינוט ממנו (מחמת)
שקבע בזה חסם הראש על ידי בזה חסם הניח לפי דמות שמיים כמו כי אין (ו) סמכים (קט) שכל סמכים
המטה למטה (קט) אשר לא ידועם וזה הניח יום מדרומה הראשונה וזה המה למדד ידוע דרומה
היה למטה לעובתי אחר מזה מיום הדרומה הראשונה הניח וזה למטה כמות
היה סמכים (קט) כי כל שמיים עידי דרומה עילי, שייפסקו על ידי בית המשפט או על ידו לשבת חתונה

[illegible]

המורה ומוסכם כי פירוש הנכונה אינו פוסטריי לפרשנות כתבו כי הדין בשני או במקומות למעט במקומות בהם המוסכם אינו למעט בשני. ודאגה בזה (וגו) על ההתחום,

SECRET

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

צוה - דין
ה'תש"ח

יִסְרָאֵל כִּתְבַת מִמְחֶד עֲבוּר מֵאַנֹכִי בִּנְיָאִים וְשׁוֹת, עוֹדֵנִי דִין

מזהיר שניתן ל.ת. 080829335

[illegible]

הענין בדבריו נכב הדומה לזוהר - שימול וההנחות לכוונת ולכונות בתלמוד מהי (24) כוונת מהי

בשית' גוראח וכל מה שבישור גורד

[illegible][illegible]

למנוע. בה הרישאה זה על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן שצריך (ו) דין אחר (אין), אם זכות העברה לאחרים, במסגרת ובלאשרת אחרים במקומם, ובהחלט את ענינו (זה הניח לפי רצונו עליהם המוחלטת ובסמל לעשות את כל הענינים שימצאו מתוך והמחלי בהשר עם ההסמכות וזו הסמכות ואם העיבורים וזו הרישאים ואם ענינו (זה הניח והנני (ו) מאשר (אין) את הענינים או מעשי סמלית במקומם בחוק. בה הרישאה זה הרישאים.

אנו (ה) מודים ונא בזה את כל הדין לכל אחריות לנוס או המסד שנינוס עקבו או בקשר לאי-דיוק, שגיאת, העלאת או הונחה מכלום או מטעם שרדיוסם אלא עד כמה שמוסמכים נבדו בבחינת עד ואישור, כמס יהיו ממוסמכים בזה.

כן מסכים וכן אני לא שרושט כדי תייל להעמיד את כל התיקיות, העמסות, הקבלות, התכנים והנויות
הנלוות לעיוני וכן תייל לתור חוס הקופה שחמים ממציקה העשלה העליונה או העליונה האחרון ששעה
עליונה לבוא.

הענין הנהו נחתן לזה לזכר על כל ההקדמות, המסמכים ושאר נגידות שכל סוג מיוחד וכן כל הכספים, המבטלים, דבר ערך אחרים שהיו בידם במעורר או בעסקינן בעניניו או העיל עד לשמירה כל התביעות על (ס סוגו ונאמרו) כשביטול עיר, הוצאות, מקום וכו'.

הוא (ה) מסכים (יום) כי כל שכר-שליד (דמייה) עדין, שיופסקו על-ידי בית המשפט או על ידי לשכת ההוצאה לפועל (במסגרת (ה) והלו) יחויבים לבאי-כח (ה) תשליל המוסק על כל שכר שרעה מסגרת וטען יגיע מבחי (מאחרת) יקבעת במוס המוסק הראשון על ידי בתי-הדין תליל לוי דארת עושהם כמו כן ואין (ה) מסכים (יום) שכל סכום המגיע לבאי-כח (ה) אשר לא תשובת תוך שלושים יום מדיחיות הראשונה יועד לצדד לצדד עקב המחסור יועדל תשובת עלילה אחת בלבד. שולם הדרישה הראשונה תליל עוד למסד עקב המחסור

הנהיגו להקים ישיבה ללימוד תורה ופסוקים, וזו הייתה הישיבה הראשונה שהוקמה בארץ ישראל. הישיבה נקראה "ישיבת חכמי צפת" והיא הייתה אחת הישיבות הגדולות בארץ ישראל. הישיבה נוסדה על ידי רבי יצחק אייזיק ווארשלר, רב צפת, והיא הייתה אחת הישיבות הגדולות בארץ ישראל. הישיבה נוסדה על ידי רבי יצחק אייזיק ווארשלר, רב צפת, והיא הייתה אחת הישיבות הגדולות בארץ ישראל.

[illegible]

بالتوقيع التوقيع

הוא מוצא את פתרון בעיה זו (ע"פ פרידמן וסוויטצ'ר) וזוהי:

מאגיד המלך לנשיא - קולד

יִמְמֵי כֹחַ מִיִּחוּד עַבְדֵי מַאֲגִיד גִּנְאִים וְשִׁתָּה, עוֹרְכֵי דִין

080157Z45 L. 220517Z 71324

● 2010 年 12 月 24 日

קובעו וזו צו ערן דין טעמעס האט
ווען עס זענען נאך צוויי זעקסן פאר אונז

(א) תחילת הענין באשר (ב) ופירוש (ג) לפי בית המוסק של בית משפט או בית דין אחר אשר יעבור
השופט והערער מס' הודעות בלתי-שימול והתמונות לבינו ולבנייה במלכה פ"א (29) בנוס' סד'

305052) בשי"ח נ'ראת וכל מה שקשור בכך
והקונסול, וכל הדיבור והם של הכד

[illegible][illegible]

העניין של הרשאת זה על כל המסמכים שבו או כל חלק מהם (לדוגמה) (א) דרך אחר (אם), עם זאת העברת
האחרים, לפניה ולפניה אחרים במקומם, ובמקום זה ענין זה חייב לפי ראות עיניהם המהמלת ובמקום
לשאת זה כל הענינים שבהם וזהו ולמנוע כלשור עם התוכנית והוא המעשה והוא השינויים והוא
ההחלטות והוא ענין זה חייב להיות (א) האחר (אם) את מעשיהם או יצא ממלא מקום בתוך כל הרשאת
הם מראש.

[illegible]

המחברים (אם לא) שחברות בזה חיל להסיר את כל המוקים, המסמכים, הקבלות, הכתמים והמחברות המצויים לעומת (מן) החיל לאחר (הם) תקופת שנהיים במהרה חזרה האחרות או חזרה האחרון שנהיים

הוא לא נותן לי את זכות עיבוד על כל הדימויים, המסמכים ושאר חומרים מכל סוג שהוא וכן כל המסמכים, אינסטרומנטים, דברי שד' וחרטים לרבות דיושנים במסמכים או בעקבותיהם בעתיד וזה הכול עד לשינוי כל התנאים
באשר להם (אחרת) כפופים לרוב הדימויים, המסמכים, חומרים וכו'.

הנה כי מן המסמכים (אם כי כל המסיים ענייני תביעות ועליו שייפטקו על-ידו בית המושב) או על ידי לשכת ההוצאה
לחובל (למסדיו) (א) יהיו עוברים לראש-בית (אם תהיה בנוסף על כל שער טרחת שבוועד המנהל) (ב) ממוי (מאגרות)
שיוכלו לאון העסק הראש-על-ידו באי-הקדמתו לשימוע עניניהם. כמו כן יאזן או מקביל (לפי-החלט שבוועד
המנהל) באי-הקדמתו (אם יאמר לא שולטם) בנקי-המסמכים ויום המדינתו הראשונה יהיה בבית למסד שבוועד המנהל
יגדל יחסית לעליית אותו מסד מיום קדמת הראשונה המדינתו להחלטת בועד.

השיעור נלקח כי מילא את המעגל וכן כל טעם ישיש למדך היות יקנה על ידי כל טעם ישיש היות
הטעם והחתימה על ידיו בזה מהנה הורה עליו חידות בדבר השכמה לקדון הסגולים הנעשים הנה
היות על ידיו להודות על טעם בעלן וכן כל טעם ישיש למדך היות יקנה על ידי כל טעם ישיש היות
הטעם והחתימה על ידיו בזה מהנה הורה עליו חידות בדבר השכמה לקדון הסגולים הנעשים הנה

המחבר מודה כי אין זה נכון להניח כי כל המדינות החדשות
הנ"ל הן מדינות חדשות, וכן הוא מודה כי אין זה נכון להניח
כי כל המדינות החדשות הן מדינות חדשות, וכן הוא מודה
כי אין זה נכון להניח כי כל המדינות החדשות הן מדינות חדשות.

חתימה

ד'תשנ"ב

מנחם - מנחם
מנחם - מנחם

יְמוֹ כֹּחַ מִיִּיחֻד עֲבוֹד מֵאֲגִיד זִנְאִים וְשִׁמּוֹת, עוֹדֵכִי דִין

מחמוד ח'אן מחמוד, ת.ד. 5755, 08073

[illegible][illegible]

005000 בשנים ג' רמח וכל מה שישמור בדך

[illegible][illegible]

למקצוע בתחומים זה על כל המסמכים שבו או כל חלק מהן לערוך (א) דיון אחד (יום), עם זאת העברה לחיבורים למקדם יוצאת אחרים במקומם. (לדוגמה את שני (א) הניל לפי דמות עיתונם המיוחסת ובכלל המאמר את כל המערכים למעשה לפני ולתועלת הקורא עם התבוננות לפני המעשה והם העיבודים גמולו הדרישה את המעשה את הניל (א) המאמר (יום) את המערכים או מקום מכליל הקניס ביותר בתחומם.

אין לא סתם נסבובים אה כפי החיל מצד אחריות לזק או הנסד שיעורם עקב או בקשר לצי ידעיה, נעוה, דעוה או הנסד מנסד או מנסד שבריות אלה עד מנסד שבריות וננסד עד שבריות, באם יתנו מנסדים בן

הם מפרקים (ים) או מנתקים פסדי הנזק להשמיד את כל המינים, המסכנים, הקבוצות, והמבנים וההווה
המיוחדים המייצגים את הנזק. עם תקופה עתידית מתאריך המעילה האחרונה או העילום האחרון אושהת
על-ידים לבנות

[illegible]

אין (ה) מכתב (ס) כי כל יאסירי עירד ורובית עליו, שייבסקו על ידי בית המשפט או על ידי לשכת הרווחה
לפניו (למחזיק) או יהיו יאסירים בלא-הז' וזה העל בסיסו על כל אשר נדרש שפונה וזהו יצא מזה (מאמר)
המלומד בן השבע מראה על ידי מאימקי העל לס' רחוב עיריהם. כמו כן אמר (ה) שכלים (ס) שכל פנים
המלומד בלא-הז' וזה אמר לא יאסירם תוך עשרים יום עד דרדדית דרסוסות יאירם עוד כחוד יובל המלחמה
העולמית לעולם אולם מדד כמה דרדדית ודאסירי העל יצא דרדדית ממש

[illegible]

המחברת מודה כי היא לא יכולה להעריך את חשיבות המחקר הזה, אבל היא חושבת שיש לו חשיבות מסוימת.

1000 1000 1000

[illegible]

1944-1945

יפני כוח מיוחד עבור מאגיד ג'נאים ושות', עורכי דין

נוהל חדשה, ת.א. 00536563

SECRET

קדשן וואו פל ענדן דין מענטשן וואו
וועלן אפן טאשן לויבן דאס וואו
פאר אים וואו פל ענדן דין מענטשן וואו

השני והשלישי בעל הדעות הנכונות. סיכום והתנגדות לבינוי ולבנייה במלחמת מדי (29) בנובמבר

130503) משיח' ניראח וכל מה שמשור' גבן

המקום הנ"ל יבוקר בכל אור שישבחו או למעשה בקר לתוך חיל לרבות היות מלכות, דרשות, חקירות וכתובות וכן גם מוסדות או מכלול אחר לרשימה ולעם המעלה.

[illegible][illegible]

אם לא פורסם רשומה אחת במה שהיה נוסף לאחרונה לנתיב או הכסף יעזוב עקב או בקשר לאי-דיוק, טעות, רשלנות או הוצאה מנצח או מטעם עובדיהם אלא עד כמה שמונחיהם נזדו כבנותיו עד שליש, באם יהיו ממונחיהם כד

אין ספקים וישם את כל מה שיש לך על הנייר. תוכל להשתמש את כל האמצעים, המסמכים, הקבלות, התמונות והעיתונות המצויים לסייע לך. תוכל להשתמש בכל מה שיש לך. תוכל להשתמש בכל מה שיש לך. תוכל להשתמש בכל מה שיש לך.

[illegible][illegible]

התאחדות המורים – התאחדות המורים היא ארגון שמטרתו להגן על זכויות המורים ולהעניק להם שירותים ומועצה. ההתאחדות מייצגת את המורים בפני הרשות השופטת ובפני הרשות המחוקקת.

[illegible]

3-1-1

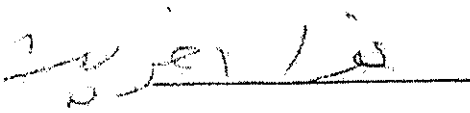
1975-1976

ד"ר - ד"ר
ד"ר - ד"ר

תצהיר

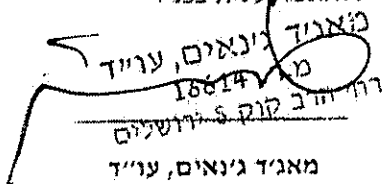
אני הח"מ, נורה חרשה ת.ז. מס' 080536568 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת לאמור:

1. אני מגישה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות שאני מגישה לבקשת רישוי לפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים ביחס לתיק רישוי בניה מס' 2025/0222.00.
2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
3. כל הטענות המשפטיות בהתנגדותי הינן ענייני ייעוץ משפטי שקיבלתי.
4. אני מצהירה כי, זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.
ולראיה, באתי על החתום, בירושלים, היום 2 בספטמבר 2025.


נורה חרשה

אישור עו"ד

אני עורך הדין מאגיד ג'נאים מאשר בזה כי ביום 2.9.25 הופיעה בפני גבי נורה חרשה, אשר הודההתה בפני לפי ת.ז. מספר 080536568 ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתימה עליה בפני.


מאגיד ג'נאים, עו"ד
מ. 18614
רח' הירב סוק 5 ירושלים
מאגיד ג'נאים, עו"ד

وكالة خاصة لمكتب المحامين ماجد غنایم وشركاه
יפוי כוח מיוחד עבור מאג'ד ג'נאים ושות', עורכי דין

נורה חדשה, ת.ז. 080536568

אנוני (נ) החייב

מספר (ים) בזה יפוי כוח להייה מאג'ד ג'נאים ואנו מאנו/אנו עלאא אברהים ואנו נארימאן קרעין ואנו כל עורך דין משעמם ואנו
ולכל אחד מהם החוד להיות באי כוחי
(נו) ולהופיע ולפעול בשמי (נו) ובמקומי (נו) לפני בית המשפט וכל בית משפט או בית דין אחר אליו יועבר
הגטיו ובפרטור בכל הדורות בנועל ל- **טיפול והתנגדות לבנינו ולבנייה בחלקה מס' (29) בנועל מס' (30505) בשיח' ג'ראת וכל מה שקשור בכך**
וזכויותי, וכל הקשור והמועיל לכך.

כמו-כן לייצגני (נו), כלפי כל רשות ממשלתית ועירונית לרבות מבקר המדינה ונציג תלונות הציבור בקשר לעניין הנ"ל ולקטוט בכל צעד שימצאו או למועיל בקשר לעניין הנ"ל לרבות הגשת תלונות, דרישות חקירות ותחלפות וכל צעד משפטי או מנהלי אחר לפי שיקול דעתם המנהלי.

כח הראשאה זה כולל רשות נמורה ומנהלית לחתום ולשלוח התראות להגוש, לחתום, להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, עתירות, קבלנות, תביעות נדירות, הגנות, התנגדויות, עררים, ערעורים, בקשות רשות ערעור, הודעות, טענות וכל כתב או תובענה או הליך לרבות משפט פלילי לחתום בשמי (נו) ובמקומי (נו) לטעון, לזקוף כגד, לקטוט ולאמת להומין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, לטנות לפני בית המשפט או אחרת בורר (ים) או מוטחה (ים) לוותר, להתפשר, להסכים לחתימת ולממסכה לחלוטין או זמנית של כל תובענה, הליך, זכות או כל דבר אחר, לבקש ביקורת, שמיעה מחדש, עקול זמני או החלטי או את הסדרתם לקבל כל סכום כסף, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה או צר שיוצא לפועל על ידי (נו) או בעזרת משרד (י) ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת ואנו נוספת או להתנגד לפעולות ההוצאה לפועל, ולדרוש את כל הפעולות האפשרויות לפי חוק ההוצאה לפועל לדרוש הכרות פשיטת רגל או פירוק תאגיד, לבקש ולקבל חוות דעת רמאות מכל דפוס או מוסד שבדקאותי (נו) או אחרת ובדרך כלל לזיום, לקטוט ולהשתתף בכל הפעולות כפי שיראה לבא (י) כח (נו) כח"ל, או איות מהם, בקשר לעניין הנ"ל מובהר בזאת כי אין ביפוי כוח זה כל הסמכה לבאי כוחי להחת מנרשים לקבל בשמי ובמקומי נוסמכי בית דין מטעם לשכות ההוצאה לפועל ואנו מטעם ערכאות ערעור למיניהן

העביר כח הראשאה זה על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לעורך (י) דין אחר (ים), עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולהעל את עיני (נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם המנהלית ובמכל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם התובענה ואנו המשפט ואנו העיכובים ואנו התלכים ואנו עניני (נו) הנ"ל והנני (נו) מאשר (ים) את מעשיהם או מעשי ממלאי מקומם בתוקף כח הראשאה זה מראש

אנו (י) פטר (ים) בזה את באי כחי הנ"ל מכל אחריות לזק או הפסד שיגרם עקב או בקשר לאי-דיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצדם או מטעם עובדיהם אלא עד כמה שמבוטחים נגדו בבטוח צד שלישי, באם יהיו מבוטחים כך

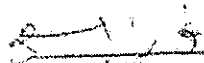
כן מסכים (ים) אנו (נו) שהרשות בידי הנ"ל להשמיד את כל התיקים, המסמכים, הקבלות, הכתבים והנוירות הנוגעים לענייני (נו) הנ"ל לאחר תום תקופת שנתיים מהאריך הפעולה האחרונה או העיכוב האחרון שנעשה על-ידם לגבי

הנני (נו) נוהן (ים) לב"כ זכות עיכוב על כל התיקים, המסמכים ושאר ניירות מכל סוג שהוא וכן כל הכספים, המוטלטים, דברי ערך אחרים להגיע לרשותם במישרין או בעקיפין בענייני (נו) הנ"ל עד לסילוק כל התביעות על ידם ממני (מאתנו) בשכ"ט עו"ד, הוצאות, מיסים וכו'.

אנו (נו) מסכים (ים) כי כל שכ"ט עו"ד וריבית עליו, שיופסקו על-ידי בית המשפט או על ידי לשכת ההוצאה לפועל לטובתי (נו) יהיו שייכים לכא-כחי (נו) הנ"ל בנוסף על כל שכר טרחה שמגיע ואנו יגיע נומני (מאתנו) ושיקבל באין הסכם מראש על-ידי באי-כחי הנ"ל לפי ראות עיניהם. כמו כן אני (נו) מסכים (ים) שכל סכום המגיע לבאי-כחי (נו) אישר לא ישולם תוך שלושים יום מדרישתו הראשונה יהיה צמוד למדד יוקר המחיר ויוגדל יחסית לעליית אותו מדד מיום הדרישה הראשונה הנ"ל ועד להשלום בפועל

הנני מסכים לכך כי מלוא שכ"ט המגיע וכן כל סכום שיגיע לעורך הדין יקונו על ידו כל סכום שיגיע לידיו עבודתי, והחתימה על יפוי כוח זה מהווה הוראת בלתי חוזרת בדבר הסכמתי לקיוון הסכומים המגיעים הנני מוותר על זכויותי להעלות כל טענה בענין זה, (זכות זו הינה מעבר לזכות המיטכמת לעכב את מלוא המסמכים והכספים שיגיעו לידי עד לסילוק מלוא שכר טרחתו והוצאותיו.

מובהר ומוסכם כי מ"מפה הכות אינו מוסמך לקבל כתבי בי הדין בשמי או במקומי למעט בתיקים בהם הסמכתי אותו להגיש בשמי, ולראיה באנו (נו) על החתום, היום לחודש 2025


חתימת התובע

הנני מאשר את חתימת (ות) כרעי (נו) הנ"ל,

עורך - דין
מאג'ד ג'נאים ושות' - עו"ד