

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/95
מספר בקשה	2025/0538.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומבואה לדירות קיימות והרחבת דירה לפי תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דוידוב משה
עורך הבקשה	ראם מרים
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 42 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
7213א	תחילת תוקף	01/09/2005			
7213א	תחילת תוקף	01/09/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש היתרים קודמים, רלוונטים לבקשה כדלהלן :

2016/349 תוספת בניה על הגג

2016/349.1 תוספת מרפסת זיו + הרחבה על הגג + וחדר מחזוק

2010/96.1 תוספת בניה ע"פ תב"ע + ממ"ד

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין מגורים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומת מרתף, מפלס -2.75:

מעטפת עבור ממ"ד עתידי לדירה מס' 38.

תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00:

בחזית דרומית:

מוצע חדר עפ"י תב"ע- שטח עיקרי + ממ"ד + מבואה עבור דירה מס' 42.

תוכנית קומת קרקע + א + ב + ג, מפלסים +0.00 + 2.75 + 5.50 + 8.25:

בחזית דרומית:

מוצעת עמודת ממ"דים + מבואה עבור דירות מס' 49, 45, 40, 53

ופתיחת חלון בצד מערב (במקום חלון שנחסם ע"י תוספת הממ"ד)

ברחוב מעגלות הרב פרדס 42 נווה יעקב, גוש 30648 חלקה 19.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה:

חריגה מקו בנין, עבור בניית ממד"ים ומבואה.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 9.6.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 19, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2026	הכנת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני
	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות:

תוספת בניה עפ"י נספח בינוי 3907- אין מניעה לאשר ממ"דים מוצעים- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים. לבקשה המוצעת התקבלה התנגדות אחת מהדייר מס' 38 כדלהלן: קירות הממ"ד יורדים לחצר (תיק היתר 2010/96.3) שהושקע בה משאבים ניכרים דשא סינטטי וגדר (אשר לא הוצגו בבקשה), הם אינם מעוניינים בבניית ממ"ד וע"כ לא חתמו על מעטפת ממ"ד. כמו כן הממ"ד יפגע באור הטיבעי ובאוויר לחלונות הדירה (מטבח אמבטיה ושרותים) ממ"ד א יורד לתוך חצר המתנגד ע"כ מובא לדיון בועדת התנגדויות לזימון מבקשים ומתנגדים. שטחי בניה: ממ"ד: הממ"דים המוצעים אינם מחושבים כנדרש וכוללים שטח עקרי שלא ניתן לבקש, יש להציג חישוב שטחים נכון הכולל שטח שרות כפי התקנות ע"פ הערות ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע: תב"ע 3907א: תותר בנית תוספות הניבה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על וקמה כלשהיא, במקרה של ביצוע חלקי..יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב.. לרווחת הדירה שמעליה. מוצע בבקשה: תוספת בניה בקומת הקרקע בלבד, אין מניעה לאשר. לא סומן ריצוף ומעקה בתוכנית כפי הנדרש- יש לסמן ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	הועדה בהתנגדויות
---	-------------------------

	07/07/2026	חוות דעת תכנונית
חריגה מקו בנין , עבור בניית ממ"דים ומבואה	19/05/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	הגשת ערבות בנקאית בסך 10,245 ש"ח עבור שימור העצים.	12
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי.	13
	הגשת ערבות לנטיעה חלופית והתחייבות לפיצוי נופי בהתאם לאישור תכנית הנטיעות.	14

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות:

תוספת בניה עפ"י נספח בינוי 3907- אין מניעה לאשר

ממ"דים מוצעים- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים.

לבקשה המוצעת התקבלה התנגדות אחת מהדייר מס' 38 כדלהלן:

קירות הממ"ד יורדים לחצר (תיק היתר 2010/96.3) שהושקע בה משאבים ניכרים דשא סינטטי וגדר

(אשר לא הוצגו בבקשה), הם אינם מעוניינים בבניית ממ"ד וע"כ לא חתמו על מעטפת ממ"ד.

כמו כן הממ"ד יפגע באור הטיבעי ובאוויר לחלונות הדירה (מטבח אמבטיה ושרותים)

ממ"ד א יורד לתוך חצר המתנגד ע"כ מובא לדיון בועדת התנגדויות לזימון מבקשים ומתנגדים.

שטחי בניה:

ממ"ד: הממ"דים המוצעים אינם מחושבים כנדרש וכוללים שטח עקרי שלא ניתן לבקש, יש

להציג חישוב שטחים נכון הכולל שטח שרות כפי התקנות ע"פ הערות ע"ג ההרמוניקה.

שלביות ביצוע:

תב"ע 3907א: תותר בניית תוספות הניבה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על וקמה כלשהיא, במקרה של ביצוע חלקי..יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב.. לרווחת הדירה שמעליה.

מוצע בבקשה: תוספת בניה בקומת הקרקע בלבד, אין מניעה לאשר.

לא סומן ריצוף ומעקה בתוכנית כפי הנדרש- יש לסמן ע"ג ההרמוניקה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שושנה אתרוג | תאריך: 22:00 24/05/2026 | מספר בקשה: 3954038
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אתרוג

שם פרטי:

שושנה

דואר אלקטרוני:

susan.citron@gmail.com

תעודת זהות:

310036025

מספר תיק רישוי:

2025/0538.00

סטטוס טיפול

22:00 24/05/2026
ממתין לבדיקת האגף



21:59 24/05/2026
נשמר כטיוטה



21:59 24/05/2026
נשמר כטיוטה



21:57 24/05/2026
נשמר כטיוטה



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0538.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שושנה

שם משפחה:

אתרוג

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

310036025

טלפון נייד:

7136473

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

6254284

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

susan.citron@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

מתחת לבניה, קרקע

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

פרטי הבקשה:

עיר:

36103000

שכונה:

16900604

רחוב:

16700925

כתובת למשלוח דואר:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מס' בית:

33

כניסה:

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

התנגדות לבקשה להיתר מס' 2025/0538.00

אנו בעלי דירה 38, קומת הקרקע – הדירה שמעליה מתבקשת הבנייה – ולא הוחתמו על הבקשה.

בשטח הבקשה נמצא קטע של שטח חקלאי, הנמצא תחת חסות חקלאית, ונמצא בבעלות ממשלת ישראל. המבקשים ידעו על קיום דירתנו – ובדיועין לא כללו את חתימתנו בבקשה. לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, בניה החורגת מהמעטפת הקיימת ונוגעת בשטח צמוד לדירה אחרת – מחייבת את חתימת בעל אותה דירה.

חתימה זו לא נתבקשה ולא הוגשה – וזהו פגם יסודי בהליך. בניה מחוץ למעטפת קיימת מחייבת קבלת אישור חתום מבעל הזכויות בשטח הנוגע בדבר, כתנאי סף להגשת הבקשה כלל. בפועל – לפני כשנה פנו אלינו המבקשים ישירות, קיבלו סירוב מפורש, ובחרו להגיש את הבקשה ללא ידיעתנו.

ב. עובדות תומכות

1. לדירתנו היתר בניה תקף מס' 2010/96.3 הכולל חצר היקפית צמודה. בחצר הושקעו משאבים ניכרים – גדר וכן דשא סינטטי. הממ"ד עצמו מתוכנן להיבנות בתוך שטח החצר הצמודה לדירתנו, יחסום את הגישה בין חלקי החצר, ויגרום להרס מוחלט של הגדר והדשא הסינטטי – ללא כל ערובה לשיקום. החצר אינה מסומנת בתוכניות הבקשה כלל – כאילו אינה קיימת.
2. הממ"ד יפגע באור הטבעי ובאוויר לחלונות המטבח, האמבטיה והשירותים של דירה 38.
3. פרסום הבקשה הגיע לידינו באיחור ניכר. אנו שומרים על מלוא זכויותינו.

ג. תהייה

אנו תמהים כיצד הגיעה בקשה זו עד לשלב הפרסום מבלי שנבדק האם כל בעלי הזכויות הנוגעים בדבר חתמו עליה – בעוד שרטוטי הבקשה עצמם מפנים לדירתנו במפורש.

ד. סעד מבוקש

אנו מבקשים לדחות את הבקשה על הסף.

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:

רחל

שם משפחה:

בורק

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

310036041

טלפון נייד:

7154828

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

rh.esrig@gmail.com

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/95
מספר בקשה	1999/0478.08
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בניית מחסנים, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שויבר חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הרב מ.ל. רובין 10, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	16	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3590	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת לא קיימים היתרי בניה שהופק בחלקה הנידונה:

- בתאריך 29/01/1986 בת.ב. 1984/0038.00 במסגרתו אושר הקמת בניין חדש.

- בתאריך 18/06/1996 בת.ב. 1995/963.00 במסגרתו אושרו תוספות בניה.

- בתאריך 24/05/2000 בת.ב. 1999/478.1 במסגרתו אושרו תוספות בניה.

- בתאריך 21/03/2001 בת.ב. 1999/478.2 במסגרתו אושרו תוספות בניה.

- בתאריך 09/11/2009 בת.ב. 1999/478.3 במסגרתו אושרו תוספות בניה.

- בתאריך 09/06/2011 בת.ב 1999/478.4 במסגרתו אושרו תוספות בניה.

- בתאריך 30/10/2012 בת.ב 2010/620.0 במסגרתו אושרה הרחבה לדירה.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמות, רח' רובין 10, בבניין מדורג בן 5 קומות מעל קומת מרתף.

גוש : 30727 חלקה : 16.

מצב מוצע :

קומת קרקע המפלס -5.60 :

יח"ד 3 : מוצע מחסן + יסודות ממ"ד.

קומת א' במפלס +5.60 :

יח"ד 3: מוצע תוספת שטח עיקרי, ממ"ד מוגדל, הגדלת מרפסת קיים, בניית מרפסת זיז וריצוף חצר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. להלן נוסח ההקלות :

הקלה בשלביות הביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד, בשונה מהוראות תכנית א3590 '.

תוספת שטח וחריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד, בשונה מנספח הבינוי של תכנית א3590 '.

ניוד שטח וחריגה מקו בניין צידי העומד על 30% בקיר ללא פתחים, בשונה מנספח הבינוי של תכנית א3590 '.

בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום מטר וחצי המותרים בתוך תחום קוי הבניין, בשונה מנספח הבינוי של תכנית א3590 '.

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.05.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16.

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי ומרפסות מכח התכנית 3590 א' + ממ"ד וריצוף חצר. ישנו מתנגד לבקשה . הבקשה עומדת במותר ומקובלת מבחינה תכנונית – אך יש לבצע את שינויים הבאים : מרפסות/חצר : מצב מוצע : קומת א' במפלס +5.60 : יח"ד 3 : *מוצע ריצוף חצר – יש לחשב את הריצוף חצר כנדרש . יש לצמצם את שטחו כמופיע ע"ג ההרמוניקה. *מוצע בתזית המזרחית מרפסת זיז בתחום קווי בניין וקו כחול לתוספת מרפסות. בעומק 2.00 מ' בשטח מקורה עתידי של 11.1 מ"ר ושטח לא מקורה של 4.6 מ"ר . יש לחשב את השטח המקורה והלא מקורה כנדרש ע"ג ההרמוניקה . ממ"ד : *מיקום הממ"ד : בליטה מקווי בניין צידי ואחורי הפונה. ע"פ תקנות תמ"א 40 ניתן לחרוג מקו בניין צידי ואחורי "עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בפחות". החריגה מקו בניין אחרי - המרווח גדול מ 1 מ' לקו בניין. החריגה מקו בניין צידי – המרווח קטן מ 1 מ' - יש 80 ס"מ עד לגבול מגרש – ממתין לאישור מנהל האגף לממ"ד חרג עד פחות מ 1 מ' .

ניוד שטחים : -יש לציין ע"ג ההרמוניקה בשטח המיועד לפי נספח " שטח זה מנוייד לחזית דרומית ואין אפשרות לממשו בעתיד". מחסן : מצב מוצע : קומת קרקע המפלס 5.60 - : *מיקום המחסן : המחסן חורג מקו בניין יש למקם אותו בתחום קווי הבניין. הריסות : יש לסמן את עבירות הבניה של המבקשים כנדרש – הריסתם תהווה תנאי למתן היתר. ליקויים גרפיים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3590 א תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3590 א'-תחילת תוקף 30/06/1999 , אזור מגורים 1. תוכנית כפופות :	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

* התוכנית תכנית מתאר 62 (מחליפה). * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית 3590 א' אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה נכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה. מצב מוצע: קומת קרקע המפלס -5.60 : יח"ד 3 : מוצע מחסן בשונה מנספח בינוי. קומת א' במפלס +5.60 : יח"ד 3 : מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית המזרחית בשונה מנספח בינוי, בשטח 1.39 מ"ר כאשר ע"פ תב"ע אושרו כ-4.7 מ"ר. השטח הנותר מהחזית המזרחית מוצע בחזית הדרומית. ניווד השטח יבחן בסעיף הרלוונטי. בחזית הדרומית אושרו ע"פ תב"ע 28.15 מ"ר. $28.15 + 3.31$ (השטח מנוייד) = 31.46 מ"ר. לכן מוצע בבקשה תוספת של 30.17 מ"ר. בנוסף מוצע ממ"ד בשונה מנספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6475.00 שהוגש מיום 12.11.2025 ע"י המה' למידע תכנוני. קו בניין המסומן באדום הוא קו בנין להרחבת דיור. קו בניין המסומן בכחול הוא קו בנין למרפסות.		
--	--	--

המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים למעט השטח הדרומי שחורג מעט (מדובר בשטח שנוייד). פורסמה הקלה לחריגה בקו בניין צידי העומד על 30% בקיר ללא פתחים. מרווח=4.04מ' * 30% = 1.21מ' הבינוי חורג ב 1.20מ' – הקיר הינו ללא פתחים ולכן אין מניעה לאשר. הממ"ד חורג מקווי בניין מאושרים. יבחן בסעיף ממ"ד. מס' קומות: במסגרת הבקשה אין תוספת קומות. מס' יח"ד: במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. בגין תוספת המחסנים, אם יאושרו, יבוצע רישום הארת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה: תוכנית 3590א' אישרה תוספת של שטח עיקרי. מצב מוצע: קומת קרקע המפלס -5.60 : יח"ד 3 : מוצע מחסן בשונה מנספח בינוי - ייבחן בסעיף "מחסנים". קומת א' במפלס +5.60 : יח"ד 3: מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית המזרחית בשונה מנספח בינוי, בשטח 1.39 מ"ר כאשר ע"פ תב"ע אושרו כ4.7 מ"ר. השטח הנותר מהחזית המזרחית מוצע בחזית הדרומית. ניווד השטח יבחן בסעיף הרלוונטי. בחזית הדרומית אושרו ע"פ תב"ע 28.15 מ"ר . 3.31 + 28.15 (השטח הנותר מהחזית המזרחית) = 31.46 מ"ר. מוצע בבקשה תוספת של 30.17 מ"ר . השטח עומד במותר – אין מניעה לאשר. מרפסות/חצר:		
---	--	--

מצב מוצע: קומת א' במפלס +5.60 : יח"ד 3 : *מוצע ריצוף חצר – יש לחשב את הריצוף חצר כנדרש . יש לצמצם את שטחו כמופיע ע"ג ההרמוניקה. *מוצע הגדל ע"פ נספח בינוי של מרפסת קיים- תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. *מוצע בחזית המזרחית מרפסת זיז בתחום קווי בניין וקו כחול לתוספת מרפסות. בעומק 2.00 מ' בשטח מקורה עתידי של 11.1 מ"ר ושטח לא מקורה של 4.6 מ"ר . יש לחשב את השטח המקורה והלא מקורה כנדרש ע"ג ההרמוניקה . בחינת עמידות בתקנות : עומק: " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 2.00 מ' – פורסמה הקלה למרפסת בעומק מעל 1.5 מ' כנדרש . מרווח: המרפסת המוצעת הינה בתחום קו בניין . צמד: לא נדרש היות והמרפסת ע"פ תב"ע . צל: קיימת תוכנית צל ע"פ תב"ע. אין מניעה לאשר . ממ"ד: מוצע בבקשה: מוצעים ממ"ד בקומה א –שלא ע"פ נספח בינוי. שטח הממ"דים המוצעים : 15.02 מ"ר נטו. תכולל חדר רחצה של 3 מ"ר נטו + חדר של 12.02 מ"ר נטו .. השטח המוצע עומד במות ע"פ תקנה 163. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : *מכת תקנות סטייה נכרת: "ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה" -פורסמה הקלה בדבר "תוספת ממ"ד ומבואה מחוץ לקו בניין" -כנדרש. *מיקום הממ"ד: בליטה מקו בניין צידי ואחורי הפונה.		
--	--	--

ע"פ תקנות תמ"א 40 ניתן לחרוג מקו בניין צידי ואחורי "עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בפחות". החריגה מקו בניין אחרי - המרווח גדול מ 1 מ' לקו בניין. החריגה מקו בניין צידי - המרווח קטן מ 1 מ' - יש 80 ס"מ עד לגבול מגרש - ממתין לאישור מנהל האגף לממ"ד חרג עד פחות מ 1 מ'. תכנית צל: הוגשה תכנית צל לממ"ד להיתר הדיירים בעמודה אך לא לשאר העמודות היות ומדובר בבניין מורכב וישנם כמה אופציות למימוק ממ"ד. גג ממ"ד- גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ל לא שימוש- יש לציין כנדרש על גג הממ"ד " גג ללא שימוש". אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. ניוד שטחים: מבוקש ניוד שטחים מהחזית המזרחית לחזית הדרומית. -פורסמה הקלה לניוד השטחים. -התקבל חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה + חתימה של כל בעלי העמודה של המבקש למעט השכן בקומה העליונה שכבר נייד שטח הזה לגג בהיתר 2010/620. -יש לציין ע"ג ההרמוניקה בשטח המיועד לפי נספח " שטח זה מנוייד לחזית דרומית ואין אפשרות לממשו בעתיד". מחסן: מצב מוצע: קומת קרקע המפלס -5.60 : יח"ד 3 : מוצע מחסן בשונה מנספח בינוי. *שטח המחסן של 10.18 מ"ר. חישוב שטח המותר לדירה זו עבור מחסן : שטח הדירה הינו $147.21 = 127.34 + 19.87$ * 8% = 11.8 מ"ר השטח עומד במותר- אין מניעה לאשר. *מיקום המחסן : המחסן חורג מקו בניין יש למקם אותו בתחום קווי הבניין.		
--	--	--

שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע להוראות התכנית ישנם הוראות לשלביות כדהלן : סעיף 9.ה': "שלבי הבניה תבוצענה בכל בניין בהינף אחד". פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע - אין מניעה לאשר. הריסות: יש לסמן את עבירות הבניה של המבקשים כנדרש - הריסתם תהווה תנאי למתן היתר. תימוכין קניינים: מעיון במערכת נמצא כי במסגרת פתיחת תיק באחריות דסק שרות לקוחות התקבלו 10 חתימות על 14 דיירים בחלקה - 2/3 מדיירי החלקה . בנוסף , ישנם 4 דיירים בעמודה והתקבלו חתימות של 3 - 50% עבור בניית הממ"ד. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 02/06/2026 - " לאשר את הבקשה ". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 29/04/2026 - " לאשר את הבקשה ". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית החלה בשטח אינה כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. התנגדויות:		
--	--	--

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. מאת נוריס שמואל הגר בעמודה הסמוכה למבקש. לטענתו: * בניית המחסן חוסמת את החלונות הקיימים במחסנים, זה יגרום לחוסר אוויר, והכניסה למחסן המוצע חוסמת את הפרוזדור ואם הפתח אוורור הקיים של שטח המחסנים- חלונות של מחסן המתנגד חסומים עם בינוי המאושר ע"פ תב"ע. יצוין כי אותו מתנגד בנה בעמודה הסמוכה במפלס המחסנים בינוי דומה החוסם את אוורור המסדרון. * ריצוף החצר, לא נותר חצר לבניין לטובת כל הדיירים. נדרש צמצום ריצוף חצר. * הגדלת המרפסת בתזית המערבית גורעת שטח ניכר מחצר הבניין- הדגלת המרפסת הינה ע"פ תב"ע. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי ומרפסות מכח התכנית 3590 א' + ממ"ד וריצוף חצר. הבקשה עומדת במותר ומקובלת מבחינה תכנונית - אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים.		
הקלה בשלביות הביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד, בשונה מהוראות תכנית 3590 א' ת"ת תוספת שטח וחריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד, בשונה מנספח הבינוי של תכנית 3590 א' ת"ת ניוד שטח וחריגה מקו בניין צידי העומד על 30% בקיר ללא פתחים, בשונה מנספח הבינוי של תכנית 3590 א' ת"ת בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום מטר וחצי המותרים בתוך תחום קוי הבניין, בשונה מנספח הבינוי של תכנית 3590 א' ת"ת	05/05/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	הריסת עבירות הבניה של המבקשים תהווה תנאי למתן היתר

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי ומרפסות מכח התכנית 3590' + ממ"ד וריצוף חצר.

ישנו מתנגד לבקשה .

הבקשה עומדת במותר ומקובלת מבחינה תכנונית – אך יש לבצע את שינויים הבאים :

מרפסות/חצר :

מצב מוצע :

קומת א' במפלס +5.60 :

יח"ד 3 : *מוצע ריצוף חצר – יש לחשב את הריצוף חצר כנדרש . יש לצמצם את שטחו כמופיע ע"ג ההרמוניקה.

*מוצע בחזית המזרחית מרפסת זיז בתחום קווי בניין וקו כחול לתוספת מרפסות. בעומק 2.00 מ' בשטח מקורה עתידי של 11.1 מ"ר ושטח לא מקורה של 4.6 מ"ר .

יש לחשב את השטח המקורה והלא מקורה כנדרש ע"ג ההרמוניקה .

ממ"ד :

*מיקום הממ"ד :

בליטה מקוו בניין צידי ואחורי הפונה.

ע"פ תקנות תמ"א 40 ניתן לחרוג מקו בניין צידי ואחורי "עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בפחות".

החריגה מקו בניין אחרי - המרווח גדול מ 1 מ' לקו בניין.

החריגה מקו בניין צידי – המרווח קטן מ 1מ' - יש 80 ס"מ עד לגבול מגרש – ממתין לאישור מנהל האגף לממ"ד חרג עד פחות מ 1מ'.

ניוד שטחים :

-יש לציין ע"ג ההרמוניקה בשטח המיועד לפי נספח " שטח זה מנוייד לחזית דרומית ואין אפשרות לממשו בעתיד".

מחסן :

מצב מוצע :

קומת קרקע המפלס -5.60 :

*מיקום המחסן : המחסן חורג מקו בניין יש למקם אותו בתחום קווי הבניין.

הריסות :

יש לסמן את עבירות הבניה של המבקשים כנדרש – הריסתם תהווה תנאי למתן היתר.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל נוריס | תאריך: 16:02 12/05/2026 | מספר בקשה: 3933190
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	נוריס
שם פרטי:	שמואל
דואר אלקטרוני:	C0527159550@GMAIL.COM
תעודת זהות:	013774070
מספר תיק רישוי:	1999/0478.08

סטטוס טיפול
16:02 12/05/2026 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי: 1999/0478.08
הזדהות:	
שם פרטי:	שמואל
שם משפחה:	נוריס
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	013774070
טלפון נייד:	7150483
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5867045

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

מתגורר בבנין שבו חוגש הבקשה להיתר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

פרטי הבקשה:

עיר:

36103000

שכונה:

16900620

רחוב:

16704487

כתובת למשלוח דואר:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מפורט במסמך שמצורף

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים הנדון: התנגדות לתוכנית בנייה בבניין ברחוב הרב רובין 10 (מגרש 16) – מוגש על ידי שמואל נוריס, ת"ז 013774070

אני החתום מטה, שמואל נוריס, בעל זכויות בנכס וביחידת מחסן ברחוב הרב רובין 10, מגיש בזאת התנגדות מפורטת לנסיבות התוכנית המופקדת 1999/0478.08. התוכנית במתכונתה הנוכחית פוגעת בזכויותי הקנייניות וברכוש המשותף של הבניין באופן שאינו מידתי.

להלן פירוט טיעוני ההתנגדות:

1. פגיעה אנושה במחסן הקיים (מפלסי 2.80 - ו-5.00)

- **חסימת אור ואוורור:** התוכנית מציעה בניית מרפסת חדשה ישירות מעל חלון המחסן שבבעלותי (**מחסן נוריס** - המסומן בצהוב). בנייה זו תחסום באופן מוחלט את פתח האוורור וכניסת האור הטבעי למחסן. מכיוון שהחלון ממוקם 50 סנטימטר מעל הקרקע, בניית המרפסת ישר מעליו בתוספת חסימת הממ"ד מהכיוון השני תמנע מהשמש לחמם את המחסן. ללא אוורור מינימלי, המחסן יהפוך לחלל טחוב, מעופש ובלתי ראוי לשימוש, דבר המהווה פגיעה קניינית ישירה וירידת ערך של הנכס.
- **אי-עמידה בחובת אוורור "חדרי שירות" (תקנה 2.40):** לפי תקנה 2.40 לתקנות התכנון והבנייה, חדר שירות (הכולל מחסן) חייב להיות מאוורר באמצעות חלון הנפתח לאוויר החוץ או באמצעים מכניים. מכיוון ש**מחסן נוריס** מסתמך על האוורור מהפרוזדור ששואב אוויר מהחלון המדובר, ביטול החלון מותיר את המחסן ללא "אמצעי אוורור" כנדרש בחוק.
- **חסימת אופק תכנוני וגישה:** הצמדת הממ"ד והמחסן החדש לקיר המחסן שלי חוסמת כל אפשרות עתידית לפיתוח או הרחבה של המחסן שלי. בניית כניסה למחסן החדש דרך קומת המחסנים ובצמוד לכניסה שלי תמנע ממני שימוש בסוף הפרוזדור ותפגע בגישה הנוחה אליו בה אני משתמש מזה 30 שנה.

2. חסימת חלון האוורור המשותף – ליקוי בטיחותי וסיכון אש

- **חובת אוורור בפרוזדור המשותף:** לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), במחסנים שהגישה אליהם היא דרך פרוזדור משותף, חובה להתקין בפרוזדור סידורי שליטה בעשן (כמו חלון או פתח אוורור). החלון שברצון המבקש לבטל (כדי להקים את המחסן המסומן בסגול) מהווה את התשתית החוקית המאפשרת את קיומם של המחסנים האחרים. ביטולו ללא חלופה תקנית הופך את כל קומת המחסנים לבלתי חוקית.
- **בטיחות אש ושחרור עשן (ת"י 1001):** החלון המיועד לביטול משמש כפתח לשחרור עשן טבעי. חסימתו תגרום לכך שבמקרה של דליקה עשן סמיך יילכד בפרוזדור ללא יכולת פינוי, דבר המהווה סכנת חיים למשתמשים ומניעת ראות לכוחות הכיבוי.

3. התנגדות לבינוי וריצוף החצר המשותפת (מפלס 0.00)

- **פגיעה בחלק המערבי ואובדן שטחי גינה:** בניית המרפסת בחלק המערבי גורעת שטח פיזי ניכר מחצר הבניין המשותפת. כלל השטח הבנוי המוצע בא על חשבון שטחי הגינה הקיימים, והופך

משאב סביבתי המשמש את כלל הדיירים לשטח בנוי ופרטי באופן שחורג מהיתר בניה המקורי של הבניין.

- **התנגדות לריצוף וסיפוח "דה-פקטו":** אני מתנגד נחרצת לכל פעולת ריצוף בשטח החצר. ריצוף זה, יחד עם הבינוי המוצע, מהווה הפקעה בפועל של מרחב המשחקים היחיד של ילדי הבניין לטובת המבקש.

4. איסור שינוי בתוכנית המקורית של הבניין וסטייה מהיתר קיים

- **הפרת הסטטוס-קוו התכנוני:** הבניין ברחוב הרב רובין 10 תוכנן והוקם תחת רציונל תכנוני ברור המאזן בין שטחי שירות, שטחים משותפים ושטחי חוץ. התוכנית המקורית הגדירה את חלון קומת המחסנים כפתרון המקצועי הבלעדי לאוורור ותאורה של הקומה. שינוי דרסטי זה בתוכנית המקורית מהווה פגיעה מהותית ב"הסתמכות הדיירים" שרכשו את הנכסים על בסיס תכנון קיים ותקין.
- **שינוי חזית ומעטפת הבניין:** סגירת חלון בקיר חיצוני ושינוי ייעוד של שטח חצר פתוח לשטח בנוי אינם "שיפורים" קוסמטיים אלא שינוי מהותי של חזית המבנה ומעטפתו. על פי חוק התכנון והבנייה, כל סטייה מהתוכנית המקורית שפוגעת באוורור, בתאורה או בבטיחות של צד ג' (השכנים), דינה להידחות.
- **פגיעה בזיקה לאוויר חוץ ותקינות המחסנים:** התוכנית המקורית הבטיחה לכל בעל מחסן זיקה עקיפה או ישירה לאוויר חוץ דרך הפרוזדור המשותף. ביטול החלון המקורי ושינוי מבנה הקומה מפרים הבטחה תכנונית זו, פוגעים בסטנדרט התכנוני שאושר בהיתר ההיסטורי ומערערים את הבסיס החוקי והתברואתי עליו עומדים המחסנים הקיימים. לא ייתכן כי בקשה חדשה תבטל רכיבי יסוד שהוגדרו כתנאי להקמת הבניין במקור.

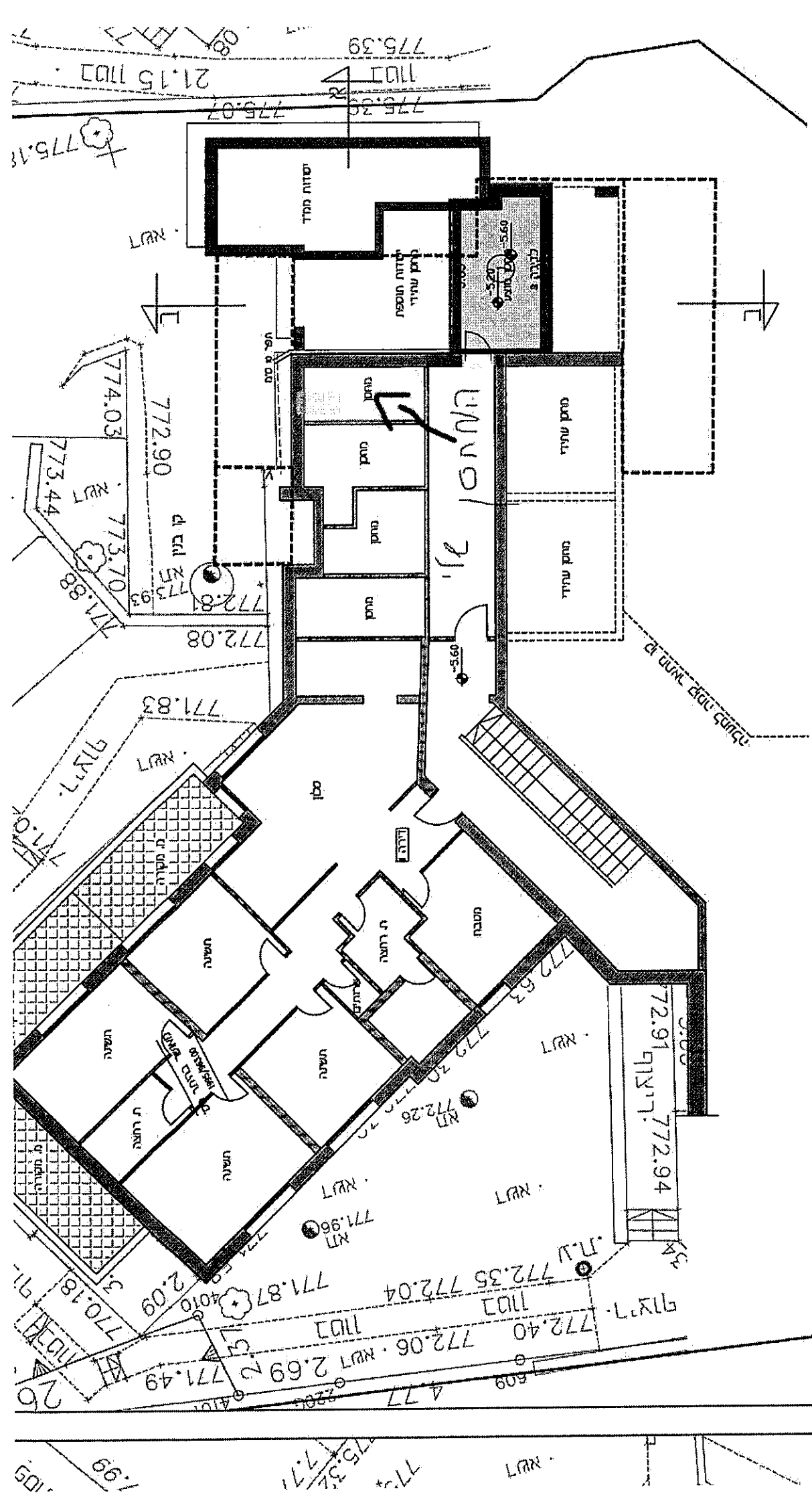
5. פגמים במניין ההסכמות והחתימות

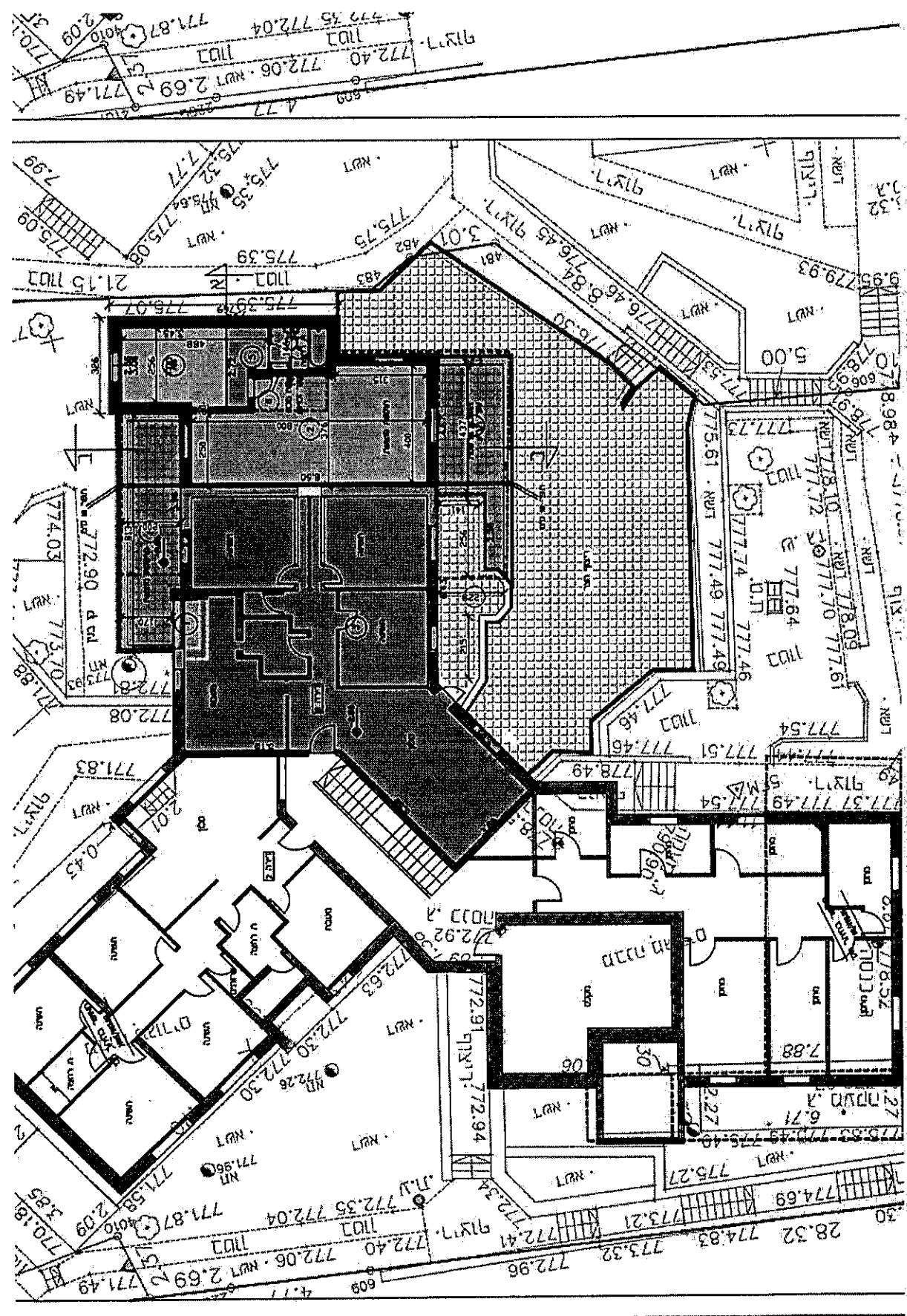
- **מצג שווא של רוב דיירים:** המבקש מסתמך על חלוקה טכנית בטאבו של דירות שפוצלו (כגון דירות ויסקי ופרידלמן) כדי לייצר "רוב" מלאכותי. פיצול יחידה רישומית בתוך המבנה הקיים אינו אמור להעניק כוח הצבעה כפול בעניינים המשנים את אופי הרכוש המשותף.
- **חתימת דייר ללא זיקה:** מר פרידלמן משתמש בכניסה נפרדת ואינו שותף לתחזוקת הבניין. אין לראות בחתימתו אישור לגריעת שטחים מחצר שבה אין לו זיקת שימוש יומיומית.

סיכום וסעד מבוקש

אבקש מהוועדה הנכבדה לדחות את רכיבי הבנייה (המרפסת, הממ"ד והמחסן החדש) החוסמים את חלון המחסן שלי ואת אוורור הפרוזדור המשותף, ופוגעים בזכויות בקרקע באופן שימנע ממני כל פיתוח עתידי. כמו כן, אבקש לאסור על ביצוע ריצוף או הצמדה של שטחי חצר משותפים. יש להורות למבקש להציג חלופה שאינה פוגעת בפתחי האור והאוויר המקוריים ועומדת בתקנות הבטיחות.

בכבוד רב, שמואל נוריס | ת"ז: 013774070 | טלפון: 02-5867045





סדר יום לוועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/95
מספר בקשה	2013/0694.05
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קפצן קרן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות וולס אסתר
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

סולם יעקב 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1861	תחילת תוקף	02/12/1976			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

בחלקה קיימים היתרים רבים, להלן היתרים רלוונטים לבקשה :

2013/694.4 בתהליך היתר בניה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בנין מגורים קיים בן 5-6 קומות.

ברח' סולם יעקב 5 בשכונת רמות, גוש : 30716 חלקה : 21.

מצב מוצע :

תוכנית קומה ב , מפלס +8.40 :

לדירה מס' 13 מוצע תוספת שטח עיקרי- 2 חדרי שינה לדירה + מרפסת גג לסגירה+מרפסת גג+ 2 מרפסות זיז בחזית מערבית ובחזית דרומית.

ומרפסת גג קיימת לסיגרה באלומיניום.

ברחוב סולם יעקב 5, גוש 30716 חלקה 21 , רמות

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

בניה בשונה מנספח הבינוי

תום מועד להגשת התנגדויות 25.03.2025 ועפ"י נתוני המערכת, התקבלו 1 התנגדויות לבקשה.

לאחר הדיון, ובעקבות ההחלטה שהתקבלה בתיק התיק יצא שוב לפרסום

ופורסמה הקלה נוספת "חריגה בקו בניין"

תום מועד להגשת התנגדויות לפרסום החוזר, היה בתאריך 25/06/2026 והתקבלו 2 התנגדויות נוספות וכעת יש 3 מתנגדים לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצע ע"ג חלקה 21 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזימון מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות : בינוי מוצע בשונה מנספח + חדר מחוץ -אין מניעה לאשר. מרפסות זיז בחזית מערבית עומדות בתקנות סטיה ניכרת , אין מניעה לאשר.

מרפסת גג- עומד במותר, אין מניעה לאשר. הוגשו התנגדויות לעניין המרפסות המוצעות שאינם מכוח התב"ע ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים לדיון בוועדת התנגדויות. כמו כן מובא להכרעת ועדה לעניין הכרה בהקלה כדלהלן: נספח בינוי-סגירת מרפסות: מרפסת גג לכיוון חזית דרומית-עפ"י נספח בינוי 3.4*1.55 , המרפסת תואמת אחד לאחד לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. מרפסת זו מוצעת לסגירה, באלומיניום, עפ"י תב"ע 5062 סעיף ט(3)מ תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, בעמודות שלמות, פרט הסגירה יצוין בהיתר הבניה. בבקשה מוצעת סגירת מרפסת אחת בעמודה, לא פורסמה הקלה בשונה משלביות, אלא פורסמה הקלה רק לעניין בניה בשונה מנספח בינוי, נדרשת הכרעת הועדה האם ניתן לקבל הקלה זו גם לעניין שלביות סגירת מרפסות בעמודה אחת. התנגדות שהוגשו: לבקשה המוצעת התקבלו 3 התנגדויות: 1 הלפרט חנה- קיר משותף לדירה. הקמת מרפסת הגג 3.38*3.6 היוצאת מהסלון ממוקמת בשטח קרוב מאוד לחדר ההורים בדירתנו ותגרום להיזק ראייה ורעש. 2 הוכמן יונה- קומה מתחת, מתנגד למרפסות הזיו והגג חסימת אור אויר וירידת ערך לדירתו וכו'.. 3 אביגיל נתן- 2 קומות מתחת. מתנגדת למרפסות בחזית הבניין תפגע בשטח מרפסת זוכה שישי עליו חזקה. המרפסות המוצעות אינן מכוח תב"ע ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים לדיון בוועדת התנגדויות חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.		
--	--	--

	05/07/2026	חוות דעת תכנונית
	27/04/2026	הכנת נוסח פרסום
בנייה בשונה מנספח בינוי		
חריגה בקווי בניין בקשה למרפסת החורגת מקו בנין		
לפרסם לפי סעיף 149 לחוק : בינוי מוצע ע"פ נספח -אין מניעה לאשר. מרפסת זיז בחזית דרומית- לא ניתן לאשר היות ואינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת, יש להוציא מהבקשה מרפסת זיז בחזית מערבית חורגת מקו בניין אחורי -יש לפרסם הקלה מקו בניין מרפסת גג- יש להגיש תימוכין קניינים כנדרש נספח בינוי : מרפסת גג לכיוון חזית דרומית- המרפסת מוצעת לסגירה בלבד, יש לחשב את שטח המרפסת כמוצע כנדרש או לחילופין להציג מס' תיק היתר בניה. מרפסת זיז : מרפסת זיז בחזית מערבית- לא פורסמה הקלה מקו בניין, יש לפרסם הקלה מקו בניין לעניין המרפסת החורגת מקו בניין אחורי. 2 מרפסת זיז בחזית דרומית - המרפסת חורגת עד 10 ס"מ צמודה לגבול מגרש ואינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת לא ניתן לאשר, יש להוציא מהבקשה. מרפסת גג : בחזית מזרחית מוצעת מרפסת גג כהמשך למרפסת קיימת	14/05/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

בדירה, לא הוגשו תימוכין קנייניים כנדרש, יצוין כי ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו, יש להגיש תוכנית וחתימות כנדרש. שטח בניה: 5.3 למרפסת - מוצע כקיים אך לא ניתן היתר לזה- יש להציע כמוצע חדש. תימוכין קנייניים: מרפסת גג- לא הוגשו חתימות שכנים ע"ג גג משותף- יש להגיש כנדרש. התנגדות: לבקשה התקבלה התנגדות מגבי הפרט חנה- קיר משותף לדירה. הקמת מרפסת הגג 3.38*3.6 היוצאת מהסלון ממוקמת בשטח קרוב מאוד לחדר תהורים בדירתנו ותגרום להיזק ראייה ורעש. כעת התיק מופנה לפרסום, נושא ההתנגדויות יבחן לאחר מכן. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5062	05/05/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 21/04/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *5/27/05 תחילת תוקף 22/06/1995, אזור מגורים כללי. *5062 תחילת תוקף 21.4.2000 אזור מגורים מיוחד *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6052 שהוגש מיום 22/8/2024 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסות זיז ומרפסת גג מבוקשות חורגות מקו בניין- מפורט בסעיף מרפסות סטייה ניכרת: התכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: בניה בשונה מנספח הבינוי תום מועד להגשת התנגדויות 25.03.2025 ועפ"י נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת לבקשה. התנגדות: לבקשה התקבלה התנגדות מגב' הלפרט חנה- קיר משותף לדירה.		
--	--	--

הקמת מרפסת הגג 3.38×3.6 היוצאת מהסלון ממוקמת בשטח קרוב מאוד לחדר ההורים בדירתנו ותגרום להיזק ראה ורעש. כעת התיק מופנה לפרסם, נושא ההתנגדויות יבחן לאחר מכן. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מחייב. הנספח מציע: לדירה 2 חדרי שינה שטח עיקרי + מרפסת גג לכיוון חזית דרומית מוצע בבקשה: 2 חדרי שינה שטח עיקרי - תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. מרפסת גג לכיוון חזית דרומית - המרפסת מוצעת לסגירה בלבד, יש לחשב את שטח המרפסת כמוצע כנדרש או לחילופין להציג מס' תיק היתר בניה. בנוסף מוצעות 2 מרפסות זיז ומרפסת גג - מפורט בסעיף הרלוונטי. מרפסת זיז: מוצעות 2 מרפסות זיז החורגות מקו בניין. 1 מרפסת זיז בחזית מערבית חורגת מקו בניין אחורי ב-1.86 מ' עפ"י תקנות בניה במרווחים: גזוזטרא החורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים מהמרווח האחורי של המגרש, המרווח הינו 4.95 מ', 40% - 1.98 מ', המרפסת חורגת ב-1.86 מ', עומד במותר. לא פורסמה הקלה מקו בניין, יש לפרסם הקלה מקו בניין לעניין המרפסת החורגת מקו בניין אחורי. 2 מרפסת זיז בחזית דרומית חורגת מקו בניין צידי ב-1.55 מ', לא פורסמה הקלה מקו בניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת: גזוזטרא החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתוכנית, והמשאירה מרחק של 2.7 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש - המרפסת חורגת עד 10 ס"מ צמודה לגבול מגרש ואינה עומדת בתקנות סטיה לא ניתן לאשר, יש להוציא מהבקשה.		
---	--	--

מרפסת גג : בחזית מזרחית מוצעת מרפסת גג כהמשך למרפסת קיימת בדירה, לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, יצוין כי ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו, יש להגיש תוכנית וחתומות כנדרש. שטח בניה : עפ"י תב"ע: 24 מ"ר עיקרי, 5.3 מ"ר למרפסת + מרפסת קיימת. מוצע בבקשה: 23.44 מ"ר, עומד במותר. 5.3 למרפסת - מוצע כקיים אך לא נמצא היתר לזה- יש להציע כמוצע חדש או לחלופין להציג מס' תיק. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות, מס' יח"ד, ח. מחוזק, 5% דירת גג, ניווד זכויות לא רלוונטי. שלביות ביצוע : תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטב למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה מוצע בבקשה: בינוי מעל הקיים, עומד במותר. חיזוק מבנים : התכנית לא כוללת סעיף זה. תימוכין קנייניים : תוספת עפ"י נספח ומרפסות זיז – לא נדרש מרפסת גג- בנייה על גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי	
---	--

הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה- לא הוגשו חתימות שכנים ע"ג גג משותף- יש להגיש כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור מח' איכות סביבה- לא נדרש. אישו מח' אגף שפ"ע- התקבל אישור 30.3.2025 חוות דעת תכנונית : בינוי מוצע ע"פ נספח -אין מניעה לאשר. מרפסת זיז בחזית דרומית- לא ניתן לאשר היות ואינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת, יש להוציא מהבקשה מרפסת זיז בחזית מערבית חורגת מקו בניין אחורי -יש לפרסם הקלה מקו בניין מרפסת גג- יש להגיש תימוכין קנייניים כנדרש -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.		
לפרסם לפי סעיף 149 לחוק : בינוי מוצע ע"פ נספח -אין מניעה לאשר. מרפסת זיז בחזית דרומית- לא ניתן לאשר היות ואינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת, יש להוציא מהבקשה מרפסת זיז בחזית מערבית חורגת מקו בניין אחורי -יש לפרסם הקלה מקו בניין מרפסת גג- יש להגיש תימוכין קנייניים כנדרש	05/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

נספח בינוי: מרפסת גג לכיוון חזית דרומית- המרפסת מוצעת לסגירה בלבד, יש לחשב את שטח המרפסת כמוצע כנדרש או לחילופין להציג מסי' תיק היתר בניה. מרפסת זיז: מרפסת זיז בחזית מערבית- לא פורסמה הקלה מקו בניין, יש לפרסם הקלה מקו בניין לעניין המרפסת החורגת מקו בניין אחורי. 2 מרפסת זיז בחזית דרומית - המרפסת חורגת עד 10 ס"מ צמודה לגבול מגרש ואינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת לא ניתן לאשר, יש להוציא מהבקשה. מרפסת גג: בחזית מזרחית מוצעת מרפסת גג כהמשך למרפסת קיימת בדירה, לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, יצוין כי ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו, יש להגיש תוכנית וחתימות כנדרש. שטח בניה: 5.3 למרפסת - מוצע כקיים אך לא ניתן היתר לזה- יש להציע כמוצע חדש. תימוכין קניינים: מרפסת גג- לא הוגשו חתימות שכנים ע"ג גג משותף- יש להגיש כנדרש. התנגדות: לבקשה התקבלה התנגדות מגב' הלפרט חנה- קיר משותף לדירה. הקמת מרפסת הגג 3.38*3.6 היוצאת מהסלון ממוקמת בשטח קרוב מאוד לחדר ההורים בדירתנו ותגרום להיזק ראייה ורעש. כעת התיק מופנה לפרסום, נושא ההתנגדויות יבחן לאחר מכן.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.		
בניה בשונה מנספח בינוי	04/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזימון מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות :

בינוי מוצע בשונה מנספח + חדר מחוזק -אין מניעה לאשר.

מרפסות זיז בחזית מערבית עומדות בתקנות סטיה ניכרת , אין מניעה לאשר.

מרפסת גג- עומד במותר ,אין מניעה לאשר.

הוגשו התנגדויות לעניין המרפסות המוצעות שאינם מכוח התב"ע ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים לדיון בוועדת התנגדויות.

כמו כן מובא להכרעת ועדה לעניין הכרה בהקלה כדלהלן :

נספח בינוי-סגירת מרפסות :

מרפסת גג לכיוון חזית דרומית-עפ"י נספח בינוי 1.55×3.4 ,

המרפסת תואמת אחד לאחד לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.

מרפסת זו מוצעת לסגירה, באלומיניום,

עפ"י תב"ע 5062 סעיף ט(3) מותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, בעמודות שלמות, פרט הסגירה יצוין בהיתר הבניה.

בבקשה מוצעת סגירת מרפסת אחת בעמודה, לא פורסמה הקלה בשונה משלביות, אלא פורסמה הקלה רק לעניין בניה בשונה מנספח בינוי, נדרשת הכרעת הועדה האם ניתן לקבל הקלה זו גם לעניין שלביות סגירת מרפסות בעמודה אחת.

התנגדות שהוגשו :

לבקשה המוצעת התקבלו 3 התנגדויות :

1 הלפרט חנה- קיר משותף לדירה.

הקמת מרפסת הגג 3.38×3.6 היוצאת מהסלון ממוקמת בשטח קרוב מאוד לחדר ההורים בדירתנו ותגרום להיזק ראייה ורעש.

2 הוכמן יונה- קומה מתחת, מתנגד למרפסות הזיז והגג

חסימת אור אויר וירידת ערך לדירתו וכו'..

3 אביגיל נתן- 2 קומות מתחת.

מתנגדת למרפסות בחזית הבניין תפגע בשטח מרפסת זוכה שישי עליו חזקה.

המרפסות המוצעות אינן מכוח תב"ע ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים לדיון בוועדת התנגדויות

חוות דעת תכנונית :

-יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חנה הלפרט / תאריך: 11:02 23/03/2025 / מספר בקשה: 3172237
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	הלפרט
שם פרטי:	חנה
דואר אלקטרוני:	chani@yad-eliezer.co.il
תעודת זהות:	033228339
מספר תיק רישוי:	2013/0694.05

סטטוס טיפול

10:31 24/03/2025
נפתח לצפיה | אורית מלכה

11:02 23/03/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
	2013/0694.05
הזדהות:	שם פרטי:
	חנה
	שם משפחה:
	הלפרט
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	033228339

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	7514021
קידומת טלפון:	077
דוא"ל:	chani@yad-eliezer.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	הדירה הקרובה ביותר . קיר משותף בין הדירות.

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	סולם יעקב 10/14 ירושלים
שכונה:	רמות
רחוב:	סולם יעקב
מס' בית:	10
כניסה:	
מס' דירה:	14

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו מתנגדים לבקשה למרפסת הגג המבוקשת (3.36*3.6 מטר) היוצאת מסלון משפחת קפצן וממוקמת בשטח קרוב מאוד לחדר ההורים בדירתנו. הקמת מרפסת בשטח המדובר תגרום לנו להיזק ראייה, ויותר מכך לרעש בחדר השינה שיגרום לנו סבל רב על לא עוול בכפינו. (נציין, שאף כיום, כשרק הסלון הסגור גובל בחדר ההורים אנו סובלים מאוד מהרעש ושומעים כל משחק של ילד וכל מילה שנאמרת. קל וחומר במרפסת שממוקמת בחוץ ותגרום להרבה יותר רעש). על אויר ונוף היינו מוותרים, על רעש - בשום אופן לא. ההתנגדות הינה רק על השטח המדובר הנ"ל, לכל חלקי הבקשה האחרים - אין לנו שום התנגדות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חנה הלפרט | תאריך: 10:22 11/05/2026 | מספר בקשה:

3929320

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

הלפרט

שם פרטי:

חנה

דואר אלקטרוני:

halpertch@gmail.com

תעודת זהות:

033228339

מספר תיק רישוי:

2013/0694.05

סטטוס טיפול

10:22 11/05/2026
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2013/0694.05

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

חנה

שם משפחה:

הלפרט

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

033228339

טלפון בייד:

7690038

קידומת טלפון בייד:

052

טלפון:

7514021

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

קיר משותף

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

פרטי הבקשה:

עיר:

36103000

שכונה:

16704432

רחוב:

כתובת למשלוח דואר:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

סולם יעקב 10/14 רמות א ירושלים

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

14

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המרפסת המתוכננת ממוקמת בצמוד לקיר חדר השינה שלנו. חדר זה מהווה את אזור המנוחה העיקרי בבית, וצמידותה של מרפסת פעילה (על כל המשתמע מכך מבחינת רעש של דיירים וילדים) במרחק כה קצר, תהפוך את חדר השינה למקום שלא ניתן לשהות בו במנוחה. יצוין כי זוהי הפעם השנייה שהשכנים מנסים לקדם תוכנית זו למרות ידיעה מפורשת על הפגיעה הקשה שהיא מסבה לי. קיימתי שיח מול השכנה והבהרתי את המצוקה, אך הבקשה הוגשה בשנית. התוכנית במתכונתה הנוכחית מפרה את האיזון הראוי שבין פיתוח המקרקעין לבין מניעת מטרדים ליחיד (לפי פקודת הנזיקין וחוק המקרקעין). אני מבקשת מהוועדה לבחון חלופות תכנוניות (העתקת המרפסת למבוקשת לאזור אחר בבית) שימנעו את הצמדת המרפסת לקיר חדר השינה, או לחלופין להורות על ביטול הבקשה במיקום זה. חשוב לי להבהיר לוועדה: התנגדותנו אינה נובעת מרצון למנוע מהשכנים להתפתח, ואף לא משיקולים של ירידת ערך הנכס, פגיעה בנוף, באוויר או באור השמש – על כל אלו אני מוכנה לוותר למען יחסי שכנות טובים. עם זאת, אינני יכולה לוותר על הזכות הבסיסית לשקט בחדר השינה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יונה הוכמן | תאריך: 11:32 29/05/2026 | מספר בקשה:

3965299

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	הוכמן
שם פרטי:	יונה
דואר אלקטרוני:	hochmany@gmail.com
תעודת זהות:	033345117
מספר תיק רישוי:	2013/0694.05

סטטוס טיפול

11:32 29/05/2026
ממתין לבדיקת האגף

11:16 29/05/2026
נשמר כטייטה

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2013/0694.05	
הזדהות:	שם פרטי:
	יונה
	שם משפחה:
	הוכמן
	סוג זיהוי:
	ת.ז.
	מזהה:
	033345117

טלפון:

קידומת טלפון:

hochmany@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

קומה ראשונה מתגורר מתחת למבקש היתר הבניה

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

פרטי הבקשה:

עיר:

36103000

שכונה:

16900620

רחוב:

16704432

כתובת למשלוח דואר:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

9

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

במסגרת הבקשה, מבקשת גב' קפצן להוציא מרפסת [בשרטוט מסומן בסגול מספר 3] אשר עתידה להיבנות ישירות מעל חלק מהמרפסת הקיימת שלי. בנייה זו מתוכננת מבלי שנעשתה אליי כל פניה, ללא הידברות, ומבלי שניתנה הסכמתי לכך – בין בעל פה ובין בכתב.

יודגש כי בנייה מעל שטחי המרפסת הפרטית שלי מהווה הסגת גבול בוטה במקרקעין ופגיעה בזכויות הקניין שלי, המוגנות מכוח חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. לכך אינני מסכים בשום אופן.

דבר הגשת הבקשה הגיע לידיי באקראי בלבד, ולא דרך פניה ישירה מצד מגישי הבקשה, דבר העומד בניגוד לחובת הגילוי ותום הלב המצופה ביחסי שכנים.

אציין כי גם בניית המרפסת התלויה בצד המזרחי [מסומנת בתכנית בסגול מס' 3], מתוכננת לקום ישירות מעל שלושה חלונות של שלושה חדרים שונים בדירתי. הקמתה תגרום לחסימה קבועה של אור השמש הטבעי וזרימת האוויר לחללי המגורים, ותסב פגיעה באיכות החיים בדירתי ובירידת ערך הנכס. עם זאת אני גמנע מלהתנגד למרפסת זו מתוך רצון לשמור על יחסי שכנות טובים ולאפשר לשכנים מעליי להתרחב על אף החסימה הנגרמת לחלונותיי. ואולם, פגיעה ישירה והקמת מבנה מעל המרפסת שלי היא קו אדום אשר פוגע בליבת זכויותיי, ואינני מוכן להשלים עמו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אביגיל נתן | תאריך: 11:28 02/06/2026 | מספר בקשה: 3975347
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	נתן
שם פרטי:	אביגיל
דואר אלקטרוני:	avigailn@batya.co.il
תעודת זהות:	036983021
מספר תיק רישוי:	2013/0694.05

סטטוס טיפול
11:28 02/06/2026 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2013/0694.05
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אביגיל
שם משפחה:	נתן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	036983021
טלפון נייד:	4013312
קידומת טלפון נייד:	055
טלפון:	5350230

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
2 קומות מתחת
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

פרטי הבקשה:

עיר:

36103000

שכונה:

16900620

רחוב:

16704432

כתובת למשלוח דואר:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

25

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מתנגדים רק למרפסת בחזית הבנין - אזור מספר שלוש במפה, בניית המרפסת תפגע בפרטיות שלנו בכניסה לבית ותמנע את אפשרות בניית סוכה בשטח שתחתיה, חזקה הלכתית שיש לנו על המקום.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/95
מספר בקשה	1973/0677.06
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות וסגירה באלומיניום וזכוכית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קפלן אלעזר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

צפרירים 13, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1861	תחילת תוקף	02/12/1976			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			
9221	תחילת תוקף	17/04/2008			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בתלקה הנידונה :

- בתאריך 16.01.2002 בת.ב. 1973/0677.02 ובו אושר "תוספות בניה + מחסנים ומרפסות".

- בתאריך 29.04.2002 בת.ב. 2001/0590.00 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 17.04.2007 בת.ב. 1973/0677.03 ובו אושר "תוספת על הגג, שינויים בפתחים ובניית מרפסת".

- בתאריך 27.03.2011 בת.ב. 1973/0677.05 ובו אושר "תוספות בניה + מחסנים ומרפסות".

- בתאריך 25.08.2013 בת.ב. 2011/1023.00 ובו אושר "תוספות בניה + מחסנים, ממ"דים ופרגולה".
- בתאריך 09.02.2015 בת.ב. 2013/0614.00 ובו אושר "תוספות בניה + מחסנים וממ"דים".
- בתאריך 13.05.2015 בת.ב. 2013/0403.00 ובו אושר "תוספות בניה + מחסנים ומרפסות".
- בתאריך 28.03.2019 בת.ב. 2013/0403.02 ובו אושר "בניית מרפסת זיז וקורת בטון".
- בתאריך 10.06.2020 בת.ב. 2017/0497.00 ובו אושר "בניית מרפסת זיז + שינויים בפתחים".

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין מדורג קיים בן 6 קומות וקומת מרתף המשמש למגורים, עם 4 כניסות, ברח' צפרירים 13, בשכ' רמות.
גוש: 2419, חלקה: 12.

מצב מוצע:

קומת כניסה, מפלס +0.89:

עבור יח"ד מס' 21 מוצע מחסן.

עבור יח"ד מס' 23 מוצעת מעטפת למחסן עתידי. מוצע שינוי הפתחים למחסנים הקיימים.

בנוסף מוצע ירידת קירות ממ"ד.

קומה א', מפלס +3.39:

עבור יח"ד מס' 17 מוצעת הרחבה ע"י הרחבת חדרים ותוספת ח. רחצה, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ב', מפלס +6.29:

מוצעת מעטפת בקונטור התוספת בקומות א' וג' ומעטפת לממ"ד עתידי.

קומה ג', מפלס +9.19:

עבור יח"ד מס' 21 מוצעת הרחבה ע"י תוספת 2 חדרים, וח. רחצה, ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה.

בנוסף, למרפסת הקיימת בחזית דרומית מערבית מוצע סגירה בזכוכית ואלומיניום.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

בניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים.

הקלה לסגירת מרפסת זכוכית ואלומיניום שלא בעמודה שלמה

הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד מחוץ לקו בניין לצורכי מיגון.

הקלה לתוספת מרפסת זיזית מחוץ לקו בניין בעומק של עד 2 מ'.

הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד.

תום מועד להגשת התנגדויות : 03.03.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12.

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

מידע קודם

מתאריך	
22/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים נספת בינוי : קומת כניסה, מפלס +0.89 : מוצע ירידת קירות ממ"ד בשונה מנספח, ע"ג שביל אבן שמוצע בנספח הבינוי המהווה שביל גישה למחסנים - יש להראות בתוכנית את הסטת השביל ולהראות גישה למחסנים המותאמת לפי הפרשי המפלסים. מרפסת זיז :. מוצעת לקומה א' וג' : מרווחים : מוצעת במרווח של 14 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.4 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 1.9 מ', יש לצמצם לעומק של 1.4 מ'. קומה ג', מפלס +9.19 :

יש לצרף פרט ע"ג ההרמוניקה ולציין צבע אלומיניום עפ"י הוראות התב"ע. ממ"ד : שטח : עפ"י המדיניות, שטח הממ"ד המירבי המותר בתקנות הינו 9 מ"ר נטו = כ-12 מ"ר ברוטו. שטח כ"א מהממ"דים המוצעים הינו : 9.28 מ"ר + 5.36 מ"ר עובי קירות. יש לצמצם את השטח של כל ממ"ד ל-9 מ"ר נטו, ולחשב כנדרש את עובי הקירות. מיקום הממ"ד : עמודת הממ"דים מבוקשת ע"ג שביל אבן שמוצע בתב"ע 9221 המהווה שביל גישה למחסנים. יש להראות בתוכנית את הסטת השביל ולהראות גישה למחסנים המותאמת לפי הפרשי המפלסים. תימוכין קניינים : בעת הגשת התנגדות לבקשה, הוגשו הסרת חתימה של 5 דיירים שחתמו, כעת ישנם 8 חתימות מתוך 32 בעלי הזכויות בבניין, 6 חתימות מתוך 8 דיירים בעלי הכניסה, ו-4 חתימות מתוך 4 בעלי העמודה. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
בניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים. הקלה לסגירת מרפסת זכוכית ואלומיניום שלא בעמודה שלימה. הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד מחוץ לקו בנין לצורכי מיגון. הקלה לתוספת מרפסת זיזית מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ"ר. הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד.	22/06/2026 10/02/2026	חוות דעת תכנונית השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נספח בינוי :

קומת כניסה, מפלס +0.89 :

מוצע ירידת קירות ממ"ד בשונה מנספח, ע"ג שביל אבן שמוצע בנספח הבינוי המהווה שביל גישה למחסנים - יש להראות בתוכנית את הסטת השביל ולהראות גישה למחסנים המותאמת לפי הפרשי המפלסים.

מרפסת זיז :

מוצעת לקומה א' וג' :

מרווחים :

מוצעת במרווח של 14 מ'.

עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.4 מ'.

המרפסת המוצעת הינה בעומק של 1.9 מ', יש לצמצם לעומק של 1.4 מ'.

קומה ג', מפלס +9.19 :

יש לצרף פרט ע"ג ההרמוניקה ולציין צבע אלומיניום עפ"י הוראות התב"ע.

ממ"ד :

שטח :

עפ"י המדיניות, שטח הממ"ד המירבי המותר בתקנות הינו 9 מ"ר נטו = כ-12 מ"ר ברוטו.

שטח כ"א מהממ"דים המוצעים הינו : 9.28 מ"ר + 5.36 מ"ר עובי קירות.

יש לצמצם את השטח של כל ממ"ד ל-9 מ"ר נטו, ולחשב כנדרש את עובי הקירות.

מיקום הממ"ד :

עמודת הממ"דים מבוקשת ע"ג שביל אבן שמוצע בתב"ע 9221 המהווה שביל גישה למחסנים.

יש להראות בתוכנית את הסטת השביל ולהראות גישה למחסנים המותאמת לפי הפרשי המפלסים.

תימוכין קניינים :

בעת הגשת התנגדות לבקשה, הוגשו הסרת חתימה של 5 דיירים שחתמו, כעת ישנם 8 חתימות מתוך 32 בעלי הזכויות בבניין, 6 חתימות מתוך 8 דיירים בעלי הכניסה, ו-4 חתימות מתוך 4 בעלי העמודה.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

יפוי כח

אנו החתומים מטה, כדלקמן: מר שלמה רוטנברג, ת"ז 040721912, מר נתן קראוט, ת"ז 032782286, מר מרבי צוקשווילי, ת"ז 1675385, מר ישראל רייך, ת"ז 040426330 ממנים בזאת את עו"ד דניאל חסין, ו/או עו"ד גרשון קליינר לייצגנו ולהגיש בשמנו התנגדות ולפעול בכל עניין הנוגע להתנגדותנו בפני

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, בקשר עם בקשה 1973/0677.06 ברחוב צפריים 13 שכונת רמות ירושלים

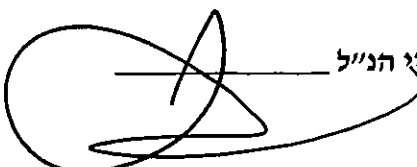
מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו בא כוחנו רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניינים הנ"ל והנובעים מהם כדלקמן:

1. להגיש כל תביעה ו/או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים.
5. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי לחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
9. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם הקרקעות, בלשכת רישום המקרקעין לחתום בשמי במקומי על הבקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
10. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
11. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות עפ"י חוק.
12. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל כאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפויי כוח זה מראש.

ולראיה באתי על החתום ביום 22.2.26

חתימת הלקוח/ה :
מר שלמה רוטנברג | 040721912
מר נתן קראוט | 032782286
מר מרבי צוקשווילי | 1675385
מר ישראל רייך | 040426330

הנני מאשר את חתימת מרשני הנ"ל



לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – ירושלים

הנדון: הודעה על ביטול חתימת הסכמה לבקשה להיתר בנייה מספר 1973/0677.06

אני החתום מטה, י'רן יעקב זרמן ת"ז 303017889 בעל הזכויות בנכס ברחוב צפרירים 13 מודיע בזאת על ביטול חתימתי על גבי תכנית ההגשה להיתר בנייה בכתובת צפרירים 13

חתימתי הושגה על בסיס מצג שווא והטעיה חמורה מצד המבקש. בעת החתמתי, הצהיר בפני המבקש כי התוכנית אינה פוגעת באיש מהשכנים וכי אין לה כל השפעה על רווחת הדיירים או על הרכוש המשותף.

כעת, לאחר בחינה מעמיקה של התוכנית וגילוי העובדות לאשורן, התברר לי כי המידע שנמסר לי היה כוזב וכי הבנייה המבוקשת פוגעת בזכויות ורווחת השכנים באופן מהותי התוספת נבנית בסמוך מאוד לשכנים ותזיק מאוד לפרטיות באופן שניתן לשמוע את הנאמר בדירות השכנות וכן היזק ראיה באופן משמעותי בנוסף על חסימת האור והאוויר

לפיכך, מבוקש לראות בחתימתי על התוכנית כבטלה ומבוטלת מעיקרה ואני מתנגד לה. אבקש לעצור כל הליך המבוסס על הסכמתי

ככל שידרש, אגיש תצהיר מאומת כדין לתמיכה בטענותיי אלו.

בכבוד רב,

י'רן יעקב זרמן

טלפון: 052-690-276

25/02/2026

בס"ד

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – ירושלים

הנדון: הודעה על ביטול חתימת הסכמה לבקשה להיתר בנייה מספר 1973/0677.06

אני החתום מטה, רנן זלקין ת"ז 48336690 בעל הזכויות בנכס ברחוב צפרירים 13 מודיע בזאת על ביטול חתימתי על גבי תכנית ההגשה להיתר בנייה בכתובת צפרירים 13

חתימתי הושגה על בסיס מצג שווא והטעיה חמורה מצד המבקש. בעת החתמתי, הצהיר בפני המבקש כי התוכנית אינה פוגעת באיש מהשכנים וכי אין לה כל השפעה על רווחת הדיירים או על הרכוש המשותף.

כעת, לאחר בחינה מעמיקה של התוכנית וגילוי העובדות לאשורן, התברר לי כי המידע שנמסר לי היה כוזב וכי הבנייה המבוקשת פוגעת בזכויות ורווחת השכנים באופן מהותי התנספת בבניה בסמוך מאוד לשכנים ותזיק מאוד לפרטיות באופן שניתן לשמוע את הנאמר בדירות השכנות וכן היזק ראייה באופן משמעותי בנוסף על חסימת האור והאוויר

לפיכך, מבוקש לראות בחתימתי על התוכנית כבטלה ומבוטלת מעיקרה ואני מתנגד לה. אבקש לעצור כל הליך המבוסס על הסכמתי

ככל שיידרש, אגיש תצהיר מאומת כדין לתמיכה בטענותי אלו.

בכבוד רב,

רנן זלקין
טלפון: 054-8473671

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – ירושלים

הנדון: הודעה על ביטול חתימת הסכמה לבקשה להיתר בנייה מספר 1973/0677.06

אני החתום מטה, 0506209394 ת"ז 014839385 בעל הזכויות בנכס ברחוב צפרירים 13 מודיע בזאת על ביטול חתימתי על גבי תכנית ההגשה להיתר בנייה בכתובת צפרירים 13

חתימתי הושגה על בסיס מצג שווא והטעיה חמורה מצד המבקש. בעת החתמתי, הצהיר בפני המבקש כי התוכנית אינה פוגעת באיש מהשכנים וכי אין לה כל השפעה על רווחת הדיירים או על הרכוש המשותף.

כעת, לאחר בחינה מעמיקה של התוכנית וגילוי העובדות לאשורן, התברר לי כי המידע שנמסר לי היה כוזב וכי הבנייה המבוקשת פוגעת בזכויות ורווחת השכנים באופן מהותי התוספת נבנית בסמוך מאוד לשכנים ותזיק מאוד לפרטיות באופן שניתן לשמוע את הנאמר בדירות השכנות וכן היזק ראייה באופן משמעותי בנוסף על חסימת האור והאוויר

לפיכך, מבוקש לראות בחתימתי על התוכנית כבטלה ומבוטלת מעיקרה ואני מתנגד לה. אבקש לעצור כל הליך המבוסס על הסכמתי

ככל שיידרש, אגיש תצהיר מאומת כדין לתמיכה בטענותיי אלו.

בכבוד רב,

0506209394 טלפון: 0506209394

25/02/2026

בס"ד

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – ירושלים

הנדון: הודעה על ביטול חתימת הסכמה לבקשה להיתר בנייה מספר 1973/0677.06

אני החתום מטה, אברהם אליעזרוב ת"ז 033677386 בעל הזכויות בנכס ברחוב צפרירים 13 מבקש להודיע לכם שאני מבטל את החתימה שלי לגבי תוכנית להיתר בנייה בכתובת צפרירים 13

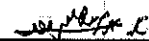
חתימתי הושגה על בסיס מצג שווא והטעיה חמורה מצד המבקש. בעת החתמתי, הצהיר בפני המבקש כי התוכנית אינה פוגעת באיש מהשכנים וכי אין לה כל השפעה על רווחת הדיירים או על הרכוש המשותף.

כעת, לאחר בחינה מעמיקה של התוכנית וגילוי העובדות לאשורן, התברר לי כי המידע שנמסר לי היה כוזב וכי הבנייה המבוקשת פוגעת בזכויות ורווחת השכנים באופן מהותי התוספת נבנית בסמוך מאוד לשכנים ותזיק מאוד לפרטיות באופן שניתן לשמוע את הנאמר בדירות השכנות וכן היזק ראייה באופן משמעותי בנוסף על חסימת האור והאוויר

לפיכך, מבקש לראות בחתימתי על התוכנית כבטלה ומבוטלת מעיקרה ואני מתנגד לה. אבקש לעצור כל הליך המבוסס על הסכמתי

ככל שיידרש, אגיש תצהיר מאומת כדין לתמיכה בטענותיי אלו.

בכבוד רב,

 אברהם אליעזרוב

טלפון: 0533171250

25/02/2026

בס"ד

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – ירושלים

הנדון: הודעה על ביטול חתימת הסכמה לבקשה להיתר בנייה מספר 1973/0677.06

אני החתום מטה, יהושוע פולק ת"ז 058391186 בעל הזכויות בנכס ברחוב צפרירים 13 מודיע בזאת על ביטול חתימתי על גבי תכנית ההגשה להיתר בנייה בכתובת צפרירים 13

חתימתי הושגה על בסיס מצג שווא והטעיה חמורה מצד המבקש. בעת החתמתי, הצהיר בפני המבקש כי התוכנית אינה פוגעת באיש מהשכנים וכי אין לה כל השפעה על רווחת הדיירים או על הרכוש המשותף.

כעת, לאחר בחינה מעמיקה של התוכנית וגילוי העובדות לאשורן, התברר לי כי המידע שנמסר לי היה כוזב וכי הבנייה המבוקשת פוגעת בזכויות ורווחת השכנים באופן מהותי התוספת נבנית בסמוך מאוד לשכנים ותזיק מאוד לפרטיות באופן שניתן לשמוע את הנאמר בדירות השכנות וכן היזק ראייה באופן משמעותי בנוסף על חסימת האור והאוויר

לפיכך, מבקש לראות בחתימתי על התוכנית כבטלה ומבוטלת מעיקרה ואני מתנגד לה. אבקש לעצור כל הליך המבוסס על הסכמתי

ככל שיידרש, אגיש תצהיר מאומת כדין לתמיכה בטענותיי אלו.

בכבוד רב,

יהושוע פולק
טלפון: 0504147134

המקומות לחיבתן / 171 - 180

התאריך 1973/0637.06 מן ה-17 שנת 5733

שם החתן הרב משה בן ציון

תמוז 27/7 4 הסכמה דקלר תמוז

הנהגת המוסדות החרדיים בישראל

[illegible]

דניאל פרידמאן זצ"ל

ה'תשס"ח ה'תשס"ח ה'תשס"ח

מחזורי חורף 2017

0-2287869-8 S.S.

7720/10

13 1945 10/12
1945

၁၀/၁၂

יום שלישי י"ד אדר תשפ"ו
3 מרץ, 2026

מל"ב

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
א.ג.נ,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מספר
1973/0677.06 (להלן: "הבקשה")

פרק מבוא תמציתי וזהות ופרטי המתנגדים

1. המתנגדים, באמצעות בא כוחם הח"מ, מגישים התנגדות זו שבנדון ואלו פרטיהם;
2. המתנגדים מתגוררים כולם בבניין הגובל והממוקם ממול לבניין מושא הבקשה, כאשר מדובר במבנים סמוכים וצפופים המצויים במרחק של כ-2-3 מטרים בלבד זה מזה.
3. **חלוקת הקומות בבניין המתנגדים היא כדלקמן:**
 - א. מר שלמה רוטנברג (ת"ז 040721912) – מתגורר בקומת הקרקע (צפירים 13 דירה 25); להלן: "המתנגד 1".
 - ב. מר נתן קראוט (ת"ז 032782286) – מתגורר בקומה השנייה מעליו (צפירים 13 דירה 27); להלן: "המתנגד 2".
 - ג. מר מרבי צוקשווילי (ת"ז 1675385) – מתגורר בקומה הרביעית צפירים 13 דירה 29; להלן: "המתנגד 3".
 - ד. מר ישראל רייך (ת"ז 040426330) – מתגורר בקומה השלישית (צפירים 13 דירה 31); להלן: "המתנגד 4".

[להלן כולם יחד ולחוד: "המתנגד/ים"]

4. הבניין מושא הבקשה מהווה חלק ממתחם בנוי המורכב ממספר אגפים/בניינים סמוכים, אשר כולם רשומים כבניין משותף אחד – בכתובת צפירים 13 רמות ירושלים.

5. **התוספות וההקלות המבוקשות ממוקמות בחזית הפונה ישירות אל דירות המתנגדים.**
6. **נוכח המרחקים המצומצמים בין המבנים, כל חריגה מקווי הבניין וכל הבלטה של מרפסות או תוספות בינוי מקבלת משמעות תכנונית מוגברת.**
7. **ההקלות המבוקשות – מעבר לכך שהן אינן תואמות את הוראות התכנית החלה ונספח הבינוי (מעצם היותן הקלות) – פוגעות פגיעה ממשית, ישירה ומצטברת במתנגדים 1–4, הגובלים בבניין מושא הבקשה.**
8. **עיקר הפגיעה מתבטא בהתקרבות פיזית חריגה לחלונות דירות המתנגדים, חדירה למרחב הפרטי, רעש, פגיעה קשה בפרטיותם של כלל המתנגדים.**
9. **בנוסף, ביחס למתנגד 1 (קומת הקרקע), קיימת גם פגיעה משמעותית באור ובאוויר הטבעי, וכן פגיעה ייחודית הנוגעת לשינוי מיקום פתחים וגישה למחסנים, הכל כפי שיפורט בהרחבה להלן.**
10. **יצוין כי בשים לב למצב הביטחוני ולנסיבות התקופה, מתבקשת שהות נוספת לצירוף התייחסות אדריכלית מקצועית מטעם המתנגדים, אשר תוגש בהקדם.**
11. **עוד יצוין כי להתנגדות מצורפת אסמכתה בדבר שישה דיירים אשר חתמו בעבר על הסכמה להקלות מושא הבקשה, ואולם לאחר שהובהרו להם מלוא השלכותיה התכנוניות והפגיעה האפשרית בדיירים אחרים בבניין – חזרו בהם מהסכמתם. המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות לצרף חתימות נוספות בימים הקרובים.**
- *** מצ"ב העתק חתימות דיירים בצפריים 13 אשר חזרו בהם מהסכמתם לחתימה על הבקשה ***
12. **מכל מקום, וכפי שיפורט להלן בחרתבה, ההקלות המבוקשות אינן בגדר התאמה נקודתית אלא מהוות מהלך תכנוני רחב היקף, אשר בפועל משנה את האיוון שנקבע בתכנית החלה, ומשכך אין לעשות בהן שימוש כמסלול עוקף תכנון ויש לדחותן.**

פרק א' – תיאור הבקשה והפגיעה הקונקרטית במתנגדים

רקע כללי

13. הבקשה להיתר מס' 1973/0677.06 מתייחסת לנכס ברח' צפרירים 13, שכונת רמות, ירושלים, גוש 30716 חלקה 12, וכוללת שורה של הקלות תכנוניות משמעותיות, ובכללן:

- א. שינוי בינוי ומיקום פתחים.
- ב. תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מטר
- ג. חריגה מקווי בניין לצורך ממ"ד.
- ד. סגירת מרפסות בזכוכית ואלומיניום שלא בטור אנכי מלא.
- ה. ביצוע הבנייה בשלבים.

14. המתנגדים אינם מתנגדים לעצם תוספת מיגון או לשיפור סביר של הדירות, אלא מתנגדים לאופן התכנוני שנבחר – אשר גורם לפגיעה ממשית, ישירה ובלתי סבירה בזכויותיהם ובאיכות חייהם.

i. התייחסות לבקשה להקלה לשינוי מיקום פתחי המחסנים – פגיעה חמורה וישירה בפרטיות

15. דירת המתנגד 1 מר רוטנברג ממוקמת מול קומת המחסנים של המבקשים.

16. במסגרת השינוי המבוקש - פתחי המחסנים בבניין מושא הבקשה ימוקמו כך שכל גישה למחסנים תחייב מעבר סביב הבניין – ישירות מתחת לחלונות דירת המתנגד 1- מר רוטנברג, ובמרחק של כ-1.5-2 מטרים בלבד.

17. הפגיעה הנגרמת בא לידי ביטוי במספר אופנים:

- א. מעבר יומיומי של דיירים ואורחים מתחת לחלונות חדרי שינה, מטבח וחדרי שירותים של המתנגד 1.
- ב. חדירה מתמשכת למרחב הפרטי.
- ג. פגיעה בתחושת הביטחון והפרטיות.
- ד. יצירת תנועה רגלית ורעש בצמידות חריגה לחלונות הדירה.

18. מדובר בפגיעה אינטנסיבית, יומיומית ומצטברת החורגת מגדר אי-נוחות סבירה בין שכנים.

19. קיומה של חלופה אדריכלית - לפי המידע שבידי המתנגדים עולה כי אף האדריכל מטעם המבקש הסכים בשעתו לכך כי ישנה חלופה הכוללת פרוזדור פנימי במחסנים, אשר הייתה מייתרת את המעבר החיצוני הפוגעני – אך חלופה זו לא עוגנה בבקשה להיתר.

20. המתנגדים יטענו כי בהינתן שקיימות של חלופה תכנונית סבירה, אין כל הצדקה תכנונית לבחור באופציה הפוגענית ביותר.

ii. מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מטר – פגיעה דרסטית באור, אוויר, רעש ופרטיות

21. המרחק בין הבניינים עומד על כ-2–3 מטרים בלבד.

22. מדובר במרחק מצומצם במיוחד, שבו כל תוספת בולטת משנה באופן מהותי את התנאים הפיזיים והמרחביים – ובפרט שעה שמדובר בהקלה החורגת מקו הבניין.

23. הפגיעה במתנגד 1 אשר דירתו נמצאת במפלס הקרקע למול הבניין מושא הבקשה - תוספת המרפסת הזיזית מעל דירת המתנגד יוצרת:

- א. הצללה משמעותית של חלונות הדירה.
- ב. פגיעה באור טבעי.
- ג. פגיעה באוויר טבעי.
- ד. תחושת כיסוי ומחנק מרחבי.

24. בהינתן המרחקים הקטנים אין מדובר בפגיעה שולית או תיאורטית, אלא בהשפעה ישירה, מוחשית ומתמשכת על איכות החיים בדירה.

25. הפגיעה במתנגדים 2-4 שדירותיהם ממוקמות כאמור בין קומות 2-4 בבניין הגובל – מול הבניין מושא הבקשה:

- א. המרפסת זיז המוצעת תתקרב עד כדי 2 מטרים בלבד מחלונות חדרי המגורים והרחצה של המתנגדים.
- ב. נוצר קשר עין ישיר בין יושבי המרפסת לחלונות הדירה.
- ג. הפגיעה בפרטיות וברעש היא מיידית ומוחשית.

26. המרחק הקיים בין המבנים מצומצם ממילא; תוספת בעומק המקסימלי המבוקש מצמצמת אותו לכדי קרבה בלתי סבירה, החורגת מנורמת מגורים ראויה בין מבנים סמוכים.

27. **ניצול מקסימלי של עומק ההקלה** - הבקשה אינה מבקשת עומק מידתי או מופחת, אלא את המקסימום האפשרי – 2 מטרים. מדובר בניצול מלא של גבול ההקלה, ללא ניסיון לצמצם את הפגיעה.

28. הדברים מקבלים משנה תוקף שעה שלדירת המבקשים קיימת כבר כיום מרפסת סוכה/שמש פעילה (!).

29. הבקשה שלפנינו אינה מבקשת אך תוספת נקודתית לשיפור סביר של תנאי המחיה, אלא כוללת שילוב מצטבר של שתי פעולות תכנוניות משמעותיות: **מחד – סגירת המרפסת הקיימת בהקלה (שאף אינה בטור אנכי מלא); ומאידך – יצירת מרפסת זיזית חדשה בעומק המקסימלי האפשרי של עד 2 מטרים.**

30. התוצאה המצטברת הינה העמסת יתר תכנונית על חזית הבניין, תוך יצירת כפל מרפסות בדירה אחת – סגורה ופתוחה – באופן המעצים את הפגיעה בשכנים הסמוכים.

31. בהקשר זה יודגש כי אין המדובר במצב בו המבקשים מבקשים לראשונה להוסיף מרפסת לשם שיפור תנאי המחיה, אלא במצב בו קיימת כבר מרפסת פעילה, והבקשה הנוכחית מבקשת למצות עד תום את גבולות ההקלה, מבלי להפחית או לאזן את עומק ההבלטה או את היקף הבינוי.

32. שילוב זה – סגירת מרפסת קיימת שלא בטור אנכי מלא יחד עם הוספת מרפסת זיזית חדשה בעומק מירבי – יוצר פגיעה מצטברת בפרטיות, רעש (בשים לב למרחק אפס) באור, באוויר ובאחידות החזית, באופן שאינו פרופורציונלי לתועלת המופקת ממנו.

33. בנסיבות אלו, לא ניתן לבחון כל רכיב במנותק ממשנהו.

34. בחינת החקלה למרפסת הזיזית במנותק מהסגירה המבוקשת תוביל לתוצאה מלאכותית. החשפעה התכנונית היא כוללת, מצטברת, מוחשית ומשנה בפועל את יחסי הגומלין בין הבניינים – והוועדה מתבקשת לבחון אותה כמקשה אחת.

iii. תוספת ממ"ד – מיקום פוגעני בחזית

35. יודגש כי המתנגדים אינם מתנגדים לעצם תוספת מיגון ובפרט בעת הנוכחית.

36. עם זאת, מיקום הממ"ד בחזית הבניין, כהמשך ישיר אל מול חלונות דירות המתנגדים ובפרט 2-4 גורמים ל:

- א. חסימה נוספת ומשמעותית של אור ואוויר.
- ב. פגיעה חזיתית בקו המבט.
- ג. העצמת תחושת הסגירות והקרבה בין המבנים.

הממ"ד המובקש חורג מקווי הבניין בניגוד להוראות התכנית - המתנגדים נכונים לכך שהמבקש יקבל תוספת מיגון – אך דורשים בחינת מיקום חלופי בצלע צדדית, אשר יפחית את הפגיעה ובאותה נשימה יאפשר את המיגון המבוקש.

37. התוספות המוצעות בשים לב למרחק הקטן בין הבניינים ובשים לב למיקום החדרים והחלונות בדירות המתנגדים (הנציבות בטור למול החזית בבניין מושא הבקשה) יוצרות:

- i. חסימה ישירה של חלונות קיימים באופן הפוגע באופן ניכר באור ובאוויר הטבעי;
- ii. חסימה נוספת הנגרמת ממיקום הממ"ד – אשר תוכנן/ממוקם במקום החוסם חלונות נוספים, על אף קיומה של חלופה תכנונית אפשרית למיקום אחר של הממ"ד.
- iii. פגיעה אנושה בפרטיות ומטרד רעש – חדירה לחלונות חדרי השינה: המרפסת הזיזית המבוקשת, בעומק של עד 2 מטר מחוץ לקו הבניין, "נכנסת לתוך החלונות" – ובפרט ביחס לחלונות חדרי השינה.

38. בנסיבות של מרחקים מצומצמים בין המבנים, תוצאת ההבלטה היא קירבה חריגה היוצרת קשר עין ישיר למרחב האינטימי ביותר בדירות המתנגדים 2-4 – בחדרי השינה – באופן שאינו סביר ואינו נסבל במרקם מגורים.

39. העדר מידתיות ואי מיצוי חלופות פוגעניות פחות: המתנגד 2-4 מדגישים כי הפגיעה נוצרת "דווקא כאן" ובבחירה במיקום/בתוואי הפוגעני ביותר, בעוד שקיימות חלופות תכנוניות שיכולות להפחית את הפגיעה (ובכללן מיקום חלופי לממ"ד/התאמת תוואי התוספות/צמצום עומק הזיז).

40. פגיעה מצטברת: השילוב של חסימת חלונות (אור ואוויר), יחד עם התקרבות מרפסות זיזיות אל חלונות חדרי השינה, יוצר פגיעה רב-ממדית ומתמשכת באיכות החיים ובערך הנכס של המתנגדים – פגיעה המתעצמת נוכח העובדה שמדובר בבקשה להקלות ובסטייה מהמסגרת התכנונית המאושרת.

iv. סגירת מרפסות קיימות – כפל תוספות ופגיעה אסתטית

41. למבקשים קיימת מרפסת שמש/סוכה קיימת. הבקשה כוללת:

- א. סגירת המרפסת הקיימת באלומיניום וזכוכית.
- ב. תוספת מרפסת זיזית חדשה.

42. מדובר בכפל מרפסות – סגירה של קיימת לצד פתיחת חדשה.

43. **התוצאה התכנונית היא:**

- א. העמסת יתר על החזית.
- ב. שינוי מהותי במראה הבניין.
- ג. פגיעה באחידות האדריכלית.

44. בנוסף, קיימת פגיעה ישירה בפרטיות וביצירת מטרדי רעש כלפי המתנגדים 2-4.

v. ביצוע הבנייה בשלבים – יצירת מטרד מתמשך

45. הבקשה כוללת הקלה לביצוע בשלבים.

46. **המשמעות המעשית:**

- א. תקופת בנייה מתמשכת.
- ב. רעש, קידוחים, אבק.
- ג. חוסר ודאות תכנונית

47. הרציונל המקורי של התכנון היה ביצוע הבנייה בהינף אחד – לצמצום הפגיעה בשכנים.

48. הפיצול לשלבים צפוי להאריך את תקופת הסבל ולהנציח מצב של אתר בנייה מתמשך.

vi. סיכום החלק העובדתי:

49. הבקשה שלפנינו אינה שינוי נקודתי מדובר בצירוף מצטבר של הקלות, אשר כל אחת מהן

פוגעת כשלעצמה במתנגדים, וביחד יוצרות פגיעה תכנונית ממשית ומצטברת:

א. שינוי פתחים – הפוגע בפרטיות דירת המתנגד 1, בכך שהוא יוצר מעבר יומיומי בצמידות של כ-1.5-2 מטר לחלונות חדרי המגורים וחשינת בדירתו.

ב. מרפסות זיזיות בעומק מקסימלי – המחשיכות ופוגעות באור ובאוויר דירת המתנגד 1 (המצוי מתחת), וכן פוגעות פגיעה ישירה ומוחשית בפרטיות דירת



דניאל חסין

המתנגדים 2-4 (הממוקמים בבניין-שמנגד בשל קרבה של עד 2 מטרים בלבד בין המרפסת החדשה לחלונותיו).

ג. **מיקום ממ"ד בחזית הבניין** – המעמיק את חסימת האור והאוויר לדירת מר רוטנברג ומעצים את הפגיעה החזותית והמרחבית בקו המבט, תוך שינוי חזית הבניין באופן הפוגע גם בתחושת הפרטיות של המתנגדים 2-4.

ד. **סגירות חלקיות של מרפסות** – היוצרות עומס חזותי ושבירת אחידות בחזית הבניין, תוך הגברת תחושת הקרבה והחסימה כלפי דירות המתנגדים 2-4 והעצמת תחושת הסגירות בדירת המתנגד 1.

ה. **ביצוע הבנייה בשלבים** – אשר צפוי להאריך את תקופת המטרד (רעש, אבק, קידוחים), ולפגוע פגיעה מתמשכת בשגרת חייהם ובאיכות מגוריהם של כלל המתנגדים 1-4.

50. ההשפעה המצטברת יוצרת פגיעה משמעותית ומתמשכת באור, באוויר, בפרטיות, באסתטיקה ובאיכות החיים של המתנגדים.

פרק ב' – בחינת הבקשה בראי הוראות תכנית 9221 ותשריט

התכנית

51. הבקשה שלפנינו אינה מתייחסת למימוש ישיר של הוראות תכנית 9221, אלא כוללת שורה של סטיות מהוראותיה המפורשות – שכאמור מועלות בצורת הקלות המחייבות בחינה קפדנית של התאמתן לרציונל התכנוני המקורי של התכנית.

52. המתנגדים יטענו כי בטרם נדרש הדיון בפסיקה העוסקת במוסד ההקלה, יש לבחון תחילה עד כמה הבקשה אינה מתיישבת עם הוראות התכנית התקפה ועם תשריט הבינוי המחייב – והאם מדובר בסטייה נקודתית או בסטייה הפוגעת בליבת התכנון שאושר.

א. שלביות הביצוע – סטייה מהוראה מפורשת בדבר בנייה "בהינף אחד": סעיף 5.4 לתקנון תכנית 9221 קובע מפורשות כי: **"הבניה תהיה בעמודות. כל עמודה תהיה בהינף אחד"**.

i. הוראה זו אינה טכנית בלבד, אלא מבטאת רציונל תכנוני ברור: **ריכוז תקופת הבנייה בפרק זמן אחד, לצמצום מטרד מצטבר ולמניעת הפיכת המבנה לאתר בנייה מתמשך**.

ii. הבקשה כוללת הקלה מפורשת לביצוע הבנייה "שלא בהינף אחד" – קרי, סטייה ישירה מהוראה תכנונית מחייבת.

- iii. סטייה זו אינה נוגעת לאלמנט עיצובי או משני, אלא לליבת מנגנון הביצוע שנקבע בתכנית עצמה. משמעותה המעשית היא פגיעה ממושכת באיכות חייהם של המתנגדים, בניגוד לרציונל התכנוני המקורי.
- ב. שינוי פתחי המחסנים – סטייה מנספח הבינוי המחייב - סעיף 5.3(א) לתקנון תכנית 9221 קובע כי תוספות הבנייה והבינוי יבוצעו בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית. הבקשה שלפנינו כוללת "בניה בשונה מנספח בינוי, כולל שינויים בפתחים" – דהיינו, סטייה מתשריט הבינוי המחייב.
- i. שינוי מיקום הפתחים אינו עניין טכני גרידא; הוא משנה את דפוסי התנועה במגרש ומשליך ישירות על פרטיות המתנגדים, שעה שהגישה למחסנים מתוכננת לעבור בצמידות חריגה לחלונות דירת המתנגד 1 מר רוטנברג.
- ii. משעה שקיימת חלופה אדריכלית אפשרית שאינה פוגעת בשכנים (פרוזדור פנימי), הסטייה מנספח הבינוי תוך בחירה באופציה הפוגענית ביותר חותרת תחת תכלית התכנית.
- ג. מיקום הממ"ד וחריגה מקווי הבניין:
- i. הבקשה מבקשת הקלה לחריגה מקווי בניין הקבועים בתכנית לצורך ממ"ד ובמיקום שאינו הגיוני אדריכלית כמו גם מגביר הפגיעה במתנגדים.
- ii. בניית הממ"ד כהמשך ישיר בחזית כאמור בחריגה מקווי הבניין אל מול חלונות המתנגדים (כאשר מרחק בין הבניינים הוא קטן בלאו הכי), משנה בפועל את דפוסי האוורור והאור שנקבעו בתכנית ופוגעת באיזון המרחבי המקורי.
- ד. מרפסות זיזיות – חריגה מקווי בניין ותוספת מעבר לתשריט/נספח הבינוי.
- i. התכנית קובעת קווי בניין ברורים המגדירים את גבולות הבינוי המותר. הבקשה כוללת הקלה להבלטת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מטרים מחוץ לקו הבניין – דהיינו, חריגה משמעותית מהמסגרת המרחבית שנקבעה בתכנית.
- ii. בהינתן המרחק המצומצם בין המבנים (כ-2–3 מטרים), הבלטה נוספת של עד 2 מטרים משנה באופן דרמטי את תנאי המרחב שנקבעו בתשריט המקורי. מדובר בהקלה המנוצלת עד תום גבולה האפשרי, תוך התעלמות מההשלכות הישירות על יחסי הגומלין בין הבניינים.

ה. סגירת מרפסות קיימות – שינוי חזותי שאינו תואם תשריט אחיד.

i. התכנית והתשריט שואפים לאחידות חזיתית ומרקמית.

ii. סגירת מרפסות קיימות שלא בטור אנכי מלא, לצד תוספת מרפסות

זיזיות חדשות, יוצרת שינוי חזותי משמעותי בחזית הבניין, החורג

מהרציונל התכנוני המקורי של אחידות בנין.

53. עיון בהוראות תכנית 9221 ותשריטה מלמד כי הבקשה אינה מבקשת לממש את התכנית

כפי שאושרה, אלא כוללת שורה של סטיות מצטברות: סטייה מהוראת הבנייה בהינף

אחד; סטייה מנספח הבינוי לעניין פתחים; חריגה מקווי בנין; שינוי חזותי שאינו

תואם את אחידות התשריט.

54. נסיבות אלה, אין מדובר בבקשה נקודתית או טכנית, אלא במהלך תכנוני המשנה בפועל

את האיזון שנקבע בתכנית 9221, ועל כן מחייב בחינה זהירה ומחמירה במיוחד.

55. אין מדובר במימוש זכויות מכוח התכנית התקפה, אלא בסטייה מצטברת מהוראותיה

המפורשות – הן לעניין קווי הבנין, הן לעניין נספח הבינוי והן לעניין אופן ושלבי

הביצוע.

56. הצטברות ההקלות, בהיקפן ובעוצמתן, ובפרט בהיתן תנאי המרחב הפיזי הצפוף שבו הן

מבוקשות (מרחקים של 2–3 מטרים בלבד בין המבנים), יוצרת שינוי מהותי במרקם

הבנוי וביחסי הגומלין בין הדירות.

57. במובן המהותי והתכנוני, ההקלות המבוקשות אינן מהוות עוד התאמה גמישה בגדרי

התכנית הקיימת, אלא שינוי תכנוני רחב היקף – אשר הלכה למעשה מתקרב לכדי יצירת

תכנית חדשה במסווה של הקלה.

58. בנסיבות אלו, שימוש במוסד ההקלה כמכשיר להשגת שינוי כאמור חורג מתכליתו, ומציב

קושי ממשי של שימוש במסלול עוקף תב"ע במקום קידום הליך תכנוני מתאים.

59. משכך, הנטל להצדיק את ההקלות המבוקשות מוטל במלואו על המבקשים, תוך בחינה

קפדנית של נחיצותן, מידתיותן והשלכותיהן על הסביבה הקרובה.

**פרק ג' – סקירת הפסיקה: גבולות מוסד ההקלה, מידתיות,
הגנת צדדים שלישיים והשלכות מרחביות**

60. נקודת המוצא בפסיקה עקבית וברורה: הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה היא חריג לכלל והינו מנגנון שמטרתו לאפשר גמישות תכנונית במקרים מיוחדים ובלתי צפויים.

61. **לצד זאת פסיקת בית המשפט הדגישה באופן עקבי כי - יש לפרש ולהפעיל את מנגנון ההקלה בצמצום וזהירות רבה כדי למנוע הפיכתה ל-"מסלול עוקף תכנון".**

62. בעניין זה בית המשפט העליון חזר והדגיש כי - אין זכות קנויה להקלה, וכי ההכרעה בבקשה להקלה מצויה בליבת שיקול הדעת התכנוני, המחייב מלאכת איזון בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי והשלכות ההחלטה על הסביבה.

63. ראו בעניין זה פסיקה מתאימה –

- עע"מ 5981/19 א. ברינג אירועים ואחזקות בע"מ נ' ועדת המשנה הנקודתית שליד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (03.01.2022), (להלן – "עניין ברינג")
- עע"מ 876/17 גיל אוהיון נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (03.05.2018), (להלן: עניין אוהיון)
- עע"מ 2131/12 רוני טל [טוקוליל] נ' ועדת ערר המחוזית ת"א (16.01.2013) (להלן: עניין טוקוליל)

64. בעניין ברינג עע"מ נקבע שמוסד ההקלות – בדומה לשימוש חורג – הוא מנגנון שיש להשתמש בו במשורה; ובעניין אוהיון הודגש כי הקלות יינתנו בנסיבות מיוחדות המצדיקות סטייה מן התכנית, **באופן שלא יהפוך את ההקלה ל-"חלופה" לתכנון.**

65. בעניין טוקוליל הובהר כי מקום בו הסטייה פוגעת בדרישות בינו/עיצוב שנועדו לשמור על אופי וחזות הסביבה – עשויה ההקלה להיתפס כסטייה משמעותית (ולעתים אף כסטייה ניכרת). בעניין זה הוטעם כי אין זכות מוקנית להקלה, והוועדה רשאית לדחותה מטעמים תכנוניים, ובפרט כאשר נגרמת פגיעה במרקם ובאחידות.



דניאל חסין

66. המסגרת הבסיסית (כבר משלב מוקדם בפסיקה) הונחה גם בע"א 6291/95 בן יקר גת, שם תואר מתחם הגמישות של מוסד ההקלות – אך הודגש גבול ברור: אין להעניק הקלה מקום שהיא עולה כדי סטייה ניכרת מן התכנית.

יישום לענייננו:

67. שעה שכבר בפרק ב' בהתנגדות שלעיל נסקרו סטיות מצטברות מהוראות תכנית 9221 ותשריטה (הינף אחד; סטייה מנספח בינוי; חריגות מקווי בניין; שינוי חזית/אחידות), נקודת המוצא הפסיקתית מחייבת את הוועדה לבחון:
- א. האם קיימת הצדקה תכנונית אמיתית לכל רכיב;
 - ב. האם ההקלה מידתית;
 - ג. האם היא פוגעת פגיעה משמעותית בצדדים שלישיים;
 - ד. האם יש לה השלכת רוחב;
 - ה. האם "הצטברות" הרכיבים מייצרת שינוי תכנוני מהותי במסווה של הקלה.

ראו הפסיקה לבחינת הקלה: הצדקה תכנונית, היקף ועצימות, פגיעה בצדדי ג' והשלכות ציבוריות

68. ועדות הערר (ובפרט בירושלים) גיבשו לאורך השנים מערך פרמטרים שיטתי להפעלת שיקול הדעת בהקלות.

69. בעניין ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 1167/21 יהודית ונילי מנדלסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (24.04.2022) נקבע כי בין השיקולים המרכזיים: קיומה של הצדקה תכנונית; היקף/עצימות ההקלה; היחס למצב התכנוני המאושר ומועדו; ובעיקר: הפגיעה ו/או הרווח של צדדים שלישיים ושל הציבור.

70. קו זה מתחבר במישור לערר (מרכז) 1050-08-24 בית עברי נלהלן; שם הודגש כי - השפעה על צדדים שלישיים היא פרמטר מכריע בבקשה להקלה; ובהתקיים פגיעה שלילית – ניתן לדחות את הבקשה גם אם רכיבים אחרים תומכים בה.

יישום לענייננו:

71. פרק א' בהתנגדות מצייר פגיעה ישירה, מוחשית ומתמשכת (אור/אוויר; פרטיות מרחקים זעירים). לפי "הפריזמה" הפסיקתית, זה אינו עניין שולי – זהו לב הטענה לדחיית ההקלות.



דניאל חסין

72. ראו גם ב- ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 1152/23 לאה וליעד בראל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (19.10.2023) [להלן – "ערר בראל"]- החלטה זו מדגישה את חשיבות תוספת מרפסת לשיפור איכות החיים, אך קובעת שיש לבחון את האיזונים הראויים בין תוספת מרפסת זו לבין הפגיעה הנטענת בעוררים, במיוחד בהיבטי אורור, תאורה ואיכות חיים.

73. ההחלטה מראה כי הוועדה המקומית צמצמה עומק מרפסת מ-2 מטר ל-1.3 מטר כדי להשיג איזון זה.

74. קו זה משתלב במישור עם ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה חיפה) 1079-09-24 דורית ועפר דפני נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה (13.01.2025) [להלן: "ערר דפני"] - החלטה זו קובעת כי פריצה של קו בניין קדמי ב-2 מטרים, המהווה חריגה משמעותית מגוף הבניין, נחשבת "פגיעה מהותית ודרמטית" בשכן, וכי יש לבחון פגיעה בנוף ובאור שמש כשיקולים משמעותיים, שיכולים לכלול גם את ההיבט האסתטי והאדריכלי.

יישום לענייננו:

75. בענייננו אין רק "בקשה ל-2 מטר"; יש גם נתון חריף במיוחד: המרחק הקיים בין הבניינים עומד על 2-3 מטר.

76. משמעות הדבר היא שהבלטה של 2 מטר אינה "תוספת" אלא כמעט "סגירה" של המרווח; ותוצאתה – חשיכה/הצללה לדירת המתנגד 1 (מר רוטנברג) ופגיעה אנושה בפרטיות דירות המתנגדים 2-4.

פגיעה באור/אוויר/פרטיות כעילת דחייה – לא "טענה סובייקטיבית" אלא פרמטר תכנוני ראשון במעלה.

77. מן הפסיקה עולה עיקרון חוזר:

78. מקום שבו ההקלה למרפסת זיזית גורמת "פגיעה מהותית" באור, אוויר, נוף או פרטיות של שכנים – מדובר בטעם תכנוני לגיטימי ואף מכריע לדחייה (ראו כאמור ערר בית עברי; ערר דפני; ערר בראל; ערר מנדלסון).

79. מעבר לפגיעה הישירה בשכנים, הפסיקה בוחנת גם "השלכה מרחבית כוללת": כיצד המרפסות משפיעות על חזית הבניין, על אופי הרחוב ועל המרחב הציבורי.

80. ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 1062/20 לסטר דוד ורבקה נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (14.01.2021) קבע כי מדיניות הוועדה המקומית אינה מאפשרת מרפסת זיז בודדת בחזית, ויש לבחון את הוראות התכנית וקווי הבניין לפי חזיתות שונות – כלומר, אחידות חזיתית היא שיקול רלבנטי.

81. ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 1014/20 פרנק אריה וזהבה נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (23.06.2020) - החלטה זו מציגה מקרה בו בקשה להקלה עבור מרפסת זיזית בעומק 1.7 מטר מעבר לקו בניין נדחתה בתחילה בשל היותה מרפסת יחידה בחזית, מה שמצביע על חשיבות ההשלכה המרחבית והאדריכלית הכוללת.

82. ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 1167/21 יהודית ונילי מנדלסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (24.04.2022) [להלן – "ערר מנדלסון"] - ממקם זאת בתוך מסגרת רחבה: פגיעה של צדדי ג' והציבור – הכולל גם פגיעה אסתטית - אדריכלית במרחב הציבורי.

יישום לענייננו:

83. אין המדובר רק בזיז חדש, אלא גם בסגירה בזכוכית/אלומיניום "שלא בטור אנכי מלא" ובצירוף מרפסת חדשה – כלומר, סיכון ממשי להעמסת חזית ושכירת אחידות באופן מצטבר.

בנייה בשלבים:

84. ראייה כוללת, הימנעות ממצב ביניים תכנוני בלתי ראוי, ושמירה על מרקם תכנוני והסתמכות

יישום לענייננו:

85. ההקלה המבוקשת "שלא בהינף אחד" היא בעייתית בנסיבות העניין, משום שהיא עומדת נגד הוראה מפורשת בתכנית החלה (סעיף 5.4 לתכנית 9221) שנועדה בדיוק למנוע מצב של אתר בנייה מתמשך.

86. הפסיקה תומכת בעמדה כי שיקולי ראייה כוללת, ודאות תכנונית והימנעות ממצב ביניים בלתי ראוי – הם שיקולים תכנוניים כבדי משקל המצדיקים דחייה.

87. הפסיקה קובעת כי בקשות להקלות אינן נבחנות בוואקום. לוועדה חובת שקילה של השלכות רחב – הן במובן של תקדים פנימי בבניין (דיירים נוספים), הן במובן של השפעה על אופי הרחוב והשכונה.

88. בעניין עע"מ 8445/06 סטיבן זלצמן נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (28.10.2010) הודגש כי שיקול דעת הוועדה בבחינת הקלה רחב, והיא רשאית להביא בחשבון שיקולים תכנוניים כגון פגיעה במרקם הארכיטקטוני של השכונה – וממילא לשיקול את "גל ההמשך" שהחלטתה תיצור.

89. בעניין עע"מ 846/20 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה- מחוז תל אביב נ' אופקים ב.י. רוטשילד 70 בע"מ (13.09.2020) הודגש הצורך לאזן בין תכליות תכנוניות מתחרות, ולשיקול השפעת ההקלה על הסביבה גם כאשר התכלית מקודמת היא תכלית חשובה (כגון חיזוק). העיקרון: גם "מטרה טובה" אינה מכשירה פגיעה תכנונית בלתי מידתית בסביבה.

יישום לענייננו:

90. בענייננו, אין מדובר בהקלה נקודתית או שולית, אלא בבקשות המנצלות עד תום את גבולות המותר: מרפסות זיזיות בעומק של 2 מטרים; סגירת מרפסות שלא בטור אנכי מלא; וביצוע הבנייה בשלבים.

91. כאשר מצרפים לכך את תנאי השטח – מרחקים של 2–3 מטרים בלבד בין המבנים – ברור כי מתן ההקלות במתכונתן המבוקשת אינו בגדר התאמה מינורית, אלא שינוי ממשי במרקם הבנוי וביחסי הגומלין בין הדירות.

92. החלטה מקלה בנסיבות אלו עלולה ליצור תקדים מתגלגל בתוך הבניין ולהכביד על חזיתו ועל סביבתו התכנונית.

93. דווקא במקרים מסוג זה – בהם ההקלה מנוצלת במלואה ומשליכה באופן מוחשי על צדדים שלישיים ועל המרחב הסובב – מחייבת הפסיקה נקיטת זהירות יתר, בחינה קפדנית והנמקה מחמירה.

94. התמונה הכוללת מלמדת הבקשה טומנת בחובה – פגיעה באור ובאוויר, חדירה לפרטיות, חריגה מקווי בניין, שינוי חזותי וביצוע בשלבים – אשר במצטבר מוציאות את הבקשה מגדר הגרעין הלגיטימי של מוסד ההקלה וממקמות אותה בשולי מתחם הסבירות התכנוני.

95. לאור כל המפורט בפרקים א'–ג', מתברר כי ההקלות המבוקשות אינן סטייה נקודתית או שולית מן התכנית התקפה, אלא חריגות מהותיות – ובפרט שעה שהן נבחנות במצטבר.
96. כל אחת מן ההקלות מעוררת קושי תכנוני כשלעצמה; אולם הצטברותן – זיז מרפסות בעומק מקסימלי, סגירה שאינה בטור אנכי מלא, כניסה למחסנים בשונה מהוראות נספת, חריגה מקווי בניין, מיקום ממ"ד בחזית וביצוע בשלבים בניגוד להוראות התכנית – **יוצרת בפועל שינוי תכנוני רחב היקף.**
97. בנסיבות אלו, אין מדובר עוד בהפעלת גמישות תכנונית לגיטימית במסגרת מוסד ההקלה, אלא במהלך המשנה הלכה למעשה את האיזון שנקבע בתכנית החלה. הצטברות ההקלות במתכונתן המבוקשת חורגת מגדר התאמה מידתית ומקרבת את הבקשה לכדי יצירת **"תכנית חדשה במסווה של הקלה"**.
98. הפסיקה קובעת כי אין לעשות שימוש במוסד ההקלה כמסלול עוקף תכנון, וכי מקום בו מבוקש שינוי מהותי במבנה, בהיקף הבינוי או באופי החזית – **הדרך הראויה היא קידום תכנית מתאימה בהתאם להוראות הדין, תוך בחינה כוללת ושקופה של השלכותיה.**
99. יודגש: המתנגדים אינם מתנגדים לעצם תוספות בנייה, למיגון או להוספת מרפסות כשלעצמן.
100. התכנית התקפה מאפשרת תוספות בהתאם למסגרתה, והמתנגדים נכונים כי הבנייה תבוצע בגדרה ובכפוף להוראותיה. ההתנגדות מופנית להקלות החריגות המבוקשות, אשר סוטות מן המסגרת התכנונית הקיימת וגורמות לפגיעה משמעותית ומצטברת בזכויותיהם ובאיכות חייהם.
101. עוד יצוין, וכפי שהוזכר בפרק המבוא, **כי להתנגדות זו מצורפות חתימותיהם של שישה דיירים בבניין, אשר חתמו בעבר על הסכמה להקלות המבוקשות, ואולם לאחר שהובהרו להם מלוא השלכותיהן התכנוניות והפגיעה האפשרית בדיירים הגובלים – חזרו בהם מהסכמתם.**
102. בנוסף, **קיימים דיירים נוספים אשר הביעו הסתייגות מן ההקלות, אולם בשים לב למצב החירום והנסיבות הביטחוניות הקיימות בעת הזו, קיים קושי אובייקטיבי בהשלמת איסוף חתימותיהם. לפיכך, מתבקשת אורכה סבירה לצורך השלמת מסמכים ותמיכה נוספת בהתנגדות.**

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/95
מספר בקשה	2025/0313.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק וחידוש הבניין ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הדס קפיטל הלל
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	קוסלובסקי בער דוב
מספר מתנגדים	20
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

חיים נחמן ביאליק 12, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30163	76	לא
30163	75	לא
30163	77	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1039	תחילת תוקף	29/08/1963			
1722	תחילת תוקף	12/10/1972			
30163ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30163ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30163ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר במבנה מגורים בן 3 קומות בחלקו הקדמי ו- 4 קומות בחלקו האחורי, הבניין כולל 12 יח"ד סה"כ מוצע בבקשה תוספת של 6 יח"ד. המוצע הינו בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

יש לציין כי מבנה זה מובא כמבנן יחד עם בקשה ברחוב ביאליק 7 בתיק רישוי 2025/123.00.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 00.0 קומת קרקע – מוצע פיתוח שטח ומיקום מערכות, לובי כניסה לבניין וביטול כניסה קיימת, הנגשת הכניסה באמצעות רמפה. בקומה זו מוצע חדר אשפה, חדר חשמל, חדר משאבות ומאגר מים. בנוסף מוצע הריסת חדר מדרגות קיים ובנייתו מחדש ותוספת שטח עבור 2 יח"ד קיימות הכוללות מחסן ושטח עיקרי בנוסף מוצע הסבת שטח שירות לעיקרי. מוצעת כניסה נוספת לבניין חזית אחורית.

מפלס 2.55, +4.09 קומה א' – מוצע תוספת בנייה עבור 4 יח"ד קיימות הכוללות ממ"ד, שטח עיקרי, הסבת שטחי שירות לעיקרי ו הרחבת מרפסות זיז קיימות. בנוסף מוצע הריסת חדר מדרגות קיים ובנייתו מחדש.

מפלס 5.65, +7.14 קומה ב' – מוצע תוספת בנייה עבור 4 יח"ד קיימות הכוללות ממ"ד, שטח עיקרי, הסבת שטחי שירות לעיקרי מרפסות זיז, והרחבת מרפסות זיז קיימות. בנוסף מוצע הריסת חדר מדרגות קיים ובנייתו מחדש.

מפלס 10.59, +8.68 קומה ג' – (חצי קומה קיימת) מוצע תוספת בנייה עבור 2 יח"ד קיימות הכוללות ממ"ד, שטח עיקרי, הסבת שטחי שירות לעיקרי מרפסות זיז, והרחבת מרפסות זיז קיימות. בנוסף מוצע הריסת חדר מדרגות קיים ובנייתו מחדש בנוסף מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

מפלס 14.07, +12.14 קומה ד' – קומה חדשה, מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, מרפסת זיז ומרפסת גג.

מפלס 15.64, +17.58 קומה ה' – קומה חדשה, מוצע חצי קומה ובה יח"ד הכוללת ממ"ד, מרפסת זיז ומרפסת גג. בחצי הקומה השניה החלק המזרחי של הבניין מוצע הגבהת חדר המדרגות עבור עליה לגג טכני משותף.

מפלס 19.16 + קומת הגג מוצע הגבהת חדר המדרגות בצידו המערבי של הבניין עבור יציאה לגג טכני משותף.

היתר בניה להקמת הבניין:

מועד הקמת המבנה: שנת 1958 עפ"י היתר בנייה בקשה מס' 1957/914.00.

רקע סטטוטורי- תוכניות:

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, 75% בנייה בבינוי עד 3 קומות.

תוכנית מס' 1722 משנת 1972 - התוכנית קבעה שטח עבור הרחבת דרך מצפון לתכנית להרחבת רחוב ביאליק.

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס בשם מהנדס העיר להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה
29/06/2026	

המלצת המחלקה הינה לזמן את המתנגדים בפני הוועדה. מעבר לכך מובאת הבקשה להכרעת לעניינים הבאים : חניה לא מוצעת חניה בפרויקט. עבור תוספת 6 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן חניה אזור גבוה 8 מ"ח לא ניתן להציע פתרון חניה בתחום החלקה עקב שימור של עצים בחצר להכרעת הוועדה לעניין חניה. נסיגות : מוצעת נסיגה בקומה ד' חדשה דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת – להכרעת הוועדה האם ניתן לקבל ניווד זכויות בין הקומות החדשות ללא פרסום הקלה. מבנן : חוו"ד תכנון עיר : לא ניתן להציע 2 קומות על פי מבנן לאור העובדה שאין שום יתרון תכנוני בצירוף הבקשה לבקשה ברחוב ביאליק 7 לאור החלטת וועדת ערר בעניין זה. יש לצמצם בהתאם, להכרעת הוועדה לעניין יתרון תכנוני באישור מבנן עם בניין מס' 7. חריגה ממדיניות : חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות הבקשה חורגת : לעניין מספר הקומות- מוצע 5/6 קומות במקום 4 , אחוזי בנייה- יש קושי לחשב את אחוזי הבניה מכיוון שהבקשה כוללת חלק מחלקה ולא ברור כיצד לחשב את אחוזי הבניה , קווי בניין- תואמים לתמא 38 ואינם תואמים את המדיניות שקובעת 5 קדמי ואחורי ו 4 צידי. תכנית עילית של 45 אחוז ותכנית תת קרקעית של 60 אחוז, חשיבות רבה לשמירה על עצים קיימים שמייצרים את האופי והחזות של השכונה. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 5/6 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים משתנים ל 2 עד 4 קומות.	תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות
--	--

להכרעת הוועדה לעניין חריגה ממדיניות.

קווי בניין

קווי הבניין בבקשה לא סומנו כפי שהתקבלו ממחלקת מידע תכנוני, אלא סומנו חלקית.

בתיק המידע מצוין כי יש לראות את חלקות 75,76,77 בגוש 30163 כיחידה רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף. בהתאם לזאת כך נתייחס לקווי בניין תמ"אים.

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

ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית קדמית דרום מזרחית פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר.

ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית צידית דרום מערבית פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר.

שטחים:

שטחי הרחבות מותרים לבנייה הינם 300 מ"ר עבור 2 יח"ד - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר.

שטח הקומות החדשות עומד ב מותר, אך חצי הקומה הנוספת המוצעת הינה במסגרת מבן ומובאת להכרעת הוועדה לעניין זה.

מוצעים שטחי שירות המוסבים לשטחים עיקריים. השטחים נ בדקו מול תשריט בית משותף – אין מניעה מלאשר.

מרפסות:

*מוצע מרפסות זיז והרחבת מרפסות זיז קיימות מקורות בכל יח"ד (למעט בקומות הגג) בעומק המותר יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע של 12 מ"ר.

עצים : החלטת וועדת שימור לעניין עצים : מוצעים עצים בעלי ערכיות בינונית וגבוהה המיועדים לעקירה . שכונת בית הכרם מתאפיינת בעצים בוגרים ויש חשיבות לשמירה עליהם ולצביון השכונה (9,12,13). עץ מספר 9 הינו פלפלון ומאחר ולא ניתן להציע עמודת בינוי ללא פגיעה בעץ אחר לשימור, מקובל כי ניתן לעקרו. עץ מספר 12 – אזדרכת גדול הפונה לרחוב נמצא בבעלות העיריה ויש לייצר נסיגה בחומת האבן על מנת שלא לעוקרו . הנושא יתואם מול מחלקת נכסים ושפ"ע. עץ מספר 13- הינו העץ המשמעותי ביותר לשימור. עץ חרוב עתיק אשר יש להסיט את הממ"ד ככל הניתן גם עבור חסימה ושינוי חלק מהפתחים בחזית הצפונית כדי שלא לפגוע בו. יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים על כל עץ שיעקרו. חו"ד תכנון עיר : עצים - מסומנים שלושה עצים לעקירה , שינוי הבינוי יוכל לשימור על עץ 13 . עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע נגישות הכניסה לבניין הינה נגישה ואף מוצעת רמפת נגישות בחזית קדמית דרום מזרחית, הבניין הינו נגיש. מוצעות מעל ל- 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). מוצע גמל מים בהתאם להנחיות מרחביות בניצב לרחוב. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 20 התנגדויות	
--	--

להלן עיקרון: -מצוקת חניה -חסימת אור ואויר בעקבות הגבהה משמעותית של הבניין. -בניית הממ"דים בקיר הדרומי של ביאליק 12 תיצור קירבה משמעותית ותסתיר את אור השמש. - פגיעה באיכות חיים. -פגיעה באופי במרקם השכונתי בנייה מעבר ל-4 קומות עפ"י תכנית לשכונת בית הכרם. -עומס על הרחוב והשכונה ופגיעה בתשתיות ציבוריות. -פגיעה בנוף -תוספת חצי קומה מעבר למותר – בעיר ההיסטורית – קומה וחצי. -פגיעה ברכוש קנייני של דייר. -בנייה בקו 0 היוצרת קירבה משמעותית לבניין השכן. -התנגדות בחלוקת הרכוש המשותף. - התנגדות המינהל הקהילתי על חריגה ממדיניות האיזור - הבנייה צריכה להיות כפופה להוראות של תכנית 16000 - עד 4 קומות לכל היותר ועל מצוקת החניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
	29/06/2026	חוות דעת תכנונית
ממ"דים בגודל 9 מ"ר נטו עברים קווי בניין העמקת מרפסת זיז לעומק של עד 2 מ"י. בניית תוספות ויח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה הוספה של 6 יח"ד, בנוסף ל-12 יח"ד קיימות. סה"כ 18 יח"ד. הוספה של 2 קומות לבניין בן 3.5 קומות, סה"כ 5.5 קומות.	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	תשלום קרן חניה	18
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 112,545 ₪ עבור שימור העצים.	19
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 2,318 ₪ עבור פיצוי נופי.	20
	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל	21
	אישור בית המודל	22
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז	23
	אישור יועץ קרקע וביסוס כי אין מניעה לממש את הפרויקט וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	24
	אישור בקשה 25/123 ברחוב ביאליק 7	25

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה הינה לזמן את המתנגדים בפני הוועדה.

מעבר לכך מובאת הבקשה להכרעת לעניינים הבאים:

חניה

לא מוצעת חניה בפרויקט.

עבור תוספת 6 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן חניה אזור גבוה 8 מ"ח לא ניתן להציע פתרון חניה בתחום החלקה עקב שימור של עצים בחצר להכרעת הוועדה לעניין חניה.

נסיגות :

מוצעת נסיגה בקומה ד' חדשה דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת – להכרעת הוועדה האם ניתן לקבל ניווד זכויות בין הקומות החדשות ללא פרסום הקלה.

מבנן :

חו"ד תכנון עיר : לא ניתן להציע 2 קומות על פי מבנן לאור העובדה שאין שום יתרון תכנוני בצירוף הבקשה לבקשה ברחוב ביאליק 7 לאור החלטת וועדת ערר בעניין זה. יש לצמצם בהתאם,

להכרעת הוועדה לעניין יתרון תכנוני באישור מבנן עם בניין מס' 7.

חריגה ממדיניות :

חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות

הבקשה חורגת : לעניין מספר הקומות- מוצע 5/6 קומות במקום 4 , אחוזי בנייה- יש קושי לחשב את אחוזי הבניה מכיוון שהבקשה כוללת חלק מחלקה ולא ברור כיצד לחשב את אחוזי הבניה , קווי בניין- תואמים לתמא 38 ואינם תואמים את המדיניות שקובעת 5 קדמי ואחורי ו 4 צידי. תכנית עילית של 45 אחוז ותכנית תת קרקעית של 60 אחוז, חשיבות רבה לשמירה על עצים קיימים שמייצרים את האופי והחזות של השכונה.

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 5/6 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים משתנים ל 2 עד 4 קומות.

להכרעת הוועדה לעניין חריגה ממדיניות.

קווי בניין

קווי הבניין בבקשה לא סומנו כפי שהתקבלו ממחלקת מידע תכנוני, אלא סומנו חלקית.

בתיק המידע מצוין כי יש לראות את חלקות 75,76,77 בגוש 30163 כיחידה רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף. בהתאם לזאת כך נתייחס לקווי בניין תמ"אים.

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

ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית קדמית דרום מזרחית פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר.

ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית צידית דרום מערבית פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר.

שטחים :

שטחי הרחבות מותרים לבנייה הינם 300 מ"ר עבור 2 יח"ד - יש להכין טבלה עם השטחים

המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר.

שטח הקומות החדשות עומד ב מותר , אך חצי הקומה הנוספת המוצעת הינה במסגרת מבני ומובאת להכרעת הוועדה לעניין זה.

מוצעים שטחי שירות המוסבים לשטחים עיקריים. השטחים נ בדקו מול תשריט בית משותף – אין מניעה מלאשר .

מרפסות :

*מוצע מרפסות זיז והרחבת מרפסות זיז קיימות מקורות בכל יח"ד (למעט בקומות הגג) בעומק המותר יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע של 12 מ"ר.

עצים :

החלטת וועדת שימור לעניין עצים :

מוצעים עצים בעלי ערכיות בינונית וגבוהה המיועדים לעקירה . שכונת בית הכרם מתאפיינת בעצים בוגרים ויש חשיבות לשמירה עליהם ולצביון השכונה (9,12,13).

עץ מספר 9 הינו פלפולן ומאחר ולא ניתן להציע עמודת בינוי ללא פגיעה בעץ אחר לשימור, מקובל כי ניתן לעקרו.

עץ מספר 12 – אזורית גדול הפונה לרחוב נמצא בבעלות העיריה ויש לייצר נסיגה בחומת האבן על מנת שלא לעוקרו . הנושא יתואם מול מחלקת נכסים ושפ"ע.

עץ מספר 13- הינו העץ המשמעותי ביותר לשימור. עץ חרוב עתיק אשר יש להסיט את הממ"ד ככל הניתן גם עבור חסימה ושינוי חלק מהפתחים בחזית הצפונית כדי שלא לפגוע בו. יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים על כל עץ שייעקר.

חוו"ד תכנון עיר : עצים - מסומנים שלושה עצים לעקירה , שינוי הבינוי יוכל לשמור על עץ 13 .

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

התקבל אישור שפ"ע

נגישות

הכניסה לבניין הינה נגישה ואף מוצעת רמפת נגישות בחזית קדמית דרום מזרחית, הבניין הינו נגיש.

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

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת

הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

מוצע גמל מים בהתאם להנחיות מרחביות בניצב לרחוב.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 20 התנגדויות להלן עיקרן :

-מצוקת חניה

-חסימת אור ואויר בעקבות הגבהה משמעותית של הבניין.

-בניית הממ"דים בקיר הדרומי של ביאליק 12 תיצור קירבה משמעותית ותסתיר את אור השמש.

- פגיעה באיכות חיים.

-פגיעה באופי במרקם השכונתי בנייה מעבר ל-4 קומות עפ"י תכנית לשכונת בית הכרם.

-עומס על הרחוב והשכונה ופגיעה בתשתיות ציבוריות.

-פגיעה בנוף

-תוספת חצי קומה מעבר למותר – בעיר ההיסטורית – קומה וחצי.

-פגיעה ברכוש קנייני של דייר.

-בנייה בקו 0 היוצרת קירבה משמעותית לבניין השכן.

-התנגדות בחלוקת הרכוש המשותף.

- התנגדות המינהל הקהילתי על חריגה ממדיניות האיזור - הבנייה צריכה להיות כפופה להוראות של תכנית 16000 - עד 4 קומות לכל היותר ועל מצוקת החניה.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

יום שני 24 נובמבר 2025

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה,

ירושלים

הנדון: התנגדות למתן היתר לבניה, בקשה 0313.00 / 2025

כתובת הנכס לקבלת ההיתר: ביאליק 12 בית הכרם

כתובת מגורינו: שלאין 4, דירה אמצעית מבין שלושה. תת חלקה 46 בחלקה 45 בגוש 30163

אנו מתנגדים לתוכנית המוצעת ממספר סיבות:

- א. הקמת הממ"דים בקיר הדרומי של ביאליק 12 בצד המזרחי במסגרת התוכנית המוצעת תיצור קרבה של ממש בין החצר שלנו לבניין המוצע, כולל חסימת אור וכיווני אויר. על פי התוכנית הממ"דים לא ישקו לחצר שלנו אלא לחצר השכן המזרחי לנו כאשר כל הזזה של הממ"דים לכיוון החצר שלנו תחמיר כמובן את הפגיעה. מדגיש כי לפי התכנון המוצע, הממ"דים יגרמו לכך שלא נראה כלל אור שמש ישיר.
- ב. המדובר בהוספת שתי קומות לבניין הגובל בחלקתינו. זאת לבניין הנוכחי בן 3 ו 4 קומות (בחלק הקדמי והאחורי בהתאמה) אשר יהיה סמוך מאוד לחלקה שלנו. ההגבהה משמעותית גם לחסימת קו הרקיע והאפשרות לשמש ולאור להגיע לבתינו ולחצר הסמוכה לו.
- ג. על פי התוכנית יתווספו לבניין 6 דירות ללא כל תוספת של מקומות חניה בהתאם. הדבר יחריף את מצוקת החניה בשיכון הקשה גם במצב הנוכחי.

בברכה,

שרה ויונתן אייל

יונתן אייל
שרה אייל

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יונתן איל / תאריך: 17:45 24/11/2025 / מספר בקשה:

3583424

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	איל
שם פרטי:	יונתן
דואר אלקטרוני:	eyal.yonatan@gmail.com
תעודת זהות:	057458945
מספר תיק רישוי:	2025/0313.00

סטטוס טיפול
17:45 24/11/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0313.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יונתן
שם משפחה:	איל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057458945
טלפון נייד:	7127644
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
מול הדירה המבוקשת מדרום לה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9622304

מיקוד:

כתובת מלאה:

שלאין 4, בית הכרם ירושלים

שכונה:

בית הכרם

רחוב:

שלאין

מס' בית:

4

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הנדון: התנגדות למתן היתר לבניה, בקשה 0313.00 / 2025

כתובת הנכס לקבלת ההיתר: ביאליק 12 בית הכרם
כתובת מגורינו: שלאין 4, דירה אמצעית מבין שלושה. תת חלקה 46 בחלקה 45 בגוש 30163
אנו מתנגדים לתוכנית המוצעת ממספר סיבות:
א. הקמת הממ"דים בקיר הדרומי של ביאליק 12 בצד המזרחי במסגרת התוכנית המוצעת
תיצור קרבה של ממש בין החצר שלנו לבניין המוצע, כולל חסימת אור וכיווני אויר. על פי
התוכנית הממ"דים לא ישקו לחצר שלנו אלא לחצר השכן המזרחי לנו כאשר כל הזזה של
הממ"דים לכיוון החצר שלנו תחמיר כמובן את הפגיעה. נדגיש כי לפי התכנון המוצע,
הממ"דים יגרמו לכך שלא נראה כלל אור שמש ישיר.
ב. המדובר בהוספת שתי קומות לבניין הגובל בחלקתינו. זאת לבניין הנוכחי בן 3 ו 4 קומות
(בחלק הקדמי והאחורי בהתאמה) אשר יהיה סמוך מאוד לחלקה שלנו. ההגבהה משמעותית
גם לחסימת קו הרקיע והאפשרות לשמש ולאור להגיע לבתינו ולחצר הסמוכה לו.
ג. על פי התוכנית יתווספו לבניין 6 דירות ללא כל תוספת של מקומות חניה בהתאם. הדבר
יחריף את מצוקת החניה בשיכון הקשה גם במצב הנוכחי.

בברכה,

שרה ויונתן אייל

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הילה אלון / תאריך: 25/11/2025 16:35 / מספר בקשה: 3585483
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אלון

שם פרטי:

הילה

דואר אלקטרוני:

hila@taxalon.com

תעודת זהות:

038947008

מספר תיק רישוי:

2025/0313.00

סטטוס טיפול

07:46 26/11/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



16:35 25/11/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0313.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

הילה

שם משפחה:

אלון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

038947008

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

hila@taxalon.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
מפריד בנינו בניין אחד
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

3305

מיקוד:

9103301

כתובת מלאה:

שכונה:

בית הכרם

רחוב:

שלם נתן

מס' בית:

8

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב, מדובר בשכונה ותיקה בבית הכרם, באיזור זה של בית הכרם כל הבתים הינם בתים נמוכים. במקום זה קיימת בעיית תשתיות וחניה גדולה מאוד ותוספת של דירות נוספות במקום שגם ככה התשתיות שלו לא מספיקות יגרום לירידה באיכות החיים וכמו כן בנזק כספי בשווי הדירות ואסביר: אין מקומות חניה בכלל באיזורים אלו וגם כופר חניה במקום אחר לא יעזור במקום שלנו. בנוסף בנייה לגובה באיזור זה יגרום לכך שקרני השמש לא יגיעו לדירות הנמוכות ויפגע באיכות חיינו ובשווי הנכסים הנמצאים באיזור זה. זו פגיעה גדולה מאוד בשווי הנכסים בבית הכרם הותיקה והירוקה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מנחם קופפר / תאריך: 21:35 29/11/2025 / מספר בקשה: 3590520
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קופפר

שם פרטי:

מנחם

דואר אלקטרוני:

menikupfer@gmail.com

תעודת זהות:

024293094

מספר תיק רישוי:

2025/0313.00

סטטוס טיפול

09:27 30/11/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



21:35 29/11/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0313.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מנחם

שם משפחה:

קופפר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

024293094

טלפון:

קידומת טלפון:

menikupfer@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

20 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

שיכון הריאל 13, שכונת בית הכרם, ירושלים

כתובת מלאה:

בית הכרם

שכונה:

שלאין

רחוב:

4

מס' בית:

ד

כניסה:

13

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבנתי שמוסיפים לבנין 2 קומות עם 6 יחידות דיור חדשות ברחוב שיש בו מצוקת חנייה קשה. תוספת יחידות דיור שמשמעותה עוד כ-12 מכוניות ללא הוספת מקומות חנייה רק תחריף את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב הקטן.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דרורית שלייפשטיין עטיאס / תאריך: 29/11/2025 19:51 / מספר בקשה: 3590437 סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שלייפשטיין עטיאס
שם פרטי:	דרורית
דואר אלקטרוני:	droritas@gmail.com
תעודת זהות:	057893190
מספר תיק רישוי:	2025/0313.00

סטטוס טיפול
19:51 29/11/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0313.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	דרורית
שם משפחה:	שלייפשטיין עטיאס
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057893190
טלפון נייד:	2191263
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

בית מולי

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9622304

מיקוד:

שלאין 4 ירושלים 9622304

כתובת מלאה:

שכונה:

בית הכרם

רחוב:

שלאין

מס' בית:

4

כניסה:

מס' דירה:

3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

- הוספת עמודת הממ"דים בפינה הדרומית מערבית סמוכה מאוד לבית שלי ומתקרבת לגדר הגינה. תוספת עמודת הממדים בפינה הדרום מזרחית היא בקו של השטח של שיוון אריאל שהוא שטח פרטי שלנו. לא יהיה את המרחק המינמלי המותר עפ"י חוק בין הבניה לשטח שלנו. תוספת שתי הקומות מנוגדת לבנייה הנמוכה המאפיינת את השכונה, וחוסמת את הנוף הנשקף מהמרפסת העליונה שלנו.
- גם היום יש קושי במציאת חנייה ברח' שלנו וברחובות הסמוכים בשעות הערב. לנו אין חנייה בשיוון אריאל, ולכן אני ובן זוגי מסתובבים זמן רב, ולעתים נאלצים לחנות הרחק מהבית. תוספת של 8 דירות תקשה עוד יותר על החנייה. האם לעירייה יש פתרון לכך?

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הריאל אגודה הדדית / תאריך: 29/11/2025 10:45 / מספר

בקשה: 3590226

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אגודה הדדית
שם פרטי:	הריאל
דואר אלקטרוני:	hila@taxalon.com
תעודת זהות:	570005744
מספר תיק רישוי:	2025/0313.00

סטטוס טיפול
10:45 29/11/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0313.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	הריאל
שם משפחה:	אגודה הדדית
סוג זיהוי:	עמותה
מזהה:	570005744
טלפון נייד:	2632320
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	3305
מיקוד:	9103301
כתובת מלאה:	אצל משפחת אלון
שכונה:	בית הכרם
רחוב:	שלם נתן
מס' בית:	8
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצ"ב מכתב התנגדות, תמצית ההתנגדות: התנגדות לתוספת חצי קומה שלא כחוק התנגדות לאי מתן פתרונות חניה כנדרש התנגדות לתוספת על קו אפס של החלקה
------------------	--

21.11.2025

הנדון : התנגדות לבקשה להיתר הבניה 2025/0313.00, רחוב ביאליק 12

המתנגד : אגודה הדדית לשיכון בירושלים בע"מ (להלן שיכון הריאל)

מיקום נכס המתנגד : חלקות 45, 173, 175 בגוש : 30163

תוכן ההתנגדות :

א. מספר קומות.

1. הבקשה להיתר הנדונה מתבצעת מתוקף תכנית 10038.
סטאטוס הבנין ברחוב ביאליק 12 עפ"י תכנית זו :
א. "מבנה שאינו מבנה מגורים גדול".
ב. "בנין בתחום העיר ההיסטורית".
2. תכנית 10038 מאפשרת לפי ההגדרות בסעיף 1 לעיל בניית תוספת של קומה וחצי.
3. **הבקשה להיתר הנדונה מבקשת תוספת בת 2 קומות – אין לכך תוקף סטאטוטורי ולכך מתנגד שיכון הריאל.** שיכון הריאל אינו מתנגד לתוספת בת קומה וחצי כמתאפשר בתכנית 10038 (בהתייחס להסתייגויות שיפורטו להלן).
4. הבקשה לחצי קומה נוספת מעל המותר מתבססת על בקשה של "מבנן" ביחד עם בנין ברחוב ביאליק 7.
- אין בתכנית 10038 הגדרה של "מבנן" או התייחסות למצב המוגדר "מבנן" וממילא אין התייחסות בתכנית זו למתן זכויות או הנחיות תכנוניות למצב זה.
- בנוסף, בנין ביאליק 12 בנין ביאליק 7 אינם עונים להכל הגדרה מקובלת של "מבנן" מהסיבות הבאות :
- א. הם אינם מהווים "בלוק עירוני" התחום ע"י רחובות או כבישים.
- ב. הם אינם מהווים קבוצת בניינים שיש להם מתחם משותף או מתחם התחום בדרכים המהווה יחידת חלוקה בסיסית של הרקמה העירונית.
- ג. שני הבניינים אינם נמצאים על חלקה אחת או מספר חלקות שיש ביניהן קשר.
- ד. הם אינם חולקים שטחים פרטיים משותפים (שבילים, חניונים, שטחים פתוחים פרטיים וכדומה).
- ה. הם אינם מוגדרים כ"מבנן" בתב"ע כלשהיא.
5. המלצת מהנדס העיר בהתייחס לתכנית קובעת כי :
" לא ניתן להציע 2 קומות על פי מבנן " .

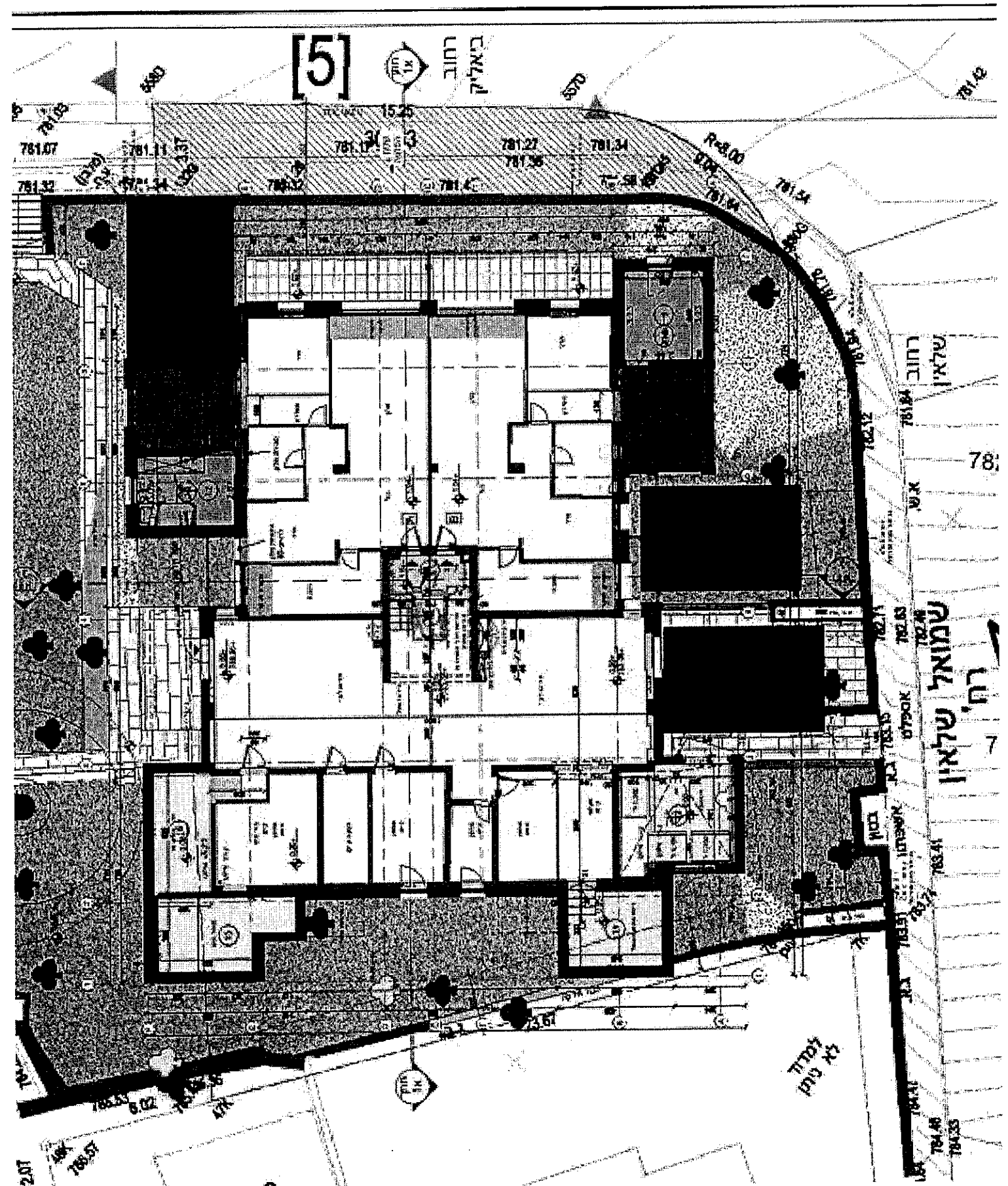
6. אפילו מגיש הבקשה עצמו אינו מאמין בטיעון ה"מבנן" שכן הגיש בקשה להיתר בניה נפרדת לביאליק 7 ובנפרד לביאליק 12.
7. אין בסיס חוקי לחצי הקומה הנוספת.

ב. חנייה.

1. התכנית מבקשת תוספת של 6 יח"ד.
 2. תקן החניה החל באיזור של הבקשה להיתר הנדונה הוא גבוה.
 3. כל יחידות הדיור המוצעות הן בשטח של למעלה מ – 95 מ"ר. מכאן, שנדרש פתרון ל-12 חניות.
 - עובדת היות ביאליק 12 בתחום העיר ההיסטורית, אינה מקנה לו הקלה במתן מקומות חניה – הבנין איננו בנין לשימור.
 4. הבקשה להיתר הנדונה אינה מציעה אף לא מקום חניה אחד.
 5. בשכונת בית הכרם בכלל ובסביבת ביאליק 12 בפרט, קיימת מצוקת חניה גדולה.
 6. כופר חניה, לא נותן מענה לצרכי החניה האמיתיים.
 7. בבדיקה ראשונית, מסתמן שיש מקום אפשרי לכ – 3 מתקני חניה בתחום החלקה והבקשה להיתר – 9 מקומות חניה פוטנציאליים.
 - תוספות הבניה מוצעות גם בחלקה 76 הסמוכה (ביאליק 10).
 - התווד הקיים בין הבניינים מאפשר פתרון למקומות חניה נוספים (יחסית בקלות שכן מפלס הקרקע גבוה בחצי קומה ממפלס הכביש.
 8. תכנית 16000 המהווה מסמך מדיניות לשכונת בית הכרם, אינה פותרת מהצורך להוסיף מקומות חניה, גם לא במקרה של בקשה להיתר בניה עפ"י תב"ע.
 - תכנית 16000 אינה מאפשרת חניה עילית, אך מאפשרת הקמת מכפילי חניה.
 - התכנית מאפשרת מנגנון כופר חניה, אלא רק לאחר הקמה בפועל של חניון ברדיוס המתאים. בעת כתיבת שורות אילו, לא נראה שקיים חניון שכזה (ראה נספח חניונים מתכנית 16000).
 9. מנגנון כופר חניה אינו ישים עבור ביאליק 12 – ראה נספח תכנית כופר חניה מתוך אתר עיריית ירושלים, ביאליק 12 בנקודה אדומה.
 10. **תוספת בניה המצריכה תוספת של 12 מקומות חניה ואינה מוסיפה אפילו מקום חניה אחד יוצרת בעיה לבנין ביאליק 12, אך פוגעת פגיעה משמעותית בכלל הבניינים בסביבה.** אפילו אין בבקשה להיתר בניה טבלת מאזן חניה, או תכנית כלשהיא המציעה פתרונות כלשהם לחניה.
 - יש לתת פתרון למקומות חניה במסגרת התכנית, או לצמצם את מספר החניות הנוספות שתדרשנה (ולא כולל את חצי הקומה שיש לבטל ממילא).
- "הריאל" אגודה הדדית לשיכון בירושלים בע"מ – בית הכרם ירושלים

"הריאל" – אגודה הדדית לשיכון בירושלים בע"מ

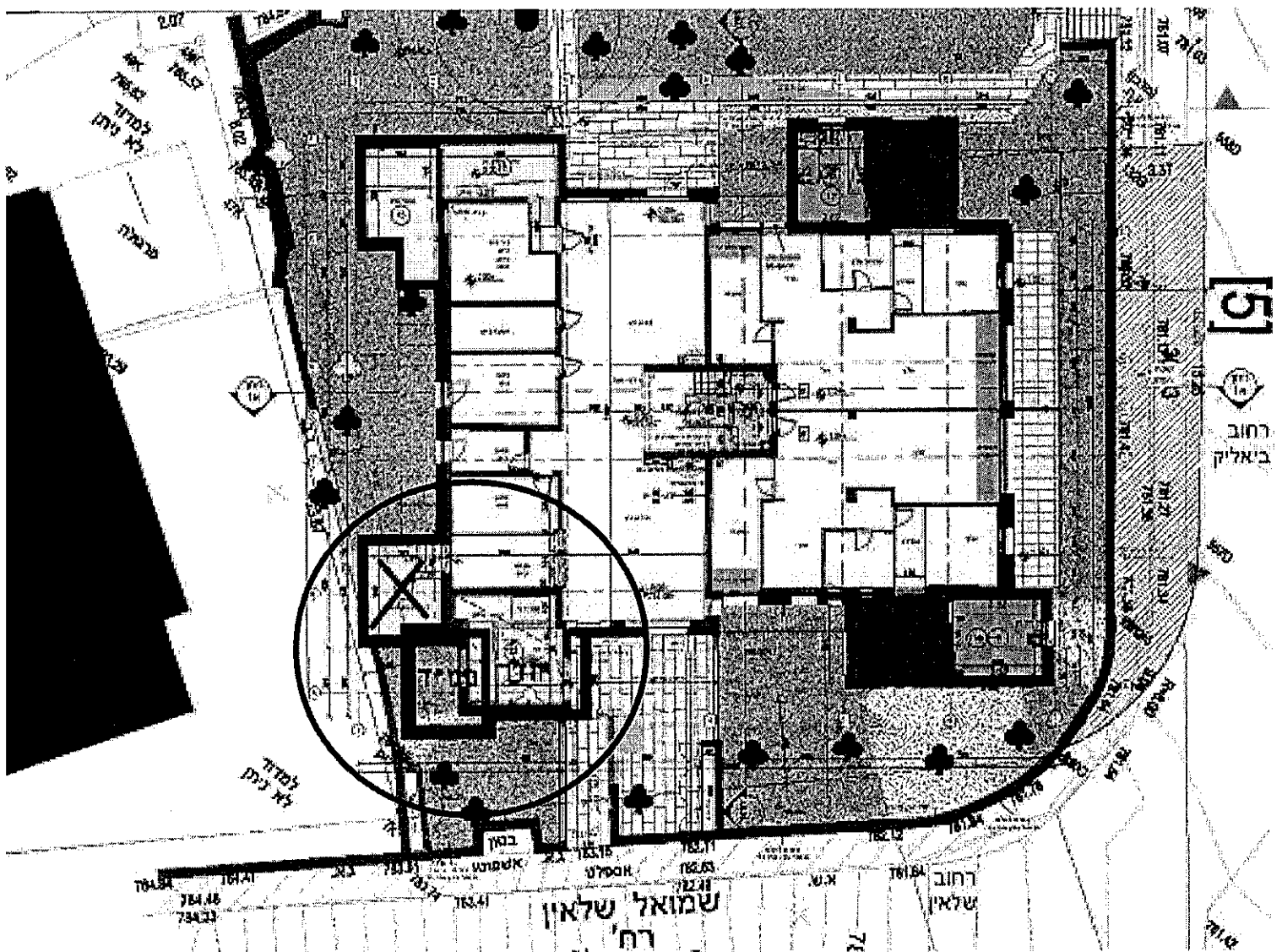
בתכנית המצורפת, הצעה ל-3 מיקומים למתקני חניה (צבועים באדום וממוספרים).
מידות המכפילים : 350 X 530 ס"מ (מימדים סטנדרטיים למכפילים הנמצאים
בשימוש). שימוש במתקני חניה הינו פתרון אפשרי עפ"י תכנית 16000.



11. כאמור, אותו היזם מגיש בקשה להיתר בניה ברחוב ביאליק 7 :
מדובר בתוספת של 11 יח"ד – סה"כ 17 מקומות חניה נדרשים, ללא מתן ולו מקום
חניה בודד. סה"כ יצירת צורך ב 29 מקומות חניה, ללא כל מענה בקטע רחוב אחד
קטן, שבו כבר כעת יש מצוקת חניה גדולה. אין בכך כל היגיון תכנוני. נשמח אם היזם
יעשה חיל וירוויח ממון רב, אך לא על חשבון פגיעה משמעותית ביותר באיכות החיים
של תושבי השכונה.

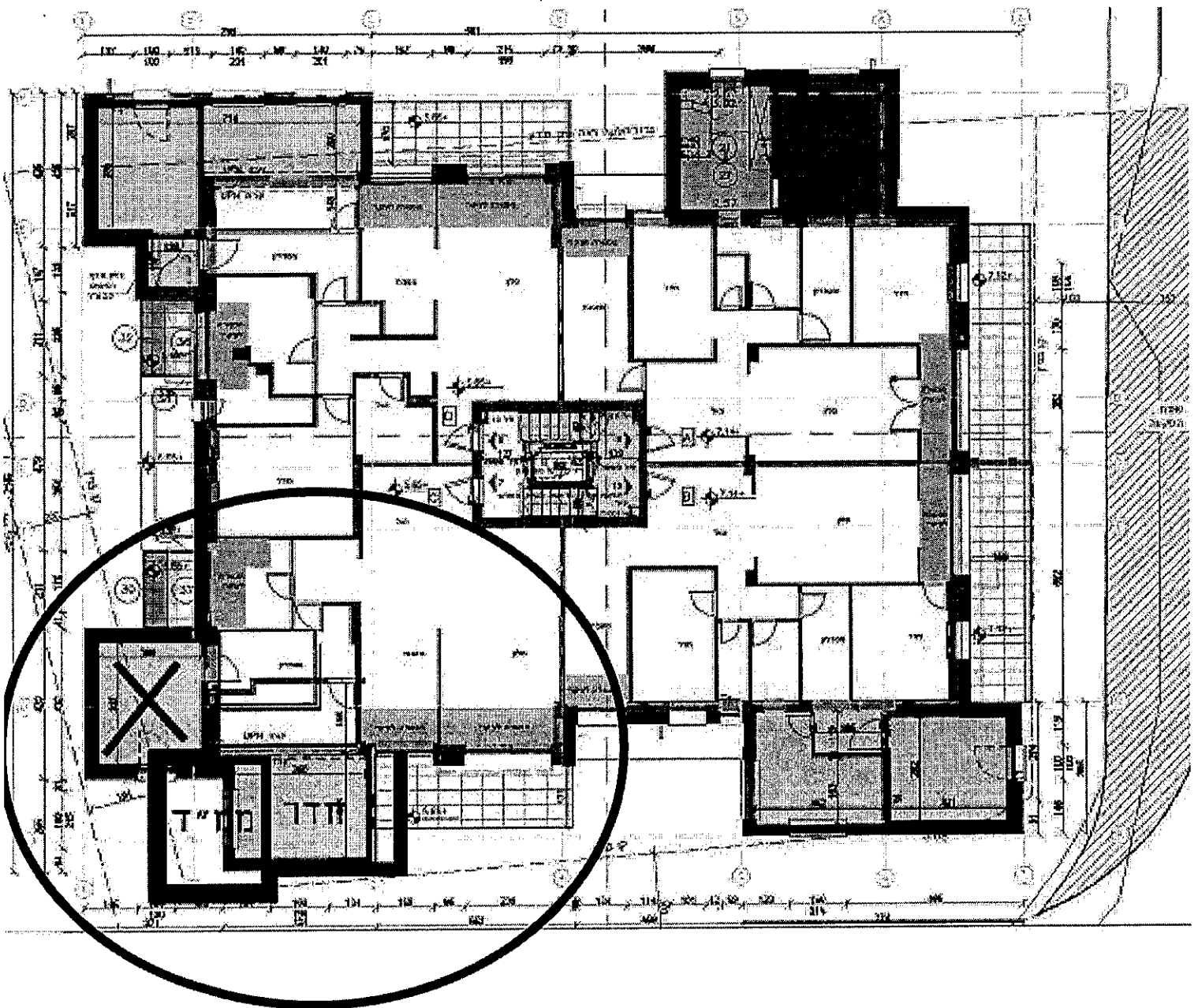
ג. קווי בנין.

1. הבקשה להיתר בניה מציבה חזית של 5 קומות על קו חלקה דרומי בפניה המזרחית
שלו.
2. מעשה כזה משמעותו נזק מהותי לחצר בנין שכן - חפירה, ביצוע יסודות ינגסו
בחצר השכנה מעבר לקונטור הבנין המוצע.
3. מעבר לנזק שייגרם לחצר, הצבת חזית בת 5 קומות, על קו חלקה שכנה, הינה
מעשה קיצוני.
4. נראה שניתן היה למקם את התוספת בחזית המזרחית בכיוון רחוב שלאין מבלי
לפגוע באופן קיצוני בשכנים. עדיין, החזית הדרומית תהיה קרובה לקו חלקה, אך
לפחות לא תהיה צמודה אליו, ולפחות גוש הבנין החדש לא יהיה מול הבנין השכן,
אלא מול השטח הפתוח שלידו – בבחינת זה נהנה, אך פוגע פחות בשכנו...
מצורפת סקיצה לחלופה אפשרית. אנו מבקשים לעשות עוד קצת עבודה ולאפשר את
החלופה המוצעת בשרטוט המצורף.
5. שיכון הריאל הוגדר בתכנית 16000 המהווה מדיניות : מרקם לשימור.
איך ישמר המרקם (בניינים בני 3 קומות) עם מרווחים ביניהם, כאשר מציבים
בצמוד לקו חלקה 5 קומות ?



תכנית בקומת קרקע המציגה חלופה בה הממ"ד הדרום מערבי ישנה מיקום, ותוספת החדר תשנה מעט את מיקומה (בתוך האליפסה האדומה).
 באופן זה הממ"ד לא יהיה על קו החלקה המשותף, ומאסת הבניה תהיה רחוקה יותר מהבנין השכן ברחוב שלאין 4.
 תוספת החדר נשארת בתוך קווי הבנין של התמ"א.

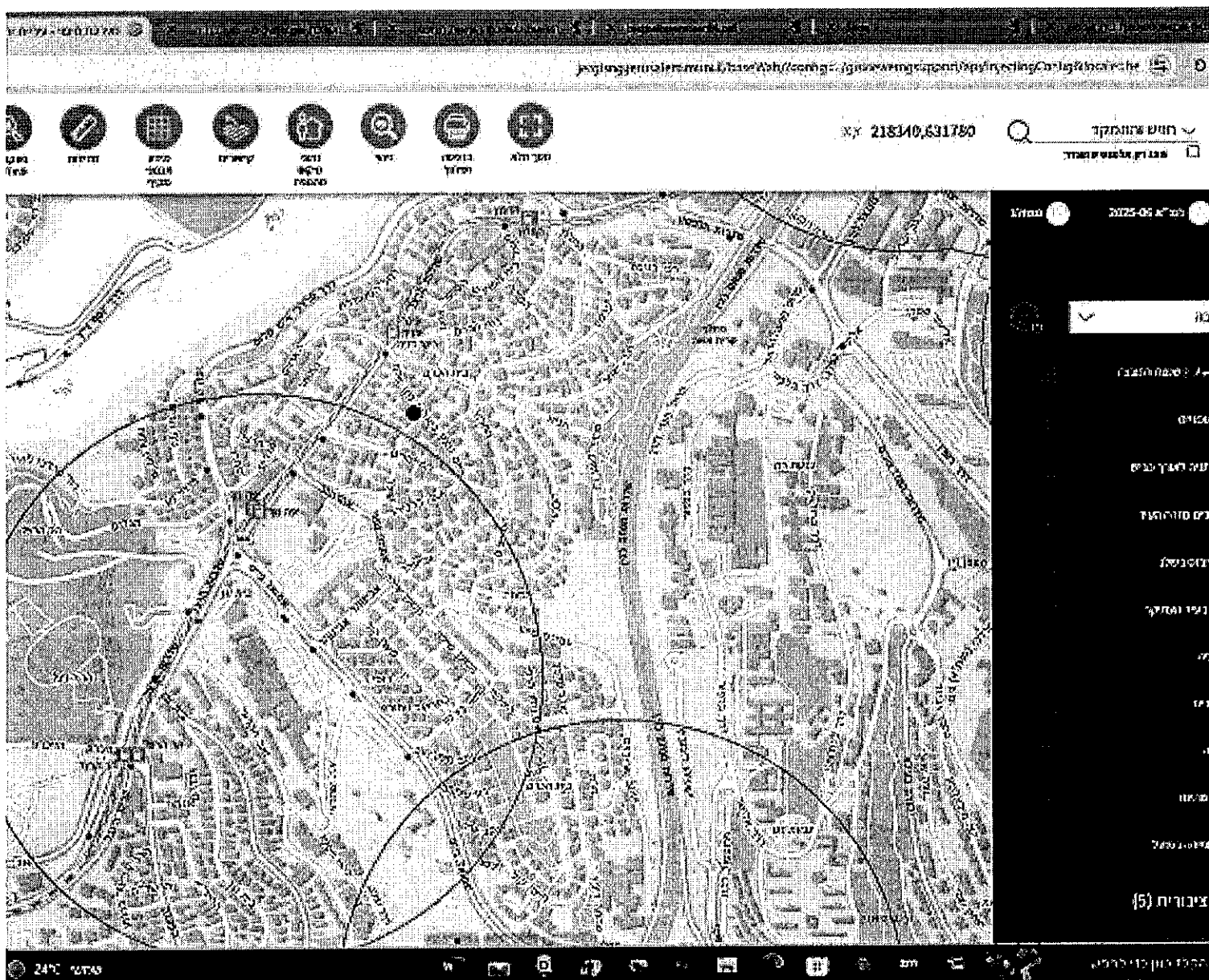
"הריאל" – אגודה הדדית לשיכון בירושלים בע"מ



תכנית בקומה טיפוסית המציגה חלופה בה הממ"ד הדרום מערבי ישנה מיקום, ותוספת החדר תשנה מעט את מיקומה (בתוך האליפסה האדומה).
 באופן זה הממ"ד לא יהיה על קו החלקה המשותף, ומאסת הבניה תהיה רחוקה יותר מהבנין השכן ברחוב שלאין 4.
 תוספת החדר נשארת בתוך קווי הבנין של התמ"א.
 למטבח הדירה עדין יהיה חלון או אפשרות ליציאה למרפסת.

"הריאל" אגודה הדדית לשיכון בירושלים בע"מ – בית הכרם ירושלים

"הריאל" – אגודה הדדית לשיכון בירושלים בע"מ



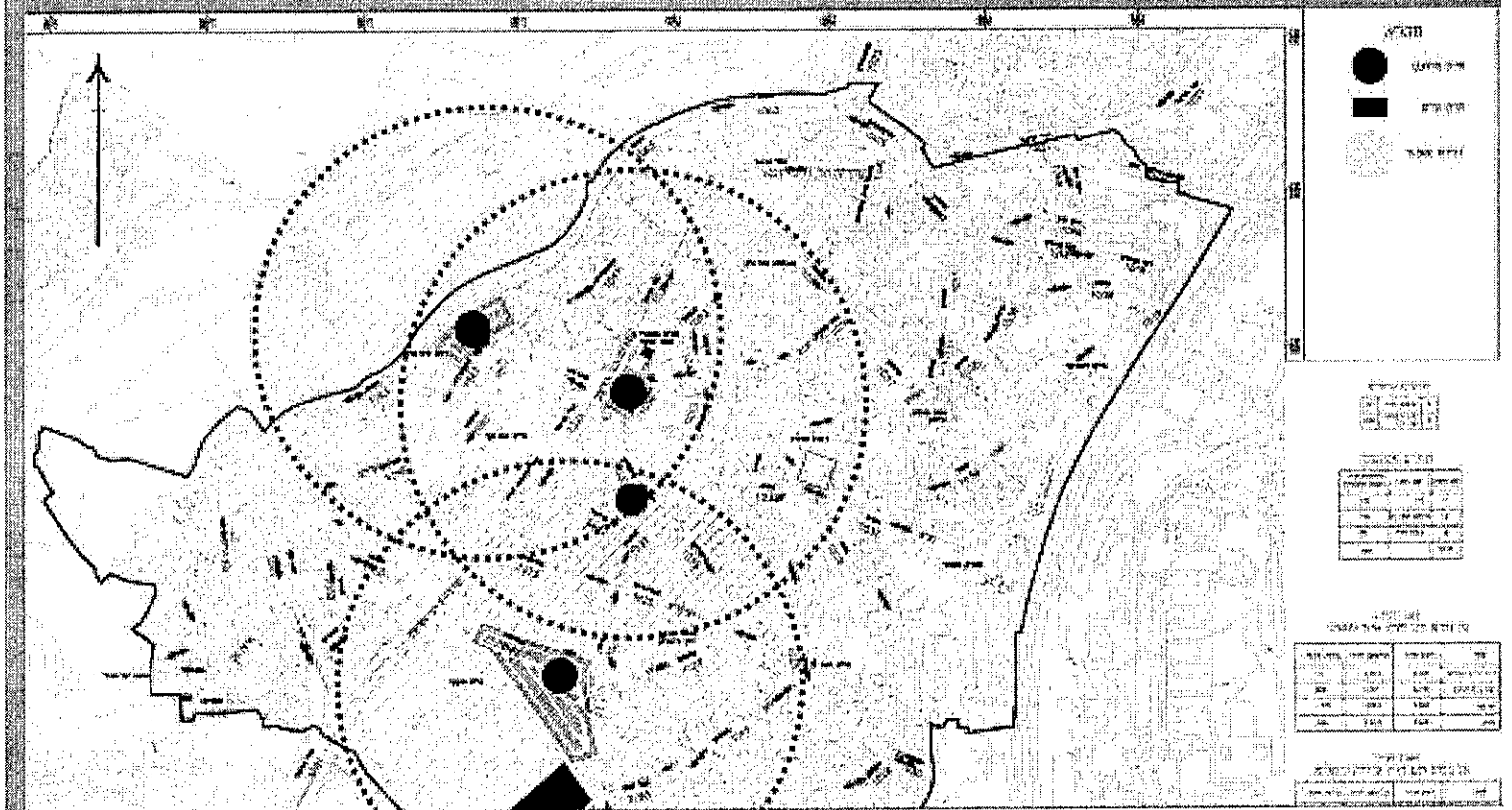
מפת כופר חניה מאתר העיריה – ביאליק 12 - הנקודה האדומה מחוץ לתחום.

מנגנון כופר חניה אינו ישים.

"הריאל" אגודה הדדית לשיכון בירושלים בע"מ – בית הכרם ירושלים

המבנה העירוני – חניונים

איתור מתחמים לחניונים ציבוריים ברדיוס 350 מ' מאזורי המגורים.



מפת כופר חניה בחניונים בתכנית 16000 – אף חניון לא נבנה עדיין. הנקודה האדומה – ביאליק 12.

כופר חניה עפ"י תכנית 16000 אינו ישים.

ד. סיכום :

1. יש לבטל תוספת חצי קומה מעבר לתוספת קומה וחצי.
2. יש לתת פתרונות חניה ו/או לצמצם יח"ד לפי פתרונות החניה המוצעים.
3. יש לתכנן תוספות הבניה בפינה הדרום מערבית של הבנין, כך שתפגענה פחות בחלקה השכנה.

28/11/2025
ח' כסלו תשפ"ו
שעה: 14:39

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



865741

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 30163 חלקה: 75 תת חלקה: 2

זשותף עם חלקות / גושים: 30163/76; 30163/77

סוג תשריט

תיקון צו הרישום מיום 13/11/2019 מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב) (1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

הערות רשם המקרקעין

כצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם
יש לעיין בתיק הפעולה.

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רונן סימן טוב / תאריך: 14:52 28/11/2025 / מספר בקשה:

3590093

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סימן טוב

שם פרטי:

רונן

דואר אלקטרוני:

ronensit@gmail.com

תעודת זהות:

056055825

מספר תיק רישוי:

2025/0313.00

סטטוס טיפול

14:52 28/11/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0313.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רונן

שם משפחה:

סימן טוב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

056055825

טלפון נייד:

2266196

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בבנין עצמו

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

4513

מיקוד:

9104401

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

ש. טשרניחובסקי

מס' בית:

42

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – עיריית ירושלים
מס' תיק/בקשה: 2025/0313.00

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בנייה במסגרת פרויקט תמ"א 38 – פגיעה בזכויותי כבעל מחסן קנייני עצמאי בבנין ובעל זכויות קנייניות בשטחים המשותפים

שלום רב,

אני הח"מ, בעל הזכות הקניינית במחסן הממוקם בקומת הכניסה בבנין ברח' חיים נחמן ביאליק 12 שבבית הכרם בירושלים, מגיש בזאת התנגדות רשמית לבקשה להיתר בנייה במסגרת פרויקט תמ"א 38 המתוכנן בבנין.

אבקש להבהיר כי זכויותי הקנייניות מתייחסות למחסן הרשום בטאבו כיחידה עצמאית, אשר עברה אליי ממשפחתי שגרה בבנין הסמוך במשך למעלה מחמישים שנה. אינני בעל דירה בבנין; אבל בעלים בזכויות הקנייניות המשותפות כפי שמופיע בנסח הטאב המצורף כאן.

1. תיאור היחידה וזכויותי הקנייניות

המחסן שבבעלותי, ששטחו 12 מ"ר, ממוקם מעל פני הקרקע, ובו חלון חוץ תקני וכן חלון נוסף בדלת הכניסה. מדובר ביחידת שימוש מלאה, עם אור טבעי ואוורור, שהינה חלק מזכויותי הקנייניות בבית המשותף. היחידה אינה רכוש משותף ואינה ניתנת לפגיעה ללא הסכמתי המפורשת.

על פי התכנון שהוגש לבקשה להיתר:

הגישה למחסן צפויה להיחסם או להיות מוגבלת באופן מהותי לאורך תקופת הבנייה.

צפויה פגיעה משמעותית ביכולת לעשות שימוש שוטף במחסן, לרבות לצורכי אחסון או השכרה.

הפתחים בחזית המחסן עלולים להיפגע, דבר המשפיע על אור, אוורור וערך הנכס.

אין כל התייחסות תכנונית לעובדה שמדובר ביחידה קניינית נפרדת.

מדובר בפגיעה שאינה מידתית ואינה סבירה ביחידת נכס הרשומה בבעלות פרטית.

3. היעדר פיצוי או חלופות לשימוש בתקופת הבנייה

על אף שהפרויקט צפוי למשך חודשים רבים ואף שנים, לא ניתנה לי כל הצעה מטעם היזם:

לפיצוי בגין אובדן שימוש מלא,

לפיצוי בגין ירידת ערך זמנית,

לסידור אחסון חלופי,

או לכל מנגנון הגיוני אחר המאזן את הפגיעה בזכויות הקנייניות.

התוצאה היא פגיעה קיצונית בזכות יסוד ללא כל תמורה.

4. שימוש ברכוש המשותף ללא הסדרה או תמורה

מהתוכניות עולה שימוש מהותי ברכוש המשותף לצורך תוספות בנייה וממ"דים. שימוש זה מהווה פגיעה בזכויות כלל בעלי היחידות – לרבות אני – וחייב להתבצע בכפוף לתשלום פיצוי או הסכמה, דבר שלא נעשה כלל.

5. פניות הרבות ליזם, לנציגות ולדיירים – שלא נענו

במהלך השנתיים האחרונות פניתי מספר פעמים, בכתב ובע"פ, הן ליזם ונציגיו, הן לנציגות הבניין והן לדיירי הבניין.

בכל הפניות ביקשתי כי תשמרנה זכויותי כבעל יחידה קניינית, ביקשתי לקבל התייחסות לפגיעה הצפויה במחסן, ואף הצעתי לשקול פתרונות תכנוניים.

למרות פניות חוזרות ונשנות – לא התקבלה כל תשובה מאיש מהגורמים הנ"ל. גם כאשר הוגשו תוכניות מעודכנות, לא נעשה כל ניסיון לשתף אותי, להתייעץ בי או לדון במציאת פתרון מוסכם.

מדובר בהתנהלות שאינה עומדת בסטנדרט המצופה בפרויקט התחדשות עירונית, ופוגעת בזכויותי להשתתף בהליך ושלא להיפגע בקנייני ללא הסכמתי.

6. דרישותי מהוועדה

לאור האמור, אבקש מהוועדה המקומית:

לעכב את הליך מתן ההיתר עד להסדרה מלאה של זכויותי בהתאם לדין.

להורות ליזם לעדכן את התוכניות כך שלא תיגרם כל פגיעה בגישה למחסן ובפתחים.

לחייב את היזם לנהל מו"מ הוגן ומסודר עמי ולהציג הסדר פיצוי הולם עבור הפגיעה בתקופת הבנייה.

להבטיח שהשימוש ברכוש המשותף ייעשה רק לאחר הסדרה, פיצוי והסכמה כנדרש.

איני מתנגד לעצם ההתחדשות העירונית, אך איני יכול להסכים לפגיעה ישירה וברורה בזכות קניינית מוגנת, ללא שיתוף, ללא פיצוי וללא התדיינות עניינית. אבקש כי הוועדה תבחן את ההתנגדות ברצינות ותורה על תיקון ההליך בהתאם לרוח החוק והפסיקה.

בכבוד רב,
שם מלא רונן סימן טוב
מס' ת"ז 056055825
טלפון 0542266196

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרב לרון / תאריך: 13:33 28/11/2025 / מספר בקשה: 3590051
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	לרון
שם פרטי:	מרב
דואר אלקטרוני:	Nimarc@gmail.com
תעודת זהות:	023929110
מספר תיק רישוי:	2025/0313.00

סטטוס טיפול	
13:33 28/11/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
13:14 28/11/2025 נשמר כטיטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0313.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מרב
שם משפחה:	לרון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	023929110

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Nimarc@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

10 מ'

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

שלאין

רחוב:

4

מס' בית:

ד

כניסה:

4

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. מס' קומות- מוצע תוספת 2 קומות, דבר שאינו תואם את אופי השכונה. מאחר והמבנה אינו מבנה מגורים גדול לפי 10038, והוא בתחום העיר ההיסטורית, אסור להוסיף 2 קומות.
2. חניה- כבר כיום יש מצוקת חניה גדולה מאוד באיזורנו. יש לדרוש תוספת חניות בתחום המגרש לכל דירה שמתווספת. צמצום מספר הדירות ומספר הקומות יקל על זה. יש לתת את הדעת לצפיפות התנועה והחניה בשכונה, ולאשר תוספות בניה רק לאחר קביעת מדיניות הנותנת פתרונות הולמים. אם הפתרון הוא הקמת חניונים יש להקימם לפני מתן היתרי בניה.
3. קווי בניין- הבניה המוצעת מגיעה לקו בניין 0 בפינה הדרום מזרחית ונוגעת בחלקה עליה אני גרה. זו פגיעה גם בעת הבניה (לא ברור איך יכולה בכלל להתקיים בניה על קו 0 בלי פלישה לחלקה שכנה), וגם פגיעה שתישאר לדורות. יש למצוא חלופה אחרת להעמדת תוספת הבניה בלי פגיעה ברכוש השכנים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דנה טאובה / תאריך: 27/11/2025 18:13 / מספר בקשה: 3588595
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	טאובה
שם פרטי:	דנה
דואר אלקטרוני:	danataube@gmail.com
תעודת זהות:	050244771
מספר תיק רישוי:	2025/0313.00

סטטוס טיפול

18:13 27/11/2025
ממתין לבדיקת האגף

12:16 27/11/2025
נשמר כטיוטה

12:11 27/11/2025
נשמר כטיוטה

12:02 27/11/2025
נשמר כטיוטה

11:59 27/11/2025
נשמר כטיוטה

פרטי הבקשה

2025/0313.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דנה

שם משפחה:

טאובה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

050244771

טלפון נייד:

9901921

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

danataube@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

שיכון הריאל 10

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9622904

מיקוד:

שיכון הריאל 10 בית הכרם, ירושלים

כתובת מלאה:

שכונה:

בית הכרם

רחוב:

שלם נתן

מס' בית:

10

כניסה:

א

מס' דירה:

3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצטרפת למכתב ההתנגדות של אגודה הדדית לשיכון בירושלים בע"מ (להלן שיכון הריאל) מיום 21.11.2025.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דפנה שמר / תאריך: 27/11/2025 11:38 / מספר בקשה:

3588524

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שמר
שם פרטי:	דפנה
דואר אלקטרוני:	dafna.shemer@gmail.com
תעודת זהות:	066422437
מספר תיק רישוי:	2025/0313.00

סטטוס טיפול

11:38 27/11/2025
ממתין לבדיקת האגף

11:37 27/11/2025
נשמר כטיוטה

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0313.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	דפנה
שם משפחה:	שמר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	066422437

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

dafna.shemer@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

בניין שכן

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

ביאליק 10 דירה 5 ירושלים

שכונה:

בית הכרם

רחוב:

חיים נחמן ביאליק

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות מפורטים במסמך המצורף

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים

נשלח דרך אתר השירותים הדיגיטליים של עיריית ירושלים

<https://tor.jerusalem.muni.il/Service.aspx?id=1325&channel=3556>

הנדון: מענה להודעה לפי סעיף 149 לחוק הת"ב – בקשה להיתר מס' 2025/0313.00

1. ההיתר המוצע ברחוב ביאליק 12 בירושלים, גוש 30163 חלקה 77.
2. הנני דיירת ביאליק 10. לביאליק 10 ולביאליק 12 חזיתות זהות וחצר משותפת.
3. בפנייתי אתיחס להיבטים הבאים: חניה ותשתיות, חזיתות, שימור, גובה בניה

חניה ותשתיות – במסמך המכיל את חוות דעתו של מהנדס העיר נכתב כי אין צורך בתוספת חניות וכי הבניין ישלם "כופר חניה" להבנתי הפרקטיקה הנ"ל נהוגה במגוון מקומות ברם, במיקום המוצע ישנה מצוקת חניה רבתי. הן לביאליק 10 והן לביאליק 12 אין חניה למעט ברחוב וכך גם לביאליק 7 השוכן בצידו השני של הרחוב, התוצאה היא שעל לא יותר מ 17 מקומות חניה "מתחרות" 39 יח"ד (12 יח"ד בביאליק 10 ו 12 כ"א ו 15 יח"ד בביאליק 7) רק מהבניינים הסמוכים, כלומר לכל יח"ד באזור זה ישנה פחות מ 0.5 חניה ברחוב, למיותר לציון שבשל הסוציו הגבוה בשכונה לכל משק בית/יח"ד יש לפחות מכונת אחת.

בעבר הוגשה בקשה של דיירי ביאליק 10 לצאת להליך של תמ"א 38 הכולל הוספת קומות והבקשה נדחתה בשל היעדר חניות. נשאלת השאלה מה השתנה, שכן גם שירותי התחבורה הציבורית וגם המצב הפיזי של האזור לא השתנו בין שתי הבקשות. יתרה מזאת בביאליק 7 יתווספו עוד דירות. הבקשה לא סיפקה התייחסות גם לעומס שיהא על תשתיות שהן "שקופות" לנו בשלב זה: חשמל, ביוב, שירותים עירוניים כחינוך ובריאות.

מצורפת תמונה להמחשה (התצ"א מתוך אתר עיריית ירושלים)



חזיתות – שני המבנים – ביאליק 10 וביאליק 12 נבנו בתחילת שנות ה 60 ולכן חזיתות זהות והן חולקות חצר. הגדר התוחמת את המבנה משותפת בין ביאליק 10 ו 12. הבינוי המוצע יהרוס את החזיתות האחידות שיצרו לשני הבניינים. אין ספק שבביאליק 10 נעשה כבר "כירסום" בחצר המשותפת ואין הסתייגות מכם שגם לדיירי ביאליק 12 מגיעים תנאי נוחים ומרווחים יותר למגורים, אבל הבינוי הזה, שהוא תוצר של הגבהת הבניין לגובה לא סביר מחייב שינוי החזית. בחוו"ד מחלקת השימור נכתב "עיצוב החזיתות- התכנית מציעה תוספת של פח מכופף / אבן טבעית במרפסות. יש להשאיר את המרפסות באבן כפי שהן ללא שינוי." בתמונה – הדמייה של חזית מזרחית כפי שנלקחה מהיתר ותמונת רחוב של Googlemaps



הדמייה 2-

עצים – בהיתן שהחצר משותפת לשני הבניינים הרי שעקירת עצים בביאליק 12 נוגעת גם לבניין של ביאליק 10. העצים הינם חלק מחזית המבנה וחלק מקסמה של השכונה, ניתן בעבר דגש לשימור עצים בשכונה. ותוכנית זו מתעתדת להוריד 2 מהם ועוד אחד בספק אם יישרוד בינוי קרוב (המדובר בעץ מס' 13 כמוגדר בתכנית עץ חרוב בחזית הבניין)

בהינתן שהבקשה חורגת בצורה ניכרת, כיצד זה שבקשה זו מקודמת. מדוע לחצות מדיניות קיימת לשכונת בית הכרם שתכליתה שמירה על צביון השכונה. לעניין זה טופס 1 מצוין כי מדובר ב 294% בניה (מצורף צילום מתוך הטופס 1)

[illegible]

אין בהתנגדותי התנגדות לרצונם של דיירי ביאליק 12 בממ"ד לדירתם, צורך שניכרה נחיצותו בשנתיים האחרונות.

בברכה,

דפנה שמר

066422437 י.ת

ביאליק 10

dafna.shemer@gmail.com

תצהיר

אני הח"מ דפנה שמר ת.ז. 066422437 לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כהתנגדות לבקשה להיתר מס' 2025/0313.00 שהוגשה לעיריית ירושלים (גוש 30163 חלקה 77) (להלן: "ההתנגדות").
2. הנני מתגורר/ת ברחוב ביאליק 10 בירושלים.
3. הריני להצהיר כי כלל העובדות המפורטות במסגרת ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
4. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו תתימתי ותוכן תצהירי אמת.

דפנה שמר

שם המצהיר

אני הח"מ מאי קסיר עו"ד, מאשר/ת כי ביום 24.11.2025 הופיע בפני מר/גב' דפנה שמר ת.ז. 066422437 לאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את תוכן תצהירו לעיל בחתמו עליו בפני:

תתימת עו"ד

המור קסיר, עו"ד-דן
מ.ר. 68430
אשר אקטלד וסוח, אשר שיי
חיי בת ודפנה, קדש

המור קסיר, עו"ד-דן
מ.ר. 68430
אשר אקטלד וסוח, אשר שיי
חיי בת ודפנה, קדש

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יובל ברק-קורן / תאריך: 08:19 01/12/2025 / מספר בקשה: 3592702
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ברק-קורן
שם פרטי:	יובל
דואר אלקטרוני:	Yuvits@gmail.com
תעודת זהות:	039778550
מספר תיק רישוי:	2025/0313.00

סטטוס טיפול
08:19 01/12/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0313.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יובל
שם משפחה:	ברק-קורן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	039778550
טלפון נייד:	5873433
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

80מ

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

בית הכרם

שכונה:

שלאן

רחוב:

8

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מדובר בהוספה של 6 דירות חדשות ללא הוספה של חניות, וזאת ברחוב עם מצוקת חניה קשה מאוד ואירועים תכופים של משאיות שחוסמות את הרחוב בגלל חניות מאולתרות של דיירים. הדבר ישפיע עלינו משמעותית ולכן אנחנו מתנגדים להוספה של דירות ללא הוספה של חניות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ירון ויץ / תאריך: 21:46 30/11/2025 / מספר בקשה: 3592438
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ויץ
שם פרטי:	ירון
דואר אלקטרוני:	yaronwe@gmail.com
תעודת זהות:	024281925
מספר תיק רישוי:	2025/0313.00

סטטוס טיפול

21:46 30/11/2025
ממתין לבדיקת האגף |

21:44 30/11/2025
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2025/0313.00	
הזדהות:	שם פרטי:
	ירון
	שם משפחה:
	ויץ
	סוג זיהוי:
	ת.ז.
	מזהה:
	024281925
	טלפון נייד:
	6165949

טלפון:

קידומת טלפון:

yaronwe@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

20 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

9622122

מיקוד:

כתובת מלאה:

בית הכרם

שכונה:

חיים נחמן ביאליק

רחוב:

14

מס' בית:

כניסה:

6

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ברחובות ביאליק ושליון אין מקומות חנייה שמספיקים לכל רכבי תושבי הרחובות, שלא לדבר על מבקרים. כל יום תושבים חונים במקומות אסורים לפעמים תוך סיכון אחרים רק בגלל מצוקת חניה. אין אפשרות להוסיף מקומות חניה ברחוב. אין אפשרות לחפירה מתחת לחיים נחמן ביאליק 12 כדי ליצור חניות. כל תוספת של דירה ברחוב תגרום לכך שלא תהיה חניה לאף אחד. יהיו הרבה מקרים של חסימות בכביש בגלל חניה לא חוקית. זה יצור מצוקת תנועה וחניה שתהפוך את הרחוב לבלתי אפשרי למגורים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהוד אלרון / תאריך: 30/11/2025 16:53 / מספר בקשה:

3592088

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אלרון

שם פרטי:

אהוד

דואר אלקטרוני:

uelron@gmail.com

תעודת זהות:

050308568

מספר תיק רישוי:

2025/0313.00

סטטוס טיפול

16:53 30/11/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0313.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אהוד

שם משפחה:

אלרון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

050308568

טלפון נייד:

4300968

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

6523213

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה כ-100 מ'
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים

תא דואר:

מיקוד: 9622324

כתובת מלאה: אהוד אלרון שיכון הריאל 10

שכונה: בית הכרם

רחוב: שלם נתן

מס' בית: 10

כניסה: א

מס' דירה: 1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כבר עכשיו יש מצוקת חניה בכל הסביבה. הוספת עוד יחידות דיור מבלי להוסיף חניות, תגדיל את מצוקת החניה לכל התושבים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נחום וינקר / תאריך: 01/12/2025 14:14 / מספר בקשה:

3593727

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וינקר

שם פרטי:

נחום

דואר אלקטרוני:

nitsan.ygl@gmail.com

תעודת זהות:

022241533

מספר תיק רישוי:

2025/0313.00

סטטוס טיפול

14:14 01/12/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0313.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נחום

שם משפחה:

וינקר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

022241533

טלפון נייד:

5340202

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: שכן, מטרים ספורים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

מרכז העיר

שכונה:

הלל

רחוב:

18

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

כתובת מלאה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ראו מכתב מצורף

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:

ניצן

שם משפחה:

שמואלי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

024540916

טלפון נייד:

5340202

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

nitsan.ygl@gmail.com

דוא"ל:

YAIR GREEN
Law Firm & Notary

18 Hillel St. Jerusalem 9458118 P.O.B. 7820
Tel: 02-5618820 | Fax: 02-5666665
E-mail: jr@ygreen.co.il

15 Abba Hillel Rd. Ramat Gan 5252208
Tel: 03-7514980 | Fax: 03-5754820
E-mail: rg@ygreen.co.il

YAIR GREEN

SHARON SHPIGEL
NITSAN SHMUELI
AMIR GREEN
OFFIR SHERMAN
NETTA DAYA

ירושלים
מ"א כסלו תשפ"ו
01/12/2025

איר גרין
משרד עורכי דין ונוטרי

רח' הלל 18 ירושלים 9458118 ת.ד. 7820
טל: 02-5618820 | פקס: 02-5666665
E-mail: jr@ygreen.co.il

רח' אבא הלל 15 רמת גן 5252208
טל: 03-7514980 | פקס: 03-5754820
E-mail: rg@ygreen.co.il

איר גרין

ד"ר שפיגל
צ'ן שמיאלי
מיר גרין
ופיר שרמן
נטה דיה

באמצעות המערכת וגם ידנית

לכב'
מחלקת רישוי ובניה
קריית העירייה, ככר ספרא 1
עיריית ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות למתן היתר בניה, בקשה מס' 2025/0313.00 - בקשה להיתר שאינה כדון

בשם שולחני, ה"ה לילך שגיב ונחום וינקר (להלן: "המתנגדים"), בעלי הנכס בבניין השכן לגביו מבוקש ההיתר מכיוון מערב, גוש 30163 חלקה 45/47 (משותף עם חלקות 173 ו-175), ואשר חלקים מן התוספות המבוקשות פולשות אל גינתם הנמצאת בשימוש ביתם כבר למעלה מ-60 שנה(!), מוגשים בזאת טיעוני ההתנגדות לבקשה.

כללי והצגה מטעה של הבקשה להיתר

1. ראשית, חשוב לציין כי מגישי ההיתר, אף שברור להם כי בקשתם לבניית עמודת ממ"דים בפינה הדרומית של החלקה, פולשת לשטח הנמצא בשימוש בנין אחר כבר למעלה מ-60 שנה(!), כלל לא טרחו טרם הגשת הבקשה לפנות אל המתנגדים ולברר את המצב הקנייני, והם מנסים שלא כדין להסתמך על גבולות שסומנו בעבר ואשר אינם תואמים את המצב בשטח כפי שהוא כבר עשרות בשנים.

די בטעם זה לדחות הבקשה על הסף ואין מדובר בטענה קניינית בלבד, שכן העניין משליך על הנושא התכנוני, בשל אי שמירה על קווי בנין מינימליים, וודאי כאשר מבוקש ממ"ד בגבול חלקה ומעבר לה.

2. כמו כן, הבקשה מציגה באופן מטעה את החזית הקדמית של הבניין, כאילו היא פונה לכיוון רח' שלאין, בעוד שדי בביקור חטוף במקום, בדי להיווכח שחזית הבניין היא לכיוון רחוב ביאליק(!), שם נמצאת החניה המשרתת את הבניין וכן גרם מדרגות שמוביל לכניסה רחבת ידיים הן לבניין ברח' ביאליק 12, הבניין נשוא הבקשה, והן לבניין ברח' ביאליק 10.

אלו 2 בניינים שממוקמים על חלקות 76 ו-77, בניינים תאומים למעשה, ומבחינה תכנונית ניכר שהחזית הקדמית היא לרח' ביאליק וכך מתוכננת הגינה המרכזית אשר הגישה אליה היא מרח' ביאליק וממנה יש יציאות ל- 2 הבניינים. וכך גם כתובת הבניין: ביאליק 12.

3. ואמנם, בהתאם לתוכנית 10038, קווי בנין לחזיתות האחוריות והקדמיות יהיו 3 מטרים, ולחזיתות צידיות 2 מטרים ובהתאם למדיניות תוכנית 16000, הרי שקווי בנין קדמי ואחורי הם 5 מטרים וצידי 4 מטרים (!) כלומר, באופן מטעה ממש, מקו בנין של 5 מטרים, מנסים מנסחי הבקשה לסטות לקו של 2 מטרים ועוד להציב עמודת ממ"דים בקו חלקה ותוך פלישה לחצר המתנגדים.

4. ענין קווי הבניין מקבל משנה תוקף, שכן בחזית לכיוון מערב נמצא שיכון הריאל, מתחם אשר הוגדר לשימור ובו גם נמצאת דירת המתנגדים.

5. ויש לעיין היטב בדבר, הצבת עמודת ממ"דים בגובה של 5-6 קומות בקו חלקה, יש בה משום פגיעה קיצונית בזכויות המתנגדים.

6. חשוב מאוד שנציגי הועדה הנכבדה יבקרו בשטח ויתרשמו באופן בלתי אמצעי לעניין חזית הבניין האמיתית, ומדוע יש להקפיד בקו בנין אחורי על 5 מטרים בהתאם למדיניות, ולכל הפחות על קו של 3 מטרים בהתאם לתוכנית 10038. הצבת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בנין, דורשת טעם מיוחד וטעם כפול ומיוחד כאשר מבוקש להגיע לקו חלקה אשר גם פולש לגינת בנין שכן.

7. כמו כן, הקמת עמודת ממ"דים עד לקו חלקה, אינה זכות קנויה, ובמקרים מתאימים יש לאשר את הקמת הממ"דים בתחום קווי הבנין, או בסמוך אליהם.

8. על כן, במקרה זה קיימים טעמים כבדי משקל, מדוע אין להציב את עמודת הממ"דים בכיוון מערב תוך שהדבר מהווה גם פגיעה בערכי השימור של שיכון הריאל, ועל אחת כמה וכמה תוך חריגה מקו הבניין והגעה לקו חלקה היסטורי שאינו מציאותי ופולש לגינת המתנגדים ואל תוך שיכון הריאל.

הפגיעה בדירת המתנגדים ובכל הבניין שנמצא בשיכון הריאל הנמתח לאורך החזית המערבית של החלקה תהא מהותית ויהא זה בלתי סביר באופן קיצוני, לאפשר תוספת ממ"דים לכיוון זה כאשר קיימות לפחות 2 חלופות טובות לכיוון דרום. ואמנם גם בחוות דעת מהנדס העיר נאמר במפורש:

"6. קווי בנין – יש לבחון חלופות כאמור בסעיפים המצורפים"

9. להתנגדות זו מצורפים תרשימים ל- 3 חלופות להצבת עמודת הממ"דים באופן הולם שאינו פוגע אנושות בדירת המתנגדים. 2 מהחלופות מציעות הצבת עמודת הממ"דים לכיוון רחוב שלאין באופן שלא פוגע באף בנין שכן, אלא פונה לכביש.

אם כן, עם קצת רצון טוב ניתן להגיע לפתרון שאינו פוגעני.

הבקשה כוללת חריגה בלתי אפשרית של תוספת קומות

10. הבקשה כוללת תוספת שלא כדין של 2 קומות בשטח כולל של 746 מ"ר ובאופן מעשי תביא לבניית בנין בגובה של 6 קומות, כאשר הגובה המירבי האפשרי לפי תוכנית 16000 שהיא קובעת מדיניות בינוי, הוא 4 קומות בלבד.

11. הבקשה מנסה להתלות בהגדרה של "מבנן" וזאת באופן מלאכותי עם הבית ברח' ביאליק 7 הנמצא בכלל מעבר לכביש, אין לו כל קשר תכנוני לבניין נשוא הבקשה. זה ענין מופרך מעיקרו **כפי שגם נכתב בחוות דעת מהנדס העיר ביחס לבקשה זו:**

**"3. לא ניתן להציע 2 קומות על פי מבנן לאור העובדה שאין שום יתרון תכנוני בצירוף הבקשה לבקשה ברחוב ביאליק 7 לאור החלטת וועדת עיר בענין זה.
יש לצמצם בהתאם"**

12. חשוב להדגיש, כי בהתאם לתוכנית 10038, במקרה שבו קיים בנין מדורג, הרי שגם אם הייתה אפשרות להוסיף קומה וחצי, והדבר כאמור אינו אפשרי לאור תוכנית המדיניות, **הרי שלפי תוכנית 10038 התוספת היא על דרך של השלמת הקומה החלקית והוספת קומה אחת עליה.** לא ניתן "להרוויח" חצי קומה נוספת ולסטות מהוראות התוכנית עליה מתבססת הבקשה! על-כן, הבקשה שאינה כדין ויש בה אף בכדי להטעות.

13. חשוב להזכיר כי בבנין הצמוד בביאליק 10 שחולק שטחים משותפים וחלקה עם הבניין נשוא הבקשה, הוגשה בעבר בקשה לתוספת קומות, ובקשה זו נדחתה אך לפני שנים ספורות והבניין חוזק על דרך של הוספת ממ"דים ללא תוספת קומות! כפי שגם עולה למעשה מחוות דעת מהנדס העיר, רחוב ביאליק הוא רחוב צר וייחודי המאופיין בבניינים בני 3 עד 4 קומות והענות לבקשה תיצור תקדים שיביא לפגיעה באופני הייחודי של הרחוב. הדבר דומה להצבת בניינים רבי קומות בסמטאות ובסמוך לאזור שהוגדר לשימור (שיכון הריאלי!), בלא בחינה מהותית של השפעות הבינוי המסיבי וללא שיתוף של הציבור המתגורר במקום, והכל תוך סתירה של החלטות תכנוניות קודמות. אם כן, הבקשה יוצרת כאוס תכנוני וחוסר הרמוניה באזור העיר ההיסטורית תוך פגיעה במדיניות התכנון באזור. די גם בטעם זה לבדו לדחות הבקשה על הסף.

הבקשה תיצור עומס תעבורתי ואינה מציעה פתרון בניגוד לדין

14. הבקשה כוללת תוספת של לפחות 6 יחידות דיור בשטח של מעל 95 מ"ר, וזאת עוד לפני שמביאים בחשבון שיתכן ויעשה ניסיון להסב את קומת המחסנים לשטח עיקרי, והכל באזור שבו תקן החניה גבוה וכבר עתה קיימת מצוקת חנייה משמעותית. הגדלת הצפיפות בלא מתן פתרונות חולמים תיצור סיכונים בטיחותיים חדשים.

מבקשי ההיתר חייבים היו להציג חוות דעת של יועץ תנועה וכן להציג פתרונות חניה לפחות ל- 12 מקומות חניה. לא ניתן כלאחר יד לפטור כל תוכנית על דרך של תשלום כופר חניה במיוחד כאשר לא הוצגה כל מפה או חוות דעת פרטנית המאשרת כי כופר חניה אכן אפשרי בנסיבות הקיימות, וכי קיים חניון עירוני

בטווח סביר ובטוח להולכי רגל ומשפחות על בסיס יום-יומי, וכי אין דרך אחרת ליתן פתרון בתחום החלקה. חשוב להדגיש כי מתן אפשרות לכופר חניה בלא חוות דעת פרטנית יהווה דרך בטוחה ליצירת כאוס תעבורתי תוך סיכון חיי אדם.

15. כאמור, הבית ברח' ביאליק 10 חולק כניסה רחבת ידיים וגינה משותפת עם הבית נושא הבקשה, ואך טבעי היה למצוא פתרון חניה בשטח שבין הבניינים או לבצע חפירה מתחת לבניין והקמת מתקן אוטומטי. עניינים אלו לא נבחנו כלל ואף מטעם זה בלבד יש לדחות את הבקשה.

לסיכום

1. בבקשה להיתר נפלו פגמים מהותיים ומשמעותיים, תוך שהבקשה מתעלמת גם מנסיבות העניין המיוחדות המחייבות הגעה להסכמות בין בעלי הזכויות בחלקות השכנות.
2. על-פי הבקשה עמודת הממ"דים המבוקשת פולשת אל תוך שטח גינת המתנגדים. הסימונים עליהם מבוססת הבקשה, אינם משקפים את המצב הקיים מזה למעלה מ-60 שנים, ואינם רלוונטיים כלל.
3. קיימות מספר חלופות להצבת עמודת הממ"דים בצד הדרום-מזרחי באופן שאינו פוגע בשכן בחלקה המצרית ואינו נוגס בגינת הבניין.
4. הבקשה יוצרת השפעה סביבתית שכן היא מבקשת להתקרב שלא כדין למתחם שהוגדר לשימור, והכל בלא סקר מתאים ובניגוד להנחיות ביחס לקווי בנין ותוך הצגה מטעה של חזית הבניין.
5. תוספת הקומות המבוקשת חריגה ביותר ביחס למאפייני הבניין בשכונת בית הכרם הירוקה ומנוגדת למדיניות התכנון, תוך פגיעה במרקם העירוני ובאופי המקום.
6. הבקשה כוללת תוספת קומה שלא כדין, מכח אותה תוכנית עליה הסתמכו המבקשים. התוספת בלתי אפשרית. יתרה מזאת, לאור דחיית הבקשה בעבר לתוספת קומות בבניין הצמוד החולק חלקה משותפת עם הבניין נושא הבקשה, אין כל טעם מיוחד מדוע לחרוג מן ההחלטה שהתקבלה בעניין בעבר תוך פגיעה בקו התכנוני המאפיין את רחוב ביאליק הייחודי.
7. הבקשה אינה נותנת כל מענה לסוגיית התנועה והחנייה והוגשה בלא כל חוות דעת רלוונטית מדוע יש להסתפק בכופר חניה. מתכון לאסון תחבורתי ופגיעה בלתי מדתית במתנגדים ובציבור.
8. די בכל אחד מן הטעמים לדחות הבקשה על הסף, ודאי לאור משקלים המצטבר.
9. המתנגדים מבקשים לזמנם לדיון ככל שיתקיים, ושומרים על זכותם להוסיף טענות ולחבירה ככל שיידרש בעת הדיון.

בכבוד רב ובברכה,

ניצן שמגאל, עו"ד

ת צ ה י ר

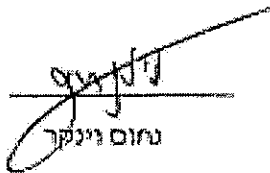
אני החתום מסה נחום וינקר ת.ז. 022241533 לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת ובי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

אני עושה תצהירי זה במסגרת התנגדות לבקשה להיתר 2025/0313.00 ברחי ביאליק 12 בירושלים.

אנו מתגוררים ברחי שלאין 4 ובעלי הנכס של הבנין הסמוך והידוע כנכס בגוש 30163 חלקה 45/47 (משותף עם חלקות 173 ו-175).

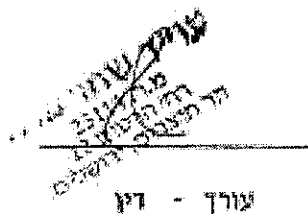
כל העובדות הדרושות לענין מפורטות בהתנגדות המוגשת מטעמי.

בנוסף וכפי שעולה מן ההתנגדות, הבקשה הינה שלא כדין, חורגת מעקרונות המדיניות התכנית באזור, והכל תוך מגיעה קשה במרקם השכונתי.


נחום וינקר

אישור

הנני מאשר כי ביום 30.11.25 חופיע בפני מר נחום וינקר בעל ת.ז. 022241533 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את כל האמת וכי יתחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתמ/ה עליה בפני.


עורך - דין

עורך שחר מר
מ.ר. 23114
רחי הירשם 12
קר תושבים, ירושלים

תוכן עניינים

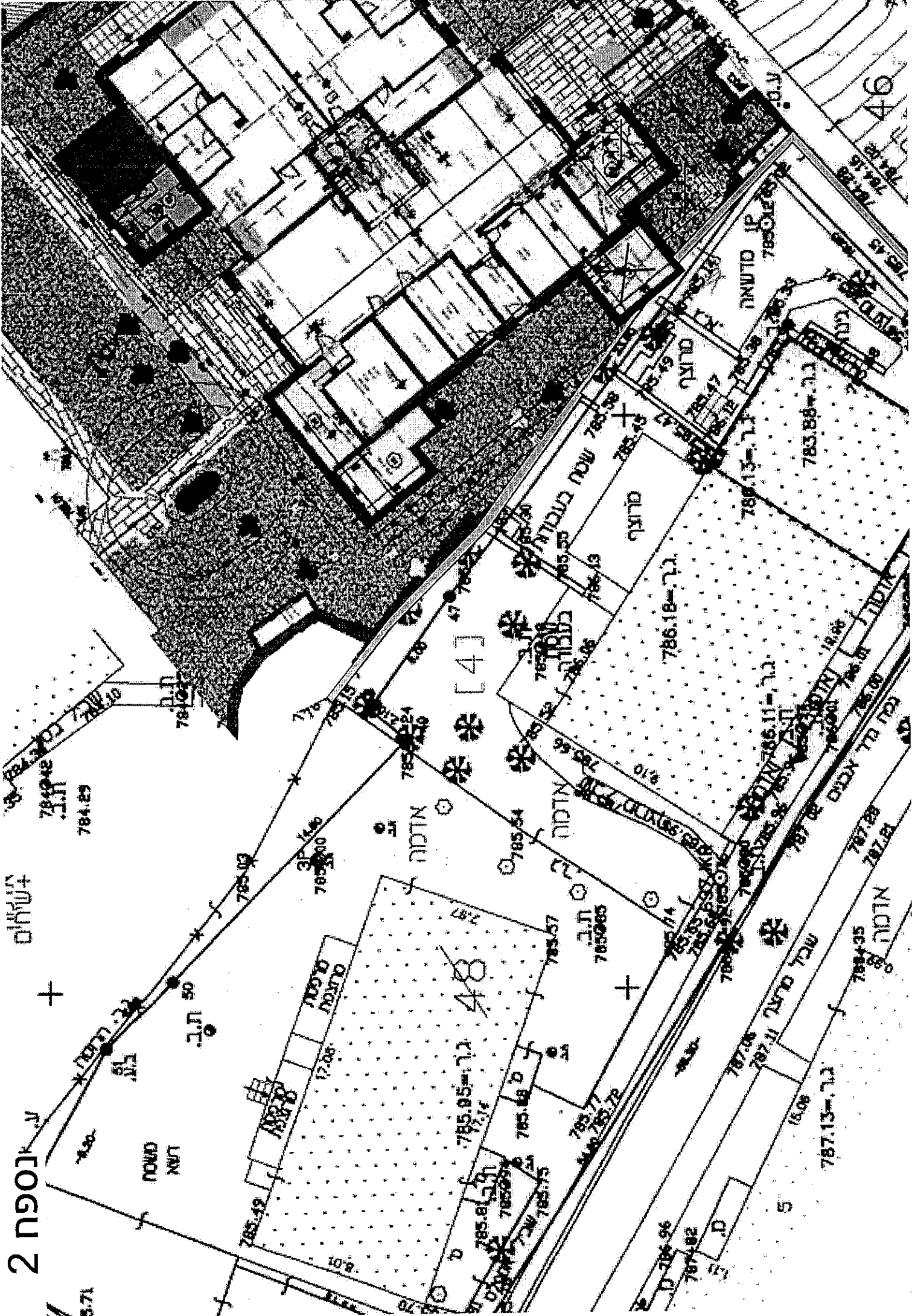
מס'	שם הנספח	עמ'
1	חלופה-01	7
2	חלופה-02	8
3	חלופה-03	9
4	יפוי כוח	10

44
 45
 46
 47
 48

~~100~~

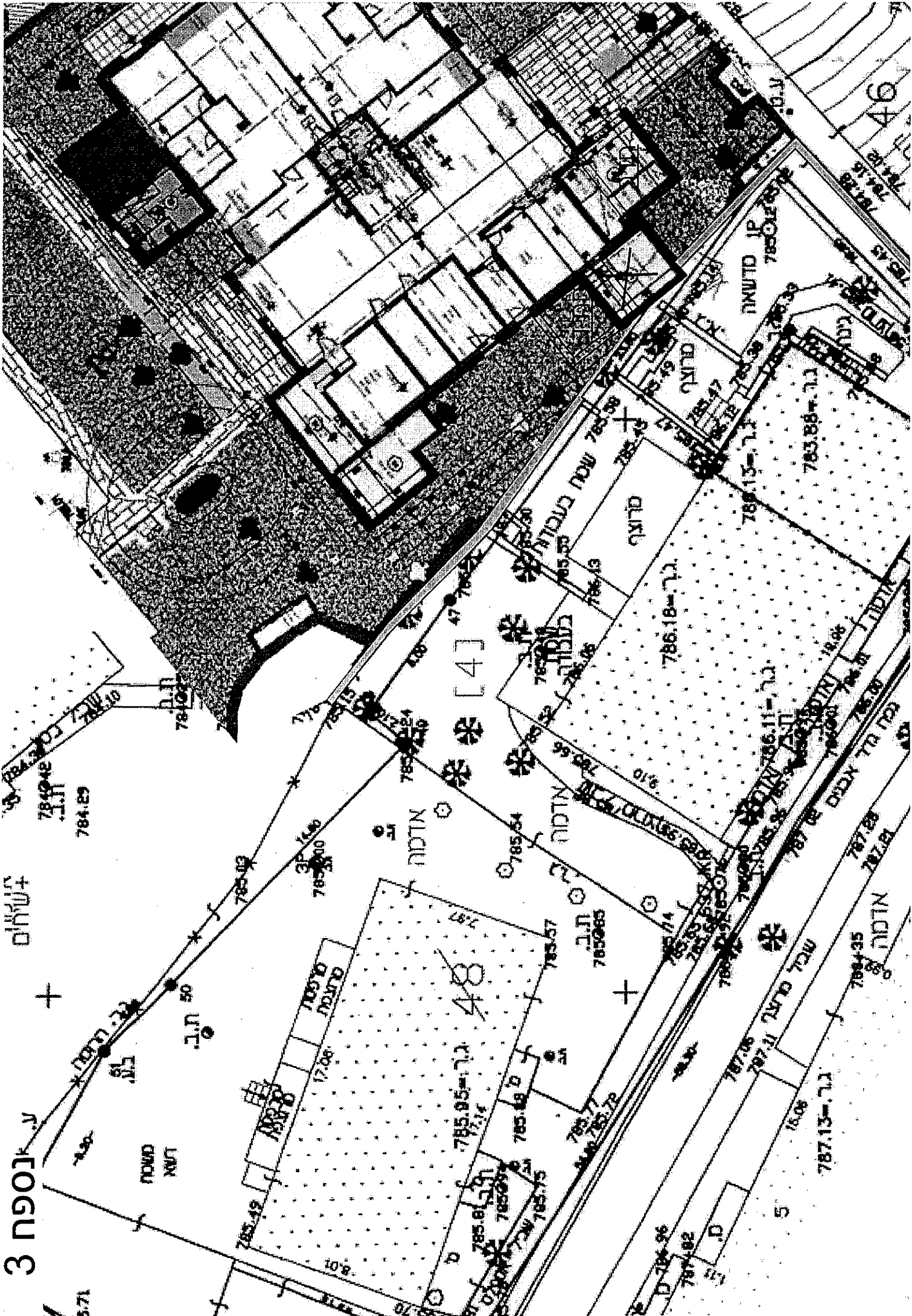
2 חפץ

שטח



3 תפוח

שטחים



46

[4]

48

5

יפוי כח

אני הח"מ, נחום ויקר ת.ג. 022241533 ממנה בזה את עוה"ד ניצן שמואלי ואו שחר מדה ואו גיא פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד)

להיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לבקשה להיתר 2025/0313.00 בדחי' ביאליק 12 בירושלים; מבלי למנוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

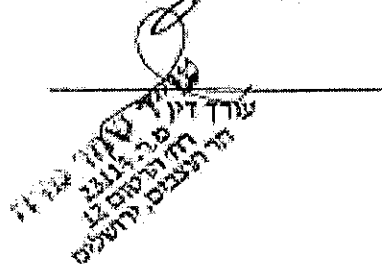
1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעת שכנגד, ואו כל בקשה, הננה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי למנוע באמור גם לחזות ואו לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ואו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות תכנונית.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוחרות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתי של בא כחי ולחתום על פשרת כון בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושטרות כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמגאיים.
8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודת מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר ומדגמים, לרבות ביטולם ושינויים וכן כל זכויות אחרות המוכרות ע"י תחוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 30.11.25


נחום ויקר

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


שרד דת
מ"ב גונם
הרשום 12
הרשום, ירושלים

אני הח"מ אבשלום גרם ח.ז. 22038673 ממנה בזה את אהרון ריבלין עו"ד ו/או אסף ריבלין עו"ד ו/או רחם ריבלין מרחוב בית הרמס 12, ירושלים 9548313 להיות באי כוחי ולייצגני בכל עניין: המ"א 38 ברח' ביאליק בבית הכרם בירושלים, מבלי לסגור בכלליות המינוי הנ"ל, יהיו באי-כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הנבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה לסתן רשות לשפוט, שרעור, דיון נוסף הודעה, טענה, תוכנה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדיון הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או סדרה אחרת שחול או שחולל על התביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לחתום ולשלוח התראות נוטריות או אחרות, לדרוש הכרזה פשיטת רגל, או מידוך גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
4. לבקש ולקבל חוות דעת ופואית מכל דעת או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
5. להוסיף בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה הוגש יסוד הכת.
6. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
7. להתפשר בכל ענין הנובע או הנובע מהענינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו ביהמ"ש או מחוצה לה.
8. לנבוא את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל, לרבות הוצאות ביהמ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולחת קבלות ושחזורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
9. להוציא לפועל כל מס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקדון מאסר ולעשות כל הפעולות המתורח עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
10. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
11. להוסיף בשמי ולייצגני בפני מינהל מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשם המקרקעין, עמידה, ורשם הקרקעות, במשרד ספרי ארחה, ו/או בכל רשות ציבורית ו/או מוסד, גוף או חברה פרטיים או ממשלתיים אחרים הקשורים בענין המפורט לעיל וכן לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין ולבצע הצהרות בהמחזה וללא המחזה.
12. לייצגני ולהוסיף בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לסלל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולסלל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה לאותו גוף משפטי.
13. לסלל בשמי בכל הקשר לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
14. להודות או לכפור באישום שלא בזכויות הנאשם ו/או להצטרף.
15. לחתום על יסודי כת בלתי תחידים.
16. להעביר יסודי כת זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטורם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל וסמכויות שנית והכלל לעשות את כל הצערים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענין הנ"ל, וחצי מוסר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בחוקי יסודי כת זה מראש.

המילים דלעיל ביחיד ובלתי תחידים ורבים וקופים

והצדקה באיתי על ידו חתום היום 12 דצמבר 2015

אבשלום גרם
מס' ת"פ 6735/15
שירות המבחן, ירושלים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אורית קולקה / תאריך: 21:07 02/12/2025 / מספר בקשה: 3596301
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	קולקה
שם פרטי:	אורית
דואר אלקטרוני:	kulka.meiri@gmail.com
תעודת זהות:	013387519
מספר תיק רישוי:	2025/0313.00

סטטוס טיפול	
21:07 02/12/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
21:04 02/12/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2025/0313.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אורית
שם משפחה:	קולקה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	013387519

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

kulka.meiri@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

מעבר לרחוב

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

9622122

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

חיים נחמן ביאליק

מס' בית:

14

כניסה:

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב.

אני מתנגדת בתוקף לתוספת דירות, ללא תוספת מקומות חנייה. כבר כיום, כל מקומות החנייה ברחוב וברחובות הסמוכים, מלאים בשעות הערב והלילה. תוספת דירות ותוספת מכוניות, ללא תוספת מקומות חנייה, פירושה פגיעה קשה באיכות החיים יחסית לקיים היום. פשוט לא יהיה לדיירים מקום לחנות.

בברכה,

אורית קולקה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעקב מאירי / תאריך: 02/12/2025 12:56 / מספר בקשה:

3595391

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מאירי

שם פרטי:

יעקב

דואר אלקטרוני:

kobi.meiri@gmail.com

תעודת זהות:

059060483

מספר תיק רישוי:

2025/0313.00

סטטוס טיפול

12:56 02/12/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0313.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יעקב

שם משפחה:

מאירי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

059060483

טלפון נייד:

3124215

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

המרחק הוא של כ- 25 מטרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

חיים נחמן ביאליק

מס' בית:

14

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הרחובות ביאליק ושלזאין, כמו גם הרחובות מסביב הם בתחום העיר ההיסטורית. רחובות אלה מנסים להכיל את מספר המכוניות הרב, כולל היותם דרך להגעה של הורים רבים לבתי הספר והגנים. תוספת של 2 קומות אינה מתאימה לאופי הבתים ברחובות אלה, שהינם רחובות צרים הסובלים ממצוקת חניה. תוספת דירות תכביד מאוד על הסדרי החניה ברחובות הללו. כבר היום מכוניות רבות חונות על המדרכה, בשל מצוקת חניה. המדרכות צרות, ולא מאפשרות מעבר בטוח להולכי רגל, עגלות של תינוקות או זקן המתקשה ללכת. עובדה זו גורמת להולכי הרגל לרדת לכביש, דבר שמסכן אותם מאוד. תוספת בניה, קרי, תוספת דיירים ומכוניות תגרום לעומס לא אפשרי. צמצום ההיתר לדירות מעטות יותר יקל על המצוקה. היתרי הבניה מוכרחים להינתן רק לאחר חשיבה ותכנון, למציאה של פתרונות המתאימים לעומס המכוניות. היפוך סדר הדברים יגרור למצוקה, שלאחר מעשה לא ניתן יהיה לפתור בקלות אם בכלל. כבר היום קיימות בעיות בשכונות רבות, בהן בנו, וכעת מתמודדים עם מצוקה של חניה ועומס גדול בשעות הבוקר והערב. תכנון נכון, חייב לקחת בחשבון פתרונות למצוקה שתוארה, ורק לאחר מכן, ניתן יהיה לגשת לתכנון הבניה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נגה ריפין / תאריך: 15:52 01/12/2025 / מספר בקשה:

3594016

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ריפין
שם פרטי:	נגה
דואר אלקטרוני:	bet.hakerem.planner@gmail.com
תעודת זהות:	315637736
מספר תיק רישוי:	2025/0313.00

סטטוס טיפול

15:52 01/12/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0313.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	נגה
שם משפחה:	ריפין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	315637736
טלפון נייד:	6859847
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה	מינהל קהילתי בית הכרם
המבוקשת:	

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד
----------------	--------------

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	

כתובת מלאה:

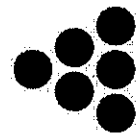
שכונה:	
רחוב:	שדרות הרצל
מס' בית:	137
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצורפת התנגדות מינהל קהילתי בית הכרם
------------------	--------------------------------------

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	נגה
שם משפחה:	ריפין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	315637736
טלפון נייד:	6859847
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	bet.hakerem.planner@gmail.com



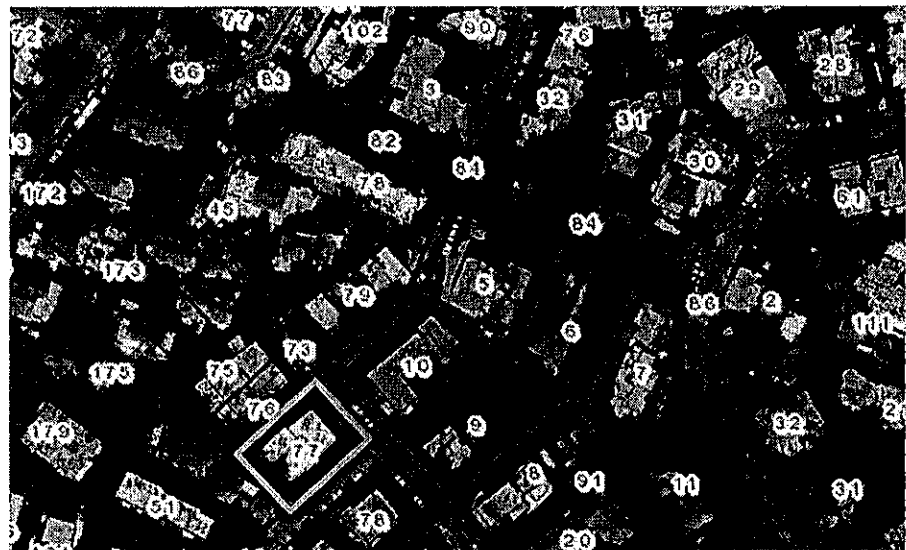
התנגדות מטעם מינהל קהילתי בית הכרם לתכנית ביאליק 12 – היתר מס' 2025/0313.00

מינהל קהילתי בית הכרם מבקש להגיש התנגדות לתוכנית הבנייה המתוכננת ברחוב ביאליק 12, הכוללת תוספת של שתי קומות ו-6 יחידות דיור, הרחבת דירות קיימות, הוספת ממ"דים, הקמת חדר אשפה וחיזוק יסודות הבניין.

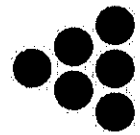
התכנית תוסיף לבניין 6 יחידות דיור על ה-12 הקיימות, ללא כל פתרון חניה. כלומר, יתווספו לפחות 6 מכוניות חדשות שיצטרכו לחנות ולנסוע ברחוב ביאליק הסובל ממצוקת תנועה וחניה חמורה גם כיום. יש להציע פתרונות לחניה עבור הדירות החדשות.

יתרה מכך, תכנית זו (מסומנת בירוק בתמונה) מתווספת לשורה של תכניות המוסיפות למרחב רחוב ביאליק יחידות דיור:

- היתר מס' 024/0075.00 ברח' החלוץ 36 (חלקה 6 בתמונה) – תוספת 15 יח"ד ללא פתרון חניה
- תכנית 101-1409911 בניין מגורים חדש תוך שימור מבנה היסטורי קיים, ברח' ביאליק 9, הנמצאת בשלב דיון בהפקדה. (חלקה 9 בתמונה), תוספת 21 יח"ד
- היתר מס' 2025/0123.00 במסגרת תכנית 10038 ברח' ביאליק 7 הנמצא לפני דיון בהתנגדויות. (חלקה 10 בתמונה), תוספת 10 יח"ד ללא פתרון חניה



יחד, תכניות אלה מוסיפות למרחב 52 יח"ד. לכן, על אחת כמה וכמה, הועדה נדרשת להסתכלות כוללת על השטח ולהתנגד להתפרעות של פרויקטים ללא הגבלה על שטח שכבר היום נמצא בקצה הקיבולת שלו. לא ניתן להניח שכל הדיירים בבניין בעל תקן חניה 0 יהיו חסרי רכב, וכך גם לגבי ביאליק 7 והחלוץ 36 שבמסגרתם בו לא מוצע פתרון חניה. לכן אישור התכניות האלה בתצורתן הנוכחית תגרום להעמסה רבה על תשתיות התחבורה והחניה, שתשתק את הרחובות ותקשה על חיי התושבים גם בבניינים אלה וגם בשכונה כולה, ותאבד איכות החיים המאוימת כבר היום בבית הכרם.



תוספת הקומות תביא את הבניין לגובה של חמש קומות בסך הכל, וזאת בעוד המגרש המדובר נמצא בשטח בית הכרם הוותיקה, אשר לפי תכנית האב לשכונה 16000 מתאפשרת בה בניה לגובה ארבע קומות בלבד.

למרות ביטול תוכנית המתאר 16000, היא מהווה תכנית מדיניות המתווה את הבינוי בשכונה ההיסטורית. מהנדס העיר, מר יואל אבן, אמר לחברי הנהלת המנהל הקהילתי בית הכרם שאמנם תכנית 16000 היא תכנית אב (בלתי מחייבת), אבל מהנדס העיר והאנשים הכפופים לו יתייחסו אליה כאילו היא תכנית מתאר. לפיכך, אין מקום ל-5 קומות בתכנית זו. בכוונת המנהל הקהילתי לפנות למהנדס העיר ולהסב את תשומת ליבו לחריגה זו בניגוד להבטחותיו.

לדעתנו, החשוב ביותר הוא לשמור על עקרונות וערכי המינהל הקהילתי והוועדה הפיזית: הבנייה צריכה להיות כפופה להוראות של תכנית 16000 - עד 4 קומות לכל היותר.

אנו מאוכזבים מכך שרק המנהל הקהילתי, ולא רשויות התכנון, מזהה את החריגה ועוד בסמוך לציר המרכזי של שכונת הגנים שתכנן ריכרד קאופמן. הן הוועדה המחוזית והן המינהל הקהילתי מתבססים על תקנון תוכנית האב השכונתית 16000 ועל עקרונותיה. הם סומכים על מסמך זה כיוון שהוא המסמך היחיד שמגן על השכונה מפני רווחים מהירים על חשבון הדורות הבאים. מנסים באמצעות תוכניות נקודתיות שונות לחרוג מהעקרונות המוגדרים ב-16000.

בתכנית המוצעת, הבניין חורג ממספר הקומות המותר, וזוהי בדיוק שיטת ה"סלאמי" ממנה אנו חוששים בשכונה ההיסטורית שלנו. אם המינהל הקהילתי והעיריה לא ייאבקו עבור מדיניות קריטית זו, בית הכרם ההיסטורית תהפוך לעוד שכונת קבלן בירושלים. לא בשמנו. אנו נתעקש על ערכינו ועקרונותינו לשמירה על קנה מידה אנושי, ועל הרעיון שהבניינים יבצבצו מבין העצים. זהו לא עניין טריוויאלי, אלא עתיד השכונה לדורות הבאים.

בברכה,

דני טאובר

יו"ר ועדה פיזית וחבר הנהלה מינהל הקהילתי בית הכרם

ddtauber@013.net

נגה ריפין

מתכננת אורבנית קהילתית מינהל קהילתי בית הכרם

bet.hakerem.planner@gmail.com

בשם: מינהל קהילתי בית הכרם

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/95
מספר בקשה	2025/0123.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, התקנת מעלית פנימית, התקנת מעלית חיצונית, תמ"א 38 - תוספות מגורים, מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק והרחבת יח"ד קימות לפי תמא 38 ותוספת שתי קומות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה הדס סיטי בית הכרם בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דוב
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

חיים נחמן ביאליק 7, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30159	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961			
0911א	תחילת תוקף	25/12/1994			
1039	תחילת תוקף	29/08/1963			
1722	תחילת תוקף	12/10/1972			
1722	תחילת תוקף	12/10/1972			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר במבנה מגורים בן 2 אגפים (גרעין חדר מדרגות עבור כל אגף) ו-3 קומות בבניין. 15 יח"ד קיימות. בבקשה זו מוצע השלמת קומה חלקית קיימת ו- 1.5 קומות חדשות בהן מוצעות 11 יח"ד חדשות. סה"כ בבניין 26 יח"ד המוצע הינו בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

יש לציין כי מבנה זה מובא כמבנן יחד עם בקשה ברחוב ביאליק 12 בתיק רישוי 2025/313.00.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס -2.90, -2.06 קומת המרתף: מוצע פיתוח שטח הכולל רמפת נגישות עבור כניסה לאגף המזרחי, חידוש הגינות המשותפות, נטיעות עצים ומיקום מערכות, מאגר מים וחדר משאבות.

מוצע הרחבת 2 גרעיני חדרי המדרגות משותף ותוספת מעלית עבור כל אגף, תוספת יח"ד -נגישה בקומת עמודים מפולשת ועל חשבון מקלט קיים הכוללת ממ"ד וחצר מרוצפת, ותוספת בניה עבור 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, שטח עיקרי, (באגף המזרחי הורחב שטח חדר המדרגות המשותף ע"ח שטח הדירות כך שמוצע החזר השטח כתוספת בחזית צפונית), הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסת זיו מקורה.

מפלס 00.0 קומת קרקע – מוצע פיתוח שטח לובי כניסה ומעלית לאגף המערבי ותוספת בניה עבור יח"ד קיימות הכוללות ממ"ד, שטח עיקרי (באגף המזרחי הורחב שטח חדר המדרגות המשותף ע"ח שטח הדירות כך שמוצע החזר השטח כתוספת בחזית צפונית), הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסת זיו מקורה.

מפלס 4.08, +3.07 קומה א' – מוצע תוספת בניה עבור יח"ד קיימות הכוללות ממ"ד, שטח עיקרי (באגף המזרחי הורחב שטח חדר המדרגות המשותף ע"ח שטח הדירות כך שמוצע החזר השטח כתוספת בחזית צפונית), הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסת זיו מקורה.

מפלס 7.62, +6.11 קומה ב' – חלקית מוצע תוספת בניה עבור יח"ד קיימות הכוללות ממ"ד, שטח עיקרי, הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסת זיו מקורה. באגף המזרחי מוצע 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה.

מפלס 9.61, +11.12 קומה ג' – קומה חדשה מוצע 5 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה באגף המזרחי המרפסות הינן גג וכוללות פרגולה.

מפלס 13.11, +14.62 קומה ד' – קומה חדשה חלקית, מוצע 3 יח"ד חדשות באגף המערבי הכוללות ממ"ד ומרפסות גג הכוללות פרגולה. באגף המזרחי מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני.

מפלס 16.61 + קומת גג – מוצע הגבהת חדר מדרגות באגף המערבי עבור יציאה לגג טכני.

היתר בניה להקמת הבניין:

מועד הקמת המבנה: שנת 1957.

רקע סטטוטורי- תוכניות:

תוכנית – 0911 אושרה בשנת 1961 התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 5, 50 % בנייה בבינוי

עד 2 קומות

תוכנית מס' 1722 משנת 1972 - התוכנית קבעה שטח עבור הרחבת דרך מצפון לתכנית להרחבת רחוב ביאליק.

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס בשם מהנדס העיר להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה
29/06/2026	

תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות		המלצת האגף הינה לזמן מתנגדים בפני וועדת התנגדויות. מעבר לכך הבקשה מובאת להכרעה בעניין חריגה ממדיניות וחוסר פתרון חניה. * חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 10 יח"ד ע"פ תקן שימור נדרש 5 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח. להכרעת הוועדה לעניין חניה. עפ"י המופיע בתכנית מוצע 11 מק"ח יש לגשת למחלקת הסדרי תנועה לעדכון האישור. יש לציין כי המבנה אינו לשימור, לא בתב"ע ולא בכרטיסיות אך ישנה חו"ד מחלקת שימור ולפיה היא רואה בחיוב אי הצעת מקומות חניה מאחר והדבר יצריך עקירת עצים ופגיעה במרקם הצביוני וההיסטורי. * חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות מכיוון שהבניין הקיים הוא בגובה של 3/4 קומות מקובלת החריגה המוצעת של קומה אחת וזאת לאור החשיבות של חיזוק הבניין . תכנית מתאר 2000/ תכנית אב : תכנית מתאר 2000 קבעה את האזור כעיר היסטורית , העירייה קידמה את תכנית 16000 כתכנית מפורטת לכל השכונה , התכנית הופקדה ובעקבות התנגדויות הוחלט לסגור אותה אבל כן להתייחס אליה כקובעת מדיניות . תכנית 16000 קבעה שהחלקה כלולה באזור א – עד 4 קומות בבניין ללא גג רעפים ו אחוזי בניה של 130 אחוז מרבי מעל לקרקע. הבקשה תורגת : לעניין מספר הקומות- מוצע 5 קומות במקום 4 , אחוזי בנייה- מוצעים 237 אחוז בחריגה מהמדיניות המציעה 130 אחוז , , קווי בניין- תואמים לתמא 38 ואינם תואמים את המדיניות שקובעת 5 קדמי ואחורי ו 4 ציד. תכנית עילית של 45 אחוז ותכנית תת קרקעית של 60 אחוז, חשיבות רבה לשמירה על עצים קיימים שמייצרים את האופי והחזות של השכונה. קווי בניין
---	--	---

ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית צפון מזרחית ומערבית פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר. בניית מעלית בחזית צידית מערבית מחוץ לקו בניין – פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר (עפ"י תכנית 5022 ניתן לבנות מעלית מחוץ לקו הבניין ובלבד שישאר מרווח של 1' עד גבול המגרש). מעלית: מוצע 2 מעליות פנימיות ונגישות בכל אגף בנפרד * יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בחישוב השטחים. *יש לחשב את המעליות בקוד ובצבע המיועד עבור מעליות ומתקני שירות. מרפסות: *מוצע מרפסות זיז מקורות בכל יח"ד (למעט בקומות הגג) בחזית מערבית בעומק המותר יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר. *בחזית מזרחית חושב המרווח בין גבול המגרש לקו הבניין ל- 3 מ' במקום 2 מ' המותרים, מה שיצר מרפסת קטומה, ניתן להגדיל את המרווח בכדי שתיווצר מרפסת מלבנית וראויה תכנונית. עצים: עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפי"ע. הערות נוספות להלן : *לא לסמן עצים לשימור מחוץ לגבולות החלקה התקבל אישור שפי"ע מי נגר: חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף	
---	--

6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול חישוב מי נגר 50% כמצוין בהוראות התכנית . הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה לא מוצעת חניה בפרויקט. ע"פ תקן שימור נדרש 5 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח. יש לציין כי המבנה אינו לשימור, לא בתב"ע ולא בכרטיסיות אך ישנה חו"ד מחלקת שימור ולפיה היא רואה בחיוב אי הצעת מקומות חניה מאחר והדבר יצריך עקירת עצים ופגיעה במרקם הצביוני וההיסטורי. נגישות הכניסה לבניין הינה נגישה ואף מוצעת רמפת נגישות בחזית קדמית צפון מערבית, הבניין הינו נגיש. מוצעות מעל ל- 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה : חו"ד תכנון עיר : פתרון אשפה- מוצעים פתרונות על שני הרחובות, יש לבחון שינוי של הפתרון המערבי המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח' ואף התקבל אישור מחלקת תברואה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). התנגדויות		
---	--	--

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 8 התנגדויות להלן עיקרן: -מצוקת חניה -עומס על הרחוב והשכונה ופגיעה בתשתיות צבוריות. -מעבר על מדרכה קצרה כאשר ההפקעה האמורה להרחיב את המדרכה לא בוצעה עדיין. -עומס תחבורתי - פגיעה באיכות חיים. - השלכות תכנוניות על הבניין והמרקם השכונתי. - בניה הפוגעת באופי האיזור. -מיקום חדר האשפה. - התנגדות המינהל הקהילתי על חריגה ממדיניות האיזור - הבנייה צריכה להיות כפופה להוראות של תכנית 16000 - עד 4 קומות לכל היותר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה בניית ממדים (עמודה a) בחזית מזרחית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 16 ס"מ מגבול מגרש בניית ממדים (עמודה e) בחזית צפונית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.23 מ"מ מגבול מגרש בניית מעלית בחזית מערבית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.20 מ"מ מגבול מגרש הקלה בעומק המרפסות לבניין בעומק של עד 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ כמותר . הקלה בקו בניין עבור מרפסות לפי תבע מס" 101-0615880 הקלה בגודל יח"ד דיור חדשות מעל 80 מ"ר יח"ד בגודל 90 מ"ר הקלה בקו בניין צידי עבור בניית חדר אשפה מקורה בקו 0בחזית דרומית מערבית	29/06/2026 17/06/2025	חוות דעת תכנונית השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	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
	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
	יש להגיש תכנון פיזי מתוקן על סמך תנועה מאושרת, כולל סימון פירוקים בצהוב מזכות הדרך ותכנון מפלסים בין מצב קיים במגרש למצב הקיים בזכות הדרך. יש לצבוע שטחי ביצוע ולהוסיף שכבות תכנון במקרא. יש לסמן גבולות ביצוע.	18
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 67,010 ש"ח עבור שימור העצים.	19
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 6,736 ש"ח עבור פיצוי נופי.	20
	שפ"ע - הגשת תכנית נסיעות לשלמה דניאל.	21
	השימוש בחומרים (האבן שתבחר) תהיה בתיאום מחלקת שימור כתנאי בהיתר.	22
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז	23
	אישור יועץ קרקע וביסוס כי אין מניעה לממש את הפרויקט	24
	תשלום קרן חניה	25
	אישור בקשה 25/313 ברחוב ביאליק 12	26

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת האגף הינה לזמן מתנגדים בפני וועדת התנגדויות.

מעבר לכך הבקשה מובאת להכרעה בעניין חריגה ממדיניות וחוסר פתרון חניה.

*חוו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 10 יח"ד ע"פ תקן שימור נדרש 5 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח.

להכרעת הוועדה לעניין חניה.

עפ"י המופיע בתכנית מוצע 11 מק"ח יש לגשת למחלקת הסדרי תנועה לעדכון האישור.

יש לציין כי המבנה אינו לשימור, לא בתב"ע ולא בכרטיסיות אך ישנה חו"ד מחלקת שימור ולפיה היא רואה בחיוב אי הצעת מקומות חניה מאחר והדבר יצריך עקירת עצים ופגיעה במרקם הצביוני וההיסטורי.

* חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות

מכיוון שהבניין הקיים הוא בגובה של 3/4 קומות מקובלת החריגה המוצעת של קומה אחת וזאת לאור

החשיבות של חיזוק הבניין .

תכנית מתאר 2000/ תכנית אב : תכנית מתאר 2000 קבעה את האזור כעיר היסטורית , העירייה קידמה את תכנית 16000 כתכנית מפורטת לכל השכונה , התכנית הופקדה ובעקבות התנגדויות הוחלט לסגור אותה אבל כן להתייחס אליה כקובעת מדיניות .

תכנית 16000 קבעה שהחלקה כלולה באזור א – עד 4 קומות בבניין ללא גג רעפים ו אחוזי בניה של 130 אחוז מרבי מעל לקרקע.

הבקשה תורגת : לעניין מספר הקומות- מוצע 5 קומות במקום 4 , אחוזי בנייה- מוצעים 237 אחוז בחריגה מהמדיניות המציעה 130 אחוז , , קווי בניין- תואמים לתמא 38 ואינם תואמים את המדיניות שקובעת 5 קדמי ואחורי ו 4 צידי. תכנית עילית של 45 אחוז ותכנית תת קרקעית של 60 אחוז, חשיבות רבה לשמירה על עצים קיימים שמייצרים את האופי והחזות של השכונה.

קווי בניין

ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית צפון מזרחית ומערבית פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר.

בניית מעלית בחזית צידית מערבית מחוץ לקו בניין – פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר (עפ"י תכנית 5022 ניתן לבנות מעלית מחוץ לקו הבניין ובלבד שישאר מרווח של 1' עד גבול המגרש).

מעלית :

מוצע 2 מעליות פנימיות ונגישות בכל אגף בנפרד

* יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בחישוב השטחים.

*יש לחשב את המעליות בקוד ובצבע המיועד עבור מעליות ומתקני שירות.

מרפסות :

*מוצע מרפסות זיז מקורות בכל יח"ד (למעט בקומות הגג) בחזית מערבית בעומק המותר יש

להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר.

*בחזית מזרחית חושב המרווח בין גבול המגרש לקו הבניין ל- 3 מ' במקום 2 מ' המותרים, מה שיצר מרפסת קטומה, ניתן להגדיל את המרווח בכדי שתיווצר מרפסת מלבנית וראויה תכנונית.

עצים :

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן :

*לא לסמן עצים לשימור מחוץ לגבולות החלקה

התקבל אישור שפ"ע

מי נגר :

חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038.

בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול חישוב מי נגר 50% כמצוין בהוראות התכנית .

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

חניה

לא מוצעת חניה בפרויקט.

ע"פ תקן שימור נדרש 5 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח. יש לציין כי המבנה אינו לשימור, לא בתבי"ע ולא בכרטיסיות אך ישנה חוו"ד מחלקת שימור ולפיה היא רואה בחיוב אי הצעת מקומות חניה מאחר והדבר יצריך עקירת עצים ופגיעה במרקם הצביוני וההיסטורי.

נגישות

הכניסה לבניין הינה נגישה ואף מוצעת רמפת נגישות בחזית קדמית צפון מערבית, הבניין הינו נגיש.

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

תברואה :

חוו"ד תכנון עיר : פתרון אשפה- מוצעים פתרונות על שני הרחובות, יש לבחון שינוי של הפתרון

המערבי

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

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 8 התנגדויות להלן עיקרן :

-מצוקת חניה

-עומס על הרחוב והשכונה ופגיעה בתשתיות צבוריות.

-מעבר על מדרכה קצרה כאשר ההפקעה האמורה להרחיב את המדרכה לא בוצעה עדיין.

-עומס תחבורתי

- פגיעה באיכות חיים.

- השלכות תכנוניות על הבניין והמרקם השכונתי.

- בניה הפוגעת באופי האיזור.

-מיקום חדר האשפה.

- התנגדות המינהל הקהילתי על חריגה ממדיניות האיזור - הבנייה צריכה להיות כפופה להוראות של תכנית 16000 - עד 4 קומות לכל היותר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מורן יסעור / תאריך: 15:28 17/06/2025 / מספר בקשה:

3311147

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	יסעור
שם פרטי:	מורן
דואר אלקטרוני:	morany@gmail.com
תעודת זהות:	011859733
מספר תיק רישוי:	2025/0123.00

סטטוס טיפול

11:45 18/06/2025
נפתח לצפייה | אסתר אוזנה

15:28 17/06/2025
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0123.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מורן
שם משפחה:	יסעור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	011859733

טלפון:

קידומת טלפון:

morany@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

הבנין השכן

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

9622101

מיקוד:

כתובת מלאה:

בית הכרם

שכונה:

חיים נחמן ביאליק

רחוב:

5

מס' בית:

כניסה:

2

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בתוכנית המוצעת מתווספות 9 דירות לבנין בביאליק 7 (שמונה בקומות החדשות ועוד אחת במרתף). ברחוב ביאליק, בו אנו גרים, יש מצוקת חניה כבר עכשיו. הוספה של עוד שמונה משפחות עם 1-2 מכוניות לכל משפחה, לחלוטין תשתק את מצב החניה ברחוב העמוס כבר עכשיו.

יש כרגע בבנין 12 דירות, והיזם מבקש כמעט להכפיל את כמות הדירות. מתבקש בעיני שהיזם יתן פתרונות גם לחניה של הדירות החדשות שנבנות, ולא שיפיל את העול הזה על תושבי הרחוב.

אנו מתנגדים נמרצות לתוספת הזו בלי מתן מענה ראוי למצוקת החניה ברחוב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרים אדם / תאריך: 24/06/2025 11:16 / מספר בקשה: 3318958
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אדם
שם פרטי:	מרים
דואר אלקטרוני:	mashadam81@gmail.com
תעודת זהות:	304436157
מספר תיק רישוי:	2025/0123.00

סטטוס טיפול

11:32 24/06/2025
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

11:29 24/06/2025
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

11:27 24/06/2025
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

11:22 24/06/2025
נפתח לצפיה | אסתר אוזנה

11:16 24/06/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

הזדהות:

שם פרטי:

מרים

שם משפחה:

אדם

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

304436157

טלפון נייד:

8662164

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

mashadam81@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

בנין צמוד

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

חיים נחמן ביאליק

מס' בית:

5

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א. הבניין ממוקם ברחוב ביאליק בקטע חד סיטרי ומאוד צר. באזור יש בעיית חניה קשה ולמרות שחלק מהחניות "משוריינות" לבעלי תו חניה בלבד, אנחנו ושכנינו הרבים שאין להם חניה פרטית, מאוד מתקשים למצוא חניה ונאלצים לעיתים לחנות במרחק רב מהבית. הוספה של 9 דירות לבניין הקיים, ללא בניית חניה, תגדיל משמעותית את מצוקת החניה במקום וכן את העומס על המקטע הצר והבעייתי מלכתחילה של הרחוב. מדובר בדירות גדולות שמיועדות למשפחות ומספר המכוניות שצפויות להתווסף עם הדירות הנוספות הוא

מדרכה מינימלית. מודבר במקטע מרכזי המחבר בין חלקי השכונה השונים לבתי ספר
שבאזור, תחנות רכבת ומרכז מסחרי. כבר עכשיו, המדרכה אינה מאפשרת מעבר של 2
אנשים שמגיעים מכיוונים מנוגדים ודורשת ירידה לכביש (וכמובן המצב חמור כשמדובר
בהליכה עם עגלות ילדים וכו'). בנייה מאסיבית והצבת הציוד הנדרש לשם כך, תעמיד
בסכנה את ההולכי רגל בציר הזה ותיצור עומס כבד על התנועה בציר המרכזי העמוס.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סיון שריר כהן / תאריך: 14:44 08/07/2025 / מספר בקשה:

3344641

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שריר כהן

שם פרטי:

סיון

דואר אלקטרוני:

sivsharir@gmail.com

תעודת זהות:

300934031

מספר תיק רישוי:

2025/0123.00

סטטוס טיפול

14:44 08/07/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0123.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

סיון

שם משפחה:

שריר כהן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

300934031

טלפון נייד:

7460171

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
100 מ' המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

בית הכרם

רחוב:

שלאין

מס' בית:

7

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בחלקה זו יש שטח להפקעה, גדר הבניין הפרטית המתוכננת ניצבת במרכז השטח להפקעה ולא בשטח הפרטי של המגרש.

המדרכה בחלק זה של רחוב ביאליק צרה מאוד, בקושי מטר אחד, ומסכנת את הולכי הרגל. עיריית ירושלים כבר הודיעה על הכוונה לסיים את ההפקעה של שטח זה על מנת להרחיב את המדרכה המסוכנת שם. ולא יכול להיות שיציבו גדר פרטית בייעוד דרך וסיפחו חלק מהשטח דה פקטו לחלקה זו. יש לתקן זאת ולהציג את הגדר מעבר בגבול המגרש.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: כרמית ויץ / תאריך: 08/07/2025 14:30 / מספר בקשה:

3344580

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ויץ

שם פרטי:

כרמית

דואר אלקטרוני:

carmiw@gmail.com

תעודת זהות:

025545443

מספר תיק רישוי:

2025/0123.00

סטטוס טיפול

16:16 08/07/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



14:30 08/07/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0123.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

כרמית

שם משפחה:

ויץ

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

025545443

טלפון:

קידומת טלפון:

carmitw@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

ממול לבנין מרחק של פחות מ-50 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

9622122

מיקוד:

כתובת מלאה:

בית הכרם

שכונה:

חיים נחמן ביאליק

רחוב:

14

מס' בית:

כניסה:

6

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות במכתב המצורף

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית להוספת שתי קומות והרחבות בבניין ברחוב ביאליק 7, שכונת בית הכרם

אני, החתומה מטה, דיירת רחוב ביאליק 14, מבקשת להגיש בזאת התנגדות לתוכנית הבנייה המתוכננת ברחוב ביאליק 7, הכוללת תוספת של שתי קומות, הרחבת דירות קיימות, הוספת ממ"דים, הקמת חדר אשפה וחזוק יסודות הבניין.

1. עומס קיים בשכונה ופגיעה בתשתיות הציבוריות

שכונת בית הכרם מצויה זה שנים במצב של צפיפות יתר, אשר אינה תואמת את מספר מוסדות החינוך, גני הילדים, המרפאות, הפארקים ושאר השירותים העירוניים הזרועים לאוכלוסייה. תוספת יחידות הדיור המתוכננת, על כל המשתמע מבחינת מספר נפשות, תחריף את המצב ותכביד עוד יותר על שירותים שכבר כעת אינם מספקים מענה הולם.

2. התרפת מצוקת החניה

רחוב ביאליק, כמו שאר חלקי השכונה, סובל ממצוקת חניה קשה. הרחוב כלול באזורים שהוסדרו עבור חניה לתושבים בלבד, על בסיס מצב קיים של מחסור. כל תוספת יחידות דיור מחייבת פתרון חניה מלא לכל דירה, ואין להסתפק באמצעים כלליים או בהסתמכות על חניות קיימות ברחוב. התוכנית הנוכחית אינה מציעה פתרון הולם לבעיית החניה הצפויה, ובכך מהווה פגיעה בזכותם של הדיירים הקיימים למרחב מחיה סביר.

3. עומס תחבורתי ופגיעה באיכות החיים

הרחוב אינו ערוך לתוספת תנועה מכלי רכב פרטיים, ואין בו תשתיות תחבורה ציבורית שיכולות להוות חלופה מספקת. תוספת קומות ודירות תגדיל את כמות הרכבים והנסיעות, תגרום לעומסים נוספים על עורקי תנועה קיימים, ותפגע באיכות החיים של הדיירים בשל עלייה ברעש ובזיהום.

4. השלכות תכנוניות על הבניין והמרקם השכונתי

הבניין ברחוב ביאליק 7 כולל שתי כניסות. במסגרת התוכנית מתוכננים חיזוק יסודות, הוספת ממ"דים, הרחבות לדירות קיימות, והקמת חדר אשפה. אף שהתוכנית כוללת פעולות לשיפור עמידות המבנה, היא מתעלמת מהשפעת התוספות על המרחב הציבורי שמסביב. לא נבחנה ההשפעה על הבינוי הנמוך האופייני לשכונה, על הצללה, חדירת אור, פרטיות הבתים הסמוכים והאופי השכונתי הוותיק. מדובר בפגיעה מצטברת בזהותה של שכונת בית הכרם.

לסיכום: התוכנית המוצעת מהווה הרעה ממשית בתנאי החיים של תושבי רחוב ביאליק ושל שכונת בית הכרם כולה. היא מגדילה את הצפיפות, מעמיסה על שירותים ציבוריים שאינם עומדים כבר היום בדרישה, פוגעת במרקם הקהילתי ובאופי השכונה, ומחמירה את מצוקת החניה, התנועה והגשה למוסדות חינוכיים. כל זאת – מבלי שניתנה תשובה אמיתית לצרכים הסביבתיים או התחשבות בזכויות הדיירים הקיימים.

על כן, אני קוראת לוועדה המקומית לדחות את התוכנית במתכונתה הנוכחית, ולהורות על תכנון מחודש, מדוד וזהיר, תוך שיתוף הציבור ומתן מענה כולל וראוי לתנאי החיים בשכונה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ירון ויץ / תאריך: 14:22 08/07/2025 / מספר בקשה: 3344544
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ויץ
שם פרטי:	ירון
דואר אלקטרוני:	yaronwe@gmail.com
תעודת זהות:	024281925
מספר תיק רישוי:	2025/0123.00

סטטוס טיפול

14:22 08/07/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי: 2025/0123.00

הזדהות:

שם פרטי: ירון

שם משפחה: ויץ

סוג זיהוי: ת.ז.

מזהה: 024281925

טלפון נייד: 6165949

קידומת טלפון נייד: 054

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בניין ממול מרחק כ-50 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9622122

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

בית הכרם

רחוב:

חיים נחמן ביאליק

מס' בית:

14

כניסה:

מס' דירה:

6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ברחוב ביאליק יש מחסור חמור במקומות חנייה. דיירים רבים ברחוב נאלצים להחנות באזורים אסורים בשעות הלילה וסופי שבוע בגלל המחסור. תוספת של שתי קומות בביאליק 7 משמעותם תוספת של 8 דירות חדשות ובין 8 ל-16 רכבים נוספים שצריכים לבחנות ברחוב. יהיה בלתי אפשרי להחנות רכבים. זה יגרום להרבה מצבים של חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב בגלל תוספת הדירות. הציר של ביאליק-שליין מהווה ציר מעבר מהמרכז המסחרי ובית ספר בית הכרם לעבר רחוב המייסדים. ברחובות אלה עוברים משאיות רבות, כולל משאיות פינוי אשפה של העירייה שכל יום נתקעות בגלל חסימת הציר. תוספת דירות תגרום לכך שלא יהיו חניות ולא תהיה אפשרות תנועה ברחוב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעקב מאירי / תאריך: 22:09 07/07/2025 / מספר בקשה:

3342933

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מאירי

שם פרטי:

יעקב

דואר אלקטרוני:

kobi.meiri@gmail.com

תעודת זהות:

059060483

מספר תיק רישוי:

2025/0123.00

סטטוס טיפול

22:09 07/07/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0123.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יעקב

שם משפחה:

מאירי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

059060483

טלפון נייד:

3124215

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
דירת קרקע מעבר לכביש לביאליק 7.
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

שכונה:

בית הכרם

רחוב:

חיים נחמן ביאליק

מס' בית:

14

כניסה:

מס' דירה:

כתובת מלאה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב. אני מתנגד למתכונת הבנייה המוצעת בביאליק 7. מדובר על תוספת שתי קומות, שאינה מתאימה לאופי רחוב ביאליק השקט ובעל הבתים הנמוכים, בלב בית הכרם הישנה וההיסטורית. מדובר על תוספת ניכרת של דירות, ללא שום פתרון חנייה עבורן, ברחוב שגם כך מלא עד אפס מקום חניה לתושבים הקיימים. אני מתנגד בתוקף למיקום חדר האשפה בחזית הדרום מערבית. חזית זו פונה ישירות למרפסת שלנו, וצחנת האשפה הכלואה בחדר שאינו מאוורר לכיפת השמיים, תשוב הישר לתוך הסלון של הדירה שלי. יש למקם את חדר האשפה במיקום אחר במגרש הבניין המתחדש. אודה להתייחסותכם. בברכה, קובי מאירי

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אורית קולקה / תאריך: 21:59 07/07/2025 / מספר בקשה:

3342924

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קולקה

שם פרטי:

אורית

דואר אלקטרוני:

kulka.meiri@gmail.com

תעודת זהות:

013387519

מספר תיק רישוי:

2025/0123.00

סטטוס טיפול

17:09 08/07/2025

נפתח לצפיה | אסתר אוזנה



21:59 07/07/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2025/0123.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אורית

שם משפחה:

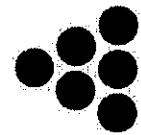
קולקה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

013387519



התנגדות מטעם מינהל קהילתי בית הכרם לתכנית ביאליק 7 – היתר מס' 2025/0123.00

מינהל קהילתי בית הכרם מבקש להגיש התנגדות לתוכנית הבנייה המתוכננת ברחוב ביאליק 7, הכוללת תוספת של שתי קומות, הרחבת דירות קיימות, הוספת ממ"דים, הקמת חדר אשפה וחיזוק יסודות הבניין. תוספת הקומות תביא את הבניין לגובה של חמש קומות בסך הכל, וזאת בעוד המגרש המדובר נמצא בשטח בית הכרם הותיקה, אשר לפי תכנית האב לשכונה 16000 מתאפשרת בה בניה לגובה ארבע קומות בלבד.

למרות ביטול תוכנית המתאר 16000, היא מהווה תכנית מדיניות המתווה את הבינוי בשכונה ההיסטורית. מהנדס העיר, מר יואל אבן, אמר לחברי הנהלת המנהל הקהילתי בית הכרם שאמנם תכנית 16000 היא תכנית אב (בלתי מחייבת), אבל מהנדס העיר והאנשים הכפופים לו יתייחסו אליה כאילו היא תכנית מתאר. לפיכך, אין מקום ל-5 קומות בתכנית זו. בכוונת המנהל הקהילתי לפנות למהנדס העיר ולהסב את תשומת ליבו לחריגה זו בניגוד להבטחותיו.

לדעתנו, החשוב ביותר הוא לשמור על עקרונות וערכי המינהל הקהילתי והוועדה הפיזית: הבנייה צריכה להיות כפופה להוראות של תכנית 16000 - עד 4 קומות לכל היותר.

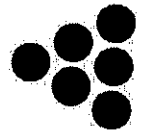
אנו מאוכזבים מכך שרק המנהל הקהילתי, ולא רשויות התכנון, מזהה את החריגה ועוד בסמוך לציר המרכזי של שכונת הגנים שתכנן ריכרד קאופמן. הן הוועדה המחוזית והן המינהל הקהילתי מתבססים על תקנון תוכנית האב השכונתית 16,000 ועל עקרונותיה. הם סומכים על מסמך זה כיוון שהוא המסמך היחיד שמגן על השכונה מפני רווחים מהירים על חשבון הדורות הבאים. מנסים באמצעות תוכניות נקודתיות שונות לחרוג מהעקרונות המוגדרים ב-16,000.

בתכנית המוצעת, הבניין חורג ממספר הקומות המותר, וזוהי בדיוק שיטת ה"סלאמי" ממנה אנו חוששים בשכונה ההיסטורית שלנו. אם המינהל הקהילתי והעיריה לא ייאבקו עבור מדיניות קריטית זו, בית הכרם ההיסטורית תהפוך לעוד שכונת קבלן בירושלים. לא בשמנו. אנו נתעקש על ערכינו ועקרונותינו לשמירה על קנה מידה אנושי, ועל הרעיון שהבניינים יבצבו מבין העצים. זהו לא עניין טריוויאלי, אלא עתיד השכונה לדורות הבאים.

התכנית תוסיף לבניין 10 יחידות דיור על ה-15 הקיימות, ללא כל פתרון חניה. כלומר, יתווספו לפחות 10 מכוניות חדשות שיצטרכו לחנות ולנסוע ברחוב ביאליק הסובל ממצוקת תנועה וחניה חמורה גם כיום. יש להציע פתרונות לחניה עבור הדירות החדשות.

בנוסף, במגרש זה יש שטח להפקעה, לאורך החזיתות לרחוב ביאליק. בחזית הצפון מערבית המדרכה צרה מאוד (פחות ממטר אחד) וההפקעה דרושה להרחבתה לשיפור בטיחות הולכי הרגל ברחוב. בתכנית

מרכז קהילתי ע"ש זיו-מרקס בע"מ (חל"צ)



המוצעת, הגדר התוחמת את החצר הפרטית נמצאת במרכז השטח להפקעה בחזית הצפ'-מע' של המגרש. נדרש תיקון והצגת הגדר בקצה גבול המגרש וללא סיפוח של השטח המיועד להפקעה לטובת הציבור.

בברכה,

דני טאובר

יו"ר ועדה פיזית וחבר הנהלה מינהל הקהילתי בית הכרם

ddtauber@013.net

נגה ריפין

מתכננת אורבנית קהילתית מינהל קהילתי בית הכרם

bet.hakerem.planner@gmail.com

בשם: מינהל קהילתי בית הכרם

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נגה ריפין / תאריך: 10:42 13/07/2025 / מספר בקשה: 3353649
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ריפין
שם פרטי:	נגה
דואר אלקטרוני:	bet.hakerem.planner@gmail.com
תעודת זהות:	315637736
מספר תיק רישוי:	2025/0123.00

סטטוס טיפול

10:42 13/07/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2025/0123.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	נגה
שם משפחה:	ריפין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	315637736
טלפון נייד:	7820207
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה מינהל קהילתי בית הכרם
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מז'גיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

בית הכרם

רחוב:

שדרות הרצל

מס' בית:

137

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: הנימוקים במכתב המצורף