

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	2022/0391.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימת ע"י סגירת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בואנה לורן
עורך הבקשה	רוטנברג יצחק שלמה
מתכנן השלד	הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

בצלאל 102, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30044	310	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30044ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3838	תחילת תוקף	12/06/1996			
3838	תחילת תוקף	12/06/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היצרי בניה אחרונים ורלוונטיים במערכת.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין למגורים בן 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, ברחוב בצלאל בשכונת נחלת אחים בשכונת זיכרון יוסף, גוש: 30044 חלקה: 5310.

מצב מוצע:

קומת קרקע מפלס +0.00:

מוצע שינוי פנימי בדירה קיימת ל-4 חדרי שינה וחדרי אמבטיה לכל חדר.

חזית צפונית – מוצעת סגירת מרפסת קיימת

חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי על חשבון מרפסת מקורה

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5310.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה: הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין אישור שימור היות והתקבלה דחיית מחלקת השימור והמוצע בבקשה תואם את המותר עפ"י התב"ע מספר 3838 ועפ"י הנספח כמו"כ עורך הבקשה תיקן את הליקויים עפ"י החלטת הוועדה ועפ"י ההערות ע"ג ההרמוניקה.

המלצת המחלקה הינה לזמן את המתנגדים. סגירת מרפסות : על עורך הבקשה לבצע את הסגירה מזכוכית במסגרות ברזל עץ או אלומיניום. אישור שימור : מובא להכרעת הוועדה האם לאשר את הבקשה אל מול דחיית מחלקת השימור. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה b. התנגדויות : * " הבניה כוללת פגיעה בחזית הבניין". - הבינוי המוצע בבקשה הינו תואם תבע. * "הבניה כבר פגעה ועלולה לפגוע לפגיעה נוספת בצנרת הבניין". - המבקש ייתן במעמד הוועדה תגובתו לכך. * "הבניין מוגדר לדירות מוגרים ונראה כי ניהול עסק של מלון בתוך בניין גורים". - בבחינת הבקשה ניתן לראות שאין שינויים פנימיים בדירת המבקש, ע"ב ייתן במעמד הוועדה תגובתו לכך. * "קיימת חשיבות לעניין השימורי ע"מ לשמור על צביונה של ירושלים ועל הנראות ברחוב" מובא להכרעת הוועדה לעניין שימור היות והמוצע תואם את ההוראות והנספח.		
	14/06/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3838 תחילת תוקף: 12/06/1996 ייעוד הקרקע: מעבר ציבורי להולכי רגל דברי הסבר: - בתאריך 31/01/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. "המוצע בבקשה מהווה סטיה נכרת בחריגה של קיר התוספת מחוץ לקווי בניין המהווה סטיה נכרת בשטחי הבניה וכן סגירת המרפסת מוצעת בסגירה מחומרים שאינם עפ"י המאושר בתב"ע וכן לא התקבל אישור שימור כתנאי לדיון כנדרש" -בתאריך 14/03/2023 התקבלה תכנית מתוקנת לאחר פגישה של עורך הבקשה עם הצוות המקצועי ושלאחריה הוגשה תכנית מתוקנת עפ"י החלטת וועדה והפגישה להלן: סטייה ניכרת/שטחי בניה: על עורך הבקשה להתיישר עם הקיר בקונטור הבניין הקיים ולחשב את השטחים בהתאם - עורך הבקשה מציע בינוי מתחת למרפסת קיימות בהתאם למותר במדויק עפ"י הוראות התכנית סעיף 10(א)(4) ועפ"י נספח הבינוי ומחשב את השטחים כנדרש. סגירת מרפסות: מותר לפי תב"ע : עפ"י סעיף 10(א)(5)(ב)(1)(2)(3):"בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות ומדרגות חיצוניות בתנאים הבאים: 1.המרפסות בנויות בהתאם לתנאים בסעיף א.לעיל.2.הסגירת תבוצע בזכוכית במסגרות ברזל, עץ או אלומיניום צבוע.3.סגירת		
--	--	--

המרפסת תהיה עד המרפסת שמעליה ולא פחות מגובה זה. מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס +0.00: חזית צפונית מזרחית – מוצעת סגירת מרפסת קיימת בסך של 2.47 מ"ר בשני צידה מאבן ובטון, בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה בשונה מהוראות התוכנית ומנספח הבינוי – על עורך הבקשה לבצע את הסגירה מזכוכית במסגרות ברזל עץ או אלומיניום. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש , לאחר הדיון הראשון התקבל דחיית מחלקת השימור לבינוי המוצע בחזית הקדמית, לעניין סגירת מרפסת לחזית אחורית אושרה, בבדיקת המחלקה נמצא כי הבינוי המוצע כעת תואם את הוראות התכנית ואת נספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה האם לאשר את הבקשה אל מול דחיית מחלקת השימור. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתוכנית a , עורך הבקשה תיקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה כנדרש –על עורך הבקשה לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה b. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3838 תחילת תוקף 12/06/1996 תכנית מתאר '62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: קיימת לעניינים הבאים: "תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים",		
--	--	--

המוצע בבקשה עומד במותר. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה, כוללת מס' נספחי בינוי שותקים (מחייבים), המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי לחזית הצפונית מזרחית ולחזית דרומית. שלביות ביצוע: בתוכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 3838 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה: מותר לפי תב"ע: עפ"י סעיף 10(א): "אחוזי הבניה המרביים לשימושים העיקריים הם פועל יוצא של קווי הבניין ומספר הקומות המרבי והם כוללים את שטחי השירות לקומות העל קרקעיות" דהיינו כי מדובר בתב"ע נפחית. מוצע בבקשה: שטח עיקרי: קומת קרקע מפלס +0.00: חזית צפונית – מוצעת סגירת מרפסת קיימת בסך של 2.47 מ"ר חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי על חשבון מרפסת מקורה בסך של 5.52 מ"ר. הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה.		
--	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות. - " הבניה כוללת פגיעה בחזית הבניין" - "הבניה כבר פגעה ועלולה לפגוע לפגיעה נוספת בצנרת הבניין" - "הבניין מוגדר לדירות מוגרים ונראה כי ניהול עסק של מלון בתוך בניין גורים" בבחינת הבקשה ניתן לראות שאין שינויים פנימיים בדירת המבקש. - " קיימת חשיבות לעניין השימורי ע"מ לשמור על צביונה של ירושלים ועל הנראות ברחוב" מובא להכרעת הוועדה לעניין שימור.		
קווי בניין : קומת קרקע מפלס 0.00, חזית דרומית: מוצע בינוי קיר למרפסת וסגירתה מעבר לקו הבניין, בינוי זה יוצר תוספת שטח ואף בינוי היוצר צמצום המרווח – ייבדק עם ראש הצוות האם ניתן לאפשר עפ"י נספח הבינוי והוראות התכנית. שטחי בניה : קומת קרקע מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצע תוספת בינוי על חשבון מרפסת מקורה בסך של 5.52 מ"ר - - ייבדק עם ראש הצוות האם ניתן לאפשר עפ"י נספח הבינוי והוראות התכנית. סגירת מרפסות: קומת קרקע מפלס +0.00, חזית צפונית מזרחית: מוצעת סגירת מרפסת קיימת בשני צידה מאבן ובטון, בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה בשונה מהוראות התוכנית ומנספח הבינוי – על עורך הבקשה לבצע את הסגירה	31/01/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מזכוכית במסגרות ברזל עץ או אלומיניום, יצוין כי טרם התקבל אישור שימור לבקשה. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה: - להסיר את השירותים מהחדרים ולהראות שירותים ומקלחת משותפים לדירה. - להראות חדר מגורים נאה לדירה ולא מסדרון קטן. - לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתוכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה המוצעת מובאת לדחייה במתכונת היות והמוצע מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין חריגה מקו הבניין (צמצום המרווח) בחזית הדרומית ולסטייה ניכרת מתקנות לעניין תוספת שטח מעבר למותר, מעבר לכך טרם התקבל חו"ד מחלקת השימור, לבקשה הנ"ל הוגשו 3 התנגדויות, במתכונתה הנוכחית לא ניתן לאשרה. המלצת המחלקת היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. נספח בינוי : המוצע בבקשה חורג מנספח הבינוי לחזית הצפונית מזרחית ולחזית דרומית, במתכונת הנוכחית – לא ניתן לאשר. קווי בניין :	11/01/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קומת קרקע מפלס 0.00, חזית דרומית – מוצע בינוי קיר למרפסת וסגירתה מעבר לקו הבניין, בינוי זה יוצר תוספת שטח ואף בינוי היוצר צמצום המרווח, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר בינוי זה. שטחי בניה : קומת קרקע מפלס +0.00, חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי על חשבון מרפסת מקורה בסך של 5.52 מ"ר. ניתן לראות שבתוספת הבינוי עובי הקיר בחריגה מקווי בניין המהווה סטייה ניכרת בשטחי בניה היות והתב"ע היא נפחית דבר זה יוצר הגדלת זכויות הבניה דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בחזית הדרומית לתוך קווי הבניין. סגירת מרפסות: קומת קרקע מפלס +0.00, חזית צפונית מזרחית – מוצעת סגירת מרפסת קיימת בשני צידה מאבן ובטון, בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה בשונה מהוראות התוכנית ומנספח הבינוי – על עורך הבקשה לבצע את הסגירה מזכוכית במסגרות ברזל עץ או אלומיניום, יצוין כי טרם התקבל אישור שימור לבקשה . אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה: - להסיר את השירותים מהחדרים ולהראות שירותים ומקלחת משותפים לדירה. - להראות חדר מגורים נאה לדירה ולא מסדרון קטן. - לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתוכנית a.		
---	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות. - " הבניה כוללת פגיעה בחזית הבניין" - "הבניה כבר פגעה ועלולה לפגוע לפגיעה נוספת בצנרת הבניין" - "הבניין מוגדר לדירות מוגרים ונראה כי ניהול עסק של מלון בתוך בניין גורים" בהתייחס לטענות הנ"ל ניתן לראות שבדירת המבקש ישנם שינויים פנימיים הכוללים 4 חדרי שינה וחדר שירותים ומקלחון צמוד לכל חדר יבוא להכרעת הוועדה בעניין זה - " קיימת חשיבות לעניין השימורי ע"מ לשמור על צביונה של ירושלים ועל הנראות ברחוב" עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור שימור כנדרש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3838 תחילת תוקף: 12/06/1996 ייעוד הקרקע: מעבר ציבורי להולכי רגל מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3838 תחילת תוקף 12/06/1996	11/01/2023	חוות דעת תכנונית

תכנית מתאר 62' תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: קיימת לעניינים הבאים: " תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים", המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין בחזית הדרומית ומגדיל זכויות בניה בתב"ע נפחית דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות – (ראה סעיף שטחי בניה וקווי בניין). נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה, כוללת מס' נספחי בינוי שותקים (מחייבים), המוצע בבקשה חורג מנספח הבינוי לחזית הצפונית מזרחית ולחזית דרומית, במתכונת הנוכחית – לא ניתן לאשר. שלביות ביצוע: בתוכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 3838 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. קומת קרקע מפלס 0.00, חזית דרומית – מוצע בינוי קיר למרפסת וסגירתה מעבר לקו הבניין, בינוי זה יוצר תוספת שטח ואף בינוי היוצר צמצום המרווח, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר בינוי זה. שטחי בניה:		
--	--	--

מותר לפי תב"ע: עפ"י סעיף 10(א): "אחוזי הבניה המרביים לשימושים העיקריים הם פועל יוצא של קווי הבניין ומספר הקומות המרבי והם כוללים את שטחי השירות לקומות העל קרקעיות" דהיינו כי מדובר בתב"ע נפחית. מוצע בבקשה: שטח עיקרי: קומת קרקע מפלס +0.00: חזית צפונית – מוצעת סגירת מרפסת קיימת בסך של 2.47 מ"ר חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי על חשבון מרפסת מקורה בסך של 5.52 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע סגירת מרפסת וכן תוספת בינוי כאשר שטחי הבניה נגזרים מקווי בניין ומספר קומות, אך ניתן לראות שבתוספת הבינוי עובי הקיר בחריגה מקווי בניין המהווה סטיה נכרת בשטחי בניה היות והתב"ע היא נפחית דבר זה יוצר הגדלת זכויות הבניה דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בחזית הדרומית לתוך קווי הבניין. סגירת מרפסות: מותר לפי תב"ע : עפ"י סעיף 10(א)(5)(ב)(1)(2)(3): "בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות ומדרגות חיצוניות בתנאים הבאים: 1. המרפסות בנויות בהתאם לתנאים בסעיף א. לעיל. 2. הסגירת תבוצע בזכויות במסגרות ברזל, עץ או אלומיניום צבוע. 3. סגירת המרפסת תהיה עד המרפסת שמעליה ולא פחות מגובה זה. מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס +0.00: חזית צפונית מזרחית – מוצעת סגירת מרפסת קיימת בסך של 2.47 מ"ר בשני צידה מאבן ובטון, בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה בשונה מהוראות התוכנית ומנספח הבינוי – על עורך הבקשה לבצע את הסגירה מזכוכית במסגרות ברזל עץ או אלומיניום, יצוין כי טרם התקבל אישור שימור לבקשה . אישור מחלקת הסדרי תנועה:		
---	--	--

לא רלוונטי לבקשה.

אישור שימור:

התקבלה דחיה אוטומטית בתאריך 05/12/2022 ע"י המערכת בגין חוסר מסמכים- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש.

חוות דעת אדריכלית:

המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין בינוי במרווח ולעניין הגדלת זכויות בניה מתבע נפחית, דהיינו סטיה ניכרת מתקנות,

מעבר לכך מוצע עבור כל חדר שירותים ומקלחת ללא הצדקה תכנונית, על פניו נראה כי המוצע בבקשה יהווה מלונית או אכסניה בשונה מהמותר בתבע ומייעודה למגורים דבר המהווה חשש לעבירת בניה עתידית – על עורך הבקשה:

- להסיר את השירותים מהחדרים ולהראות שירותים ומקלחת משותפים לדירה.

- להראות חדר מגורים נאה לדירה ולא מסדרון קטן.

- לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתוכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות.

- "הבניה כוללת פגיעה בחזית הבניין"

- "הבניה כבר פגעה ועלולה לפגוע לפגיעה נוספת בצנרת הבניין"

- "הבניין מוגדר לדירות מוגרים ונראה כי ניהול עסק של מלון בתוך בניין גורים"

בהתייחס לטענות הנ"ל ניתן לראות שבדירת המבקש ישנם שינויים פנימיים הכוללים 4 חדרי שינה וחדר שירותים ומקלחון צמוד לכל חדר יבוא להכרעת הוועדה בעניין זה

- "קיימת חשיבות לעניין השימורי ע"מ לשמור על צביונה של ירושלים ועל הנראות ברחוב" עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור שימור כנדרש.		
	30/06/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	6
	אישור פיקוד העורף הג"א	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה:

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין אישור שימור היות והתקבלה דחיית מחלקת השימור והמוצע בבקשה תואם את המותר עפ"י התב"ע מספר 3838 ועפ"י הנספח כמ"כ עורך הבקשה תיקן את הליקויים עפ"י החלטת הוועדה ועפ"י ההערות ע"ג ההרמוניקה.

המלצת המחלקה הינה לזמן את המתנגדים.

סגירת מרפסות :

על עורך הבקשה לבצע את הסגירה מזכוכית במסגרות ברזל עץ או אלומיניום.

אישור שימור :

מובא להכרעת הוועדה האם לאשר את הבקשה אל מול דחיית מחלקת השימור.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה b.

התנגדויות :

* " הבניה כוללת פגיעה בחזית הבניין".

- הבינוי המוצע בבקשה הינו תואם תבע.

* "הבניה כבר פגעה ועלולה לפגוע לפגיעה נוספת בצנרת הבניין".

- המבקש ייתן במעמד הוועדה תגובתו לכך.

* "הבניין מוגדר לדירות מוגרים ונראה כי ניהול עסק של מלון בתוך בניין גורים".

- בבחינת הבקשה ניתן לראות שאין שינויים פנימיים בדירת המבקש, ע"ב ייתן במעמד הוועדה תגובתו לכך.

* "קיימת חשיבות לעניין השימור ע"מ לשמור על צביונה של ירושלים ועל הנראות ברחוב"

מובא להכרעת הוועדה לעניין שימור היות והמוצע תואם את ההוראות והנספח.

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

תיק: 2022/0391.00
מספר

תאריך: 05/09/2022
הגשה 17:47:48

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם המתנגד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	3738333	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
כהן	לאה	גברת

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
בצלאל	מרכז העיר	ירושלים

מספר בית	דירה	ח.ד.
102	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7448999	psika99@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9381111	הרב קוק 8 בנין אשר קומה 4 ירושלים

פרטי בא כת המתנגד

שם	מספר זהות
רוחם ניר	34194225

דואר אלקטרוני	תואר
psika99@gmail.com	עו"ד

טלפון בית	טלפון נייד
	050-7448999

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9381111	הרב קוק

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת קומה עליונה

ב. סמנים דירת המתנגד: ☒ במעלות המתנגד ☐ ששירות ☐ נדמי ☐ מפתח ☐ בחבריה

נימוקי ההתנגדות

מצורף בקשה מפורטת בשם הגב' דורית רוחם

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

תיק: 2022/0391.00
מספר

תאריך: 05/09/2022
הגשה 13:22:35

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	61273462	פרטי
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אסתי	עליאש

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נחלת אחים	בצלאל
מספר בית	דירה	ת.ד.
102	4	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6667761	estieliash@yahoo.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
7850310	רחוב בר כוכבא 19 דירה 34, אשקלון

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתיבים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ משפחות
בדמי ממתח ☐ בדמייה ☐

נימוקי ההתנגדות

שלום, 1. הבנייה כוללת פגיעה בחזית הבניין. דבר שלא מאושר על ידי שאר הדיירים ואסור על פי חוק. 2. הבנייה כבר פגעה, וכן עלולה לגרום לפגיעה נוספת בעתיד בצורת המים והביוב של כל הבניין בעקבות שינויים שלא מתאימים לבניין. 3. הבנייה גולשת לשטח משותף בגינה המטופחת שמסביב לבניין. 3. הבניין וכן הדירות שבתוכו מוגדרות כדירות למגורים בלבד. בבקשה הנוכחית מתכננים להפוך את הדירה לעסק הכולל מספר יחידות דיור להשכרה (חדר מקלחון ואסלה) עם דיירים מתחלפים. מעבר לכך שהדבר אינו חוקי, הוא יפגע באיכות ובשגרת החיים של כל הדיירים בבניין. 4. הבנייה כבר החלה ללא אישור מהעירייה. אחרי התנגדות של הדיירים בבניין (כולל פניה אישית שלי) נעצרה, ועכשיו יש ניסיון חוזר. ממה שנעשה עד כה, ראינו שבירת קירות וחלוקה של הדירה לדירות רבות עם מקלחת ושירותים בכל חדר. שוב, דבר שאינו חוקי - ניהול עסק של מלון בתוך בניין מגורים. 5. קיימת חשיבות בעיניי לשמור על צבינה של ירושלים ועל הנראות ברחובות. מעבר לעניין הלא חוקי, הדבר יפגע בחזות הכללית של רחוב מרכזי וותיק בירושלים. הפנייה מוגשת כפנייה אישית, ולא עם עורך דין כמו שפנו שאר הדיירים, בגלל קושי כלכלי. מצפה להתייחסות זהה ורצינית גם במקרה זה. מבקשת את התייחסותכם וטיפולכם בהקדם האפשרי. המקרה חמור מאוד ובמקרה שיאושר יהווה פתח למקרים נוספים כמו זה ויהרוס את העיר ואת איכות החיים בה. בתודה מראש, אסתי עליאש, ת.ז. 061273462 בהסכמה עם שאר דיירי הבניין בבצלאל 102

Oron Schwartz, Adv.
Yogev Narkis, Adv.

Rotem Nir, Adv.
Ofira Sambal, Adv.
Iman Jamal, Adv.

Yoram Elkis, Adv.
David Hefetz, Adv.
Shani Kamil, Adv.
Tal Amar, Adv.
Moti Zvilling, Adv.
Elias Inbram, Adv.

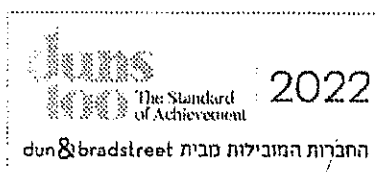
Nava Hans, Adv. Tax
counsel, Member of the
New-York Bar
Dan Mirkin, Adv.
Of Counsel

SCHWARTZ
NARKIS & CO

שוורץ-נרקיס ושות' עורכי דין

ATTORNEYS AT LAW

律師事務所
施納克律師事務所



22/331

יום שני 05 ספטמבר 2022

אורון שוורץ, ע"ד
יוגב נרקיס, ע"ד

רותם ניר, ע"ד
אופירה סמבל, ע"ד
אימאן ג'מל, ע"ד
יורם אלקיס, ע"ד
דוד חפץ, ע"ד
שני קמיל, ע"ד
טל עמר, ע"ד
מוטי צבילינג, ע"ד
אליאס אינברם, ע"ד

נאוה חנס, ע"ד – יועצת
לענייני מיסוי, רישון
לעריכת דין בניו-יורק
דן מירקין, ע"ד,
יועץ

מר אבי שמואלי – מנהל אגף פיקוח

לכבוד:
מר יואל שבת – מנהל אגף תכנון

עיריית ירושלים
כפר ספרא 1 ירושלים

מכובדי,

הנדון: התנגדות למתן היתר בניה – רח' בצלאל 102 ירושלים

בשם מרשינו, ה"ה דורית דותם (נציגת בעלים) ולאח כהן, נתכבד לפנות אליכם בדברים כדלקמן:

1. משרדנו נטל ייצוגם של בעלי זיקה ודיירי הנכס שבנדון, לצורך הגשת התנגדותם לביצוע עבודות לשינוי ושיפוץ דירת המגורים הדיועה כדירה מס. 2 בנכס שבנדון.

- מצ"ב העתק יפוי כח חתום בידי מרשנו.
- מצ"ב העתק נסח רישום הנכס שבנדון.

2. פניה זו, מצטרפת לפניית קודמות מאת מרשינו ואחרים, בשלב בו התברר כי בדירה מס. 2 בנכס שבנדון (להלן: "הדירה") מתבצע שינוי מהותי במבנה ובגבולותיו, בניגוד מוחלט להצהרת בעלי דירה מס. 2 מר יעקב בודהנה (להלן: "מר בודהנה") אשר ביקש לזרות חול בעייני מרשנו ולהכחיש תכליתן של עבודות הבניה. נציין כי התנגדות נוספת מטעם הגב' אסתר אליאש מוגשת באופן עצמאי ובאותו עניין.

Main office -- Granite building, Hilazon 5, Stock
exchange complex, Ramat Gan 5252269, Israel
Jerusalem office: Ha'Rav Kook 8 St.
Jerusalem 9422608, Israel
Tel: +9723-6855344 Fax: +9723-5322585
E-Mail: info@sonr-adv.com Site: www.sonn-adv.com

ראשי – בית גרניט, רח' חילזון 5, מתחם הבורסה
5252269, ת.
ירושלים – רח' הרב קוק 8 ים
9422608, ים
03-5322585 פקס: 03-685534
אתר: www.sonn-adv.com info@sonr-adv.com

3. בשלב בו התחוויר למרשינו כי מדובר בשינוי מהותי בדירה מס.2 במסגרתו פעל מר בוהדנה להרוס את קירות הפנים בדירה, להרחיב את גבולות הדירה ולהפוך מרפסות לחדרי מגורים, מיהרו מרשינו לפנות אל מחלקת הפיקוח בעיריית ירושלים ואף נערך ביקור מסודר בדירה, במסגרתו הופסקו עבודות הבניה.
 4. עבודות השיפוץ בדירה גרמו נזק לגינה שבחזית הנכס, באופן בלתי סביר.
 5. ניתן לראות בבירור כי השינוי בדירה כולל חלוקה למספר יחידות קטנות, הכוללות חדר מגורים קטן, חדר רחצה ושירותים, לרבות הכבדה של ממש על מערכת הביוב, ללא ביצוע התאמה המחויבת בהינתן תוספת כה משמעותית למבנה, עובדה אשר בנקל תוביל לקריסת מערכת הביוב וניקוז המים בנכס.
 6. בתוך כך, נראה כי תוכננה חריגה מגבולות הדירה וזאת על חשבון השטח המשותף לנכס, לרבות שינוי בחזית הנכס, בניגוד לכל דין.
 7. עתה, מתברר כי מר בוהדנה פנה אליכם במסגרת בקשה לקבלת היתר בניה אשר תכליתו "הכשרת הבניה" ומתן גושפנקא חוקית לשינוי יעוד דירת המגורים, באופן המחייב הבהרה מדויקת של תכלית הבקשה בצד התנגדות מרשנו לאישור התכנית.
 8. מכאן הפניה.
- רקע עובדתי – "בקליפת האגוז":
9. מרשינו מתגוררים בנכס שבנדון ומחזיקים בזכויות הבעלות במספר תתי חלקה, משך שנים ארוכות וחלקם אף קבלו זכויות אלו בירושה, בהינתן מגורים בנכס משך עשרות שנים.
 10. מדובר אפוא במבנה ישן, אשר לא בוצעו בו שינויים מהותיים מעולם.
 11. עובר ליום 1.1.2022 רכש מר בוהדנה את הזכויות בדירה הידועה כתת חלקה 2 ומיד לאחר הרכישה, החל בביצוע עבודות לשיפוץ הדירה, אך לאחר שפנה אל דיירי הנכס שבנדון בהודעה מסודרת במסגרתה ביקש להביע התנצלותו על ביצוע עבודות השיפוץ והמטרד בצדן.
 12. באופן זה, נחה דעתם של מרשינו כי מדובר בדייר הקשוב לצורכיהם לכאורה ומשכך, נמנעו מלבחון ביצוע עבודות השיפוץ בד בבד עם תחילתן.
 13. בשלב בו הושלמה הריסת קירות הפנים של הדירה ופינוי הפסולת, התברר כי מתבצעת חריגה לתחום הרכוש המשותף בחצר הבית המשותף, נוסף על ביצוע סגירת מרפסות והפיכתן לחדרי מגורים.
 14. בשיחה שקיימה הגב' דורית רותם עם מר בוהדנה הכחיש האחרון כי מתבצעת חלוקה פנימית בדירה, במסגרתה הפכה דירת מגורים לחמש יחידות הכוללות אמבטיה ושירותים כל אחת וזאת, במטרה לשנות את יעוד הדירה ושימושה כדי "מלונית" של ממש.

15. מרשינו פנו אל משרדכם בבקשה לברר טיבן של העבודות מיד עם היוודע עובדת ביצוע עבירות הבניה לכאורה, לרבות פניה מסודרת עלי דף מאת הגברת עדנה כהן ביום 3.2.2022 נוסף על שתי פניות קודמות בימים 1.2.2022 ו- 2.2.2022.

16. ביקור של נציג מחלקת הפיקוח מלמד כי אכן בוצעה עבודת בניה הטעונה היתר בניה מאת עיריית ירושלים ומשכך, ניתן צו המורה על הפסקת העבודה בדירה לאלתר.

17. תגובה מטעם נציג התביעה העירונית מלמדת כי אכן בוצעה עבירת בניה הטעונה הפסקת העבודה לאלתר :

4



האגודה המקצועית לתכנון וניהול ירושלים

משרד, תל אביב א' 64238
2022 8.9

ד"ר רב

הודעה: על מנהלי למקדמת עבודה

מס' ד"ר רב 2022-8.9

המנהל, מנהל מקדמת עבודה 119, תחום תכנון וניהול ירושלים, תל אביב א', 64238, משרד, תל אביב א' 64238, 2022 8.9. המנהל, מנהל מקדמת עבודה 119, תחום תכנון וניהול ירושלים, תל אביב א', 64238, משרד, תל אביב א' 64238, 2022 8.9. המנהל, מנהל מקדמת עבודה 119, תחום תכנון וניהול ירושלים, תל אביב א', 64238, משרד, תל אביב א' 64238, 2022 8.9.

המנהל, מנהל מקדמת עבודה 119, תחום תכנון וניהול ירושלים, תל אביב א', 64238, משרד, תל אביב א' 64238, 2022 8.9.

1. מנהל מקדמת עבודה 119, תחום תכנון וניהול ירושלים, תל אביב א', 64238, משרד, תל אביב א' 64238, 2022 8.9.
2. מנהל מקדמת עבודה 119, תחום תכנון וניהול ירושלים, תל אביב א', 64238, משרד, תל אביב א' 64238, 2022 8.9.
3. מנהל מקדמת עבודה 119, תחום תכנון וניהול ירושלים, תל אביב א', 64238, משרד, תל אביב א' 64238, 2022 8.9.
4. מנהל מקדמת עבודה 119, תחום תכנון וניהול ירושלים, תל אביב א', 64238, משרד, תל אביב א' 64238, 2022 8.9.
5. מנהל מקדמת עבודה 119, תחום תכנון וניהול ירושלים, תל אביב א', 64238, משרד, תל אביב א' 64238, 2022 8.9.

מנהל מקדמת עבודה 119, תחום תכנון וניהול ירושלים, תל אביב א', 64238, משרד, תל אביב א' 64238, 2022 8.9.

המנהל, מנהל מקדמת עבודה 119, תחום תכנון וניהול ירושלים, תל אביב א', 64238, משרד, תל אביב א' 64238, 2022 8.9.

19. מנגד, לא הושב המצב לקדמותו ועתה מתברר, כי מר בודהנה פנה אליכם בבקשה מסודרת לקבלת היתר בניה.

20. מכתבכם מיום 17.8.2022 מלמד כי המועד להגשת התנגדות למתן היתר הבניה קבוע ליום 8.9.2022 ומכאן הפניה.

תמצית טענות מרשינו:

21. השינוי במבנה הנכס, הכולל הצבת חמישה מנועי מזגנים בחזית הבית המשותף, עבור דירת מגורים המיועדת לשני חדרי מגורים בלבד, כמו גם ריבוי המבקרים בנכס, בתדירות בלתי סבירה, בצד האפשרות לחריגה אל שטחים המשותפים והכל תחת שינוי המבנה, אינה מותרת ברירה אלא לפנות אליכם במסגרת זו, כדי למנוע מתן "הכשר" לעבירות בניה חמורות.

Main office - Museum Tower, 4 Berkovitch St., 23rd Floor
Tel-Aviv, 64238, Israel
Jerusalem office: Harav Kook 8 st.
Jerusalem
Tel: +9723-6855344 Fax: +9723-5322585
E-Mail: info@scnr-adv.com Site: www.scnr-adv.com

ראשי - מגדל המוזיאון, קומה 23, ברקוביץ' 4
יב, 64238
ת ירושלים - רח' הרב קוק 8 י-ם
י, 9214915
03-5322585 פקס: info@scnr-adv.com אתר: www.scnr-adv.com

22. מר בוחנה נמנע מלציין בבקשה מטעמו לקבלת היתר הבניה כי קיימת התנגדות נחרצת מאת דיירי הנכס שבנדון וחמור מכך, העלים מר בוחנה מידע מהותי לפיו מדובר בחלוקה של חדרת למפר יחידות קטנות, הכוללת שינוי במערכת הניקוז ויתכן אף פגיעה של ממש במערכת זו, כדי הפיכת החדרה ל"מלונית" של ממש.

23. בתוך כך, סגירת המרפסות והפלישה לשטח החצר המהווה "רכוש משותף" לנכס בהגדרתו בחוק, מהווה פגיעה של ממש בנכס שבנדון.

24. יובהר, פיצול דירת מגורים ללא קבלת היתר כדין – זוהי עבירה לכל דבר. החוק קובע, כי פיצול דירה לשתי יחידות דיור או יותר דורש היתר.

25. החוק קובע כי פיצול דירות לשתי יחידות דיור או יותר הנה בגדר עבודה טעונה היתר שכן סעיף 145 לחוק קובע כי שינוי פנימי בדירה אינו דורש היתר אך שינוי מספר יחידות הדיור טעון היתר בניה.

בהתאם להוראות סעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) לא תינתן הקלה להוספת יחידות דיור אלא אם כן התמלאו כל התנאים הבאים:

- מדובר בתוספת של עד 20% מהמספר המותר על פי הוראות התוכנית
- השטח הממוצע בדירות לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר
- הבקשה חתומה על ידי כל בעלי הזכויות במגרש

26. ברור אפוא, כלל מהתנאים האמורים אינו מתקיים בבקשה להיתר ויש לקבל התנגדות למתן החיתר לאלתר.

27. פסיקת בתי המשפט מתייחסת בחומרה רבה למיצוע עבירות בתחום התכנון והבניה בכלל ופיצול דירת מגורים, לרבות הכשרת העבירות כעובדה מוגמרת שהוצבה זה מכבר בשטח:

בית המשפט העליון ציין פעמים רבות את החומרה שבה יש לראות עבירות על דיני התכנון והבניה:

"התופעה של בניית מבנים ללא היתר ובניה לקבלת היתר רק לאחר שנקבעו עובדות מוגמרות בשטח - תופעה נפוצה היא, ויש לפעול להכחדתה. יש במעשים כאלה פגיעה חמורה בשלטון החוק ובסדר הציבורי, ובכל שמציאות עגומה זו מתמשכת, המציאות היא חמורה יותר, ונדרשת מדיניות ענישה תקיפה ומוחשית כדי להדבירה."

(ר"ע 23/83 בנימין טור נ' מדינת ישראל, פ"ד לח(1) 533, 535 (1983))

"בנייה שלא כדין היא לא רק תופעה, החותרת תחת התכנון הנאות של הבניה, אלא השלכותיה מרחיקות לכת יותר: היא בין התופעות הבולטות, המוגעות בהשלטת החוק. מי שעושה דין לעצמו מוגע באופן גלוי והברור בהשלטת החוק"

(ר"ע 1/84 אברהם דוויק ואח' נ' ראש העיר ירושלים ויושב-ראש הוועדה המקומית לתכנון ובניה, פ"ד לח(1) 494, 500 (1984); דברי כב' הנשיא מאיר שמגר)

"לצערנו, הפכו עבירות נגד חוקי התכנון והבנייה לחזון נפרץ, ורבים גם טובים איש הישר בעיניו יבנה. זוהי פגיעה חמורה וקשה בשלטון החוק, המזולזל לעין השמש, ואין איש שם אל לב לאזהרות הגורמים המוסמכים ולפסקי הדין של בתי המשפט."

(ע"פ 917/85 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גליל מזרחי נ' מוסא נימר אבו נימר, פ"ד מא(4) 29, 31 (1987)

"תופעת הבנייה הבלתי חוקית הפכה מכת-מדינה – ברבות הימים והשנים צירפה עצמה מכה זו – בצד מכת גניבות רכב – לעשר המכות"

(רע"פ 4357/01 יעקב סבן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "אונו", פ"ד נו(3) 49, 60 (2002)

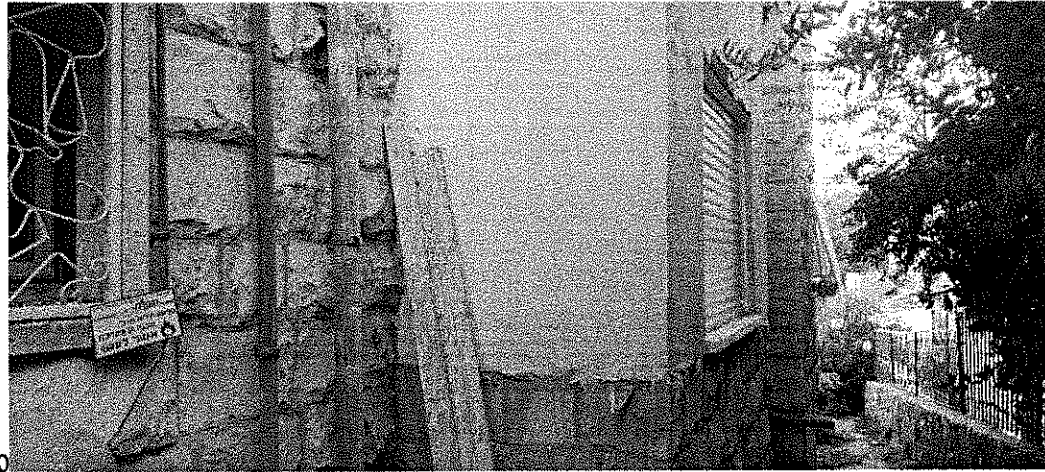
"המאבק בתחומים אלה של בניה שלא כדין הוא סיוזיפי, ואין צורך להכביר מלים על "מכת המדינה" רבת הפנים שמילאה את הארץ במקומות שונים. אין סיבה להוציא את הרוח ממפרשי הרשויות, המבקשות להיאבק בכך ככל יכולתן, ולרפות את ידיהן. על הבונים שלא כדין לידע, כפי שנכתב בפי המשיבה בבית המשפט המחוזי, כי כספם מושם על קרן הצבי. בתי המשפט גם מצווים ליתן יד לכך."

(ע"פ 11000/07 יהודה אלמליח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד, סעיף ה(3) להחלטת כב' השופט אליקים רובינשטיין (1.1.2008))

"בית משפט זה עמד לא אחת על כך שעבירות התכנון והבניה הן עבירות המבטאות זלזול בחוק וברשויות, וכי בתי המשפט ימעלו בחובתם אם יתנו לבניה בלתי חוקית להיגרר כך שלא יושם קץ להפקרות"

(רע"פ 8220/15 רשיק כפאיה נ' מדינת ישראל, סעיף 9 להחלטת כב' השופט סלים ג'ובראן (27.12.2015))

28. להלן מקבץ תמונות הנכס להמחשה:



Main office - Museum Tower, 4 Berkovitch St., 23rd Floor
 Tel-Aviv, 64238, Israel
Jerusalem office: Harav Kook 8 st.
 Jerusalem
 Tel: +9723-6855344 Fax: +9723-5322585
 E-Mail: info@scnr-adv.com Site: www.scnr-adv.com

ראשי - מגדל המוזיאון, קומה 23, ברקוביץ' 4
 תיב, 64238

ת ירושלים - רח' הרב קוק 8 ים
 ים, 9214915

03-685534- פקס: 03-5322585

www.scnr-adv.com אתר: info@scnr-adv.com

לסיכום:

29. מרשינו עותרים להורות על דחיית הבקשה להיתר בניה כפי שהוגשה מאת מר בוהדנה, בד בבד עם בדיקה פיסית מדויקת של הדירה בעטייה מבוקש היתר הבניה.

30. כן עותרים מרשנו להורות על השבת המצב לקדמותו ערב ביצוע חריגות הבניה ופיצול הדירה.

31. נודה על קבלת התנגדות מרשינו וצירוף פניה זו לתיק הבניין נשוא הבקשה להיתר.

אנו לרשותכם בכל הבהרה נדרשת.

בכבוד רב,



רותם ניר, עו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	2021/0399.00
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת לדירה בקומת הקרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר רוזנברג סילבי
עורך הבקשה	הנדסאי נורי אהרן רונ
מתכנן השלד	הנדסאי נורי אהרן רונ
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

רחובות הבוכרים 24 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	159	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7803	תחילת תוקף	12/07/2004	159	אזור מגורים מיוחד	429

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף המשמש למגורים, ברח' הבוכרים 24, גאולה, גוש: 30084, חלקה: 159.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס -3.10, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה מקומת הקרקע.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה לתוספת בקומת המרתף.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"הקלה מהוראות התוכנית שלבי ביצוע לבניה שלא בהינף אחד - התוספת קיימת מזה 30 שנה."

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 25.01.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 159, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
24/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה מובא להכרעת הוועדה: מדובר בבקשה תואמת תבע ונספח הבינוי, מוצע בינוי חלקי ופורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. התקבל דחיית מחלקת השימור לבקשה תואמת תבע, להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר בקשה זו. באם תחליט הוועדה לאשר בקשה זו, קוד החלטה יהא בתנאים. המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם. אישור שימור: התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת.

התנגדויות: "הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד. "הבקשה נעדרת תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטנציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד. "הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינוי המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום". - בדו"ח פיקוח שהתקבל ביום 02.01.2023 נכתב "בביקור במקום עפ"י בקשת ר"צ רישוי מני רחימוף ממח' הרישוי נמצא כי מדובר ביח"ד אחת ולא 2".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7803 תחילת תוקף: 12/07/2004	24/08/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה מיום 22.05.2022 ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון". סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 7803 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס 3.10-, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה מקומת הקרקע, המוצע בבקשה תואם נספח - אין מניעה לאשר. קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה לתוספת בקומת המרתף, המוצע תואם נספח בינוי - אין מניעה לאשר. יובהר: כי נספח הבינוי מאפשר תוספת 2 קומות נוספת עבור יח"ד חדשות שלא מוצעת בבקשה, פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 7803 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין מאושרים.		
--	--	--

שלביות ביצוע:

עפ"י התב"ע: הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים.

מוצע בבקשה: בניה שלא בהינף אחד, עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון – אין מניעה לאשר.

שטח בניה:

ש. עיקרי מתחת מפלס הכניסה הקובעת:

ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: בסך של 134 מ"ר.

ש. עיקרי קיים: בסך של 32.81 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע: בסך של 55.16 מ"ר.

חישוב:

$$32.81 \text{ (קיים)} + 55.16 \text{ (מוצע בבקשה)} = 87.97 \text{ מ"ר} < 134 \text{ מ"ר (מותר עפ"י תבע)}$$

ש. עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת:

ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: בסך של 1452 מ"ר.

ש. עיקרי קיים: בסך של 419.90 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע: בסך של 41.01 מ"ר.

חישוב:

$$419.90 \text{ (קיים)} + 41.01 \text{ (מוצע בבקשה)} = 460.91 \text{ מ"ר} < 1452 \text{ מ"ר (מותר עפ"י תבע) - אין מניעה לאשר.}$$

מס' קומות:

אגף צפון מזרחי:

מותר עפ"י תב"ע: 4 קומות מעל קומת מרתף.

קיים בבקשה: באגף זה אין בינוי קיים.

מוצע בבקשה: הרחבת קומת הקרקע ותוספת בינוי 2 באגף הצפון מזרחי בקומת הקרקע ובקומת המרתף – אין מניעה לאשר.

תימוכין קניינים:

מוצע בבקשה הרחבה ליח"ד המספח ליח"ד הקיימת את ח. מדרגות המשותף העתידי, בפגישה עם עורך הבקשה הוסבר והוכח כי חדר המדרגות ישמש רק את הדירות העליונות שהינם בבעלות פרטית של המבקש ולא שטח משותף כמו כן הבינוי המוצע הינו ע"ג שטח מוצמד ולא משותף בתשריט הבית משותף – אין מניעה לאשר.

אישור הסדרי תנועה:

לא רלוונטי לבקשה הנ"ל.

אישור שימור:

התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתקנת.

איכות הסביבה:

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה ביום 29.05.2023 ע"י גב' מעין אז.

חוות דעת תכנונית:

התכנית תוקנה עפ"י הנחיות הצוות המקצועי ועפ"י החלטת הוועדה, הבקשה תואמת תבע – אין מניעה לאשר.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים:

"*הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד. "*הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבנין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטנציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד. "*הבקשה נעדרת תימוכין קניינים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום". - בדו"ח פיקוח שהתקבל ביום 02.01.2023 נכתב "בביקור במקום עפ"י בקשת ר"צ רישוי מני רחימוף ממח' הרישוי נמצא כי מדובר ביח"ד אחת ולא 2". המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.		
	22/05/2022	דין בועדת משנה לדחות :

במתכונת המוצעת		המלצת המחלקה היא לא זמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב המאפשר תוספת יח"ד, עורך הבקשה מבקש הרחבת יח"ד קיימת - על עורך הבקשה לשנות את המוצע לתוספת יח"ד בהתאמה לנספח. יח"ד : מוצע בבקשה הרחבת יח"ד קיימת בשונה מהוראות התב"ע המאפשר תוספת יח"ד, לנידון לא פורסמה הקלה ואף התקבלה פניה של המתנגדים כי קיים בפועל 3 יח"ד כך שהמוצע בבקשה מהווה מצג שווא - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח מפורט על הקיים בשטח בכדי שיהיה ניתן להמשיך בחינה. תימוכין קניינים : - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת אישור שימור : התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת - על עורך הבקשה להמציא אישור מח' השימור.
----------------	--	--

איכות הסביבה :

התקבלה דחייה במערכת בתאריך 07.04.2022 ע"י שירה אדלר היות ועורך הבקשה לא השלים את הגשת המסמכים דרך המערכת - על עורך הבקשה להמציא אישור זה.

חוות דעת תכנונית :

- על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים:

"*הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין"

- עורך הבקשה נדרש להמציא חתימות שכנים לבניה המוצעת.

"*הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינו המוצע אינו בהינף אחד"

- עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים לתוספת המוצעת, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון.

"*הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינו הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינו הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום"

- עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קנייניים, מצג שווא -

נשלח פיקוח מטעם עיריית ירושלים, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון, הבינוי לא תואם את אופי המקום - עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' השימור לבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7803 תחילת תוקף: 12/07/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 3276 תחילת תוקף 25.03.1990, אזור מגורים 3 מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 7803 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. קומת מרתף, מפלס 3.10-, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה מקומת הקרקע, המוצע הינו בשונה מנספח אשר בקשה זו מהווה הרחבת יח"ד ובנספח התוספת הינה יח"ד נוספת. קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה לתוספת	09/05/2022	חוות דעת תכנונית

בקומת המרתף, המוצע הינו בשונה מנספח מחייב אשר בקשה זו מהווה תוספת ליח"ד ובנספח התוספת הינה יח"ד נפרדת. עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי מחייב - על עורך הבקשה לשנות את המוצע לתוספת יח"ד בהתאמה לנספח. לנידון לא פורסמה הקלה, במידה וע"ב ירצה לפרסם הקלה יש להתייחס לבינוי המוצע בש. משותף ולהשאיר גישה לדיירים שמעל אשר התב"ע נותנת גם הם תוספות. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 7803 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין מאושרים. שלביות ביצוע: עפ"י התב"ע: הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בבקשה: בניה שלא בהינף אחד, עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון. שטח בניה: ש. עיקרי מתחת מפלס הכניסה הקובעת: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: בסך של 134 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 32.81 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 55.16 מ"ר. חישוב: $32.81 \text{ (קיים)} + 55.16 \text{ (מוצע בבקשה)} = 87.97 \text{ מ"ר} > 134 \text{ מ"ר (מותר עפ"י תב"ע)}$ ש. עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: בסך של 1452 מ"ר.		
---	--	--

ש. עיקרי קיים: בסך של 419.90 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע: בסך של 41.01 מ"ר.

חישוב:

$$419.90 \text{ (קיים)} + 41.01 \text{ (מוצע בבקשה)} = 460.91 \text{ מ"ר} > 1452 \text{ מ"ר (מותר עפ"י תבע)}$$

קומות:

אגף צפון מזרחי:

מותר עפ"י תב"ע: 4 קומות מעל קומת מרתף.

קיים: באגף זה אין בינוי קיים.

מוצע בבקשה: הרחבת קומת הקרקע ותוספת בינוי 2 באגף הצפון מזרחי בקומת הקרקע ובקומת המרתף.

יח"ד:

מותר עפ"י תב"ע: 10 יח"ד.

קיים: 6 יח"ד.

מוצע בבקשה: הרחבת יח"ד קיימת ללא תוספת יח"ד, בשונה מהוראות התב"ע המאפשר תוספת יח"ד, לנידון לא פורסמה הקלה ואף התקבלה פניה של המתנגדים כי קיים בפועל 3 יח"ד במקום ההרחבה המוצעת כך שהמוצע בבקשה מהווה מצג שווא - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח מפורט על הקיים בשטח בכדי שיהיה ניתן להמשיך בחינה.

תימוכין קניינים:

מוצע בבקשה הרחבה ליח"ד המספח ליח"ד הקיימת את הח.מדרגות המשותף העתידי, עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת.

אישור הסדרי תנועה:

לא רלוונטי לבקשה הנ"ל.

אישור שימור:

התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת - על עורך הבקשה להמציא אישור מח' השימור.

איכות הסביבה:

התקבלה דחייה במערכת בתאריך 07.04.2022 ע"י שירה אדלר היות ועורך הבקשה לא השלים את הגשת המסמכים דרך המערכת - על עורך הבקשה להמציא אישור זה.

חוות דעת תכנונית:

מוצע בבקשה הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים:

*"הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין"

- עורך הבקשה נדרש להמציא חתימות שכנים לבניה המוצעת.

*"הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך

סיכול פוטציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קנייניים לתוספת המוצעת, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון. "הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קנייניים, מצג שווא - נשלח פיקוח מטעם עיריית ירושלים, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון, הבינוי לא תואם את אופי המקום - עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' השימור לבקשה. התקבלה תגובת נגד של המבקשים להתנגדויות, לאחר תיקון התוכנית המחלקה תתייחס לכך. המלצת המחלקה היא לא זמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במכונת המוצעת.		
לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא זמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע	09/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון.

נספח בינוי :

חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב המאפשר תוספת יח"ד, עורך הבקשה מבקש הרחבת יח"ד קיימת - על עורך הבקשה לשנות את המוצע לתוספת יח"ד בהתאמה לנספח.

יח"ד :

מוצע בבקשה הרחבת יח"ד קיימת בשונה מהוראות התב"ע המאפשר תוספת יח"ד, לנידון לא פורסמה הקלה ואף התקבלה פניה של המתנגדים כי קיים בפועל 3 יח"ד כך שהמוצע בבקשה מהווה מצג שווא - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח מפורט על הקיים בשטח בכדי שיהיה ניתן להמשיך בחינה.

תימוכין קניינים :

- על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת.

אישור שימור :

התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת - על עורך הבקשה להמציא אישור מח' השימור.

איכות הסביבה :

התקבלה דחייה במערכת בתאריך 07.04.2022 ע"י שירה אדלר היות ועורך הבקשה לא השלים את הגשת המסמכים דרך המערכת - על עורך הבקשה להמציא אישור זה.

חוות דעת תכנונית :

- על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים: "הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין" - עורך הבקשה נדרש להמציא חתימות שכנים לבניה המוצעת. "הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים לתוספת המוצעת, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנדון. "הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינוי המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים, מצג שווא - נשלח פיקוח מטעם עיריית ירושלים, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנדון, הבינוי לא תואם את אופי המקום - עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' השימור לבקשה.		
הקלה מהוראות התוכנית שלבי ביצוע לבניה שלא בהינף אחד - התוספת קיימת מזה 30 שנה	04/01/2022	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	9

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

מדובר בבקשה תואמת תבע ונספח הבינוי, מוצע בינוי חלקי ופורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע.

התקבל דחיית מחלקת השימור לבקשה תואמת תבע, להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר בקשה זו.

באם תחליט הוועדה לאשר בקשה זו, קוד החלטה יהא בתנאים.

המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.

אישור שימור:

התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת.

התנגדויות:

"הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין".

- עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד.

*"הבקשה נעדרת תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטנציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד".

- עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד.

*"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום".

- בדו"ח פיקוח שהתקבל ביום 02.01.2023 נכתב "בביקור במקום עפ"י בקשת ר"צ רישוי מני רחימוף ממח' הרישוי

נמצא כי מדובר ביח"ד אחת ולא 2".

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

תיק: 2021/0399.00
מספר

תאריך: 17/01/2022
הגשה: 15:24:22

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	40193641	יצחק לוי
תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יצחק	לוי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת אשכול	משמר הגבול
מספר בית	דירה	ת.ד.
10	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5000940	050-8575536	leviyy1@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
97752	משמר הגבול 10 כניסה א

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
צמוד

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת ☐ בבעלות ממשלה ☐ בבעלות אחרת

בימוקי ההתנגדות

הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תאריך: 25/01/2022
הגשה: 19:51:01

תיק: 2021/0399.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם המתאגיד / הגוף שלינגר	מספר זהות 3284635	סוג הזהות
--------------------------	-------------------	-----------

שם משפחה וייספיש (שלינגר)	שם פרטי נחום	תואר מר
---------------------------	--------------	---------

כתובת המתנגד

רחוב רחובות הבוכרים	שכונה בוכרים	יישוב ירושלים
---------------------	--------------	---------------

מספר בית 24	דירה	ת.ד. 500076
-------------	------	-------------

טלפון בבית 052-7648917	טלפון נייד	דואר אלקטרוני shimonchen1@gmail.com
------------------------	------------	-------------------------------------

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
-------	--------------------

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות
----	-----------

דואר אלקטרוני	תואר
---------------	------

טלפון בבית	טלפון נייד
------------	------------

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
-------	--------------------

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. סמלול דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ במעלות ☐ במעלות ☐ במעלות

נימוקי ההתנגדות

"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים"

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

תיק: 2021/0399.00
מספר

תאריך: 25/01/2022
הגשה: 15:04:19

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם התאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	27468115	ת"ז ללא ספרת ביקורת

שם משפחה	שם פרטי	תואר
שטיצר	נפתלי	מר

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
רחובות הבוכרים	בוכרים	ירושלים

ת.ד.	דירה	מספר בית
		24

דואר אלקטרוני	טלפון נייד	טלפון בבית
naftali@shenhav-rsr.com	053-7785398	

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות
איתמר שליסל	203027008

דואר אלקטרוני	תואר
itamar@agmon-law.co.il	עו"ד

טלפון נייד	טלפון בבית
054-5672212	

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הגן הטכנולוגי מלחה, בנין 1, ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת באותו מבנה

ב. שאנוס דירת המתנגד ☒ בבניית המתנגד ☐ בשכנות ☐ במיני

גימוקי ההתנגדות

מצ"ב כתב התנגדות לבקשה להיתר שבנדון, בשם של רוב דיירי הבניין.

(ד) הבקשה סותרת את הוראות הדין המחייבות לכלול בכל בקשה לתוספת בנייה התייחסות **למרחב מוגן דירתי**.

(ה) הבקשה כוללת הקלה בלתי סבירה מהוראות תכנית 7803 המחייבת בנייה בהינף אחד, ואישור בנייה בדרך של "טלאי על טלאי" כמבוקש בהיתר - יחתור תחת מטרות התכנית ויסכל לחלוטין את מימוש הנחיות הבינוי הקבועות בה, 'ימנע את האפשרות לבצע **שימור** ראוי של הבניין וימנע מימוש נכון ומלא של מלוא **הפוטנציאל התכנוני** הגלום בתכנית 7803.

(ו) לא ניתן לאשר את הבקשה שעניינה בהכשרה בדיעבד של עבירות בנייה חמורות ובזוטות שנעשו על ידי מבקשי ההיתר או מטעמם, ומבלי שהוכח תחילה כי אלה לא פגעו כבר ביציבותו ההנדסית של הבניין ובתשתיות חיוניות אחרות שלו.

1. ועתה בפירוט.

רקע כללי

2. ענייננו בבקשה להיתר, להכשרת בינוי קיים ברחוב "רחובות הבוכרים" 24, הידוע גם כגוש 30084 חלקה 159 (להלן: **הבניין**). בבניין רשומים כיום כ-6 יח"ד, ב-6 תתי חלקות.

3. ככל הנראה, הבניין נבנה כחלק מקומפלקס גדול לפני למעלה ממאה שנה, ומצבו וחוסנו רעועים ביותר. על פי המתואר בדף מידע לאתר לשימור מספר 719 של מחלקת שימור מבנים ואתרים היסטוריים בעיריית ירושלים עולה, כי ענייננו באחד מן המבנים החשובים ביותר שנבנו בירושלים בתקופה העותמאנית, ובבניין הפרטי היהודי הגדול ביותר שנבנה בארץ ישראל באותם ימים. בראשיתו, שימש הקומפלקס כמתקן כליאה תורכי, ובהמשך כמקום המגורים של מנהיגים ציוניים כדוגמת יצחק בן צבי. הבקשה להיתר נשוא התנגדות זו מבקשת להכשיר תוספות בנייה, שבוצעו בפועל באופן בלתי חוקי לפני שנים.

4. הבינוי שהכשרתו מבוקשת בבקשה להיתר נועד למטרות עיקריות, בשני מפלסים – הראשון מעל הקרקע בגובה 0.00+ בהיקף של 41.01 מ"ר, והשני מתחת לפני הקרקע בגובה 3.10- בהיקף של 55.16 מ"ר. הבינוי בשני המפלסים נוגע כביכול לדירת המבקשת, אך יש בו פלישה לרכוש המשותף.

להמחשה, להלן תצלום אוויר של הבניין כולל סימון אזור הבינוי המבוקש:



5. על מקרקעי הבניין חלות מספר תכניות: תכנית 1358, "תכנון מחדש של שכונת הבוכרים", שפורסמה לאישור ביום 28.4.1974; תכנית 3276, "שינוי תכנית מתאר - שכ' הבוכרים", שפורסמה לאישור ביום 19.4.1990; ותכנית 7803, "תוספות לשם הרחבות ותוספת 5 יח"ד חדשות - רח' הבוכרים 24 - שכ' הבוכרים", שפורסמה לאישור ביום 27.6.2004 (להלן: **תכנית 7803**).

6. כלל התכניות קובעות כי הבניין יוגדר כחלק מ"אזור מגורים 3 מיוחד", עליו חלות הנחיות שונות לבינוי ותכנון.

7. תכנית 7803 מתירה בעיקרה הרחבת הדירות, תוספת קומות מ-2 ל-3 מעל קומת המרתף וחלל רעפים, לרבות הגדלת מספר יחידות הדיור מ-6 ל-10 יחידות דיור. הוראות התכנית כוללות הנחיות בינוי מחייבות.

8. ענייננו בבית משותף שנרשם ככזה ביום 25.12.1988, ומעצם טבעו של בית זה הזכויות הקנייניות בו נקבעו במסמכי הבית המשותף.

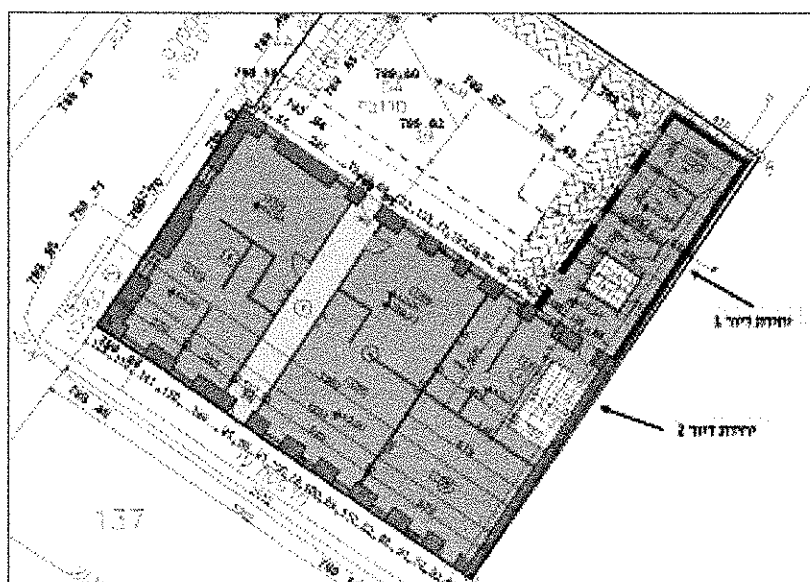
מסמכי הבית המשותף מצורפים כנספח 1 (תקנון ותשריט).

9. כאמור, בעניינם מדובר בהכשרת בינוי קיים. אלא שהבינוי הקיים אינו עומד בסעיף 9(ב) להוראות תכנית 7803, לפיה תוספת שטחי בניה תבוצע אך ורק באופן הזהה לבינוי הקיים, כלהלן:

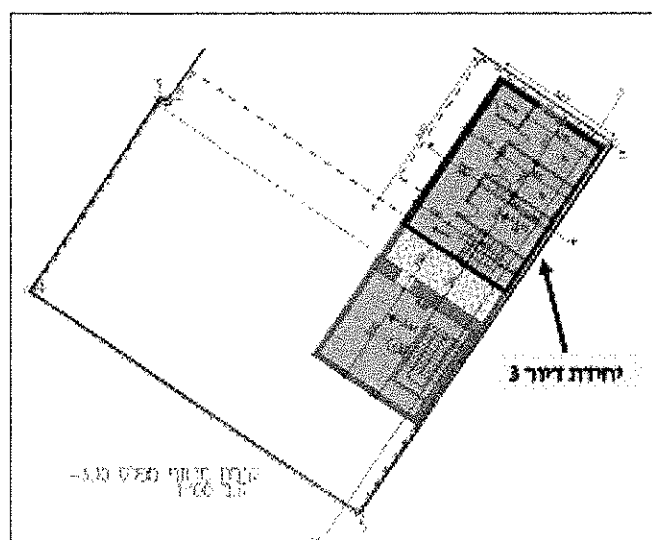
ה. הנביה תבצע באבן טבעית מרובעת ומסולחת, מאותו סוג גזון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. היתר הנביה יפרט פרטי אבן מתאימים לפרטי האבן במבנה המקור.

A

להמחשה, ראו מתוך הבקשה להיתר, על גביה סימנו את מיקומה של כל אחת מיחידות הדיור הנפרדות:



ראו סימון יחידת הדיור בקומת המרתף מתוך הבקשה להיתר:



שהרשות המוסמכת אישרה אותה, או שניתן, לפי סעיף זה, פטור מחובת הקמת המקלט או הגדלתו;

(2) בבית או במפעל הנמנים עם סוגים שנקבעו בתקנות – אישרה הרשות המוסמכת שמבנה חדר המדרגות, ואם לפי התכנית יהיה בהם מעבר אחר המוליך למקלט – גם המבנה של אותו מעבר, מתאימים למפרטים הטכניים והאחרים שנקבעו בתקנות כאמור;

(3) בתכנית הבניה שעליה יינתן ההיתר מתקיימות ההוראות לפי סעיף 14ד;

48. על פי סעיף 11 לחוק זה, מקלט הוא: "מבנה או מקום אחר שהותקן לשמש מקלט, הכל לפי התכנית שהרשות המוסמכת אישרה אותה".

49. בהתאם, קבעו תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990, כי חלף מקלט ניתן להקים מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) בהתאם להוראות התקנות (פרק ג' לתקנות אלה). ראו לעניין זה הגדרותיהם של "מרחב מוגן" ו"מרחב מוגן דירתי" מתוך התקנות:

"מרחב מוגן" – מקלט במתכונת מרחב הבנוי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו בפני התקפה והמתוכנן על פי הוראות חלקים ג', ג'1 או ג'2;

"מרחב מוגן דירתי" – מרחב מוגן הממוקם בתחום הדירה והמיועד לשרת את דיירי הדירה בלבד;

50. כללים אלה הפכו למוסכמה ברורה וידועה גם בהחלטותיהם של מוסדות התכנון השונים. כך, הודגש פעם אחר פעם, כי בקשה להיתר תכלול ממ"ד או אישור לפטור מהקמת ממ"ד בחתימת פיקוד העורף. ללא אלה - לא ניתן לאשר את היתר הבניה המבוקש.

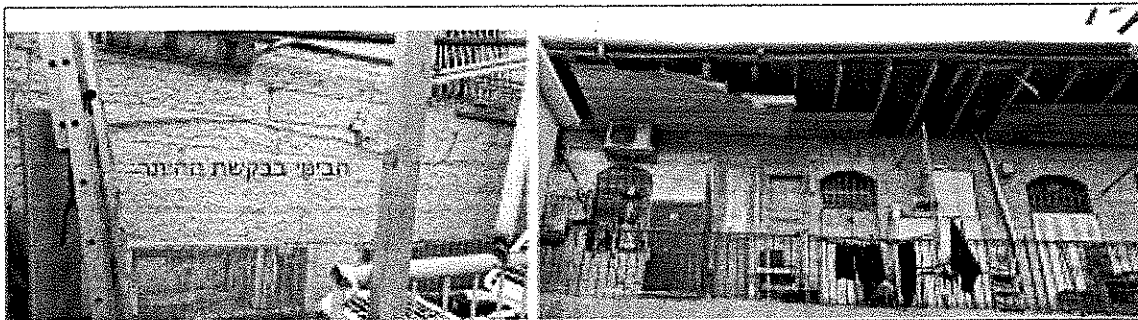
51. כך למשל, בערר 13069-07-21 שמרגד נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה בני ברק (נבו 14.12.2021), הוגשה בקשה להרחבת דירה בהיקף של 30 מ"ר בלבד, שלא כללה הוספת ממ"ד. הבקשה אושרה על ידי הועדה המקומית ובוטלה על ידי ועדת הערר:

"ככלל פטור מהקמת מקלט או מרחב מוגן יינתן רק אם הוכח שבשל תנאי המקום או בשל נסיבות אחרות לא ניתן להקים במבנה או סמוך אליו מקלט או ממ"ד. לפנינו לא הוצג כל טעם סביר להעדר תכנון של ממ"ד לדירות הבניין במסגרת ההרחבה הנרחבת המוצעת בבקשה להיתר מושא הערר.

61. אין ספק שסטייה מהחובה לבצע את הבנייה בהינף אחד בענייננו, תסכל את האפשרות לבצע שימור כולל ומתכליל של הבניין.

63. למעשה, כבר במבט בעין בלתי מזוינת ניתן לזהות פערים משמעותיים בין הבינוי הישן, לבין הבינוי החדש שהכשרתו מבוקשת כעת בבקשת ההיתר.

להמחשה, ראו תמונות המציגות את הבינוי הישן לצד הבינוי בבקשת ההיתר:



.7803

66. כך למשל, על פי סעיף 9(ג) להוראות תכנית 7803, ניתן להקים בבנין עד 4 קומות מעל לפני הקרקע:

ג. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות, מעל קומת קרקע תחתונה. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

67. בנייה בדרך של "טלאי על טלאי", כמבוקש על ידי מבקשי ההיתר בענייננו - בהכרח תסכל את

האפשרות לממש בצורה מושכלת ומיטיבה את מלוא הפוטנציאל התכנוני הגלום בתכנית 7803

ותמנע את היתכנות חיזוק הבניין כאמור. בנייה באופן של "טלאי על טלאי" אינה מאפשרת חשיבה

תכנונית ראויה של חדרי המדרגות, של מעלית ושל היבטים נוספים הנוגעים לבניין במכלול.

68. יודגש כי ניסיון להכשיר בינוי בלתי חוקי קיים, כשלעצמו, אינו יכול להוות הצדקה לאפשר סטייה כה

מהותית ופוגענית מהוראת השלביות הקבועה בתכנית 7803 (בהינף אחד). נהפוך הוא. בנייה בלתי

חוקית הינה שיקול כבד משקל למנוע לחלוטין מתן היתר בניה, שייתן פרס לעבריינים (ראו נא להלן).

69. אכן אישור הקלה מהוראות בינוי בהינף אחד מחייבת בחינה מהותית בשאלה האם ראוי לאשר את

ההקלה. במסגרת זו, יש להביא בחשבון כי "מהות ותכלית הוראה הקובעת שלביות ביצוע חורגת

מגדר המהות האדריכלית ומטרתה להבטיח אינטרסים רחבים יותר" (ערר 549/11 יעל חיון ואח'

נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נב) 04.07.2012).

70. כך, בענייננו.

71. ברי כי לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. בנייה שלא בהינף אחד תפגע בדיירי הבניין ובאפשרות

לשמרו כראוי, באפשרות לממש את מלוא הפוטנציאל התכנוני שנקבע בתכנית 7803, באפשרות

לחזק את הבניין ועוד.

אין לאשר את הבקשה הלקויה גם נוכח היותה בקשה להכשרה בדיעבד של עבירות בנייה

72. כאמור, ענייננו בבקשה להכשיר בינוי קיים שנבנה בניגוד לדין.

73. כבר נקבע בפסיקה כי במסגרת שיקולי מוסדות התכנון בבקשה להכשרת עבירות בנייה, תיבחן

הבקשה באופן דקדקני במיוחד. יפים לעניין זה דברים שנאמרו בע"מ 3319/05 אלגריה פונטה נ'

הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע (נב) 01.08.2005):

"אין חלקי עם הסבורים כי אין רלבנטיות בהקשר התכנון והבניה לחרות,

שלא לומר הפקרות, שנוהגים הבונים בלא היתר בניה או בחריגה הימנו,

מתוך הנחה כי כדאי להם אף לעמוד למשפט ולהיקנס, ומתוך תקווה,

המתגשמת במקרים רבים, כי לא תיהרס הבניה הבלתי חוקית. הרלבנטיות הערכית מוצאת ביטויה בהעלאת רמת הקפדנות וההזדקנות הנדרשת מגוף התכנון, לבדיקה ולשיקול בשבע עיניים, כאשר המדובר במי שכבר התיר לעצמו לזלזל בחוק, ועננה בהקשר זה פרושה על טיעוניו ועל עמדתו. הדבר מתיישב לדעתי גם עם הפסיקה משכבר"

74. מכאן ברור "שהתייחסות לתכנית צריכה להיות עניינית ומושפעת משיקולים תכנוניים ראויים ומי שבנה ללא היתר כחוק אינו יכול להסתייע בעבירה שביצע כנימוק לאישור התכנית" (עת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 1544/04 יסודות יניב בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז (נבו) 05.09.2006)).

75. כאמור, הבקשה שלפנינו עניינה בבנייה בלתי חוקית הקיימת מזה שנים.

76. אם לא די בכך, הבנייה המבוקשת כוללת סטיות מרובות מהוראות הדין, השוללות אפשרות לאשרה. הבקשה כוללת בינוי על חשבון שטחים משותפים ללא הסכמת בעלי הזכויות; הבקשה כוללת סטייה מהחובה להוסיף ממ"ד בכל תוספת בנייה; הבקשה כוללת פגיעה בסיכויי קידומו של היתר מכח תמ"א 38 ובאפשרות לבצע שימור של הבניין הייחודי והעתיק. כזכור, זאת במסגרת בקשה להקלה, שהיא לכשעצמה הליך הנדרש להביא בחשבון אינטרסים רחבים ובכללם שמירה על בינוי ראוי.

77. גם בשל כך לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר.

סיכום

78. מדובר בבקשה להיתר שפגיעתה בזכויות המתנגדים ממשית חמורה ובלתי מידתית. כפי שהוסבר, בבקשה להיתר נפלו פגמים למכביר שאינם מאפשרים את אישורה ובראשם העדר תימוכין קנייניים לבקשה, ומשכך יש לדחותה.

79. תצהיר של מר חיים הופמן ושל מר נפתלי שטיצר מצורפים כתמיכה לאמור בהתנגדות זו.

80. הועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את המתנגדים באמצעות הח"מ לכל דיון שיתקיים בעניינה של הבקשה להיתר.

אברהם פורטן, עורך דין

ברק נ. שוורץ, עורך דין

איתמר שליסל, עורך דין

כח והרשאה

אני הח"מ, נפתלי שטיינר, נושא ת.ז. מספר 171468272 החלף את ידם של עורכי הדין מספר אנפון ושות' רזונברג-הכהן ושות', ובכל זאת את ידם של עורכי הדין אברם מורסן ואו ברק נשורף ואו איתמו שלים מולם בידו וכל אחד מהם לרוד, להיות באופן הודי ולחוסע בשמי ובמקומי בפני כל עיבאה רלוונטית ובשרעור לכל דרונתיו עד האחרונה ועד בכלל, בעניינה של בקשה לחיתור מספר 0379.00/2021 שהוגשה על ידי גבי סילבי רזונברג מרחוב "רחובות המוכרים" 24 בירושלים וכל ההליכים שהתקיימו במסגרתה.

וזכר הקשר המיוחד לך, והגני מוטר להם את כל הכת, הסכירות והנזירות שאפשר, לפי החוק, למסכן לבואיכם לשם ספול בענין הניל לפי שקול דעתם, וסבילי למנוע בכלליתו של תרשאה זו, הגנו מימים את מוחם לקבל, לשלח, להניש ולחזותם על הבעיות, התראות נטריות, הגנות, וחשבות, כתבי סגנות סכל הסוטים, בקשות בדרך המרצח ובקשות אחרות ובחגי בידון מכל הסוגים, תביעות נזירות, התגוררות, קובלנות, קובלנות פליליות, ערעורים וערעורים נגדיים, הודאות, התראות מכל הסוגים, לדרוש ציון צדדים, עקולים וסמים ומתחם, טוב מוחלים, סכירה, להזמין עדים, להשיב, לקוף כנגד, להורות, להתפטר כראות עיניהם ועל דעת עצמם, להפסיק הוניה או זמניה כל הדין משפטי או לתור עליו כלו או מקצתו, למסור את הענין לבוררות ולחתום על שטר בודיון, לשלוח, לתת, לקבל ולחזותם הודעות, הצהרות, הזכרות, קבלות, מסמכים וניירות מכל הסוגים, לשעון כל מה שימצא לנכון או לתור על טענה, להוציא לפועל כל מסך דין, החלטה, אי צו, בקשר לענין הניל, לקבל, לגבות ולהזיקן כספים וחפצים חסגיים אי שיגיעו לצו, בקשר לענין הניל, ולהזניח ולעשות כל פעולה ולחזותם על כל גיר והסמך בכל מוסד או משרד מסגלתי, צבאי, צבורי, עירוני, מרטי, או מוקומי בקשר לענין הניל, הכל לפי שקול דעתם וראיה עינם, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל פעולות והליכים הקשורים בענין הניל כפי שבאי כחנן ימצאו למחאיה.

הנני מסכים שמלפני המאות כהרשעה זו בוחרת המכלול את ההיבטים וההיפוך; כמו כן נותנת לבא בחזק יבנות ענב על כל נירות, חפצים או כספים הנמצאים תחת ידו בעד כל תביעות שיתחייבה לו כלמי האינו סיבה שהיא.

תל אביב, 24.1.2022


יחזקאל בן-דוד

לכבוד מאשרי בזה את החתימה הנ"ל

757

87547

A black and white copy of this document is not official

my commission expires
Elder Shuchman, Adv.
Lic. No. 54333, 7-21

State of Florida



Department of State

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: United States of America

This public document

2. has been signed by Gloria Lee Denson Deal

3. acting in the capacity of Notary Public of Florida

4. bears the seal/stamp of Notary Public, State of Florida

Certified

5. at Tallahassee, Florida

6. the Seventeenth day of October, A.D., 2018

7. by Secretary of State, State of Florida

8. No. 2018-121279

9. Seal/Stamp:



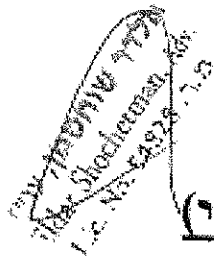
10. Signature:

Ken Reifner

Secretary of State

DSDE 99(2-12)

This document contains a true watermark. Hold up to light to see "SAFE" and "VERIFY FIRST."



יפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר (גיטרידני)

אני הח"מ ברמן יוסף אלן נושא דרכון אר"ב שמספרו 563045485 (דרכון ארצה"ב ישן k-1346893) מסנה בזה את עורכי הדין משה בן דוד וטאו ישעיהו אברהם וטאו פרומסור אביעד הכהן וטאו הודיה רמפורט הינוביץ וטאו משה כרמל וטאו אלדר שוחטמן וטאו מאיר בורוס וטאו ציפורה מגדלסון ת"ז 017336512 לבי"כ החוקמים שלי לשם עשייה בשמי ובמקומי, של כל הפעולות תבואות או חלק מהן:

1. למכור, להעביר, להחזיר, להשכיר, לשעבד ולתת למר חיים הופמן דרכון אר"ב 545749489 (להלן: "צד ג'") את מלוא זכויותיו בדירה ברח' דוד 24 ירושלים, הרשומה בסמרי לשכת רישום המקרקעין בירושלים כתת חלקה 6 וטאו נתת חלקה 5 בחלקה 159 בנוש 30084 (להלן "הרכוש הנ"ל"), באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאאו לזכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה הטבעת מתיקון טעות סופר ברישום בעלי הזכויות של תתי חלקות 5 ו-6 וטאו הטבעת מרישום בית משותף, אחוז, חלקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

2. לבצע בשמי ובמקומי כל פעולה שתידרש לצורך תיקון טעות סופר ברישום בעלי הזכויות של תתי חלקות 5 ו-6 בחלקה 159 בנוש 30084 והחלפת הזכויות בין תתי החלקות הנ"ל, באופן ובתנאים כפי שבאי כוחי הנ"ל ימצאו לזכון בהתאם לשיקול דעתם המוחלט, וכן לבצע בשמי ובמקומי כל פעולה שתידרש לצורך תיקון טעות סופר וטאו עדכון פרטי זיהוי וטאו עדכון במספר הדרכון הרשום בשמי ביחס לרכוש הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין. יפוי כח זה כולל במפורש את הסמכות לחתום על כל מסמך מכל סוג שהוא שיש לחתום עליו לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, לרבות תצהירים, דיווחים והצהרות לרשות המסים וטאו כל נוף רשמי שהוא, תכניות, תשריטים, שטרות, בקשות, הצהרות ומסמכים ללשכת רישום המקרקעין וכיו"ב.

3. לחתום על בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת צד ג' וטאו לטובת בנק וטאו מוסד פיננסי אחר וכן לחתום על בקשות לביטול הערות אזהרה כאמור. לחתום על כל מסמך או בקשה לשם תיקון החלפת בעלי הזכויות של תתי חלקות 5 ו-6. לחתום על מסמכי שיעבוד וטאו משכון עפ"י חוק המשכון, תשכ"ז-1967 וטאו על מסמכי וטאו שטרי משכנתא עפ"י חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), לרבות ויתור על ההגנות לפי סעיף 33 של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) וסעיפים 38 א' ו-ב' ו-39 של חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967. לחתום על כל מסמך רלבנטי אחר של בנק וטאו מוסד פיננסי אחר שמסמך לצד ג' את רכישת הרכוש הנ"ל.

4. מדי פעם בפעם למשכן או לבטל משכון, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב, להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרכב על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל לרשום או לבטל הערות אזהרה, לרבות משכון וטאו משכנתא לטובת בנק או כל אדם או נוף אחר שאליה יפנה צד ג' לקבלת משכנתא וטאו לרשום הערת אזהרה לטובתו.

אשר
מחמא
54823
1.7.78

19

גלוריה לEE דנסון
Gloria Lee Denson
Notary Public
State of Florida
Commission # 06047830
Exp. 12/15/2020

5. לחדש את הרישום במנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל לרישום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, ולרישום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמינו, לרישום נזכור בית משותף ולעשות כל מעלה בהתאם לחוק המקרקעין שנחקק ו/או התיקונים שיעשו בחוק הנ"ל, וכן לזקן כל מינו רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לרישום הרכוש הנ"ל ו/או חידוש רישומו ו/או הפרדה ו/או איחוד ו/או החלפת בעלי זכויות של חתי חלקות 5 ו-6, ולבקש ולבצע חלוקה פרצלציה, הפרדה, איחוד ובדרך כלל כל טרזקציה ורישום במנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו ו/או לבקש צו רישום במנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטול.

6. לזבוע חלוקה, פנוי, חוקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירות, דמי חכירה וכל מינו זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים לרכוש הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מסים וכל מינו תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לזאת על שעבודים וכל מינו זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתמסר, לבוא לכל מינו הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

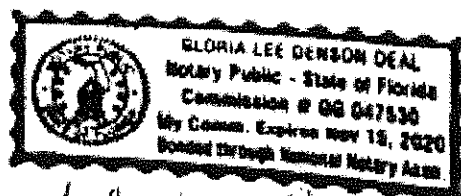
7. לשם בצות המעלות הנ"ל, להזמין בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, בכל חברה משכנת, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בתו משפט מכל הזרנות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי, שלטונות מיסוי מקרקעין, בנקים ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מינו שטוח טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, ועל כל מסמך ונייר אחר, ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא מעלה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ומעלה שמכל הרכוש הנ"ל רשאי לעשותה. כן אני מסמך בזאת במפורש את מיומני הכוח הנ"ל למנות בשמי לשלטונות מיסוי מקרקעין ולחתום בשמי ובמקומי על טכני דיווח, הצהרה, השנה, ער, תצהירי ביטול עסקה ובקשות שונות, לרבות בקשה לקבלת מטרד סמס שנת בהתאם להוראות סעיף 49 ב1 ו/או 49 ב2 לחוק מיסוי מקרקעין, עריכת שומה עצמית, וכן להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם המעלות שיעשו לפי יפוי כח זה.

8. כן אני מסכים כזה במפורש כי באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים ליוצג גם את צד ג' בעסקה זה, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים. כמו כן אני מודע להוראת סעיף 8 לחוק השלחות תשכ"ה-1965 ומסכים בזאת במפורש כי מיומני כוחי יהיו רשאים ליוצג גם אתרים וצד ג' בכל האמור ביפוי כח זה. מיומני הכוח יהיו רשאים להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

9. היות ויפוי כח זה נתן לטובת צד ג' הנ"ל שזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטל או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירת, והוא יחייב גם את יורשי, אפוטרופוסי, ומנהלי עובדי. יפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר פטירתי ויחייב את יורשי ואת יורשי הורשי הואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי על החתום:

גלוריה לEE דנסון
יוסף אק ברמן



Gloria Lee Denson

גלוריה לEE דנסון
Gloria Lee Denson
Notary Public
State of Florida
Commission # 06047830
Exp. 12/15/2020

כח והרשאה

אני הח"מ, צמורה רחל מנדלסון, מושאת ת.ז. מספר 0399.00/2021, מתקיף יופי הכח הנטרינוני שבזר, ממלאת בזה את ידם של עורכי-הדין ממשדד אגמון ושות' רווחברג הכהן ושות', ובכלל זאת את ידם של עורכי הדין אברם פורסן ואי ברק בשורף ואז איתמר שליטל כולט ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באין כוחו ולאומיע גשמי ובמקומי בפני כל ערכאה רלוונטית ובכרעתי לכל דרונותי עד האחרונה ועד בכלל, בעניינה של בקשה לחיתוך מספר 0399.00/2021 שהוגשה על ידי גב' סילבי רוחברג מרחוב 'רחובות הבוכרים' 24 בירושלים וכל ההליכים שיונקומו במסגרתה.

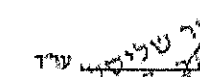
וכל הקשור המועיל לכך, והנני מוסרת להם את כל הכח, הסמכויות והסמכויות שאפשר, לפי החוק, למסדן לבא-כח לשם טפול בענין הנ"ל לפי שקול דעתם, ומבלי למנוע בכלליהם של הרשאה זו, הננו מניחים את כוחם לקבל, לשלח, להניח ולחתום על חביעות, התראות נטרינוניות, הגשת, חשבות, כתבי טענות מכל הסוגים, בקשות בדרך המדעה ובקשות אחרות וכתבי בי-דין מכל הסוגים, תביעות נגדיות, התנגדויות, קובלנות, קובלנות פליליות, ערעורים וערעורים נגדיים, הודאות, התראות מכל הסוגים, לורוש צדדים, עקולים זמניים ואחרים, מטי מומחים, מכירה, להומין עדים, להשביע, לזקוף בנגד, להודות, להחפשי כראות עיניהם ועל דעת עצמם, להפסיק סופית או זמנית כל הליך משפטי או לחר עליו כלו או מקצתו, למסור את הענין לבגידות ולחתום על שטר בורדין, לשלוח, לתת, לקבל ולחתום הורעות, הצהרות, הומנות, קבלות, מסמכים ומידות מכל הסוגים, לטעון כל מה שימצא לנכון או לוחר על טענה, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטות, או צו, בקשר לענין הנ"ל. לקבל, לגבות ולהחזיק בסמכים וחפצים המגיעים או שגיעו לנו, בקשר לענין הנ"ל, ולאומיע ולעשות כל מעולה ולחתום על כל ניר ומסמך בכל מוסד או משרד ממשלתי, צבאי, צבאי, עירוני, פרטי, או מקומי בקשר לענין הנ"ל, הכל לפי שקול דעתם וראות עינם, וכדרך כלל לקבוע ולהשתתף בכל פעולות והליכים הקשורים לענין הנ"ל כפי שבאי כחנו ימצאו למתאים.

הנני מסכימה שמלים הבאות בהרשאה זו ביחיד תכלולנה את הרבים ולהופך; כמו כן תהיה לרא כוחי זכות עקוב על כל נירות, חפצים או מסמכים הנמצאים תחת ידו בעד כל חביעות שתהיינה לו כלמי מאינו סיבה שהיא.

ולראיה באיתי על החתום, היום 20.1.2022


צמורה רחל מנדלסון

הנני מאשר בזה את החתימה הנ"ל


איתמר שליטל
ע"ד
87547
ע"ד

כח והרשאה

[illegible]

הנני מסכים שכלים המצאת בהרשאת זו ביחיד הכלולה את הרבים ולהפך, כמו כן תהיה לציבור המצאת המצאתי.
עדות, חתימה או מסכים המצאים חתום יהיו בעל כל הכוחות שהיו לי בידיים לפני חתימת מסמך זה.

הוצאה בא"ת על החתום, ה'ס' 2022, 20.1

חיים הופמן

הגוי סָאָשֶׁר בָּזָה אֶת הַחַתּוּמָה הַזֶּה לְ

איתמר שלישי
67547 ע"ד

כח והרשאה

אני הח"מ, רבקה סרון מנדלסון, נשואת ת.ז. מספר 152572020, כמלאה בזה את ידע של עורכי-הדין משרד אגמון ושות' רווחבת הכהן ושות', ובכלל זאת את ידע של עורכי הדין אברהם מורסן ו/או ברק נשחורץ ו/או איתמר שליסל כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, לחיות באין כוחו ולהוסיף בשמי ובמקומי במי כל עדכאה רלוונטית ובעדכור לכל רגשותי עד האחרונה ועד בכלל, בעניינה של בקשת לחיצור מספר 2021/1500000000 שמועשת על ידי גב' סילבי רוחבת סרוחוב סרוחוב "רוחבות הבוכרים" 24 בדשלים וכל המליכים שיתבצעו במסגרתה.

ובל הקשר המועיל לכן, והגני מוסית להם את כל הבת, המטכיות והקניות שאפשר, לפי החוק, למסור לבא-בית לשם טפול בענין הרל לפי עקול דעתם, ומבלי לגנוי בכלליותה של הרשאה זו, הגנו מיפיה את כוחם לקבל, לשלח, להניש ולחנות על תביעות, התראות גטריניות, הגות, חשבות, כתבי טענות מכל הסוגים, בקשות בדרך הסרצה ובקשות אחרות וכתבי בידון מכל הסוגים, תביעות גזירות, התנגדותות, קבלנות, קבלנות מלילות, עדויות ועדויות גזירות, הודאות, התראות מכל הסוגים, לדרש צדף גזירות, עקולים ומניס ואחרים, מניו מימחים, סכירות, להסתי עדם, להשביע, לוקף בעד, להודות, להחמיר בראות עיניהם ועל דעת עצמם, להפסיק סוגיות או סגות כל הליך משפטי או לתור עליו כלל או מקצתו, להסור את הענין לבדירות ולהחזק על שטר בודד, לשלוח, לחת, לקבל ולחזק הודעות, הנהרות, הסגות, קבלות, מסמכים ועדות מכל הסוגים, לעשו כל מה שימצא לנכון או יותר על טענה, להוציא למועד כל מסק דין, החלטות, או צי, בקשר לענין הרל, לקבל, לגבות ולחזק כספים ותגבים המועדים או שיעשו לו, במשר לענין הרל, ולהפיק ולעשות כל פעולה ולחנות על כל צד ומסכן בכל מוסד או משרד במעלה, בבאי, צבאר, עיוני, פרטי, או מסומי בקשר לענין הרל, הכל לפי שקול דעתם וראות עינם, ובדרך כלל לנקט ולהחזקתה בכל פעולה וחלבים הקשורים בענין הרל כפי שבאי כינו ימצאו למתאים.

הגני מסכימה שכלים הבאית בהרשאה זו ביוזם חבלותה את הרבים ולהפיק, כמו כן תחיה לבא בחי וכות עטב על כל בירות, חפכים או נשמים הנמצאים תחת ידו בעד כל חביות שתחיונה לו כלפי מאינ סוגה שחיה.

לראיה באחי על החתום, היום 26.1.2022

רבקה סרון מנדלסון
26.1.2022

הגני מסור בזה את התחזות הרל

עורכת שטופל עו"ד
87547



כח והרשאה

אני הור"ם, יצחק לוי, נושא תעודת זהות מספר 40193641 ממלא בזה את ידם של עורכי-דין ממשרד אגמון ושושן רחוב-כח חכתן ושות', ובכלל זאת את ידם של עורכי-דין אברהם מורסן ואו ברק ג. שחורץ ואו איתמר שליט כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באנן כוחי ולחזייע בשמי ובמקומי בפני כל ערכאה רלוונטית ובערעור לכל דרגתו עד האחרונה ועד בכלל, בעניינה של בקשה להיתר מספר 0099.00/2021 שהוגשה על ידי גב' טילבי רחוב-כח מרחוב "רחובות ובוכריס" 24 בירושלים וכל החליכים שיתקיימו במסגרתה.

ובל הקשור הסעיף לכך, רחמי מוסר לחם את כל הכח, הסמכויות וחזכויות שאפשר, לפי החוק, למסדן לבא-כח לשם טפול בענין הציל לפי שקול דעתם, וטבלי לפעול בכלליה של הרשאה זו, חננו מיפיהם את כוחם לקבל, לשלח, להגיש ולחתום על תביעות, התראות נטריוניות, תגות, תשובות, כתבי טענות מכל הסוגים, בקשות בדרך המרצה ובקשות אחרות ובתבי-דין מכל הסוגים, תביעות גבירות, חתנגדות, קובלנות, קובלנות פליליות, ערעורים וערעורים גבירים, הודאות, התראות מכל הסוגים, לדוש צדף צדדים, עקולים זמניים ואחרים, מנוי מוטחים, מכירת, לחזיין עדים, להשביע, לזקוף כנגד, להודות, להתפטר כראות עיניהם ועל דעת עצמם, להפסיק סופית או זמנית כל הליך משפטי או לחזר עליו כל או מקצתו, למסור את הענין לבחירת ולחתום על שטר בוררין, לשלח, לתת, לקבל ולחתום חודעות, הצהרות, הזמנות, קבלות, מסמכים ומירות מכל הסוגים, לסעון כל מה שימצא לנכון או לחזר על טענה, לחוציא לפועל כל מסק דין, חחלטה, או צו, בקשר לענין חביל. לקבל, לגבות ולהחזיק כספים וחפצים המגיעים או שייגיעו לנו, בקשר לענין חביל, ולחזייע ולעשות כל מעולה ולחתום על כל גיר ומסמך בכל מוסד או משרד ממשלתי, צבאי, צבורי, עירוני, פרטי, או מקומי בקשר לענין חביל, חכל לפי שקול דעתם וראות עינם, ובדרך כלל לנקט ולהשתתף בכל מעלות וחליכים הקשורים בענין חביל כפי שבאי חננו ימצאו למתאים.

הנני מסכים שמליט תבאאת בהרשאה זו ביחיד תכלולנה את הרבים ולחזייע; כמו כן תחיה לבא כוחי זכות עכוב על כל בירות, חפצים או כסמים הנמצאים תחת ידו בעד כל תביעות שתתייגנה לו כלפי מאיז סיבוב שחיא.

ולראיה באותי על החתום, תיום 24.1.2022

יצחק לוי

הנני מאשר בזה את החתימה חביל

ע"ד
איתמר שליט
87547
עו"ד

תצהיר מטעמו של מר נפתלי שטיצר

תצהיר

אני הח"מ, נפתלי שטיצר, נושא ת.ז. מס' 027468115 לאחר שהוזהרתי, כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני בעל נכס ברחוב "רחובות הבוכרים" 24, הידוע גם כגוש 30084 חלקה 159.
2. אני נותן תצהיר זה בתמיכה לכתב התנגדות לבקשה להיתר מספר 0399.00/2021 (להלן: **הבקשה להיתר**) שהוגשה על ידי גב' סילבי רוזנברג (להלן: **מבקשת ההיתר**), ופורסמה להתנגדות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
3. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן נכונות למיטב ידיעתי וכי הטענות המשפטיות המופיעות בו הינן נכונות למיטב הבנתי.
4. זהו שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אישור

אני הח"מ, ריבקי פרנק, עו"ד מאשר בזה כי ביום 24/01/22 הופיע בפניי מר נפתלי שטיצר נושא ת.ז. מספר 027468115 שהזדהה בפניי באמצעות תעודת זהות / המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפניי.

ריבקי פרנק, עו"ד
מ.ר. 53131
ר"ד שבטי ישראל 40 ירושלים
טל. 052-5251576, 052-5210400

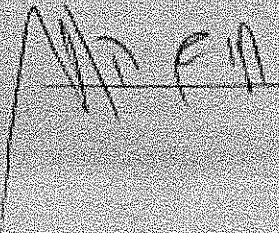
תצהיר מטעמו של מר חיים הופמן

תצהיר

אני הח"מ חיים הופמן, נושא דרכון מס' 545749489 לאחר שהוזהרתי, כי עלי להצהיר את האמת וכן אם לא אעשה כן, אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מתנודר ברחוב "רחובות הבוגרים" 24 הידוע גם כמס' 30084 חלקה 159.
2. אני טתן תצהיר זה בתמיכה לכתב התנגדות לבקשה להיתר מספר 0395002021 להירשם בבקשה להיתר) שהוגשה על ידי גב' טלבי רחנברג (להלן: מבקשת ההיתר), ופורסמה להתנגדות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
3. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן נכונות למיטב ידיעתי וכן הטענות המשפטיות המופיעות בו הינן נכונות למיטב הבנתי.
4. למיטב ידיעתי יחידת הזיור של מבקשת ההיתר פועלת בפועל ל-3 יחידות דיור נפרדות לחלונות המושכרות לשלושה צדדים שלישיים שונים.

זהו שמי זאת חתימתי ותוקן תצהירי אמת.



אישור

מתניה בן-נון, עו"ד
Matanya Ben Noon Adv.
מ.ר. 23028
מלאכי 10, ירושלים

24-01-2022

הופיע בפניי מר חיים הופמן, עו"ד מאשר בזה כי ביום _____, נושא דרכון מספר 545749489, שהזדהה בפניי באמצעות דרכון / המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפניי.

מתניה בן-נון, עו"ד
Matanya Ben Noon Adv.
מ.ר. 23028
מלאכי 10, ירושלים

תוכן עניינים

מס'	שם חנספח	עמ'
1	מסמכי הבית המשותף	31
2	דף המידע לבניין של המחלקה לשימור מבנים בעיריית ירושלים	37

נספח 1

מסמכי הבית המשותף

עמ' 31

תקנון מוסכם
בהתאם לסעיפים 62 ו-63
לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

אני הח"מ עו"ד אהרון פנחסי - מיופה כח של
שם פרטי שם משפחה

ראיסה מושיוב, ת"ז 6966781, לאה מושיוב ת"ז 1448264 וזאב מושיוב ת"ז 6966783
 שהם בעלי המקרקעין הידועים כחלקה 159 בגוש 30084 בשטח 429 מ"מ,
 קובע בזאת כדלהלן:-

(1) בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, (להלן-החוק) אני מוציא
 חלקים מהרכוש המשותף ומצמיד לדירות כדלהלן:-

(א) בית-כיסא בשטח 1 מ"ר המסומן בתשריט באות "ב" וצבוע בצבע אדום יוצמד
 ליחידת משנה 159/1.

(ב) חצר בשטח 32 מ"ר המסומן בתשריט באות "ג" וצבוע בצבע כחול יוצמד
 ליחידת משנה 159/2.

(ג) חצר בשטח 61 מ"ר המסומן בתשריט באות "א" וצבוע בצבע ירוק יוצמד
 ליחידת משנה 159/3.

(2) בהתאם לאמור בסעיף 57 לחוק אני קובע כי:-

(א) שטחי ההצמדות לא יכללו בחישוב שיעור החלקים ברכוש המשותף.

(ב) שיעורי החלקים ברכוש המשותף הצמודים ליחידות יהיו כדלהלן:-

חלקת	משנה	מספר	1	14/212	חלקים
"	"	"	2	26/212	"
"	"	"	3	68/212	"
"	"	"	4	43/212	"
"	"	"	5	31/212	"
"	"	"	6	30/212	"

(3) בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין הוראות התקנון המצוי, הוראות
 תקנון זה תקבענה - מלבד זאת יתר הוראות התקנון המצוי תחולנה.



(4) בהתאם לתקנה 77 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון הנ"ל ולהורות על רישומו.

ח ת מ ה

197630

חסי' ת. ז.

אהרון פנחסי

ה ש ט

אני הח"מ מרדכי טורים עו"ד, מ- רח' יפו 80 י-ם מעיד בזה כי היום 25.12.88 הופיע בפני אהרון פנחסי ת.ז. 197630 ואישר בי החתימה על תקנון זה היא שלו וכי ערוך את התקנון מרצונו הטוב והחופשי והבין את תוכנו.

חתימה עוה"ד

25.12.88

תאריך

אני מאשר התקנון לרישום

25.12.88

תאריך

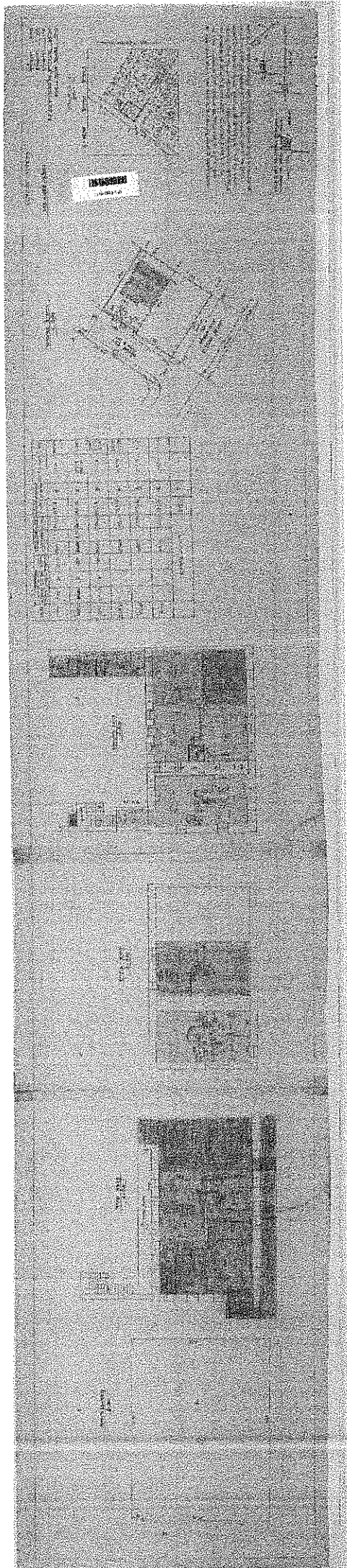


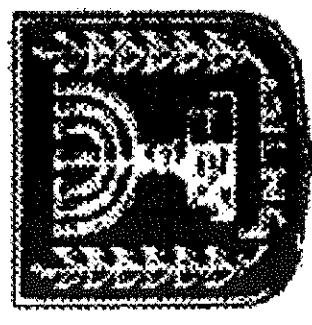
מפקח רשם מקרקעין



מצדד המעטים (התמה מוסדית).







משרד המשיפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנהל הבדיקות במשרד המשיפטים.
על החתום

משרד המשיפטים (חתימה מוסדית).

נספח 2

דף המידע לבניין של המחלקה
לשימור מבנים בעיריית ירושלים

עמ' 37

מחלקת שימור מבנים ואתרים היסטוריים
האגף לתכנון עיר. מינהל תכנון ותשתיות

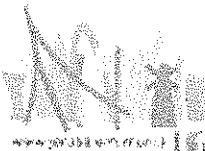
דף מידע לאתר לשימור מספר 719 שם אתר רחובות הבוכרים 24

כללי:

שם אתר	רחובות הבוכרים 24
שם היסטורי	בית מגשה משהיוף
סוג אתר	מבנה
מתכנן/אדריכל	
שנת הקמה	1840-1917 השלטון העות'מאני
שימוש בפועל בעבר	מגורים
שימוש בפועל בהווה	מסחר ומגורים
בעלות	
ייעוד בעבר	מגורים
ייעוד בהווה	מסחר ומגורים
הערות על הייעוד	המתחם הסלל כלל כל השנים בית כנסת במסוף על יחידות הדור הרבות
מספר כרטיס מתחם	1604
מספר כרטיס נוף	0
מזהה בכרטיס ישנה	0
מספר כרטיס סוקר	1-262
נצפות	שמנתית
טיב נצפות	בולט
חסמים / סיכונים	מצב פיזי רעוע
פירוט חסמים	תוספות בנייה רבות
מגמות פיתוח	התחדשות עירונית
פירוט מגמות פיתוח	
טיב נגישות רגלית	טובה
טיב נגישות מוטורית	טובה
נגישות לנכים	לא
פירוט נגישות	
איזורי השפעה (חיץ)	

מחלקת שימור מבנים ואתרים היסטוריים האגף לתכנון עיר. מינהל תכנון ותשתיות

נתוני מיקום כללי	
רחוב ומס' בית	רחובות הבכרים 24
שכונה	בכרים
גוש	
חלקה	
מספר תבע	6992
מגרש	161
תיאור פיזי	
תיאור קומות	מספר קומות
תיאור קומות פירוט	במקור 2 תכניות כעת לחמש קומות.
קומת קרקע	צמוד קרקע
קומת קרקע פירוט	
גג	רעפים
גגות פירוט	
טכנולוגיית גג	
טכנולוגיית גג פירוט	
העמדת תבנית המבנה	בניה בקו 0
העמדת תבנית המבנה פירוט	
טכנולוגיית בניית קיר חיצוני	אבן ח פני
בניית קיר חיצוני פירוט	
טכנולוגיית בניית קירי	גג רעפים
טכנולוגיית בניית קירי פירוט	
טכנולוגיית בניית מחיצות פנימיות	בניה בגדדית
טכנולוגיית בניית מחיצות פנימיות פירוט	כלל הנראה
עצים וצמחייה	
עצים וצמחייה פירוט	
מבנה אורבני	
מבנה אורבני פירוט	
טיפולוגיית מבנה	מבנה חצר
טיפולוגיית מבנה פירוט	
מאפייני אוכלוסייה	האזור עבר ג'נטריפיקציה וטתרה בה רק מעט אוכלוסייה מסורתית מקומית. כיום מרבית האוכלוסייה היא חרדית.
מצב חזית צפונית	
מצב חזית צפונית פירוט	פונה לחצר



מחלקת שימור מבנים ואתרים היסטוריים האגף לתכנון עיר. מינהל תכנון ותשתיות

שלמות חלקית

מצב חזית דרומית

מצב חזית דרומית פירוט

שלמה ובמצב טוב

מצב חזית מערבית

מצב חזית מערבית פירוט

מצב חזית מזרחית

אין

מצב חזית מזרחית פירוט

אלמנטים מיוחדים

אלמנטים מיוחדים פירוט

מזנח

מצב שימור מבנה

כולל תוספות מאוחרות

מצב שימור מבנה פירוט

מבני עזר

מבני עזר פירוט

גדרות שערים ובורות מים

גדרות שערים ובורות מים פירוט

חצרות וצמחיה

חצרות וצמחיה פירוט

הערה

ניתוח והערכה:

ורנקולר

סגנון אדריכלי

סגנון אדריכלי פירוט

חלק אינטגרלי ממרקם או רצף של פריטים

ההקשר האורבני של האתר

ההקשר האורבני של האתר פירוט

מרכיבי השימור באתר

מרכיבי השימור באתר פירוט

שימור מחמיר למבנה וחצרות

שימור מבנה

שימור מבנה פירוט

משה שפירא, אבנר אופק

שם הסוקר

01/01/2012

תאריך הכנה

ארצית

היסטורי תרבותי

המבנה מהווה חלק מהרקמה ההיסטורית של השכונה

היסטורי תרבותי פירוט

רמה שכונתית

חברתי קהילתי

המבנה מהווה חלק מהרקמה ההיסטורית של השכונה

חברתי קהילתי פירוט

ארצית

אדריכלי אסתטי

מבנה אופייני לשכונה ומהווה חלק מהשפה האורבנית של המקום, הן בצורת הפתחים שלו, הן

אדריכלי אסתטי פירוט



מחלקת עיבוד מידע ואזורי היסטוריים האגף לתכנון עיר. מינהל תכנון ותשתיות

בהעמדות על המגרש (קו 0) והן בשאר מאפייני האדריכליים והצורניים, המבנה כלל שלוש חצות
החצר המזרחית כללה ארקדה היקפית בשתי קומות יחידנית מסוגה בבניה הפרטית ביחשלים. בעת
בניית ישיבת קמניץ נהרסה החצר ושוחזרה באופן חלקי ביותר. בזמן כתיבת שורות אלו אושר תכנית
בניה עד לכלל שטחי החצרות.

ארצות

רוחני

רוחני פירוט

נופי בוטני

נופי בוטני פירוט

אין

דירוג ערכי

גובה

דירוג ערכי תאור

סיכום משמעות האתר

מבנה בעל מורפולוגיה טיפוסית לשכונת הבוכרים, המהווה שיא בתכנון העירוני-שכונתי. ביחשלים
בשלהי התקופה העת'מאית, הן באופן תכנון הגרד השכונתי ומתחמי הבינוי והן ברמת הבינוי (פרטי
בניין וטכנולוגיית בניין). המבנה הינו המבנה הפרטי היהודי הגדול ביותר שנבנה בארץ ישראל כ-3000
מ"ר. בראשית המאה העשרים התגורר במבנה בי משפחת מושהיוף בהמשך הולאם המקום ע"י
התורכים שהפכוהו לכלא לאחר מלח"ע הראשונה הפך המקום לבית הפקידים והתגורר בו מנהיגי
הציונות רחל ינאית ויצחק בן צבי ורבים אחרים.

המבנה הנ"ל הינו מהמבנים החשובים ביותר שנבנו ביחשלים בפרט ובשכונת הבוכרים בפרט

סיכום חשיבות האתר

הערה כללית

תיאור מילולי

מגה מבנה-מבנה אבן מקורי, המכיל שלוש חצות עם בניה הקפית בעל חלל שבמקומו היה חז קומתי עם גג רעפים. תוספות מספר על גפי המבנה
אשר שינו את נפחיותו.

200





אדריכלות * עיצוב * היתרים

3 ביולי 2022

הנידון: חוות דעת בעניין היתר בניה מספר 2021/0399.00.

בכתובת רחובות הבוכרים 24 ירושלים

לכבוד פרופ' זאק רוזנבערג (להלן : המבקש)

רחובות הבוכרים 24

ירושלים

שלום רב

על פי בקשתך ביקרתי בדירתך ברחובות הבוכרים 24, קראתי בעיון את פרוטוקול ישיבת הוועדה המקומית של עיריית ירושלים שהתקיימה ביום 22 במאי 2022 שדנה בבקשה להיתר בניה הנ"ל הנוגעת לתוספת בניה שעומדת כמו שהיא משנת 1989, וכל המסמכים הנלווים לבקשה זו. במקביל קראתי את כתב התנגדות מטעם עו"ד של השכנים וכתב הגנה מטעם עו"ד שלך.

להלן חוות דעתי:

ראשית, לא נראה לי שכתב הגנה של עו"ד יעקב אפשטיין מתאריך 27 באפריל 2022 הגיע לידי חברי הוועדה מכיון שבהחלטתה מתאריך 22 במאי 2022, אין אף רמז להוכחות שעשויות לבטל את התנגדותם של השכנים

הדגשת הנקודות העיקריות:

1. כתוב בהחלטה שהבקשה מובאת לדחייה במתכונת היות ועורך הבקשה מוצעת הרחבת יח"ד. ספח בינוי מחייב המאפשר תוספת יח"ד ועל עורך הבקשה לשנות את המוצע לתוספת יח"ד.
2. עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים
3. התקבלה פניה של המתנגדים כי קיים בפועל 3 יח"ד כך שהמוצע בבקשה מהווה מצב שווה
4. במכתב שהוועדה המקומית שלחה למבקש, ציינו בנוסף למה שנאמר לעיל:
 - א. התקבלה דחיית מחלקת השימור
 - ב. עורך הבקשה לא השלים את הגשת המסמכים עבור מחלקת איכות הסביבה
 - ג. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.
 - ד. התקבלו טענות המתנגדים: "הבניה צמודה לשטח שבבעלותי, הנ"ל לא ביקשו את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם את הגישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת התוכנית הינה בבעלות משותפת. פגיעה חמורה בזכות הקניינים שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות מאחר ויערער את יסודות הבניין".



אדריכלות * עיצוב * היתרים

- ה. עורך הבקשה נדרש להמציא חתימות שכנים לבניה המוצעת
 ו. אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטנציאל לתמ"א 38
 ז. אין התייחסות למרחב מוגן בבינוי
 ח. המוצע אינו בהינף אחד, אבל עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון

ברצוני להבהיר את הנקודות ע"פ סדר הנושאים שסיכמתי זה עתה.

1. בנוגע לצורך פרסום תוספת יח"ד, נציין שלפי נספח בינוי תוספת הבניה אינה יחידת דיור בפני עצמה. נספח זה מתאר רק את יח"ד בקומות הנוספות שאפשר לבנות לפי תב"ע מס' 7803, ותיאור זה לא שייך לתוספת בניה שעומדת כמו שהיא כבר 32 שנה. תקנון התב"ע (9, א' 1) מדגיש: "תוספת דירת שני מפלסים בקומת מרתף וקומת קרקע במפלסים -3.10-0.85" מבלי לבקש שתוספת זה תהיה יחידת דיור נפרד. אני מאשרת את מה שכתוב בכתב ההגנה (עמ' 2, סע' 1 ב'). הדירה של המבקש שרשומה בטאבו כדירה עם מחסן וחצר צמודה היא רק דירה אחת, המושכרת לשוכר אחד.
3. כמו שכתוב בכתב ההגנה (עמ' 7, סע' 17), הדירה ותוספת הבניה הן רק יחידת דיור אחת (שרשומה בטאבו כמחסן). המבקש הצהיר שהוא משכיר אותה רק לשוכר אחד והוא צירף את חוזה השכירות כנספח מס' 7). אני בדקתי שקיים מונה חשמל אחד, ומונה מים אחד, ורק מערכת גז אחת. המבקש הצהיר שדברי המתנגד שהוא בעל דירה מס' 3 אינם נכונים. נספח בינוי של התב"ע מתייחס לדירה של המבקש רק כיחידת דיור אחד.
4. בנוגע לתימוכין קנייניים, עורך הבקשה צירף את נסח הטאבו ואת תקנון בית משותף המוסכם משנת 1988, המוכיח שתוספת הבניה של המבקש בנויה לגמרי על שטח פרטי המוצמד לדירה מס' 2 כמו שרואים בעמ' 4 של כתב הגנה. ולא קיימים תימוכין קנייניים אחרים. בנוסף, יו"ר הוועדה המקומית כתב, בסוף מכתבו למבקש: "מובהר כי הוועדה אינה דנה בשאלות קנייניות".
5. בנוגע לעשרת הנקודות המוזכרות במכתב שהוועדה שלחה למבקש:
 א. בנוגע לדחייה של מחלקת השימור צריך לציין:
 א. תוכנית 7803 שאושרה בשנת 2004 אינה כוללת הוראות שימור. ותוכנית זאת נסמכת על תוכנית 3276 משנת 1990 המציינת סע' 6, ח', 3' (עמ' 7 המצ"ב כנספח א'): הוראת שימור למעט: הסרת תוספת בניה שאינם מן הבניה המקורית, וסע' 6, ח', 4' המדבר רק על ניקוי וחידוש האבן. נדגיש שתוספת הבניה של המבקש מצופה באבן ירושלמית (נספח ב').
- א. בשנת 2017 אדריכל ינאי אפלבוים אישר למבקש שניתן להכשיר את תוספת הבניה ולמרות שהוא הזכיר את "שיקולי השימור" הוא ביקש רק הוכחות הנדסיות לחוזק הקונסטרוקטיבי של הבניין (מכתבו מצ"ב כנספח 6 של כתב הגנה)
- א. תוספת הבניה היא חדשה יחסית (משנת 1989) והיא לגמרי נפרדת ביחס לבניין ההיסטורי והמונומנטאלי של השכנים (כמו שרואים בנספח ב')

III. תיק תיעוד מוגדר כ"מסמך מפורט, ובו מכלול המידע ההיסטורי-תרבותי והאדריכלי בנוגע לאתר, החל מהרמה הכללית ועד לפרטי הבניין, פירוט חומרים, טכנולוגיות בניה וכדו". סעי' 3.2
https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/preservation_preliminary_doc/he/binde_r_instructions_preservation_preliminary_doc.pdf

IV. אני מדגישה שאין למבקש שום מידע על תוספת הבניה שנבנתה בלי היתר בניה אך מאושרת על יד תב"ע 7803. המבקש לא איתר את המוכרים ולא יודעים מי האדריכל, מי המהנדס, מי הקבלן, באיזה חומרים השתמשו, ולכן אין למבקש שום אפשרות להשיג תיק תיעוד בנוגע לשימור של בנין שאינו היסטורי כלל.

V. אני מתארת לעצמי שהקונה הפוטנציאלי של דירת המבקש יהרוס את תוספת הבניה כדי לבנות אותה מחדש יחד עם שלושת הקומות המאושרות על ידי התב"ע, ואז בקשתו להיתר בניה חדשה תענה לכל הדרישות השימור.

ב. בנוגע לאישור מחלקת איכות הסביבה, הייתה רק בעיה טכנית של קליטת המסמכים במערכת. לפי דבריו עורך הבקשה שלח עוד הפעם את המסמכים הרלוונטיים למערכת של איכות הסביבה.
ג. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. לפי דבריו של עורך הבקשה התיקון יתבצע בקרוב.

ד. התקבלו טענות המתנגדים. חשוב לציין שכל הציטוט במכתב של הוועדה אינו מכל השכנים אלא רק מבעל דירה מס' 1 (נספח מס' ג') וכמו שהמבקש כתב בתצהירו (נספח 1 של כתב הגנה) אין להתנגדות זאת ערך כלל, ולהלן הנימוקים:

* דירה מס' 1 היא מכולת הפונה רק לרחובות הבוכרים, ולכן, למרות שיש לו קיר משותף פנימי שקיים למעלה מ-100 שנה, מעשית הבניה אינה צמודה למכולת זו.

* בעל דירה מס' 1 טוען שלא ביקשו את אישורי. אולם כאשר מחלקת הפרסום בקשה את אישורם של השכנים, המבקש הוכיח שתוספת הבניה נבנית רק על שטח פרטי המוצמד לדירתו ולכן הוא לא זקוק לאישורם. בנוסף, המבקש מוכיח בתצהירו לכתב הגנה שלשכנים יש אינטרס פיננסי לא לאשר את תוספת הבניה של המבקש.

* כמו כן, בעל דירה מס' 1 טוען: "הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית". המבקש הוכיח בנספח 2 של כתב הגנה שאביו של בעל דירה מס' 1 אישר את תוספת הבניה בשנת 1991.

* בעל דירה מס' 1 ממשיך: "מעבר לאמור הנ"ל חוסם את הגישה שלי אל הנכס". כאמור לעיל המכולת שלו נמצאת ברחוב ולא בחצר שבו נבנתה תוספת הבניה של המבקש.

* בנוגע לטענתו: "המרחב עליו נדרשת התוכנית הינה בבעלות משותפת". עו"ד יעקב אפשטיין בכתב ההגנה (עמ' 4-5) הוכיח שתוספת בניה של המבקש בנויה לגמרי על שטח פרטי.

* בנוגע לטענה האחרונה של בעל דירה 1: "לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין", תוספת הבניה של המבקש לא קשורה לבניין של השכנים. היא עומדת כמו שהיא למעלה מ-32 ומאז לא גרמה שום בעיה בטיחותית. כמו שרואים באישור הנדסאי (נספח מס' 8 של כתב הגנה) הבניה הינה יציבה ואין איתה שום בעיה קונסטרוקטיבית.



אדריכלות * עיצוב * דיוקנים

* כמו שכתוב בתצהירו, כאשר המבקש דיבר ישירות עם בעל דירה מספר 1 והסביר לו את כל הנ"ל, נשארה רק טענה אחת שאולי היתר הבניה יפריע לתוכנית תמ"א 38. כאשר הוא שלח לו את מכתבו של אדריכל ינאי אפלבוים (נספח 6 של כתב הגנה) הוא כבר לא הוסיף שום טענה והבין, כנראה שהמבקש רצה רק להכשיר את תוספת הבניה ולא לבנות בניין חדש.

ז. בנוגע למרחב מוגן הבינוי, לפי הגדרות המפורטות וההוראות לבניית מרחבים מוגנים המצויות בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990 מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) –

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/125_020.htm#Seif8

מותקן בדירות מגורים: אשר שטחו הפנימי (נטו) יהיה 9 מ"ר לפחות.

* בקומת המרתף של תוספת הבניה אין חדר בגודל של 9 מ"ר. אלא רק בקומה א'.

* אציין שלפי סעי' 9, סימן ב' של ההוראות הנ"ל, לא נבנה בניה של ממ"ד שתביא בפגיעה משמעותית באפשרות להשתמש בשטח זה למטרות שלהן נועדו.

* כמו כן אציין שבתקנות שפורסמו ב-1992, הוחלט כי בכל בניה חדשה בישראל, יוקם מרחב מוגן ולא מבקשים ממ"ד כדי להכשיר דירה ישנה

https://he.wikipedia.org/wiki/%D7%9E%D7%A8%D7%97%D7%91_%D7%9E%D7%95%D7%92%D7%9F

* לכן לפי סעיף 147 (י) לחוק התכנון אפשר לבקש פטור לממ"ד, ואם הוועדה תבקש אז נקים שיפור מיגון.

* תוספת הבניה נבנתה בשנת 1989, שנה לפני חוק הג"א, התש"ן-1990, ובכל הבית המשותף ברחובות הבוכרים 24 אין ממ"ד אך בשכונת הבוכרים יש 11 מקלטים ואחד נמצא קרוב לתוספת הבניה ברחוב אדניהו הכהן 44 (מקלט מספר 608) והוא בגודל 400 מטר (עיין נספח ד').

ח. בנוגע לפרסום של הקלה "בניה שאינה בהינף אחד", כמו שכתוב בכתב הגנה עמ' 6, סעי' 10, ציון זה של הוראות התב"ע נובעת מדרישת המבקש שיזם לבד את התב"ע בכדי להבטיח שהשכנים לא ישתמשו בתוכנית מבלי שיכשירו את תוספת הבניה, ואחרי מו"מ אשר ארך 18 שנה הוא הגיע למסקנה שאין אפשרות לבנות יחד איתם. נימוק זה מצדיק את הקלה כלפי סעי' 9 ז' של תקנון תב"ע מס' 7803.

בברכה

רבקה טיילור

הנדסאית אדריכלות

רבקה טיילור
הנדסאית אדריכלות
מ.ר. ה-52233

טלפקט אלמא 052-713-0963 :

052-713-0963 * R9550499@GMAIL.COM



אדריכלות * עיצוב * היתרים

נספח מס' א'

תיקון תוכנית תב"ע 3276

חזיתות לשימור: ח.

החזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום ו/או בנספח הבינוי מס' 1 בקו כתום הן חזיתות לשימור ואסורה הריסתן או כל פגיעה בהן.
לא יותר שינוי בחזית לשימור, למעט הפעולות הבאות:
1. הנמכת פתח ב- 1 עד 2 שורות אבן.
2. הפיכת חלון לדלת (ללא הרחבתם).
3. חסרת תוספות בניה שאינן מן חבניה המקורית.
4. ניקוי וחידוש האבן.
למרות מה שלעיל ניתן יהיה לבצע שינויים קלים באותם הקירות באישור מתכנן השכונה ומהנדס העיר.
מודגש בזאת כי לפני ביצוע כל עבודה בחלקה הכרוכה בהריסה או בבניה יעשה קל הנדרש לחיזוק הקירות וחלקי המבנה המיועדים לשימור.



אדריכלות × עיצוב × היזורים

נספח מס' ב'

בצד שמאל: התוספת בניה של המבקש, בצד ימין: הבניין ההיסטורי של השכנים



R9550499@GMAIL.COM × 052-713-0963

שמאל לימין: המבקש



אורכילול * ויצוב * הילר

נספח ג', הולגול של בעל הילר 1

כלב הולגול לביקשה להילר בנייה

יל: 2021/0399.00
מספר

ילר: 17/01/2022
הגשה: 15:24:22

פרטי המולגול

ולול המולגול

סול הולול	מספר ולול	שם הילריל / הלול
	40193641	יצחק לול

ולר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יצחק	לול

כלול המולגול

יילול	שכונה	רחוב
ירושלים	רמה אשטל	משמר הגול

מספר כל	דירה	ל.ל.
10	3	

לללן כלל	לללן ליל	ולר אלקטרוני
02-5000940	050-8575536	leviyy1@gmail.com

לילול הולגול

הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש אל אישורי ,

הזכויות שלי כלכל נפלעות בצורה מהולית , מעבר ללמור הנ"ל
חוסם גישה שלי אל הנכל , המרחב עליו נדרשת לוכנית הינה
בבעלות משולפת , פגיעה המורה בזכות הקניינית שלי , פגיעה
כלכל שלי פיזית , פגיעה בגישה לכלכל , לא ניתן לכלנות יערער אל
יסודות הבניין

R9550499@GMAIL.COM * 052-713-0963

לשם ללול ללול :



אדריכלות * שיצוב * היתרים

נספח ד'

שכונת הבוכרים, רשימת המקלטים

שכונה	מספר מקלט	סמל	הפרט ששילם	סוג	מבחן
אבו-טור	678	1	מחנה	מחנה	
טורים	608	44	מחנה	מחנה	400
טורים	609	23	מחנה	מקלט	250
טורים	611	11	מחנה	מחנה	150
טורים	612	16	מחנה	מחנה	50
טורים	613	4	מחנה	מחנה	280
טורים	614	23	מחנה	מחנה	40
טורים	620	27	מחנה	מחנה	50
טורים	634	2	מחנה	מחנה	
טורים	837	79	מחנה	מחנה	115
טורים	910	22	מחנה	מקלט	

R9550499@GMAIL.COM * 052-713-0963

מחנה אבו-טור (:

יום רביעי 27 אפריל 2022

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כיכר ספרא 1, קריית העירייה

ירושלים 9414109

תנדון: כתב הגנה להתנגדות לבקשה להיתר בניה מספר 0399.00/2021- רחובות הבוכרים 24

בשם מרשיי, פרופ' זאק רוזנברג ו/או גב' סילבי רוזנברג (להלן "המבקש" ו/או "המבקשים") ובהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, מוגש בזאת כתב הגנה להתנגדות הנ"ל מיום 25 בינואר 2022, שהופיע באתר של העירייה מספר שבועות לאחר מכן.

הרקע:

כמפורט בתצהיר של המבקש (נספח מס' 1), המבקשים הם בעלים של דירה מס' 2, חלקה 159 בגוש 30084 וקנו אותה בשנת 1990 עם התוספת בניה כמו שהיא עומדת היום. הם היו אז אזרחי צרפת והגיעו לארץ בעקבות הזמנה מאוניברסיטת בר-אילן ללמד שם כפרופסור אורח.

לפני הקניה הם פנו לעו"ד אהרן פנחסי ז"ל שמכר את כל הדירות של הבית המשותף ברחובות הבוכרים 24. הוא הודיע להם שאין היתר בניה לתוספת בניה של דירה מס' 2 שהמוכר בנה שנה לפני כן, אבל הוסיף שתוספת הבניה נבנתה על חצר פרטית, והוא בעצמו הוציא אותו מהשטח המשותף בתקנון המוסכם שהוא סידר במשרד המשפטים בשנת 1988. כמו כן הוא הוסיף שהוא מוכן, תמורת תשלום, להשיג את היתר הבניה וגם, לטפל בכל תלוני שהיא הקשורה לדירה זו ואין להם סיבה לפחד. על סמך דבריו של עו"ד פנחסי, המבקשים קנו את הדירה.

מיד לאחר הקניה, אדריכל בשם יצחק קליינברגר ז"ל התחיל לטפל בהיתר בניה והשיג את הסכמתם של חמישה שכנים (נספח מס' 2). שכן השישי בשם נחום ויספיש (בעל הדירה מס' 3) לא רצה לחתום וטען שיש לו טענות על תוספת הבניה של דירה מס' 2. עו"ד פנחסי טיפל בטענתו ואישר למבקש שעד הקניה ויספיש לא התנגד לתוספת בניה זו (נספח מס' 3). נציין שכל הבעלים קנו את הדירות לאחר שהמבקש קנה את דירתו, חוץ מבעל דירה מס' 1 שהסכים וחתם על בקשה להיתר בניה, ובעל דירה מס' 3 שכל טענותיו נדחו על ידי בית הדין הרבני (נספח מס' 4).

אחר כך, אדריכל קליינברגר הלך לעולמו, ואז עו"ד פנחסי הציע למבקש לשנות את התביעה וציין שאז לא יוכלו להתנגד לבקשה להיתר בניה של המבקש. אף שכן לא השתתף בהוצאות של המבקש בכדי לקבל את שינוי התביעה, אבל גם אף אחד התנגד לתוכנית מס' 7803 שאושרה על ידי משרד הפנים בשנת 2004 (נספח מס' 5) נספח זה מוכיח שהמבקש היה היחיד מבין כל השכנים שהגיש את התוכנית.



לאחר מכן המבקש קיבל מרוב בעלי הדירות בבניין ייפוי כוח והסכמים למיניהם בכדי לקנות את זכויותיהם ולקדם לבד את הבניה לפי התב"ע החדשה.

בניגוד לתוקף המשפטי של הסכמים אלו, מר נפתלי שטיצר ומר חיים הופמן (שניהם מתוך ארבעת המתנגדים להיתר בניה של המבקש) הצליחו לקנות את דירות מס' 4 ו-5 בכוונה לבצע במקום המבקש את תוכנית התב"ע שעבורה טרח במשך 5 שנים ושילם מכיסו.

נוכח כל זאת המבקש פונה לוועדה המקומית הנכבדה לאשר בהקדם את היתר הבניה שהוא הגיש כדין. ולהלן, תמצית עיקרי הבקשה לדחות את ההתנגדות על הסף.

נתייחס למספר טענות של המתנגדים :

1. עיקר טענת המתנגדים, כמו שכתוב בסעי' 4 שלהם : יש בדירה של המבקש "פלישה לרכוש המשותף".

בכדי לתמוך בטענה זו, הם מביאים את התקנון המוסכם שנערך על ידי עו"ד אהרון פנחסי בתאריך 25 בדצמבר 1988 (נספח 1 של המתנגדים, ומציינים "תקנון ותשריט", כאילו כולל את המסמך בשלמותו).

תקנון זה מציין במפורש בסעי' 1

א. בהתאם לסעיף 55 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 : "אני מוציא חלקים : "מעצם טבעו של בית זה הזכויות הקנייניות מהרכוש המשותף ומצמיד לדירות כדלהלן :

ובסי' קטן ב' כתוב : "חצר בשטח 32 מ"ר המסומן בתשריט באות "ג" וצבועה בצבע כחול תוצמד ליחידה משנה 159/2 (שהיא הדירה של המבקש).

ב. כמו כן, המתנגדים מציגים רק את החלק התחתון של התשריט המראה את המצב הקיים בשנת 1988 המציין שיש לדירה גם מחסן, ולא את החלק העליון של העמוד המראה את התימוכין קנייניים של הדירה מס' 2 של המבקש.

ג. יותר חמור מזה בסעי' 17, המתנגדים משתמשים בחלק התחתון של התשריט הנ"ל שהוא רק מתאר את המציאות בשנת 1988, באשר הם משמיטים לגמרי את החלק העליון של אותן תשריט שהוא דווקא קנייני מכוח התקנון המוסכם.

דרך השמטה זו, ובלי להביא את החלק הקנייני של המסמך, הם רוצים להוכיח : "על פי תשריט הבית המשותף, הדירה של מבקש ההיתר כוללת "שרוול" באורך של 9.78 מטר וברוחב של 2.47 מטר".

בסעי' 18 כתוב : "לעומת זאת, על פי הבקשה ההיתר מבוקש בינוי ב"שרוול" באורך 10.46 מטר וברוחב 4.36 מטר"



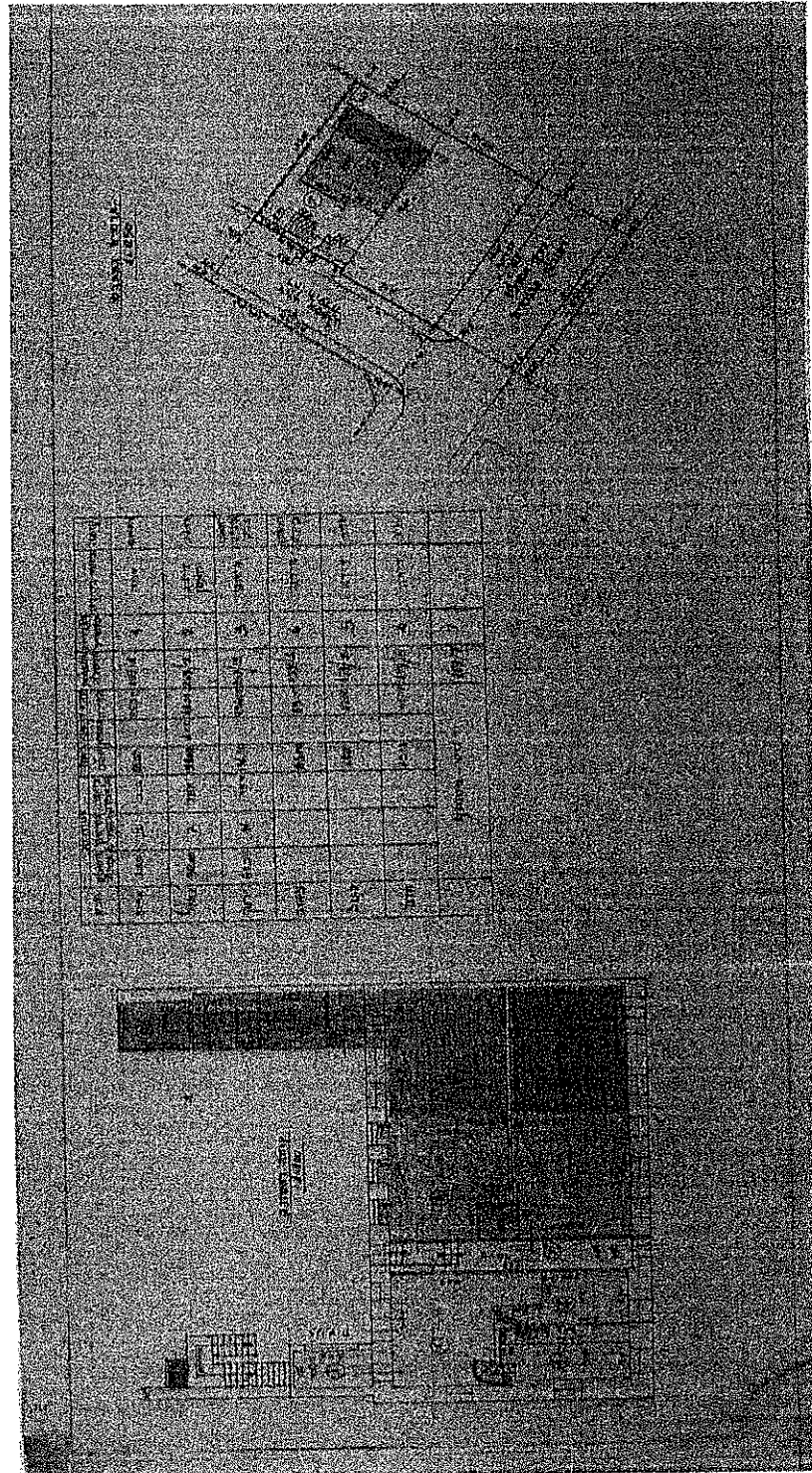
בניגוד לשני הסעי' אלו, החלק העליון של התשריט שהם משמטים מראה במפורש את המעמד הקנייני של דירה מסי 2 הכולל שני חלקים:

- א. דירה כמו שהייתה בשנת 1988: 10.13 מטר אורך על 2.63 מטר רוחב
- ב. החצר המוצמדת מכוח התקנון המוסכם: 9.90 אורך על 3.23 מטר

זאת אומרת שלמבקש יש זכות קנייני ברוחב של 5.86 מטר, ובניגוד לטענה הכוזבת שחוזרת על עצמה, שנעדרת תימוכין קניינים שרשומים בתקנון המוסכם.

נציין שהמתנגדים מודים, בסעי' 8, ואז סותרים את עצמם, שהתקנון המוסכם משנת 1988 מהווה התימוכין הקניינים. לכן בניגוד למה שהמתנגדים כותבים במבוא א', ובסעי' 23-24, ועוד, התימוכין הקנייניים מראים את הרכוש הפרטי של המבקש, ותימוכין אלו נעדרים רק מכתב ההתנגדות שלהם.

לחלן העמוד השלם המקורי לפני ההשמטה של המתנגדים בסעי' 17:



המתנגדים מצרפים את התשריט השלם של התקנון המוסכם רק בסוף כנספח מס' 1 (כתור אינדיקציה, כאשר **סעי' 17 שלהם מהווה הוכחה ושם הקטע המושמט במסמך המראה את הצמדת החצר, המוכיח שתוספת הבניה בנויה על שטח פרטי ולא משותף.**

מותר להזכיר, כמו שהמבקש כותב בתצהירו, שמר נפתלי שטיצר בעל דירה מס' 4, 'הוא יזם וקבלן גדול ומר חיים הופמן, בעל דירה מס' 5, אמר למבקש שיש לו אדריכל שאמור לקדם את הבניה בבית המשותף. ככל הנראה, האדריכלים שלהם הכינו, לפי בקשתם, את השרטוטים המופיעים בסעי' 17 המשמיטים את החלק העליון של התשריט המקורי.

למרות שלמתנגדים, תקנון מוסכם הוא מוכר להם היטב בשלמותו, וצרפו אותו רק בסוף כנספח מס' 1, כולם אמתו בתצהירם ו/או על ידי ייפוי כח והרשאות לב"כ שלהם את כל מה שנכתב בכתב החתנגדות, כולל השמטת הצגת חלק העיקרי של התשריט, הם גם הצהירו שאחרת הם צפויים לעונשים הקבועים בחוק. השמטה זו, בכדי להוכיח באופן שיקרי שהמבקש פלש לרכוש המשותף, כאשר המוכר שלו בנה על השטח הפרטי שלו, שייכת לכאורה לסעיף 414, סעי' קט' 2, של חוק העונשין, תשל"ז-1977 המגדיר כזיוף: "שינוי מסמך - לרבות הוספת פרט או השמטת פרט - בכוונה לרמות, או ללא סמכות כדין ובאופן הנחזה כאילו נעשה השינוי בסמכות כדין". כמו כן לכאורה תצהירם של המתנגדים המאשרים את תוכן כתב ההתנגדות, עוברים על הסעי' 239 לחוק העונשין, תשל"ז-1977.

2. והסעיף 420 של חוק העונשים מוסיף: "המגיש או מנפק מסמך מזויף או משתמש בו בדרך אחרת, בידעו שהוא מזויף, דינו כדין מזייף המסמך".

3. לכן לפי הכלל הידוע, "כל הפוסל במומו פוסל" (תלמוד קידושין, ע"ז), מה שנאמר בסעיף 25 של כתב המתנגדים, לאור הנאמר לעיל, אפשר להסיק שאופן עריכת התנגדותם "עולה כדי מצג שווא העלול להטעות את הועדה הנכבדה".

4. כל המתנגדים נושאים באחריות מלאה על זיוף הצגת מסמך התקנון המוסכם משנת 1988, וגם על כל הזיופים האחרים, וכל זה במטרה להטעות את הועדה המקומית הנכבדה.

5. לכן השמטת הצגת מסמכים הנ"ל, מחייבת למחוק את כל סעי' 14-21.

6. המתנגדים כבר לא יכולים לטעון, בניגוד לאמת, שהמבקש השתלט "באופן בלתי חוקי על שטחים משותפים נרחבים בבניין", כאשר המסמך השלם של התקנון המוסכם, המופיע לעיל, מוכיח בצורה חד משמעית שתוספת הבניה בנויה על שטח פרטי ולא על שטח משותף.

7. נציין שלמבקש יש גבול רק עם החצר המוצמדת של בעל דירה מס' 3, שכל טענותיו נדחו על ידי בית הדין רבני בשנת 1992. כמ"כ יש למבקש קיר משותף, שעומד כמו שהוא למעלה ממאה שנה, עם בעל דירה מס' 1, שלא בא בשום טענות אלא חתם על טופס בקשת היתר בניה בשנת 1991.

8. כל מת שנאמר בסעי' 22 מהווה עלילת דם מכיוון שהמבקש לא הוציא שום חלק מהרכוש המשותף בכדי להצמיד אותו לדירתו, אלא קנה את הדירה כבנויה על שטח פרטי מוצמד בשנת 1988.

9. בנוגע לסעי' 9 ח' של פרוטוקול התביעה 7803 שצריך לבצע את הבניה באבן טבעית מרובעת ומסותת, המבקש מסכים מראש לקיים הוראה זו במידה שהוועדה המקומית הנכבדה תדרוש.

10. בנוגע לסעי' 9 ז' של פרוטוקול התביעה 7803 : "הבניה תבוצע בהניף אחד, לא תותר בניה בשלבים".

א. כמו שהמבקש מסביר בתצהירו, הוא המקור של סעי' זה. הוא ביקש לכתוב אותו בכדי להבטיח שהשכנים לא ישתמשו בתוכנית שהוא הזמין ושילם עבורה מבלי שיכשירו את דירתו. אכן, בזמנו הוא חשב שהוא יגיע מהר להבנה עם כל השכנים כדי לבצע ביחד את תוכנית התביעה. לכן עד לאחרונה, הוא לא ראה צורך לבקש היתר בניה נפרד עבור דירתו, אלא חשב להכניס אותו בתוך היתר הבניה הכללי. אבל לאחר מו"מ במשך 18 שנים שלא הצליח, ולאור החובות הכספיות שלו, המבקש חושב למכור את דירתו, וצריך היתר בניה לצורך כך.

ב. בתאריך 10 ביולי 2017, האדריכל ינאי אפלבוים מהמחלקת התכנון של העירייה אישר בכתב שהאגף האחורי (תוספת הבניה של המבקש) "ככל שהוא קיים מוצע להכשרה במסגרת ההיתר מכוח התביעה", ואישר שאין סתירה בין היתר זה למסגרת התמ"א 38 שאפשר לבצע בבית המשותף (נספח מס' 6). המבקש שלח מיד אישור זה לבעל דירה מס' 4, שידע היטב שאין סתירה בין היתר הבניה של המבקש לתמ"א 38, וזאת בניגוד למה שהמתנגדים כותבים בסעי' 36 שלהם.

ג. סעי' 147, א' של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מציין שהוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145. הקלה זו להיתר בניה שמטרתו אינה עבור בניה בפועל, אלא רק הכשרה של תוספת בניה שקיימת 33 שנה כמו שהיא ושכבר מאושרת על ידי התביעה. היתר בניה זה לא יעכב כלל את המשך ביצוע הבניה בהתאם לתביעה 7803.

ד. בסופו של דבר הקלה זו תהיה גם לטובתם של כל השכנים, מכיוון שבלי היתר בניה על דירתו, המבקש לעולם לא יאפשר שום תוכנית בניה שעלולה לפגוע בחלק כל שהוא של השטח הפרטי שלו.

ה. כמו כן אף שכן לא יינזק בצורה כל שהיא מהקלה של הכשרת דירת המבקש כלפי הסעי' 9 (ד') של פרוטוקול התביעה שהוא יזם. למעשה, רק דרך הקלה זו תתאפשר כל בניה עתידית בבניין המשותף.

11. סעי' 62 של חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (תיקון מס' 14) תשנ"ב-1992 מציין : (1א) הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת

בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145. לכן תוספת הבניה של המבקש היא לגמרי מרטית.

12. חשוב להדגיש שאין תוראה כל שהיא בכל חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 שאומרת שבניה על שטח מוצמד הופכת להיות רשות משותף.

13. הנושא של בניה על שטח מוצמד נידון כבר בבית המשפט המחוזי בתל אביב (ת"א 1033-09) שם מדובר על סכסוך בין בעל דירת הגג, אשר טען שהוא רכש גם את הגג וגם את זכויות הבנייה העתידיות, לבין יתר דיירי הבניין. דיירי הבניין טענו שהצמדה אינה כוללת את כל זכויות הבנייה העתידיות. בית המשפט המחוזי קבע כי הדיירים הקנו בהסכם ובתקנון את זכויות הבנייה העתידיות לבעלי הדירה העליונה ולכן אישר את הבניה.

14. כמו כן ברחובות הבוכרים 24, חוץ מבעל דירה מס' 1, שאישר בשנת 1991 את בקשת ההיתר, ושל בעל דירה מס' 3, שבית הדין דחה על הסף את כל טענותיו (וגם לא התנגד לתביעה ולהיתר הבנייה הנוכחי), כולם קנו את דירתם מספר שנים לאחר שבעל הדירה מס' 2 קנה את דירתו עם התוספת בניה. כולם ראו אותה והסכימו עליה והקנו דה פקטו בהסכם ובתקנון את זכויות הבניה של דירה מס' 2. לא רק ש-80 אחוז מהשכנים לא באו בטענות על דירתו של המבקש, אלא הם קנו את דירתם בעקבות שינוי התביעה שהמבקש עשה על חשבונם, ולכן כולם הסכימו להכשרת דירתו על ידי התביעה.

15. בנוסף לסעיף שמחליף את סעיף 204 לפני תיקון 116 לחוק התכנון והבניה קובע שבניה ללא היתר מתיישנת כעבור 5 שנים, ועל אחת כמה וכמה, כאשר מדובר על תוספת בניה שהיא כבר מאושרת על ידי התביעה שאף אחד התנגד אליה.

16. בנוגע לטענת המתנגדים (כמו שנאמר בסעי' 35-27, הפרטים הנכתבים שם, (שמר הופמן בעל הדירה 5 אישר אותם בתצהירו), מוכחים שהמתנגדים נכנסו לדירה של המבקש בלי רשותו ובמטרה לרגל, וזאת בניגוד לסעי' 257 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 שבכל מה שנוגע לתכנון, רק לפקיד של מחלקת הרישוי יש סמכות להיכנס לדירות ולאחרים לא.

17. לעומת הטענה הכוזבת שהמבקש פיצל את הדירה לשלוש דירות ומשכיר אותן לשלשה שוכרים, המבקש הצהיר בתצהירו שתוספת הבניה קומתיים יצרה אגפים שונים בלי פיצול (כמו למשל דירה מס' 3, הכוללת שלש קומות בלי שאף אחד האישם אותו בפיצול דירתו). אבל המבקש משכיר רק דירה אחת לשוכר אחד, והקפיד לכתוב בחוזה שכירות: "הדירה היא יחידה אחת והשוכר מתחייב לא להשכיר חלק של הדירה לצד ג'" (נספח מס' 7).

בנוסף, יש בדירה רק מונה חשמל אחד, מונה מים אחד ומערכת גז אחת. המבקש גר בדירה זו למעלה מ-10 שנים רק עם משפחתו. אם היה רוצה לפצל את הדירה, הוא היה מבקש את החקלות של תיקון חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 117 - הוראת שעה), התשע"ז-2017 כדי לפצל את דירתו, דבר שהוא לא עשה. לכן אין שום יסוד בטענה הכוזבת של המתנגדים על פיצול דירה. ולכאורה תצחירם עוברים על הסעי' 239 תשל"ז-1977 לחוק העונשין: "מי שיודעין מוסר תצחיר שקר וכו'", והמתנגדים בתצחירם, שהם חתמו לפני העו"ד שלהם, ידעו שהם צפויים על העונש שנאמר בסעי' זה.

18. בנוגע לסעי' 54-45 של כתב ההתנגדות שאין פתרון מיגון, המבקש הצהיר בתצהירו שככל שוועדה המקומית תדרוש, הוא יתקין חדר ממ"ד באחד החדרים בקומת המרתף של תוספת הבניה, המקום מתאים מאוד להתקנת ממ"ד.

19. בנוגע לסעי' 55 המתנגדים כותבים: "הבקשה להיתר בניה צפויה כאמור לסכל את היתכנות חיזוק הבניין לפי המסלולים הקבועים בתמ"א 38". כבר לעיל, ציינו שבתאריך 10 ביולי 2017, האדריכל ינאי אפלבוים מהמחלקה לתכנון של העירייה אישר בכתב שהאגף האחורי (תוספת הבניה של המבקש) "ככל שהוא קיים מוצע להכשרה במסגרת ההיתר מכח התב"ע", ואישר שאין סתירה בין היתר זה למסגרת התמ"א 38 שאפשר לבצע בבית המשותף (נספח מס' 6). כמו כן הוא ציין "יש להביא הוכחה חנדסית לחיזוק הקונסטרוקטיבי", לכן מצ"ב אישור מהנדס (נספח מס' 8). שוב חשוב להדגיש שהדירה עומדת כמו שהיא כבר 33 שנים בלי ליקוי וכלי בעיה ביטחונית כל שהיא.

20. נציין שהמתנגדים מציגים: "דף מידע לאתר לשימור מספר 719 שם אתר רחובות הבוכרים 24, עם ציון "מצב פיזי רעוע" (גם בסעי' 40 של כתב התנגדות וגם כנספח 2). בזאת הם מנסים להוכיח שתוספת הבניה של המבקש "מצבו הרעוע, תוך סיכול כל פוטנציאל לחיזוק הבניין לפי הוראות תמ"א 38" (סעי' ג' של התמצית העיקרית של ההתנגדות), כאשר דף מידע זה מתייחס רק לבניין של השכנים. בניין זה נבנה בין השנים 1840-1917, כמו שכתוב בסעיף: שנת הקמה. מכיוון שתוספת הבניה של המבקש נבנתה בשנת 1989 ולכן אינה קשורה לדף מידע של מחלקת השימור, זה מהווה מניפולציה של מסמכים במטרה להטעות בצורה גסה את הוועדה הנבבדה.

21. בנוגע לסעי' 64-62, המתנגדים מדגישים את עניין השימור כולל מתכלל של הבניין. כבר נאמר לעיל, ובתצהירו של המבקש, שככל שוועדה המקומית תדרוש המבקש יחליף את האבן הירושלמית הקיימת לאבן טבעית מרובעת ומסותת, למרות שמדובר על בניין חדש יחסית ונפרד כלפי הבניין של השכנים.

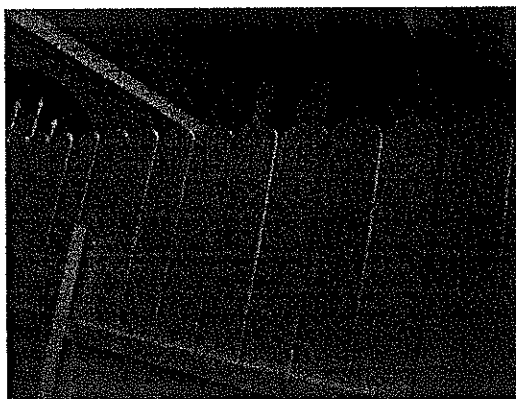
22. בנוגע לסעי' 65, קבלת ההיתר בנייה, שלמעשה לא תשנה דבר בבניין המשותף, לא תפריע "לבינוי אידיאלי" לפי התב"ע שהמבקש הצליח לקבל ממשרד הפנים.

23. כל מה שנאמר אחר כך בהמשך כתב ההתנגדות אינו רלוונטי מכיוון שבקשת היתר בניה אינה עבור בניה חדשה בפועל.

24. בנוסף לכל האמור לעיל, שסותר לחלוטין את כל טענותיהם של המתנגדים, המבקש רוצה להדגיש כי הם הגישו את התנגדותם לא בתום לב (כגון השמטת מסמכים שנאסרה על ידי הסעי' 414 של חוק העונשים), וגם שלשה מתוך ארבעה מתנגדים, אין להם ידיים נקיות. כאשר הסעד המבוקש קשור להפרת חוק מצד העותר, שאין לו ידיים נקיות, עשויה העתירה להידחות על הסף (בג"ץ 5812/11 קלקודה נ' רשות שדות התעופה, [פורסם בנבו]).

25. במקרה דידן, שלשה מתנגדים עברו בעצמם עבירות בניה. נפרט לפי מס' הדירה שלהם.
 א. בתאריך 29 באוגוסט 2021, בעל דירה מס' 4 בנה בתוך החצר המשותף מחיצה סמוכה לדירתו, ככל הנראה, כדי לספח שטח זה לדירתו, כמו שרואים בתמונה מספר 1. השכנים התלוננו לפיקוח על הבניה (פניה מס' 1748223).

תמונה מספר 1:



ב. בתאריך 14 באפריל 2021, בעל דירה מס' 5 ניצל את ההזדמנות של יום הזיכרון, (שבו אין פקחים) כדי לבנות על חגג של המבקש בניין מגורים שהוא משכיר כחדר נוסף, כמו שרואים בתמונה מס' 2), המשטרה באה למקום ובקשו להודיע למחלקת הפיקוח של העירייה. מספר שכנים התקשרו לעירייה (פניה מס' 1433510), אחר כך הפקח בא לצלם והזמין את המבקש לחעיד על היקף הנזק בכדי להכין כתב אישום. בעדות זאת המבקש הוסיף שבעל דירה מס' 5 בנה עם בלוקים פרוזדור, על שטח משותף לא רשום בנסח הטאבו כהצמדה לדירתו (לפי התביעה, שטח זה צריך להיות ריק), כדי לחבר את הבניה הלא חוקית לדירתו. כמו כן, הוא בנה על שטח משותף שער ברזל מאסיבי שמפריע לשכנים.

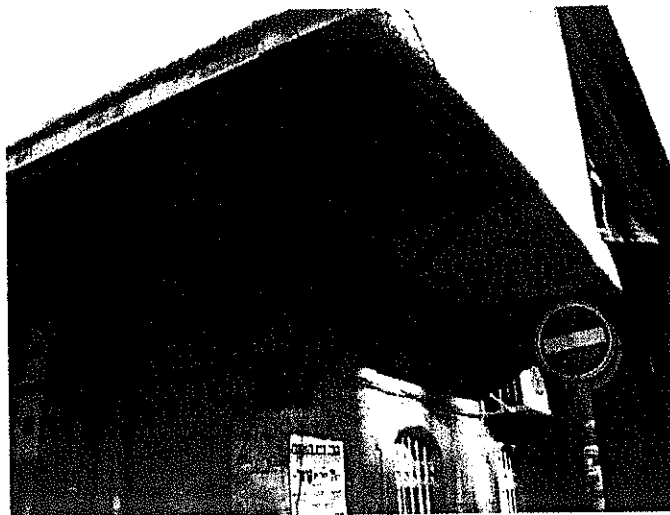
תמונה מספר 2:

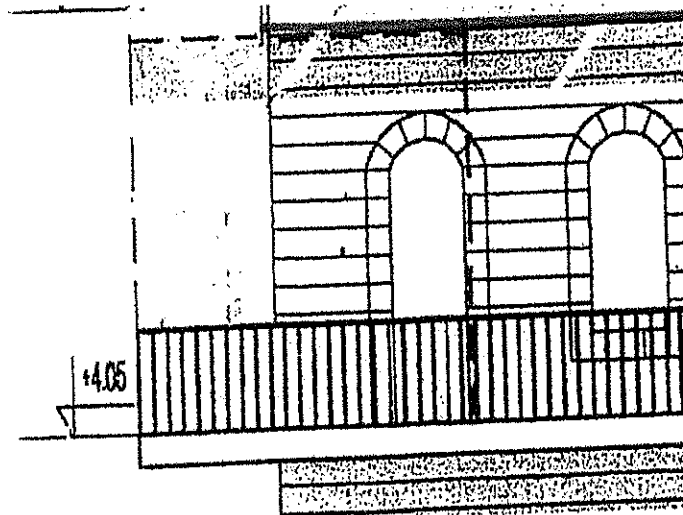


ג. בנוסף בשנת 2018 השכנים ראו מבחוץ, איך הפועלים של בעל דירה מס' 5 פגעו ע"י קונגו, בקירות החיצוניים שהיו בעובי של 0.60 או 0.70 מטר. השכנים חושבים לפנות בהקדם למחלקת הרישוי של העירייה כדי לבצע מדידות מדויקות שעשויות להוכיח שבעל דירה מס' 5 גילח את כל הקירות כדי להגדיל באיסור את שטח הדירה בנוסף ל-62 מטר הרשומים בטאבו. סעיף 53 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, קובע שרכוש משותף כולל את הקירות החיצוניים, ולכן חצי העובי המקורי של הקירות הוא רכוש משותף. אם, כמו שברור לשכנים, שטח הדירה הוא היום יותר מ-62 מטר, אז תהיה לשכנים הוכחה שבעל דירה מס' 5 פגע בסעיף 2 (א) לתקנון בית משותף: "בעל דירה המבקש לעשות שינויים או תיקונים בדירתו, הפוגעים ברכוש המשותף, חייב לקבל את הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות (ראה ע"א 504/68 יעקב משה נ' נציגות בית משותף)". המדידות אלו יקבעו גם כן אם וכמה בעל דירה מס' 5 גלח את הקיר על חשבון הקיר המשותף שיש לו עם בעל דירה מס' 3.

ד. בעל דירה מס' 6, סגר עם בלוקים, ובלי היתר בניה, מרפסת תלויה באוויר ויתכן מאד שהיא מסוכנת, כמו שרואים בתמונה מספר 3. הוא הפך אותה לחדר מגורים. לפי התביע מרפסת זו מיועדת להריסה. וכן בעבר אמרו למבקש שבעל הדירה מס' 6 הגדיל את דירתו על חשבון שטח לא מבוטל ששייך לדירה מס' 3. כמו במקרה של המתנגד הקודם, בעל דירה מס' 5, מתכוונים להזמין את מחלקת הרישוי שתוכל למדוד בקלות את גודל הדירה, ולקבוע כמה מטר הוא הוסיף בנוסף ל-60 מטר הרשומים בטאבו ואם וכמה בעל דירה מס' 3 הפסיד שטח. כמו כן, מחלקת בניינים מסוכנים תכריע במצב הסכנה של המרפסת התלויה. עיין התמונה מספר 3 עם הקטע הרלוונטי של התביע המחייב הריסה של המרפסת הלא חוקית בצד הדרומי מערבי של הבניין.

מקבץ תמונות מספר 3:





סיכום:

1. המבקש לא בונה שום דבר במועל אלא רק מכשיר את תוספת הבניה שהוא קנה לפני 32 שנה ועומדת כמו שהיא כבר 33 שנה. דירה זו היתה צריכה לקבל היתר בניה כבר לפני 31 שנה אילולי שאדריכל קליינברגר נפטר פתאום. בזמנו, כל השכנים אישרו את הבקשה חוץ משכן אחד שתבע את המבקש לבית הדין הרבני והפסיד שם.
 2. הבקשה נוגעת לתוספת בניה שהיא בנויה לגמרי על שטח פרטי ובכלל לא על שטח משותף כמו שהמתנגדים מנסים להטעות את הוועדה הנכבדה.
 3. אחרי התיישנות של 5 שנים, והכשרת הדירה על ידי התביעה 7803 שהמבקש יזם, אין לדבר, כמו שהמתנגדים כותבים, על עבירת בניה.
 4. המבקש מסכים מראש לדרישות של הוועדה המקומית, בנוגע לשימור ולממ"ד, אם יהיו כאלו.
 5. אין לקבל את טענות המתנגדים מכיוון שאין להן יסוד כל שהוא, ובנוסף הם לא הגישו אותו בתום לב, אלא על ידי זיוף מסמכים ותצהירי שקר. כמו כן לרובם של המתנגדים אין ידיים נקיות והם עצמם ביצעו מספר עבירות בניה חמורות, כמפורט לעיל.
 6. ההיתר בניה של המבקש עשוי לאפשר לשכנים לבצע את הוראות תביעת מס' 7803 שהמבקש יזם גם בשבילם. היתר בניה זה אינו סותר כלל את המסלולים של תמ"א 38, ברור למבקש שבלי היתר בניה מאושר לא תהיה בניה כלל בבניין המשותף:
- א. תוספת הבניה של המבקש בנויה על שטח פרטי המוצמד לדירתו, ואסור לבנות בשטח זה ללא הסכמתו.



ב. לפי הוראות התביעה, שהמבקש ראה לנכון להכניס לתוך הפרוטוקול, צריך לבנות בפועל "בחינה אחת". לכן ללא היתר בניה של המבקש אין אפשרות לבנות גם על גג השכנים.

ג. החקלה בנושא זה היא הכרחית, לא רק עבור המבקש אלא גם עבור כל שאר השכנים שדה פקטו אינם יכולים לקבל היתר בניה לפני שהמבקש יכשיר את דירתו שכבר מאושרת בתביעה.

7. לאור כל הנאמר לעיל, אין שום הצדקה לכתב התנגדות של השכנים, אך למען הצדק מרשיי מבקשים מהוועדה המקומית הנכבדה לאשר את היתר הבניה של המבקש, אשר רוב השכנים כבר אישרו בשנת 1991.

בכבוד רב,

יעקב אפשטיין, עורך-דין
Jacob Epstein, Advocate
מס' רישוי 83238
License No. 83238
יעקב אפשטיין, עורך-דין

רשימת הנספחים

נספח מס' 1 : תצהיר המבקש

נספח מס' 2 : חתימת של חמישה שכנים שאשרו, בשנת 1991, את בקשת היתר בניה של המבקש

נספח מס' 3 : עו"ד אהרן פינחסי מאשר שבעל הדירה מס' 3 לא התנגד לבניית תוספת הבניה של המבקש

נספח מס' 4 : פסק דין של בית הדין הרבני שדוחה את כל טענותיו של בעל הדירה מס' 3

נספח מס' 5 : אישור תבי"ע 7803 המראה שהמבקש יזם לבד את התוכנית

נספח מס' 6 : אישור עירייה שאין סתירה בין הכשרת תוספת הבניה של המבקש והבניה לפי תמ"א 38

נספח מס' 7 : חוזה שכירות המציין שהמבקש משכיר את הדירה שלו כיחידה אחת והשוכר מותר ללא להשכיר חלק של הדירה לצד ג'

נספח מס' 8 : הוכחה הנדסית לחזוק הקונסטרוקטיבי של תוספת הבניה

נספח מס' 9 : בנק זכויות מטעם בעל הדירה מס' 4

תצהיר

חריני, פרופ' זיאק רוזנבערג, ת.ז. 336244603, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כי אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים חקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן.

חריני עושה תצהירי זה לתמיכה בכתב הגנה של עו"ד יעקב אפשטיין להתנגדות תוכנית בניה מספר 0399.00/2021- רחובות חבוכרים 24 ירושלים.

1. אני ואשתי קנינו את הדירה מס' 2 ברחובות חבוכרים 24 בשנת 1990. אז היינו תיירים וחגענו לארץ בעקבות החזמנה שאוניברסיטת בר-אילן שלחה אליי בפריז שבח לימדתי אפיסטמולוגיה וקרימינולוגיה כפרופסור אורח.

2. מכיוון שכמעט לא דיברנו עברית, ולא חכרנו את חוקי מדינת ישראל, לפני חקנינו פנינו לעו"ד אחרון פינחסי ז"ל שמכר את כל הדירות של חבית המשותף ברחובות חבוכרים 24. הוא חודיע לנו שאין חיתר בניה לתוספת בניה של הדירה מס' 2 שהמוכר בנה שנה לפני, אבל הוא חוסף שתוספת בניה נבנית על חצר פרטית שהוא חוציא אותה מהרשות המשותף על ידי הצמדה לדירה, רשומה בתקנון המוסכם שהוא סידר במשרד המשפטים בשנת 1988. הוא גם אמר לנו שתמורת תשלום, הוא מוכן לטפל בחשגת החיתר בניה ולטפל בכל תלויה שחיא קשורה לדירה זו, ולכן אין לנו על מה למחד. על סמך חבטתנו, קנינו את הדירה.

3. מיד אחרי חקנינו, אדריכל בשם יצחק קליינברגר ז"ל התחיל לטפל בחיתר בניה וחשיג את חסכמתם של חמישה שכנים (נספח מס' 2 של כתב החגנה שלנו). שכן חשישה, בשם נחום ויספיש (בעל הדירה מס' 3) לא רצה לחתום וטען שיש לו טענות על התוספת בניה של הדירה מס' 2. פנית לעו"ד פינחסי, הוא אישר לי שבעבר מר ויספיש לא התלונן בכלל על התוספת בניה (נספח מס' 3), והסכמתי ללכת אתו לדון בעניין בבית דין רבני שדחה על הסף את כל טענותיו של ויספיש (נספח מס' 4). אציין שכל הבעלים קנו את הדירות שלהם אחרי שקנינו את דירה, חוץ מבעל הדירה מס' 1 שחתם על בקשת חיתר בניה, ובעל הדירה מס' 3 שכל טענותיו נדחו על ידי בית הדין הרבני.

4. אחר כך, אדריכל קליינברגר חלך לעולמו, ואז עו"ד פינחסי חציע לי לשנות את חתבי"ע וחדגיש שאחרי אישור תבי"ע אף אחד אוכל להתנגד לבקשת חיתר בניה שלי, אפילו שיחלפו כל הבעלי בתים. למעשה אף שכן לא חשתתף לחוצאות שלי כדי לקבל את השינוי תבי"ע שאושרה על ידי משרד הפנים בשנת 2004 בתוכנית מס' 7803 (נספח מס' 5 המוכיח שהייתי לבד בין כל חשכנים להגיש את התוכנית, אבל גם אף אחד לא התנגד לאישור התוכנית מכיוון שכולם חבינו שחיא תחיה גם לטובתם).

5. אז רציתי לבנות בחתאים לתבי"ע שעשיתי וחצלחתי לקבל מרוב בעלי זכויות ייפוי כוח וחסכמים למיניהם כדי לקדם לבד את חבניה.

6. בניגוד לתוקף כל חסכמים אלו, מר נפתלי שטיצר ומר חיים חופמן שגשגו לקנות את הדירות מס' 4 ו-5 בכוונה לבצע במקומי את התוכנית תבי"ע שעבורה טרחתי, על חשבוני, במשך 5 שנים.

7. אחרי שחיתנתי שבע ילדים אני נמצא בחובות גדולות בגלל המכשולים מטעם בעלי דירות 4-5, ולכן אני חושב למכור את דירה, אבל אין אפשרות למכור אותה במחיר חשוק בלי היתר בניה.
8. אני מדגיש שבמשך 32 שנה לא הייתה בדירה שום בעיה של קונסטרוקציה או ביטחונות כל שחאי, ולמרות שאין חבדל משפטי בין חכשרת מצב קיים ומאושר על ידי התבי"ע, לבניה קונקרטית עתידית, אני רק מבקש רישיון מבלי לשנות שום דבר בתוספת בניה שחאי בנויה על שטח פרטי שאינו פולש לרשות משותף כמו שמוכח בכתב הגנה.
9. אני ביקשתי מאדריכל גולד ז"ל להכניס את הסעיף 9 ז' בתוך הפרוטוקול התבי"ע, וזאת כדי להבטיח שחשכנים לא ישתמשו בתבי"ע שעשיתי בלי שאקבל גם היתר בניה על התוספת בניה שלי. בעקבות חמו"מ מממשך עם חשכנים קיוויתי שנבנה ביחד, גם על חגג שלחם וגם על חגג שלי, ואז לא ראיתי צורך לשלם עבור היתר בניה בנפרד. עכשיו שחגגתי למסכנה שעד החלפת רוב חשכנים לא יחיה חסכם כדי לבנות כולם ביחד, אני מבקש החקלה בנוגע להיתר בניה רטרואקטיבי על בניה בנויה לפני 33 שנה, וחקלה זו לא אמורה להזיק לאף אחד. להפך, בלי החיתר בניה שלי אף אחד אוכל לבנות בהתאם לתבי"ע בלי לקבל את החיתר בניה לתוספת בניה, ולא תחיה לחם שום אפשרות לבנות על חגג שלי, בנוי על שטח פרטי, וגם לא אותך לחם להזיק את רכושך. כמו כן, בהתאם לסעיף 9 ז' של הפרוטוקול התבי"ע, חס לא יוכלו לבנות על חגג שלחם.
10. כמו כן, למרות שמדובר על תוספת בניה שאינה עתיקה ולגמרי עצמאית כלפי הבניין החיסטורי של חשכנים, אסכים לחלופי את אבני הבניה וגם לבנות ממ"ד במידת שועדת המקומית הנכבדה תדרוש שאעשה את כל השינויים אלו.
11. אני גם מאשר שביקרתי כמה פעמים במשרדו של בעל הדירה מס' 5, מר נפתלי שטיצר, מנכ"ל חברת יזום ובניה בשם שנחב הנמצאת ברחוב הנביאים 45 בירושלים, וחוא תיאור לי את איכות צוות האדריכלים ומחנדים שלו. כמו כן, ביקרתי באופטיקה של בעל הדירה מס' 5, רחוב צמניה 2, ודברתי אתו על התוכנית בניה ברחובות הבורכים 24, וחוא אמר לי שיש לו אדריכלים מומחים שעובדים על התוכנית. לכן סביר להניח שהם הכינו את החומר התכנוני של כתב ההתנגדות ונדך השמטה חלק העיקרי של התקנון המוסכם המראה שעו"ד פינחסי חצמיד את החצר המסומל באות ג' ובצבע כחול כשטח פרטי שלי, שעליה בנויה התוספת בניה הני"ל.
12. בשנת 2017 שלחתי למר שטיצר המכתב שקיבלתי מאדריכל ינאי אפלבוים (נספח מס' 6) המאשר שאין שום בעיה לקבל היתר בניה על תוספת הבניה שלי וגם לבצע בניה לפי תמ"א 38. באותו זמן מר שטיצר שלח לי מסמך המכונה "בנק זכויות" שבו חוא מציין שבכל בניה תעתידי, חוא ייקח לעצמו 62 אחוז של הדירות החדשות (נספח מס' 9). אחרי יעוץ משפטי, חגגתי למסקנה שיתכן שמר שטיצר מנסה למנוע בכל דרכים שחן, ואולי ביחד עם מר חופמן, את קבלת החיתר בניה שלי, כדי לחייב אותי לחסכים לתנאים חבלתי מציאותיים שלו מבחינה כלכלית. אכן, בכל שיחות שחיו לי עם מר שטיצר ועם מר חופמן, כדי להגיע לחסכם בניה, חס תמיד חזרו על חטענה שאין לי היתר בניה על תוספת הבניה, עם כוונה ברורה להחליש את מעמדי בכל מו"מ איתם.
13. גם אני מאשר שפקח העירייה חומין אותי להעיד כדי לחוציא כתב אישום על חעבירות בניה שמר חיים חופמן (בעל הדירה מס' 5) ביצע על חגג שלי ובכרוש חמשותף.

14. כמו כן אני מאשר שבעבר, כאשר ביקרתי את הדיירים של הדירה מס' 6, בזמן שחית לי יפוי כוח של בעל נדירה זו כדי למכור את הדירה ולשמור לעצמי את הזכויות בניה, שאלתי אותם אם גודל הדירה הוא 60 מ"ט כמו שכתוב בטאבו. הם ענו לי שגודל הדירה הוא הרבה יותר, וכנראה בעל הדירה הרכיב אותה על חשבון הדירה מס' 3 וגם על ידי סגירת המרפסת כחדר מגורים.

15. אציין שבחתימה, חופיע באתר של העירייה רק התנגדותו של בעל הדירה מס' 1, מר יצחק לוי. כאשר חשבתי שהוא המתנגד היחיד, דברתי אתו כמה פעמים, ועניתי לו על מספר טענות שהוא כתב בחתגודותיו. בין השאר אמרתי לו וכתבתי לו:

א. אני רק מבקש את תוספת הבניה של הבית שקניתי ושעומדת כבר 33 שנה. זה נכון שיש לי קיר משותף אתו, אבל קיר זה קיים כבר יותר מ-100 שנה ולא פוגע "פיוז" עם הרכוש שלו הפונה לרחובות חבוכרים בלבד ולא לחצר, לכן אני לא פוגע בגישה לנכס שלו.

ב. חמשפט אחרון של מר לוי מוכיח שהוא התכוון לתוכנית בניה ממש. הוא כתב שהבניה "יערר את יסודות הבניין". הדגשתי שלא מדובר על בניה חדשה רק על רישיון על תוספת בניה שבניה לפני 33 שנה, שלא גרמה שום נזק לאף אחד במשך כל השנים.

ג. גם שלחתי לו את המסמך משנת 1991 (נספח מס' 2) הנתון על ידי אבא שלו, מר רחמים לוי ז"ל, שכבר חסכים לחיתור בניה שלי, וקשה לאמין שבנו יחליט להתנגד לרצונו ז"ל, ולחמשך להתנגד לחיתור בניה שלי.

ד. מר לוי לא יוכל להגיד לי אפילו טענה רלוונטית אחת נגד בקשתי לחיתור בניה, חוץ שאולי החיתור בניה עלול להפריע את ביצעת תוכנית התמ"א 38. או כאשר שלחתי לו את חמכתב של אדריכל ינאי אפלבוים (נספח מס' 6), הוא כבר לא מדבר על חשש זהה.

אני מצחיק שאני שומר את כל זכויותי לתבוע, בצורה חכי אפקטיבית, את המתנגדים על כל הזיופים והשקרים למיניהם המופיעים בכתב התנגדותם. כמו כן אני שומר את כל זכויותי לתבוע אותם על כל החפסדים והחוצאות הנגרמים על ידי ההתנגדות שלהם שאין לה שום יסוד. ולאור פרטים חדשים שחטגלו לאחרונה אני גם שומר את זכויותי לתבוע אותם על הפרת החסכמים שהיו לטובתי כדי לבצע לבד את תוכנית התב"ע 7803 שיומתי וששילמתי לבד ועל כל הנוקים שהם גרמו ברשות הפרטי שלי (כולל תשלום עבור שימוש חג שלי שלא כדין וקלקול באיטום חג), וברשות המשותף שיש לי חלק בו. וכל עוד לא חשתמשתי בזכויותי לתבוע את המתנגדים על כל מה שנוכח לעיל, זה לא מחוזה וויתור כל שהוא מצדי.

זו שמי, וזו חתימתי וכל התצחיר אמת. חתימת המצחיר J. Ruzny

חריני, ער"ד משה כהן מ.ר. 6150 מאשר כי פרופ' ז'אק רזנבערג, ת.ז. 336244603, חופיע בפניי בתאריך 27 באפריל 2022 ולאחר שהזוחרתי כחוק שעליו להצחיר את האמת, כי אם לא תעשה כן יחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפניי על תצחירו.

משרד המשפטים, תל אביב
רשות הדין, תל אביב
ת.ד. 91050, י-ם 91050
טל. 02-5002983

משרד כהן, ער"ד וטריין
מ.ר. 6150
ת.ד. 91050, י-ם 91050
טל. 02-5002983

ע י ר י ת י ר ו נ ל י ט

סל' תהנין זעיר

1045:173

חלקה	נוס
152	30084
ס"ח חזק בנין	

חבריו: הסכמה לכיוצא עבודות הסעודה היחיד כ"ח

75205935 24/01/2017 (21) 22/01/2017

לתלן אחיסרה כל בעלי הנכט/ריירי הכית תמסותף

הנגזר מההירייה כי ראשנו אחת תוכניתם הבגיות והיין לנו ותתגרות לבד.

חתימה	שם	שם	חתימה	שם	חתימה	שם
8	1000000		4	1000000	1000000	1000000
1000000			5	1000000	1000000	1000000
1000000			6	1000000	1000000	1000000
1000000			7	1000000	1000000	1000000
1000000			8	1000000	1000000	1000000
1000000			9	1000000	1000000	1000000
1000000			10	1000000	1000000	1000000
1000000			11	1000000	1000000	1000000
1000000			12	1000000	1000000	1000000
1000000			13	1000000	1000000	1000000
1000000			14	1000000	1000000	1000000
1000000			15	1000000	1000000	1000000
1000000			16	1000000	1000000	1000000
1000000			17	1000000	1000000	1000000
1000000			18	1000000	1000000	1000000
1000000			19	1000000	1000000	1000000
1000000			20	1000000	1000000	1000000
1000000			21	1000000	1000000	1000000
1000000			22	1000000	1000000	1000000
1000000			23	1000000	1000000	1000000
1000000			24	1000000	1000000	1000000
1000000			25	1000000	1000000	1000000
1000000			26	1000000	1000000	1000000
1000000			27	1000000	1000000	1000000
1000000			28	1000000	1000000	1000000
1000000			29	1000000	1000000	1000000
1000000			30	1000000	1000000	1000000
1000000			31	1000000	1000000	1000000
1000000			32	1000000	1000000	1000000
1000000			33	1000000	1000000	1000000
1000000			34	1000000	1000000	1000000
1000000			35	1000000	1000000	1000000
1000000			36	1000000	1000000	1000000
1000000			37	1000000	1000000	1000000
1000000			38	1000000	1000000	1000000
1000000			39	1000000	1000000	1000000
1000000			40	1000000	1000000	1000000
1000000			41	1000000	1000000	1000000
1000000			42	1000000	1000000	1000000
1000000			43	1000000	1000000	1000000
1000000			44	1000000	1000000	1000000
1000000			45	1000000	1000000	1000000
1000000			46	1000000	1000000	1000000
1000000			47	1000000	1000000	1000000
1000000			48	1000000	1000000	1000000
1000000			49	1000000	1000000	1000000
1000000			50	1000000	1000000	1000000

והני הח"מ מצהיר והאיד כי העדוהת חנ"ל היג רטובה בלאה טל בעלי הנכס ודעירי הכזה וכל האוהיכות
חנ"ל הינך ודחמויותיהם הנכונות אל האנשים ויטבוחיהם במקוה ללדון.

ידוע לי כי הצהרתי ומודעתי זו חתומה תנאי לדיון הוועדה הקבועה בהקשרי הא"ל,
 ויס יתברר שאין הצהרתי זו בלבד, וזוהי גם מקצועה, והיא צמודה לטובעים הקבועים בחוק.

J. R. S. חתום 91/02/24 19:7:00

סעיף 211 לחוק החכנון והכריתת העצים - 1965

המסור לטכרר מכונן או לרשות סיוכים או לעדכו מיוכיוס יריסו, וכוועו קחיו קוזסו או

טעקע פארט הערשט געטראגן דעם נאמען פון דעם אונטערזוכער, און דערנאך וועט ער זיין פארענטפערט פאר דעם גאנצן פראצעס.

על סיו דינו באסר שגא 11 ינו 1900. 20 ש.ל.

א. פנחסי משרד עורכי דין
A. PINHASSY LAW OFFICES

רחוב יפו 80 JAFFA ST. 80
ת.ד. 2343 P.O.B.
ירושלים 91022 JERUSALEM
טל. 02-383848

אהרן פנחסי עורך דין
AHARON PINHASSY M.A. Advocate
גדעון פנחסי עורך דין
GIDEON PINHASSY LL.B. Advocate
מרדכי טורים עורך דין
MARCOS TURIM LL.B. Advocate

תאריך DATE
11.2.92

395/90

לכבוד
מר יעקב ז'ק רונברג
רח' דוד (שכ' הבוכרים) 24
ירושלים 97 506

א.נ.

בהתייחס למכתבך אלי מיום 29.1.92 הריני מאשר בזה כי
לפני שקניח את דירתך לא פנה מר וייספיש למר דב בורנשטיין בטענות
או תביעות בקשר לבניה שהוא ביצע בדירה שנמכרה לך או בשטח
המגרש שליד דירתך. הוא גם לא פנה אלי בענין זה.

באשר לענין תבור, הוא לא הזכיר אף פעם דבר זה כי ידע
שאינן לו כל זכויות ביחס לתבור. הוא קנה את דירתו לאחר שהבור לא
היה קיים יותר ומכאן שלא היו לו טענות או תביעות בקשר לתבור.

בכבוד רב.

א. פנחסי, עו"ד

BETH DIN ZEDEK
OF THE
SEPHARDIC ORTHODOX
Jewish community of the oriental
and west countries
2 EZRAH ST.
Jerusalem E. Israel



Tel. 02-420755 טל.
פ.ד. 5387 P.O.B.

ב"ח
בית דין צדק
לעדה
החרדית הספרדית
ובני עדות המזרח והמערב
רחוב עזרא 2
בעתיק ירושלים חובביה

ב"ח ירושלים חס. מלד.שד.ג. בסל. חשנ"ג

פ ס ק ד י
=====

- בדין ודברים שכין ה"ה נחום ויספיש לכין ה"ה יעקב רוזנברג,
בדבר כנית ושפוצים כהצר חכנין כרח' דו 24, ירושלים,
לאחר שנשאנו ונחנר הוחלט:
(א) ה"ה נחום ויספיש חייב לשלם לה"ה יעקב רוזנברג:
(1) סך 708 ש"ח, שכר עורך דין;
(2) סך 166 ש"ח, הוצאות רכזי צנורוח;
(3) סך 500 ש"ח, הוצאות חקון כיוכ.
(ב) בקשר להכיעה בזיקים, עקב בטול זמני של המשך השפוצים,
ה"ה נחום ויספיש לשלם לה"ה יעקב רוזנברג הנזק שנגרם,
תמורת קבלה על סכום הנזק.
(ג) ה"ה נחום ויספיש חייב לסחום הכור שכרה כמעבר
ולחזיר אה אפשרות המעבר למעכו הקודם.
(ד) יתר החכיעות כדחור.
(ה) בצוע הסעיפים חנ"ל יכוצעו לא יאחר מיום א' טבה חשנ"ג.
(ו) על הצדדים לחיות באהבה אחוה שלום וריעותה.

נ א ס אגין צ. קמאלק יגאל



נ א ס אגין צ. קמאלק יגאל
נ א ס אגין צ. קמאלק יגאל

נספח מס' 5

חתימת בעלי הקרקע ומגיש התכנית:

אשרון מנחם
רח' יפו מס' 80 ת.ד. 91410
ירושלים
טל. 02-5383848

ש"ד אהרן מנחם
רח' יפו מס' 80
ירושלים
טל. 02-5383848

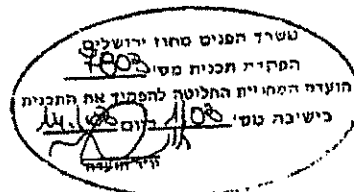
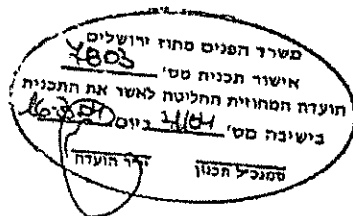
י. רוזנברג

יעקב רוזנברג
ת.ד. 41024
ירושלים 91410
טל. 052731344

י. רוזנברג
אשרון מנחם

חתימת המתכנן:
אדריכל יוסף גולד
רח' התקופה 10
ירושלים 92828
טל. 02-6789881

תאריך 20.6.07



נספח מס' 6

From: apyanai@jerusalem.muni.il [mailto:apyanai@jerusalem.muni.il]
Sent: Monday, July 10, 2017 2:57 PM
To: YR <rojjo2001@gmail.com>
Subject: תשובה לגבי רח' תבוכרים 24, ט"ח 30084/159

בס"ד

יעקב חזנברג (052-7639611), שלום וברכה

לאחר בירורים מול אד"ר שרון דימר, הממונה על תמ"א 38 במח' תכנון עיר בעירייה, להלן התשובה:
ע"פ תמ"א 38/1 כל יח"ד קיימת וחוקית זכאית להרחבה של עד 25 מ"ר עיקר+ממ"ד.

כמו כן, בהתחשב בכך שמדובר במבנה היסטורי, ניתן לקבל תוספת 2 קומות מכח התמ"א עבור יח"ד חדשות, בתנאים מסויימים (חיזוק הנדסי פנימי, הרחבות מאחורה עד קו בניין אחורי של 2 מ' וקומה שניה בנסיגה של 3 מ' מגבול מגרש קדמי והתאמה למדיניות). ללא התנאים זכאים 1.5 קומות תוספת.

במקרה דנן- ניתן יהיה לקבל את גם את האגף האחורי המאושר בתב"ע כתוספת, וההרחבות מאחורה יבואו יחד עם האגף המידת האפשר ובכפוף לשיקולים תכנוניים של קווי בניין, שימור, חניה, עצים וכו'.

לעניין היקף תוספת יח"ד- ע"פ התקן, בהוספת יח"ד לבנין במיקום זה, על כל 3 יח"ד יש צורך במקום חניה אחד. יש 50% "הנחה" למבנים לשימור. במסגרת תמ"א יש לעיתים קצת יותר גמישות בתנאים מסויימים. אם תציע תוספת מקומות חניה בשטח המגרש- תוכל לבקש יותר יח"ד בהתאמה.

האגף האחורי, ככל שהוא קיים מוצע להכשרה במסגרת ההיתר מכח התב"ע כאמור, יש להביא הוכחה הנדסית לחיזוק הקונסטרוקטיבי, במסגרת חיזוק המבנה כולו במסגרת תמ"א 38.

בברכה,

אדריכל ינאי אפלבוים

אדריכל איזורי בכיר

רובע מרכז (5)

מחלקת תכנון עיר

עיריית ירושלים

02-8296747

apyanai@jerusalem.muni.il



נספח מס' 7

25/1/2022

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

שלום רב,

הגדון: התנגדות לבקשה להיתר מספר 0399.00/2021 – רחובות הבוכרים 24

אני הח"מ ויספיש נחום ת.ז. 03284635 מגיש בזאת התנגדות לבקשה להיתר מספר 0399.00/2021 שהוגשה על ידי גב' סילבי רוזנברג מרחוב "רחובות הבוכרים" 24 בירושלים

אני בעלי הזכויות בדירות מספר 3 בבית המשותף נשוא הבקשה להיתר, ועל פי תקנון הבית המשותף אני מחזיק ב-32% מן הזכויות ברכוש המשותף בבית זה.

הבקשה להיתר פוגעת בי, היא הוגשה ללא כל תימוכין קנייניים, היא נעשית תוך חריגה ממושכלות יסוד תכנוניות וקנייניות ועלולה לסכל האפשרות לבצע שימור ראוי של הבניין ולחזקו לפי הוראות תמ"א 38 ותכנית 10038. נוכח זאת, לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר ויש לדחותה על הסף.

להלן תמצית עיקרי התנגדות זו:

(א) הבקשה נעדרת "תימוכין קנייניים" ומייצרת פגיעה קניינית חמורה ובלתי מידתית בשכנים, שכן היא מבקשת להכשיר פלישה בלתי חוקית לרכוש משותף.

בבקשה להיתר המבקשת להכשיר פלישה שנעשתה שלא כדין אל תוך הרכוש המשותף, ללא הסכמת בעלי הזכויות, באופן המחייב את מוסדות התכנון לעכב את הדיון בבקשה ולהימנע מאישורה בהעדר תימוכין קנייניים להגשתה.

השוואת מסמכי הבית המשותף אל מול מסמכי הבקשה להיתר, מעלה שמבקשי ההיתר השתלטו באופן בלתי חוקי על שטחים משותפים נרחבים בבניין, לרבות בתת הקרקע.

על פי תשריט הבית המשותף, למבקשי ההיתר יש זכויות רק בחלק מצומצם מתוך השטחים שנכללו בבקשה להיתר שהגישו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	2020/0221.00
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית סה"כ 12 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו נייע עומר
עורך הבקשה	מהנדס אבו זניד מחמד
מתכנן השלד	מהנדס אבו זניד מחמד
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עכרמה בן אבי ג'הל 0 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30557	48	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7613	תחילת תוקף	05/08/2017	א47	אזור מגורים 2	1223

תאור הבקשה

מדובר בבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ת"ק הכולל 12 יח"ד

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

בוצע הליך פרסומי לפי תקנה 36

תום מועד התנגדויות: 31.07.20 - הוגשו 2 התנגדויות

בעלי עניין בנכס

הבנייה מוצעת בגוש 30557 חלקה 48

לא הוגש טופס זיקת בעלות לנכס באישור הוועדה בית חנינה.

הוגש לוח זכויות לחלקה 47 כאשר רשום בתיק המידע שמגרש 47א' יירשם ע"ש הבעלים הרשומים של חלקה 47.

ישנו צו מניעה הרשום בלוח הזכויות- התקבל ייעוץ משפטי שאין מניעה מלקדם את התיק

תנאים טרם דיון:

- חו"ד מחלקת הסדרי תנועה בתאריך: 15.01.20 - אשר דחתה את התוכנית, מאוחר יותר בתאריך 06/06/2021 התקבל אישור

-דרכים- התקבל אישור בתאריך 27/05/2021

-תברואה- התקבל אישור בתאריך 08/08/2022

-איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 06/12/2022

-שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/07/2021

-אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 12/10/2021

מידע קודם

מתאריך	
30/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות התיק נידון ברשות רישוי בפעם הראשונה בתאריך 06/04/2021 ונדחה במתכונת המוצעת היות ולא התקבלו אישורים של מחלקות דרכים, תנועה, איכה"ס, שפ"ע ובטיחות בדרכים, בנוסף היתה סטיה מקווי הבניין המהווה סטיה ניכרת וכן עניין משפטי בנושא הבעלויות. לאחר הדיון בוצעה התייעצות עם הלשכה המשפטית לעניין הבעלויות, להלן תשובתם: "בתוך כך, נוכח החלטת ביהמ"ש כי אין מניעה להמשיך בהליכים לקבלת היתר, מבחינתי, ולאור החלטת ביהמ"ש כאמור, ניתן להתקדם בהליכי ההיתר, כמו כן אציין בחזקת למעלה מן הצורך כי גם הוגשה הסרת התנגדות בתיק בנדון וזה מחזק את המסקנה הנ"ל." ולכן הומשך הטיפול בתיק זה, התנאים לדיון שהיו חסרים הושלמו אף הם והתכנית תוקנה והותאמה לחוות הדעות השונות שהתקבלו מהמחלקות המאשרות,

והתיק עלה לדיון נוסף ברשות רישוי בתאריך 29/01/2023 , כאשר ההחלטה היתה לפרסם על 12 יח"ד מעל 10 יח"ד המותרים בוצע פרסום כנדרש, תום מועד להגשת התנגדויות 25/04/2023 , ישנם 4 התנגדויות כאשר שניים מתוכם היו גם בפתיחת התיק, בוועדה קודמת נאמר כי על התיק לצאת לפרסום ולאחר ביצוע הפרסום יזומנו המתנגדים הטוענים לבעלות בנכס לדיון בהתנגדויות. לפיכך ולאור התיקונים שבוצעו, התיק חוזר לדיון נוסף בוועדה ויש לזמן את ארבעת המתנגדים בתיק לצורך החלטה בעניין הבעלויות. מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את המבוקש העומד בהוראות התכנית בהתאם לנכתב בחוו"ד		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7613 תחילת תוקף: 05/08/2017 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התיק נידון ברשות רישוי בפעם הראשונה בתאריך 06/04/2021 ונדחה במתכונת המוצעת היות ולא התקבלו אישורים של מחלקות דרכים, תנועה, איכה"ס, שפ"ע ובטיחות בדרכים, בנוסף היתה סטיה מקווי הבניין המהווה סטיה ניכרת וכן עניין משפטי בנושא הבעלויות. לאחר הדיון בוצעה התייעצות עם הלשכה המשפטית לעניין הבעלויות, להלן תשובתם: "בתוך כך, נוכח החלטת ביהמ"ש כי אין מניעה להמשיך בהליכים לקבלת היתר, מבחינתי, ולאור החלטת ביהמ"ש כאמור, ניתן להתקדם בהליכי	30/05/2023	חוות דעת תכנונית

ההיתר, כמו כן אציין בחזקת למעלה מן הצורך כי גם הוגשה הסרת התנגדות בתיק בנדון וזה מחזק את המסקנה הנ"ל. ולכן הומשך הטיפול בתיק זה, התנאים לדיון שהיו חסרים הושלמו אף הם והתכנית תוקנה והותאמה לחוות הדעות השונות שהתקבלו מהמחלקות המאשרות, והתיק עלה לדיון נוסף ברשות רישוי בתאריך 29/01/2023, כאשר ההחלטה היתה לפרסם על 12 יח"ד מעל 10 יח"ד המותרים בוצע פרסום כנדרש, תום מועד להגשת התנגדויות 25/04/2023, ישנם 4 התנגדויות כאשר שניים מתוכם היו גם בפתיחת התיק, בוועדה קודמת נאמר כי על התיק לצאת לפרסום ולאחר ביצוע הפרסום יזומנו המתנגדים הטוענים לבעלות בנכס לדיון בהתנגדויות. לפיכך ולאור התיונים שבוצעו, התיק חוזר לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש והתייחסות לשינויים מהבקשה הראשונה: מוצע בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ת"ק הכולל 12 יח"ד כאשר לכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסת זיז נספחי תב"ע עקרוני בלבד סטייה ניכרת התב"ע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת קווי בניין התקבל תיק מידע מספר 2019/6839.00 - עם סימון קווי בניין שסומנו עפ"י תצ"ר 3132/2017 – תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר . בוטלה החריגה בקומת מרתף בחזיתות מזרחית- קדמית ומערבית - צדדית . היות ותוכנית 7613 קבעה קווי בניין תת קרקעי בסעיף 9 ה. 2 "קו וי הבניין המרביים לבניה מתחת מפלס		
--	--	--

הכניסה הקובעת יהיו עפ"י המסומן לבניה מעל מפלס הכניסה" -לא ניתן לאשר חניה תת קרקעית עד לקו ה - 0 בחזית קדמית. התקבל אישור מחלקת תנועה לתכנית המתוקנת מתאריך 04.10.2021 לפיו אין התנגדות לתכנית שטחי בנייה אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח התא שטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבנייה כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן : 1 (מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבנייה המירבי 2 (שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 3 (חנייה תת קרקעית 4 (מקלט או מרחב מוגן שטחים עיקריים מותר - שטח המגרש 1202 מ"ר x 112.5% , סה"כ מותרים 1352.257 מ"ר מוצע – 960.21 מ"ר – כמותר . מחסנים לא מוצעים שטחים לאחסנה . שטח מדרגות : מוצעים 116.42 מ"ר שטח למדרגות משותפות אשר חושבו כנדרש . מעלית חושב פעם אחת בשטח שירות כנדרש . חניה תת קרקעית		
---	--	--

מוצע: 637.98 מ"ר חושב בהתאם לתקן . ממ"ד מוצע - 145.32 מ"ר שטחי שרות לממ"ד. 9 מ"ר נטו לכל יח"ד. כמותר מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בשטח של 5.77 מ"ר לכל יח"ד המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין ובעומק של עד 1.50 מטרים - ניתן לאשר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 מס קומות מוצע: 4 קומות מעל קומת חנייה – כמותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה 1202 מ"ר . 1202 חלקי 1000 כפול 8 שווה 9.61 יח"ד ולכן מותר 10 יח"ד . מוצעות 12 יח"ד . לפי חוק התכנון והבנייה תקנות סטייה ניכרת מתכנית, סעיף 9א' " במגרש בודד : תוספת דירות המגורים היא בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש, ע"פ הוראות התכנית החלה במגרש . שטח הממוצע של הדירות במגרש לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר . הבקשה להקלה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש ." 20% מ - 10 שווה 2, כך שניתן להוסיף 2 יח"ד בכפוף לפרסום הקלה . שטח הדירות עולה על 80 מ"ר לכל יח"ד והבקשה הייתה		
---	--	--

חתומה בידי כל בעלי הזכויות בזמן פתיחת התיק , פורסמה הקלה כנדרש אין מניעה לאשר הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף י' 1) השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות – עומדים בדרישה . פיתוח ופריסת גדרות סעיף י' 3 בתכנית התב"ע "מגרשי הבניין יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם קופינג בעובי שלא יפחת מ - 10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ- 1.20 מטרים. לכל גדר יבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מטרים ורוחבו לא יעלה על 2 מטרים " בנוסף לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09 (1) "גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר ובאזורים שאינם מיועדים למגורים – 2 מטרים לכל היותר – מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר. " הוצגה פרישת גדרות כנדרש – . קומת חניה תת קרקעית התקבלה חו"ד מחלקת הסדרי תנועה על התוכנית המתוקנת בתאריך 04.10.2021 לפיה אין התנגדות לתכנית . עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8 : "מרתף - חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב" התכנית המתוקנת עומדת בדרישה . גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש: 799.44 מ', גובה מרתף: 797.50 מ' , הפרש גובה: 1.94 מטרים – כנדרש		
--	--	--

התנגדויות: התקבלו כאמור 4 התנגדויות הטוענות לבעלות בנכס		
בקשה לתוספת 1 יח"ד מעל המאושר בתכנית 10 יח"ד, סה"כ 11 יח"ד	04/04/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	15/03/2023	הכנת נוסח פרסום
על 12 יח"ד מעל 10 מותרים. בהליך פתיחת התיק בוצע משלוח הודעות והוגשו 2 התנגדויות פרוט ההתנגדויות: המתנגדים טוענים לחלקם בנכס. לאחר ביצוע פרסום על מספר יח"ד כנדרש יזומנו המתנגדים לוועדה בהתנגדויות. יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a תוקף ההחלטה הינו 120 יום לצורך ביצוע הפרסום	29/01/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

על 12 יח"ד מעל 10 מותרים. בהליך פתיחת התיק בוצע משלוח הודעות והוגשו 2 התנגדויות פרוט ההתנגדויות: המתנגדים טוענים לחלקם בנכס. לאחר ביצוע פרסום על מספר יח"ד כנדרש יזומנו המתנגדים לוועדה בהתנגדויות. יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a	05/01/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7613 תחילת תוקף: 05/08/2017 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 בתאריך 06.04.2021 נידון התיק ברשות רישוי ונדחה במתכונת המוצעת היות ומחלקת הסדרי תנועה דחתה את התוכנית. וכן לא התקבלו חו"ד מהמחלקות הבאות: דרכים, תברואה, איכות הסביבה, שפ"ע, אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. וכן, יש חריגה בקוו בניין של קומת החנייה בקו צידי ובקו קדמי שלא עומדים בתקנות סטיה ניכרת.	05/01/2023	חוות דעת תכנונית

בנוסף לכך, ע"פ לוח הזכויות ישנו צוו מניעה - יש צורך בהצגת צווי בית המשפט הרלוונטים הרשומים בלוח הזכויות ע"י המבקשים לצורך קבלת ייעוץ משפטי לנושא לאחר הדיון תוקנו הליקויים, הושלמו תנאים לדיון כנדרש והותאמה התכנית לחוות הדעת שהתקבלו מהמחלקות השונות, בנוסף התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 16/06/2022 שאין מניעה מלקדם את התיק להלן ציטוט מחוות הדעת: "עו"ד סייף מפנה במכתב לפסק הדין בהליך 38052-04-12 שניתן ביום 5.2.19 ואשר בגדרו בוטלה לכאורה החלטת בית המשפט מיום 8.3.2016 שאסרה על ביצוע כל פעולה בקרקע עד הכרעה סופית בתיק הנ"ל. יחד עם זאת בתיק 30590-01-21 במסגרתו עתרו לביטול פסק הדין בהליך 38052-04-12 מיום 5.2.19 (בטענות להטעייה / זיוף ומרמה) ובית המשפט נעתר לבקשה לסעד זמני תוך החרגה ביחס להגשת בקשה להיתר בניה (דהיינו שניתן להגיש בקשות להיתר בנייה). בדקתי באתר נבו את תיק 30590-01-21 ועולה כי התיק פעיל בשלב די מקדמי. בתוך כך, נוכח החלטת ביהמ"ש כי אין מניעה להמשיך בהליכים לקבלת היתר, מבחינתי, ולאור החלטת ביהמ"ש כאמור, ניתן להתקדם בהליכי ההיתר, כמו כן אציין בחזקת למעלה מן הצורך כי גם הוגשה הסרת התנגדות בתיק בנדון וזה מחזק את המסקנה הנ"ל." לפיכך ולאור התיקונים שבוצעו התיק חוזר לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש והתייחסות לשינויים מהבקשה הראשונה מוצע בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ת"ק הכולל 12 יח"ד כאשר לכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסת זיז. נספחי תב"ע עקרוני בלבד. סטייה ניכרת התב"ע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת		
--	--	--

קווי בניין התקבל תיק מידע מספר 2019/6839.00 - עם סימון קווי בניין שסומנו עפ"י תצ"ר 3132/2017 – תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר. בוטלה החריגה בקומת מרתף בחזיתות מזרחית- קדמית ומערבית-צדדית. היות ותוכנית 7613 קבעה קווי בניין תת קרקעי בסעיף 9.ה.2 "קווי הבניין המרביים לבניה מתחת מפלס הכניסה הקובעת יהיו עפ"י המסומן לבניה מעל מפלס הכניסה" -לא ניתן לאשר חניה תת קרקעית עד לקו ה-0 בחזית קדמית. התקבל אישור מחלקת תנועה לתכנית המתוקנת מתאריך 04.10.2021 לפיו אין התנגדות לתכנית. שטחי בנייה אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח התא שטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבנייה כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן: 1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבנייה המירבי 2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 3) חנייה תת קרקעית 4) מקלט או מרחב מוגן שטחים עיקריים: מותר - שטח המגרש 1202 מ"ר x 112.5% , סה"כ מותרים 1352.257 מ"ר מוצע – 960.21 מ"ר – כמותר. מחסנים: לא מוצעים שטחים לאחסנה.		
--	--	--

שטח מדרגות: מוצעים 116.42 מ"ר שטח למדרגות משותפות אשר חושבו כנדרש. מעלית: חושב פעם אחת בשטח שירות כנדרש. חניה תת קרקעית: מוצע: 637.98 מ"ר חושב בהתאם לתקן. ממ"ד: מוצע - 145.32 מ"ר שטחי שרות לממ"ד. 9 מ"ר נטו לכל יח"ד. כמותר. מרפסות זיז: מוצעות מרפסות זיז בשטח של 5.77 מ"ר לכל יח"ד המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין ובעומק של עד 1.50 מטרים - ניתן לאשר. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 מס קומות מוצע: 4 קומות מעל קומת חנייה - כמותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה 1202 מ"ר. 1202 חלקי 1000 כפול 8 שווה 9.61 יח"ד ולכן מותר 10 יח"ד. מוצעות 12 יח"ד. לפי חוק התכנון והבנייה תקנות סטייה ניכרת מתכנית, סעיף 9א' "במגרש בודד:		
--	--	--

תוספת דירות המגורים היא בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש, ע"פ הוראות התכנית החלה במגרש. שטחן הממוצע של הדירות במגרש לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר. הבקשה להקלה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש. 20% מ-10 שווה 2, כך שניתן להוסיף 2 יח"ד בכפוף לפרסום הקלה. שטח הדירות עולה על 80 מ"ר לכל יח"ד והבקשה הייתה חתומה בידי כל בעלי הזכויות בזמן פתיחת התיק, לאחר פרסום הקלה כנדרש אין מניעה לאשר. הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף י' 1) השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות – עומדים בדרישה. פיתוח ופריסת גדרות סעיף י' 3 בתכנית התב"ע "מגרשי הבניין יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מטרים. לכל גדר יבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מטרים ורוחבו לא יעלה על 2 מטרים" בנוסף לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(1) "גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר ובאזורים שאינם מיועדים למגורים – 2 מטרים לכל היותר – מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר." הוצגה פרישת גדרות כנדרש - יש לתקן עפ"י הערות בהרמוניקה. קומת חניה תת קרקעית התקבלה חו"ד מחלקת הסדרי תנועה על התוכנית המתוקנת בתאריך 04.10.2021 לפיה אין התנגדות לתכנית. עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8: "מרתף - חלק מבניין		
--	--	--

שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ' 1.20 מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב" התכנית המתוקנת עומדת בדרישה. גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש: 799.44 מ', גובה מרתף: 797.50 מ', הפרש גובה: 1.94 מטרים – כנדרש. משלוח הודעות במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות בוצע הליך פרסומי לפי תקנה 36 תום מועד התנגדויות: 31.07.20 - הוגשו 2 התנגדויות פרוט ההתנגדויות: המתנגדים טוענים לחלקם בנכס. לאחר ביצוע פרסום על מספר יח"ד כנדרש יזומנו המתנגדים לוועדה בהתנגדויות. חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
היות ומחלקת הסדרי תנועה דחתה את התוכנית, לא התקבלו חו"ד ממחלקות: דרכים, תברואה, איכות הסביבה, שפ"ע, אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. וכן, חריגה בקוו בניין צידי וקוו בנין קדמי שלא עומדים בתקנות סטיה ניכרת. בנוסף לכך, ע"פ לוח הזכויות ישנו צוו מניעה- יש צורך	06/04/2021	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

בהצגת צווי בית המשפט הרלוונטים הרשומים בלוח הזכויות ע"י המבקשים לצורך קבלת ייעוץ משפטי לנושא מהות הבקשה מוצע בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ת"ק הכולל 12 יח"ד כאשר לכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסת זיז. נספחי תב"ע: עקרוני בלבד סטייה ניכרת: התב"ע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת קווי בניין: התקבל תיק מידע מס' 2019/6839- עם סימון קווי בניין שסומנו עפ"י תצ"ר 3132/2017 – תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר. מוצעת חריגה בקומת מרתף בחזיתות מזרחית- קדמית ומערבית- צידית- היות ותוכנית 7613 קבעה קווי בניין ת"ק בסעיף 2.9 ה.2 "קווי הבניין המרביים לבניה מתחת מפלס הכניסה הקובעת יהיו עפ"י המסומן לבניה מעל מפלס הכניסה" -לא ניתן לאשר חניה ת"ק עד לקו ה-0 בחזית קדמית- יש לשנות את תכנון קומת החניה בהתאם לתקנות סטייה נכרת ולקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית. יש לצמצם את החריגה בחזית מערבית, צידית לגבול קו הבניין או לחילופין למותר עפ"י תקנות סטייה נכרת כאשר במקרה זה יידרש פרסום הקלה מתאימה. שטחי בנייה אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח התא שטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבנייה כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן: (1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבנייה המירבי (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 (3) חנייה תת קרקעית		
--	--	--

(4) מקלט או מרחב מוגן שטחים עיקריים מותר: שטח המגרש 1223 מ"ר * 112.5% , סה"כ מותרים 1375.87 מ"ר מוצע: 1048 מ"ר - כמותר מחסנים: לא מוצעים שטחים לאחסנה שטח מדרגות: מוצעים 112.42 מ"ר שטח למדרגות משותפות אשר חושבו כנדרש מעלית: יש לחשב פעם אחת בשטח שירות חניה תת קרקעית: מוצע: 483.48 מ"ר - כמותר ממ"ד: מוצע: 145.32 מ"ר שטחי שרות לממ"ד - 9 מ"ר נטו לכל יח"ד - כנדרש מרפסות זיז: מוצעות מרפסות זיז בשטח של 5.77 מ"ר לכל יח"ד המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין ובעומק של עד 1.50 מ' - ניתן לאשר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 מס קומות מוצע: 4 קומות מעל קומת חניה - כמותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה 1223 מ"ר מותרים: 9 יח"ד		
--	--	--

מס' יח"ד מוצע: 12 יח"ד- לא ניתן לאשר, ניתן לקבל עוד 2 יח"ד מעל 9 המותרים בכפוף לפרסום הקלה מתאימה הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף י' 1) השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות – עומדים בדרישה. פיתוח ופריסת גדרות סעיף י' 3 : " מגרשי הבניין יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ'. לכל גדר יבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2 מ'" - הוצגה פריסת גדרות כנדרש- יש לתקן עפ"י הערות בהרמוניקה קומת חניה תת קרקעית התקבלה חו"ד מחלקת הסדרי תנועה על התוכנית בתאריך 31.12.2020: " התוכנית נדחית מסיבות הבאות: לא הוגשה תוכנית של יועץ תנועה, לא מתוכננת התחברות לכביש, תכנון רמפה לא מקובל- אין רדיוס תקין בכניסה לחניון, ברמפה חסרים שיפועים ומידות לא מסומנת חנית נכה"- יש לתקן את תוכנית החניה בהתאם לקווי הבניין ולתקנות סטייה נכרת ובהתאם לדרישות מחלקת הסדרי תנועה. עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8: "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או 0 פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב" גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש: 799.44 מ', גובה מרתף: 797.50 מ', הפרש גובה: 1.94 מ'- כנדרש הקלות: במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות בוצע הליך פרסומי לפי תקנה 36 תום מועד התנגדויות: 31.07.20 - הוגשו 2 התנגדויות		
---	--	--

פרוט ההתנגדויות: המתנגדים טוענים לחלקם בנכס. תיקונים ע"פ ההערות ע"ג הרמוניקה a המקוונת. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
היות ומחלקת הסדרי תנועה דחתה את התוכנית, לא התקבלו חו"ד ממחלקות: דרכים, תברואה, איכות הסביבה, שפ"ע, אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. וכן, חריגה בקוו בניין צידי וקוו בנין קדמי שלא עומדים בתקנות סטייה ניכרת. בנוסף לכך, ע"פ לוח הזכויות ישנו צווי מניעה- יש צורך בהצגת צווי בית המשפט הרלוונטיים הרשומים בלוח הזכויות ע"י המבקשים לצורך קבלת ייעוץ משפטי לנושא מהות הבקשה מוצע בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ת"ק הכולל 12 יח"ד כאשר לכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסת זיז. נספחי תב"ע: עקרוני בלבד סטייה ניכרת: התב"ע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת קווי בניין: התקבל תיק מידע מס' 2019/6839- עם סימון קווי בניין שסומנו עפ"י תצ"ר 3132/2017 – תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר. מוצעת חריגה בקומת מרתף בחזיתות מזרחית- קדמית ומערבית- צידית- היות ותוכנית 7613 קבעה קווי בניין ת"ק בסעיף 9.ה.2 "קווי הבניין המרביים לבניה מתחת מפלס הכניסה הקובעת יהיו עפ"י המסומן לבניה מעל מפלס הכניסה" -לא ניתן לאשר חניה ת"ק עד לקו ה-0 בחזית קדמית- יש לשנות את תכנון קומת החניה בהתאם לתקנות סטייה נכרת ולקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית. יש לצמצם את החריגה בחזית מערבית, צידית לגבול קוו הבניין או לחילופין למותר עפ"י תקנות סטייה נכרת כאשר במקרה זה יידרש פרסום הקלה מתאימה.	21/03/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בנייה אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח התא שטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבנייה כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן: (1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבנייה המירבי (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 (3) חנייה תת קרקעית (4) מקלט או מרחב מוגן שטחים עיקריים מותר: שטח המגרש 1223 מ"ר * 112.5% , סה"כ מותרים 1375.87 מ"ר מוצע: 1048 מ"ר- כמותר מחסנים: לא מוצעים שטחים לאחסנה שטח מדרגות: מוצעים 112.42 מ"ר שטח למדרגות משותפות אשר חושבו כנדרש מעלית: יש לחשב פעם אחת בשטח שירות חניה תת קרקעית: מוצע: 483.48 מ"ר- כמותר ממ"ד: מוצע: 145.32 מ"ר שטחי שרות לממ"ד- 9 מ"ר נטו לכל יח"ד- כנדרש מרפסות זיז: מוצעות מרפסות זיז בשטח של 5.77 מ"ר לכל יח"ד		
--	--	--

המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין ובעומק של עד 1.50 מ' - ניתן לאשר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 מס קומות מוצע: 4 קומות מעל קומת חנייה - כמות מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה 1223 מ"ר מותרים: 9 יח"ד מס' יח"ד מוצע: 12 יח"ד - לא ניתן לאשר, ניתן לקבל עוד 2 יח"ד מעל 9 המותרים בכפוף לפרסום הקלה מתאימה הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף י' 1) השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות – עומדים בדרישה. פיתוח ופריסת גדרות סעיף י' 3 : " מגרשי הבניין יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ'. לכל גדר יבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2 מ' -" הוצגה פריסת גדרות כנדרש- יש לתקן עפ"י הערות בהרמוניקה קומת חניה תת קרקעית התקבלה חו"ד מחלקת הסדרי תנועה על התוכנית בתאריך 31.12.2020: " התוכנית נדחית מסיבות הבאות: לא הוגשה תוכנית של יועץ תנועה, לא מתוכננת התחברות לכביש, תכנון רמפה לא מקובל- אין רדיוס תקין בכניסה לחניון, ברמפה חסרים שיפועים ומידות לא מסומנת חנית נכה"- יש לתקן את תוכנית החניה בהתאם לקווי הבניין ולתקנות סטייה נכרת ובהתאם לדרישות מחלקת הסדרי תנועה. עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8: "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או 0 פני הרחוב לאורך יותר		
---	--	--

מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב" גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש: 799.44 מ', גובה מרתף: 797.50 מ', הפרש גובה: 1.94 מ'- כנדרש הקלות: במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות בוצע הליך פרסומי לפי תקנה 36 תום מועד התנגדויות: 31.07.20 - הוגשו 2 התנגדויות פרוט ההתנגדויות: המתנגדים טוענים לחלקם בנכס. תיקונים ע"פ ההערות ע"ג הרמוניקה a המקוונת.		
התב"ע החלה על המקום: 7613 תחילת תוקף: 05/08/2017 אזור מגורים 2 (תא שטח 47'א') הכפופה לתכנית מתאר 62 מהות הבקשה מוצע בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ת"ק הכולל 12 יח"ד כאשר לכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסת זיז. נספחי תב"ע: עקרוני בלבד סטייה ניכרת: התב"ע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת קווי בניין: התקבל תיק מידע מס' 2019/6839 - עם סימון קווי בניין שסומנו עפ"י תצ"ר 3132/2017 – תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר. מוצעת חריגה בקומת מרתף בחזיתות מזרחית- קדמית ומערבית- צידית- היות ותוכנית 7613 קבעה קווי בניין ת"ק בסעיף 9.ה.2 "קווי הבניין המרביים לבניה מתחת מפלס הכניסה הקובעת יהיו	15/03/2021	חוות דעת תכנונית

עפ"י המסומן לבניה מעל מפלס הכניסה" -לא ניתן לאשר חניה ת"ק עד לקו ה-0 בחזית קדמית- יש לשנות את תכנון קומת החניה בהתאם לתקנות סטייה נכרת ולקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית. יש לצמצם את החריגה בחזית מערבית, צידית לגבול קוו הבניין או לחילופין למותר עפ"י תקנות סטייה נכרת כאשר במקרה זה יידרש פרסום הקלה מתאימה. שטחי בנייה אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח התא שטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבנייה כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן: (1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבנייה המירבי (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 (3) חנייה תת קרקעית (4) מקלט או מרחב מוגן שטחים עיקריים מותר: שטח המגרש 1223 מ"ר * 112.5% , סה"כ מותרים 1375.87 מ"ר מוצע: 1048 מ"ר- כמותר מחסנים: לא מוצעים שטחים לאחסנה שטח מדרגות: מוצעים 112.42 מ"ר שטח למדרגות משותפות אשר חושבו כנדרש מעלית: יש לחשב פעם אחת בשטח שירות חניה תת קרקעית: מוצע: 483.48 מ"ר- כמותר		
--	--	--

ממ"ד: מוצע: 145.32 מ"ר שטחי שרות לממ"ד- 9 מ"ר נטו לכל יח"ד- כנדרש מרפסות זיז: מוצעות מרפסות זיז בשטח של 5.77 מ"ר לכל יח"ד המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין ובעומק של עד 1.50 מ' - ניתן לאשר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 מס קומות מוצע: 4 קומות מעל קומת חנייה - כמות מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה 1223 מ"ר מותרים: 9 יח"ד מס יח"ד מוצע: 12 יח"ד- לא ניתן לאשר, ניתן לקבל עוד 2 יח"ד מעל 9 המותרים בכפוף לפרסום הקלה מתאימה הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף י' 1) השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות – עומדים בדרישה. פיתוח ופריסת גדרות סעיף י' 3: " מגרשי הבניין יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ'. לכל גדר יבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2 מ' -" הוצגה פריסת גדרות כנדרש- יש לתקן עפ"י הערות בהרמוניקה קומת חניה תת קרקעית התקבלה חו"ד מחלקת הסדרי תנועה על התוכנית בתאריך 31.12.2020: " התוכנית נדחית מסיבות הבאות: לא הוגשה תוכנית של יועץ תנועה, לא מתוכננת התחברות לכביש, תכנון רמפה לא מקובל- אין רדיוס תקין בכניסה	
---	--

לחניון, ברמפה חסרים שיפועים ומידות לא מסומנת חנית נכה" יש לתקן את תוכנית החניה בהתאם לקווי הבניין ולתקנות סטייה נכרת ובהתאם לדרישות מחלקת הסדרי תנועה. עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8: "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או 0 פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב" גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש: 799.44 מ', גובה מרתף: 797.50 מ', הפרש גובה: 1.94 מ'- כנדרש הקלות: במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות בוצע הליך פרסומי לפי תקנה 36 תום מועד התנגדויות: 31.07.20 - הוגשו 2 התנגדויות פרוט ההתנגדויות: המתנגדים טוענים לחלקם בנכס.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר	בוצע
1 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3 אישור פיקוד העורף הג"א	
4 אישור שירותי הכבאות - 7788070110	
5 אישור משרד הבריאות	
6 חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
7 מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
8 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
9 חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	
10 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
11 סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	
12 תשלום אגרת בניה	
13 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
14 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
15 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
16 הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	
17 אישור מחלקת דרכים/לחתימת טופס 2.	
18 אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר	

19	הכשרת גישה מוטורית לתא השטח.
20	גביית הוצאות תכנית

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התיק נידון ברשות רישוי בפעם הראשונה בתאריך 06/04/2021 ונדחה במתכונת המוצעת היות ולא התקבלו אישורים של מחלקות דרכים, תנועה, איכה"ס, שפ"ע ובטיחות בדרכים, בנוסף היתה סטיה מקווי הבניין המהווה סטיה ניכרת וכן עניין משפטי בנושא הבעלויות.

לאחר הדיון בוצעה התייעצות עם הלשכה המשפטית לעניין הבעלויות, להלן תשובתם: "בתוך כך, נוכח החלטת ביהמ"ש כי אין מניעה להמשיך בהליכים לקבלת היתר, מבחינתי, ולאור החלטת ביהמ"ש כאמור, ניתן להתקדם בהליכי ההיתר, כמו כן אציין בחזקת למעלה מן הצורך כי גם הוגשה הסרת התנגדות בתיק בנדון וזה מחזק את המסקנה הנ"ל."

ולכן הומשך הטיפול בתיק זה,

התנאים לדיון שהיו חסרים הושלמו אף הם והתכנית תוקנה והותאמה לחוות הדעות השונות שהתקבלו מהמחלקות המאשרות,

והתיק עלה לדיון נוסף ברשות רישוי בתאריך 29/01/2023, כאשר ההחלטה היתה לפרסם על 12 יח"ד מעל 10 יח"ד המותרים

בוצע פרסום כנדרש, תום מועד להגשת התנגדויות 25/04/2023, ישנם 4 התנגדויות כאשר שניים מתוכם היו גם בפתיחת התיק,

בוועדה קודמת נאמר כי על התיק לצאת לפרסום ולאחר ביצוע הפרסום יזומנו המתנגדים הטוענים לבעלות בנכס לדיון בהתנגדויות.

לפיכך ולאור התיקונים שבוצעו, התיק חוזר לדיון נוסף בוועדה ויש לזמן את ארבעת המתנגדים בתיק לצורך החלטה בעניין הבעלויות.

מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את המבוקש העומד בהוראות התכנית בהתאם לנכתב בחו"ד

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

תיק: 2020/0221.00
מספר

תאריך: 02/04/2023
הגשה: 13:00:01

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	27645381	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	טאלב	אדריס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מרכז העיר	הרב קוק

מספר בית	דירה	ת.ד.
8		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8000023	h.ghanayemadv@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
94226	הרב קוק-8 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
28158947	חוסין גנאם

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	h.ghanayemadv@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6248231	054-7299858

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
94226	הרב קוק-8, ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ משכורות ☐ בדמי משתח ☐ בתכירה

נימוקי ההתנגדות

המתנגד הינו הבעלים של מלוא הזכויות בנכס. מגיש הבקשה להיתר הבניה, והמתיימר לטעון כי הינו הבעלים, מכר מלוא זכויותיו בין היתר למתנגד

תאופיק דראושה - משרד עורכי דין
Tawfiq Darawsheh - Law Office
توفيق دراوشة - مكتب محاماة

Tawfiq Darawsheh, Adv. (LL.M)

תאופיק דראושה, עו"ד (מוסמך במשפטים)

רח' סלאח אלדין 12, ת.ד. 1211 12 Salahadin St.

ירושלים Jerusalem

טלפקס : 02-6482188 Telefax:

=====

13.3.2022

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ים
עיריית ירושלים
כיכר ספרא
ירושלים

א.ג.נ,

הנדון: הודעה על הססרת התנגדות שהוגשה ביום 13.1.21 – המתנגד – מגד מוסא
אבו נייע ת.ז. 302468608, חלקה 47 בגוש 30556 (שועפאט)

מס' תיק היתר : 2020/221

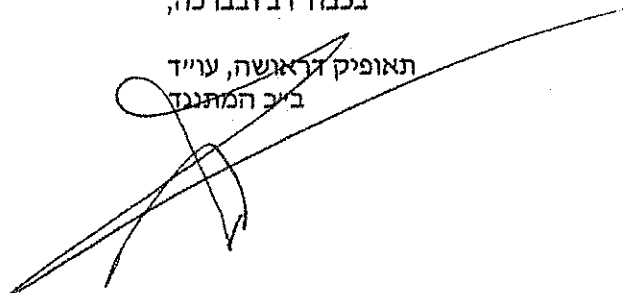
מרשי, מר מגד אבו נייע מודיע לכם כי הוא מסיר את ההתנגדות שהגיש בתיק דנן ביום
13.1.2021.

מרשדי מודע להתייחסותו של היועץ המשפטי של העירייה בעניין ההתנגדות לתכנונית,
והוא מבקש כי התנגדותו תוסר בהתאם.

בשמו של מרשי, אני מבקש כי יימשכו ההליכים בבקשה להיתר שמספרה כאמור לעיל.

בכבוד רב ובברכה,

תאופיק דראושה, עו"ד
ב"כ המתנגד



12.1.21

לכבוד:

עיריית ירושלים

2020/2021

מגד מוסא אבו נייע ת.ז. מס' 302468608

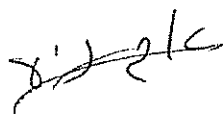
המבקש:

הנדון: בקשה לעיכוב הליכים בתיק תכנון מס' 2020/221

מוגשת בזה בקשה לעיכוב הליכים בתיק הנ"ל ואלה נימוקי הבקשה

1. הנני מצהיר כי אני בעל עניין בעזבון המנוח עבדאלרחמאן אבו נייע הבעלים של הנכס נדון התיק הנ"ל
2. הנני מצהיר כי הזכויות שלי מפורטות במסמכים המצורפים לתצהירי, נספח א' שהם חלק בלתי נפרד ממנו.
3. הנני מצהיר כי המשך הליכים מפגע מאוד בזכויות שלי וגרום לי לנזק בלתי הפך.
4. המבקשים בתיק לא קיבלו את הסכמתי על הבקשה הנ"ל.
5. מן הדין והצדק להעתר לבקשה.

בכבוד רב



כתובת: מועצה עירי 25
סלעון מס. 4/328 - 053896
עיריית ירושלים מועד מוסא אבו נייע

שטר מתנה וויתור סופי

אני הח"מ מחמוד עבד חמדאן אבו נייע משועפט - ירושלים ונושא ת.ז מס' 080099534 בחיותי במצב כשירות משפטית מלאה וללא לחץ או אונס מצהיר כדלקמן:

1. הנני מוותר בזה על כל הנכסים שבבעלותי לברבות ביתם וחלקות אדמה הן שרכשתי בדרך קניה והן שרכשתי בדרך ירושה מאסי המנוח עבדאלרחמאן חמדאן אבו נייע או מאימא שלי המנוחה סעדה אמחין מחמוד סוילס או בכל דרך אחרת בחלקים שווים בין הילדים שלי:
מוסא מחמוד אבו נייע ת.ז מס' 080099567
עיסא מחמוד אבו נייע ת.ז 080099575 להלן מקבלי המתנה.
2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל הויתור זה אינו חל על תבית שלי שאני מתגורר בו היום ועל חלקת האדמה הנמצאת בשועפט הידועה כחלקה מס' 23 גוש ישראלי מס' 30557.
3. הנני להצהיר כי מהיום אין לי כל זכויות בכל נכסים ונדל"ן המפורטים בסעיף 1 לעיל, חתימתי ע"ג השטר זה מהווה אישור מטעמי לגבי הויתור הסופי והבלתי חוזר על הנכסים הנ"ל ועל כל הזכויות שלי בה.
4. הנני להצהיר כי הויתור זה הוא בדרך מתנה ללא כל תמורה, הויתור זה הוא וויתור סופי ובלתי חוזר והנני להתחייב לעמוד בו בהווה ובעתיד.
5. הנני מתחייב לתתם על כל מיני טפסים, מסמכים, תצהירים, מפות, תשריטים, קבלות, יפוי כח, יפוי כח בלתי חוזר וכל מסמך אחר שנדרש לשם העברת הבעלות בזכויות הנ"ל לשם מקבלי המתנה הנ"ל.
6. הנני מתחייב להופיע בפני כל לשכה ובפני כל פקיד, משרדי הממשלה, עירייה, רשויות המס, לשכות רישום המקרקעים ולשכת מסוי מקרקעין למען הוצאה לפועל של המתנה הנ"ל ולהעביר הבעלות של כל הזכויות הנ"ל למקבלי המתנה.
7. הנני מצהיר כי לאחר יום זה אין לי כל זכויות בנכסים הנ"ל המפורטים בסעיף 1 לעיל, הויתור זה הוא וויתור סופי ובלתי חוזר ומקבלי המתנה הם מייצגים אותי בכל עניין ודגבר בקשר לנכסים הנ"ל.

ולראיה באתי על החתום 4/5/1995

חתימה [--]

٢٤٥٥٠

2 R

2 C

صك حديق وتنزل قطعي

اتشوق عيسى ابنه محمود عبد حمدان عبدالله ابو نيع من شعفاط - القدس وحامل هويه رقم ٨٠٠٩٩٥٣٤ وانا بكامل الصفات المعتبره شرعا وقانونا وجون اي ضغط او اكراه وبمحض رغبتي واختياري تصرح واقر بما يلي:

١- اتني اتنازل عن كامل ما املك من عقارات ومبوت وارضيه سواء اشتريتها او الت الي بطريق الارث عن والدي السيد عبد الرحمن حمدان ابو نيع او بطريق الارث عن والدي السيد سعد امين محمود سويلم او بلي طريقة اخرى وذلك بالتساوي لكل من ابناي وهم:

أ- موسى عمود ابو نيع من القدس شعفاط - حقل هويه رقم ٨٠٠٩٩٥٣٧

ب- عيسى عمود ابو نيع من القدس شعفاط - حقل هويه رقم ٨٠٠٩٩٥٣٥

(لاحقتموهوب لهم)

٢- بالرغم من الوارد في البند الاول اعلاه فاني تنزلي هنا وهتي هذه لا تشمل البيت الذي اسكنه وقطعة الارض الواقع عليها والكائنه في شعفاط والمعروفه بانقطعه رقم ٣٣ من الخوض (اسرائيلي) رقم ٣٠٥٥٧٠

٣- اصرح واقر انه بعد اليوم لا توجد في اية حقوق في جميع اعقارات والاراضي والاملاك المشار اليها في البند الاول اعلاه ولا توقعي على هذا الصك هو بمثابة تنزل نهائي وقطعي عن هذه الاملاك وعن كافة حقوقي فيها.

٤- اصرح واقر ان تنزلي هذا هو تنزل بنود سنيل حرقين وعلى طريق الهبه وان تنزلي هذا هو تنزل نهائي وقطعي لا رجعة فيه واتعهد بالالتزام به اليوم ومستقبلا.

٥- اصرح واتعهد بانشرقيع على في المحضر والمصاديق المشفوعة بالقسم والخرائط والمخططات والايصالات والركالات والركالات النديه واي المصاديق والاشياء الاخرى اللازمه لاجل نقل كافة حقوقي المشار اليها في البند الاول اعلاه للموهوب لهم المذكورين اعلاه.

٦- كذلك اصرح واتعهد بالمضرد والتمتع في محضر او امام اي موظف او امام المكاتب الحكوميه والبلديه وسلطات القرائب ومكاتب الطابور وتسجيل الاراضي واليه ينفذ تنفيذ هذا الهبه واجراء الفراغ والتنزل الكامل عن كافة حقوقي في شعفاط والاملاك المشار اليها في البند الاول اعلاه للموهوب لهم المذكورين اعلاه.

٧- يصح انني لا املك بعد اليوم اي حق في اية الموهوب من املاكي المشار اليها في البند الاول اعلاه وان تنزلي هذا نهائي وقطعي لا رجعة فيه وان للموهوب هما المذكورين اعلاه تملان محلي لاي غرض وشئ بخصوص املاكي تلك ولليانة اوقع اليوم: ١٩٨٥

محمود عبد حمدان

محمود عبد حمدان عبدالله ابو نيع

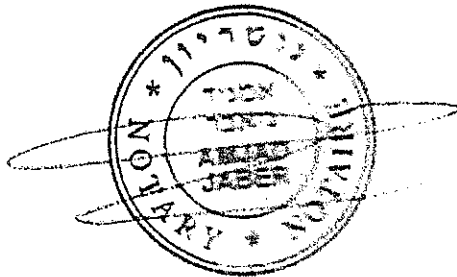




وكالة عامة

أنا الموقع أدناه : عيسى محمود عبد الرحمن أبو نيع حامل هوية رقم 080099575 قد وكلت عني و عوضا عن شخصي محمد عيسى محمود أبو نيع هوية رقم 203816285 وذلك لينوب بالأشراف و المناظرة والإدارة على أموال المنقولة أينما وجدت هذه الأموال سواء كانت تخصني أو اتصلت لي بطريق الإرث الشرعي من أي كان والإجازة والرهن وفك الرهن والبيع لمن يشاء بالبدل والثمن الذي يراه مناسباً والتصرف في شراء و بيع و إفراز و تزويج الأراضي والعقارات والسيارات وتسجيلها باسمي و قبض التعويضات عني و في إقامة الأبنية والمنشآت و الحصول على تراخيص الأبنية والمخططات و بدفع الرسوم و استلام سندات التملك باسمي واستماع قرارات التسجيل نيابة عني وفي تأسيس الشركات و المؤسسات و تعيين الحصص و إدخال الشركاء وفي القبض و الصرف و التوقيع نيابته عني وعلى كافة الأوراق و المعاملات المتعلقة بذلك لدى الدوائر الحكومية المختصة و الجهات ذات العلاقة كدوائر الأراضي و التسجيل و البلديات و شركات الكهرباء و مصالح المياه و دوائر السير و العدل و الجمارك و شركات التأمين و ضريبة الدخل و وزارة الصناعة و التجارة و الغرف الصناعية و التجارية و مكاتب التوثيق العقارية و أية جهات مختصة و في الإفراز و التجزئة و التسوية و القسمة رضائياً أو قضائياً و في مراجعة المحاكم على اختلاف أنواعها و وظائفها و درجاتها صلحاً و بدائية و اعتراضاً و استئنافاً و تمييزاً أو إعادة تصحيحاً و في تقديم اللوائح والاستندات وما يلزم من الأوراق والمستندات وفي التبليغ و إقامة البينة و إظهار العجز عني و في انتخاب الخبراء و الحكام و المميزين و المصلحين و عزلهم ، و في طلب إلغاء حجز التحفظي وتبنيته أو فكه و في الدخول بصفة شخص ثالث وفي اعتراض عني و في طلب التحليف والتوكيل عنه والصلح و الإبراء والإقرار غير المضروبي وفي طلب جراء المحاسبة و نقل الدعوى و رد الاعتراض و الاستكاء على الحكم و في طلب الحكم و قبض ما ينتج عنها و في صرف الشيكات و استلام الودائع و الإيداع من الشركات و كل ما يجوز به التوكيل شرعاً وقانونياً ذكر أو لم يذكر ولو كان ذكره مشروطاً و واجباً بتوكيل من يشاء و محامين بما وكل به أو ببعضه المرة تلو المرة وكله عامة مطلقة و شاملة .

التوقيع



تحريرا 2018/07/28

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ מוסטפא עבדאלרחמאן אבו נייע נושא ת.ז מס' 08071248 בהיותי במצב כשירות משפטית מלאה ממנה ומיפה את כוחו של מר מחמוד עבדאלרחמאן אבו נייע מירושלים ונושא ת.ז מס' 080099534 להיות לב"כ החוקי והנכון שלי למכור ולהעביר בעלות חלקות האדמה מס' 110, 359, 11 גוש 30541 ראס חמיס וחלקות האדמה 17, 52, 54 גוש 30542 ואד חלף וחלקות האדמה מס' 2, 6 גוש 30552 אלזעיים וחלקה מס' 72 גוש 30545 כרם לויס וחלקה מס' 47, 51 גוש 30546 אם אלעמד וחלקות מס' 32, 46, 56, 76, 73, 74 גוש 30547 אלמגרם וחלקה מס' 34 גוש 30548 אם וריק וחלקות מס' 4, 36, 16, 61 גוש 30550 אלקועמה וחלקות מס' 7, 40, 55 גוש 30551 אלחוארג וחלקות מס' 19, 54, 55 גוש 30556 אלראס וחלקות מס' 33, 74 גוש 030557 אלבלד וחלקות 40, 92, 39, 5 גוש 30559 אלסהל מאדמות שועפט, מכירה סופית והעברת בעלות בלתי חוזרת לטובת הקונה מחמוד עבדאלרחמאן אבו נייע נושא ת.ז מס' 080099534 לעצמו ו/או למי שהוא רוצה והנני לאשר כי קיבלתי מידי הקונה מלא התמורה במוזמן ומראש, ועל כן הב"כ שלי מוסמך בשמי ובמקומי לייצג אותי בפני כל לשכות רישום המקרקעין, הסדר מקרקעין, מסוי מקרקעין, מועות עירוניות ומקומיות, בתי הדין השרעיים מכל דרכה ומכל סוג ובכל הסמכויות ובתי משפט האזרחיים לרבות בית משפט השלום, המחוזי, והעליון ובפני הבוררים והמגשרים ובפני לשכת ההוצאה לפועל ולניסוח וחתום כל בקשות והצהרות ותעודות ותוכניות וניירות שונות הנדרשות חרבות עסקת העברת בעלות בירושה, תיקון גבולות, מדידה וחלוקה וסילוק שותפות ולחתום על שטר מכר ולקבל ולאשר קבלת התמורה ולשחרר קבלות ולניהול חשבונות ולהגיע לפשרה ולקבל ולמסור הודעות ולבקש זכויות קדימה ופינוי ולהוכיח בעלות ובכל תהליכים משפטיים ורגילים הנדרשים להוצאה לפועל של היפוי הכח הבלתי חוזר הזה ולמינוי עורכי דין ולפטר אותם פעם אחד ופעמים רבים הכל כפי שהוא ממציא למתאים ולנדרש יפוי כח בלתי חוזר לפי שיקול דעתו של הב"כ שלי הנ"ל כולל כל דבר שאני רשאי להעניק יפוי כח לגביו הוא נזכר ולחוא נזכר, אינני רשאי גם היורשים שלי לאחר פטירתי אינם רשאים לפטר את הב"כ או לחזור בו מיפוי הכח זה לכל סיבה כלשהוא הואיל ותלויות בו זכויותיו של הקונה, יפוי כח בעל תוקף הוצאה לפועל מבקש מכבוד הנוטריון לאשר אותו כדין.

נערך היום 22/9/2020

המיפה כח

[חתימה]

רצ"ב – אימות חתימה דו לשוני.

מס' סידורי: 11/2021 ג

אימות חתימה:

אני הח"מ נביל גית נוטריון מרח"ב סינא
מס" (9) י"ם מס נוטריון: 2053173 מאשר
כי ביום 05/01/2021 ניצב לפניי במשרדי
בירושלים הח"ה שלהן פרטיו:

1. מר' מגד מוסא מחמוד אבו ניע

שזהותו הוכחה לי עפ"י ת.ז.
302468608 שהונפקה ע"י משרד
הפנים בירושלים בתאריך
06/11/2018.

2. מר' מוחמד עיסא מחמוד אבו ניע

שזהותו הוכחה לי עפ"י ת.ז.
203816285 שהונפקה ע"י משרד
הפנים בירושלים בתאריך
16/07/2020.

الرقم التسلسلي: 2021/11

مصادقة على توقيع:

أنا الموقع أدناه نبيل غيث كاتب عدل من م.ب.س
سینا رقم (9)، القدس، رقم كاتب العدل 2053173
أصادق أنه بتاريخ 2021/01/05 مثل أمامي في
مكتبي بالقدس السيد الاتي تفاصيله:

1. السيد مجد موسى محمود أبو نيع والذي

تحققت من شخصيته بموجب بطاقة هوية رقم
302468608 الصادرة عن وزارة الداخلية
بالقدس بتاريخ 06/11/2018.

2. السيد محمد عيسى محمود أبو نيع والذي

تحققت من شخصيته بموجب بطاقة هوية رقم
203816285 الصادرة عن وزارة الداخلية
بالقدس بتاريخ 16/07/2020.

وقد وقع أمامي بمحض إرادته الحرة على الوكالة
تخليه الغير قابله للعزل المرفقه والموسومة بالاحرف
أ" وبعد أن قرأتها أمامه وفهم مضمونها .

ولبيان فائني اصادق على صحة توقيع المذكور اعلاه
بتوقيعي وخاتمي في هذا اليوم 2021/01/05.

قيمة الاتعاب بواقع 255 ش.ج. شامله

تصاريه الزياره مدفوعة.

التوقيع وخاتمي:

ملاحظة: الصديق على صحة التوقيع فقط. كاتب

العمل غير مسؤول عن محتويات وفحوى المستندات

المرفقة. هذا الامر تم شرحه للاطراف الموقعة باللغة

التي يتدبرونها جيدا.

وهو اذ تم مريضه الحופشي على الحيفي كوح
النوטרيني حبلتي حوزر الرض"ب المسومون
بאות أ"، لاأحرر شةكراتي بفنيو وهوا البين
توكنو هيأب.

ولراية הנני מאמת חתימתו של ח"ה הנ"ל
בפניי בחתימת ידי ובחותמי, היום
05/01/2021.

כרי בסך 255 ₪ כולל מע"מ

לל ביקור שולם.

ימח וחותרמת:

הנני על החתימה בלבד.

אני על תוכנו של המסמך

בו חנו באחריות הצדדים

הדבר והבחר גם לצדדים

אך היטב.

חוסין גנאיים - משרד עורכי דין
Hussien Ghanayem - law office

Hussien Ghanayem, Adv

חוסין גנאיים, עו"ד

רח' הרב קוק 8 (בניין אשדור) 8 Harav Kock St.

ירושלים 94226 Jerusalem

טל: 02-6248231 Tel: פקס: 02-6255028 fax:

h.ghanayemadv@gmail.com

תאריך | 25.3.2023

לכב'

מחלקת הרישוי-עיריית ירושלים

כבר ספרא-1, ירושלים

ג.א.ג.

הנדון: התנגדות לבקשת היתר בניה מס' 221/2020
ע"ש עומר עבדאלרחמן אבו נייע שכונת שועפאט-ירושלים

לאחר שידיי מולאו ע"י מרשי ה"ה מר טאלב גודה אדריס ת.ז. 027645381 מירושלים, הריני מתכבד להעלות על כתובים התנגדותו, לבקשת היתר הבניה שהוגשה ע"י מר עומר עבדאלרחמן אבו נייע הנושא ת.ז. 08046309.

1. התנגדותו של מרשי מוגשת בהיותו הבעלים ו/או הזכאי להירשם כבעלים ביחד עם מר נעים חסונה גית, לנכס הידוע בחלקה 47 גוש 30557, הנמצא בשכונת שועפאט-ירושלים, מכוח הרכישה שלהם למלוא הזכויות בנכס הנ"ל, מאת מגיש הבקשה, מר עומר עבדאלרחמן אבו נייע.

נספח "א": העתק נכון ומאושר מלוח התביעות אודות הנכס הנ"ל מצ"ב ומסומן כנספח "א"

2. בתאריך 27.1.2016, ובתומו של מו"מ שהתנהל בין מרשי עם מר עומר עבדאלרחמן אבו נייע, מכר האחרון מלוא זכויותיו בנכס הנ"ל בתמורה שקיבל לידי, כשהעסקה הנ"ל באה לידי ביטוי בחתימתו על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, שנחתם בפני הנוטריון בן עזרא אלכסנדר, הנושא מס' 1853/2016, ולפיו הוא מצהיר ומאשר כי הינו מוכר מלוא זכויותיו בנכס הנ"ל, ל מרשי מר טאלב גודה אדריס, ומר נעים חסונה גית.

נספח "ב": העתק נכון ומאושר מייפוי הכוח הנוטריוני הבלתי חוזר, ולפיו מכר מר עומר עבדאלרחמן אבו נייע, מגיש הבקשה, מלוא זכויותיו בנכס נשוא הבקשה להיתר, למרשי ולמר נעים חסונה גית מצ"ב ומסומן כנספח "ב"

3. מיד ולאחר שהעסקה נכרתה בין מרשי לבין מר עומר אבו נייע, ניגשו שניהם וביחד עם המודד מר אחמד לאוזי, וביצעו מדידה לנכס נשוא העסקה, במטרה לשרטט גבולותיו ולמסור את החזקה העובדתית לידי של מרשי.

4. ואכן המדידה בוצעה ע"י המודד, ובנוכחותם של רבים אחרים, מתושבי שכונת שועפאט, נמסרה החזקה לידי מרשי בנכס, ומאז היא בידי.
5. מאז שרכש מרשי ושותפיו מלוא הזכויות בנכס, הפכו להיות הבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלים, המחזיקים והמשתמשים הבלעדיים ללא עוררין ו/או התנגדות, ומעולם לא קם מאין דהוא וערער על הזכויות שיש להם בנכס.
6. בימים אלה נדהמו מרשי ושותפו, שמר עומר עבדאלרחמן אבו ני, הגיש בקשה להפקתו של היתר בניה, בטענה שהינו הבעלים של הזכויות בנכס, כשהמימון להוצאתו של ההיתר הינו של גורמים למיניהם.
7. עומר אבו ני, העלים מעיני פורום נכבד זה, שהוא מכר מלוא זכויותיו בנכס שנים לפני הגשת הבקשה, וכי החזקה בנכס אינה בידי. עובדה זו מעידה כי עסקינן בניסיון זל ונבזי לנשל מרשי מקניינו, שרכש אותו מאת עומר אבו ני, מגיש הבקשה.
8. אין עוררין כי לעומר אבו ני אין זכות מכל מין וסוג בנכס הנ"ל, הואיל והוא מכר אותן ושלשל לכיסו מאות רבות של אלפי שקלים, ובכל זאת בעזרת מצח שאין דוגמתה, מגיש בקשה, בסתר, להוצאתו של היתר בניה על הנכס שהוא מכר, במימונם של עלומי שם, שבוודאי ובוודאי גם הם שותפים למעשה הגזל.
9. הגשת הבקשה ע"י עומר אבו ני, להפקתו של היתר בניה, לאחר שמכר מלוא זכויותיו בנכס. דומה לשוד קרקעות, הנעשה בסתר, חוק העלמת עובדות מעיני מקבלי ההחלטות, בחוסר תום לב משווע, בניגוד להוראות החוק, ומבלי שתהיה לו הזכות לעשות כן.
10. "העובדה" כי עומר אבו ני הולך שולל פורום נכבד זה מצדיקה פתיחה בהליכים פליליים ואזרחיים כנגדו, לרבות ניצול לרעה של רשויות החוק ואי גילוי מלוא המידע להן בטרם שיקבלו ההחלטה, אם לאשר בקשתו אם לאו.
11. על כן מרשי בא בשערי רשות זו, ומבקש מיידית ולאלתר לדחות בקשתו על הסף להוצאת היתר הבניה הואיל ואין לו, ומעולם לא הייתה לו הזכות להגיש בקשה זו, לאחר שמכר מלוא זכויותיו בנכס, ומסר ברבים החזקה לידי מרשי.
12. להתנגדות זו מצורף תצהירו של מרשי המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

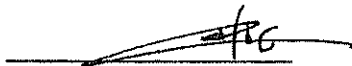
נכבד רב
עו"ד ח. גואים
ב"כ המתנגד

תצהיר

אני הח"מ **טאלב גודה אדריס** הנושא ת.ז. מס' **027645381** מירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני המתנגד ונותן תצהירי בתמיכה לאמור בהתנגדותי זו שהוגשה ע"י בא כוחי לבקשת היתר הבניה הנושאת מס' 221/2020 שהוגשה ע"י מר עומר אבו ניע
2. העובדות המפורטות בהתנגדותי הינן אמת
3. הטענות המשפטיות המפורטות בהתנגדותי הינן נכונות לפי חוות דעת יועציי המשפטיים.

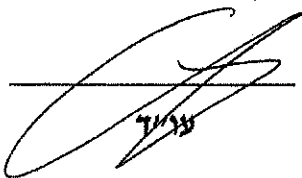
זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



המצהיר

אישור עו"ד

הנני מאשר בזה כי הופיע בפני עו"ד **גנאים חוסין**, במשרדי ברח' הרב קוק 8 (בנין אשדר)- ירושלים, מר **טאלב אדריס** שזיהה עצמו ע"י תעודת זהות מס' **027645381**, ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.



זגף דינשום והסדר המקרקעין
שכת הסדר המקרקעין

משרד המשפטים
מדינת ישראל
ירושלים
המחוז

מאפיינים
המחיר

פְּקוּדֵי הַסֵּדֶר וְזִכּוּנוֹת בַּמִּקְרָקֵינוּ (מִסְחָדִישׁ) הַשְּׁנִי 1969 -
(מִקְרָקֵינוּ) בַּבְּעוֹלוֹת מַחֲלָקוֹת

1
לוח מס'

גוש מסי' 30557

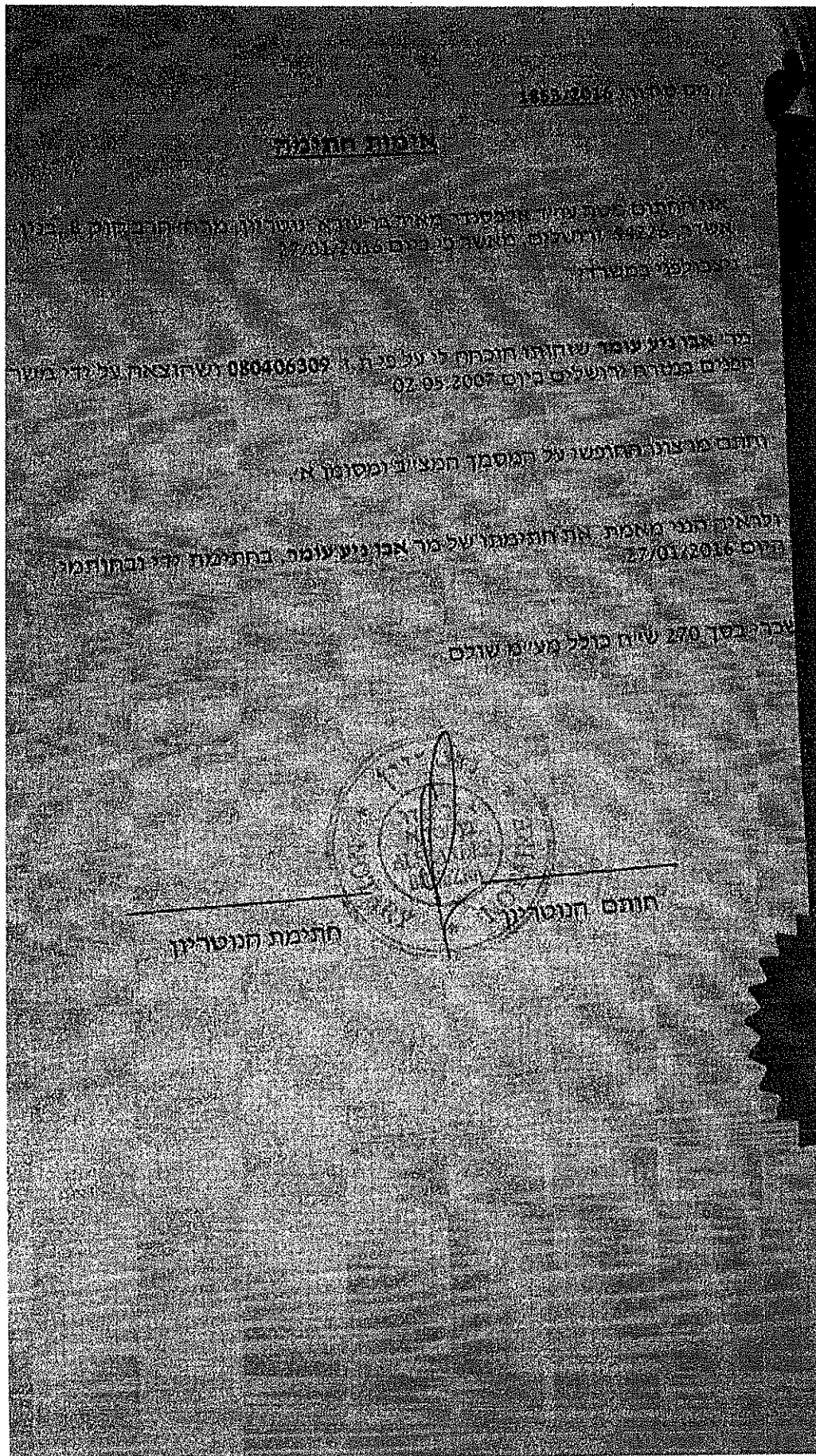
המס' הסדור של תוכנית התביעות המתעדות	זכויות אחרות הנוגעות לחלקה	החלקה תאור	סבב התביעות	שם המקום	גבולות החלקה	החלקים	שמות התובעים ומענם (וערה: גרים בשישוב אם לא זכר כאן אחרת)	לפי מפת הנוש	מס' החלקה מטרם דונומס מרובעים מטרים	מס' החלקה הנומרי	מס' תוכנית התביעות
אין	אין	מס' תעודת רכישת 658/83 המס' 47 החלקה המושבית המושבית 38052-04-12/19	בעלות	---	לפי מפת הנוש	בשלמות	עבד אלרחמן חמדאן עבדאללה אבו ניע			47	

פסקי ההסדר: דוד ויסטובל

אזור הקסדר: ירושלים

מקור: <https://www.ynet.co.il/...>

התאריך: ה'אדר א' תשע"ט (10 פברואר 2019)

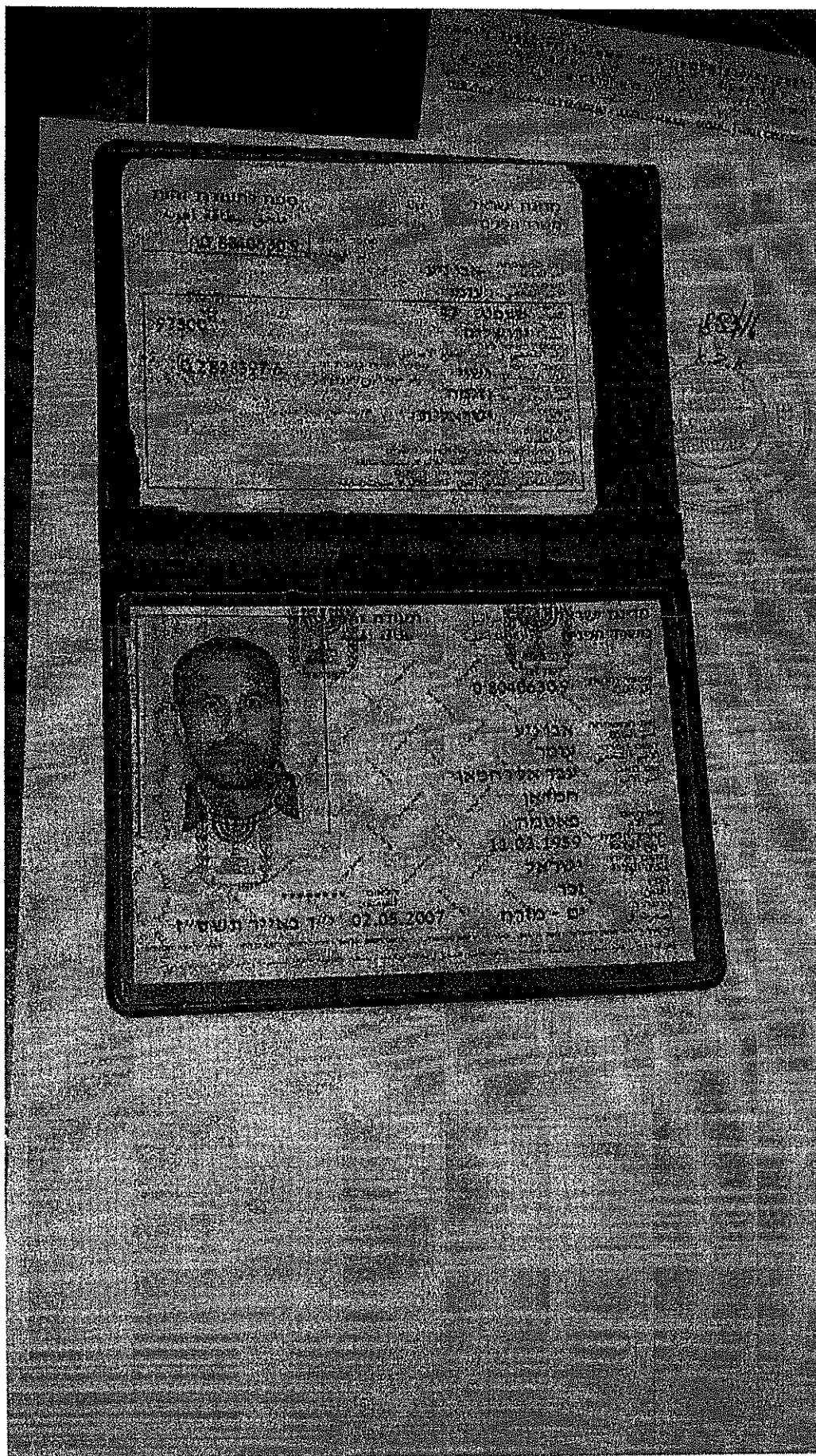


THE FUTURE

[illegible]

2012

<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox?projector=1> 1/1



חוסין גנאיים - משרד עורכי דין
Hussien Ghanayem - law office

Hussien Ghanayem, Adv

חוסין גנאיים, עו"ד

רח' הרב קוק 8 (בניין אשרי)
Jerusalem 94226 ירושלים
טל: 02-6248231 Tel: פקס: 02-6255028 fax:
h.ghanayemadv@gmail.com

תאריך 4.5.21

לכבוד

2. מר חיים נרגסי-המשנה ליועמ"ש
והתובע הראשי
בכר ספרא-8, ירושלים

1. מר יואל שבת-מנהל אגף הרישוי

בכר ספרא-1, ירושלים

א.נ,

ח.נ,

הנדון: בקשה דחופה ביותר לביטול בקשה להיתר
שהוגשה על סמך מידע שגוי ומוטעה

לאחר שידיי מולאו ע"י מרשי מר טאלב אדריס ת.ז. 027645381 מירושלים הריני מתכבד
לפנות אליכם בנדון כדלקמן:

1. לאחרונה הובא לידיעתו של מרשי מר טאלב אדריס, כי הוגשה בקשה להוצאתו
של היתר בניה הנושאת מס' 2020/0221 על הנכס הידוע בחלקה 47 גוש 30557,
הנמצאת בשכונת שועפאט-ירושלים, (להלן: "הנכס").

2. הנכס הנ"ל, רשום בלוח התביעות שמנוהל ע"י פקיד ההסדר, בשמו של חמנו
עבדאלרחמן חמדאן אבו נייע שנשא ת.ז. 08040626, שבטרם פטירתו העביר מלוא
הזכויות בנכס לבנו עומר אבו נייע הנושא ת.ז. 080406390, כשהעברה הנ"ל באה
לידי ביטוי ביפוי כח בלתי חוזר הנושא מס' 1171, שנחתם בתאריך 14/6/1982 בפני
הנוטריון יוחנס מרגריאן.

נספח "א": העתק נכון ומאושר מלוח התביעות אודות הנכס הידוע בחלקה 47
גוש 30557 מצ"ב ומסומן כנספח "א"

נספח "ב": העתק נכון ומאושר מייפוי הכח הבלתי חוזר שבמסגרתו העביר
הבעלים הרשום, עבדאלרחמן אבו נייע מלוא זכויותיו לבנו עומר עבדאלרחמן אבו
נייע, שאושר ע"י הנוטריון יוחנס מרגריאן מצ"ב ומסומן כנספח "ב"

3. בתאריך 27.1.2011 מכר עבדאלרחמן אבו נייע מלוא זכויותיו בנכס הנ"ל לה"ח נעים גית ת.ז. 080154859 וטאלב אדריס ת.ז. 027645381 כשהמכר הנ"ל בא לידי ביטוי בייפוי הכח הבלתי חוזר, שנערך ונחתם בפני הנוטריון מאיר בן עזרא.

נספח "ג" : העתק נכון ומאושר, מייפוי הכח הבלתי חוזר שנערך ונחתם בפני הנוטריון מאיר בן עזרא ולפיו מכר מר עומר עבדאלרחמן אבו נייע מלוא זכויותיו בנכס לה"ח נעים גית וטאלב אדריס מצ"ב ומסומן כנספח "ג"

4. על אף שמר עומר עבדאלרחמן אבו נייע מכר מלוא זכויותיו בנכס הנ"ל, הופתעו מרשיי לגלות כי בקשה להוצאתו של היתר בניה חוגשה על ידי הנושאת מסי 2020/221.

5. מרשיי מוסרים לי כי בעקבות המידע שהגיע אליהם אודות הגשת הבקשה פנו אל המוכר/עומר אבו נייע, ובקשו ממנו לפעול לגניית הבקשה לחיתור, ובד בבד חוגשה התנגדות על ידם שמטרתה לחאיר ענייה של הוועדה המקומית שדנה בבקשה אודות המידע הרלוונטי הקשור לזחות הבעלים הנכונה.

6. מרשיי הסמיכו אותי לפנות לערכאות לתבוע ביטול הבקשה להיתר, הואיל ומגיש הבקשה חתיימר להציג עצמו כבעלים של הזכויות בנכס, עומר אבו נייע, והעלים מעיניה של הוועדה המקומית שהוא מכר מלוא זכויותיו בנכס כבר בתאריך 27.12.2016, וכי אין לו זכות מכל מין וסוג בנכס וכי הגשת הבקשה מהווה מצידו ניסיון זול לנשל קניינו של מרשי.

7. מעשיו של מגיש הבקשה להיתר בניה הינם מעשים הגובלים בפלילים (אם לא פליליים ממש), הואיל ואין לו הזכות בנכס נשוא הבקשה.

8. על כן ומכח הוראות הדין, לרבות הוראותיו של חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ותקנות חרישוי יש לבטל הבקשה להיתר הנושאת מסי 2020/221 מיידית ולאלתר.

9. אקדים ואודה לטיפולכם המסור והמזורז.

בכבוד רב ובברכה,
חוסין גנאיים, עו"ד

אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת הסדר המקרקעין
ירושלים

מדינת ישראל
משרד המשפטים
המחוז
ירושלים

הישג
שנפאט

לוח מס' 1
גוש מס' 30557

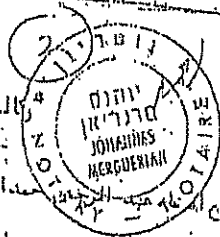
פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) תשכ"ט - 1969
(מקרקעין בבעלות מחולקות)

מס' תוכנית חתומה	מס' החלקה	שטח החלקה בעד מטרם דונמים	שמות התובעים ומענם (הערה: גרים בשיב אם לא נזכר כאן אחרת)	החלקים	גבולות החלקה	שם המקום	סוג הזכות התבנית	תאריך החלקה	מס' זכויות אחרות הנוגעות לחלקה המתעוררת	המס' הסדורי של תוכנית חתומה
47	לפי מפת הגוש	מטרם דונמים	עבד אלרחמן חמדאן עבד אללה אבו נע	בשלמות	לפי מפת הגוש		בעלות	מקרקעין	אין	אין
מס' תוכנית חתומה: 47 שטח החלקה בעד מטרם דונמים: 47 שמות התובעים ומענם (הערה: גרים בשיב אם לא נזכר כאן אחרת): עבד אלרחמן חמדאן עבד אללה אבו נע מס' זכויות אחרות הנוגעות לחלקה המתעוררת: אין המס' הסדורי של תוכנית חתומה: אין										
מס' תוכנית חתומה: 47 שטח החלקה בעד מטרם דונמים: 47 שמות התובעים ומענם (הערה: גרים בשיב אם לא נזכר כאן אחרת): עבד אלרחמן חמדאן עבד אללה אבו נע מס' זכויות אחרות הנוגעות לחלקה המתעוררת: אין המס' הסדורי של תוכנית חתומה: אין										
מס' תוכנית חתומה: 47 שטח החלקה בעד מטרם דונמים: 47 שמות התובעים ומענם (הערה: גרים בשיב אם לא נזכר כאן אחרת): עבד אלרחמן חמדאן עבד אללה אבו נע מס' זכויות אחרות הנוגעות לחלקה המתעוררת: אין המס' הסדורי של תוכנית חתומה: אין										

המקום: ירושלים
חתימה: ה' אדר א' תשע"ט (10 פברואר 2019)

פקיד ההסדר: דוד רזסנברג
אזור ההסדר: ירושלים

22



المادة ١٠: رئيسية في دورها ببناء المنزل

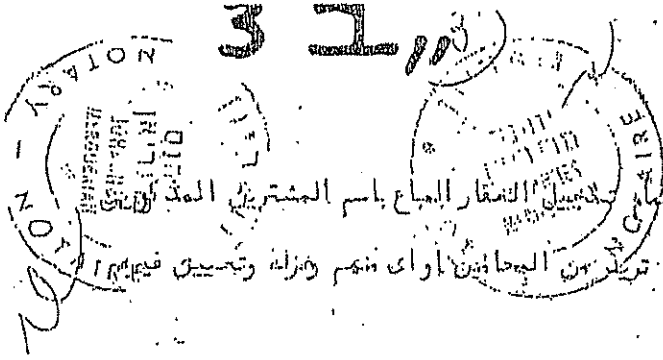
[illegible]

- ١ - رأس خنيس حوض ١٠٥٠٤٠ تسائم ١١٠ و ٢٥٠ و ١
٢ - بلادى خليج حوض ١٠٥٤٢ تسائم ٥٤ و ٥٢ و ١٧
٣ - الزمير حوض ١٠٥٥٢ تسائم ٢ و ٢
٤ - كشم لوسر حوض ١٠٥٤٢ تسائم ٢٢
٥ - ام العرب حوض ١٠٥٤٦ تسائم ٤٢ و ٥١
٦ - البشم حوض ١٠٥٤٧ تسائم ٢٢ و ٢٤ و ٢٦ و ٢٨
٧ - ابو زريق حوض ١٠٥٤٨ تسائم ٢٤
٨ - القلعة حوض ١٠٥٥٠ تسائم ١٦ و ١٧ و ١٨
٩ - الخوارج حوض ١٠٥٥١ تسائم ٢٠ و ٢١ و ٢٢
١٠ - الرأس حوض ١٠٥٥٦ تسائم ١٩ و ٢١ و ٢٢
١١ - الباس حوض ١٠٥٥٧ تسائم ٢٢ و ٢٣ و ٢٤
١٢ - الباسل حوض ١٠٥٥٦ تسائم ٢٠ و ٢٢ و ٢٣



عبد الرحمن بن عبد الله

١٠١٢ المسجل بحسب ٢٠٥٦ تسام ١٢ ر ١٣ و ١٤
بهما باننا زولنا قطعا الي المشتري انني هريدي البرصين حدان ابزيج من القدر اوانس
بزيده لقاء النمن المندر والكانني الذي وصلني منه بالتسام والكمال وقد اذنت الوكيله المذكوره
وتوضعتها بالقيام بكتابة الحسابات واتخاذ الانجرامات لى جميع الدوائر الميسية ونسبه الرسميه
والجبات المستحقه ، وباني ذلك د امر التسجيل ونوع العقار البيع باسم المشتري المذكور
ار باسم من يريد كما وكلت الوكيله انا انتفض الامر راجعة كافة المحاكم الشرعيه والنظاميه والخاصه
على اختلاف درجاتها بما نرى ذلك محكمة العدل العليا والتمييز في كافة القضايا سواء كدعي او
مدعي علينا ان نمنع الثالث في المراجعة والمدفوعه الي اخر ذريعات المحاكمه وفي التبليغ والتبليغ
وتوجيه الاخطارات ولا يستدعيات بطلب الانساز والمفوضه وازالة النسخ والتسجيل المجدد وتصحیح
المساحة والحدود والانتقال بالاث والاولوية والشئمة والكتف وقطع الحقوق المعاسيه وتوجيه الميجس
والاستاذ والمسالحة بالاجراء وتوقيع المحضر ونكته ربيع الميجور والعمرون والدخول في المزاييده
وطرائق الانلاس والتحصيل والتفويض وتنفيذ الاحكام لدى دوائر الاجراء وحسب المدين وفي سائر
ما يجوز به التوكيل غرضا ونحوه وقائده زناكوب رعية عامة ، مطلقه ومقيده ومجهره وفي العقار البيع
مدرش لراى الوكيله وقولها وعملها غير ثابته للعزل لتماق حق النور بها ، وتحتي به لك حقيق
المستقرين المالكين ، لا يجوز لنا ولا لغيرنا من بعدهنا عزل الوكيله وكلما وكلنا غايبين وكيلنا



الى حين تنقضي هذه الوكالة واسم المشتري المذكور
وكذلك فانه يحق للوكالة المذكورة توكيل من تترك من المحامين او اى منهم وبنزله وتعيين في ١٢

تحريرا في القدس بتاريخ ١٤ / ٦ / ١٩١٢

الموكيل

عبد الرحمن عبد الله

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ, עבד אלרחמן חמדאן אבו ניע, מירושלים, כשאני במלאות
כשרונותיי המשפטיות, ממנה ומקים במקומי את אשתי פאטמה עבד אלרחמן
יוסף אבו ניע, נושאת ת.ז. מס' 8040627 במכירת והעברת כל זכויותיי בנכסים
המופרטים להלן:

- 1- ראס חמים, גוש 30541, חלקים 110, 35, 11.
- 2- וואדי חלף, גוש 30542, חלקים 54, 52, 17.
- 3- אלזעיים, גוש 30552, חלקים 1, 21.
- 4- כרם לויז, גוש 30545, חלקה 72.
- 5- אום אלעמד, גוש 30546, חלקים 47, 51.
- 6- אלמגרם, גוש 30547, חלקים 73, 74, 76, 32, 46, 56.
- 7- אבו נריק, גוש 30548, חלקה 34.
- 8- אלקועמה, גוש 30550, חלקים 16, 36, 4, 61.
- 9- אלחוארג, 30551, חלקים 7, 40, 50.
- 10- אלראס, גוש 30556, חלקים 19, 54, 55.
- 11- אלבלד, גוש 30557, חלקים 33, 47.
- 12- אלסהל, גוש 30559, חלקים 40, 92, 93, 51.

מכרה סופית והעברה מוחלטת לקונה בני מר עומר עבד אלרחמן חמדאן אבו
ניע, מירושלים, או לכל אדם מטעמו, כתמורת המחיר המוערך והמספיק, אשר
קבלתי מידו במלאו, הנני מתיר לב"כ הנ"ל ומנתי אותה לפעול בכל הבקשות,
לנקוט כל ההלכים בפני כל הגופים הפורמאליים והלא פורמאליים וכל גוף
מוסמך, לרכות לשכות הרישום והעברת הרכוש הנמכר, ע"ש הקונה הנ"ל או
ע"ש כל אדם מטעמו, אף מיפה את כוחה של ב"כ הנ"ל, במידת הצורך, להופיע
בפני כל בתי המשפט השרעיים, אזרחים, ומיוחדים למיניהן ודירוגיהן לרכות
כג"ץ ומחוזי בכל התביעות בין אם תובע או נתבע או צד ג', להתגונן ולהגן עד
הדרגה האחרונה מדירוג בתי המשפט, ולקבל ולמסור הודעות, להעביר
התראות ובקשות, לתבוע פרצלציה, חלוקה, פרוק שותפות, לחדש את הרישום,
לחקן גודל השטח והגבולות, לעבור דרך הירושה, עדיפות, זכות קדימה, ובדוק
ולשוות את החשבונות, לתבוע השבועה, וויתור, להגיע להסדרים, לשחרר

11111111

לעקל ולבטל את העיקול, למכור את המעוקל והמשועבד, להכניס למכרה
פומפיית, לתבוע פשיטת רגל, לגבות ולקבל כספים, להוציא לאור את החלטות
בלשכת ההוצאה לפועל, לעצור את החייב, ובכל דבר שניתן לפוי כח כדין.
יפוי כח כללי מוחלט ומגובל וקבוע ברכוש הנמכר, משקיף את דעתה ודבריה
ופעולותיה בלתי חוזר מאחר ותלויות בו זכויות הזולת, המשמעות היא זכויות
הקונה הנ"ל. לא תהיה לי רשות או לאחרים לאחר פטירתי לבטלו או לשנותו,
וכוחו יהיה יפה גם אחרי ביטלו והוא יחייב גם את יורשיי, עד ביצוע תוכן יפוי
כח זה, והשלמת רישום הרכוש הנ"ל ע"ש הקונה הנ"ל, כמו כן הזכות לב"כ
ליפה כח של עורי הדין או אחד מהם ולבטלם וליפה זולתם.

נערך בירושלים כיום: 14/6/1982

המייפה כח

11111111

מס סידורי 1853/2016

אימות חתימה

אני החתום מטה עו"ד אלכסנדר מאיר בן-עזרא, נוטריון, מרח' הרב קוק 8, בנין
אשד, 94226 ירושלים, מאשר כי ביום 27/01/2016
ניצבולפני במשרדי:

מר' אבו נייע עומד שזחותו הוכחה לי על פי ת.ז. 080406309 ושחוצאה על ידי משרד
הפנים במזרח ירושלים ביום 02.05.2007.

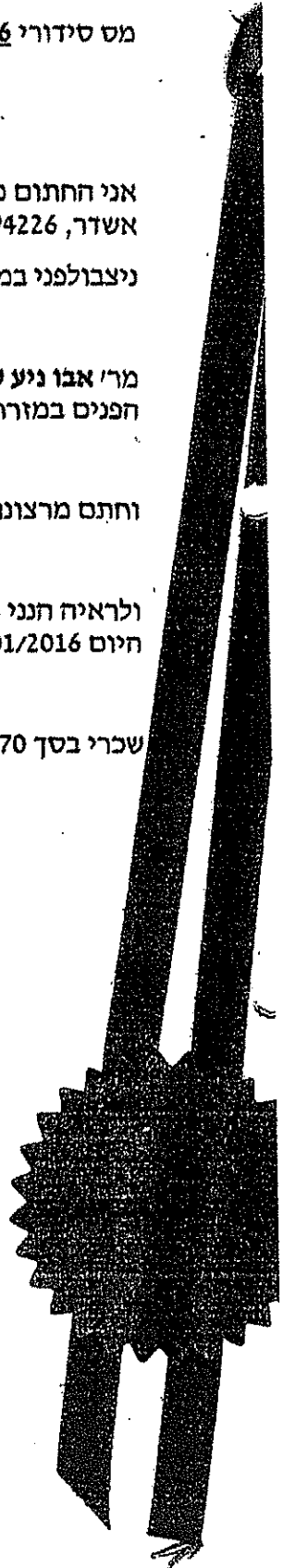
וחתם מרצונו החופשי על המסמך המצ"ב ומסומן א'.

ולראיה הנני מאמת את חתימתו של מר אבו נייע עומד, בחתימת יד ובחותמי,
חיום 27/01/2016.

שכרי בסך 270 ש"ח כולל מע"מ שולם.



חותם הנוטריון חתימת הנוטריון





יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ עומר עבדאל רחמן חמדאן אבו ניע הנושא תז 080406309 (להלן: חמוכר), ממנה צוה את התמונה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו גנאים חוסין ואו חאלד אשקר עו"ד/או הקונים עצמם להיות לבי"כ החוקרים שלי לשם עשיית בעמלתי במקומי.

למכור, להעביר, להשכיר, לחכיר בתמורה מוסכמת מראש שכבר קיבלתי לידי את כל זכויותי בנכס הנ"ל בחלקה 27 גוש 17 ירדני (30557), הנמצא באדמות שכונת שועפאט-ירושלים, שאותם קיבלתי מאת אבי המנוח, עבדאללה חמדאן אבו ניע, באמצעות יפוי הכח הבלתי חוזר שנחתם על ידי, בפני הנוטריון יוהנס פרגריאו והנושא מס' 1171, ביום 14.6.1982, וזאת לידי הקונים וה"ח טאלב אדריס ת.ז. 027645381, מר נעים חסונה גית ת.ז. 080154859. (להלן: "הקונים").

באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו/לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחד חלקת הפרדה, פרצלציה, קומביניציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

2. לקבל בשמנו ובמקומנו את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך, לרבות לחתום בשמי ובמקומי בפני פקיד החסדר הישראלי על כל מסמך הדרוש לביצוע ההעברה.

3. א. מדי פעם בפעם לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה חרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכב פעולות על הרכוש הנ"ל.

ב. לרשום הערות אזהרה ואו למחוק הערות אזהרה לרבות ע"י פניה לבתי המשפט המוסמכים לבטל ולמחוק כל הערה מכל מין וסוג שרשמה ע"י כל דין לרבות מכוחו של מסק דיו.

ג. לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ואו התחייבויות לרישום משכנתא.

ד. להגיש ולחתום בשמי ובמקומי על כל תוכנית בנין עיר ואו להפקת חיתר בניה ואו תוכנית לבינוי עיר. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך הדרוש למימוש הוראות סעיף זה, לרבות בכל הקשור למחלקות היטלי החשבוה ואו הסלילה ואו הגיתון ואו על כל בקשה לכל אגף מאגפי-הוועדה המקומית ואו הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ללא צורך בנכחותי ואו תחורה אלי.

4. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ביוש ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמנו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, חפרדה, קומביניציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

5. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, חסרת עקול, תשלום שכר דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, לחתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ואו דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

6. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנחל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם וחסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, מערער, משיב, צד שלוש, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה (עיסקה) ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה חקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשות בה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם העברת כל התחייבויותי במשכנתא חרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.

7. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו,

8. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

9. היות ויפוי כח זה נוגע לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא יתחיל לחלוטן רשות לבטל או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשנו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבוננו.

10. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואו יורשי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'. ולראיה באתי על החתום לאחר שתוכן מסמך זה תורגם לי מתשפה העברית לשפה הערבית וחבנתי תוכנו.

27.1.2016

עומר עבדאל רחמן חמדאן



תאופיק דראושה- משרד עורכי דין
Tawfiq Darawsheh- Law Office
توفيق دراوشة – مكتب محاماة

Tawfiq Darawsheh, Adv. (LL.M)

תאופיק דראושה, עו"ד (מוסמך במשפטים)

רח' סלאח אלדין 12, ת.ד. 1211 12 Salahadin St.
ירושלים Jerusalem
טלפקס : 02-6482188 Telefax:

=====

18.03.2021

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה- ים
עיריית ירושלים
כיכר ספרא
ירושלים

א.ג.ג,

הנדון: השלמת טיעון להתנגדות שהוגשה ביום 13.1.21 – המתנגד – מגד מוסא
אבו ניצ ת.ז. 302468608, חלקה 47 בגוש 30556 (שועפאט)

מס' תיק היתר : 2020/221

בשמו של מרשי, מר מגד אבו ניצ, ובהמשך להתנגדות הכתובה שהוגשה על ידי בפני הוועדה הנכבדה ביום 13.01.2021, הח"מ מתכבד להגיש השלמת טיעון לעניין הטענות המועלות בהתנגדות, וזאת כדלקמן ;

1. ראשית כל , המתנגד מבהיר כי מי שהגיש את הבקשה להיתר ומי שעל שמו רשומה הבקשה להיתר, עומר אבו ניצ, איננו בעל זכויות בחלקה 47 בגוש 30556 (להלן: החלקה).
2. הזכויות בחלקה הנדונה נשוא הבקשה שייכות ליורשי המנוח עבדאלרחמאן אבו ניצ על-פי צו הירושה הקיים מבית המשפט המחוזי בירושלים שהעתק הימנו מצ"ב.
3. המתנגד כאן הינו בעלים של חלק מזכויות היורשים על-פי הצו, ובוודאי וודאי הינו בעל זכויות בחלקה שלגביה מתבקש ההיתר!
4. בעניין זה מן הראוי לציין כי המתנגד הגיש אל בית המשפט המחוזי בירושלים, שתי תובענות ביחס לזכויותיו בחלקה (ת.א. 57765-01-21 ו-ת.א. 30590-01-21). שתי התובענות תלויות ועומדות בפני הכרעתו של בית המשפט המחוזי בירושלים.

5. העתק תובענות אלו מצורפות להתנגדות זו.

6. הוועדה הנכבדה מתבקשת לראות בהשלמת טיעון זו כחלק בלתי נפרד מן התנגדות שהוגשה.

7. כן מתבקשת הוועדה להורות על סגירת תיק ההיתר וכן על הפסקת כל הליכי התכנון הננקטים ביחס לחלקה עד לאחר קבלת הכרעתו של בית המשפט המחוזי בתביעות, הן מחשש לפעולות סותרות ומחשש לגרימת נזקים בלתי הפיכים למתנגד וליתר היורשים, כאשר הוועדה הוזהרה צמלהמשיך בהליך התכנוני כבר בשלב זה.

8. בכל שאלה ו/או בירור ניתן לפנות למשרד הח"מ המייחצג את המתנגד הן בהליך התכנוני דמן והן בהליך המשפטי.

בכבוד רב ובברכה,

תאופיק דראושה, עו"ד
בית המתנגד



אני הח"מ / אנה המוקע אנה
ממנה בזה את עו"ד תאופיק דראושה

אוכל بهذا المحامي توفيق دراوشه

(כולם יחד וכל אחד לחוד) להיות באי כוחי בעניין / (כלם معا وكل واحد على حدى) بأن يكونوا موكلين عني بموضوع:

החל/2021/221
החל/2021/221
החל/2021/221

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכול בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

دون المس في شمولية التوكيل المذكور أعلاه، يكون موكلي مخولاً بالتصرف باسمي وعوضاً عني بكل الإجراءات التالية كلها أو بعضها المتعلقة بالموضوع المذكور أعلاه والناجئة عنه كما يلي:

- 1) לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה ו/או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
- 2) לתקוע על ו/או تقديم أي دعوى/ مطالبة, دفاع, اعتراض, استئناف, تبليغ, إيداع, או כל إجراء آخر ينتج عن هذه الإجراءات دون أي استثناء, ودون المساس بالمذكور أعلاه وأيضا لذكر و/أو كشف اسمي في القضايا الجنائية.
- 3) לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
- 4) לתקוע על ו/או إرسال انذارات عدلية أو أخرى, أو الفصل في أي جسم قانوني والقيام بكل الإجراءات القانونية المتعلقة والناشئة عن الموضوع أعلاه.
- 5) לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאותם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
- 6) تمثيلي والترافع باسمي على كل ما ورد أعلاه أمام جميع أنواع المحاكم المختلفة و/أو الدوائر الحكومية و/أو البلديات و/أو المجالس المحلية و/أو كل دائرة حكومية أخرى حتى أعلى الهيئات, وذلك بكل ما يختص أعلاه.
- 7) למסור כל עניין חנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
- 8) تسليم كل موضوع متعلق بالمواضيع المذكورة أعلاه للتحكيم.
- 9) לגבות את סכום התביעה וכל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון, והנני מסכים מראש, כי כל סכום של הוצאות משפט ו/או שכר טרחת עו"ד אשר ייפסק לטובתי יועבר לבא כוחי.
- 10) قبض مبلغ الدعوى أو أي مبلغ آخر بأي موضوع من المواضيع المذكورة أعلاه, والتي من ضمنها مصاريف القضية وأتعاب المحامي ويكون مخولا باستلام أي مستند وغرض باسمي وإعطاء سندات إيصال وإبراء وفق ما يجده موكلي صحيحاً وإني أوافق مسبقاً, أن كل مبلغ يدرج تحت بند مصاريف المحكمة و/أو أتعاب المحامي والذي يحكم به لصالحه, يتم تحويله لصالح المحامي.
- 11) להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו ולעשות כל הפעולות המותרות ל"פ חוק החוצאה לפועל.
- 12) تنفيذ كل قرار حكم أو قرار أو أمر والقيام بكل الإجراءات المسموح بها وفق قانون الإجراءات.
- 13) לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין חנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
- 14) القيام بكل الإجراءات والتوقيع على كل مستند أو كتاب دون أي استثناء والتي يجدها موكلي مناسبة بأي أمر يتعلق بالموضوع المذكور أعلاه.
- 15) להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- 16) تحويل هذا التوكيل بكل الصلاحيات المذكورة به أو جزء منها لمحامي آخر مع صلاحية تحويله لآخرين, إقالتهم وتوكيل آخرين مكانهم. وإدارة كل ما ذكر أعلاه لحسب تقدير المحامي. وإني أصادق مسبقاً أفعاله أو أفعال القائمين بأعماله وفق هذا التوكيل.

המילים הבאות ביחד תכלולנה את הרבים ולהיפך
الكلمات التي صيغت بلسان المفرد تضم الجميع والعكس صحيح.

לראיה באתי על חתום, היום יום /اليوم الثاني أوقع, اليوم

חתימה/التوقيع

אני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל / إني أصادق على توقيع موكلي المذكور أعلاه.

לשנת/سنة

3

5

לחודש/شهر

3

לשנת/سنة

3

לחודש/شهر

3

לשנת/سنة

3

לחודש/شهر

3

לשנת/سنة

3

לחודש/شهر

3

לשנת/سنة

3

לחודש/شهر

3

לשנת/سنة

3

לחודש/شهر

3

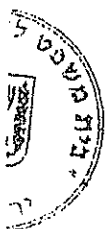
עזבון המנוח עבדאלרחמן חמדאן אבו-ניע

בענין :

צו ירושה

הנני מצהירלכך יורשיו, על פידין, של המנוח עבדאלרחמן חמדאן אבו-ניע, שנפטר ביום 1.7.1988, ומעכו היה ירושלים, ומספר זהותו היה 08040626, וחלקו היחסי של כל אחד מהיורשים בעזבון, הוא כדלקמן :

חלק בעזבון	קירב למוריש	מספר זהות	השם
63 126	אשתו	8040627-5	פאטמה עבדאלרחמן אבו-ניע
7 126	בנו	80347446	חזמד עבדאלרחמן אבו-ניע
1 126	נכדו	2835747	נעמה טעיד אבו-ניע
1 126	נכדו	8035748	נעמה טעיד אבו-ניע
1 126	נכדו	8035750	אנאח טעיד אבו-ניע
1 126	נכדו	8035751	חריס טעיד אבו-ניע
1 126	נכדו	8035752	אנחאר טעיד אבו-ניע
1 126	נכדו	8035753	נזאל טעיד אבו-ניע
1 126	נכדו	2336142	ח'תאם טעיד אבו-ניע
7 126	בנו	8009953	חמדוד עבדאלרחמן אבו-ניע
7 126	בנו	8071246	מוסטפא עבדאלרחמן אבו-ניע

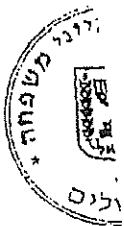


$\frac{7}{126}$	בנו	8029747	פילסל עבדלרחמן אבו-ביע
$\frac{7}{126}$	בתו	8040620	מופידה עבדלרחמן אבו-ביע
$\frac{7}{126}$	בתו	8040629	זינב עבדלרחמן אבו-ביע
$\frac{7}{126}$	בנו	8040639	עומר עבדלרחמן אבו-ביע
$\frac{7}{126}$	בתו	8023277	מיסר עבדלרחמן אבו-ביע

צו זה ניתן ביום 8.2.90

שופט / רשם

אנן מאשר
טענתך זה נכון ומתאים למקור
20.2.12



ת.א. 57765-81-21

בבית המשפט המחוזי בירושלים

חלק ראשון: כותרת כתב התביעה והצדדים

המסמך נחתם ביום 31.1.2021

בעניין:

מגד מוסא מחמוד אבו נייע ת.ז. 302468608

כתובת: שועפאט, רח' אחמד שווקי 25
טלפון: 0542662838, 0538964328

ע"י ב"כ עו"ד תאופיק דראושה (מ.ר. 45284)

רח' סלאח דין 12, ת.ד. 1211, ירושלים

טלפקס: 02-6482188

התובע

נ-ג-ד

1. עומר אבו נייע ת.ז. 080406309
2. אכרם אבו נייע ת.ז. 023358518
3. עמאר אלקואסמי ת.ז. 038694915
4. באסם גראדאת ת.ז. 081054728
5. נעמאן קואסמי ת.ז.
6. שווקי אמין ת.ז. 080024300
7. יוסף מלול ת"ז 033140757
רח' צאלון 24, כפר יונה
8. טאלב אדריס ת.ז. 027645381
9. חרבי אבו שמסיה
בית חנינה, ירושלים
10. מוחמד אבו זניד
שועפאט, י-ם
11. ראמי סלחב ת.ז. 080704802
בית חנינה החדשה
12. עמאד אחמד בשארה ת.ז. 023355100
13. נאיל שוואמרה ת.ז.
14. סלמאן כרשאן
שועפאט, י-ם
15. ג'מאל מנדוב
סילוואן, י-ם

16. רזק עיסא סביח

שועפאט, ירושלים

17. פקיד הסדר המקרקעין במחוזי י-ם

ע"י פרקליטות מחוזי י-ם- אזורחי

רח' מח"ל 7, ירושלים 9149301

הנתבעים

מהות התביעה: תביעה לביטול עסקאות מכר במקרקעין, תביעה לפי תקנה 3 לתקנות בתי המשפט (אגרות). סכום האגרה : 1153 ₪.

ח"פ 38052-04-12, ת.א. 38628-11-18, ח"פ 03-19-6501, ת.א. 30590-01-21.

כתב תביעה

מוגשת בזאת תביעה אל בית המשפט הנכבד לפיה יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על ביטול עסקאות המכר שבוצעו בין הנתבעים 1-2 לבין הנתבעים 3-16 ביחס לזכויות במקרקעין בחלקות קרקע שפרטיהן כדלקמן מאדמות הכפר שועפאט בירושלים ;

1. חלקות, 5, 40, 92, 93 בגוש 30559

2. חלקה 47 בגוש 30557

3. חלקה 54, 19, 55, בגוש 30556

4. חלקות 2 ו-6 בגוש 30552

5. 56, 73, 74 ו-76 בגוש 30547

6. חלקה 36 בגוש 30550

7. חלקה 34 בגוש 30548

8. חלקה 61 בגוש 30550

עסקאות המכר שביצעו הנתבעים 1-2 הינן עסקאות חסרות תוקף מבחינה משפטית, והעברת הזכויות נעשתה בבמרמה ובהונאה ע"י הנתבעים, אשר שילבו ידיים ביניהם, תוך נישול בעלי זכויות אציתיים ואחרים בחלקות אלו שהינם יורשיו על פי דין של המנוח עבדאלרחמאן חמדאן אבו נייע (להלן : המנוח), ומכרו זכויות במקרקעין שהם זכויותיהם של יורשי המנוח, זכויות שלא מגיעות להם ושלא כדין, תוך פגיעה בזכויות התובע הקנייניות במקרקעין אלו, והכל במטרה להפיק רווחים ולהתעשר על חשבון יתר היורשים.

התובע הינו חליפים של שלושה יורשים של המנוח, והוא בעלים ואו זכאי להירשם כבעלים של זכויות היורשים בחלקות, המהווים חלק בלתי נפרד מיורשיו ומעזיבונו של המנוח עבדאלרחמאן אבו

ניע, והם בעל זכויות קנייניות וחוזיות בעיזבון של המנוח, ובעצם, הנתבעים נישלו את התובע ואת יורשי המנוח, מזכויותיהם בעיזבון המנוח אביהם וסבם, הכל כפי שיפורט בהמשך תובענה זו.

כפועל יוצא מכך, בית המשפט הנכבד מתבקש לקבוע כי אין כל תוקף ו/או נפקות משפטית לכל עסקה שנעשתה בין הנתבעים 1-2 לבין הנתבעים 3-13 שלפיה העבירו נתבעים אלו את זכויותיהם של התובע ושל יתר היורשים שלא כדין, ללא הרשאה והסכמה, ומעבר לחלקים המגיעים לנתבעים אלו בעיזבון.

כמו כן, יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים ו/או מי מטעמם לעשות כל טרנס אקציה או עסקה במקרקעין נשוא התביעה ו/או פעולה משפטית כלשהיא לרבות מכירה ו/או השכרה ו/או העברה לידי צד שלישי.

חלק שני : הצדדים והמקרקעין :

1. התובע, מגד אבו ניע, הינו נכדו של המנוח מחמוד עבדאלרחמן אבו ניע, שהינו בנו של המנוח עבדאלרחמן (יוצא אפוא, כי התובע הינו נינו של המנוח), וזאת על-פי צו הירושה הוא אחד מיורשיו של המנוח עבדאלרחמן אבו ניע.

2. למותר לציין, כי סבו של התובע, מחמוד אבו ניע, נפטר ביום 15.6.2020.

- רצ"ב העתק תעודת פטירה של המנוח מחמוד אבו ניע, מסומן באות א', ומהווה חלק בלתי נפרד מתביעה זו.

3. עבדאלרחמן אבו ניע הינו הבעלים הרשומים של חלקות קרקע רבות באזור שועפאט ובמקומות אחרים בירושלים, ובכללם חלקות הקרקע המפורטות בכתב תביעה זה, אשר עם מותו בשנת 1988 הוריש את כל זכויותיו במקרקעין לידי בניו ובנותיו שהם יורשיו החוקיים לפי צו ירושה מיום 8.2.1990.

4. למותר לציין, כי מדובר במקרקעין בלתי רשומים והמצויים בהליכי הסדר אצל פקיד הסדר המקרקעין.

5. המנוח, מחמוד אבו ניע שהינו כאמור סבו של התובע, נפטר כאמור ביום 15.6.2020, והינו אחיהם של היורשים מוחמד אבו ניע ומוסטפא אבו ניע לפי צו הירושה. מוחמד עבדאלרחמן אבו ניע נפטר.

6. המנוח מחמוד אבו ניע העביר בחייו את כל זכויותיו בעיזבון אביו המנוח לטובת בנו (מוסא מחמוד עבדאלרחמן אבו ניע) שהינו אביו של התובע ולטובת דודו של התובע בשם "עיסא מחמוד אבו ניע", במסגרת כתב ויתור נוטריוני שנעשה אצל הנוטריון אברהים נסאר.

- רצ"ב העתק ייפוי כוח בלתי חוזר (בצירוף תרגום לעברית) והצהרה מהמנוח מחמוד אבו ניע על העברת הזכויות מיום 4/5/1995, מסומן באות ב', ומהווה חלק בלתי נפרד מתובענה זו.

7. אביו של התובע, מוסא אבו ניע, העביר את מלוא זכויותיו בעיזבון אביו, מחמוד אבו ניע, במתנה לבנו התובע על-פי ייפוי כוח כללי שנחתם על ידו ביום 29/7/2018. ייפוי הכוח שנחתם מסמיק את התובע לפעול על פי דין ביחס לזכויותיו של אביו בכל הקשור לזכויות הועברו אליו מיורשיו האחרים של המנוח עבדאלרחמן אבו ניע.

- רצ"ב העתק ייפוי כוח כללי (בצירוף תרגומו לעברית) מיום 29/7/2018, מסומן באות ג', ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה.

8. מחמוד אבו ניע ומוחמד אבו ניע ומוסטפא אבו ניע הינם אחיו של התובע 1 ודודיו של התובע 2, וכולם יורשיו של המנוח עבדאלרחמן אבו ניע על-פי צו הירושה הקיים מיום 8.2.1990 ואש ניתן בתיק עזבונות מס' 8/90 בבית המשפט המחוזי בירושלים. לפי צו זה, זכויותיהם של המנוח מוחמד אבו ניע, והאח מוסטפא הן 7/126 (כל אחד) מכלל עיזבונו של אביהם המנוח. כך גם זכויותיו של מחמוד אבו ניע שהינו 7/126 מכלל זכויות בעיזבונו.

רצ"ב העתק צו ירושה מיום 8.2.1990, מסומן באות ד', ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה.

9. מוסטפא אבו ניע מכר על פי דין את כל זכויותיו בירושת אביו לאחיו מחמוד אבו ניע, וזאת על פי ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר שחתם לטובתו ביום 10/11/2019 אצל הנוטריון נביל גית מירושלים.

רצ"ב העתק ייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם ע"י מוסטפא לטובת אחיו מחמוד (בצירוף תרגומו לעברית) ביום 10.11.2019, מסומן באות ה', ומהווה חלק בלתי נפרד מתביעה זו.

10. כפי שצוין לעיל, הורש מחמוד אבו ניע, העביר את זכויותיו בעזבון אביו לטובת בניו ובכללן אביו של התובע.

11. על-פי שורת המסמכים וכתבי הוויתור והייפוי כוח הקיימים כיום, הפך התובע לבעלים של זכויותיו של הורש מחמוד אבו ניע, לזכויותיו של הורש מוחמד אבו ניע ולזכויותיו של הורש מוסטפא אבו ניע, ומכאן קנה לו התובע מעמד משפטי בזכויות בקרקעות מתוך עיזבונו של המנוח עבדאלרחמן אבו ניע, ובכלל זה חלקות הקרקע שהם חלק מן העיזבון והוא הפך להיות לבעלים של 21/126 מכלל הזכויות בעיזבון ובחלקות הקרקע.

12. רק לאחרונה ידע התובע כי זכויותיו וזכויות הורשיו הועברו ע"י הנתבעים 1-2 לנתבעים 3-16, וזאת כאשר הוא ביקש לאחרונה למכור את זכויותיו במקרקעין חשייכים לו מתוך העיזבון לצד שלישי.

13. עם ידיעתו על המכירות שבוצעו, מיהר התובע בריצה אל בית המשפט הנכבד והגיש ביום 17.01.2021 כתב תביעה לביטול פסק הדין בתיק הי"פ 38052-04-12 ולביטול הסכם הפרשה שעמד ביסודו, זאת לצד בקשה למתן צו מניעה זמני ביחס לכלל החלקות המשותפות בעיזבון (התביעה והבקשה לסעד זמני קיבלו מס' 30590-01-21)

14. לאחר דין ודברים ולאחר שהנתבעים 1-2 הגישו תגובה מטעמם, ולאחר קיום דיון ארוך שבו נחקרו כלל המצהירים ובעלי העניין, נתן בית משפט נכב זה (כב' השופטת ענת

אבמן-מולר) ביום 25.01.2021 צו מניעה זמני האוסר על הנתבעים 1-4 או מי מטעמם, לבצע דיספוזיציה, העברת זכויות או כל פעולה משפטית במקרקעין שפורטו בבקשה.

- רצ"ב העתק החלטת ביהמ"ש הנכבד מיום 25.01.2021 בתיק 30590-01-21 וכן העתק פרוטוקול הדיון, מסומן באות ק', ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה.

15. על-פי הטענה, הנתבעים 1-2 מכרו, שלא כדין, זכויות בעיזבון המנוח עבדאלרחמאן אבו ניע, ובכלל זה זכויות השייכות לתובע, ללא קבלת הסכמתו וללא ידיעתו ובניגוד לצו הירושה ושלא כדין, לידי הנתבעים 3-16.

16. למותר לציין, כי צו המניעה שניתן ביום 25.1.2021 מתייחס לכלל החלקות המצוינות בתובענה זו.

החליד המשפטי; ח"פ 38052-04-12;

17. ככל שידוע לתובע, הנתבע 1, עומר אבו ניע, פתח בהליך משפטי כנגד אחיו, פיסל אבו ניע (אביו של הנתבע 2) והנתבעות 4-10 וכן נגד הנתבע 17 (פקיד הסדר) במסגרת תיק ח"פ 38052-04-12.

18. בשלב מסוים, הגיע הנתבע 1 להסדר פשרה במסגרת הליך בוררות בינו לבין אחיו פייסל שהוא כאמור, אביו הנתבע 2.

19. במסגרת אותו הסדר פשרה בבוררות העבירו הנתבעים את כל הזכויות של הצדדים ושל היורשים בעיזבון המנוח עבדאלרחמאן אבו ניע לטובת הנתבעים 3-4 ובכלל זה, הזכויות בחלקות הקרקע כדלקמן;

- א. גוש 30541 חלקות 11, 35, 110.
- ב. גוש 30552, חלקות 1, 2, 6.
- ג. גוש 30550 חלקות 16, 61.
- ד. גוש 30551 חלקה 40, 7, 55.
- ה. גוש 30556 חלקה 55, 19, 54.
- ו. גוש 30557 חלקה 33, 47.
- ז. גוש 30548 חלקה 34.
- ח. גוש 30559 חלקות 40, 5, 92, 93.
- ט. גוש 30550, חלקה 36.
- י. גוש 30556 חלקה 54, 55, 19.
- יא. גוש 30542, חלקות 52, 17, 54.
- יב. גוש 30545 חלקה 72.
- יג. גוש 30546 חלקה 47, 51.
- יד. גוש 30547 חלקה 56, 46, 32, 76, 74, 73.
- טו. גוש 30548 חלקה 34.
- טז. גוש 30550 חלקות 61, 4, 36, 16.

20. במסגרת אותו הסדר פשרה שבבוררות, העבירו הנתבעים 1-2, שלא כדין, את כל זכויות היורשים בחלקות הנ"ל ובכללן זכויותיהם של מחמוד, מוחמד ומוסטפא והתובע בעיזבון המנוח עבדאלרחמן אבו נייע.

- רצ"ב העתק הסדר הפשרה בהליך בוררות מיום 12/2018, מסומן באות ה' ומהווה חלק בלתי נפרד מתביעה זו.

21. הסדר הפשרה התייחס לכלל זכויותיהם של יורשי המנוח עבדאלרחמן אבו נייע, בעוד שחלק ניכר מיורשים אלה ובכללן בעיקר התובע והיורשים מוחמד אבו נייע ומחמוד אבו נייע לא נטלו חלק בו ולא הסכימו כי זכויותיהם יועברו לטובת הנתבעים 3-4 ולנתבעים האחרים בתובענה זו, ובעצם הם לא ידעו עליו בכלל. המדובר כאן במרמה ובהטעייה תמורה ביותר ומשחק בזכויות של אנשים תמימים ושל בעלי זכויות קנייניות.

22. הסדר הפשרה עצמו הוגש לאישורו של בית המשפט הנכבד, והוא זכה לאישור ולמתן תוקף של פסק דין, במסגרת פסק הדין שניתן ביום 05.02.2019.

23. לכתב תביעת זה, מצורפת תגובתו של פקיד הסדר המקרקעין (הנתבע 17) שהוגשה בתיק ח"פ 6501-03-19 והמתייחסת להשתלשלות ההליכים והעניינים בתיק ח"פ 38052-04-12. בין היתר נזכר כי ביום 20/12/2018 הגיעו חלק מיורשי המנוח להסכם פשרה ביניהם המסיים את ההליכים בינם לבין עצמם, במסגרתו הועברו חלקות במקרקעין לטובת הנתבעים 3-4.

- רצ"ב העתק תגובת פקיד ההסדר במקרקעין שהוגשה בתיק ח"פ 6501-03-19, מסומן באות ה', ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה.

24. במסגרת אותה תגובה, ציין פקיד ההסדר כי "עד לצירופם להליכים של כל היורשים עפ"י צווי הירושה וקיום הצוואה, צירוף כל יורשיהם אם מי מהם חלילה נפטר, ומתן תוקף להסכם בנספח ו' כהסכם חלוקת עזבון עפ"י חוק הירושה, התשכ"ה-1965 לא ניתן לבצע כל פעולה בעזיבונו של עבדאלרחמן חמדאן אבו נייע המנוח, ובכלל זה יתכן שלא ניתן לבצע כל פעולה גם ב-4 החלקות הנ"ל".

25. למותר לציין עוד כי הנתבע 1, עומר אבו נייע, הגיש תצהיר במסגרת תיק ח"פ 6501-03-19 המתנהל בינו לבין הנתבע 7 ובו טען בצורה מפורשת כי "אינני מוסמך לבצע עסקה זו ללא קבלת הסכמת ואישור כל בעלי הזכויות בקרקע, אינני היחיד הבעלים של הזכויות בקרקע הנ"ל".

26. בתצהירו, מודה עומר אבו נייע כי אביו המנוח הינו הבעלים הרשום או הזכאי להיות בעלים של חלקות קרקע רבות באזור שועפאט, וכי עם מותו, הוא הוריש את הזכויות במקרקעין לטובת יורשיו ובכללן יתר היורשים מוחמד ומחמוד ומוסטפא אבו נייע. כך גם מציין הנתבע 1 כי אין כל תוקף ונפקות משפטית לכל עסקה אשר התבצעה ללא הסכמת כל היורשים.

27. הנתבע 1 אף הוסיף וחדה במסגרת תצהירו כי כל עסקה אשר בוצעה עם צדדים שלישיים והמתייחסת לזכויות הירושלים ובעלי הזכויות ע"י אחד היורשים או חלק מהם הינה עסקה מבוטלת ו/או דינה להתבטל ואין לה נפקות משפטית.

רצ"ב העתק תצהירו של עומר אבו נייע בתיק ה"פ 6501-03-19, מסומן באות 6, ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה.

28. למותר לציין גם, כי המקרקעין שבעיזבון המנוח עבאלרחמן הינם מקרקעין שטרם עברו הליכי הסדר סופיים, והרישומים אודות הזכויות בהם מנוהלים ע"י פקיד ההסדר.

29. ככל שידוע לתובע, הנתבע 5 רכש זכויות בחלקות 2 ו-6 בגוש 30552 מאדמות שועפאט בירושלים. הנתבע 6 רכש זכויות בחלקה 40 בגוש 30551. הנתבע 7 רכש זכויות מידי הנתבע 1 בחלקות 56, 73, 74 ו-76 בגוש 30547, וביניהם מתנהל הליך משפטי בעניין חלקות אלו בבית משפט המחוזי בירושלים.

30. הנתבע 8 רכש זכויות שלא כדין מידי הנתבע 1 בחלקה 47 בגוש 30557. הנתבע 9 רכש זכויות שלא כדין בחלקה מס' 19 בגוש 30556. הנתבע 10 רכש שלא כדין רכש זכויות בחלקה 54 בגוש 30556. הנתבע 11 רכש זכויות שלא כדין בחלקה מס' 5 בגוש 30559. הנתבע 12 רכש שלא כדין זכויות בחלקה 93 בגוש 30559, ואילו הנתבע 13 רכש שלא כדין זכויות בחלקה 92. הנתבע 14 רכש שלא כדין זכויות בחלקה 36 בגוש 30550. הנתבע 15 רכש שלא כדין זכויות בחלקה 34 בגוש 30548 ואילו הנתבע 16 רכש זכויות שלא כדין בחלקה 61 בגוש 30550.

31. התובע טוען כי עומר אבו נייע מכר את מה שאין לו, ומעבר לזכותו לפי צו הירושה. התובע טוען כי הנתבע 1 אינו יכול למכור זכויות לנתבעים 3-4 במסגרת הסכם הפשרה בבוררות.

32. על בסיס עובדות אלו, מוגשת תובענה נוכחית זו.

חלק שלישי:

עיקרי טיעוני התובעים:

33. הסכם הפשרה ופסק הדין שנתן לו תוקף הביאו לשילית חלקיהם של התובע וחלק מהירשיים בעיזבון המנוח, כאשר הדבר נעשה ללא ידיעתם וללא הסכמתם ומבלי שזומו בכוונת מכוון לדין ומבלי שנטלו חלק בהליך המשפטי המפוברק שהתנהל בין הנתבעים לבין עצמם.

34. כמו כן, עסקאות המכר שבוצעו ע"י הנתבעים 1-2 לצדדים שלישיים דרבות הנתבעים 3-16 הינן עסקאות חסרות תקף באשר הן נעשו ללא ידיעת כל היורשים ובעלי הזכויות האמיתיים.

35. ככל שידוע לתובעים, הנתבעים 1-2 העבירו את הזכויות במקרקעין לטובת הנתבעים 3-16 וזאת מבלי שהיורשים ידעו או הסכימו על כך, ותוך פגיעה בזכויותיהם.

36. פסק הדין בעצם והסכם הפשרה המונח ביסודו שלל את זכויותיהם של התובע והיורשים האחרים בעיזבון, ומטרתה של תובענה זו בין היתר, להגן על זכויותיהם

הקנייניות של התובע ויתר היורשים עד לחלוקת העיזבון בצורה נכונה, ראוייה ללא פגיעה בזכויותיהם.

37. התובע וכן היורשים מחמוד ומוחמד ומוסטפא אבו ניע הינם יורשים על פי דין של המנוח במקרקעין והם בעלי זכויות בעיזבון, כמוהם כמו הנתבעים 1-2 בהתאם לצו הירושה שהוא הבסיס לתובענה זו בין היתר.

38. כיצד ייתכן מצב שבו הנתבעים יעשו קנוניה בינם לבין עצמם תוך ניצול לרעה של הליכי המשפט, ויקבלו פסק דין במרמה, הכל בכוונה להטעות את בית המשפט הנכבד וישלשלו לכיסם את זכויותיהם של התובעים לכיסם!!

39. התובעים יטענו כי חלק ניכר מהיורשים צורפו להליך המשפטי בח"פ 38052-04-12 ללא ידיעתם וללא הסכמתם, תוך שטענו בשקר גם כי יורשים אלו מיוצגות ע"י בא כוחן של הנתבעים 1-2 בעוד שהן לא ידעו על ההליך בכלל! למורת לציין כי במסגרת ת.א. 30590-01-21 הודה עו"ד סאהר עלי שייצג את אביו של הנתבע 2 כי הוא מייצג רק את היורש פייסל ולא מייצג את יתר היורשים.

40. מכוחו של פסק הדין שניתן, העבירו הנתבעים 1-2 את זכויות כל היורשים, כאילו שהן זכויותיהם, לטובת הנתבעים 3-4. הזכויות שהועברו לנתבעים 3-4, ובכללן חלקות קרקע רבות באזור שועפאט, כוללות זכויות וחלקיו של התובע ויתר היורשים.

41. התובעים יוסיפו ויטענו כי חלק מבעלי הדין בהליך ח"פ 38052-04-12 לא ייפו את כוחו של עו"ד סאהר עלי בכדי שיחתום במקומם על הסכם הפשרה ובכדי שייצגם בהליך, כך גם התובעים יטענו כי חלק מבעלי הדין האמיתיים שוהה בחו"ל וחלק נפטר ולא ניתנה ממנו כל הרשאה לפעול בזכויותיו מכוח הירושה, ובכך טמונה עוד מרמה של הנתבעים 1-4.

42. התובעים יטענו כי הנתבע 1 שהינו צד עיקרי בהסדר הפשרה הודה ואישר כי הוא לא הבעלים היחידים של הזכויות בקרקעות המנוח עבדאלרחמאן וכי הזכויות בקרקעות שייכות לכלל היורשים.

43. הנתבעים יטענו כי אין כל תוקף משפטי מחייב לעסקאות שבוצעו באשר הן לא דווחו לרשות המסים כפי שמתחייב בחוק.

44. התובעים יטענו כי בלתי צודק בעליל כי הם ינושלו מזכויותיהם במקרקעין על בסיס הסדר מוטעה ומטעה בין חלק מהיורשים, וזאת ללא ידיעתם וללא הסכמתם.

45. הטענות בתביעה זו נסמכות בין היתר, על הוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט, חוק החוזים חלק כללי, וכן חוק המקרקעין ותקנות רישום מקרקעין, וחוק מיסוי מקרקעין.

46. התובעים מטוענים כי לא ניתן לבצע העברת זכויות במקרקעין המנוח עבדאלרחמאן אבו ניע לטובת הנתבעים 3-16 מבלי שכל היורשים יחתמו על כל המסמכים הנדרשים אצל פקיד הסדר המקרקעין בהתאם להורות הדין ולפי הדרך המוקבלת בהעברת זכויות במקרקעין לא רשומים שטרם עברו הליכי הסדר, לפי כך יטענו התובעים כי העברת הזכויות שנעשתה, ככל שנכשתה אינה כשרה ואינה תואמת את הוראות הדין ובטח ובטח שאינה מחייבת את התובעים.

47. לבית המשפט הנכבד מסורה הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה זו.

48. כל הטענות הנטענות בכתב תביעה זה נטענות לחילופין ובמצטבר, הכל לפי הקשר הדברים והדבקים.

49. התובע עותר כי בית המשפט הנכבד ימנה שמאי מקרקעין על מנת לשום את שווי הזכויות בחלקות ולהעריך את שווין.

סוף דבר:

אשר על כן, בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את התביעה ולהיעתר לסעדים המתבקשים בה כמתואר בפתחה.

כן יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, בהוצאות הליך משפטי זה לרבות שכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כחוק.



תאופיק דראושה, עו"ד
ב"כ התובע

בית המשפט המחוזי בירושלים
עבדאלרחמן אבו ניע דאח' כי מלול דאח'
ח"א 21-01-2021
סוג עניין: מקרקעין
תאריך פתיחה: 17 ינואר 2021
רמת חסינות: גבוהה לעיבור

02-57

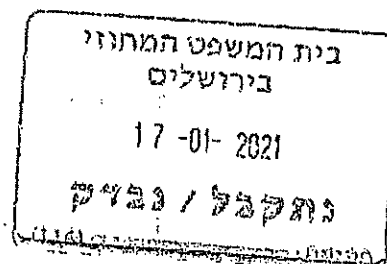
בית המשפט המחוזי בירושלים

חלק ראשון: כותרת התביעה וחצדדים

בעניין:

1. מוסטפא עבדאלרחמן אבו ניע ת.ז. 080712482
 2. מגד מוסא מחמוד אבו ניע ת.ז. 302468608
- כתובת: שועפאט, רח' אחמד שווקי 25
טלפון: 0542662838, 0538964328

ע"י ב"כ עו"ד תאופיק דראושה (מ.ר. 45284)
רח' סלאח דין 12, ת.ד. 1211, ירושלים
טלפקס: 02-6482188



התובעים

נ-ג-ד

1. יוסף מלול ת"ן 033140757
ע"י ב"כ עו"ד גדעון קוסטא
רח' המייסדים 19, זכרון יעקוב
2. מייסל אבו ניע ת.ז. 080297476
3. עומר אבו ניע ת.ז. 080406309
4. נעימה אבו ניע ת.ז. 2835747
5. אנעאם אבו ניע 080357502
6. מרים אבו ניע 08035751
7. נעמה אבו ניע 08035750
8. אנתסאר אבו ניע ת.ז. 08035752
9. נואל אבו ניע ת.ז. 08035753
10. חתאם אבו ניע ת.ז. 02336142
11. עמאר אלקואסמי ת.ז. 038694915
12. באסם גראדאת ת.ז. 081054728
שועפאט, ירושלים
13. פקיד חסדר המקדעין במחוזי י-ם
ע"י פרקליטות מחוזי י-ם - אזרחי
רח' מח"ל 7, ירושלים 9149301

הנתבעים

מהות התביעה: תביעה לביטול פסק דין מיום 05.02.2019 בתיק ח"פ 38052-04-12 ולמתן צו מניעה קבוע במקרקעין. סכום האגרה : 1153 ₪.

ח"פ 38052-04-12, ת.א. 38628-11-18, ח"פ 03-19-6501
תובענה לביטול פסק דין

מוגשת בזאת תביעה אל בית המשפט הנכבד לפיה יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על ביטול פסק הדין שניתן ביום 05.02.2019 במסגרת תיק 38052-04-12 (כבוד השופט רפאל יעקובי) וזאת בשל מרמה, הטעיה וטעות ואי גילוי בעובדות חשובות וחיוניות שבהן כדי לשנות את תוצאות פסק הדין, ואשר כולן בוצעו בהסדר הפשרה בבוררות אשר נעשה בין הנתבעים לבין עצמם ואשר קיבל תוקף של פסק הדין (להלן: פסק הדין).

רצ"ב העתק פסק הדין מיום 5.2.2019 והסדר הפשרה שהוגש בתיק ח"פ 38052-04-12.
מסומן באות א', ומהוות חלק בלתי נפרד מתובענה זו.

הטענה העיקרית בתובענה זו היא כי הסכם הפשרה אשר הונח לפתחו של בית משפט נכבד זה לצורך קבלת אישור ותוקף של פסק דין **נעשה במרמה ע"י הנתבעים**, אשר שילבו ידיים ביניהם, והטעו את בית המשפט הנכבד על מנת לזכות, תוך מרמה, בפסק דין שלא מגיע אליהם, על מנת לזכות בזכויות קנייניות במקרקעין שלא מגיעות להם ושלא כדין, תוך פגיעה בזכויות התובעים הקנייניות במקרקעין אלו, והכל במטרה להעביר את כל זכויות העיזבון לטובת הנתבעים 11-12 תוך נישול התובעים מזכויותיהם במקרקע.

הסכם הפשרה עצמו פגע פגיעה אנושה בזכויותיהם הקנייניות של התובעים שתיים חלק בלתי נפרד מיורשו ומעיזבונו של המנוח עבדאלרחמן אבו ניע, והם בעל זכויות קנייניות וחוזיות בעיזבונו של המנוח עבדאלרחמן אבו ניע (להלן: המנוח עבדאלרחמן), ובעצם נישל את התובעים מזכויותיהם בעיזבון המנוח אביהם וסבם, הכל כפי שיפורט בהמשך תובענה זו.

כפועל יוצא מכך, ובמידה ובית המשפט הנכבד יורה על ביטול פסק הדין האמור, בית המשפט הנכבד מתבקש לקבוע כי אין כל תוקף ואו נפקות משפטית לכל עסקה שנעשתה בין הנתבעים 10-12 לבין הנתבעים 11-12 שלפיה העבירו נתבעים אלו במסגרת הסדר הפשרה בבוררות שקיבל כאמור תוקף של פסק דין את זכויותיהם של התובעים כאן בקרקע לידי הנתבעים 11-12.

כמו כן, יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים ואו מי מטעמם לעשות כל טרנס אקציה או עסקה במקרקעין נשוא הסדר הפשרה ואו פעולה משפטית כלשהיא לרבות מכירה ואו השכרה ואו העברה לידי צד שלישי.

חלק שני:
הצדדים (המקרקעין):

1. התובע 1, מוסטפא עבדאלרחמאן אבו נייע הינו יורשו על פי דין, לפי צו הירשה כדן אשר ניתן ביום 8.2.1990, של המנוח עבדאלרחמאן אבו נייע. כמו כן, ישנו יורש נוסף על-פי צו הירשה בשם מוחמד אבו נייע אשר הלך לעולמו בשנת 2010. מוחמד אבו נייע הנ"ל מכר ביום 19.9.2005 לפי חשכם מכר לאחיו מחמוד אבו נייע שהינו אחיו של התובע 1 וסבו של התובע 2.
- רצ"ב העתק חשכם המכר משנת 2005 שבין מוחמד אבו נייע לבין מחמוד אבו נייע, מסומן באות ג', ומהווה חלק בלתי נפרד מתיבה זו.
2. התובע 2 הינו נכדו של המנוח מחמוד עבדאלרחמאן אבו נייע, שהינו בנו של המנוח עבדאלרחמן, ועל-פי צו הירשה הוא אחד מיורשיו של המנוח עבדאלרחמן אבו נייע.
3. למותר לציין, כי סבו של התובע 2, מחמוד אבו נייע, נפטר ביום 15.6.2020.
- רצ"ב העתק תעודת פטירה של המנוח מחמוד אבו נייע, מסומן באות ג', ומהווה חלק בלתי נפרד מתיבה זו.
4. עבדאלרחמאן אבו נייע הינו חבצלים הרשומים של חלקות קרקע רבות באזור שועפאט ובמקומות אחרים בירושלים, ובכללם חלקות הקרקע המפורטות בתסדר הפשרה, אשר עם מותו בשנת 1988 הוריש את כל זכויותיו במקרקעין לידי בניו ובנותיו שהם יורשיו החוקיים לפי צו ירושה מיום 8.2.1990.
5. המנוח, מחמוד אבו נייע שנפטר כאמור ביום 15.6.2020, שהינו אחיהם של התובע 1 ואחיו של המנוח מוחמד עבדאלרחמן אבו נייע כאמור, וסבו של התובע 2, העביר את כל זכויותיו בעזבון אביו המנוח לטובת בנו (מוסא מחמוד עבדאלרחמן אבו נייע) שהינו אביו של התובע 2 ולטובת דודו של התובע 2 בשם "עיסא מחמוד אבו נייע", במסגרת כתב ויתור נוטריוני שנעשה אצל הנוטריון אברהם נסאר.
- רצ"ב העתק ייפוי כוח בלתי חוזר (בצירוף תרגום לעברית) והצהרה מהמנוח מחמוד אבו נייע על העברת הזכויות מיום 4/5/1995, מסומן באות ד', ומהווה חלק בלתי נפרד מתובענה זו.
6. אביו של התובע 2, מוסא אבו נייע, העביר את מלוא זכויותיו בעזבון אביו, מחמוד אבו נייע, במתנה לבנו התובע 2 על-פי ייפוי כוח כללי שנחתם על ידו ביום 29/7/2018. ייפוי הכוח שנחתם מסמך את התובע 2 לפעול על פי דין ביחס לזכויותיו של אביו בכל הקשור לזכויות הועברו אליו מיורשיו האחרים של המנוח עבדאלרחמן אבו נייע.
- רצ"ב העתק ייפוי כוח כללי (בצירוף תרגום לעברית) מיום 29/7/2018, מסומן באות ה', ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעת זה.
7. חן התובע 1 ומחמוד אבו נייע ומוחמד אבו נייע ותן הנתבעים 10-2 הינם יורשיו של המנוח עבדאלרחמן אבו נייע על-פי צו הירשה חקיים מיום 8.2.1990 ואש ניתן בתיק עזבונות מס' 8/90 בבית המשפט המחוזי בירושלים. לפי צו זה, זכויותיהם של התובע 1 ואחיו מוחמד חן 7/126 (כל אחד) מכלל עזבונו של אביהם המנוח. כך גם זכויותיו של סב התובע 2 מחמוד אבו נייע שהינו 7/126 מכלל זכויות בעזבונו. גם הנתבעים 2 ו-3 הינם בעלים של 7/126 מכלל הזכויות בעזבונו ואילו הנתבעות 10-4 הינן בעלות 1/126 חלקים מכלל העזבון. למותר לציין כי על פי צו הירשה קיימות יורשות אחרות

שלא קיבלו ייצוג ואז מעמד בתובענה שהתנהלה בין הנתבעים לבין עצמם, על אף שהן יורשות כדין של אביהן.

רצ"ב העתק צו ירושה מיום 8.2.1990, מסומן באות ו', ומתווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה.

8. התובע 1 מכר על פי דין את כל זכויותיו בירושת אביו ומכר אותם לאתיו מתמודד אבו נייע, וזאת על פי ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר שחתם לטובתו ביום 10/11/2019 אצל הנוטריון נביל גית מירושלים.

רצ"ב העתק ייפוי כוח בלתי חוזר שחתם ע"י התובע 1 לטובת אתיו מתמודד (בצירוף תרגום לעברית) ביום 10.11.2019, מסומן באות ז', ומתווה חלק בלתי נפרד מתביעת זו.

9. כפי שצוין לעיל, היורש מתמודד אבו נייע, העביר את זכויותיו בעזבון אביו לטובת בניו ובכללן אביו של התובע 2.

10. על-פי שורת המסמכים וכתבי הוויתור והייפוי כוח הקיימים כיום, הפך התובע 2 לבעלים של זכויותיו של היורש מתמודד אבו נייע, לזכויותיו של היורש מוחמד אבו נייע ולזכויותיו של היורש מוסטפא אבו נייע, ומכאן קנה לו התובע 2 מעמד משפטי בעיזבונו של המנוח עבדאלרחמן אבו נייע, ובכלל זה חלקות הקרקע שהם חלק מן העיזבון והוא הפך להיות לבעלים של 21/126 מכלל הזכויות בעיזבון ובחלקות הקרקע.

11. רק לאחרונה ידע התובע 2 כי זכויותיו הועברו אל הנתבעים 11-12, וזאת כאשר ביקש לאחרונה למכור את זכויותיו במקרקעין תשייכים לו. הן התובע 1 והן התובע 2 לא היו צד להליכים המשפטיים שהתנהלו בין הנתבעים לבין עצמם ולא ידעו עליהם לרבות תיק 38052-04-12.

החליף המשפטי: ה"פ 38052-04-12

12. ככל שידוע לתובע 2, הנתבע 3, עומר אבו נייע, פתח בהליך משפטי כנגד הנתבע 2 והנתבעות 4-10 וכן נגד הנתבע 13 במסגרת תיק ה"פ 38052-04-12.

13. בשלב מסוים, הגיע הנתבע 3 להסדר פשרה במסגרת הליך בוררות בינו לבין הנתבע 2, פיסל אבו נייע.

14. במסגרת אותו הסדר פשרה בבוררות העבירו הנתבעים 2-3 את כל הזכויות של הצדדים ושל היורשים בעיזבון המנוח עבדאלרחמן אבו נייע לטובת הנתבעים 11-12 ובכלל זה, הזכויות בחלקות הקרקע כדלקמן;

א. גוש 30541 חלקות 11, 35, 110.

ב. גוש 30552, חלקות 1, 2, 6.

ג. גוש 30550 חלקות 16, 61.

ד. גוש 30551 חלקה 40, 7, 55.

ה. גוש 30556 חלקה 55, 19, 54.

ו. גוש 30557 חלקה 33, 47.

4

- ז. גוש 30548 חלקה 34.
 ח. גוש 30559 חלקות 92, 93, 5, 40
 ט. גוש 30550, חלקה 36
 י. גוש 30556 חלקה 19, 55, 54
 יא. גוש 30542, חלקות 54, 17, 52
 יב. גוש 30545 חלקה 72
 יג. גוש 30546 חלקה 51, 47
 יד. גוש 30547 חלקה 73, 74, 76, 32, 46, 56
 טו. גוש 30548 חלקה 34
 טז. גוש 30550 חלקות 16, 36, 4, 61

15. במסגרת אותו הסדר פשרה שבבוררות, העבירו הנתבעים 2-3, שלא כדין, את כל זכויות היורשים בחלקות הנ"ל ובכללן זכויותיהם של התובעים 1-3 בעיזבון המנוח עבדאלרחמן אבו ניע.

רצ"ב חעתק הסדר הפשרה בהליך בוררות מיום 12/2018, מסומן באות ח' ומהוות חלק בלתי נפרד מתביעה זו.

16. הסדר הפשרה התייחס לכלל זכויותיהם של יורשי המנוח עבדאלרחמן אבו ניע, בעוד שחלק ניכר מיורשים אלה ובכללן בעיקר התובעים 1-2 והיורשים מוחמד אבו ניע ומוחמד אבו ניע לא נטלו חלק בו ולא הסכימו כי זכויותיהם יועברו לטובת הנתבעים 11-12, ובעצם הם לא ידעו עליו בכלל. המדובר כאן במרמה ובחטעייה חמורה ביותר ומשחק בזכויות של אנשים תמימים ושל בעלי זכויות קנייניות.

17. הסדר הפשרה עצמו הוגש לאישורו של בית המשפט הנכבד, והוא זכה לאישור ולמתן תוקף של פסק דין, במסגרת פסק הדין שניתן ביום 05.02.2019.

18. לכתב תביעה זה, מצורפת תגובתו של פקיד הסדר המקרקעין (הנתבע 13) שהוגשה בתיק ה"פ 6501-03-19 והמתייחסת להשתלשלות ההליכים והעניינים בתיק ה"פ 38052-04-12. בין היתר נזכר כי ביום 20/12/2018 הגיעו חלק מיורשי המנוח להסכם פשרה ביניהם המסיים את ההליכים בינם לבין עצמם, במסגרתו הובערו חלקות במקרקעין לטובת הנתבעים 11-12.

רצ"ב חעתק תגובת פקיד ההסדר במקרקעין שהוגשה בתיק ה"פ 6501-03-19, מסומן באות ט', ומהוות חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה.

19. במסגרת אותה תגובה, ציין פקיד ההסדר כי "עוד לצירופם לחליכים של כל היורשים עפ"י צווי הירושה וקיום הצוואה, צירוף כל יורשיהם אם מי מהם חלילה נפטר, ומתן תוקף להסכם בנספח ו' כהסכם חלוקת עזבון עפ"י חוק הירושה, תתשכ"ה-1965 לא ניתן לבצע כל פעולה בעיזבון של עבדאלרחמן חמדאן אבו ניע המנוח, ובכלל זה יתכן שלא ניתן לבצע כל פעולה גם ב-4 החלקות הנ"ל."

20. למותר לציין עוד כי הנתבע 3, עומר אבו ניע, הגיש תצהיר במסגרת תיק ה"פ 6501-03-19 המתנהל בינו לבין הנתבע 2 ובו טען בצורה מפורשת כי "אינני מוסמך לבצע עיסקה זו ללא קבלת הסכמת ואישור כל בעלי הזכויות בקרקע, אינני היחיד הבעלים של הזכויות בקרקע הנ"ל".

21. בתצהירו, מודה עומר אבו ניע כי אביו המנוח הינו הבעלים הרשום או חזאי להיות בעלים של חלקות קרקע רבות באזור שועפאט, וכי עם מותו, הוא הוריש את הזכויות במקרקעין לטובת יורשיו ובכללן התובעים 1-2. כך גם מציין הנתבע 3 כי אין כל תוקף ונפקות משפטית לכל עסקה אשר התבצעה ללא הסכמת כל היורשים.

22. הנתבע 3 אף הוסיף וחדדה במסגרת תצהירו כי כל עסקה אשר בוצעה עפ"י צדדים שלישיים והמתיחסת לזכויות הירושים ובעלי הזכויות ע"י אחד היורשים או חלק מהם הינה עסקה מבוטלת ואו דינה להתבטל ואין לה נפקות משפטית.

רצ"ב העתק תצהירו של עומר אבו ניע בתיק ה"פ 19-03-6501, מסומן באות י'.
ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעת זה.

23. למותר לציין גם, כי המקרקעין שבזיכרון המנוח עבאלרחמן הינם מקרקעין שטרם עברו הליכי הסדר סופיים, והרישומים אודות הזכויות בהם מנוהלים ע"י פקיד תהסדר.

24. על בסיס עובדות אלו, מוגשת תובענה נוכחית זו.

חלק שלישי:

עיקרי טיעוני התובעים:

25. תסכם הפשרה ופסק הדין שנתן לו תוקף הביאו לשלילת חלקיהם של התובעים בעיזבון המנוח, כאשר הדבר נעשה ללא ידיעתם וללא הסכמתם ומבלי שזומנו בכוונת מכוון לדין ומבלי שנטלו חלק בחליף המשפטי המפורק שהתנהל בין הנתבעים לבין עצמם.

26. ככל שידוע לתובעים, הנזבעים 2-10 העבירו מכוחו של פסק הדין את זכויותיהם לטובת הנתבעים 11-12, ובכללן זכויותיהן של התובעים, וזאת מבלי שהתובעים ידעו או הסכימו על כך.

27. פסק הדין בעצם והסכם הפשרה המונח ביסודו שלל את זכויותיהם של התובעים בעיזבון, ומטרתה של תובענה זו בין היתר, להגן על זכויותיהם הקנייניות של התובעים.

28. התובעים, ללא ספק, הינם יורשים על פי דין של המנוח במקרקעין והם בעלי זכויות בעיזבון, כמוהם כמו הנתבעים 2-10 בהתאם לצו הירושה שהוא הבסיס לתובענה זו בין היתר.

29. כיצד ייתכן מצב שבו הנתבעים יעשו קטגוריה בינם לבין עצמם תוך ניצול לרעה של הליכי המשפט, ויקבלו פסק דין במרמה, הכל בכוונה לחטות את בית המשפט הנכבד וישלשלו לכיסם את זכויותיהם של התובעים לכיסם!!

30. התובעים יטענו כי למעט הנתבעים 1-3, הנתבעות 4-10 צורפו להליך המשפטי בה"פ 12-04-38052 ללא ידיעתם וללא הסכמתם, תוך שטענו בשקר גם כי נתבעות אלו מיוצגות ע"י בא כוחן של הנתבעים 2-3 בעוד שהן לא ידעו על ההליך בכלל!

31. מכוחו של פסק הדין שניתן, העבירו הנתבעים 2-3 את זכויות כל היורשים, כאילו שהן זכויותיהם, לטובת הנתבעים 11-12. הזכויות שהועברו לנתבעים 11-12, ובכללן

חלקות קרקע רבות באזור שועפאט, כוללות זכויות וחלקיו של התובע 3 אשר רכש את זכויותיהם של התובעים 1-2 כדין.

32. התובעים יוסיפו ויטענו כי חלק מבעלי הדין בהליך ה"פ 38052-04-12 לא ייפו את כוחו של עו"ד סאהר עליו בכדי שיחתום במקומם על הסכם הפשרה ובכדי שייצגם בתליך, כך גם התובעים יטענו כי חלק מבעלי הדין האמיתיים שוהה בחו"ל וחלק נפטר ולא ניתנה ממנו כל הרשאה לפעול בזכויותיו מכוח הירושה, ובכך טמונה עוד מרמה של הנתבעים 2-3.

33. התובעים יטענו כי הנתבע 3 שהינו צד עיקרי בתסדר הפשרה הודה ואישר כי הוא לא הבעלים היחידים של הזכויות בקרקעות המנוח עבדאלרחמאן וכי הזכויות בקרקעות שייכות לכלל היורשים.

34. התובעים יטענו כי בלתי צודק בעליל כי הם נישלו מזכויותיהם במקרקעין על בסיס הסדר מוטעה ומטעה בין חלק מהיורשים, וזאת ללא ידיעתם וללא הסכמתם.

35. הטענות בתביעה זו נסמכות בין היתר, על הוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט, חוק החוזים חלק כללי, וכן חוק המקרקעין ותקנות רישום מקרקעין.

36. כפי שנאמר בע"א 442/83, קס נ' קס, פ"ד לח(1) 767 הני"ל, בעמ' 771,772:

"גם משניתן פסק דין המאשר הסכם, הרי אם הוכח, שמאז הינתנו חל שינוי מהותי בנסיבות, וכי יהא זה בלתי צודק לחשאירו על כנו, ניתן לפתוח את העניין מחדש. פסק דין מבוסס על מערכת נסיבות מסויימת, הקיימת בעת הינתנו, ועם שינוי הנסיבות באופן מהותי עלול המשך קיומו של פסק הדין להפוך לבלתי צודק. אגב, בכך יש דמיון מה בין פסק דין בעניין מזוונות (או למשל משמורת של ילד) לבין צווים, שהוצאתם מעוגנת מבחינת שורשיה בדיני היושר, לפיהם מורה בית משפט על מתן צו מניעה, ויחיה זה אפילו צו מניעה קבוע..."

כשם שניתן לפתוח מחדש פסק דין רגיל למזוונות, שניתן על יסוד חכרעתו העניינית של בית המשפט, כשבשתנות הנסיבות שינוי מהותי, כן ניתן לפתוח פסק דין, גם אם הוא ניתן בהסכמה. (ע"א 1162/82, עמיקם לבנת ואח' נגד יצחק טולידאנו ואח', פ"ד ל"ט(2), 729)

37. התובעים מטוענים כי לא ניתן לבצע העברת זכויות במקרקעין המנוח עבדאלרחמאן אבו ניע לטובת הנתבעים 11-12 מבלי שכל היורשים יחתמו על כל המסמכים הנדרשים אצל פקיד הסדר המקרקעין בהתאם להורות הדין ולפי הדרך המוקבלת בהעברת זכויות במקרקעין לא רשומים שטרם עברו הליכי הסדר, לפי כך יטענו התובעים כי העברת הזכויות שנעשתה, ככל שנכשתה אינה כשרה ואינה תואמת את הוראות הדין ובטח ובטח שאינה מחייבת את התובעים.

38. התובעים יטענו כי כל המטרה מאחורי חתימת הסדר הפשרה בין הנתבעים לבין עצמם, הינה בכדי לעקוף את הליכי הרישום ותקנות ניהול ורישום מקרקעין, ולהעביר להם זכויות שלא כדין ושלא מגיעות להם תוך נישול התובעים מזכויותיהם.

39. התובע יבקש את רשותו של בית המשפט הנכבד לפיצול סעדין, ולחוסין ולהגיש בהמשך תביעה כספית נפרדת בגין הנזקים הרבים שנגרמו לו ושאיננו לו בעקבות התנהלותם של הנתבעים 2-3 שלא כדין בנכסים המשותפים, וכן להגיש תביעה

7

כנגד כל הרכושים וצדדים שלישיים שרכשו מהנתבעים, וכן למינוי מנהל עיזבון כדין.

40. למותר לציין כי התובע 2 פנה בבקשה לביטול פסק הדין במסגרת תיק 38052-04-12, אך בית המשפט הנכבד ציין כי התובע 2 לא היה בעל דין והפנה אותו להגיש הליך מתאים במסגרת החלטתו מיום 11.1.2021.

41. למותר לציין גם כי התובע 2 הצטרף להליך אחר בהיותו אחד היורשים ואחד הזכאים לזכויות בירושה במסגרת תיק 6501—03-19 שמתנהל בבית משפט נכבד זה בין הנתבע 1 לבין יתר הנתבעים.

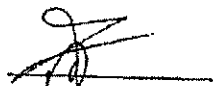
42. לבית המשפט הנכבד מסורה הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה זו.

43. כל הטענות הנטענות בכתב תביעה זה נטענות לחילופין ובמצטבר, הכל לפי הקשר הדברים והדבקים.

סוף דבר:

אשר על כן, בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את התביעה ולהיעתר לסעדים המתבקשים בה כמתואר בפתחה.

כן יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, בהוצאות הליך משפטי זה לרבות שכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כחוק.



תאופיק דראושה, עו"ד
ב"כ התובעים

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office & Notary

NASRI AMER

نصري عامر

נסרי עאמר

EBN GBIR St.15, Jerusalem

شارع ابن جبير 15, القدس

רח' אבן גביר 15, ירושלים

Tel:02-6283352

تلفون: 02-6283352

טל: 02-6283352

Fax:02-6283410

فاكس: 02-6283410

פקס: 02-6283410

B.O.BOX:69000.Jerusalem

ص.ب: 69000, القدس

ת.ד. 69000, ירושלים

דוא"ל: nasriamer@yahoo.com נייד: 05437280-5

ירושלים 3/4/2023 Jerusalem

מס' תיק היתר 2020/0221

לכבוד
הועדת המקומית לתכנון ובניה
כיכר סכרא
ירושלים

א.ג.ג.

הנדון : התנגדות לתוכנית מס' 2020/0221 חלקה 47 גוש 30557 - שעפאט

בשם מרשי מר אכרם אבו ניע ת.ז. 023358518, פונה אילכם כדלקמן :-

1. מרשי הינו הבעלים היחידים ללא עוררין בחלקה שבנדון בהתאם ליפוי כוח בלתי חוזר מטעם אביו פיסל

ז"ל, סבו של מרשי ציווה לאביו של חלקות בעיזבון ובין היתר חלקה 47 בהתאם לצו קיום צוואה שאושר

בפני רשם עניינה משפחה המצורפת ומסומנת באות "א".

2. מגיש התוכנית בשם עומר אבו ניע המתחזה להיות הבעלים של החלקה, אינו הבעלים, ולראיה על כך

תצהיר שהגיש מטעמו, מסר כי יפוי כוח שנמצא ברשותו הינו חסר ערך, ללא חתימת אחיו, דהיינו אביו

של מרשי. מצ"ב צילום של התצהיר ומסומן באות "ב".

3. די בכך כדי לקבוע באופן שאינו משתמע לשני פנים כי מגיש התוכנית אינו מורשה ואינו מוסמך להגיש

את תכונות, נוכח העובדה שאינו הבעלים של החלקה ואף מנסה לנשל את החלקה מהבעלים האמתיים.

4. במאמר מוסגר, חשוב להבהיר כי כביכול למגיש התוכנית קיימות זכויות, ולמעשה זכויות אלו נמכרו

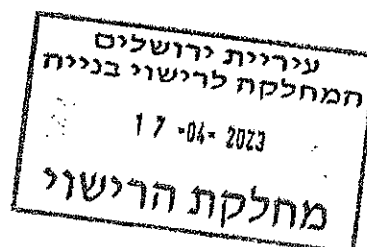
לצדדים אחרים בהתאם ליפוי בלתי חוזר ומסומנים באות "ג".

5. מצ"ב לוח זכויות מסומן באות "ד".

לאור האמור ליעיל, מוגשת התנגדותו זאת כדי לבטל את התוכנית שהוגשו מטעם מבקש התוכנית.

בכבוד רב,

נסרי עאמר, עו"ד



"א"



מדינת ישראל

בבני הרשם לענייני ירושה בירושלים

תיק מס' 21021
בקשות 1-2

צו קיום צוואה

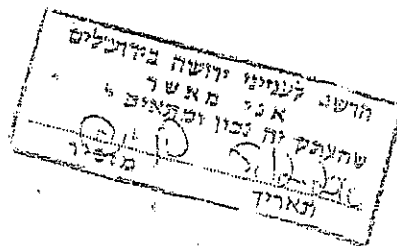
בענין עזבון המנוח עבד אל רחמן אבו נייע, ז"ל, מס' ת.ז. 080406267 שנפטר ביום 12/07/1988 ומענו היה ירושלים.

אני מצהירה כי צוואתו של המנוח מיום 21/06/1981 שהעתק ממנה מצורף בזה, היא בת תוקף.

לא מונה מנהל עיזבון.

צי זה ניתן היום, כ"ח בכסלו תשע"א (05/12/2010)

בת-שבע אברך בר-טוב
רשם לענייני ירושה בירושלים



בשם אלוהים הרחמן והרחום

תאריך: 21.06.1981

כמועצה הכפרית שועפאט
ירושלים
נוסד בשנת 1957

צוואה מאב לבנו

אני הח"מ עבד אלרחמן עבדאללה אבו ניע מושא תעודת זהות (8040626) מכפר שועפאט הנמצאת צפונית לירושלים מודה ומתוודה ואני במלוא כוחותי ותכונותי השרעיים והחוקיים כי קבלתי החלטה חשובה ומחויבת לי ולמשפחתי ואני בעזרת השם במלוא כוחותי ובשלמות בריאותי מצאתי לנכון ולפני עיני עובר המועד למנות בני חקרוי פיסל עבד אלרחמן חמדאן אבו ניע כנאמן והיורש והאחראי במקומי ולאחר מותי ומתאריך כתיבת צוואתי זו ואשר נכתבה בתאריך 21.6.1981 ובכוחות מר עלי שהאמה ומר סלים לוטפי ומר מוחמד רשיד אבו שאהדה ומר סעיד עומר אבו ניע וראש המועצה הכפרית שועפאט מר סעיד טלעמורי אשר היו תומכים בצוואה זו חיות ובני פיסל שזפה לאריכות ימים בעזרת השם ונהנה הוא מבריאות טובה ואינטלגנציה נפש טובה ואיש ישר לפי מה שהוכח בשנים האחרונות כי ירא אלוהים הוא ויכול לשאת באחריות בשלמות.

אי לכך ולאחר ההסתמכות על השם בחרתי להיות נאמן שרעי ויחידו בפני אלוהים ובפני קרובי הנזכרים לעיל.

ואולי כן יתא הטאמן על מלוא מה שיש בעלולתי מכספים מקרקעין חסכוניות בלא כל לחצים מצד כל שהוא משפחתיים או חמולתיים או שפטיים ויפיתי את כוחו ואישרתי לו לבצע כל הפעולות וההליכים בפני כל תמוסדות הרשמיים והלא רשמיים ותמוסדות המנסמכים כולל לשכות רישום המקרקעין לתעבדות הנכס לשמו ולשם מי שירצה.

כמו כן יפיתי את כוחו של מיופה הכוח הנ"ל אם יהא צורך בכך בטיפול בפני הערכאות השרעיות והאזרחיות וחברותיהם לכל דרגותיהם כולל בית המשפט העליון ובית המשפט לערעורים בכל העניינים כתובע או נטבע או צד גי וצורך משטת תביעות או הגנות בכל בתו המשפט לדרגותיהם לצורך המצאה או משלוח אזהרות וחזרות והגשת בקשות לחלוקה ופירוק שיתוף ורישום ותקוף מידות ובכללות והעברות ירושה וזכות קדימה ותחשבות מחילה וויתור והטלת עיקול והסרתו וביטול משכון וקבלה ומימוש תחלטות ופסקי דין בלשכות החוצאה לפועל ומאסר החייבים לרצונו בהתאם לחוקים והצרכים המיוחדים.

צוואה זו נערכה בתאריך 21.6.1981
סעיד אלעמורי

M:\אלה-כללי\מסמך אב שחאדה\מ

ולפיכך צוהיתו וימתינו את טורו כנכנסים תליל החדשים תלל דואים וכלקן בכפר שועפאט

1. אלסהל גוש 30554 חלקות 5-1931 ו-6-92
2. אלסהל גוש 30557 חלקות 53 ו-47
3. אלסהל גוש 30550 חלקות 16 ו-26 ו-41 ו-4
4. אלסהל גוש 30550 חלקות 7 ו-401 ו-41
5. אום אלסהל גוש 30546 חלקות 47 ו-51
6. אום אלסהל גוש 30548 חלקות 3
7. אלסהל גוש 30556 חלקות 55 ו-54 ו-115
8. אלסהל גוש 30545 חלקות 72
9. אלסהל גוש 30547 חלקות 172 ו-74 ו-76 ו-132 ו-48 ו-53
10. אלסהל גוש 30541 חלקות 11 ו-35 ו-113
11. אלסהל גוש 30542 חלקות 52 ו-54
12. אלסהל גוש 30543 חלקות 2

צוהיתו וימתינו וימתינו את טורו כנכנסים תליל החדשים תלל דואים וכלקן בכפר שועפאט
ולפיכך צוהיתו וימתינו את טורו כנכנסים תליל החדשים תלל דואים וכלקן בכפר שועפאט
ולפיכך צוהיתו וימתינו את טורו כנכנסים תליל החדשים תלל דואים וכלקן בכפר שועפאט
ולפיכך צוהיתו וימתינו את טורו כנכנסים תליל החדשים תלל דואים וכלקן בכפר שועפאט

הערך המצוי	הערך המצוי	הערך המצוי	הערך המצוי
(1)	(2)	(3)	(4)

כונן אד סנסת הצוהיתו וימתינו את טורו כנכנסים תליל החדשים תלל דואים וכלקן בכפר שועפאט
ולפיכך צוהיתו וימתינו את טורו כנכנסים תליל החדשים תלל דואים וכלקן בכפר שועפאט

הערך המצוי

ולפיכך צוהיתו וימתינו את טורו כנכנסים תליל החדשים תלל דואים וכלקן בכפר שועפאט

מערב צוהיתו וימתינו את טורו כנכנסים תליל החדשים תלל דואים וכלקן בכפר שועפאט

מערב צוהיתו וימתינו את טורו כנכנסים תליל החדשים תלל דואים וכלקן בכפר שועפאט

إقرار

مجلس قروي شحات

التاريخ ١٩٨١/٧/٢١

مجلس قروي شحات

أقر

وعية مع واحد لبلدية

بأن السيد أحمد عبد الرحمن عبد الله ابن شيخ حاتم حوية رقم (٦٩٦٠٠٠٠٠) من قرية
شحات الواقعة شمال الشحات اقر واعترف بأنه بكامل قواي والامكانيات المستعملة شرعا وقانونا
بأنني قد اتخذت قرارا مهما وضروريا لي ولعائلتي اجمع وأنا والحمد لله استغنى بكامل قواي
المالية وبكامل ما مكني البدنية وقد رأيت من المناسب الآن وقبل ثبات الاركان بأن أوكل ابني
السيد (فيصل عبد الرحمن حمدان ابو نعيم) وهو الوصي الشرعي والمسؤول مكانني وبعد مطالعتي
ومن تاريخ كتابة هذه الوصية والتي كتبت بتاريخ ١٩٨١/٧/٢١ والتي كان يحضر ويصدق كتابة هذه
الوصية السيد (علي عطية) والسيد (سليم لطفي) والسيد (محمد رشيد ابو عطية) والسيد (سيد
عمر ابو نعيم) والسيد رئيس مجلس قروي شحات (سيد العمري) فقد كانوا من المؤيدين لهذه الوصية
لأن ابني فيصل مد الله في عمره يتمتع بصحة جيدة وكذا ونفس طيبة صاحب حق كامل اثبت خلال
المستويات الاخيرة انه رجل يعرف الله ويستطيع ان يتحمل المسؤولية كاملة .
وبناء على ذلك وبعد الاكمال على الله تمت باختياره ليكون الوصي الشرعي والوحيد أمام الله وأهله
اقربائي المذكورين اعلاه .

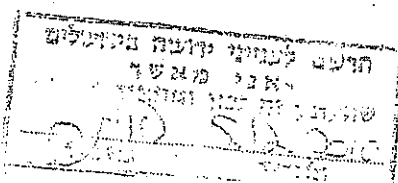
فانه سيكون الوصي على جميع ما املك من اموال وعقارات ومخبرات بدون اي غشوبات من أية جهة كما
سواء عائلية أو عشائرية أو قضائية فقد فوضته بكافة المعاملات والاعراض لدى جميع
الدوائر الرسمية والشبه رسمية والجهات المختصة بما في ذلك دوائر تسجيل العقارات وفراغ اليه
باسم المذكور أو باسم من يريده .

كما ركلت الوكيل اذا اقتضى الامر بمراجعة كافة المطاكم الشرعية والنظامية والخامسة على اختلاف
درجاتها بط في ذلك محكمة العدل العليا والتبليغ في كافة القضايا سواء كضحية أو مدعى عليه
أو كخص ثالث في المرافعة والمدانة الى آخر درجات المطاكم وفي التبليغ والتوجيه الانذارات
والاستدعاءات وطلب الافراز والقبض وازالة الشئع او الممانع والتسجيل المحدد وتصحيح المساحة
والطود والانتقال بالارث والاولوية والشفعة والكف وتطبيق المطاسبة وتوجيه اليمين والاسقاط
والمصالحة والبراءة وتوقيع الحجر وفكها وبيع المحجوز والمرهون والتدخل في المزايدة ومطابق
الافلاس والتسجيل والقبض وتنفيذ الاحكام لدى دوائر الاجراء وجس المدين اذا اراد ذلك وفي سائر
القوانين واللوازم الخاصة .

تم تحرير الوصية بتاريخ

١٩٨١/٧/٢١

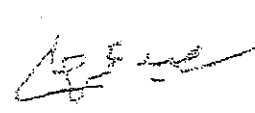
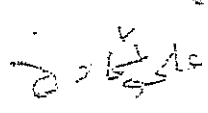
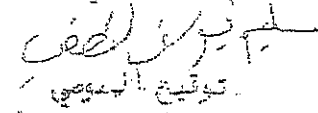
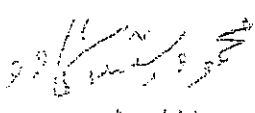
محمد الجورجي



ومضى ذلك الوقت وولدت في جميع المقاربات المذكورة والمصروفة والخير مصروفة أثناء في قرية شفاط .

- (١) السهل حوض - ٣٠٥٥ - قسائم ٥ و ٣ و ٤٠ و ٤٢
- (٢) البلد حوض - ٣٠٥٥٧ - قسائم ٢٢ و ٤٢
- (٣) التينة حوض - ٣٠٥٥ - قسائم ١٦ و ٣٦ و ٤ و ٦١
- (٤) الخوارج حوض - ٣٠٥٥١ - قسائم ٧ و ٤٠ و ٥٠
- (٥) أم السعد حوض - ٣٠٥٤٦ - قسائم ٤٤ و ٥١
- (٦) أبو الزريق حوض - ٣٠٥٤٨ - قسائم ٣٤
- (٧) الرأس حوض - ٣٠٥٥٦ - قسائم ٥٥ و ٥٤ و ١٩
- (٨) كرم لبون حوض - ٣٠٥٤٥ - قسائم ٢٣
- (٩) المقرم حوض - ٣٠٥٤٢ - قسائم ٢٢ و ٧٤ و ٧٦ و ٢٢ و ٤٦ و ٥٦
- (١٠) رأس خميس حوض - ٣٠٥٤١ - قسائم ١١ و ٣٥ و ١٢٠
- (١١) واد خلف حوض - ٣٠٥٤٤ - قسائم ٧١ و ٥٢ و ٥٤
- (١٢) الزعيم حوض - ٣٠٥٥٣ - قسائم ٦ و ٢

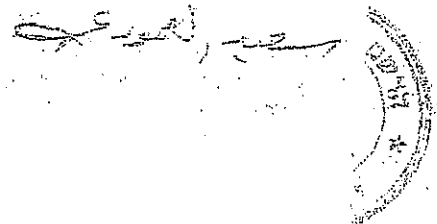
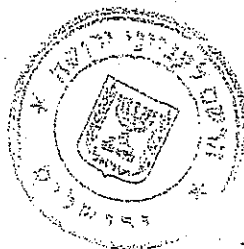
وقد تمت كتابة هذه الوصية وأتمت مراجع البكال والدفن ومراجع المدير لأنني أعرف أن ابني فيصل سوف يفعل ما يأمره الله عز وجل - وعلى هذا وبمشيئة الله تم كتابة هذه الوصية على يد رئيس مجلس شفاط القروي المحترم وتوقيع هذه الوصية بختام الخاتم - وبخبرة أقرائي والموقعين أدناه على عهدهم بكتابة هذه الوصية ودمتم سالعين والحمد لله رب العالمين .

الشاهد الأول	الشاهد الثاني	الشاهد الثالث	الشاهد الرابع
سعيد عمر خليل أبو نوح	علي شطاد، محمد شطاد	مطيع يوسف لطفي	محمود ربيع أبو شطاد
			
	علي شطاد	توقيع الموصي	عبد الرحمن خدان عبد الله أبو نوح

عبد الرحمن

كاتب الوصية رئيس مجلس قروي شفاط
سعيد المصري

تم تحرير هذه الوصية بتاريخ
١٩٨١/١٢/٢٩



”ב”

1/1
C

תיק מס' 19/03/6541

בבית משפט המחוזי
בירושלים

הרלטה	26/07/2019	יוסף מנחם ת. 140757
	תיק 6501-03-19	ע"י ב"כ מנחם מנחם
	ש"ל מרים ליפשיץ-פריבס	רח"ה המיוסדים 19.09.19
	קבע לדיון לאחרון 17.09.19 בשעה 09:00-10:00	טל 04-6391779 פקס 04-6391779

1. עומד עבדאלרחמאן אבו

נייב מנחם מנחם

רח"ה המיוסדים 19.09.19

טל 04-6391779 פקס 04-6391779

2. מיוסל אבו ניו עבדאלרחמאן אבו ניו ואח

ע"י ב"כ מנחם מנחם

רח"ה המיוסדים 19.09.19

טל 04-6391779 פקס 04-6391779

תובע: התביעה

הודעת על הגשת תצהיר תשובה מטעם התביעה

הודעת על הגשת תצהיר תשובה מטעם התביעה
התביעה: התביעה
19.09.19

מנחם מנחם מנחם מנחם

נייב מנחם מנחם
מנחם מנחם מנחם

תצהיר

אני הח"ט אבן ז"ע עומר הנושא ת: 080406309 ונאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צלוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן טצהיר בזאת בדלקמן.

1. הנני נותן תצהיר זה בתמיכה לתשובה שהוגשה לבית המשפט הנכבד בתביעה מס' 6301-03-19.
2. דין התביעה להיזכות על הסף בהיותה תביעה טורדנית וקנטרנית, אשר נועדה אך ורק בניסיון להשתלט על קרקע כדרך שלא ררד, ובאמצעים שונים ופסולים כפי שיוסבר.
3. יוער כבר כי ולמען גילוי נאות ונטרם אתיחס לטענות ההיבוע כי התובע מגלה לבית המשפט הנכבד טפס ומסתיר טפחיים, התובע מסתיר מניני בית המשפט הנכבד כי היסקה הנטענת איננה כדיו. נעשתה במיימיה ולקרא רצון התובע לבצוע העיסקה הנטענת.
4. מעולם לא ידעתי אודות העיסקה הנטענת, היותי מיוצג ע"י עו"ד אייבון דאחוד אשר כביכול ניסה להוציא את העיסקה הנטענת למועל, החתיים אותי על מסמכים רבים ושונים, לרבות המסמכים המצוינים לתניעתו של התובע, ומבלי ליידע את התובע אודות מהות העיסקה ומבלי להסגירו לי על העיסקה באם זה אודות החלקות הנטענות ואם זה אודות כל החלקות שבעיסקה או אודות חלקות אחרות.
5. הולנתי שולל ע"י בא כוחו, מעולם לא הסכמתי על ביצוע העיסקה הנטענת, מעולם לא קבלתי תמורה בגין העיסקה הנטענת, בא כוחי הקירס והחתיים אותי על מסמכים והעניד לירי טכום כסף מזערי מאוד ולא תמורה עיסקה זו אלא תמורה עיסקה אחרת בקרקע אחרת.
6. מהאמור לעיל, ונמצאה הוחתמתי על המסמכים ללא כל רצון לביצועה, ללא כל ידיעה, ללא כל הסבר, ואף ללא כל תמורה.
7. יתרה מזו, אינני מוסמן לבצע עיסקה זו ללא קבלת הסכמת ואישור כל בעלי הזכויות בקרקע, אינני היחיד הבעלים של הזכויות בקרקע הנ"ל.
8. העברתי את מלוא זכויותי יחד עם אחי הבעלים בקרקע לצדדים שלישיים, הנתבעים 12,13, קבלתי את התמורה, התקיים הל"ן בוררות "כפי השור בדימוס עיוני חכש נתן פסק דין בורר סומי ומחלט, הסכם הביוחית הוגש לבית המשפט המחוזי, וניתן פסק דין טובי יחלט המצהיר כי הנתבעים 12,13 הם בעלי הזכויות בקרקע.
9. יתרה מזו, התובע עצמו מזה שנים טובות ורבות מניש בקשות להחרגת הקרקע מיתר הקרקעות הנמצאות בעיכוב ביצוע יחזיעות כל דיסמויצמיה בין התובע לבין אחי בעלי הזכויות בקרקע, ניסיונותי והמשותתי והסבריו לא התקבלו על ביוג המשפט הנכבד, ולא רק זו, אף נהרו על הסף, היום התיבוע מנסה את מולו שוב בהגשת תביעה קנטרנית מיותרת זו, וגם הפעם לא יצלחו לו ניסיונותיו.
10. מביל האמור לעיל, הנני טוען כי הסכס הרכישה ביני ובין התובע אין כל חוסך משפטי היות ואני נעדר ואו משולל כל זכות בקרקעות לרבות הקרקע ושוא כתב התביעה, והתובע איננו יכול לסמן את ידיו על כל

הסכם היות יאני ואיגני העלים של הקרקע ואיגני זכאי להירשם כבעלים על הקרקע מצד אחד, ומצד שני, ומעולם לא הבעתי את רצוני לביצוע עיסקה הנטענת הוחתמתי ללא כל ידיעה ע"י כא כוחי הקודם, לא קבלתי כל תמורה, ואי לכך העיסקה הגם שנטען שהיתה הינה מזויזת.

11. יובהר כי המקרקעין נשוא התביעה הינם מקרקעין שטרם עברו רגילי הסדר סופיים, וחיישומים אחרים והכריות בהם מנהלים ע"י מקדו ההסדר. מכאן הסמכות שהוקנתה לו במקור הסדר וכויות מקרקעין.

להלן העובדות הרלוונטיות לעניין:

12. עבד אלרחמאן אבי ניע הינו הבעלים הרשומים החוקיים והתעדיים לקרקע נשוא כתב התביעה יחד עם עוד קרקעות בשועפאט ובמסכות אחרים אשר הוריש לנתבע וליתר הירששים את כל זכויותי כנכסים בשועפאט ירושלים.

13. ייפוי כח בלתי חוזר שנערך ונחתם בפי הנוטריון יוחנס מרג'יראן הנושא מסי 1171 ולהלן "ייפוי כח בלתי חוזר") מיום 14.06.1982 לפי ומכוחו נהיה הנתבע לבעלים ואי הזכאי להירשם כבעלים איגני תקף, וזאת, ע"י פסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי בעסקות ההסכמה אליה הגיעו הירששים בעניין הקרקעות שבמחלוקת לרבות הקרקעות נשוא כתב התביעה עסקין היום, כתביעה שהנתבע וגאמזעות בא כוחו הגישו לקבלת פסק דין הצהרתי לאישור ייפוי הכוח הנטען (תביעה הי"פ 138052-04-12).

14. פסק דין בתביעה זו ניתן ואשר, וכוטל, וכל הצדדים המתדיינים הגיעו לידי הסכמה לאחר שנים רבות של התריינות בבתי משפט שונים, במחוזי בבית משפט לענייני משפחה, בבקשות ירושה, ובבקשות לקיום צוואה, הליך בוררות, הליכים רבים ומסובכים, אשר בסופו של כל, ולסיים כל המחלוקות בין הירששים הגיעו לידי הסכמה ע"י פסק דין בבית משפט המחוזי שהצדדים מבטלים כל עיסקה שהיתה ואשר בוצעה ע"י צד אחד ללא הסכמת הצד השני, ואין כל נפקות משפטית לכל עיסקה אשר התבצעה ללא הסכמת כל הירששים.

15. התובע עצמו אומר כי מקיד ההסדר סירב לאשר את העסקה ול"שום את זכויות התובע בהקדש, לפיכך פנה התובע בהמלצת פניחה לבית המשפט באותו תיק הי"פ במסגרתה בקש התובע לקבל פסק דין הצהרתי, ויזער שוב, כי יטינוותיו של התובע לקבל פסק דין הצהרתי נכשלו ויבשורו להחלטת הקרקע כמו כן נכשלו.

16. הנתבע טוען כי הנתבע מסי 2 פיסל עבדאלרחמאן אבי ניע טען כל הזמן כי כל קרקעות אביהם המנוח היו תמיד למחלוקת בין הירששים, ואכן, הנתבע מסי 1 והניחו להציג את עצמו כי הינו הבעלים של הזכויות הנ"ל, אולם ההבדל כי הנכס הנ"ל מעולם לא היה בבעלותו של הנתבע מסי 2, וכי הינו אחד הנכסים שהועברו לירששים או לנתבע מסי 2 ע"י אביהם המנוח עבדאלרחמאן אבי ניע, וכי מעולם לא ניתנה כל הרשאה לנתבע מסי 1 למכור אותו לפאין דהוא.

17. הנכס נשוא כתב התביעה הינו כותר הנכסים שהמחלוקת עליהם הייתה מאז ומתמיד אינו בבעלותו הבלעדית והיחודית של הנתבע, והינו יילקן בלתי נפרד כיתר הנכסים שבמחלוקת בין הירששים, והתובע טוען כי הנתבע הפך להיות הבעלים והמחזיק הבלעדי של הנכס הנ"ל, וטענה זו אף לא יצאה לפועל, וכל עיסקה שנעשתה ע"י הנתבע התבטלה.

18. התובע יטען כי מעולם לא העביר זכות כלשהיא למאין שהוא לרבות
התובע בחלקות הקרקע הנטענות בכתב חתומה , ומעולם לא הסכים לו
אודות העיסוק הנטענת , ומעולם לא קבל כל חתימה ע"ת העיסוקה
הנטענת . והכל נעשה ללא הסכמתו ואין לדערו ואין בהתפתחו של
מסמכים ללא כל ידיעה או הסכמה אי הסכר . דבר אשר נעשה נגד רצוני
הרופשי ובניגוד מוחלט לכל הערכים החוקיים והמוסריים

19. הנני מעיד כי מעולם לא הסמכתי ולא נתתי הרשאה כבא קירני לשעבר
להעביר זכויות של שני אצל פקיד ההסדר ולא לתתם זכרתי , היטרו
הובל לפקיד ההסדר ללא כל הסכר ואין ידיעה , הוטעה ע"י גורמים
שונים ובגדר רצוני החיפשי

20. התובע ובמאמצעות מסמכים שאין להו כל תוקף משפטי שועברו כשהתוף
פעולה עם בא כוחי לשעבר מנסה לנזול את קנייני ואת יתד בעלי הזכויות
בהיקף בדרכוס פסולות וע"י שימוש בהצהרות כוזבות וניגוד ניסיונות
המניפולציות של התובע

21. אשר יטען עיסקה אשר ביצע התובע עם צדדים שלישיים ויטענת לקרקע
אעבאלרמאן אבו ניע דיון להתבטל . ואין לתת כל נפקות משפטית

22. מעולם לא העברתי זכויותי למאין שהוא נתתי הרשאה למאין להיות
לכאש כל דיספוזיציה בשניוני , וכל פעולה כזו הינה פרו מששים פסולות
של צדדים שלישיים , וכי טענותיו של התובע לרכישת החלקות ושוא כתב
התביעה מנוגדות ונכזות אפילו . ניע לנשל אונני שקנייני ע"י מסמכים
חסרי נפקות משפטית , ודיונם להתבטל .

23. עוד , כל פסק דין היו שליטת בהיעדר הגנה מטעמי זיי להתבטל , וד
יומים האחרונים נודע לי כי ליום פסק דין בהיעדר לדישום זכויות
וקרקע , ולא עירבתי איוות פסק דין שניוני בהיעדר , ובקש את
מטולי כפי ציירתי ע"י דיון

24. הנני מצהיר כי הסכם הרכישה וייפוי הכח הנטענים הינם , בטלים
ימבטלים ואין לתת כל נפקות משפטית .

25. התובע אינו זכאי בהירשם בבעלים על הקרקע ואינו מיסמן לבצע כל
פעולה קניינע לקרקע

הנני מצהיר כי תצהיר זה תורגם לי לשנה הערבית וחתימתי את
הובנו

להלו שמי וזו החתימה וזי תוכן תצהיר זה אמת

חתימת התובע

אישור

אני הח"מ עו"ד סיוף כנעאן מאשר שביום
החלוצ בפניי אר עיבור אבו ניע הנושא ת 07.06.2004 , לאתי שתיגמית
לי תוכן הצהרתו תרגום מלא ונכון לשפה הערבית ולאחר שותתתתי כי
עליו לומר את האמת וכי יהיה עפוי לעושים הקבועים בחוק , אם לא
ינשוי כן , חתם בפניי על ההצהרה הנ"ל

י"ג י"

מס סידורי 1853/2016

אימות חתימה

אני החתום מטה עו"ד אלכסנדר מאיר בן-עזרא נוטריון, מרח' הרב קוק 8, בנין
אשדר, 94226 ירושלים, מאשר כי ביום 27/01/2016
ניצבולפני במשרדי:

מר' אבו נייע עומר שזהותו הוכחה לי על פי ת.ז. 080406309 ושהוצאה על ידי משרד
הפנים במזרח ירושלים ביום 02.05.2007.

וחתם מרצונו החופשי על המסמך המצ"ב ומסומן א'.

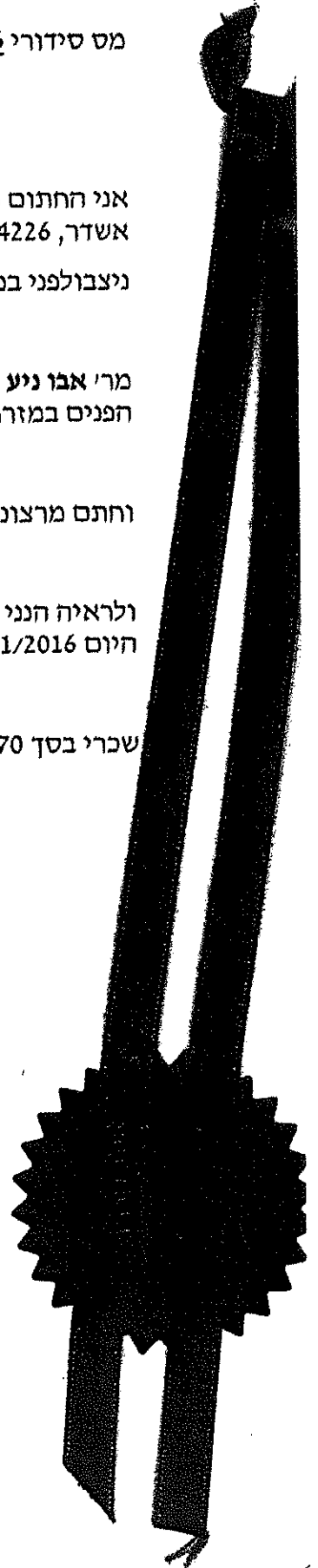
ולראיה הנני מאמת את חתימתו של מר אבו נייע עומר, בחתימת ידי ובחותמי,
היום 27/01/2016.

שכרי בסך 270 ש"ח כולל מע"מ שולם.



חתימת הנוטריון

חותם הנוטריון





יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ עומר עבדאל רחמו חמדאן אבו ניע הנושא תז 080406309 (להלן: המוכר), ממנה ב"ר הנושא תז 080406309 (להלן: החוקקים) שלי לשם עשיית שטח של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

למכור, להעביר, להשכיר, להחכיר בתמורה מוסכמת מראש שכבר קיבלתי לידי את כל זכויותי בנכס הנמצא ברחוב בן-הנער 47, גוש 17 ירדני (30557), הנמצא באדמות שכונת שועפאט-ירושלים, שאותם קיבלתי מאת אבי המנוח, עבדאל רחמו אבו ניע, באמצעות יפוי הכח הבלתי חוזר שנחתם על ידי, בפני הנוטריון יוהנס מרגריאן והנושא מס' 1171, ביום 14.6.1982, וזאת לידי החוקקים וה"ה טאלב אדריס תז 027645381, מר נעים חסונה גית תז 080154859. (להלן: "הקונים").

באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחד חלקות הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

2. לקבל בשמנו ובמקומנו את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות והמסמכים הדרושים לשם כך, לרבות לחתום בשמי ובמקומי בפני פקיד ההסדר הישראלי על כל מסמך הדרוש לביצוע ההעברה.

3. א. מדי פעם בפעם לפדות לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.

ב. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה לרבות ע"י פניה לבתי המשפט המוסמכים לבטל ולמחוק כל הערה מכל מין וסוג שרשמה ע"פ כל דין לרבות מכוחו של פסק דין.

ג. לרשום משכנתאות ולחתום על כל מסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא.

ד. להגיש ולחתום בשמי ובמקומי על כל תוכנית בנין עיר ו/או להפקת חיתר בנין ו/או תוכנית לבינוי עיר. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך הדרוש למימוש הוראות סעיף זה, לרבות בכל הקשור למחלקות היטלי ההשבחה ו/או הסלילה ו/או הגיחון ו/או על כל בקשה לכל אגף מאגפי הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ללא צורך בנכחותי ו/או החזרה אלי.

4. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמינו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

5. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, חסרת עקול, תשלום שכר דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

6. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נטבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה (עיסקה) ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשות בה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם העברת כל התחייבויותי במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.

7. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעיסקה זו,

8. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

9. היות ויפוי כח זה נוגע לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשנו, אפוטרופסיו, ומנהלי עזבונו.

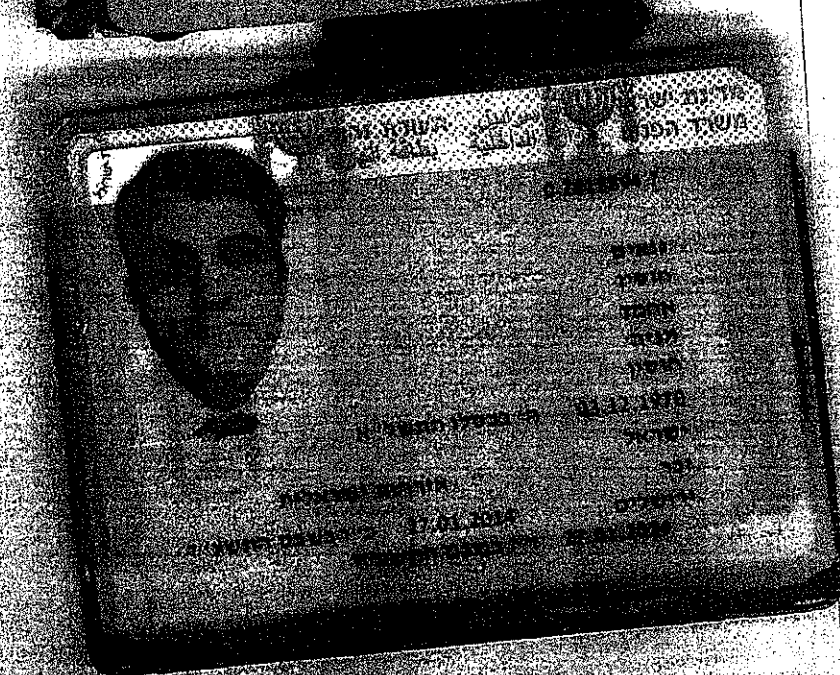
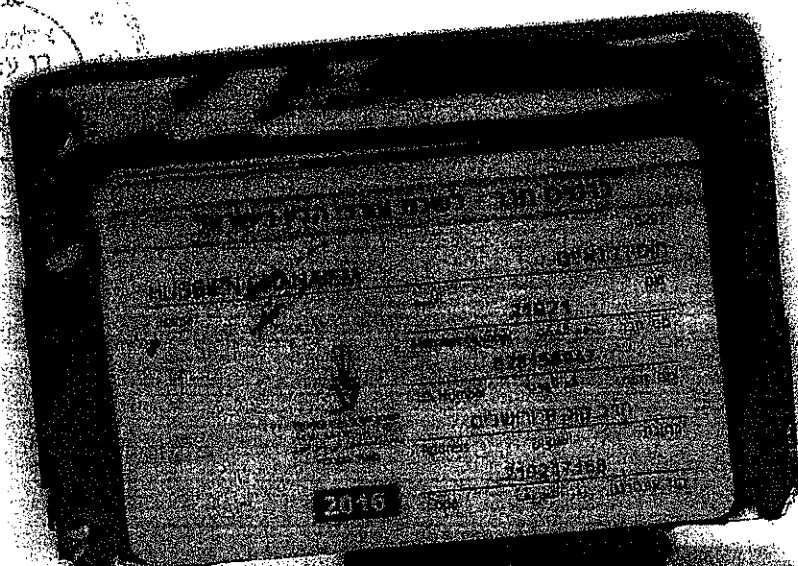
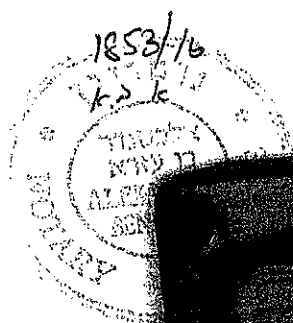
10. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי על החתום לאחר שתוכן מסמך זה תורגם לי מהשפה העברית לשפה הערבית והבנתי ותוכנו.

27.1.2016

עומר אברתניע

10911
771047
626
מסמך
בן
ALEXANDRE
BENEZRA
NOTAIRE



יד"

מדינת ישראל
משרד התשתית

המלצה
גורמים

לוח הבטיחות

פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) תשכ"ט - 1969
(מקרקעין בפעלות מחולקת)

(מקור קצין בבעלות מחולקת)

[illegible]

פקיד ההסדר: דוד רוטנברג

אזור ההסדר: כרשלים

המקום: ירושלים
תוצאריך: ה' אדר א תשע"ט (10 פברואר 2019)

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	1988/0030.07
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה + ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שביט שלמה אברהם
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

טוביה 6, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
110510	תחילת תוקף	25/07/2015	12	מגורים ד	1196
30144ג	תחילת תוקף	16/07/1959	3	אזור מגורים 5	1197
4565א	תחילת תוקף	29/11/1996	3	אזור מגורים מיוחד	
4565ב	תחילת תוקף	12/10/1998			

תאור הבקשה

רקע ותאור כללי לבניה הקיימת והמבוקשת :

בבנין מגורים קיים מבקשים תוספת קומה לדירה מספר 4

התרי בניה קודמים :

למבנה ניתן מספר התרי בניה

היתר בניה אחרון ניתן בת.ב 198830.6

פרסום הקלות / משלוח הודעות

במסגרת הבקשה פרסמו ההקלות הבאות

הקלה בגין תוספת ממ"ד לשטחי הבנייה -

הקלה מהוראות התוכנית בגין שטח בנייה העולה על 145 מ"ר -

תום מועד להגשת התנגדויות הינו מיום 14.2.2023 כאשר התקבלו 6 התנגדויות לעניין השינוי המבוקש בשביל בחזית מזרחית המחבר בין הרחוב הראשי לצד האחורי של המגרש וכן מהווה שביל הפרדה בין חלקות 3 ו-4

בעלי העניין בנס:

התוכנית כוללת חתימת המבקשים והינם חתומים ע"ג ההגשה

אישורים:

אישור חניה: אין צורך

אישור איכות הסביבה: התקבל אישור מיום 3.4.2023

אישור שפ"ע: התקבל אישור מיום 18.4.2023

מידע קודם

מתאריך	
06/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים יש לציין כי ההתנגדויות הם לשיוך חלק מהמעבר הציבורי לחצר דירת המבקש ובכך אין מעבר גישה לבניין האחורי הצמוד לחלקת המבקש יש לציין כי דובר עם עורך הבקשה להשאיר מעבר לפי תקנות החוק וכמוצג ע"ג ההרמוניקה ובכך לתת מענה גישה לבנין זה מהרחוב הראשי . וכן לגבי המתנגד לו קיימת גינה בחזית הדרומית במעמד הוועדה יוחלט איך לפעול לגבי וזאת כי הוא פולש לשטח שאינו שייך לו לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל ציון סוג חיפוי האבן לפי

הוראות התב"ע וכן יש להתאים את הפתחים לפתחים במבנה הקיים וכמובן להעביר 2 חתכים בכל תוספת בניה וזאת כי מבקשים בינוי בחזית צפונית וחזית דרומית וכן יש להציג קו חלוקה של הקומות בתוכניות ובחתכים באופן ברור וכן יש לתכנן את תוספת הבניה כולל היציאה לחצרות ללא פגיעה במעבר הציבורי וכמפורט בסעיף בינוי ולפי החלטת הוועדה וכן עדכון טבלת ההקלות היות וההקלה שפורסמה בדבר " הקלה מהוראות התוכנית בגין שטח בנייה העולה על 145 מ"ר " מתייתרת היות והשטח עומד במותר . להלן הבינוי המוצע קומת מרתף מבקשים תוספת קומת מרתף לשימוש שטח עיקרי המותר מזכויות הבניה כאשר התוספת מתוכננת בתחום קו בנין וכוללת פתרון מיגוני יש לציין כי תוספת הקומה היא מכוח סעיף 1 ב להוראות התוכנית האומר שניתן להוסיף קומת קרקע תחתונה לדירות קומת הקרקע בתנאי שקומה זו לא תהיה בתחום קו בנין המסומן בתשריט בירוק ומאפשר את הבינוי לדירות בקומות הגג בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי אשר לא חורג מקו הבינוי המותר לדירות קומת הגג אך יש להציג את קו החלוקה בחתך על מנת להראות כי מספר הקומות לא עולה על 3 כמותר . לעניין תוספת הממ"ד בקומה ניתן לאשר היות והעמודה כוללת 2 דירות כאשר לדירה העליונה יש מענה מיגוני בתוך הדירה יש לציין כי התכנון כולל חללים לא מנוצלים המהווים אופציה לשימוש ללא קבלת היתר בניה כך שיש לתכנן את הבינוי בקומה זו בתאום מול ראש צוות . וכן מתוספת זו מבקשים יציאה לחצר וזאת ע"י שיוך החצר לדירת המבקש כאשר הגישו הסכמות 2/3 מהשכנים כנדרש אך הצמדת החצר גורמת לשימוש בשטח המיועד למעבר ציבורי הכולל גישה למבנה האחורי הצמוד לחלקת המבקש וכן גורם לביטול השטח אשר בשימוש השכן הצמוד אשר חרג לחלקת המבקש . עבור כך יש התנגדויות רבות וזאת בשל ביטול המעבר הציבורי המהווה גישה לבנין האחורי הקיים בצמוד לחלקה בשל כך שוחחנו עם עורך הבקשה והבהרנו כי יש להשאיר מעבר גישה לבנין הקיים בחלקו האחורי של המגרש וסוכם כי אין		
---	--	--

בעיה להמשיך את השביל הקיים ולתכנן מעבר לפי תקנות החוק וייתר השטח יוצמד למבקש . הפתרון יוצג בפני הוועדה בהתנגדויות על מנת לקבל החלטה סופית בנושא קומת כניסה מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית וחזית דרומית בתחום קו בנין – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן מתוספת זו מבקשים גישה לקומת המרתף . תוספת זו כוללת יציאה לחצר בחזית הצפונית הכוללת כניסה לחצר מהרחוב וזאת ע"י שיוך החצר לדירת המבקש כאשר הגישו הסכמות 2/3 מהשכנים כנדרש יודגש כי הגדר החורגת מגבולות החלקה מוצגת להריסה כנדרש אך הגדר המבוקשת להריסה בחזית מזרחית ומפרידה עם מעבר ציבורי יש לקבל עבור כך אישור נגישות המראה כי המעבר הנותר עומד בתקנות החוק . לגבי קו החלוקה יש לציין כי ניתן היתרי בניה בבקשה 1988/30.4 + 1988/30.5 אשר לא סרוקות במערכת וגורמות לקביעת קו החלוקה של הבינוי בקומות ולכן יש להמציא היתרי בניה אלו ולקבוע את קו החלוקה ולבחון באם תוספת הבניה לא חורגת מקו זה וגורמת למספר הקומות לחרוג .		
חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4565 תחילת תוקף 29.11.1996 הקובעת אזור מגורים מיוחד ובכפיפות למתאר 62 יש לציין כי בתיק המידע ציינו כי על חלקה זו קיימות עוד מספר תבע"ות – 4565 ו110510 להלן פרוט מדוע הבקשה לא נבחנה לפי תבעו"ת אלו תב"ע 4565 כוללת תיקון של מספר סעיפים מתב"ע 4565 כמפורט להלן : ביטול סעיף 8 בהוראות תכנית 4656 בדבר איסור מתן הקלות שינוי סעיף 10(ד) 5 להוראות התכנית בדבר כך ששטח הבניה המירבי לכל דירה יעמוד על 145 מ"ר במקום הסעיף המגביל חלק מהחלקות ל 135 מ"ר .	02/08/2023	חוות דעת תכנונית

שינוי סעיף 10(ז)2 להוראות התוכנית 4565 בדבר גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהא 2.5 מטר מפני הגג המקורי ועד למדלפות הגג במקום 220 . שינוי סעיף 10(ח)3 להוראות התוכנית 4565 בדבר שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.8 מטר מפני הריצפה העליונה של קומת גג הרעפים . יש לצין כי הוראות תב"ע 4565 ממשיכות לחול על החלקה ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4564 עם התייחסות לסעיפים אשר תב"ע 4565 משנה . לסיכום : ניתן לראות כי אין משמעות לתב"ע 4565 על החלקה לה מבקשים תוספות בבקשה זו ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4564 . תב"ע מספר 110510 מיועדת לפינוי בינוי כאשר ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 110510 נאמר כי תכנית 4565 המאושרת תמשיך לחול וניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכוחה, כל עוד לא ניתן היתר מכוח תכנית זו. ככל שניתן היתר מכוח תכנית זו, לא יחולו עוד הוראות תכנית 4565 ולא ניתן יהיה להוציא היתר מכוחה. מעיון במערכת עדין לא מימשו את תכנית 110510 ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4565 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : לפי תב"ע 4565 סעיף 8 להוראות התוכנית נאמר כי תב"ע זו ממצה את אפשרויות מתן הקלות וכל שינוי מהוראות התכנית תראה סטייה ניכרת אך תב"ע 4565 מבטלת סעיף זה ובכך אין סטייה ניכרת על החלקה הנדונה . נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה המבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי מס' קומות: מותר לפי הוראות התוכנית סעיף 10(ה)3 קומות בכל חתר כאשר בבקשה הנוכחית מדובר בבניין מקורי הכולל 2 קומות כאשר התב"ע מאפשרת תוספת קומה שלישית לדירות הגג ועבור דירות קומת הקרקע ניתן להוסיף קומת קרקע תחתונה מכוח סעיף 1 ב להוראות התוכנית בתנאי שקומה זו לא		
--	--	--

תהיה בתחום קו בניין המסומן בתשריט בירוק ומאפשר את הבינוי לדירות בקומות הגג עוד יודגש כי יש להציג בחתך כי מספר הקומות לא עולה על 3 קומות וזאת כאשר בתוכנית יציגו את קו החלוקה המראה את אופן חלוקת הקומות (ניתן לראות כי אין חריגה מקו חלוקה זו בבינוי המבוקש בתוכנית זו) מס' יח"ד : לפי תב"ע מספר יח"ד לא יעלה על 4 בכל בניין , לא מבקשים תוספת יח"ד כנדרש בינוי : קומת מרתף מבקשים תוספת קומת מרתף לשימוש שטח עיקרי המותר מזכויות הבניה כאשר התוספת מתוכננת בתחום קו בנין וכוללת פתרון מיגוני יש לציין כי תוספת הקומה היא מכוח סעיף 1 ב להוראות התוכנית האומר שניתן להוסיף קומת קרקע תחתונה לדירות קומת הקרקע בתנאי שקומה זו לא תהיה בתחום קו בניין המסומן בתשריט בירוק ומאפשר את הבינוי לדירות בקומות הגג בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי אשר לא חורג מקו הבינוי המותר לדירות קומת הגג אך יש להציג את קו החלוקה בחתך על מנת להראות כי מספר הקומות לא עולה על 3 כמותר . לעניין תוספת הממ"ד בקומה ניתן לאשר היות והעמודה כוללת 2 דירות כאשר לדירה העליונה יש מענה מיגוני בתוך הדירה יש לציין כי התכנון כולל חללים לא מנוצלים המהווים אופציה לשימוש ללא קבלת היתר בניה כך שיש לתכנן את הבינוי בקומה זו בתאום מול ראש צוות . וכן מתוספת זו מבקשים יציאה לחצר וזאת ע"י שיוך החצר לדירת המבקש כאשר הגישו הסכמות 2/3 מהשכנים כנדרש אך הצמדת החצר גורמת לשימוש בשטח המיועד למעבר ציבורי הכולל גישה למבנה האחורי הצמוד לחלקת המבקש וכן גורם לביטול השטח אשר בשימוש השכן הצמוד אשר חרג לחלקת המבקש . עבור כך יש התנגדויות רבות וזאת בשל ביטול המעבר הציבורי המהווה גישה לבנין האחורי הקיים בצמוד לחלקה בשל כך		
--	--	--

שוחחנו עם עורך הבקשה והבהרנו כי יש להשאיר מעבר גישה לבנין הקיים בחלקו האחורי של המגרש וסוכם כי אין בעיה להמשיך את השביל הקיים ולתכנן מעבר לפי תקנות החוק וייתר השטח יוצמד למבקש . הפתרון יוצג בפני הוועדה בהתנגדויות על מנת לקבל החלטה סופית בנושא קומת כניסה מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית וחזית דרומית בתחום קו בנין – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן מתוספת זו מבקשים גישה לקומת המרתף . תוספת זו כוללת יציאה לחצר בחזית הצפונית הכוללת כניסה לחצר מהרחוב וזאת ע"י שיוך החצר לדירת המבקש כאשר הגישו הסכמות 2/3 מהשכנים כנדרש יודגש כי הגדר החורגת מגבולות החלקה מוצגת להריסה כנדרש אך הגדר המבוקשת להריסה בחזית מזרחית ומפרידה עם מעבר ציבורי יש לקבל עבור כך אישור נגישות המראה כי המעבר הנותר עומד בתקנות החוק . לגבי קו החלוקה יש לציין כי ניתן היתרי בניה בבקשה 1988/30.4 + 1988/30.5 אשר לא סרוקות במערכת וגורמות לקביעת קו החלוקה של הבינוי בקומות ולכן יש להמציא היתרי בניה אלו ולקבוע את קו החלוקה ולבחון באם תוספת הבניה לא חורגת מקו זה וגורמת למספר הקומות לחרוג . שטחי בנייה: שטח עיקרי – לפי סעיף 10(ו) להוראות התוכנית שטחי הבניה לכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקרים וזאת כאשר עורך הבקשה הציג כי דירת המבקש כוללת 55.1 מ"ר שטח קיים , כאשר מבקשים בבקשה הנוכחית תוספת שטח של 89.9 מ"ר ולכן שטח הדירה עומד על 145 מ"ר – כנדרש / ניתן לראות כי פרסמו הקלה בדבר " הקלה מהוראות התוכנית בגין שטח בנייה העולה על 145 מ"ר " הקלה זו מתייתרת היות והשטח עומד במותר . שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד בהיקף של 12.5 מ"ר כנדרש . חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל ציון סוג חיפוי האבן לפי הוראות התב"ע וכן יש		
--	--	--

להתאים את הפתחים לפתחים במבנה הקיים וכמובן להעביר 2 חתכים בכל תוספת בניה וזאת כי מבקשים בינוי בחזית צפונית וחזית דרומית וכן יש להציג קו חלוקה של הקומות בתוכניות ובחתכים באופן ברור וכן יש לתכנן את תוספת הבניה כולל היציאה לחצרות ללא פגיעה במעבר הציבורי וכמפורט בסעיף בינוי ולפי החלטת הוועדה וכן עדכון טבלת ההקלות היות וההקלה שפורסמה בדבר " הקלה מהוראות התוכנית בגין שטח בנייה העולה על 145 מ"ר " מתייגרת היות והשטח עומד במותר . חיפוי המבנה לפי הוראות התוכנית הבניה באבן טלטיש כאשר הסיתות והגוון יותאמו לאבן הקיימת מבקשים חיפוי אבן כדוגמת הקיים כנדרש . התנגדויות : התקבלו 6 התנגדויות לעניין השינוי המבוקש בשביל בחזית מזרחית המחבר בין הרחוב הראשי לצד האחורי של המגרש וכן מהווה שביל הפרדה בין חלקות 3 ו4 שלביות ביצוע : לפי סעיף י"ב 5 להוראות התוכנית תותר הוצאת היתר לתוספת בקומת המסד וקומת קרקע ובקומה ' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה , כאשר הביצוע הוא חלקי גמר הגג יכלול מעקה תיקני וריצוף – עומדים בשלביות הביצוע היות ובתוספת המבוקשת בחזית צפונית מדובר בשימוש במעטפת קיימת ובתוספת המבוקשת בחזית דרומית נדרשו להציג לפי הוראות התב"ע		
הקלה בגין תוספת ממ"ד לשטחי הבנייה - הקלה מהוראות התוכנית בגין שטח בנייה העולה על 145 מ"ר -	24/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים

יש לציין כי ההתנגדויות הם לשיוך חלק מהמעבר הציבורי לחצר דירת המבקש ובכך אין מעבר גישה לבניין האחורי הצמוד לחלקת המבקש יש לציין כי דובר עם עורך הבקשה להשאיר מעבר לפי תקנות החוק וכמוצג ע"ג ההרמוניקה ובכך לתת מענה גישה לבנין זה מהרחוב הראשי.

וכן לגבי המתנגד לו קיימת גינה בחזית הדרומית במעמד הוועדה יוחלט איך לפעול לגביו וזאת כי הוא פולש לשטח שאינו שייך לו

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל ציון סוג חיפוי האבן לפי הוראות התב"ע וכן יש להתאים את הפתחים לפתחים במבנה הקיים וכמובן להעביר 2 חתכים בכל תוספת בניה וזאת כי מבקשים בינוי בחזית צפונית וחזית דרומית וכן יש להציג קו חלוקה של הקומות בתוכניות ובחתכים באופן ברור וכן יש לתכנן את תוספת הבניה כולל היציאה לחצרות ללא פגיעה במעבר הציבורי וכמפורט בסעיף בינוי ולפי החלטת הוועדה וכן עדכון טבלת ההקלות היות וההקלה שפורסמה בדבר " הקלה מהוראות התוכנית בגין שטח בנייה העולה על 145 מ"ר " מתייתרת היות והשטח עומד במותר.

להלן הבינוי המוצע

קומת מרתף

מבקשים תוספת קומת מרתף לשימוש שטח עיקרי המותר מזכויות הבניה כאשר התוספת מתוכננת בתחום קו בנין וכוללת פתרון מיגוני

יש לציין כי תוספת הקומה היא מכוח סעיף 1 ב להוראות התוכנית האומר שניתן להוסיף קומת קרקע תחתונה לדירות קומת הקרקע בתנאי שקומה זו לא תהיה בתחום קו בנין המסומן בתשריט בירוק ומאפשר את הבינוי לדירות בקומות הגג

בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי אשר לא חורג מקו הבינוי המותר לדירות קומת הגג אך יש להציג את קו החלוקה בחתך על מנת להראות כי מספר הקומות לא עולה על 3 כמותר.

לעניין תוספת הממ"ד בקומה ניתן לאשר היות והעמודה כוללת 2 דירות כאשר לדירה העליונה יש מענה מיגוני בתוך הדירה

יש לציין כי התכנון כולל חללים לא מנוצלים המהווים אופציה לשימוש ללא קבלת היתר בניה כך שיש לתכנן את הבינוי בקומה זו בתאום מול ראש צוות .

וכן מתוספת זו מבקשים יציאה לחצר וזאת ע"י שיוך החצר לדירת המבקש כאשר הגישו הסכמות 2/3 מהשכנים כנדרש אך הצמדת החצר גורמת לשימוש בשטח המיועד למעבר ציבורי הכולל גישה למבנה האחורי הצמוד לחלקת המבקש וכן גורם לביטול השטח אשר בשימוש השכן הצמוד אשר חרג לחלקת המבקש .

עבור כך יש התנגדויות רבות וזאת בשל ביטול המעבר הציבורי המהווה גישה לבנין האחורי הקיים בצמוד לחלקה בשל כך

שוחחנו עם עורך הבקשה והבהרנו כי יש להשאיר מעבר גישה לבנין הקיים בחלקו האחורי של המגרש וסוכם כי אין בעיה להמשיך את השביל הקיים ולתכנן מעבר לפי תקנות החוק וייתר השטח יוצמד למבקש .

הפתרון יוצג בפני הוועדה בהתנגדויות על מנת לקבל החלטה סופית בנושא

קומת כניסה

מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית וחזית דרומית בתחום קו בנין – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן מתוספת זו מבקשים גישה לקומת המרתף .

תוספת זו כוללת יציאה לחצר בחזית הצפונית הכוללת כניסה לחצר מהרחוב וזאת ע"י שיוך החצר לדירת המבקש כאשר הגישו הסכמות 2/3 מהשכנים כנדרש יודגש כי הגדר החורגת מגבולות החלקה מוצגת להריסה כנדרש אך הגדר המבוקשת להריסה בחזית מזרחית ומפרידה עם מעבר ציבורי יש לקבל עבור כך אישור נגישות המראה כי המעבר הנותר עומד בתקנות החוק .

לגבי קו החלוקה יש לציין כי ניתן היתרי בניה בבקשה 1988/30.4 + 1988/30.5 אשר לא סרוקות במערכת וגורמות לקביעת קו החלוקה של הבינוי בקומות ולכן יש להמציא התרי בניה אלו ולקבוע את קו החלוקה ולבחון באם תוספת הבניה לא חורגת מקו זה וגורמת למספר הקומות לחרוג .

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

תיק: 1988/0030.07
מספר

תאריך: 14/02/2023
הגשה: 13:56:20

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	27903376	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	ישי	סקלן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	טוביה

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4967216	yeskln@yahoo.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9327012	טוביה 8, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מטרים
ב. בודדים, בנין ליד

ב. סטאנוס דירת המתנגד ☒ ממזרחית למתנגד ☐ ממערבית למתנגד ☐ מזרח ☐ מערב
מפונה ☐ בחדריה

נימוקי ההתנגדות

ראו קבצים מצורפים: מכתב התנגדות 12.02.23, מכתב מיום
נסח רישום, היתר בניה, תודה, 10.02.2021.

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

תיק: 1988/0030.07
מספר

תאריך: 13/02/2023
 הגשה: 11:56:12

פרטי המכתב

זדירות המתנגד

סוג הזהות מספר זהות שם התאגיד / הגוף 72720154

שם משפחה	שם פרטי	תואר
שאזן	אברהם ופרחיה	משפחת

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
אלכסנדריון	גוננים	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
15	1	

טלפון בבית טלפון נייד דואר אלקטרוני
050-8171577 ovadshazo@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

[illegible]

תואר

המסלול המוצע כולל לימודי תאוריה ופיתוח של כלים מתמטיים ופיזיקליים, אשר יאפשרו לך להבין את העקרונות הבסיסיים של הפיזיקה הקלאסית והמודרנית, ולפתח את היכולת שלך לחקור בענפים אלו.

דואר אלקטרוני

הדואר האלקטרוני הוא כתובת הדואר האלקטרוני של המועמד למקום במוסד הלימודי, אשר יאשר לו לקבל את התוכן של המסלול, ולהשתמש בו לצורך לימודיו.

טלפון בבית

טלפון בייד

כתובת למשלוח תשובה

במרום

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מיקום דרום מזרח, כ- 15 מטר

ב. סמליות דירת המגורים

☐ לא נמצאה	☒ נמצאה	☐ לא נמצאה	☐ נמצאה
--------------------------------	--	--------------------------------	-----------------------------

נימוקי ההתנגדות

השביל משמש כמעבר ציבורי מעל 50 שנה לאחר שנפתח עבור הדיירים על ידי העיריה ובחתימות של בעל הבית משפחת שוורץ ובהסכמת כל השכנים שגובלים בשביל. יש דיירים נוספים שהשביל עובר בשטח שלהם. השביל מאפשר חניה לדיירים מרחוב טוביה ברחוב אלכסנדריון ולהיפך במידה ויש עומס. השביל משמש כמעבר לדיירים בשני הרחובות הלוך וחזור עבור תלמידי קשת, תלמידי דנמרק ובתי ספר אחרים. אנו מבקשים לשמור על השביל פתוח למעבר חופשי.

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

תיק: 1988/0030.07
מספר

תאריך: 12/02/2023
הגשה 12:49:23

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	55564819	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
פרופסור	אמנון	רז

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	אלכסנדרין

מספר בית	דירה	ת.ד.
13		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6783418	050-5240973	krakotzkin@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת
☐ בבעלות ממשל ☐ בבעלות אחרת

נימוקי ההתנגדות

התנגדות לתכנית הבנין בטוביה 6 אני הבעלים של דירה בקומה העליונה ברחוב אלכסנדריון 13. המגרש שעליו נמצא הבנין שלנו צמוד למגרש שבטוביה 6. היציאה מן הבנין (מאז ומתמיד) היא מאחור, כלומר איננה פונה אל אלכסנדריון, אלא לכיוון טוביה. על פי התכנית המוצעת יורחב שטח הדירה באופן שיחסום את השביל שמחבר את היציאה מהבנין שלנו לרחוב טוביה, ולמעשה ימנע כל יציאה מביתנו. יצוין שהמעבר שלנו לרחוב אלכסנדריון נחסם עם הקמת בניין באלכסנדריון 11, כך שנמצא עצמנו מוקפים מכל הצדדים. יש לציין שהשביל היה שם מאז ומתמיד ונתפס על ידי הכל כשטח ציבורי. לפיכך אנו מתנגדים לשינוי המוצא כל עוד לא מובטחת גישה סבירה אל דירתנו.

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

תיק: 1988/0030.07
מספר

תאריך: 11/02/2023
הגשה 13:05:58

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	44904167	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	בתיה	דלא

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	אלכסנדריון

מספר בית	דירה	ת.ד.
13		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6217311	galitd4@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
הבית שלנו צמוד לבית המבקשת= היתר בניה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במצב של תמלול ☐ במצב של תמלול ☐ במצב של תמלול
בדמי משכנתא ☐ במצב של תמלול ☐ במצב של תמלול

בימוקי ההתנגדות

שלום רב, בבעלותי דירת קרקע ברחוב אלכסנדריון 13. השטח של הדירה שלי והשטח של הדירה המבקשת היתר בניה צמודים. על פי היתר הבניה המבוקש, מבקשים בעלי הדירה להרחיב את שטחם כך שיהיה צמוד לשטח ביתנו. כיום, בין שתי הדירות קיים שביל גישה לבית שלנו ולבתים של השכנים. שביל זה קיים עשרות שנים והוא שביל הגישה היחיד לבתים. על פי ההיתר המבוקש, הבניה החדשה תעלה על השביל הקיים, תבטל את הגישה ותיווצר בעיה. בבקשת ההיתר אין התייחסות לנושא זה ולא ברור מה יהיה הפתרון לבעיה זו. מן הטעמים האלו, אנחנו מתנגדים לשינוי המבוקש.

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

תיק: 1988/0030.07
מספר

תאריך: 14/02/2023
הגשה: 10:25:15

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	51741809	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	מרדכי	מועלם

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	טוביה

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6787008	050-6283401	mrdecymalm@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	טוביה 8 ירושלים

פרטי בא כת המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת בניין סמוך שביל משותף

ב. סמאנטיס דירה המתנגד ☒ המבוקשת למתנגד ☐ המבוקשת ליתר ☐ אחר ☐
 מסתח ☐ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

מבקש שהשביל בין הבניינים ישאר פתוח

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

תיק: 1988/0030.07
 מספר

תאריך: 13/02/2023
 הגשה: 10:35:45

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	23870520	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	שי	מימרן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	טוביה

מספר בית	דירה	ח.ד.
8	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6775142	shaimimran@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9327012	טוביה 8, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 מספר מטרים בין הבניינים, מצד מזרח

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
☐ מלווה ☐ מלווה

נימוקי ההתנגדות

מבקשים להשאיר את המעבר בין הבניינים, שהינו שביל ציבורי פתוח כפי שהיה בכל עשרות השנים האחרונות שאני גר כאן. בשביל עוברים דיירים רבים מרחוב טוביה ומרחוב אלכסנדריון, עוברים תלמידים רבים לבתי הספר משני הרחובות.

24/01/2018
ח' שבט תשע"ח
שעה: 19:15

תאריך

18675

נסח מס'



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30144 חלקה: 4

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	1,323.00	9	מצוי	2529/1960	1268/60
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.					

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
25.11	ראשונה	2/16

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	2529/1960
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	סקלן ישי מנחם	ת.ז.	027903376	1 / 2	27308/2017/1
העברת שכירות	סקלן אלה	ת.ז.	032453383	1 / 2	27308/2017/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2062	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בגכס:
				בשלמות	

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	27308/2017/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
25.11	ראשונה	2/16

בעלויות

מכר ללא תמורה	שלום עמוס	ת.ז.	5173628	1 / 2	29778/2013/63
מכר ללא תמורה	שלום ציונה	ת.ז.	5115110	1 / 2	29778/2013/63

הערות

צו הריסה	בית המשפט לעניינים מקומיים ירושלים				260/1993
	הערות:	ב.ת.פ. 1545 מיום 23.12.92			

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				29778/2013/64
-----------------------	-------------	--	--	--	---------------

24/01/2018
ח' שבט תשע"ח
שעה: 19:15

תאריך

18675

נסח מס'



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30144 חלקה: 4

הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
25.11	ראשונה	2/16

בעלויות

מכר ללא תמורה	חמו פרץ	ת.ז.	4519813	1 / 2	29359/2013/23
מכר ללא תמורה	חמו פרץ	ת.ז.	4519813	1 / 2	29359/2013/23

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29359/2013/24
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
25.11	ראשונה	2/16

בעלויות

מכר ללא תמורה	קול אבנר	ת.ז.	54922372	1 / 2	29359/2013/27
מכר ללא תמורה	קול ירדנה	ת.ז.	56837297	1 / 2	29359/2013/27

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מועלם מרדכי	בשלמות	8654/1992
מועלם ציונה			
הערות: בגין חזרה			

הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה	520000225	בשלמות	11557/1992
הערות: בגין הלואה למועלם מרדכי וציונה					

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29359/2013/28
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

24/01/2018
ח' שבט תשע"ח
שעה: 19:15

תאריך

18675

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30144 חלקה: 4

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
25.06	שניה	2/16

בעלויות

מכר ללא תמורה	דדון אשר	ת.ז.	6418127	בשלמות	25878/2009/17
---------------	----------	------	---------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	25878/2009/18
הערות:	סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
25.06	שניה	2/16

בעלויות

מכר ללא תמורה	מימראן שי	ת.ז.	023870520	1 / 2	29359/2013/31
מכר ללא תמורה	סימן טוב זרד	ת.ז.	028050151	1 / 2	29359/2013/31

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29359/2013/32
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
25.06	שניה	2/16

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	2529/1960
-----------------	-------------	--------	-----------

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
25.06	שניה	2/16

24/01/2018
ח' שבט תשע"ח
שעה: 19:15

תאריך

נסח מס' 18675



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30144 חלקה: 4

בעלויות

2529/1960	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

2319/2016/1	1 / 8	2950242	ת.ז.	קול ורד	תיקון תנאים בשכירות
2319/2016/2	1 / 8	029502424	ת.ז.	דרעי ורד-חיה	העברת שכירות בירושה עפ"י הסכם
2319/2016/2	2 / 8	054922372	ת.ז.	קול אבנר	העברת שכירות בירושה עפ"י הסכם
2319/2016/2	2 / 8	052640117	ת.ז.	מלכה יפה	העברת שכירות בירושה עפ"י הסכם
2319/2016/2	2 / 8	059657965	ת.ז.	קול אברהם	העברת שכירות בירושה עפ"י הסכם
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2055	תאריך סיום:	רמזה: ראשית

הערות

7918/2016/1	332331743	ת.ז.	שלאף שירה	הערת אזהרה סעיף 126
	017358441	ת.ז.	גוטליב ליעד	
			הערות: בגין הסכם	
12061/2016/1	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
			גוטליב ליעד יוסף ושלאף שירה יהודית הלויים:	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

התנגדות לתכנית הבנין בטוביה 6

אני הבעלים של דירה בקומה העליונה ברחוב אלכסנדריון 13. המגרש שעליו נמצא הבנין שלנו צמוד למגרש שבטוביה 6. היציאה מן הבנין (מאז ומתמיד) היא מאחור, כלומר איננה פונה אל אלכסנדריון, אלא לכיוון טוביה. על פי התכנית המוצעת יורחב שטח הדירה באופן שיחסום את השביל שמחבר את היציאה מהבנין שלנו לרחוב טוביה, ולמעשה ימנע כל יציאה מביתנו. יצוין שהמעבר שלנו לרחוב אלכסנדריון נחסם עם הקמת בניין באלכסנדריון 11, כך שנמצא עצמנו מוקפים מכל הצדדים. יש לציין שהשביל היה שם מאז ומתמיד ונתפס על ידי הכל כשטח ציבורי.

לפיכך אנו מתנגדים לשינוי המוצא כל עוד לא מובטחת גישה סבירה אל דירתנו.



עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem

היתר בנייה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

מספר היתר בנייה	112705
--------------------	--------

מספר בקשה: 1989/0416.07

קואורדינטות אורך: 219328
רוחב: 629026

כתובת האתר: רחוב טוביה בית 8 דירה 4
גוש: 30144 חלקה: 4

תב"ע: 110510

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
בעל היתר	טוביה 8, ירושלים	27903376	
עורך הבקשה	שמעון הצדיק 28, ירושלים	24286189	22067
המהנדס המתכנן	האומן 24, ירושלים	306556093	49311
האחראי לביצוע שלד			

על פי החלטת	ועדת משנה להיתרי בניה מתאריך 30/04/2018
ניתן בזה היתר ל	תוספת בנייה והריסת מבנה קיים

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדיון, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בניה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים והתנאים המיוחדים הבאים: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמסרו התמתסותם בהליך הוצאת ההיתר:

- 1 במקרה גילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות
- 2 הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
- 3 היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד
- 4 המבנה המיועד להריסה, ייהרס לפני התחלת הבניה בשטח
- 5 העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים
- 6 התוספת תבנה מאותו סוג אבן גזון וסותות כמו הבניין הקיים
- 7 לא הות' בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
- 8 לא יור' בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד

עיריית

18

מחלקת

עיריית ירושלים
27. 06. 2018
מחלקת רישוי בניה

תאריך הוצאת היתר הבניה	היקף ג'ו	מנהל העדה המקומית לתכנון ובנייה	עיריית ירושלים ממונה על רישוי הבניה או מטעמו
------------------------	----------	---------------------------------	--

- מבלי לגרוע בזכויות -

באמצעות פקס/דוא"ל/ אחר

תאריך: 2.2021.

לכבוד

עיריית ירושלים

המחלקה על הפיקוח על הבניה

מחלקת תשתיות כבישים

מהנדס העירייה

מנכ"ל העירייה

המחלקה המשפטית- יועץ משפטי עו"ד חיים נרגסי

דוא"ל: avroei@jerusalem.muni.il

הנמען

כתובת

עיר

א.ג.נ.,

ח.נ.

הנדון: רח' טוביה אלכסנדריון ירושלים

בשם מרשיי דיירי הבית ברח' טוביה 8 ואלכסנדריון 13,15 הריני מתכבד לפנות אליכם באופן הדחוף ביותר וכדלקמן:

1. לידיעת מרשיי הובא כי דיירי הבית ברח' טוביה 6 משפחת שוורץ מבקשים לפעול באופן של סגירת הרחוב המחבר בין רח' טוביה לרחוב אלכסנדריון.
2. רחוב זה המשרת את דיירי השכונה ובפרט את רחוב טוביה ואלכסנדריון קיים מזה עשרות שנים ולפחות משנות ה-70 של המאה הקודמת. הרחוב הינו רחוב ציבורי, ובהתאם למפות המופיעות בעיריית ירושלים, זה אינו רחוב פרטי.
3. יתר על כן, עיריית ירושלים התקינה ברחוב תאורה, דואגת לתחזוקתו השוטפת ומי שסללה אותו.
4. ככל שלכאורה קיימת טענה כלשהי למשפחת שוורץ, בדבר זכויות ברחוב אם מחמת מתן הרשאה או שימוש, הרי שזכויות אלו אשר הינן לפחות בנות 50 שנה השתרשו כזכות ציבור ועל כן, דין רחוב זה להישאר פתוח ולשרת את באי השכונה כפי שהיה מזה עשרות שנים.
5. היות ומשפחת שוורץ פנו למרשיי, תוך איום כי בכוונתם המיידית לפעול באופן אקטיבי לסגירת השביל תוך התקנת גדר וכד', נדרשת על אתר התערבותה של עיריית ירושלים למניעת עשיית דין עצמי במקרקעי הציבור.
6. מכתב זה מופנה אליכם כמי שאמונים על שלום הציבור מחד ועל מניעת סעד עצמי במקרקעין.
7. אבקש טיפולכם הדחוף בנושא תוך עדכון הח"מ.

בכבוד רב

ניר יוסטר, עו"ד

מרכז פולקמן
רח' עקיבא 95 רעננה 4326141 Raanana Israel
טלפון: 972(9)7692525 | פקס: 972(9)7692526
Email: office@yuster.co.il | אתר: www.yuster.co.il
In Association with Harold Stock&Co, United Kingdom

- מבלי לגרוע בזכויות -

תאריך: 12.2.2023

באמצעות דוא"ל: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה שליד עיריית ירושלים

יושב ראש הוועדה

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתוכנית גוש 30144 חלקה 3 מגרש 12 בקשה מס' 320840

מרשיי, ה"ה סקלן ישי ואלה הנחוני לפנות אליכם בעניין הנדון וכדלקמן:

1. מרשיי הינם הבעלים והמחזיקים של בית מגורים הבנוי על חלקה 4 גוש 30144 בקומת הקרקע הפונה לכיוונים צפון ומערב (להלן: "המקרקעין"). נסח רישום מקרקעין מצ"ב נספח א' על המקרקעין בנוי בית מגורי מרשיי לפי היתר בניה מס' 112705 מיום 30.4.2018. היתר בניה מצ"ב נספח ב'.
3. בין המקרקעין בבעלות מרשיי לבין חלקה 3 מצויה דרך מזה עשרות שנים המפרידה בין החלקות והמשמשת כדרך ציבורית המחברת בין הרחובות טוביה לרחוב אלכסנדריון.
4. ביום 24.1.2023 הוצב ע"י הוועדה המקומית ברחוב טוביה 8 שילוט המפנה לבקשה להיתר מס' 320840 ע"י המבקש מר שביט שלמה אברהם (להלן: "בקשה להיתר").
5. על פי מסמכי ההגשה:
 - 5.1. תוכנית קנה מידה 1:250 מפה מצבית מסומן תחום המגרש (בצבע כחול). התוכנית חורגת למגרש המקרקעין (המסומן בתוכנית בית מס' 4) לרבות לשטח הציבורי כמפורט בסעיף 3 לעיל;
 - 5.2. בתוכנית קומה קרקע, מפלס 0.00 גדר האבן המסומנת בפאה המזרחית (אשר הינה גדר האבן של המקרקעין אשר נבנתה על פי היתר כדין) מסומנת להריסה. להלן- הפלישות לשטח המקרקעין
6. לאור האמור לעיל, ועל פי המסומן, המדובר הלכה למעשה בפלישה של המבקש, תוך ניסיון לבצע עבודות הטעונות היתר לשם הריסה של מבנים בבעלות מרשיי.
7. יתרה מכך, המבקש הלכה למעשה מנסה להשתלט על שטח המוגדר כשטח ציבורי, המשמש את ציבור הרחב כמפורט בסעיף 3 לעיל.
8. יובהר, ביום 16.2.2021 שלח הח"מ מכתב לתפוצה הקבועה בו. מכתב הח"מ הינו הלכה למעשה שכפול הבקשה אשר מוגשת עתה להשתלט על שטחים. מכתב הח"מ מיום 16.2.2021 מצ"ב נספח ג'

9. לפיכך, מוגשת בזאת התנגדות זו בהתאם להוראת סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 (להלן: "החוק").

10. בהתאם להוראת סעיף 103א (א) לחוק התנגדות זו מלווה בנימוקים כמפורט לאמור בה ואינה נתמכת בתצהיר זאת לאור העובדה כי מלוא העובדות מונחות בפני הוועדה בהתאם למסמכים ולהיתרים אשר נחתמו על ידה.

11. בהתאם להוראת סעיף 107 אבקש כי הח"מ יוזמן לדיון זאת ככל והמבקש לא יתבקש לתקן את התוכנית שהגיש.

12. אין באמור ו/או בשאינו אמור לעיל כדי לגרוע מכל זכויות העומדות למרשתי בעניין.

בכבוד רב
ניר יוסטר, עו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	2003/0511.09
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור במעטפת קיימת ותוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מלכא נעמי
עורך הבקשה	הדר יעל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

אפרסמון 23, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת גילה מבקשים עבור דירה מספר 30 תוספת בניה, מרפסת זיז ומרפסת שרות וכן עבור דירה מספר 31 תוספת

מרפסת זיז.

פרסום הקלות הבקשה כוללת את ההקלות הבאות

הקלה בעבור בניה השונה מנספח הבינוי.

הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בנית מרפסות זיז.

הקלה מהוראות תבע 4150 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד

הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ-

הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת.

כאשר תום להגשת התנגדויות מיום 28.3.2023 כאשר הוגשה התנגדות אחת עבור המרפסת זיז המבוקשת שהיא

בודדת

בחזית ותגרום נזק לבניין

בעלי העניין בנכס: התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג

ההגשה

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל דחיה מיום 206.2023

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 17.4.2023

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות -בתאריך 08/11/2023 התיק נידון בוועדת משנה לדחות את ההכרעה עד להשלמת פרסום של תכ' הצל בבקשה מס' 2003/511.10 -התכנית תוקנה כנדרש והובא לוועדה נוספת בתאריך 16/01/2024 והוחלט בוועדה כי הוועדה מכירה בתכנית הצל למרפסות שפורסמה בבקשה המקבילה 2003/511.10 כתקפה גם כן לבקשה הנוכחית, ויש לזמן מתנגדים בפני וועדת התנגדויות.

להלן ההתנגדות: בתאריך 15/3/2023 התקבלה התנגדות מגברת מלכה רצ'מונד דירה 27 נימוקה: "ההיתר המתבקש למרפסת תכער את חזית הבניין שמרפסת אחת תיבנה. חיזוק בקיר החצוני של הבניין יוריד מערך הדירות. מה גם שבמשך הזמן בגלל שהמרפסת פתוחה עלולים המים לחלחל ולגרום לרטיבות בדירות שמתחת למרפסת בתפרים ובאיטום".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1690 א תחילת תוקף: 26/12/1974 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 דברי הסבר: בתאריך 08/11/2023 התיק נידון בוועדת משנה לדחות את ההכרעה עד להשלמת פרסום של תכ' הצל בבקשה מס'	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

2003/511.10. התכנית תוקנה כנדרש והובא לוועדה נוספת בתאריך 16/01/2024 והוחלט בוועדה כי הוועדה מכירה בתכנית הצל למרפסות שפורסמה בבקשה המקבילה 2003/511.10 כתקפה גם כן לבקשה הנוכחית, ויש לזמן מתנגדים בפני וועדת התנגדויות. להלן תיקונים עפ"י החלטת וועדה: הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד להשלמת פרסום של תכ' הצל בבקשה מס' 2003/511.10 לתכנית צל מלאה למרפסות עתידיות עבור הדירות בחזית הדרומית וכן טרם דיון מחדש יש לתקן את הבקשה ע"פ הפירוט להלן: להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 31 בחזית צפונית מבקשים שימוש במעטפת קיימת ומאושרת בת.ב 2003/511.2 מעטפת זו מהווה תוספת בניה לפי נספח בינוי – ניתן לאשר .		
--	--	--

וכן בחזית זו מבקשים שימוש במעטפת קיימת ומאושרת בת.ב. 2003/511.2 מעטפת זו מהווה מרפסת שרות בעומק של 1.8 מטר ו70 ס"מ מסתור כביסה בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת שרות בעומק של 2 מטר ובכך יש חריגה בשטחי השרות המבוקשים -יש לצמצם למותר ולתכנן לפי נספח . כיוון שעורך הבקשה ציינה היתרים לשכנים מעל ומתחת למוצע (מרפסת השירות) שהינו 2.00מ' כמבוקש בבקשה לכן יש לאשר כיוון שגם פורסם בשונה מנספח בינוי וגם מוצע כמו בהיתרים הקודמים. מבקשים מרפסת זיז בחזית מזרחית כאשר הגישה למרפסת זו ממרפסת מאושרת בהיתר שניתן בת.ב. 1989/147. ניתן לראות כי עומק המרפסת המאושרת בת.ב. 1989/147 עומד על 1.8 מטר כאשר המרפסת המוצגת היא בעומק של 2 מטר כך שיש חריגה של 20 ס"מ מהמאושר פרסמו הקלה עבור " בניה השונה מנספח הבינוי" וכן הקלה בדבר " הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת " הקלות אלו יאושרו בתנאים הבאים : יש להציג את השינוי מהיתר הבניה ולייתר השכנים לציין לא כלול בהיתר וכן לסמן את ההפרש כמוצע. יש להוסיף קו חריגה המראה שעומדים ב40% חריגה המותרים בקו בנין קדמי עבור מרפסות כיוון שעורך הבקשה ציינה היתרים לשכנים מעל ומתחת למוצע (מרפסת השירות) שהינו 2.00מ' כמבוקש בבקשה לכן יש לאשר כיוון שגם פורסם בשונה מנספח בינוי וגם מוצע כמו בהיתרים הקודמים. יש להציג את סגירת המרפסת המאושרת בחלונות וזאת לפי סעיף 11 (ב) האומר כי ניתן לסגור מרפסות אלו בחלונות באופן אחיד לכל החזית מכיוון שבהיתר המרפסת לא סגורה בחלונות כאשר בפועל סגרו מרפסת זו בחלונות כפי		
---	--	--

שהתב"ע מאפשרת . ציינו את הסגירה ע"ג ההרמוניקה. ממרפסת סגורה זו מבקשים יציאה למרפסת זיז בעומק של 2 מטר ואורך של 220 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין ומשלימה את שטח מרפסות הזיז לדירה ל12 מ"ר, פורסמו עבור חריגה זו ההקלות הבאות הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ - הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בנית מרפסות זיז. - לא ניתן לאשר הקלות אלו מהסיבות הבאות : כאשר מבקשים מרפסת זיז בנוסף למרפסת מותרת לפי תב"ע יש להציג תכנית צל ברת מימוש בבקשה הנוכחית הציגו תכנית צל רק לדירות הצפוניות ולא נתנו את הדעת לדירות בחזית הדרומית בכניסה זו לכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה לתכנית זו או לבצע משלוח הודעות . קיימת בקשה מקבילה 2003.511.10 אשר פורסמה תכנית הצל לחזיתות אלו ולכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה. המרפסת מבוקשת בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין מרפסות בצמד וזאת כי מדובר במרפסת בודדת בחזית קדמית . מיקום המרפסת הוא כאשר הגישה ממרפסת סגורה קיימת דבר הגורם למרפסת הקיימת להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח מקור זכויות לשינוי זה . עורך הבקשה פרץ חלון לדלת מחדר השינה כדי שלא ייווצר יציאה דרך המרפסת. לעניין צמד מרפסות אזי הוא מתקיים בתנאי שהכן הצמוד יפיק היתר בניה בתיק 2003/511.10 אשר נמצא בשל פתיחת תיק ולכן יש לסמן כמעטפת ולהחתים השכן הרלוונטי יש להביא להכרעת הוועדה.	
---	--

להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 30

מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית כאשר הגישה למרפסת זו ממרפסת מאושרת בהיתר שניתן בת.ב. 1989/147.

ניתן לראות כי עומק המרפסת המאושרת בת.ב. 1989/147 עומד על 1.8 מטר כאשר המרפסת המוצגת היא בעומק של 2 מטר כך שיש חריגה של 20 ס"מ מהמאשר פרסמו הקלה עבור " בניה השונה מנספח הבינוי" וכן הקלה בדבר " הקלה מקו בינוי קיים. עורכת הבקשה הוסיף 20 ס"מ חריגה זו למוצע בבקשה.

עבור בניית מרפסת " הקלות אלו יאושרו בתנאים הבאים :

יש להציג את השינוי מהיתר הבניה ולייתר השכנים לציין לא כלול בהיתר וציין את ההפרש כמוצע

יש להוסיף קו חריגה המראה שעומדים ב40% חריגה המותרים בקו בנין אחורי עבור מרפסות

יש להציג את סגירת המרפסת המאושרת בחלונות וזאת לפי סעיף 11 (ב) האומר כי ניתן לסגור מרפסות אלו בחלונות באופן אחיד לכל החזית מכיוון שבהיתר המרפסת לא סגורה בחלונות כאשר בפועל סגרו מרפסת זו בחלונות כפי שהתב"ע מאפשרת. הוצג ע"ג ההרמוניקה

ממרפסת סגורה זו מבקשים יציאה למרפסת זיז בעומק של 2 מטר ואורך של 220 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין ומשלימה את שטח מרפסות הזיז לדירה ל12 מ"ר, פורסמו

עבור חריגה זו ההקלות הבאות הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ - הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בניית מרפסות זיז. - לא ניתן לאשר הקלות אלו מהסיבות הבאות : כאשר מבקשים מרפסת זיז בנוסף למרפסת מותרת לפי תב"ע יש להציג תכנית צל ברת מימוש בבקשה הנוכחית הציגו תכנית צל רק לדירות הצפוניות ולא נתנו את הדעת לדירות בחזית הדרומית בכניסה זו לכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה לתכנית זו או לבצע משלוח הודעות. קיימת תכנית נוספת 2003.511.10 אשר פורסם תכנית צל יש להיצמד לתכנית צל זו להכרעת הוועדה לעניין תכנית הצל. המרפסת מבוקשת בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין מרפסות בצמד וזאת כי מדובר במרפסת בודדת בחזית אחורית, יש להציג מעטפת מתאימה לדירת השכן ולקבל חתימתו. יש להביא להעכרת הוועדה מיקום המרפסת הוא כאשר הגישה ממרפסת סגורה קיימת דבר הגורם למרפסת הקיימת להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח מקור זכויות לשינוי זה עורך הבקשה פרץ חלון לדלת מחדר השינה כדי שלא ייווצר יציאה דרך המרפסת. רוחב המרפסת אינו תואם לזו של דירה 31, יש להתאים כולל תכנית הצל לצורך שמירה על הסימטריה בבניין. הוועדה המכירה בתכנית הצל של 2003/511.10.		
---	--	--

שטחי בנייה –

להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 31

לפי נספח בינוי ניתן לבנות תוספת בניה במידות
 $18.9=3 \times 6.3$ מ"ר מבקשים 19.9 מ"ר יש לצמצם למותר.
המוצע בבקשה צומצם למותר 18.9 מ"ר.

וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת מקורה בשטח של 6.3
מ"ר בבקשה הנוכחית מציגים שטח מרפסת זו כקיים כאשר
ניתן לראות כי בפועל המרפסת בנויה בשטח העולה על
המוצע בנספח, יש להציג את השינוי- הוצג כתוספת
למרפסות המוצעות.

וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת שרות בשטח של 3.2 מ"ר
בבקשה הנוכחית מבקשים 4.5 מ"ר החורגים המותר יש
לצמצם כיוון שסה"כ המרפסת מהמטבח (קיים+מוצע) הנו כ-
10 מ"ר כאשר ע" התקנות מותר פחות, לפיכך יש להיצמד
לנספח הבינוי ולהציג את היתרה להריסה כאשר ההריסה
תהווה תנאי לתחילת עבודות. הוצגו היתרים של השכנים
מעל ומתחת ונראה כי אושר להם 4.5 מ"ר לכן יש לאשר את
המוצע.

להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 30

וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת מקורה בשטח של 6.3
מ"ר בבקשה הנוכחית מציגים שטח מרפסת זו כקיים כאשר
ניתן לראות כי בפועל המרפסת בנויה בשטח העולה על
המותר יש להציג את השינוי.

עורכת הבקשה הוסיפה 20 ס"מ חריגה זו למוצע בבקשה.

חסרים גרפיים בהרמוניקה:

יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a - הוצגה תכנית מתוקנת י' שלהביא להכרעת הוועדה לעניין המרפסות

התנגדויות:

בתאריך 15/3/2023 התקבלה התנגדות מגברת מלכה רצ'מונד דירה 27 נימוקה:

"ההיתר המתבקש למרפסת תכער את חזית הבניין שמרפסת אחת תיבנה.

חיזוק בקיר החצוני של הבניין יוריד מערך הדירות.

מה גם שבמשך הזמן בגלל שהמרפסת פתוחה עלולים המים לחלחל ולגרום לרטיבות בדירות שמתחת למרפסת בתפרים ובאיטום".

יש לזמן את המתנגדת לוועדה.

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש . הוועדה מכירה בתכנית הצל למרפסות שפורסמה בבקשה המקבילה 2003/511.10 כתקפה גם כן לבקשה הנוכחית.	16/01/2024	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
יש להביא את התיק להכרעת הוועדה היות ועפ"י החלטה קודמת מיום 08/11/2023 נדחתה ההכרעה להשלמת פרסום של תכנית הצל בבקשה 2003/511.10. בתיק 2003/511.10 הסתיים הליך הפרסום ותום מועד התנגדויות בתאריך 21/11/2023 לכן יש להביא להכרעת הוועדה בנוסף יש לציין שקיימת התנגדות (יש לזמן) ראה מטה.	08/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1690 א תחילת תוקף: 26/12/1974 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. דברי הסבר: יש להביא את התיק להכרעת הוועדה היות ועפ"י החלטה קודמת מיום 08/11/2023 נדחתה ההכרעה להשלמת פרסום של תכנית הצל בבקשה 2003/511.10. בתיק 2003/511.10 הסתיים הליך הפרסום ותום מועד התנגדויות בתאריך 21/11/2023 לכן יש להביא להכרעת הוועדה בנוסף יש לציין שקיימת התנגדות (יש לזמן) ראה מטה.	08/01/2024	חוות דעת תכנונית

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד להשלמת פרסום של תכ' הצל בבקשה מס' 2003/511.10 לתכנית צל מלאה למרפסות עתידיות עבור הדירות בחזית הדרומית וכן טרם דיון מחדש יש לתקן את הבקשה ע"פ הפירוט להלן: להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 31 בחזית צפונית מבקשים שימוש במעטפת קיימת ומאושרת בת.ב. 2003/511.2 מעטפת זו מהווה תוספת בניה לפי נספח בינוי – ניתן לאחר . וכן בחזית זו מבקשים שימוש במעטפת קיימת ומאושרת בת.ב. 2003/511.2 מעטפת זו מהווה מרפסת שרות בעומק של 1.8 מטר ו70 ס"מ מסתור כביסה בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת שרות בעומק של 2 מטר ובכך יש חריגה בשטחי השרות המבוקשים -יש לצמצם למותר ולתכנן לפי נספח . כיוון שעורך הבקשה ציינה היתרים לשכנים מעל ומתחת למוצע (מרפסת השירות) שהינו 2.00מ' כמבוקש בבקשה לכן יש לאשר כיוון שגם פורסם בשונה מנספח בינוי וגם מוצע כמו בהיתרים הקודמים. מבקשים מרפסת ז"ז בחזית מזרחית כאשר הגישה למרפסת זו ממרפסת מאושרת בהיתר שניתן בת.ב. 1989/147. ניתן לראות כי עומק המרפסת המאושרת בת.ב. 1989/147 עומד על 1.8 מטר כאשר המרפסת המוצגת היא בעומק של 2 מטר כך שיש חריגה של 20 ס"מ מהמאשר פרסמו הקלה עבור " בניה השונה מנספח הבינוי" וכן הקלה בדבר " הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת " הקלות אלו יאושרו בתנאים הבאים : יש להציג את השינוי מהיתר הבניה ולייתר השכנים לציין לא כלול בהיתר וכן לסמן את ההפרש כמוצע. יש להוסיף קו חריגה המראה שעומדים ב40% חריגה המותרים בקו בנין קדמי עבור מרפסות כיוון שעורך הבקשה ציינה היתרים לשכנים מעל ומתחת למוצע (מרפסת השירות) שהינו 2.00מ' כמבוקש בבקשה לכן יש לאשר כיוון שגם פורסם בשונה מנספח בינוי וגם מוצע כמו בהיתרים הקודמים.		
--	--	--

יש להציג את סגירת המרפסת המאושרת בחלונות וזאת לפי סעיף 11 (ב) האומר כי ניתן לסגור מרפסות אלו בחלונות באופן אחיד לכל החזית מכיוון שבהיתר המרפסת לא סגורה בחלונות כאשר בפועל סגרו מרפסת זו בחלונות כפי שהתב"ע מאפשרת. ציינו את הסגירה ע"ג ההרמוניקה. ממרפסת סגורה זו מבקשים יציאה למרפסת זיז בעומק של 2 מטר ואורך של 220 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין ומשלימה את שטח מרפסות הזיז לדירה ל12 מ"ר, פורסמו עבור חריגה זו ההקלות הבאות הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ - הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בנית מרפסות זיז. - לא ניתן לאשר הקלות אלו מהסיבות הבאות : כאשר מבקשים מרפסת זיז בנוסף למרפסת מותרת לפי תב"ע יש להציג תכנית צל ברת מימוש בבקשה הנוכחית הציגו תכנית צל רק לדירות הצפוניות ולא נתנו את הדעת לדירות בחזית הדרומית בכניסה זו לכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה לתכנית זו או לבצע משלוח הודעות. קיימת בקשה מקבילה 2003.511.10 אשר פורסמה תכנית הצל לחזיתות אלו ולכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה. המרפסת מבוקשת בשונה מהנהל המחלקתי לעניין מרפסות בצמד וזאת כי מדובר במרפסת בודדת בחזית קדמית. מיקום המרפסת הוא כאשר הגישה ממרפסת סגורה קיימת דבר הגורם למרפסת הקיימת להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח מקור זכויות לשינוי זה. עורך הבקשה פרץ חלון לדלת מחדר השינה כדי שלא ייוצר יציאה דרך המרפסת. לעניין צמד מרפסות אזי הוא מתקיים בתנאי שהכן הצמוד יפיק היתר בניה בתיק 2003/511.10 אשר נמצא בשל פתיחת תיק ולכן יש לסמן כמעטפת ולהחתים השכן הרלוונטי יש להביא להכרעת הוועדה. להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 30 מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית כאשר הגישה למרפסת זו ממרפסת מאושרת בהיתר שניתן בת.ב. 1989/147. ניתן לראות כי עומק המרפסת המאושרת בת.ב. 1989/147 עומד על 1.8 מטר כאשר המרפסת המוצגת היא בעומק של 2 מטר כך שיש חריגה של 20 ס"מ מהמאשר פרסמו הקלה עבור " בניה השונה מנספח הבינוי" וכן הקלה בדבר " הקלה	
--	--

מקו בינוי קיים. עורכת הבקשה הוסיף 20 ס"מ חריגה זו למוצע בבקשה. עבור בניית מרפסת " הקלות אלו יאושרו בתנאים הבאים : יש להציג את השינוי מהיתר הבניה ולייתר השכנים לציין לא כלול בהיתר וציין את ההפרש כמוצע יש להוסיף קו חריגה המראה שעומדים ב40% חריגה המותרים בקו בנין אחורי עבור מרפסות יש להציג את סגירת המרפסת המאושרת בחלונות וזאת לפי סעיף 11 (ב) האומר כי ניתן לסגור מרפסות אלו בחלונות באופן אחיד לכל החזית מכיוון שבהיתר המרפסת לא סגורה בחלונות כאשר בפועל סגרו מרפסת זו בחלונות כפי שהתב"ע מאפשרת. הוצג ע"ג ההרמוניקה ממרפסת סגורה זו מבקשים יציאה למרפסת זיז בעומק של 2 מטר ואורך של 220 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין ומשלימה את שטח מרפסות הזיז לדירה ל12 מ"ר, פורסמו עבור חריגה זו ההקלות הבאות הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ - הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בניית מרפסות זיז. - לא ניתן לאשר הקלות אלו מהסיבות הבאות : כאשר מבקשים מרפסת זיז בנוסף למרפסת מותרת לפי תב"ע יש להציג תכנית צל ברת מימוש בבקשה הנוכחית הציגו תכנית צל רק לדירות הצפוניות ולא נתנו את הדעת לדירות בחזית הדרומית בכניסה זו לכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה לתכנית זו או לבצע משלוח הודעות. קיימת תכנית נוספת 2003.511.10 אשר פורסם תכנית צל יש להיצמד לתכנית צל זו להכרעת הוועדה לעניין תכנית הצל. המרפסת מבוקשת בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין מרפסות בצמד וזאת כי מדובר במרפסת בודדת בחזית אחורית, יש להציג מעטפת מתאימה לדירת השכן ולקבל חתימתו. יש להביא להערכת הוועדה מיקום המרפסת הוא כאשר הגישה ממרפסת סגורה קיימת דבר הגורם למרפסת הקיימת להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח מקור זכויות לשינוי זה עורך הבקשה פרץ חלון לדלת מחדר השינה כדי שלא ייווצר יציאה דרך המרפסת. רוחב המרפסת אינו תואם לזו של דירה 31, יש להתאים		
--	--	--

כולל תכנית הצל לצורך שמירה על הסימטריה בבניין. להכרעת הוועדה. שטחי בנייה – להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 31 לפי נספח בינוי ניתן לבנות תוספת בניה במידות $18.9=3 \times 6.3$ מ"ר מבקשים 19.9 מ"ר יש לצמצם למותר. המוצע בבקשה צומצם למותר 18.9 מ"ר. וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת מקורה בשטח של 6.3 מ"ר בבקשה הנוכחית מציגים שטח מרפסת זו כקיים כאשר ניתן לראות כי בפועל המרפסת בנויה בשטח העולה על המוצע בנספח, יש להציג את השינוי- הוצג כתוספת למרפסות המוצעות. וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת שרות בשטח של 3.2 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים 4.5 מ"ר החורגים המותר יש לצמצם כיוון שסה"כ המרפסת מהמטבח (קיים+מוצע) הנו כ- 10 מ"ר כאשר ע" התקנות מותר פחות, לפיכך יש להיצמד לנספח הבינוי ולהציג את היתרה להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי לתחילת עבודות. הוצגו היתרים של השכנים מעל ומתחת ונראה כי אושר להם 4.5 מ"ר לכן יש לאשר את המוצע. להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 30 וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת מקורה בשטח של 6.3 מ"ר בבקשה הנוכחית מציגים שטח מרפסת זו כקיים כאשר ניתן לראות כי בפועל המרפסת בנויה בשטח העולה על המותר יש להציג את השינוי. עורכת הבקשה הוסיפה 20 ס"מ חריגה זו למוצע בבקשה. חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a - הוצגה תכנית מתוקנת י שלהביא להכרעת הוועדה לעניין המרפסות התנגדויות: בתאריך 15/3/2023 התקבלה התנגדות מגברת מלכה רצ'מונד דירה 27 נימוקה: "ההיתר המתבקש למרפסת תכער את חזית הבניין שמרפסת אחת תיבנה.		
--	--	--

חיזוק בקיר החצוני של הבניין יוריד מערך הדירות. מה גם שבמשך הזמן בגלל שהמרפסת פתוחה עלולים המים לחלחל וליגרום לרטיבות בדירות שמתחת למרפסת בתפרים ובאיטום". יש לזמן את המתנגדת לוועדה.		
הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד להשלמת פרסום של תכ' הצל בבקשה מס' 2003/511.10 לתכנית צל מלאה למרפסות עתידיות עבור הדירות בחזית הדרומית וכן טרם דיון מחדש יש לתקן את הבקשה ע"פ הפירוט להלן: להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 31 בחזית צפונית מבקשים שימוש במעטפת קיימת ומאושרת בת.ב. 2003/511.2 מעטפת זו מהווה תוספת בניה לפי נספח בינוי – ניתן לאשר . וכן בחזית זו מבקשים שימוש במעטפת קיימת ומאושרת בת.ב. 2003/511.2 מעטפת זו מהווה מרפסת שרות בעומק של 1.8 מטר ו70 ס"מ מסתור כביסה בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת שרות בעומק של 2 מטר ובכך יש חריגה בשטחי השרות המבוקשים -יש לצמצם למותר ולתכנן לפי נספח . מבקשים מרפסת זיז בחזית מזרחית כאשר הגישה למרפסת זו ממרפסת מאושרת בהיתר שניתן בת.ב. 1989/147.. ניתן לראות כי עומק המרפסת המאושרת בת.ב. 1989/147 עומד על 1.8 מטר כאשר המרפסת המוצגת היא בעומק של 2 מטר כך שיש חריגה של 20 ס"מ מהמאשר פרסמו הקלה עבור " בניה השונה מנספח הבינוי" וכן הקלה בדבר " הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת " הקלות אלו יאושרו בתנאים הבאים : יש להציג את השינוי מהיתר הבניה ולייתר השכנים לציין לא כלול בהיתר וכן לסמן את הפרש כמוצע. יש להוסיף קו חריגה המראה שעומדים ב40% חריגה המותרים בקו בנין קדמי עבור מרפסות יש להציג את סגירת המרפסת המאושרת בחלונות וזאת	08/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

לפי סעיף 11 (ב) האומר כי ניתן לסגור מרפסות אלו בחלונות באופן אחיד לכל החזית מכיוון שבהיתר המרפסת לא סגורה בחלונות כאשר בפועל סגרו מרפסת זו בחלונות כפי שהתב"ע מאפשרת . ממרפסת סגורה זו מבקשים יציאה למרפסת זיז בעומק של 2 מטר ואורך של 220 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין ומשלימה את שטח מרפסות הזיז לדירה ל21 מ"ר, פורסמו עבור חריגה זו ההקלות הבאות הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ - הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בניית מרפסות זיז. - לא ניתן לאשר הקלות אלו מהסיבות הבאות : כאשר מבקשים מרפסת זיז בנוסף למרפסת מותרת לפי תב"ע יש להציג תכנית צל ברת מימוש בבקשה הנוכחית הציגו תכנית צל רק לדירות הצפוניות ולא נתנו את הדעת לדירות בחזית הדרומית בכניסה זו לכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה לתכנית זו או לבצע משלוח הודעות . המרפסת מבוקשת בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין מרפסות בצמד וזאת כי מדובר במרפסת בודדת בחזית קדמית . מיקום המרפסת הוא כאשר הגישה ממרפסת סגורה קיימת דבר הגורם למרפסת הקיימת להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח מקור זכויות לשינוי זה . לעניין צמד מרפסות אזי הוא מתקיים בתנאי שהכן הצמוד יפיק היתר בניה בתיק 2003/511.10 אשר נמצא בשל פתיחת תיק ולכן יש לסמן כמעטפת ולהחתים השכן הרלוונטי להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 30 מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית כאשר הגישה למרפסת זו ממרפסת מאושרת בהיתר שניתן בת.ב 1989/147. ניתן לראות כי עומק המרפסת המאושרת בת.ב 1989/147 עומד על 1.8 מטר כאשר המרפסת המוצגת היא בעומק של 2 מטר כך שיש חריגה של 20 ס"מ מהמאשר פרסמו הקלה עבור " בניה השונה מנספח הבינוי" וכן הקלה בדבר " הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת " הקלות אלו יאושרו בתנאים הבאים : יש להציג את השינוי מהיתר הבניה ולייתר השכנים לציין לא כלול בהיתר וציין את ההפרש כמוצע		
--	--	--

יש להוסיף קו חריגה המראה שעומדים ב-40% חריגה המותרים בקו בנין אחורי עבור מרפסות יש להציג את סגירת המרפסת המאושרת בחלונות וזאת לפי סעיף 11 (ב) האומר כי ניתן לסגור מרפסות אלו בחלונות באופן אחיד לכל החזית מכיוון שבהיתר המרפסת לא סגורה בחלונות כאשר בפועל סגרו מרפסת זו בחלונות כפי שהתב"ע מאפשרת . ממרפסת סגורה זו מבקשים יציאה למרפסת זיז בעומק של 2 מטר ואורך של 220 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין ומשלימה את שטח מרפסות הזיז לדירה ל-12 מ"ר, פורסמו עבור חריגה זו ההקלות הבאות הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ - הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בנית מרפסות זיז. - לא ניתן לאשר הקלות אלו מהסיבות הבאות : כאשר מבקשים מרפסת זיז בנוסף למרפסת מותרת לפי תב"ע יש להציג תכנית צל ברת מימוש בבקשה הנוכחית הציגו תכנית צל רק לדירות הצפוניות ולא נתנו את הדעת לדירות בחזית הדרומית בכניסה זו לכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה לתכנית זו או לבצע משלוח הודעות . המרפסת מבוקשת בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין מרפסות בצמד וזאת כי מדובר במרפסת בודדת בחזית אחורית, יש להציג מעטפת מתאימה לדירת השכן ולקבל חתימתו . מיקום המרפסת הוא כאשר הגישה ממרפסת סגורה קיימת דבר הגורם למרפסת הקיימת להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח מקור זכויות לשינוי זה רוחב המרפסת אינו תואם לזו של דירה 31 , יש להתאים כולל תכנית הצל לצורך שמירה על הסימטריה בבניין. שטחי בנייה – להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 31 לפי נספח בינוי ניתן לבנות תוספת בניה במידות $18.9=3 \times 6.3$ מ"ר מבקשים 19.9 מ"ר יש לצמצם למותר. וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת מקורה בשטח של 6.3 מ"ר בבקשה הנוכחית מציגים שטח מרפסת זו כקיים כאשר ניתן לראות כי בפועל המרפסת בנויה בשטח העולה על המוצע בנספח, יש להציג את השינוי .		
--	--	--

וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת שרות בשטח של 3.2 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים 4.5 מ"ר החורגים המותר יש לצמצם כיוון שסה"כ המרפסת מהמטבח (קיים+מוצע) הנו כ- 10 מ"ר כאשר ע" התקנות מותר פחות, לפיכך יש להיצמד לנספח הבינוי ולהציג את היתרה להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי לתחילת עבודות . להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 30 וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת מקורה בשטח של 6.3 מ"ר בבקשה הנוכחית מציגים שטח מרפסת זו כקיים כאשר ניתן לראות כי בפועל המרפסת בנויה בשטח העולה על המותר יש להציג את השינוי . חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a		
לתכנית צל מלאה למרפסות עתידיות עבור הדירות בחזית הדרומית וכן טרם ביצוע המשלוח יש לתקן את הבקשה ע"פ הפירוט להלן: להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 31 בחזית צפונית מבקשים שימוש במעטפת קיימת ומאושרת בת.ב 2003/511.2 מעטפת זו מהווה תוספת בניה לפי נספח בינוי – ניתן לאשר . וכן בחזית זו מבקשים שימוש במעטפת קיימת ומאושרת בת.ב 2003/511.2 מעטפת זו מהווה מרפסת שרות בעומק של 1.8 מטר ו70 ס"מ מסתור כביסה בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת שרות בעומק של 2 מטר ובכך יש חריגה בשטחי השרות המבוקשים -יש לצמצם למותר ולתכנן לפי נספח . מבקשים מרפסת ז"ז בחזית מזרחית כאשר הגישה למרפסת זו ממרפסת מאושרת בהיתר שניתן בת.ב 1989/147.. ניתן לראות כי עומק המרפסת המאושרת בת.ב 1989/147 עומד על 1.8 מטר כאשר המרפסת המוצגת היא בעומק של 2 מטר כך שיש חריגה של 20 ס"מ מהמאושר פרסמו הקלה עבור " בניה השונה מנספח הבינוי" וכן הקלה בדבר " הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת " הקלות אלו יאושרו	16/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

בתנאים הבאים : יש להציג את השינוי מהיתר הבניה ולייתר השכנים לציין לא כלול בהיתר וכן לסמן את ההפרש כמוצע. יש להוסיף קו חריגה המראה שעומדים ב40% חריגה המותרים בקו בנין קדמי עבור מרפסות יש להציג את סגירת המרפסת המאושרת בחלונות וזאת לפי סעיף 11 (ב) האומר כי ניתן לסגור מרפסות אלו בחלונות באופן אחיד לכל החזית מכיוון שבהיתר המרפסת לא סגורה בחלונות כאשר בפועל סגרו מרפסת זו בחלונות כפי שהתב"ע מאפשרת . ממרפסת סגורה זו מבקשים יציאה למרפסת זיז בעומק של 2 מטר ואורך של 220 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין ומשלימה את שטח מרפסות הזיז לדירה ל12 מ"ר, פורסמו עבור חריגה זו ההקלות הבאות הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ - הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בנית מרפסות זיז. - לא ניתן לאשר הקלות אלו מהסיבות הבאות : כאשר מבקשים מרפסת זיז בנוסף למרפסת מותרת לפי תב"ע יש להציג תכנית צל ברת מימוש בבקשה הנוכחית הציגו תכנית צל רק לדירות הצפוניות ולא נתנו את הדעת לדירות בחזית הדרומית בכניסה זו לכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה לתכנית זו או לבצע משלוח הודעות . המרפסת מבוקשת בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין מרפסות בצמד וזאת כי מדובר במרפסת בודדת בחזית קדמית . מיקום המרפסת הוא כאשר הגישה ממרפסת סגורה קיימת דבר הגורם למרפסת הקיימת להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח מקור זכויות לשינוי זה . לעניין צמד מרפסות אזי הוא מתקיים בתנאי שהכן הצמוד יפיק היתר בניה בתיק 2003/511.10 אשר נמצא בשל פתיחת תיק ולכן יש לסמן כמעטפת ולהחתים השכן הרלוונטי להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 30 מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית כאשר הגישה למרפסת זו ממרפסת מאושרת בהיתר שניתן בת.ב 1989/147. ניתן לראות כי עומק המרפסת המאושרת בת.ב 1989/147 עומד על 1.8 מטר כאשר המרפסת המוצגת היא בעומק של		
---	--	--

2 מטר כך שיש חריגה של 20 ס"מ מהמאוסר פרסמו הקלה עבור " בניה השונה מנספח הבינוי" וכן הקלה בדבר " הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת " הקלות אלו יאושרו בתנאים הבאים : יש להציג את השינוי מהיתר הבניה ולייתר השכנים לציין לא כלול בהיתר וציין את ההפרש כמוצע יש להוסיף קו חריגה המראה שעומדים ב40% חריגה המותרים בקו בנין אחורי עבור מרפסות יש להציג את סגירת המרפסת המאושרת בחלונות וזאת לפי סעיף 11 (ב) האומר כי ניתן לסגור מרפסות אלו בחלונות באופן אחיד לכל החזית מכיוון שבהיתר המרפסת לא סגורה בחלונות כאשר בפועל סגרו מרפסת זו בחלונות כפי שהתב"ע מאפשרת . ממרפסת סגורה זו מבקשים יציאה למרפסת זיז בעומק של 2 מטר ואורך של 220 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין ומשלימה את שטח מרפסות הזיז לדירה ל2 מ"ר, פורסמו עבור חריגה זו ההקלות הבאות הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ - הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בנית מרפסות זיז. - לא ניתן לאשר הקלות אלו מהסיבות הבאות : כאשר מבקשים מרפסת זיז בנוסף למרפסת מותרת לפי תב"ע יש להציג תכנית צל ברת מימוש בבקשה הנוכחית הציגו תכנית צל רק לדירות הצפוניות ולא נתנו את הדעת לדירות בחזית הדרומית בכניסה זו לכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה לתכנית זו או לבצע משלוח הודעות . המרפסת מבוקשת בשונה מהנהל המחלקתי לעניין מרפסות בצמד וזאת כי מדובר במרפסת בודדת בחזית אחורית, יש להציג מעטפת מתאימה לדירת השכן ולקבל חתימתו . מיקום המרפסת הוא כאשר הגישה ממרפסת סגורה קיימת דבר הגורם למרפסת הקיימת להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח מקור זכויות לשינוי זה רוחב המרפסת אינו תואם לזו של דירה 31 , יש להתאים כולל תכנית הצל לצורך שמירה על הסימטריה בבניין. שטחי בנייה – להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 31		
--	--	--

לפי נספח בינוי ניתן לבנות תוספת בניה במידות $18.9=3 \times 6.3$ מ"ר מבקשים 19.9 מ"ר יש לצמצם למותר. וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת מקורה בשטח של 6.3 מ"ר בבקשה הנוכחית מציגים שטח מרפסת זו כקיים כאשר ניתן לראות כי בפועל המרפסת בנויה בשטח העולה על המוצע בנספח, יש להציג את השינוי. וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת שרות בשטח של 3.2 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים 4.5 מ"ר החורגים המותר יש לצמצם כיוון שסה"כ המרפסת מהמטבח (קיים+מוצע) הנו כ- 10 מ"ר כאשר ע" התקנות מותר פחות, לפיכך יש להיצמד לנספח הבינוי ולהציג את היתרה להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי לתחילת עבודות. להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 30 וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת מקורה בשטח של 6.3 מ"ר בבקשה הנוכחית מציגים שטח מרפסת זו כקיים כאשר ניתן לראות כי בפועל המרפסת בנויה בשטח העולה על המותר יש להציג את השינוי. חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי מסמכי תב"ע 4150 הקובעת אזור מגורים כללי תחילת תוקף 18.2.1993 ובכפופות למתאר 62. הקלות – עפ"י סעיף 8 להוראות התוכנית תב"ע זו ממצה את אפשריות מתן ההקלות בסטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן מהווה סטיה ניכרת מדובר בסעיף גורף ולא מפורט ולכן ניתן בבקשה הנוכחית לפרסם הקלות לחריגה מקו בנין נספח בינוי – קיים נספח בינוי בתב"ע הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי בהמשך.	15/10/2023	חוות דעת תכנונית

קווי בניין- הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי מספר קומות אין תוספת קומה בבקשה הנוכחית מספר יחידות דיור – אין תוספת יח"ד בבקשה זו בינוי – להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 31 בחזית צפונית מבקשים שימוש במעטפת קיימת ומאושרת בת.ב. 2003/511.2 מעטפת זו מהווה תוספת בניה לפי נספח בינוי – ניתן לאשר . וכן בחזית זו מבקשים שימוש במעטפת קיימת ומאושרת בת.ב. 2003/511.2 מעטפת זו מהווה מרפסת שרות בעומק של 1.8 מטר ו70 ס"מ מסתור כביסה בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת שרות בעומק של 2 מטר ובכך יש חריגה בשטחי השרות המבוקשים -יש לצמצם למותר ולתכנן לפי נספח . מבקשים מרפסת זיז בחזית מזרחית כאשר הגישה למרפסת זו ממרפסת מאושרת בהיתר שניתן בת.ב. 1989/147 .. ניתן לראות כי עומק המרפסת המאושרת בת.ב. 1989/147 עומד על 1.8 מטר כאשר המרפסת המוצגת היא בעומק של 2 מטר כך שיש חריגה של 20 ס"מ מהמאשר פרסמו הקלה עבור " בניה השונה מנספח הבינוי" וכן הקלה בדבר " הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת " הקלות אלו יאושרו בתנאים הבאים : יש להציג את השינוי מהיתר הבניה ולייתר השכנים לציין לא כלול בהיתר וכן לסמן את ההפרש כמוצע. יש להוסיף קו חריגה המראה שעומדים ב40% חריגה המותרים בקו בנין קדמי עבור מרפסות יש להציג את סגירת המרפסת המאושרת בחלונות וזאת לפי סעיף 11 (ב) האומר כי ניתן לסגור מרפסות אלו בחלונות באופן אחיד לכל החזית מכיוון שבהיתר המרפסת לא סגורה בחלונות כאשר בפועל סגרו מרפסת זו בחלונות כפי שהתב"ע מאפשרת . ממרפסת סגורה זו מבקשים יציאה למרפסת זיז בעומק של 2 מטר ואורך של 220 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין ומשלימה את שטח מרפסות הזיז לדירה ל12 מ"ר, פורסמו עבור חריגה זו ההקלות הבאות		
--	--	--

הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ - הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בנית מרפסות זיז. - לא ניתן לאשר הקלות אלו מהסיבות הבאות : כאשר מבקשים מרפסת זיז בנוסף למרפסת מותרת לפי תב"ע יש להציג תכנית צל ברת מימוש בבקשה הנוכחית הציגו תכנית צל רק לדירות הצפוניות ולא נתנו את הדעת לדירות בחזית הדרומית בכניסה זו לכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה לתכנית זו או לבצע משלוח הודעות . המרפסת מבוקשת בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין מרפסות בצמד וזאת כי מדובר במרפסת בודדת בחזית קדמית . מיקום המרפסת הוא כאשר הגישה ממרפסת סגורה קיימת דבר הגורם למרפסת הקיימת להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח מקור זכויות לשינוי זה . לעניין צמד מרפסות אזי הוא מתקיים בתנאי שהכן הצמוד יפיק היתר בניה בתיק 2003/511.10 אשר נמצא בשל פתיחת תיק ולכן יש לסמן כמעטפת ולהחתים השכן הרלוונטי להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 30 מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית כאשר הגישה למרפסת זו ממרפסת מאושרת בהיתר שניתן בת.ב 1989/147. ניתן לראות כי עומק המרפסת המאושרת בת.ב 1989/147 עומד על 1.8 מטר כאשר המרפסת המוצגת היא בעומק של 2 מטר כך שיש חריגה של 20 ס"מ מהמאשר פרסמו הקלה עבור " בניה השונה מנספח הבינוי" וכן הקלה בדבר " הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת " הקלות אלו יאושרו בתנאים הבאים : יש להציג את השינוי מהיתר הבניה ולייתר השכנים לציין לא כלול בהיתר וציין את ההפרש כמוצע יש להוסיף קו חריגה המראה שעומדים ב40% חריגה המותרים בקו בנין אחורי עבור מרפסות יש להציג את סגירת המרפסת המאושרת בחלונות וזאת לפי סעיף 11 (ב) האומר כי ניתן לסגור מרפסות אלו בחלונות באופן אחיד לכל החזית מכיוון שבהיתר המרפסת לא סגורה בחלונות כאשר בפועל סגרו מרפסת זו בחלונות כפי שהתב"ע מאפשרת . ממרפסת סגורה זו מבקשים יציאה למרפסת זיז בעומק של 2 מטר ואורך של 220 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין		
--	--	--

ומשלימה את שטח מרפסות הזיז לדירה 12 מ"ר, פורסמו עבור חריגה זו ההקלות הבאות הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ - הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בניית מרפסות זיז. - לא ניתן לאשר הקלות אלו מהסיבות הבאות : כאשר מבקשים מרפסת זיז בנוסף למרפסת מותרת לפי תב"ע יש להציג תכנית צל ברת מימוש בבקשה הנוכחית הציגו תכנית צל רק לדירות הצפוניות ולא נתנו את הדעת לדירות בחזית הדרומית בכניסה זו לכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה לתכנית זו או לבצע משלוח הודעות . המרפסת מבוקשת בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין מרפסות בצמד וזאת כי מדובר במרפסת בודדת בחזית אחורית, יש להציג מעטפת מתאימה לדירת השכן ולקבל חתימתו . מיקום המרפסת הוא כאשר הגישה ממרפסת סגורה קיימת דבר הגורם למרפסת הקיימת להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח מקור זכויות לשינוי זה רוחב המרפסת אינו תואם לזו של דירה 31 , יש להתאים כולל תכנית הצל לצורך שמירה על הסימטריה בבניין. שטחי בנייה – להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 31 לפי נספח בינוי ניתן לבנות תוספת בניה במידות $18.9=3 \times 6.3$ מ"ר מבקשים 19.9 מ"ר יש לצמצם למותר. וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת מקורה בשטח של 6.3 מ"ר בבקשה הנוכחית מציגים שטח מרפסת זו כקיים כאשר ניתן לראות כי בפועל המרפסת בנויה בשטח העולה על המוצע בנספח, יש להציג את השינוי . וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת שרות בשטח של 3.2 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים 4.5 מ"ר החורגים המותר יש לצמצם כיוון שסה"כ המרפסת מהמטבח (קיים+מוצע) הנו כ- 10 מ"ר כאשר ע" התקנות מותר פחות, לפיכך יש להיצמד לנספח הבינוי ולהציג את היתרה להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי לתחילת עבודות . להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 30 וכן לפי נספח ניתן להוסיף מרפסת מקורה בשטח של 6.3		
---	--	--

מ"ר בבקשה הנוכחית מציגים שטח מרפסת זו כקיים כאשר ניתן לראות כי בפועל המרפסת בנויה בשטח העולה על המותר יש להציג את השינוי . חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a שלביות ביצוע : לפי הוראות התב"ע סעיף 2ב12 יש לבנות בעמודות שלמות בלבד – בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 31 במעטפת בניה קיימת אך ניתן לראות כי הדירה העליונה לא מבקשת בינוי ולכן לא עומדים בשלבויות הביצוע פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראת תבע 4150 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד "ניתן לאשר. התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת עבור המרפסת ז"ז המבוקשת שהיא בודדת בחזית ותגרום נזק לבנין		
הקלה בעבור בניה השונה מנספח הבינוי . - הקלה מהוראות תבע מס 4150 בדבר בנית מרפסות ז"ז. - הקלה מהוראת תבע 4150 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד הקלה בעבור מרפסת בעומק 2 מ - הקלה מקו בינוי קיים עבור בניית מרפסת. -	28/02/2023	הכנת נוסח פרוסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	5

	הגורמים המאשרים	
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
9	אישור פיקוד העורף הג"א	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

-בתאריך 08/11/2023 התיק נידון בוועדת משנה לדחות את ההכרעה עד להשלמת פרסום של תכ' הצל בבקשה מס' 2003/511.10.

-התכנית תוקנה כנדרש והובא לוועדה נוספת בתאריך 16/01/2024 והוחלט בוועדה כי הוועדה מכירה בתכנית הצל למרפסות שפורסמה בבקשה המקבילה 2003/511.10 כתקפה גם כן לבקשה הנוכחית, ויש לזמן מתנגדים בפני וועדת התנגדויות.

להלן ההתנגדות:

בתאריך 15/3/2023 התקבלה התנגדות מגברת מלכה רצ'מונד דירה 27 נימוקה:

"ההיתר המתבקש למרפסת תכער את חזית הבניין שמרפסת אחת תיבנה.

חיזוק בקיר החצוני של הבניין יוריד מערך הדירות.

מה גם שבמשך הזמן בגלל שהמרפסת פתוחה עלולים המים לחלחל ולגרום לרטיבות בדירות שמתחת למרפסת בתפרים ובאיטום".

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

תאריך: 15/03/2023
הגשה 15:57:08

תיק: 2003/0511.09
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	50222819	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מלכה	ר' צמונד

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גילה	

מספר בית	דירה	ת.ד.
23	27	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6450632	052-3847933	malirich54@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9374123	אפרסמון 23/27 גילה מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
קומה מתחת לשכן המבקש היתר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ בגומיזיות ☐
בדמי נוסחה ☐ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

ההיתר המתבקש למרפסת תכער את חזית הבניין שמרפסת אחת תיבנה. חיזוק בקיר החיצוני של הבניין יוריד מערך הדירות. מה גם שבמשך הזמן בגלל שהמרפסת פתוחה עלולים המים לחלחל וליגרם לרטיבות בדירות שמתחת למרפסת בתפרים ובאיתום

בס"ד

20.03.2023

לכבוד עיריית ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
שלום רב

הנידון: הסרת התנגדות בתיק / בקשה מס' 2003/0511.09

מגיש הבקשה: נעמי מלכא
מהות הבקשה: הרחבת דיור במעטפת קיימת ותוספת מרפסות.
כתובת האתר: אפרסמון 23 גוש 28047 חלקה 26.

אני החתומה מטה אלה גולוב ת.ז. 309416568 מודיעה בזאת על הסרת ההתנגדות שלי בתיק מס'
2003/0511.09 ואין לי כל התנגדות לבקשה הנ"ל.

בכבוד רב ובברכה,

אלה גולוב

סדר יום לועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	2013/0179.02
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסות זיזיות ל4 דירות סמוכות בקומה שניה ושלישית, וסגירת מרפסת אחת מקורה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חמו רן
עורך הבקשה	אדריכל רוט שעה
מתכנן השלד	מהנדס ברונשטיין גרמי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	78

כתובת האתר

נפתלי 23, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	91	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2847	תחילת תוקף	23/06/1983	91	אזור מגורים מיוחד	
2847א	תחילת תוקף	20/10/2000	91	אזור מגורים מיוחד	6107
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	91	אזור מגורים מיוחד	
5/02/04	תחילת תוקף	05/05/1972	42	אזור מגורים 4-3 קומות	
תתל/108	פורסם לפי 77-78	03/06/2020			

תאור הבקשה

ת.ב. 2013/0179.02 רח' נפתלי 23 - תמ"א 38 - שינויים

גוש: 30015

חלקה: 91

מהות הבקשה:

בקשה לבניית מרפסות וסגירת מרפסת בשינויים לתיק 2013/0179.00

היתר בניה יצא ב- 06/08/17.

השינויים המוצעים הינם:

קומה ב' – +5.40 - 2 מרפסות זיז חדשות.

קומה ג' – +8.10 - 2 מרפסות זיז חדשות וסגירת מרפסת מאושרת כשטח עיקרי בסגירה קלה.

פרסום

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 2 התנגדויות מדיירי הבניין.

פרסמו ההקלות הבאות:

מרפסות זיז בחריגה מקו בניין.

הבלטה של מרפסת זיזית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

עיקרי התנגדויות: פגיעה בסימטריות ואסתטיקה בחזיתות הבניין.

חוות דעת:

ח"ד מהנדס: לא התקבל – יש להגיש כתנאי העברה לגורמים.

ח"ד תכנון עיר: לא התקבל – מבדיקה מול אמי ארבל אין מניעה לקידום מרפסות זיז וסגירת מרפסת שהוצעה בהיתר מקורי כשטח עיקרי.

מידע קודם

	מתאריך	
חוות דעת והמלצת אגף רישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08.02.2023 להגשת תכנית צל חתומה ע"י בעלי הזכויות או לחילופין לשלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל למרפסות. הוגשה תכנית צל למרפסות עבר כלל דיירי הבניין. בוצע משלוח הודעות עבור תכנית צל, לא התקבלו התנגדויות על משלוח הודעות לתכנית הצל. מרפסות זיז חדשות – מרפסות מוצעות בתוך תחום קווי בניין תמ"א, אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 615880 ובכפוף לסימון קו בנין תמ"א ע"י התכניות. סגירת מרפסת בבניה קלה – מרפסת מאושרת בהיתר מקורי כשטח עיקרי, ע"כ אין מניעה לאשר את הסגירה המוצעת. פרסום בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 2 התנגדויות מדיירי הבניין. פרסמו ההקלות הבאות: מרפסות זיז בחריגה מקו בניין. הבלטה של מרפסת זיזית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ'	30/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המותרים. עיקרי התנגדויות: פגיעה בסימטריות ואסתטיקה בחזיתות הבניין. יש להגיש כתנאי להיתר אישור מהנדס תמ"א יש לסמן קו בנין תמ"א 38 בתכניות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: תתל/108 תחילת תוקף: 03/06/2020 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן	16/07/2023	חוות דעת תכנונית

קווי בניין		
יזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		

מרפסות זיז חדשות – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 615880 בכפוף להגשת תכנית צל חתומה ע"י בעלי הזכויות או לחילופין לשלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל למרפסות. סגירת מרפסת בבניה קלה – מרפסת מאושרת בהיתר מקורי כשטח עיקרי, ע"כ אין מניעה לאשר את הסגירה המוצעת. בוצע פרסום לפי 149, התקבלו 2 התנגדויות מדיירי הבניין. פורסמו ההקלות הבאות: מרפסות זיז בחריגה מקו בניין. הבלטה של מרפסת זיזית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים. עיקרי התנגדויות: פגיעה בסימטריות ואסתטיקה בחזיתות הבניין. יש להגיש כתנאי להעברת בקשה לגורמים אישור מהנדס תמ"א נדרש תיקונים גרפיים ע"פ תכנית a	08/02/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

חוות דעת והמלצת מחלקת רישוי לשלוח הודעות לפי תקנה 36 מרפסות זיז חדשות – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 615880 בכפוף להגשת תכנית צל חתומה ע"י בעלי הזכויות או לחילופין לשלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל למרפסות. סגירת מרפסת בבניה קלה – מרפסת מאושרת בהיתר מקורי כשטח עיקרי, ע"כ אין מניעה לאשר את הסגירה המוצעת. בוצע פרסום לפי 149, התקבלו 2 התנגדויות מדיירי הבניין. פורסמו ההקלות הבאות: מרפסות זיז בחריגה מקו בניין. הבלטה של מרפסת זיזית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים. עיקרי התנגדויות: פגיעה בסימטריות ואסתטיקה בחזיתות הבניין. יש להגיש כתנאי להעברת בקשה לגורמים אישור מהנדס תמ"א נדרש תיקונים גרפיים ע"פ תכנית a	02/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	19/01/2023	חוות דעת תכנונית

תתל/108		
תחילת תוקף:		
03/06/2020		
ייעוד הקרקע:		
מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות:		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		

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

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

תנאים טרם דיון יוזן ע"י הבוחן התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
מרפסות זיזיות בחריגה מקו בניין - הבלטה של מרפסת זיזית בעומק 2 מ במקום 1.5 מ המותרים	01/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
------	------------------	--

1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
2	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
3	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
4	תשלום אגרת בניה
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
8	אישור מהנדס תמ"א מטעם העיריה

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חוות דעת והמלצת אגף רישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08.02.2023 להגשת תכנית צל חתומה ע"י בעלי הזכויות או לחילופין לשלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל למרפסות.

הוגשה תכנית צל למרפסות עבר כלל דיירי הבניין.

בוצע משלוח הודעות עבור תכנית צל, לא התקבלו התנגדויות על משלוח הודעות לתכנית הצל.

מרפסות זיז חדשות – מרפסות מוצעות בתוך תחום קווי בניין תמ"א, אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 615880 ובכפוף לסימון קו בנין תמ"א ע"י התכנית.

סגירת מרפסת בבניה קלה – מרפסת מאושרת בהיתר מקורי כשטח עיקרי, ע"כ אין מניעה לאשר את הסגירה המוצעת.

פרסום

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 2 התנגדויות מדיירי הבניין.

פרסמו ההקלות הבאות:

מרפסות זיז בחריגה מקו בניין.

הבלטה של מרפסת זיזית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

עיקרי התנגדויות: פגיעה בסימטריות ואסתטיקה בחזיתות הבניין.

יש להגיש כתנאי להיתר אישור מהנדס תמ"א

יש לסמן קו בנין תמ"א 38 בתכניות

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

תיק: 2013/0179.02
 מספר

תאריך: 23/11/2022
 הגשה 00:02:00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	54923602	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ועד הבית	עדיה	דיסטמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גאולים - בקעה	נפתלי

מספר בית	דירה	ת.ד.
23	28	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7209322	adayadis@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93507	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ משפירית
 צילמי מפתח ☐ בהחמירה ☐

נימוקי ההתנגדות

--

שלומות, בהפתעה מרובה קיבלתי את הודעת מר אליעזר ראוכברגר, יו"ר הועדה המקומית הנוגעת לבקשה שבנידון. הבניין שלנו עובר תהליך של תמ"א 38 מזה כ-4.5 שנים והפרוייקט טרם הסתיים למרות שבחוזה כתוב שזה יקח שנה וחצי... ב"ה, אין מה להשוות את ניראותו של הבניין לפני הבניה ולאחריה, אך עדיין מסתובבים בשטחינו פועלי בניין. קשה לי לדמיין איך טרם סיימנו פרוייקט אחד, ומשנהו יתחיל כשעדיין אין לנו אפילו טופס 4. היינו מאוד רוצים (slum) להנות קצת מהשקט ומהיופי לפני שיתחיל סלאם חדש... שהרי התוספת המבוקשת בהכרח תפגום בסימטריות ובאסטטיקה של הבנין, מה עוד שתחרוג מקו הבנין. אני משערת שתהיינה התנגדויות של אנשים שיפגעו מן התוספת עצמה ואשאיר להם את מלאכת התנגדותם שלהם. לכשעצמי, הפרוייקט הינו ה"תינוק" שלי. אני "מושקעת" בו מעל לעשור ובמהלך רוב השנים שימשתי "ועד" לבדי. היום, חשובה לי מאוד ניראותו של הבנין. אני מבינה שלא לנצח תהיה לי שליטה על הקורה כאן, כבר עתה אין לי.... אבל אני זקוקה לעזרתכם לפחות במעט כך שאם תאשרו את התוספת הזו, אזי שתעמוד במספר תנאים כגון: א. שתיבנה בטורים שלמים. ב. שהסורגים יהיו אחידים וזהים לקיימים. ג. שצבע הסורגים יהיה זהה לזה של סורגי וחלונות הבנין. ד. שהקומפרסורים של המזגנים לא יוזזו אל מחוץ למרפסות החדשות. בצר לי פניתי עם שותפתי הנוכחית לוועד, גב' בערא גוגנהיים אל האדריכל מיכאל סידור, המתכנן האורבני הקהילתי ואת חוות דעתו אני מצרפת אל מכתבי. באשר למרפסת המערבית, אין לי התנגדות לסגירתה כל עוד הצבע והנראות יישמרו. בברכה, עדיה דיסטלמן

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

תיק: 2013/0179.02
 מספר

תאריך: 12/07/2023
 הגשה: 23:30:59

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	58350885	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מירה	אלה אסרף

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גאולים - בקעה	הרכבת

מספר בית	דירה	ת.ד.
49	12	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-9207065	miraella1@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הרכבת 49/12 ירושלים 9350245

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
59718080	משה אסרף

תואר	דואר אלקטרוני
מר	moshe.asaraf7@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	050-5207064

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הרכבת 49/12 ירושלים 9350245

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ
 מטר 50

ב. סמלול דירת המתנגד ☒ סמלול דירת המתנגד
☐ סמלול דירת המתנגד ☐ סמלול דירת המתנגד

נימוקי ההתנגדות

הבנין שלנו ובנין המבקשים באותה החלקה וסמוכים ,
המבקשים יחד עם חב' האלונים ביצעו הליך של תוספת 2
קומות ממדים ומעלית שנמשכה שנים רבות ולא הסתיימה
עד היום עקב משבר כספי של היוזם עקב כך , נותרו בחצר
המשותפת מפגעים בטיחותיים רבים (חומרי בנין , ציוד
בניה ועוד) כמו כן גן המשחקים והגינה המשותפת לא
שוקמה חזרה אני מבקש , כתנאי בסיסי לבקשה , לחייב את
המבקשים לפנות את כל חמרי הבניה והציוד וכן לשקם את
כל הרכוש המשותף תוך 6 חודשים מיום קבלת ההיתר וכן
שיפקידו ערבות בנקאית ע"ס 300,000 ש"ח כערובה לכך
(מצו"ב צילומים של המפגעים שציינתי)

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

תיק: 2013/0179.02
 מספר

תאריך: 21/11/2022
 הגשה 13:46:56

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	25637125	9350728

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	בערא	גוגנהיים

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גאולים - בקעה	נפתלי

מספר בית	דירה	ת.ד.
23	49	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-3866178	baarar@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9350728	נפתלי 23/49, ירושלים 9350728

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
25637125	בערא גוגנהיים

תואר	דואר אלקטרוני
גברת	BAARAR@GMAIL.COM

טלפון בבית	טלפון נייד
	052-3866178

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9350728	Naftali 23, Apt. 49

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 כניסה סמוכה

ב. סמל דירת המתנגד ☐ ☒ סמל דירת המתנגד ☐ סמל דירת המתנגד ☐ סמל דירת המתנגד

בימוקי ההתנגדות

שלום רב, אני כותבת כשוכרת דירה בבניין בכניסה הסמוכה לזו אשר אליה מתייחסת הבקשה. אני אמנם שוכרת את הדירה, אולם הדירה בבעלותה של אימי, אננדי גוגנהיים והתנגדות זו נכתבת בתיאום עימה. בנוסף, בשנים האחרונות אני משמשת, יחד עם עדיה דיסטלמן, כועד הבניין בנושא פרוייקט התמ"א 38 שהבניין בעיצומו. אתייחס ראשית לבקשה הנוגעת למרפסות בחזית הפונה לרחוב נפתלי – ישנם שני היבטים להתנגדותי. הראשונה היא כי הבניין שלנו לקראת סיומו של תהליך תמ"א 38 אשר בא להסדיר בין השאר את נראות הבניין וכבר מגיעה בקשה לשבש נראות זו. בנושא זה מצורפת חוות דעת של אדריכל מיכאל סידור, המתכנן האורבני הקהילתי בבקעה. השניה היא כי הרחבת מרפסות בקומות העליונות תגרום להחשכה נוספת על זו אשר נוצרה במהלך התמ"א של הדירות בקומה התחתונה שכן, ההרחבה גרמה לדירות להיות ארוכות וצרות ובהכרח, קומות הקרקע הן החשוכות ביותר. באשר לבקשה הנוגעת למרפסת הפונה לרחוב הרכבת, אין לי התנגדות לבקשה, אולם יש לוודא כי צבע האלומיניום של החלון יהיה זהה לזה של הפרוייקט כולו על מנת לשמור על נראות הפרוייקט. בברכה, בערא

<baarak@gmail.com> Baara Rosenberg



היתר לתוספת מרפסות זזיות בבנין ברחוב נפתלי 23

הודעה אחת

16 בנובמבר 2022 בשעה 14:14

מיכאל סידור <planner@baka.matnasim.co.il>
אל: "baarak@gmail.com" <baarak@gmail.com>

שלום רב,

בהמשך לשיחתנו ובדיקת נתוני המבנה וההיתר המדובר - לעניות דעתי המקצועית ההיתר חוטא להיגיון התכנוני של התמ"א 38/1 שלאחרונה אושרה וטרם הסתיים ביצועה בשטח. לא מתקבל על הדעת שמבנה שרק בימים אלו מסיים את תהליך ההתחדשות ויחד איתו את הסדרת הנראות של חזיתותיו כבר יופרע ע"י חריגות נקודתיות ולא מתואמות.

בברכה,



מינהל קהילתי בקעה רבתי

אגף תכנון ארץ | בקעה | מקור חיים | חלפיות

אדר" מיכאל סידור | מתכנן אורבני קהילתי - בקעה רבתי



<baarak@gmail.com> Baara Rosenberg



היתר לתוספת מרפסות זיזיות בבנין ברחוב נפתלי 23

הודעה אחת

16 בנובמבר 2022 בשעה 14:14

מיכאל סידור <planner@baka.matnasim.co.il>
אל: "baarak@gmail.com" <baarak@gmail.com>

שלום רב,

בהמשך לשיחתנו ובדיקת נתוני המבנה וההיתר המדובר - לעניות דעתי המקצועית ההיתר חוטא להיגיון התכנוני של התמ"א 38/1 שלאחרונה אושרה וטרם הסתיים ביצועה בשטח. לא מתקבל על הדעת שמבנה שרק בימים אלו מסיים את תהליך ההתחדשות ויחד איתו את הסדרת הנראות של חזיתותיו בבר יופרע ע"י חריגות נקודתיות ולא מתואמות.

בברכה,



מינהל קהילתי בקעה רבתי
אנדרטת ארנון | בקעה מקור חיים | תלפיות

אדר' מיכאל סידור | מתכנן אורבני קהילתי - בקעה רבתי