

בס"ד

תאריך: 04/01/2024

לכבוד

הועדה המקומית ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0960476

תוספת שטחים לשם הרחבת יח"ד כפי שהוצגה לאורך התהליך – רח' אגסי 58 ירושלים

1. ההתנגדות זו מוגשת ע"י יצחק ושושנה ציפורה רוזנגרטן – ת.ז. 311226096|345603765

דיירים בבניין שרכשנו את דירה ת"ח 12 מידי דרור ומרי ששון בתאריך 18/09/2023

לתכנית המופקדת מס' 101-0960476 לתוספת בניה והכשרת בניה קימת

2. רכשנו את הדירה ע"מ להתגורר בה בדרך קבע ולפי הנתונים שהוצגו בפנינו, בבניין מקודם

תהליך תב"ע לתוספת משמעותית לכל יח"ד. הוצגו בפנינו ובפני המוכר התוכניות והשטחים

המוצעים (מצ"ב), ובנוסף בדקנו וראינו שגם בבניינים הסמוכים אושרה תכנית דומה (מצ"ב)

ואין מניעה שגם בבניין הנדון יאושרו תוספות אילו. לתדהמתנו גילינו שהופקדה תוכנית שונה

מזו המקורית. התכנית שהופקדה פוגעת משמעותית בזכויות הדירה שלנו וידרוש מאתנו

להתחיל את תהליך התב"ע מתחילתו עם כל הכרוך בכך. אין סיבה שלא להחזיר את

התוכנית לקדמותה כפי שהוצגה למוכר של דירתנו מתחילה. חשוב לציין שלאחר שיחה עם

האדריכל על ההפקדה שנעשתה בלא ידיעתנו ועל השינוי שבוצע, עודכנו התוכניות

בבקשתינו כפי שמוצגים כעת ובדק שעומדים בתקנות הנדרשות וכן הוסכם ע"י השכן בדירה

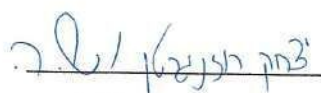
שמתחתי.

3. בהתאם לדברים אילו שהצגנו בפניכם, נבקש מהוועדה הנכבדה לאפשר את תיקון התכנית

ולכלול את התוספות לדירות, כפי שהוצגה לנו לאורך התהליך ושעודכנו כעת ע"י האדריכל,

ולהפקיד את התוכנית מחדש בתוספת תיקון זה.

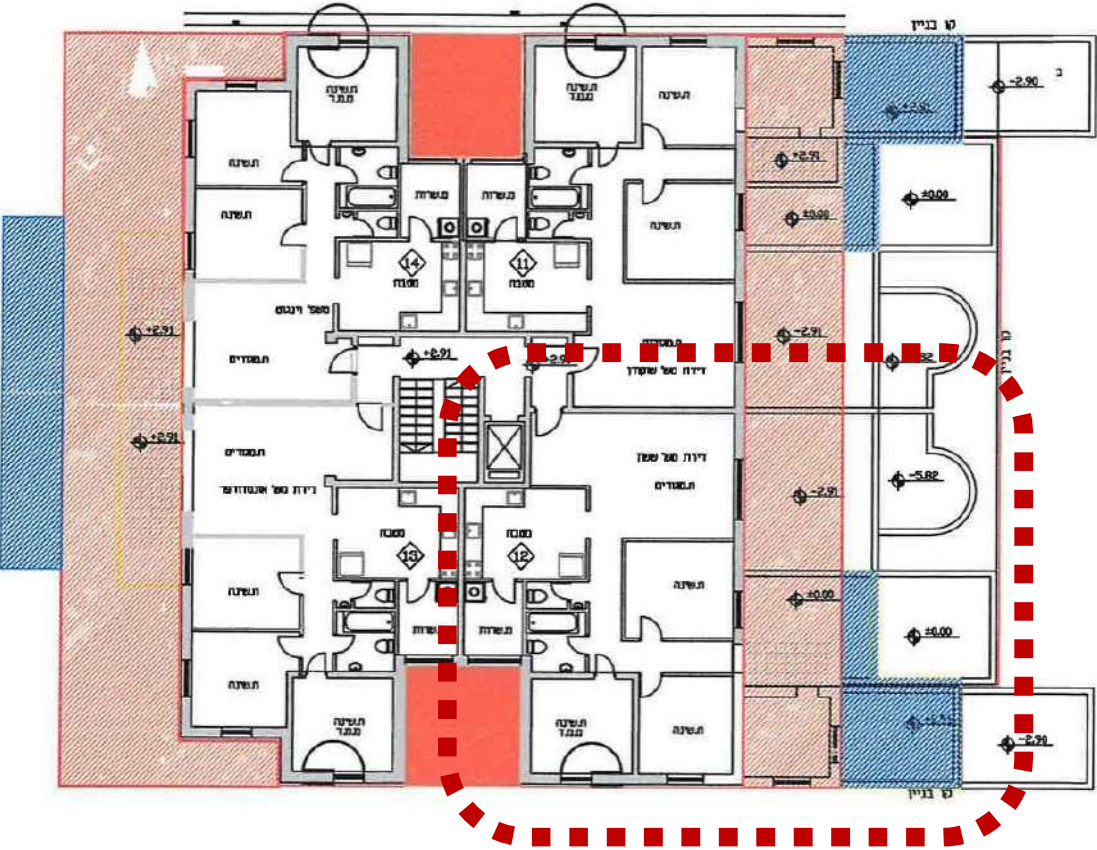
בברכה



יצחק ושושנה רוזנגרטן

עותק: ועדה מחוזית, ירושלים

תכנית ושטחים כפי שהוצגו לדיירים



תכנית קומה א' +2.91

שמואל מוצע'ס נ"י דירות

דירה מס' 1 97 מ"ר

דינה מס' 2 35.1 מ"ר מ"ר

זינע מס' 3 42 מ"ר ווערפט 8 מ"ר

דיח מט' 4 42 מיד ומדפסת 8 מיד

דידח מס' 5 58.5 מ"ר ומרפסת 14.7 מ"ר

דידח מט' 8 58.5 מ"ר תעפסת 14.7 מ"ר

דידע מט' 7 38.5 מ'ר ווערסט 16.5 מ'ר

דיקה מס' 8 38.5 מ"ר ומרפסת 18.5 מ"ר

דינה מס' 9 62 מ"ר

דירה מס' 10 62 בלד

דירה מס' א 45.7 מ"ר ומספרסת 17.8 מ"ר

דידן נט' 45.7 מ'ל ווערען 17.8 מ'ל

דירה חז' 13 א2 חל' וחדרסא 12 חל'

דירה מס' 14 62 מר ומרפסת זו מר

דיקה מס' 47.7 מ"ד ומרפאות מ"ד

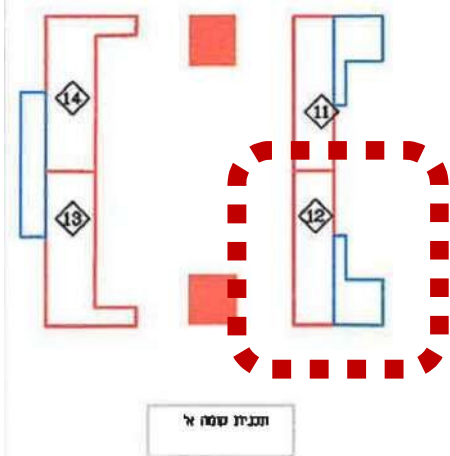
70 13109-10 47.7 18 00 00 00
71 13 1309-10 47.7 18 00 00 00

ד'תשס"ב

דירה מס' 19 39.7 מ"ר ומרפסת 10 מ"ר

זירח מס' 20 39.7 מ"ר ומדפסת 10 מ"ר

דירה מס' 21 62 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר
דירה מס' 22 62 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר

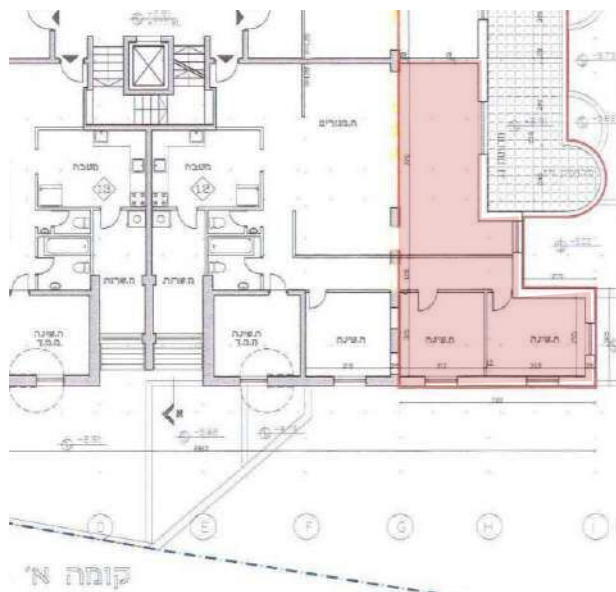


ותכנית שומה אל

תכניות בבניינים סמוכים - מאושרים

שטח תוספת ממוצע כ 40 מ"ר

תכנית מס' 6759 ב'
רח' אגסי 60
נספח-1



101-0250357 : "000

הרחבת יח"ד ברד' שמועון או"סי 56, הר טף, י-ם



הרחבת יח"ד ותוספת קומה
ברד' הרב שמעון אוסי 54-ה' נרף
תכנית מתאר מקומית
מס' 101-0056374



תכנית קומה א
מפלט $+2.91=782.06$

סיכום התכניות והמסמכים

בס"ד

ועד הבית

רחוב הרב שמעון אגסי 68

ח' שבט תשפ"א

"הרחיבי מקום אהלך ויריעות משכנותייך"

תכנית תב"ע להוספת שטחי הדירות מעיריית ירושלים

לכבוד דיירי הבנין
שלום וברכה,

**להלן דוגמא של מכתב אשר נשלח לכל דייר אישית!
מי שלא קבל מתבקש להודיע מיידית לוועד הבית**

בסייעתא דשמיא שמחים לבשר שתודות למאמצים של כמה מדיירי הבניין עלה בידנו לשבת עם חברת "זום אדריכלות" הידועה כתברה מקצועית ומנוסה בחשפת אישורים מסוג זה ולקבל מהם תכנית מסודרת לגבי הרחבת התב"ע לבניין אגסי 68.

התוכנית שיש בנומא הם מצויינות ומאפשרות לנו את כל ההרחבות של הדירות של רוב הבנין. הכקשות מבוססות על תוכניות שאושרו בבנינים סמוכים וסקווים שבע"ה לא תהיה בעיה במתן היתאור.

ההרחבות כוללות את המרפסת שירות וגם את חדירות עצמם, בין 35 מ"ר עד 90 מ"ר לדירה, וכן במרפסות בין 10 מ"ר ל 17 מ"ר כולל מרפסות סוכה ושירות, הוספת חדרים והרחבת הסלון.

תכלית ההרחבה היא מצויינת ותסייע הן לשימוש עצמי והן לתוספת ערך הדירה באחוזים גבוהים עד מאוד, בהחלט שווה.

התוכניות כבר מוכנות וממתנות לאישור עקרוני של הדיירים. כמובן שיידרש תשלום מכל דייר ודייר רק על עצם הוצאת התכנית, עם התחייבות של האדריכל וכסף ללוח זמנים.

התכנית היא לחוציא אישורים עקרוניים, ויקח מספר חודשים לביצוע כמובן.

נודה לכל דיירי הבנין חשוכרים שיידעו את בעלי הדירות שלהם בנושא.

מאורף עם מכתב זה 2 מסמכים נוספים:

1. מרטים מרטימים לוכייות ההרחבת כל דירה. 2. חוזת ההתקשרות עם חברת זום אדריכלות.

כפי שכתוב בחוזה, עם חתימת החוזה נדרש להעביר צ'ק על סך 1800 ₪ ללקודתם שהינו כ- 30% מהמחיר החדש מכל דייר.

נשמח לקבל הצעת וטירה לביצוע האישור ממי שיוכל לעזור. לפרטים נוספים ניתן ליצור קשר עם הרב ששון (ק"א), אברהם כהן (קומה ג') ומשפחת ברקוביץ' (ק"ב).

בברכת הרחיבי מקום אהלך

ועד הבית רחוב הרב שמעון אגסי 68

ע"פ תכנית 101-
0960476 (מופקדת)

ע"פ תכנית שהוצגה
לדיירים

כ 20 מ"ר תוספת
כ 16 מ"ר מרפסת

45.7 מ"ר תוספת
17.6 מ"ר מרפסת

הצהרת מוכר דירה + הסכם מכר

בס"ד

לכבוד

הועדה המקומית ירושלים

הצהרה על תהליך הפקדת תכנית 101-0960476 (אגסי 58, ירושלים)

אנו החתומים מטה

ד"ר ששון, נושא ת.ז. שמספרה 059792234

מרי ששון, נושא ת.ז. שמספרה 024861213

מצהירים שהפרטים אכן נכונים, שמכרנו את דירתנו בתאריך 18/09/2023 לרובשים: יצחק ושושנה

ציפורה חזגרטן והצגנו בפניהם את מסמכי התכנית המצ"ב כפי שהוצג לנו ולשאר דייר הבניין לאורך כל התהליך בו הוצג תוספת זכויות משמעותיות לכלל הדיירים בבניין ותמכנו בקידום התהליך לתכנית תב"ע חדשה.

הופתענו לראות שהתכנית הופקדה לא כפי שהוצגה לנו ולא היינו שותפים ומודעים לשינוי שנעשה ונעשה

בכך פגיעה בדירתי שלא תהנה מתוספת זכויות משמעותיות בשאר העמודות בבניין ומשום כך יידרש

מהקונה להתחיל את כל תהליך התב"ע מתחילתו עם כל הכרוך בכך

חשוב לי לציין שתכנית המקורית שהוצגה בפני ומקנה תוספת משמעותית לכלל הדיירים - אושרה

בבניינים הסמוכים.


חתימת המוכרים

תאריך: 4/1/24

1

הסכם מכר דירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום שני 18 ספטמבר 2023

בין:

1. ד"ר ששון ת.ז. 059792234
2. מרי ששון ת.ז. 024861213

מרח' משה דיין 51/8, ירושלים

(להלן: "המוכר/מוכרים")
- מצד אחד -

ל בין:

1. יצחק רוזנגרטן ת.ז. 345603765
 2. שושנה צמורה רוזנגרטן ת.ז. 311226096
- מרח' אגסי שמעון 56, ירושלים

(להלן: "הקונה/קונים")
- מצד שני -

המוכר מצהיר כי חינו בעל החזקה הבלעדית והבעלים הרשום בשלמות, של דירת מגורים בשטח של כ-86 מ"ר על פי נסח חרישום, ברח' אגסי שמעון 58/12 בירושלים והרשומה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים כנוש 30265 חלקה 123 תת חלקה 12 הכוללת את כל המחוז בדרך קבע לרבות ארונות מטבח, 5 מוגנים ומערכת חימום מים באמצעות גז (יונקרס) (להלן - "הדירה") ואו "הממכר" (להלן בהתאם לנסח טאבו אינטרנטי מיום 07.09.2023 **חמצי"ב כנספה א' ומחוז חלק בלתי נפרד מחסכם זה**).

המוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו הדירה וזכויותיו בדירה חופשיות ונקיות מכל תביעה ואו חוב ואו שעבוד ואו עיקול ואו זכות חזקה ואו צווים ואו צו איסור שימוש ואו צו שיפוט ואו צו מינהל ואו צו הריסה ואו חלוקים מנהליים ואו קנסות ואו היטלים ואו הפקעות ואו משכנתא ואו פולש ואו כל זכויות לטובת צד שלישי כלשהו מכל מן סוג שהוא (להלן: "זכויות נגדות").

והמוכרים מצהירים, כי לפי מיטב ידיעתם הדירה נבנתה על פי היתר בניה כדן, אין לעריכת ירושלים ואו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בירושלים ואו כל גוף ואו גורם אחר, כל טענה ואו דרישה ואו תביעה כנגדם ואו מי מטעמם בגין חריגות בניה ואו בניה ללא היתר כדן וכי להם כל עליה לדרישות ואו תביעות כאמור.

והמוכרים מצהירים כי כל מערכות הדירה שלמות ונקיות, וכי חיסם מתחייבים למסור אותה לרוכש במצבה זה כפי שהיא AS IS ביום חתימת הסכם זה, למעט בלאי סביר ובחומה לגיל חנקס.

המוכרים מעוניינים למכור את מלוא זכויותיהם בדירה לרוכש ולמסור לו את החזקה הבלעדית בה כשהדירה וזכויות המוכרים בה חופשיות ונקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכון, זכות חזקה ואו זכויות צד שלישי ואו מניעה ואו זכויות נגדות ואין כל מניעה להעברת הזכויות בדירה על שם הקונים בכפף לתשלום מלוא התמורה.

והמוכר מעוניין למכור את מלוא זכויותיו בדירה לקונה ונקיות וחופשיות מכל מניעה ולמסור לו את החזקה הבלעדית בה; והקונה מעוניין לרכוש את מלוא זכויות המוכר בדירה ולקבל את החזקה הבלעדית שיש למוכר בדירה, חכל בכפוף ובחומה לתנאי הסכם זה; והצדדים מעוניינים לחסדי את כל היחסים הקשורים להסכם זה של הדירה באופן ובתנאים שיפורטו להלן.

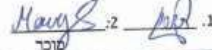
והמוכר והקונה מצהירים ומאשרים כי עוז"ד הציוג במניהם את ותשריט הבתים המשותפים מאת לשכת רישום המקרקעין, והצדדים אישרו את מיקום הדירה בתשריט למול מיקום הדירה.

לפיכך הוצח, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מימנו וכל האמור בו כאילו נאמר בהסכם גופו. כל הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מימנו. בכל מקרה של סתירה ואו אי התאמה ואו דו משמעות בין הוראות ההסכם לבין הוראה המופיעה בנספחי ההסכם, תחא ההוראה שבהסכם, עדיפה וגוברת והוראה

1. 
קונה

2. 
מוכר

9.1.24 תכנית מעודכנת כולל תוספות



תצהיר

אנו החתומים מטה

י"ח חנוכה ה'תשפ"ד
נושא ת.ז. שמספרה 345603765
לשם ציבור העסק
נושא ת.ז. שמספרה 311226096

לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא נעשה
כן, מצהירים בזה בכתב בדלקמן:

1. אנו עושים תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לתכנית 0960476-101 ברחוב אגסי 58, ירושלים
2. אנו מצהירים בזאת כי העובדות המנויות בכתב ההתנגדות הינן אמת וידועות לנו מידיעה אישית.

אנו מצהירים כי השמות דלעיל הוא שמינו, והחתימה דלמטה היא חתימתנו, וכי תוכן תצהיר זה אמת.

י"ח חנוכה ה'תשפ"ד
לשם ציבור העסק
ש"ה
שם המצהיר וחתימה

4/1/24
תאריך

אימות חתימה

אני החתום מטה עו"ד י"ח חנוכה ה'תשפ"ד מ.ר. 90615 מאשר בזה כי ביום 4/1/24
הופיעו בפניי י"ח חנוכה ה'תשפ"ד / לשם ציבור העסק שהזדהו בפניי באמצעות ת.ז. שמספרה 345603765
311226096

ולאחר שהוזהרו כי עליהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו את
נכונות ההצהרה דלעיל וחתמו עליה בפניי.

מנחם פולק, עו"ד
מ.ר. 90615
חתימה וחתימת עו"ד