

תאריך 25/7/24

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 960476

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה יקני קו"ט נושא/ת תעודת זהות מספר 306894932 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים חקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד יקני קו"ט שם בא כוחו של המתנגד 3/11 איליה זילברברג
כתובת למשלוח תשובה יקני קו"ט 1 ירמיה מיקוד ת.ד.
מספר טלפון 02-6789111 מספר פקס 02-6782888 נייד 052-4366900
כתובת דואר אלקטרוני oritziladv@gmail.com

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

רחוב	מספר בית	דירה	כניסה	קומה	מרחק בין הדירות
אוס' שמ 148	58	5	1	1	1
אוס' שמ 148	58	9	3	3	3

4. סטטוס דירת המתנגד - בעלות/שכירות/דמי מפתח/חכירה (הקף בעיגול)

5. נימוקי ההתנגדות (ניתן להוסיף דף נוסף)

כאמ"כ קמ"ג כפמ"ג 93N

6. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ איליה זילברברג עו"ד, מאשר/ת כי מר/ גבי יקני קו"ט מ.ו. 306894932 חתם על תצהיר ביום 11.8.24, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים חקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

אורית זילברברג, עו"ד
מ.ר. 31731
הגן הטכנולוגי, בניין לפיתוח
טל' 02-6789111 פקס 02-6782888

אורית זילברברג, עו"ד
מ.ר. 31731
הגן הטכנולוגי, בניין 1, ירושלים
חתימה וחותמת עו"ד טל' 02-6789111 פקס 02-6782888



ד. רקע כללי :

1. המתנגד מתגורר בדירה מס' 9 בבניין המצוי ברחוב אגסי שמעון מס' 58 בשכונת הר נוף בירושלים (להלן: "**הדירה**").
2. הדירה נמצאת בקומה שלישית, כהגדרתה ברישום הבית המשותף. יצויין, כי בפועל הדירה ממוקמת מתחת למפלס הכביש
3. המתנגד הינו הבעלים של הדירה יחד עם אישתו. שטח הדירה בהתאם לנסח הטאבו : 67.45 מ"ר. לדירה ישנה הצמדה של חצר בשטח של 96.5. מ"ר (להלן: "**החצר**").
4. המתנגד רכש את הדירה מאחר שצמודה לה החצר, עובדה שהיתה ועודנה משמעותית מאוד עבור המתנגד. מלבד העובדה שהחצר משמשת לבניית סוכה גדולה בחג הסוכות, הרי שהיא חיונית ביותר לדירה נוכח העובדה שאין עוד בדירה מקור אחר לכניסת אור ואוויר.
5. לפני זמן מה ניגש אל המתנגד שכן בשם אברהם כהן והסביר לו שעליו להגיש בקשה לעירייה לצורך הכשרת חריגות בנייה. מבדיקה של המתנגד הוא הבין שאין כל השפעה של הבקשה על דירתו של המתנגד, בשל האמור, הסכים המתנגד לחתום על הבקשה שהוגשה במקור.
6. לאחר זמן מה התברר למתנגד, כי אברהם כהן הגיש לעירייה בקשה מתוקנת הכוללת תוספות בנייה לכלל הבניין ובכלל זה לדירת המתנגד. כך, בהתאם לתוכנית המבוקשת, על המתנגד לבנות על רוב שטח החצר תוספת של שני חדרים, כאשר לדירת המתנגד יישאר שטח מצומצם מאוד של החצר שהגישה אליו תהיה מחדר שייבנה בהתאם לתוכנית המבוקשת.
7. המשמעות של התוכנית המבוקשת הינה כי המתנגד יאבד באחת את החצר הצמודה לדירה, ואת מקור האור והאוויר היחיד לדירה כולה.

ה. נימוקי ההתנגדות :

8. המתנגד מתנגד בתוקף לכל אישור של תוכנית אשר ייכלל בה שינוי בשטח הדירה ו/או החצר ו/או בנייה בשטח הדירה ו/או החצר ו/או מעבר של כלים כבדים בשטח החצר.
9. למתנגד אין כל עניין להגדיל את שטח דירתו.
10. המתנגד רכש את דירה בשטח קטן יחסית, ואין לו כל עניין ו/או צורך להגדיל את הדירה.
11. מאידך, גודל החצר והעובדה שהחצר משמשת מקור כניסת אוויר יחיד לדירה, הינו משמעותי ביותר עבור המתנגד.
12. החצר הגדולה הינה הסיבה היחידה שהמתנגד רכש את הדירה, ולפיכך, הקטנת שטח החצר באופן משמעותי כל כך, יפגע באופן קשה בזכותו של המתנגד ליהנות מהמקרקעין אותם רכש במיטב כספו.

יפוי כח כללי

אנו הח"מ יבגני קוונטי ת.ז. 306894932, ממנה בזה את עוה"ד אורית זילברברג, להיות בא-כוחי בעניין הגשת התנגדות לוועדה המקומית בירושלים.
מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לחופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, לשכת הוצאה לפועל או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי בא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבימה"ש או מחוצה לו.
6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
9. 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 עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.

המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך:

ולראיה באתי על החתום, היום יום 29 לחודש יולי שנת 2024.

קוונטי י. זילברברג
חתימה

אורית זילברברג עו"ד
מב 33-111
התאגדות עו"ד
ישראל
טל' 02-6789111 פקס 02-6782888

29.7.24 הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

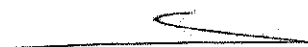


24. אם לא די בכל אלו, הרי שסמוך לקיר הגובל בחצר ישנם 4 מיכלי גז גדולים המספקים גז לבניין ולבניינים הסמוכים. כמו"כ, ישנו בסמוך טרנספורמטור עם כבל מתח גבוה. במצב בו תהיה פגיעה חלילה ע"י כלים כבדים במיכלי הגז, כי אז יכולה להתעורר בעיית בטיחות חמורה ככל שגז ידלוף מהמיכלים סמוך לכבל מתח גבוה של חשמל.
25. עיקרון על במשפט הישראלי הינו עיקרון השמירה על זכויות הפרט ובכלל זה זכותו הקניינית של הפרט, אשר לא ניתן לפגוע בה אלא במקרים חריגים.
26. המקרה שלפנינו אינו מקרה חריג המצדיק פגיעה חמורה כל כך בזכות יסוד של המתנגד.
27. אין כל ספק, ולא יכולה להיות כל מחלוקת, כי לא ניתן לפגוע בזכות יסודית של הפרט במטרה להיטיב עם פרט אחר, אף אם עסקינן במספר פרטים אחרים.
28. לא יעלה על הדעת, כי פגיעה חמורה כל כך בזכויות שהקניין של הפרט תתאפשר רק משום שהיא מיטיבה עם שכניו.
29. לא יעלה על הדעת, כי איכות חייו של יחיד כלשהו תידחה מפני איכות חייהם של יחידים אחרים.
30. לא לכך היתה כוונת המחוקק ובתי המשפט שעה שהיטיבו להדגיש את מעמדה הגבוה של זכות הקניין של היחיד.

ו. סיכום:

31. התנגדות זו מגיעה ממקום של ניסיון נואש למנוע פגיעה חמורה מאוד בזכות הקניין של המתנגד.
32. המתנגד מתנגד בכל תוקף לכל אישור של תוכנית אשר תחייב אותו לבנות תוספת לדירתו ו/או לאפשר לשכנים בבניין לבנות בשטח החצר שלו ו/או לאפשר לכלים כבדים להיכנס לחצר דירתו במטרה לבנות לשכנים תוספות בנייה.
33. הפגיעה החמורה שתיגרם למתנגד ולמשפחתו עקב אישור התוכנית אינה מצדיקה את אישור התוכנית לצורך רווחתם של שכנים אחרים.
34. הוועדה מתבקשת שלא לאשר את התוכנית כפי שהיא, אלא אם תשונה באופן שלא יפגע בשום צורה שהיא במתנגד ו/או בקניינו הפרטי.

בכבוד רב ובברכה,


אורית זילברברג, עו"ד



13. בנוסף, היה והתוכנית תאושר כפי המבוקש, כי אז הדירה של המתנגד תיוותר ללא אור וללא אוויר, דבר שיפגע קשות ביכולת ההנאה של המתנגד מדירתו.
14. בנוסף, ככל שהתוכנית תאושר, כי אז תימנע מן המתנגד היכולת לבנות סוכה גדולה בחצר, כפי שהוא נוהג לעשות מאז רכש את הדירה.
15. ויודגש, מאחר שמדובר בדירה הנמצאת במפלס מתחת לכביש, ומאחר שבחזית החצר ישנו קיר בגובה של 3 מטר, הרי שסגירת החלק הארי של החצר בבנייה, תחסום את מרבית כניסת האור והאוויר לדירה עד כדי מצב בו הדירה תיוותר חשוכה וחסרת כל מקור לכניסת אוויר.
16. יתירה מכך, שני החדרים האמורים להתווסף לדירה הינם צמודים לשני החדרים הפנימיים באופן שפוגעים ביכולת השימוש בשני החדרים הקיימים שהופכים הלכה למעשה חסרי תועלת שכן הם הופכים להיות חדרי מעבר לחדרים החדשים, ובנוסף, יהפכו להיות חשוכים לגמרי ללא כל מקור אור ואו שמש ואו אוויר.
17. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, ככל שהתוכנית תאושר הרי שהמתנגד יחוייב להרחיב את הדירה, דבר שיגרור עלויות גבוהות מאוד של הבנייה.
18. למתנגד אין כל יכולת כלכלית לממן את העלויות הכרוכות בתוספת הבנייה, ולפיכך, ככל שהמתנגד יחוייב לבנות ולממן את העלויות הרי שמדובר בפגיעה חמורה מאוד במצבו הפיננסי של המתנגד.
19. זאת ועוד, מלבד עלויות הבנייה הצפויות, הרי שעסקינן בהרחבת שטח הדירה אשר יגרור חיוב גבוה יותר של תשלום ארנונה, ואולי אף היטל השבחה.
20. עלויות אלו יתווספו לעלויות הבנייה אשר עלולות להביא את המתנגד למצב של קריסה כלכלית והכל על לא עוול בכפו, ומבלי שיש לו צורך בהרחבת שטח הדירה.
21. בנוסף, ייווצר חלל שבו בעלי חיים שונים עלולים למצוא שם מחסה ואו מקום מחיה, דבר שיפגע קשות ביכולת של המתנגד ליהנות מרכושו הפרטי.
22. כמו-כן, אף אם תאושר התוכנית ללא שהמתנגד יחוייב להרחיב את דירתו, הרי שעקב הצורך לבנות בסיס להרחבת הדירות מעל דירת המתנגד, הרי שיהיה צורך לעשות שימוש בחצר הדירה. כך לדוגמא, יהיה צורך להיכנס עם כלים כבדים לחצר, דבר שייצור הפרעה משמעותית למתנגד באופן שאיכות חיי המתנגד ומשפחתו תיפגע באופן אנוש. עבודות אלו יפגעו בחצר עצמה ובאיכות החיים של המתגוררים בדירה עקב אבק, לכלוך ורעש שיהיו מנת חלקם למשך תקופה ארוכה.
23. בנוסף, המתנגד טיפח במשך שנים רבות צמחייה ענפה בחצר. ככל שכלים כבדים ייכנסו לחצר, הרי שכל הצמחייה אותה טיפח המתנגד במשך שנים תיהרס כליל.



י"א, תשפ"ד

14 אוגוסט, 2024

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: כתב התנגדות לתכנית בניין ערים מס' 960476

המתנגד מודיע בזאת על התנגדותו לאישור השינויים שנתבקשו בתוכנית מתאר מקומית מס' 101-0960476 (להלן: "תוכנית המתאר" ו/או "התוכנית").

א. עילת ההתנגדות:

פגיעה חמורה בזכויות הקניין של המתנגד, שכן ככל שתאושר התוכנית ייפגע קניינו של המתנגד באופן אנוש ובלתי חוזר.

ב. מהות ההתנגדות:

התנגדות לשינויים בתוכנית המתאר המחייבת את המתנגד לבנות בשטח החצר הצמודה לדירתו (להלן: "החצר") ו/או בכל שטח אחר השייך לו ו/או לאפשר בנייה של שכן אחר בשטח החצר ו/או לאפשר לכלים כבדים לעבור ו/או לעבוד בשטח החצר.

ג. עיקרי ההתנגדות:

המתנגד דורש מהוועדה שלא לאשר את התוכנית ככל שקיימת בה חובה של המתנגד לבנות בשטח החצר ו/או בכל שטח אחר השייך לו ו/או לאפשר בנייה של שכן בשטח החצר ו/או לאפשר לכלים כבדים לעבור ו/או לעבוד בשטח החצר.

הגן הטכנולוגי, בניין 1, מלחה, ירושלים *Jerusalem Technology Park, Malcha, Bldg 1*

טל': 02-6789111 T: פקס': 02-6782888 F:

דוא"ל: oritziladv@gmail.com E-mail: