

## תצהיר

אני הח"מ, מר שלמה כהן ת"ז 059275008 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה לבקשה להתנגדות לתכנית מתאר מקומית שמספרה 101-1134816.
2. העובדות המתוארות בבקשת ההתנגדות הנלווית הינן בהתאם לידעתי האישית ולמיטב אמונתי.
3. השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, תוכן תצהירי אמת הוא.

-נחתם דיגיטלית-

---

שלמה כהן

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד גרשון קליינר מרחוב הרב קוק 8, ירושלים, מאשר כי ביום 10.12.24 הופיע בפני מר שלום כהן אשר מוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי הוא יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליו בפני.

נחתם דיגיטלית

---

חתימה

נחתם דיגיטלית

---

חותמת

נימוקי התנגדות :

המתנגדים יגישו התנגדות מנומקת בתוך 14 ימים.

על 'קצה המזלג' יצוין כי יש כשלים רבים בתכנון ובפרט כי הבניה לא מוצעת 'כמקשה אחת'.

כן, במקום עבירת בניה ועבירות שימוש חמורות שלא צוינו במסגרת הבקשה.

24 בדצמבר 2024

כג' כסלו תשפ"ד

'מבלי לפגוע בזכויות'

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

מרח' שלום ציון 1, ירושלים

באמצעות

דוא"ל: <https://mavat.iplan.gov.il>,

ובדוא"ל: [aldalia@jerusalem.muni.il](mailto:aldalia@jerusalem.muni.il)

א.ג/נ

**הנדון: נימוקי התנגדות לתכנית 101-1134816**

**רח' ישי 17, גוש 30019, חלקה 13**

קואורדינטה X: 221638, קואורדינטה Y: 630229

בשם מרשיי הגב' ומר אדוה ושלמה כהן ת"ז (בהתאמה) 059598680, 059275008 הריני להשלים את נימוקי ההתנגדות, כדלהלן;

**רקע:**

1. מרשיי הגישו במועד התנגדותם לתכנית מתאר מקומית שפרטיה בכותרת, מספר אסמכתא להגשת ההתנגדות הינו 48737, כעת לאחר קבלת חוות דעת שמאית ותכנונית מובאים הנימוקים בשלמותם.

2. מטרת התכנית מובאת בהאי לישנא;

1. הרחבת יח"ד קיימות.
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת מס' קומות לארבע קומות.
5. קביעת קווי בנין מירביים.
6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתר אכלוס.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

(להלן: 'התכנית').

3. הבניין כולל 3 יח"ד הבנויות בשלוש קומות מעל קומת מחסנים חלקית.

4. שטח גג הרעפים הצמוד לתת חלקה 20 והידוע בסימון בתשריט באות לב בצבע ירוק כפי שמופיע בנסח הרישום הינו : 80.30 מ"ר.



#### נימוקי ההתנגדות:

5. בתכנית מוצעת בניה בשטח משותף, ברם במקרה זה מדובר בשטח משותף כאשר בחלקו ובאין מחלוקת לפי הרשומות המצורפות למבקש התכנית אין כל זכות בו



Gershon kleiner, Adv  
Ohad kleiner, Adv  
Shlomo cohen, Adv

גרשון קליינר, עו"ד  
אוהד קליינר, עו"ד  
שלמה כהן, עו"ד

- זאת כעולה מנסח הטאבו, מתיק בתים משותפים, צו רישום, תקנון, תשריט (בניין מס' 1 3 יח"ד, כניסה ד' כוללת את תתי חלקות 18,19,20).

| תת חלקה 18   |                   |               |           |                   |              |
|--------------|-------------------|---------------|-----------|-------------------|--------------|
| שטח במ"ר     | תיאור קומה        | כניסה         | מבנה      | החלק ברכוש המשותף |              |
| 94.50        | קרקע              | ד             | 1         | 17/466            |              |
| הצטרפות      |                   |               |           |                   |              |
| סימון בתשריט | צבע בתשריט        | תיאור הצטרפות | שטח במ"ר  |                   |              |
| יב           | כחול              | חניה          | 11.50     |                   |              |
| בעליות       |                   |               |           |                   |              |
| מכר          | שטרית סלי         | ת.ז           | 022703052 | 1 / 2             | 17898/2002/1 |
| מכר          | שטרית יחלק        | ת.ז           | 058051806 | 1 / 2             | 17898/2002/1 |
| תת חלקה 19   |                   |               |           |                   |              |
| שטח במ"ר     | תיאור קומה        | כניסה         | מבנה      | החלק ברכוש המשותף |              |
| 93.37        | ראשונה            | ד             | 1         | 17/466            |              |
| הצטרפות      |                   |               |           |                   |              |
| סימון בתשריט | צבע בתשריט        | תיאור הצטרפות | שטח במ"ר  |                   |              |
| ז'           | צהוב              | חניה          | 11.50     |                   |              |
| בעליות       |                   |               |           |                   |              |
| מכר          | כהן (מגל) אדוזה   | ת.ז           | 59598680  | 1 / 2             | 1245/2001/2  |
| מכר          | כהן שלמה          | ת.ז           | 59275008  | 1 / 2             | 1245/2001/2  |
| תת חלקה 20   |                   |               |           |                   |              |
| שטח במ"ר     | תיאור קומה        | כניסה         | מבנה      | החלק ברכוש המשותף |              |
| 87.25        | שניה              | ד             | 1         | 16/466            |              |
| הצטרפות      |                   |               |           |                   |              |
| סימון בתשריט | צבע בתשריט        | תיאור הצטרפות | שטח במ"ר  |                   |              |
| ז'           | ירוק              | חניה          | 11.50     |                   |              |
| לב'          | ירוק              | גג            | 80.30     |                   |              |
| בעליות       |                   |               |           |                   |              |
| מכר          | קונסל אנה         | ת.ז           | 014559942 | 1 / 2             | 9107/2017/1  |
| מכר          | חנקין אהרון דניאל | ת.ז           | 015419070 | 1 / 2             | 9107/2017/1  |

**כניסה ד'**  
(א) חניה המסומנת בתשריט באות י"ב ובצבע כחול, בשטח 11.50 מ"ר צמודה לדירה מס' 18.  
(ב) חניה המסומנת בתשריט באות י"ג ובצבע צהוב, בשטח 11.50 מ"ר צמודה לדירה מס' 19.  
(ג) חניה המסומנת באות ז' ובצבע ירוק בשטח 11.50 מ"ר וגג המסומן בתשריט באות לב' ובצבע ירוק בשטח 80.30 מ"ר צמודים לדירה 20

|            |  |                    |  |            |  |            |  |           |  |           |  |           |  |           |  |
|------------|--|--------------------|--|------------|--|------------|--|-----------|--|-----------|--|-----------|--|-----------|--|
| חלקות      |  | 163,162,97,69,68   |  | מספר מבנים |  | 2          |  |           |  |           |  |           |  |           |  |
| גוש        |  | שומא 30019         |  | קומות      |  | 3          |  |           |  |           |  |           |  |           |  |
| שטח החלקות |  | 3,611.60           |  | דירות      |  | 27         |  |           |  |           |  |           |  |           |  |
| כחובת      |  | רח' ישי 19 ירושלים |  | כניסות     |  | 6          |  |           |  |           |  |           |  |           |  |
| ספר        |  | 1015               |  |            |  |            |  |           |  |           |  |           |  |           |  |
| דפים       |  | 5875               |  | 4877       |  | 4878       |  |           |  |           |  |           |  |           |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה         |  | הקומה      |  | תאור הדירה |  | מס' הדירה |  | שטח הדירה |  | צבע הדירה |  | מס' הדירה |  |
| מס' הבניין |  | מס' הכניסה</       |  |            |  |            |  |           |  |           |  |           |  |           |  |

6. מהמסמכים המצורפים ובתקנון עולה כי לתת חלקה 20 מוצמד שטח גג של 80.3 מ"ר ללא זכויות בניה נוספות, כאשר המבוקש בתכנית הינו בניה שחורגת משמעותית משטח של 80.3 מ"ר ועל כן לא ניתן לדון בה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| יעוד      | שימוש  | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |       |                    |       | מספר יח"ד | מספר קומות | קו בניה (מטר) |     |     |     |   |
|-----------|--------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|-------|-----------|------------|---------------|-----|-----|-----|---|
|           |        |                 | מעל הכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |       |           |            | מפל           | מפל | מפל | מפל |   |
|           |        |                 | עיקרי             | שדות  | עיקרי              | שדות  |           |            |               |     |     |     |   |
| מגורים ב' | מגורים | 373.05          | 481.23 (1)        | 92.85 | 0                  | 59.23 | 633.31    | 3          | 4             | 1   | 2   | 2   | 2 |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
העריכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הוראות טבלה 5:**

לא יותר ניוד שטח מרפסות וזו לשטח עיקרי/שירות.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) כולל שטח עיקרי למרפסות.  
(2) כמסומן בתשריט.

7. רוצה לומר שלא רק שאין למבקש זכויות חלקיות בשטח המשותף שמעבר ל-80.3 מ"ר, אלא אין לו כל זכות שם ומכאן שיש לדחות את הבקשה על הסף.
8. מכאן שהזכויות המצוינות בטבלת הזכויות בתכנית אינם של מבקש התכנית.
9. למותר לציין שבכוונת מרשיי לפעול אל מול המפקחת על הבתים המשותפים ו/או בית המשפט המוסמך למן עצירת הבניה בשטח המשותף ללא הסכמה נדרשת כדין (ככל והתכנית תאושר) וכן להגיש תביעה לתשלומי איזון, ומכאן שההליך דכאן הוא תיאורטי בלבד.
10. כהערת אגב יצוין כי ככל והתכנית תאושר אזי היא תפגע רבות במרשיי באופן שיוריד את את ערך הנכס משמעותית, כך שבכוונת מרשיי במקרה כזה להגיש תביעה לירידת ערך כנגד עיריית ירושלים וזאת לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן: 'החוק').



11. בנוסף, מעיון בתכנית עולה במסגרת הוראות התכנית נקבע תחת כותרת הוראתית 'שלביות ביצוע' שהבינוי יהיה 'בהינף אחד'. ראה להלן ;

| תכנית מס': 101-1134816 - שם התכנית: תוספת קומה והרחבת יח"ד ברחוב ישי' 17, ירושלים. |                             |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>6. הוראות נוספות</b>                                                            |                             |                      |
| <b>7. ביצוע התכנית</b>                                                             |                             |                      |
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b>                                                              |                             |                      |
| מספר שלב                                                                           | תאור שלב                    | התניה                |
| 1                                                                                  | הבינוי המוצע יבנה בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים. |
| <b>7.2 מימוש התכנית</b>                                                            |                             |                      |
| זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.                                  |                             |                      |

12. ברם מרשיי הגישו בקשה להיתר בניה לדירותיהם לבניית ממד"ים, תתי חלקה 18-19 לאותו גוש, מס' בקשה להיתר 2024/0005 (להלן: 'בקשה היתר').

13. הבקשה להיתר הוגשה **טרם** הפקדת תכנית זו.

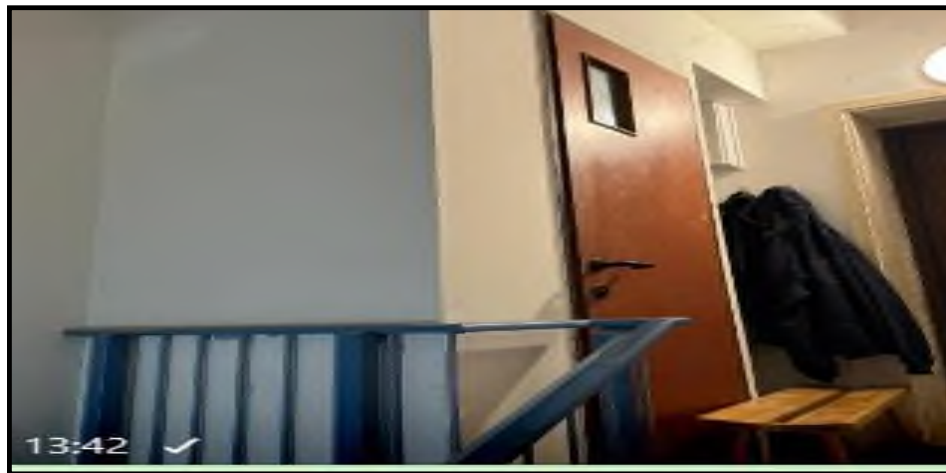
14. הבקשה להיתר אושרה בוועדה תוך שמולאו כל התנאים כאשר מרשיי כפסע מקבלת היתר הבניה, **ברם לאור סעיף 7.1 הקובע כי הבינוי המוצע יבנה בהינף אחד מחלקת הרישוי בעיריית ירושלים לא מנפיקה למרשיי את היתר הבניה וכך נגרם להם נזק מתמשך.**

15. על כן, לא ניתן לאשר את התכנית במתכונת המוצעת, לכל הפחות יש להורות על החרגה במסגרת הוראות התכנית המתייחסות ל'הינף אחד' שלא יכלול את הבקשה להיתר.

16. בנוסף מרשיי יטענו כי התכנית אינה מציגה נכונה את המצב הקיים בפועל (כעולה מחוות הדעת השמאית המצורפת).

17. זאת ועוד מבקשי ההיתר באים לוועדה בידיים לא נקיות ובחוסר תום לב משווע, כך שיש להם בניה לא חוקית של מחסן בחדר מדרגות משותף.

18. נמצא כי בחדר המדרגות במפלס +5.6 נסגר שטח של 1.1 מ' X 0.9 מ' -גובה 2.6 מ'.  
סה"כ נבנה מח סן על שטח של 1 מ"ר.



19. אשר על כן, ועדה נכבדה זו מתבקשת לדחות על אתר את התכנית המוצעת.

בכבוד רב ובברכה  
עו"ד, גרשון קליינר



נימוקי התנגדות :

המתנגדים יגישו התנגדות מנומקת בתוך 14 ימים.

על 'קצה המזלג' יצוין כי יש כשלים רבים בתכנון ובפרט כי הבניה לא מוצעת 'כמקשה אחת'.

כן, במקום עבירת בניה ועבירות שימוש חמורות שלא צוינו במסגרת הבקשה.