

בעניין:

תכנית מס' 101-1098219 – תכנית להוספת 4 יחידות דיור ברחוב ברים 14 ירושלים

ובעניין: המתנגדים:

1. סנדרס יהושע אריה דרכון אמריקאי מס' 530917431 מס'

קודם של הדרכון 701574586

2. אסתר סנדרס ת.ז. מס' 317704872

ע"י ב"כ עו"ד ד"ר סאמי ארשיד

ו/או עו"ד פדל מורה

רחוב שלומציון המלכה 3 ת.ד. 637

ירושלים 91000

טל: 02-6231244 פקס: 02-6240136

התנגדות

המתנגדים מתכבדים להגיש בפני חברי הועדה הנכבדים את התנגדותם לתכנית האיחוד וחלוקה שהוגשה על ידי יוזם התכנית שמספרה 101-1098219 הכל כמפורט להלן:

1. המתנגדים הינם בעלי זכויות הבעלות, החזקה והשימוש בדירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת חלקה 3 בחלקה 114 גוש 30563 על פי נסח הרישום המצ"ב להתנגדות זאת ומהווה חלק בלתי נפרד מההתנגדות.
2. המתנגדים מתנגדים לתכנית ולא מסכימים לה. הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את התכנית שהוגשה בניגוד לרצונם וללא הסכמתם של המתנגדים שהם בעלי זכויות קנין בדירת מגורים וברכוש המשותף ובחלקים בבנין שעליו חלה התכנית. התכנית מבקשת לגזול שלא כדין את הזכויות של המתנגדים ולהעשיר את מגישי התכנית. מגישי התכנית מבקשים להוסיף לעצמם לפחות עוד ארבע יחידות דיור בבנין והכל תוך פגיעה בזכויות המתנגדים ובניגוד לדין ובניגוד למדיניות התכנון במקום.
3. מגישי התכנית מנסים לעצמם את כל זכויות הבניה והזכות להקים עוד שתי קומות נוספות וליצור ארבע דירות חדשות. בנוסף התכנית מציעה לחלק מחדש את הרכוש המשותף והכל בניגוד לצו בצתים משותפים ובניגוד להיר הקיים ולתכנית המאושרת.
4. כיום, למתנגדים יש ששית מהרכו שהמשותף. התכנית מבקשת ליצור עוד ארבע דירות חדשות עבור יוזמי התכנית על חשבון הזכויות של המתנגדים. התכנית מבקשת להוסיף לבעלי שתי דירות עוד 200 כ- מ"ר בנויים של מגורים שהם ארבע דירות חדשות וכך עוד כ- 200 מ"ר של שטחי חניה ושירות, כך שהבעלים של שתי הדירות העליונות בבנין יהפכו להיות בעלים של שש דירות לפחות בבנין ויקבלו יותר ממחצית הבנין החדש בשטחים

הבנויים כולל שטחי חניה ושירות. יש ליזמים כוונה של הוספת עוד יחידות דיור בשטחי השירות והחללים בבנין. כך שהבנין בן שש הדירות יהיה לבנין של יותר מעשרים דירות. אישור התכנית יגרום לתוספת משמעותית של שטחים שניתן יהיה לנצלם למגורים גם בניגוד לתכנית ובניגוד להיתר הבניה.

5. יודגש כבר בהתחלה, כי התכנית שהוגשה היא תוכנית מטעה. אין בבנין חניה תת קרקעית. החניה הקיימת היא במפלס הקרקע ולא ניתן ליצור עוד מקומות חניה תתקרקעיות או מקומות חניה נוספים באותו מפלס קיים.

6. שטח קומת הכניסה הוא שטח שניתן לניצול עבור מגורים להרחבת הדירות הקיימות. לכן גזילת שטח זה על ידי מגישי התכנית כדי ליצור מקומות חניה חדשים נוגדת את רוח התכנית הקיימת. התכנית הקיימת מאפשרת הרחבת דירות קיימות. במקום הגשת תכנית להוספת יחידות דיור ויצירת צפיפות למה שקיים ובלתי נסבל היום, היה צריך להגיש תכנית אך ורק להרחבת הדירות הקיימות.

7. התכנית נקראת תכנית להגדלת מספר יחידות דיור עבור חלק מבעלי הדירות בבנין. בעצם זוהי תכנית לביטול זכויות בעלות וזכויו קניין ותכנית שנועדה לגזול מבעלי הקניין את זכויותיהם ולהעבירם ליזם שאין לו שום זכות קניין במקרקעין.

8. התכנית שהוגשה תחת אצטלה של תכנית להרחבת דירות ותוספת יחידות דיור נוספות, מבקשת בעצם להפר את האיזון התכנוני והקנייני הקיים ולהגדיל זכויות קנין וזכויות בעלות של יוזמי התכנית ולהפוך אותם מבעלי דירה אחת לבעלים של חמש דירות לפחות. עם כל הכבוד, התכנית לידתה בחטא ואישורה יהיה הוספת חטא על חטא.

9. התכנית לא עומדת בשום תנאי מתנאי החוק להגשת תכנית להוספת יחידות דיור בבנין קיים תוך הפרת זכויות הקנין וכן הפרת זכויות התכנון של כל בעלי הדירות. התכנית הוגשה על ידי בעלי אינטרס להתעשר על חשבון בעלי הדירות האחרים בבנין ולגזול מהבעלים את זכויותיהם.

10. לא נערכו הליכים מתאימים לקבלת הסכמת בעלי הדירות כמתחייב בחוק. אין הסכמות ולא נערכו כנסים של בעלי הדירות. הוצגו בפני בעלי הדירות מצגים מטעים והועלמו מעיני בעלי הדירות ומפני רשויות התכנון עובדות מהותיות שיש בכל אחת מהן כדי לדחות את התכנית המוצעת.

11. ברמה הכללית מדובר בתכנית שלא עומדת בתנאי מדיניות התכנון הן לענין יחס דירות מוצעות לדירות קיימות בפרוייקטים באזור שכונת רמת שלמה. בנוסף, מדובר בתכנית שמלאה ליקויים ומידע מוטעה ומטעה הכל כפי שיפורט להלן במסגרת התנגדות זאת.

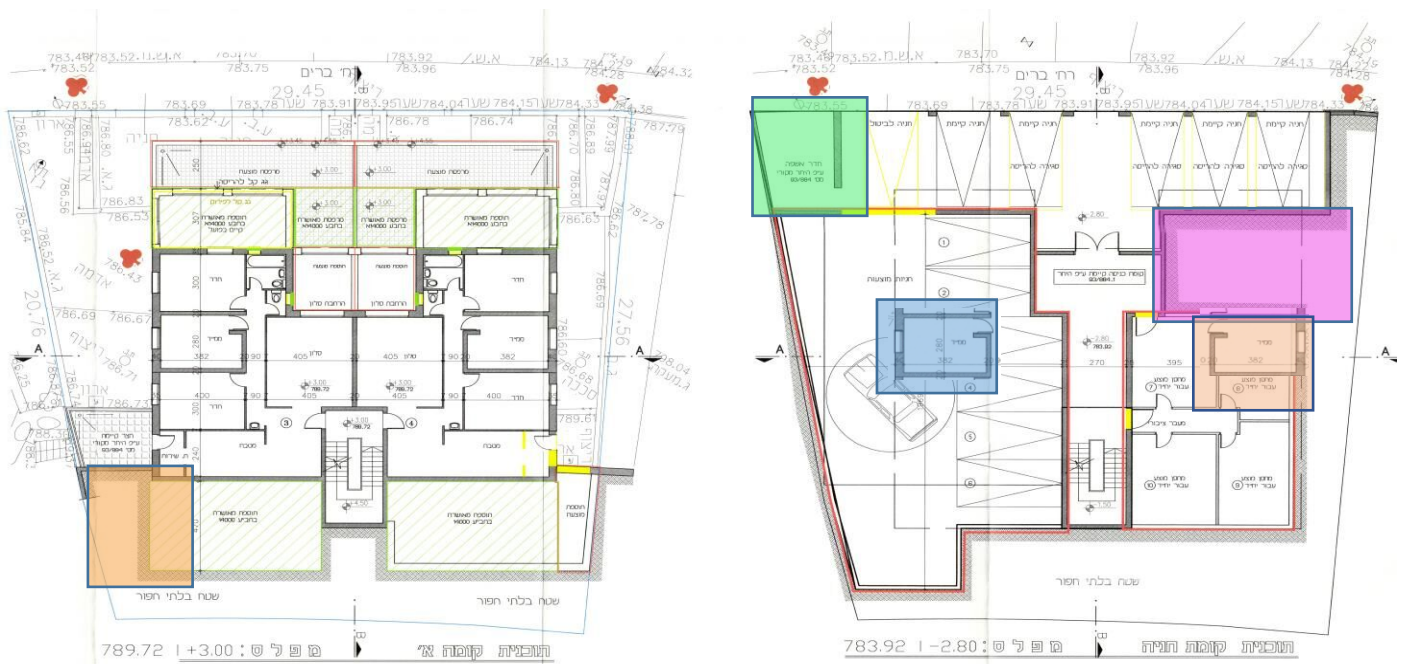
12. מדובר באזור שיש בו צפיפות גבוהה ומחסור חמור במקומות חניה לכל הרחוב. גם מפרוטוקול הדיון בתכנית עולה בבירות כי גורמי התכנון מודעים לכך שיש בעיית חניה ברחוב. התכנית המוצעת תגביר את הביעה ולא תפתור אותה. תוספת יחידות דיור משמעותה תוספת מכוניות לרחוב שממילא סובל ממצוקה.

13. ההצגה בתכנית המוצעת כי תיווצר חניה חדשה תת קרקעית בבנין היא בלתי מציאותית וסותרת את המציאות. כיום אין בבנין חניה תת קרקעית יש קומת חניה במפלס הכניס ולא ניתן ליצור עוד מקומות חניה כפי שהתכנית מציעה.

14. אף בנוסף, מדובר בתכנית לא ראויה, כאשר מבקשים להקים בנין צפוף תוך הגדלת הצפיפות הקיימת ממילא ללא פתרונות חניה ראויים וללא שטחי שירות והכל תוך הצגת מצגי שווא בפני הועדה הנכבדה. התכנית מציגה מצג כאילו אפשר להוסיף מקומות חניה ומעלימה במכוון קירות יסוד של חדרי הממ"ד של הבנין.

15. להלן התשריט הנכון של המצב הקיים בבנין.

16. תב"ע 101-1098219 מבקשת להוסיף חניות בקומת החניה ע"י חפירה ע"מ שיוכלו להוסיף יח"ד למבנה. בשרטוט הקומה המוצע הושמטו קירות יורדים של טורי ממ"דים – כמסומן במסגרות כחולות במילוי בצבע תכלת. יש לבחון מחדש את היתכנות הקמת החניות, ואם כן כמה חניות ניתן להוסיף.



17. ברמה הפרטנית, מדובר בתכנית של גזילת זכויות קניין ממש.

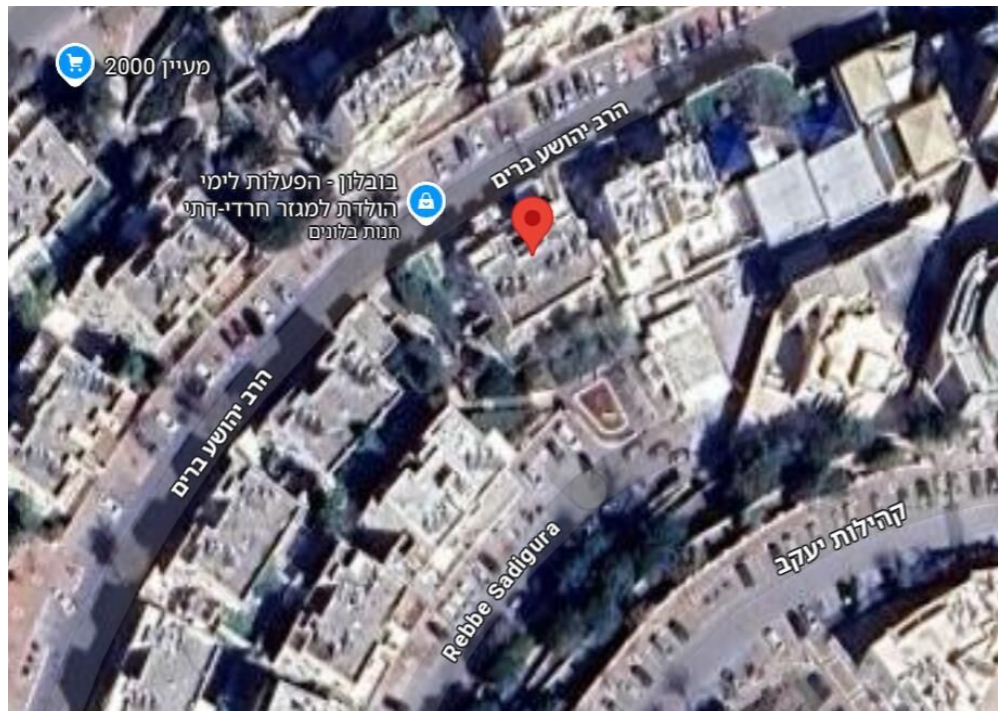
18. התכנית לא מציגה טבלה שמאית ולא משקפת בפני חברי הועדה מה הזכויות של היזמים ומבקשת לנכס ליזמי התכנית עוד ארבע דירות חדשות לפחות ובכך להעשיר את קופת היזם.

19. התכנית מציגה להוסיף ארבע דירות חדשות ועוד שתי דירות נוספות בתוך החללים של הבנין ולא מציגה מה מקבלים בעלי הזכויות הרשומים במקום דורתיהם באופן ספציפי וביחס שווה לבעלות שלהם היום. התכנית מבקשת שכל הזכויות יהיו של יוזמי התכנית ובכך הופכת אותם לבעלים של יותר ממחצית הבנין.

20. התכנית צריכה לשקף באופן מדויק את המצב הנכס של כל אחד מהבעלים והמצב היוצא. תכנית זו נכשלת לעשות כן.

21. מדובר בבתים משותפים ודירות ספציפיות היום. התכנית מבקשת לבטל את הרישום הקיים, לבטל את החלוקה לדירות וליצור בנין חדש שיש בו עוד שש דירות נוספות כולן בבעלות יוזם התכנית ובכך להפוך אותו לבעלים של דירה אחת לבעלים של שש או שבע דירות נוספות. די בכך כדי להורות על דחיית התכנית.

23. עם כל הכבוד, אי אפשר לאשר תכנית לתוספת זכויות בניה ותוספת יחידות דיור ערטילאית המנותקת מיחסי הבעלות בקרקע.

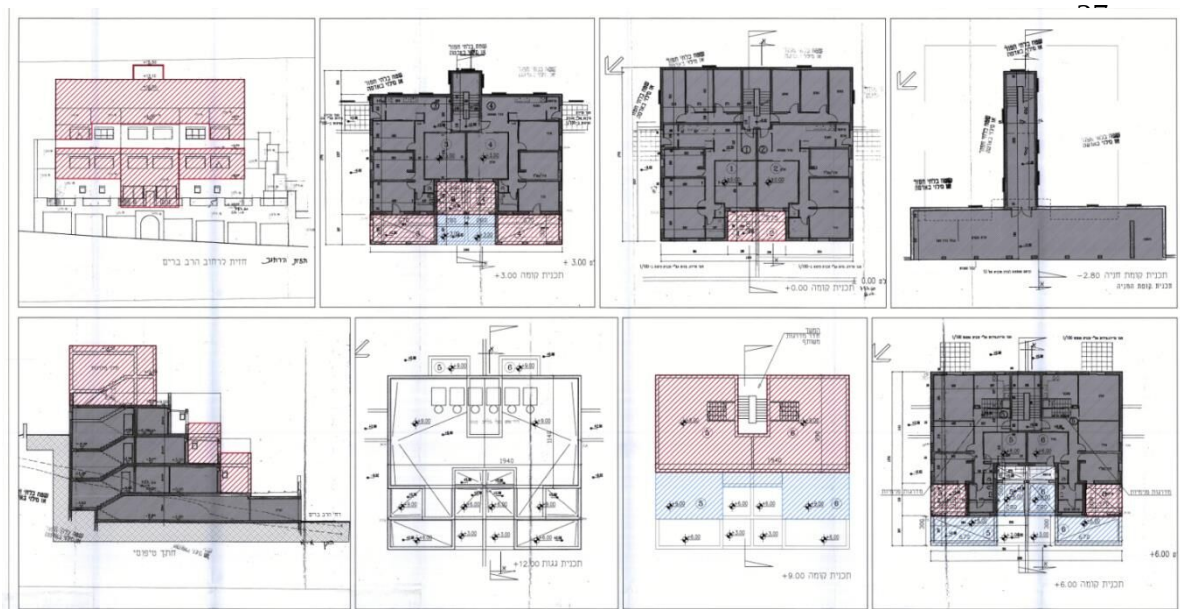


4

24. המתנגדים בחנו את התכנית, הוראותיה ומטרותיה והגיעו למסקנה כי התכנית כפי שהוגשה נועדה להפר את האיזון הקנייני והתכנוני הקיים במקום ופוגעת בצורה בלתי חוקית ובמידה על הנדרש בזכות הקנין ובזכות הבעלות ובזכות למגורים הולמים ובזכות התכנון של המתנגדים.

25. יתירה מזו, התכנית במתכונתה הנוכחית, איננה ראויה ואיננה מתאימה מבחינה תכנונית והיא מתעלמת מהמצב הקנייני, התכנוני והמשפטי הקיים במקום. אף התכנית כוללת מידע מוטעה. התכנית והתשריט אינם משקפים את המציאות בשטח.

26. תב"ע 14000 א מאשרת תוספת שטחים בצורה מדורגת למבנה (לא מוצג נכון בתב"ע - 101-1098219)



4.1.2. הוראות

בניה בדרוג

בניה בהינף

קו בנין צידי 3 מ'.

מרפסות זיז בתחום קו בנין.

בניה בחללים.

ללא תוספת יח"ד

תב"ע 101-1132786

-מאפשרת בניה ביחידות

בבנין עם בניה מדורגת –

כולל שינויים באישור

מהנדס -מאפשרת בנית

חללים בנפרד מההרחבה

החיצונית -קו בנין אחורי 2

קדמי 2 צידי 3 -מתירה

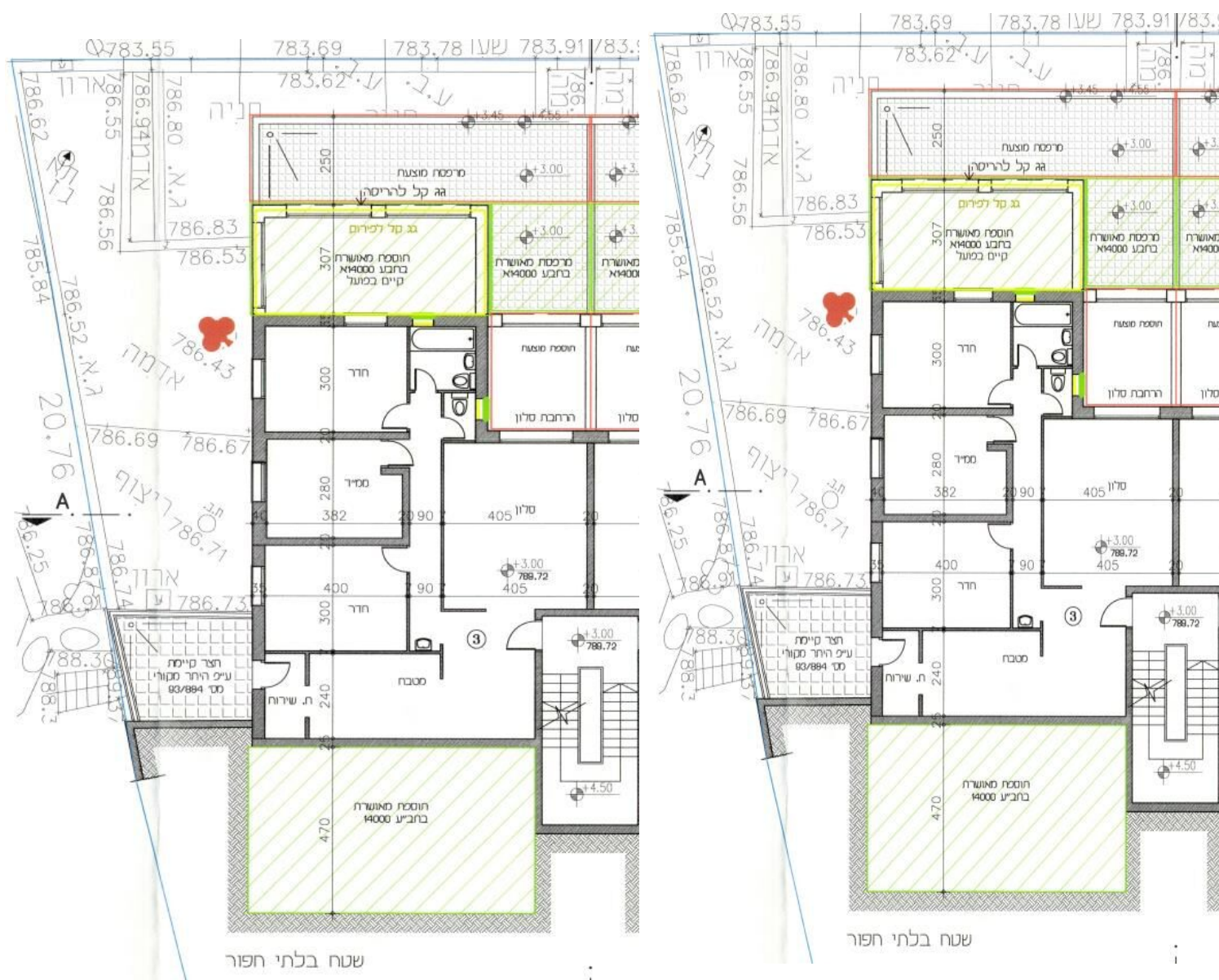
מרפסות זיז עד 2.70 מגבול

א. עיצוב אדריכלי

1. לא יותר מרפסות זיז מעבר לקו בנין.
2. תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות, כמצויין בנספח הבינוי.
3. הנטיגות בחזיתות ובקומות העליונות עפ"י נספח הבינוי והינף מחייבות.
4. הבנייה תבוצע באבן טבעית מלבנית ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה, בהתאמה לבנין הקיים.
5. תותר הקמת מעקות לגגות מחומרים קלים בתיאום עם מהנדס העיר, לעת מתן תוקף.
6. הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית ובהתאם לסעיף 7 בתכנית זו
7. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
8. תותר המרת שטחים בהתאם למסומן בנספחי הבינוי בצבע ירוק לטיפוס ו'.

27. המתכונת המוצעת עתה בתכנית יוצרת דירות חדשות ושטחי שירות חדשים שאין שום קשר ביניהם לבין יחס הבעלויות בקרקע ואינם יכולים להיות דירות מיוחדות לבעלי זכויות ספיציפיים.
28. די בעובדה כי התשריט שהוגש למשל מציע יצירת מקומות חניה מתחת לבנין הקיים והכל באופן שהתשריט שהוגש הוא תריט מעוות ואינו משקף את הבינוי הקיים. התשריט שהוגש לוועדה הנכבד והופקד "מעלים" קירות יסוד של הממדי"ם. בבנין הזה ישנם קירות מסד לממדי"ם שהם חלק קונסטרוקטיבי לבנין. התשריט שהוגש מעלים אותם ולא מציג קירות אלה ובמקומם התכנית מראה כי ניתן לעשות חניה תתקרקעית. איך אפשר לעשות חניה תת קרקעית במקום יסודות ממדי"ד?
29. אף התכנית מציגה חדר אשפה מוצע במקום מחסן שרשום בטאבו על שם המתנגדים והכל בניגוד לרצון המתנגדים וללא הסכמתם.
30. בנוסף, לא ניתן לאשר תכנית הכוללת חלוקה חדשה ותוספות של הזכויות והשטחים בבנין כאשר השטחים האלו אינם משקפים את היחס המדויק של הבעלויות בשטח.
31. השטח עליו מוצעת לקום הבניה החדשה על פי התכנית הוא שטח שכולו תתי חלקות בגוש הנמצא בבעלות פרטית. התכנית מתעלמת לחלוטין מרשימת הבעלויות בקרקע ובעלי הקרקע לא קיבלו שום הודעה בענין הכנת התכנית ודי בכך כדי להביא לקבלת התנגדות זו ותיקון התכנית בהתאם.
32. אף לא נמסרה הודעה אישית לבעלי הדירות בבנין בענין הפקדת התכנית. המתנגדים ידעו על הפקדת התכנית בגלל פרסום מודעה כללית ולא קיבלו הודעה אישית.
33. התכנית איננה כוללת שום התייחסות לבעלות בקרקע ובכך היא מעלימה מהועדה עובדות מהותיות שיש בהן כדי להשפיע על כל הליך התכנון. בנוסף, התכנית פוגעת בזכויות הקנין של בעלי הדירות מבלי אף להתייחס לכך.
34. התכנית בקיצור נמרץ מבקשת להעשיר שלא כדין אחד או שניים מבעלי הירות ולהפוך אותם לבעלים של עוד ארבע דירות לפחות על חשבון בעלי הדירות האחרים. התכנון לא יכול להיות מנגנון לביטול זכויות קניין ושינוי מאזן קנייני קיים בבנין.
35. התכנית סותרת באופן מפורש תכנית מס' 14000 וסורת את המדיניות התכנונית בשכונה. על פי תכנית 14000 וכן על המדיניות התכנונית בשכונה אסור להוסיף יחידות דיור חדשות בבניינים קיימים. כל מה שמותר זה להרחיב דירות קיימות במסגרת מדיניות ברורה. כאן מבקשים להוסיף יחידות חדשות תוך יצירת אחיזת עיניים של הימצאות פתרון חניה וכן פתרונות לשטחי שירות והכל תוך הטעיית הועדה הנכבדה. כאמור, אין שום אפשרות ליצור חניות חדשות כפי שמציעה התכנית.
36. כמו כן, שטחי השירות הקיימים מוצמדים לדירות ספיציפיות ולא ניתן ליצור בהם שטחי שירות חדשים. כך למשל השטח שסומן לחדר אשפה הוא מחסן פרטי בבעלות פק=רטית של המתנגדים.

37. בנוסף מסמכי התכנית כוללים עוד מספר טעויות קרדינליות. כך למשל צויים כי קיים צו הריסה במסגרת תיק בית משפט לעניינים מקומיים. צו ההריסה בוטל בהחלטה מפורשת של בית המשפט. יוזמי התכנית ביקשו להציג בפני הועדה מידע מוטעה בענין הזה.
38. התכנית הזו היא התערבות בוטה בזכות הקנין של המתנגדים ועם כל הכבוד התכנית אינה יכולה לכפות התערבות זו כי היא במידה העולה על הנדרש. אין זאת אף זאת, התכנית איננה כוללת שום טבלאות איזון ולא מפרטת מי בעלי הדירות ומה חלקו של כל אחד מבעלי הדירות יהיה בבניינים החדשים. גם העדר טבלאות איזון והעדר פירוט של השותפויות החדשות הוא אסור על פי חוק התכנון והבניה ויש בו כדי להביא לביטול התכנית. התכנית מתעלמת מזכות היסוד של חופש הקנין. יש להביא לדחיית התכנית.
39. אף יתירה מכך, התכנית מבקשת ליצור תקדים של שינוי תכנית 14000 שהיא תכנית כוללת לכל השכונה. לכן מן הראי הוא לדחות תכנית זאת ולהביא אותה כתכנית לשינוי תכנית מתאר בסמכות הועדה המחוזית ולא תכנית בסמכות הועדה המקומית בלבד. אף יתירה מכך יש צורך למסור הודעות אישיות וכלליות בכל השכונה.
40. למעשה מדובר בתכנית שבאה לשנותהוראות תכנית מתאר שהיאט בסמכות הועדה המחוזית. לכך הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את התכנית הזו. עם כל הכבוד, הוראות התכנית מתעלמות מהמציאות הקיימת בשטח ויוצרות מציאות מדומה שהיא בלתי ישימה.
41. לחילופין וככל שלא תידחה התכנית, מתבקשת הועדה הנכבדה להורות על תיקון התכנית באופן שכל תוספת בניה תהיה בשווה לכל אחת מהיחידות בבנין.
42. לחילופי חלופין, וככל שלא תידחה התכנית אז מתבקשת הועדה הנכבדה להורות על תיקון התכנית והרחבת יחידת הדיור של המתנגדים בשטח קומת הביניים או יצירת יחידת דיור חדשה נוספת מוצמדת לדירת המתנגדים כמובהר בתשריט להלן:
43. על מנת לאשר יחידה זו, ניתן להמיר את שטח המחסן המסומן במסגרת כחולה ומילוי ירוק אשר נמצא בבעלותו לחניה. כמו כן ברצונו להוסיף את השטח הכלוא בין קירות הממ"ד היורדים, כממ"ד לשטח הדירה המבוקשת.
44. בקומת המגורים שלו המתנגדים יהיו מעוניינים להרחיב את שטח הבניה בחלל עד לגבול החלקה כפי שמבוקש לדייר בקומתו בצד הימני של המבנה. השטח מסומן בריבוע כחול ומילוי כתום.



42. התכנית מוגשת בנוגע למקרקעין שכולם בבעלות פרטית מבלי שהוגשה הסכמת הבעלים ואף מבלי שנמסרו להם הודעות אישיות. חלק מהבעלים ידעו על התכנית בגלל הפרסום בעיתונות וחלקם אף לא יודעים על קיום התכנית כלל.

אשר על כן, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את התכנית ולהורות על ביטולה.

להתנגדות זו מצורף תצהיר של המתנגד.

ד"ר סאמי ארשיד, עו"ד
ב"כ המתנגדים

התנגדות סדרס

תצהיר

אני הח"מ סנדרס יהושע אריה דרכון אמריקאי מס' 530917431 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר רק את האמת וכי אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות שלי שמוגשת לוועדה המקומית לתכנון ובניה – ירושלים כנגד תוכנית המתאר שהוגשה בנוגע לבנין ברחוב ברים 14 שכונת רמת שלמה בירושלים מס' 101-1098219.

2. אני מצהיר כי כל האמור בהתנגדות הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ומיטב אמונתי.

3. אני מצהיר כי זהו שמי להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

יהושע אריה סנדרס
חתימת המצהיר

אישור

מאשר בזאת עו"ד סאמי ארשיד כי הופיע בפני במשרדי ברחוב שלומציון המלכה 3, בירושלים, מר סנדרס יהושע אריה דרכון אמריקאי מס' 530917431 אחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר רק את האמת וכי אחרת יהי צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה.

סאמי ארשיד עו"ד
מס' רשיון 16603
שלומציון המלכה 3 ירושלים
סאמי ארשיד, עו"ד
6/7/25

ייפוי כח

1. אנו החתומים מטה: **אסתר סנדרס ת.ז. מס' 317704872** ממנים בזה את עורכי הדין **סאמי ארשיד (מס' רשיון 16603) ו/פדל מורה** (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי, בעניין **ייצוג בכל הנוגע לטיפול בהתנגדות לתכנית מס' 1098219-101**.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

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 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 פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
4. 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 לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
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.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 6.7.2025



סאמי ארשיד עו"ד

מס' רשיון 16603

שלומציון המלכה 3 הצעדים

הנני מאשר את חתימת מרשיי הנ"ל.

8/11/2011

כחי סיוון תשפ"ה

1952-1953

עניינות ורשעים

שלום רב,

הגדיון: ערעור חיובי לתוספת הרחבה – מ.ת. 1098219-101

אנחנו משפחה ברוכת ילדים, 10 ילדים בלי עין הרע. ובי"ה רובם נשואים+ נכדים וכן ילדים בוגרים.
כרגע מאוד צפוף לנו והצורך למרחב מחיה הכרחי, במיוחד בסופי שבוע, חגים וכו' שאז מאוד עמוס וצפוף.
בתבי"ע קיבלנו להרחיב בעורף את הדירה והתוספת ללא אוויר ואור. וברצונו לערער על כך ולבקש אפשרות
לאוויר ואור. במדרגות שנוצרות כתוצאה מההרחבה של הקומה העליונה הנוספת, ליצור לנו משם אפשרות
של חדירת אור ואוויר, תחת המדרגות- שישמש כמרפסונת לאור ואוויר.
בנוסף, להגדיל ולהאריך את מרפסת המטבח למרפסת תלויה.
וזאת ועוד, בחלל שתחת הבניין מבקשים שתאשרו לנו שטח למחסן שזהו דבר הנצרך ביותר למשפחה גדולה.

בתורה ובתערכה,

משפחת נקי.

Handwritten notes:

- אין מילר
- בן
- החלף לוק
- ממלא
- 24.6.2021
- שלמה בקי, עמוד
- 73800
- מ.ד.

Available

8. (17) קצין.ל

התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: יעקב רוזנס / תאריך: 10:56 08/07/2025 / מספר בקשה: 3343709

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	רוזנס
שם פרטי:	יעקב
דואר אלקטרוני:	y025870465@gmail.com
תעודת זהות:	12985289
מזהה תב"ע:	1098219

סטטוס טיפול

12:33 13/07/2025
נפתח לצפיה | רלי חיים

10:56 08/07/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תבע:	1098219
הזדהות:	
שם פרטי:	יעקב
שם משפחה:	רוזנס
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	12985289
טלפון נייד:	4145479

050

קידומת טלפון גייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

y025870465@gmail.com

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

ירושלים

תא דואר:

9742612

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רמת שלמה

רחוב:

הרב יהושע ברים

מס' בית:

14

כניסה:

מס' דירה:

3

פרטי דירת המתנגד:

42 רחוב לובביץ אותו שכונה

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

גימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אין תשתיות בשכונה לפיצול דירות והוספת קומות אין לשנות תב"ע מתאר לכל השכונה בצורה נקודתית כזאת

התנגדות בתוכנית איש חוק נהיית טעות בתצורה המאמת את דברי מנחם התנגדות
ללא תצורה ותחום מחוק על ידי עריץ / נטוויז / אב בית דין / לשם בית משפט
לא ניתן וזהו להתווכח להתנגדות. (ממצא בטוח הטופס)

מס' תיק: 012585289
 שם: מועצת תעודת זהות מסי
 כתובת: מועצת תעודת זהות מסי, מועצה בזה בכתב כללי

צילום יצירת תלת־ממד ביחס לבנייה המבוקשת

מס' בית	דירה	כניסה	קומת
42-48			

ב' מרחשון תרנ"ו ומיקום דירתו ברחוב לבנייה המבוקשת
 חתן: ה' יצחק יצחק
 סטטוס דירת החתונה: (בבעלות/בשכירות/ברמי מפתח/בחכירה)

• זינטן די רחמנאות - פרוט (גיתן להוסיף דף 108)

[illegible]

5. תצורתי המאמת את העובדות

אנו מציעים לך את שמינו ואת חתימתנו ותוכן תצהירי דלעיל אמת

חתימת מניש החתומות 9.12.78

012-985289

מחלקת המחקר והפיתוח

ראש שנה

8/7

איוואי

וליוס
גלבר
(הנני)
(מחשבות)

24.06.2025

בס"ד

לכבוד וועדת משנה לתכנון ובניה עירית ירושלים

שלום רב

הנדון: התנגדות חז"בית לתבע מס' 101-1098219 ברח' ברים 14

אני הח"מ מרדכי ברים מ.ז. 000554196

מגיש בזאת התנגדות עצמית

אני הבעלים של תת חלקה: 1 בגוש: 30563 חלקה: 114

ע"פ ההסכם המצורף להתנגדות זאת ניתן לראות שאני בעלים של החלל שתחת לדירתי במפלס 0.00 ולכן מבקש במסגרת התנגדות זאת לבטל את החניות המוצעות בתכנית המופקדת ולהציע את השטח כיח"ד נפרדת בבעלותי אשר תאזורר ע"י הנמכת מפלס החצר הקיימת שלנו וכך יינתן אזורור נאות ליחידת הדיור החדשה וכן מבוקש באותו המפלס גם מחסן ומשרד.

מצ"ב התכנית המבוקשת בתיאום עם האדריכלית ומגיש התכנית

בכבוד רב-

מרדכי ברים

בס"ד.

תאריך: 8.10.96

בהסכם שנערך ונחתם בין

ה"ה מר משה ת.ג. 00-556/96

ו מר משה ת.ג. 00-613455

(מצד אחד להלן "הקונים")

ובין "שפרי ציון" עמותה מס' 58-020-473-3

(מצד שני להלן "המוכר")

הוסכם כדלקמן:

כהמשך לחוזה שנערך ונחתם בין הצדדים ביום 2.5.94 מוסכם עתה כדלקמן, המוכר מקנה לקונה את הזכויות אם ישנם בחלל שמתחת לדירתו במגרש 311 בנין 1 דירה 1 אין באישורו זה משום התחייבות לקיומם של זכויות כלשהם בנכס הנ"ל, ואין בכך משום התחייבות לרישום הזכויות הנ"ל במינהל או בטאבו או בכל מקום אחר. אין באישורו זה משום היתר לפעול שלא עפ"י החוק ו/או תקנות עירוניות ואחרות.

בתמורה לנ"ל ישלם הקונה למוכר סך של 21,423 ש"ח, צמוד למדר תשומות הבניה מיום 1.4.93 שעמד על 110.9 נקודות, כמו"כ הקונה מוותר בזאת על זכותו לקבלת עודפים / החזרים אם יהיו במסגרת הבוררות המתנהלת בין העמותה והדיירים בענין מחירי הדירות בכנינים בהם קיים חנין מקורה. כל האמור בחוזה לרבות חיובי התשלום והפרות החיובים הנ"ל חלים גם על הסכם זה.

וע"ז באנו עה"ח

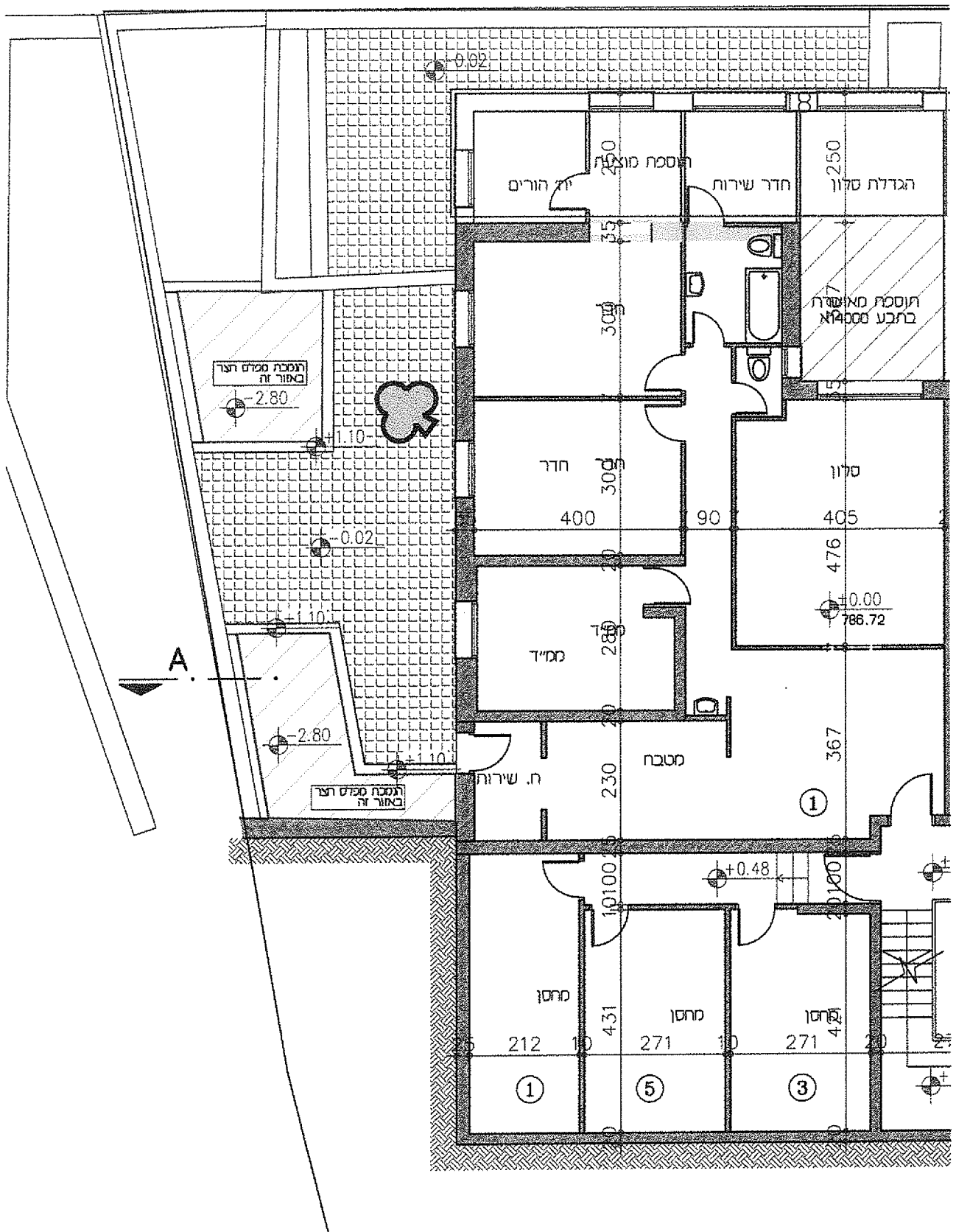
שפרי ציון
דיוור לעיבוד חתומי
רח' מנחת 19
ירושלים 94717

מר משה מר משה
הקונה

העמותה

מר משה מר משה
23.6.98

משרד המשפטים
97
62-020-473-3



תאריך 01/07/2025

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1098219

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אליהו ארנון קליט נושא/ת תעודת זהות מספר 000554196 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלכלי:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד אליהו ארנון קליט שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה ישראל ישראלי 21/7 ת.ד. _____
מספר טלפון 052-7629612 מספר פקס _____
כתובת דואר אלקטרוני sp55a7623612@gmail.com נייד _____

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

דירה	מספר בית	דירה	כניסה	קומה	מרחק בין הדירות
דירה יחידה קומה	14	1		1	
דירה יחידה קומה	14	1		1	

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

5. נימוקי ההתנגדות (ניתן להוסיף דף נוסף)

מ.ר. 702

6. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מוגיש ההתנגדות _____

אני הח"מ אליהו ארנון קליט עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' אליהו ארנון קליט מ.ז. 000554196 חתם על תצהיר ביום 1.7.2025, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

יהודה סדן, עו"ד

מ.ר. 60397

רושילד 55

טל: 03-9692233

פקס: 03-9692277

נייד: 054-744545

טלפון 03-9692233

כתובת 38055555

(97) קיזין רלו

התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: רפאל פלדמן / תאריך: 11:49 08/07/2025 / מספר בקשה:

3343953

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה: פלדמן

שם פרטי: רפאל

דואר אלקטרוני: y025870465@gmail.com

תעודת זהות: 033260399

מזהה תב"ע: 1098219

סטטוס טיפול

11:49 08/07/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תבע: 1098219

הזדהות:

שם פרטי: רפאל

שם משפחה: פלדמן

סוג זיהוי: ת.ז.

מזהה: 033260399

טלפון נייד: 8491528

קידומת טלפון נייד: 054

טלפון: 5863286

קידומת טלפון: 02

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

9742612

כתובת מלאה:

שכונה:

רמת שלמה

רחוב:

הרב יהושע ברים

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

4

פרטי דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

רחוב ברים 12 בנין ליד

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בניית שתי קומות נוספות בברים 14 יסתיר לי מאוד שמגיע לדירה שלי.
המצב ברחוב כבר מאד צפוף אין כבר תשתיות בביוב, חניה ופסולת וזבל. אין בכלל מקום
לחשוב על הוספת דירות ברחוב.
תב"ע 14000 זז תב"ע שכונתי אין לבטל החלקים החשובים שלו כגון פיצול דירות או הוספת
קומות בצורה נקודתי כזאת.
זה בשביל הועדה המחוזית לא הועדה המקומית.
אני מתנגד לביטול תב"ע 1400 שמגן עלינו ומתנדד להוספת קומות או פיצול דירות בברים
14.
תודה

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-1095219

ההתנגדות מוגשת ע"פ חוק להגנת נכסיה בתעמול המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בטופס הסופס)

תאריך: 5.12.2019

1. וצחור אני הרושם/ה מטה י.ג.ל. נושאית תעודת זהות מס' 33260399 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אזהיר צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. ברטי המתנגדת שם המתנגד: י.ג.ל. שם בא כוחו של המתנגד: י.ג.ל. כתובת למשלוח תשובה: י.ג.ל. מיקוד: 7 ת.ד. טל' 02-5763276 נוס' 2

3. טיקוס דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

חבניה	דירתי	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
המבוקשת	2	14	5,6		5
דירת המתנגד	2	12	4		2

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד (בבעלותי/בשכירות/בדמי מסת/בכירות)

4. נימוקי ההתנגדות - פרנס (ניתן להוסיף דף נוסף)
בניית חצי קומה נוספת קומה 5 יצאה מתוך האור שיש לבנות
האשליה - סוף גרמייה של חניה קיבוצי של חסות בלג ליוג' 3121
קדח לב. א"י מהגדרת אשכוליים להצטרף 4000 חסות קומות ופוסט צורות

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות י.ג.ל.

שיון כחן, עו"ד
מס' רשיון 20281
האדמו"ר פסייגורא 17/5
ירושלים 9742509
טלפון: 02-5714496

אני תחייב חתום על תצהיר ביום 5.12.2019, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אישר את נכונות הצהרתי דלעיל וחתם עליו בבני.

חתימה וחותמת עו"ד
שיון כחן, עו"ד
מס' רשיון 20281
האדמו"ר פסייגורא 17/5
ירושלים 9742509
טלפון: 02-5714496

3326537
רבינוביץ

התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: ישראל רבינוביץ / תאריך: 29/06/2025 14:30 / מספר בקשה: 3326537
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	רבינוביץ
שם פרטי:	ישראל
דואר אלקטרוני:	gmail.com@4124706
תעודת זהות:	054342357
מזהה תב"ע:	1098219

סטטוס טיפול

14:30 29/06/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	
מספר תבע:	1098219
הזדהות:	
שם פרטי:	ישראל
שם משפחה:	רבינוביץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054342357
טלפון נייד:	4124706
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

שטראוס 12 ירושלים

שטראוס

12

1

פרטי דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: דייר בבניין

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

על פי ההסכם המצורף אפשר לראות שאנו הבעלים של החלל מתחת לדירה שלנו ולכן אנו מבקשים במסגרת ההתנגדות להציע את השטח כוח"ד נפרדת שתהיה בבעלותנו ויהיה לה חלונות מאוררות ע"י הנמכת חלק מהחצר של הדירה שלנו ויעמוד בכל הכללים והתקנות ליחידה נפרדת מצ"ב תכנית בתיאום עם האדריכלית מגישת התכנית מצורף גם אישור בעלות על החלל

24.06.2025

בס"ד

לכבוד ועדות משנה לתכנון ובניה עיריית ירושלים

שלום רב

הנדון: התנגדות חיצונית לתב"ע מס' 101-1098219 ברח' ברים 14

אנו הח"מ

ישראל רבינוביץ ת.ז. 054342357

שינדל רבינוביץ ת.ז. 53352035

מגשים בזאת התנגדות עצמית.

אנו הבעלים של תת חלקה: 2 בגוש 30563 חלקה: 114

ע"פ ההסכם המצורף להתנגדות זאת ניתן לראות שאנו הבעלים של התלל אשר מתחת דירתנו במפלס +0.00

ולכן אנו מבקשים במסגרת התנגדות זאת להציע את השטח כיח"ד נפרדת שתהיה בבעלותנו ושתתאזורר ע"י הנמכת החצר הקיימת שלנו וכך יינתן אוורור גאות ליחידת הדירור החדשה.

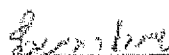
מצ"ב התכנית המבוקשת בתיאום עם האדריכלית ומגיש התכנית

בנוסף מצורף אישור בעלות הן מהיזם והן צילום העברת התשלום ובנוסף פסיקת הלכה

בכבוד רב

שינדל רבינוביץ

ישראל רבינוביץ





יחזקאל איתן, עו"ד

יחזקאל איתן, עו"ד

אימות חתימות אצל עו"ד

מ.ר. 63225

מ.ר. 632

לחוב בג' בריית 1, ירושלים

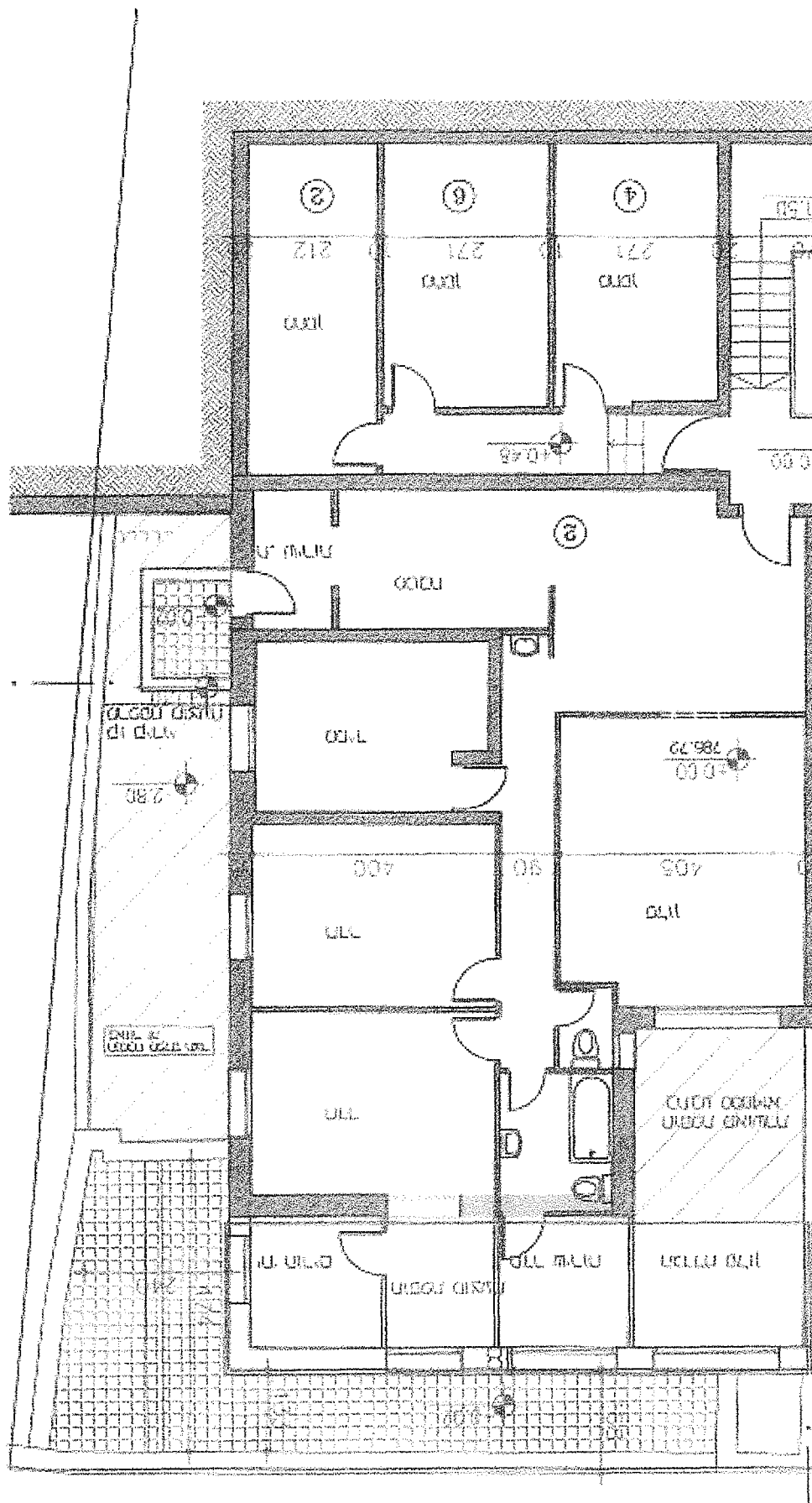
לחוב בג' בריית 1, ירושלים

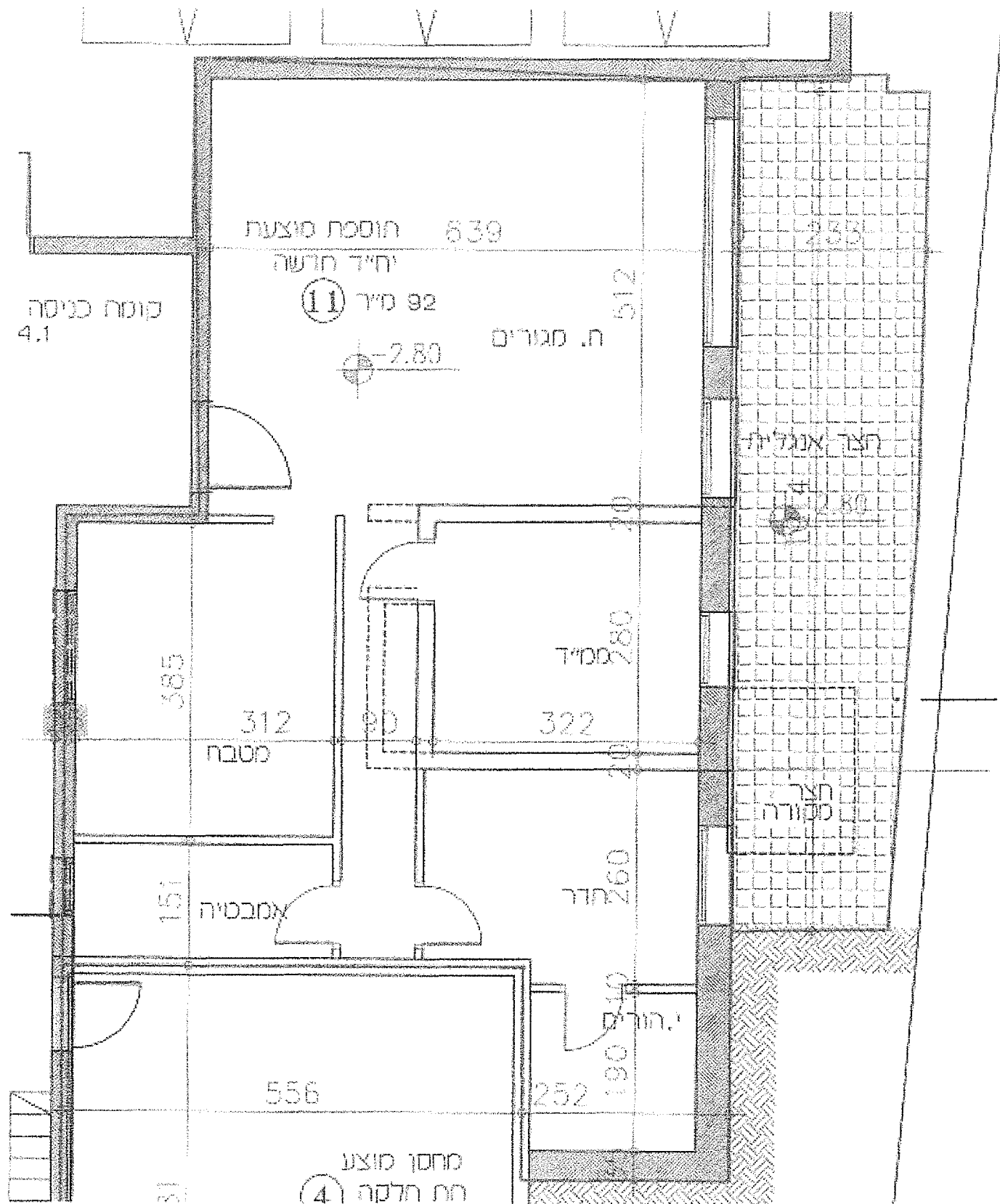
ביום 24.6.25 הופיע בפני הר"ר ישראל רבינוביץ ת.ז. 054342357 מרת שינדל רבקה

רבינוביץ ת.ז. 53352035 וחתמו בפני על מכתב זה

בברכה חתימת עו"ד

יחזקאל איתן, עו"ד
מ.ר. 63225
לחוב בג' בריית 1, ירושלים





בס"ד,

15.3.96

בהסכם מערך תוחם ב"ס בין

היה י. ב. יוסף ת.ג. 054342357

י. ב. יוסף ת.ג. 05335203-5

(מצד אחד להלן "הקונים")

ובין ישערי ציון עמיתה מס' 3-473-020-58

(מצד שני להלן "המכיר")

הסכם כדלקמן:

בהמשך לזוהי שערך תוחם בין הצדדים ביום 24.6.94 כוסכם עתה כדלקמן.
המכיר מקנה לקונה את הזכויות אם ישנם בחלל שמותח לידות במגרש 3/1
בין ידה וידה ידה
אין באישורו זה משום התחייבות לקדמם של וסיה כלשהם בזכס ה"ל, ואין בכך משום
התחייבות לרישום הזכויות ה"ל למינהל או בטאבו או בכל מקום אחר.
אין באישורו זה משום היצר לפעול שלא עפ"י הורק חאו הקטת עירונות ואחרות.
בתמורה ל"ל ישלם הקונה למכיר סך של 24,740 ש"ח, צמוד למודר
חשונות הבניה מיום 1.4.93 שעמד על 110.9 נקודות,
כל האמור בתוחה לרבות חזכי החשלות והפחות החיובים ה"ל חלים גם על הסכם
זה.

וע"ז באנו עה"ח

י. ב. יוסף

י. ב. יוסף

הקונה

שערי ציון

מ"ר לציבור דהרי

דח 19

ירוסים 94217

העמיתה

נספח 2008

מ/ש 7

מזכיר מנהל / המסד
מ/ש 7

אישור לרישום בפנקסי המקרקעין אין יתרות לזכאיות

97004402

מספר הפנקס

מס' זכרון	מס' זכרון	מס' זכרון	מס' זכרון	מס' זכרון	מס' זכרון
30547	2	0311	002	018	001/001

חתימת הוועמת הבנק

21.494.00

27/07/92

שטח הפקידה

תאריך הפקידה

58020473 3 שער ציון - ריוור לוק

שם המסד

מס' זכרון המסד

05434235 7 רבין רבין ישראל שנינד

שם הקונה

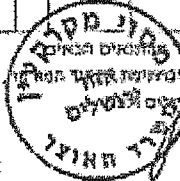
מס' זכרון הקונה

עידן אבי

14/01/97

חתימה

תאריך



אישור זה בתוקף אם יתקיים אחד מהנכונים הבאים:
1. אישור זה מתקבל מהמסד המוסמך ונכונותו אומתה.
2. אישור זה מתקבל מהמסד המוסמך ונכונותו אומתה.
3. אישור זה מתקבל מהמסד המוסמך ונכונותו אומתה.

הוא מוכן לה

לעזוב את הדין

הוא מוכן להעניש את מי שיש לו זכות

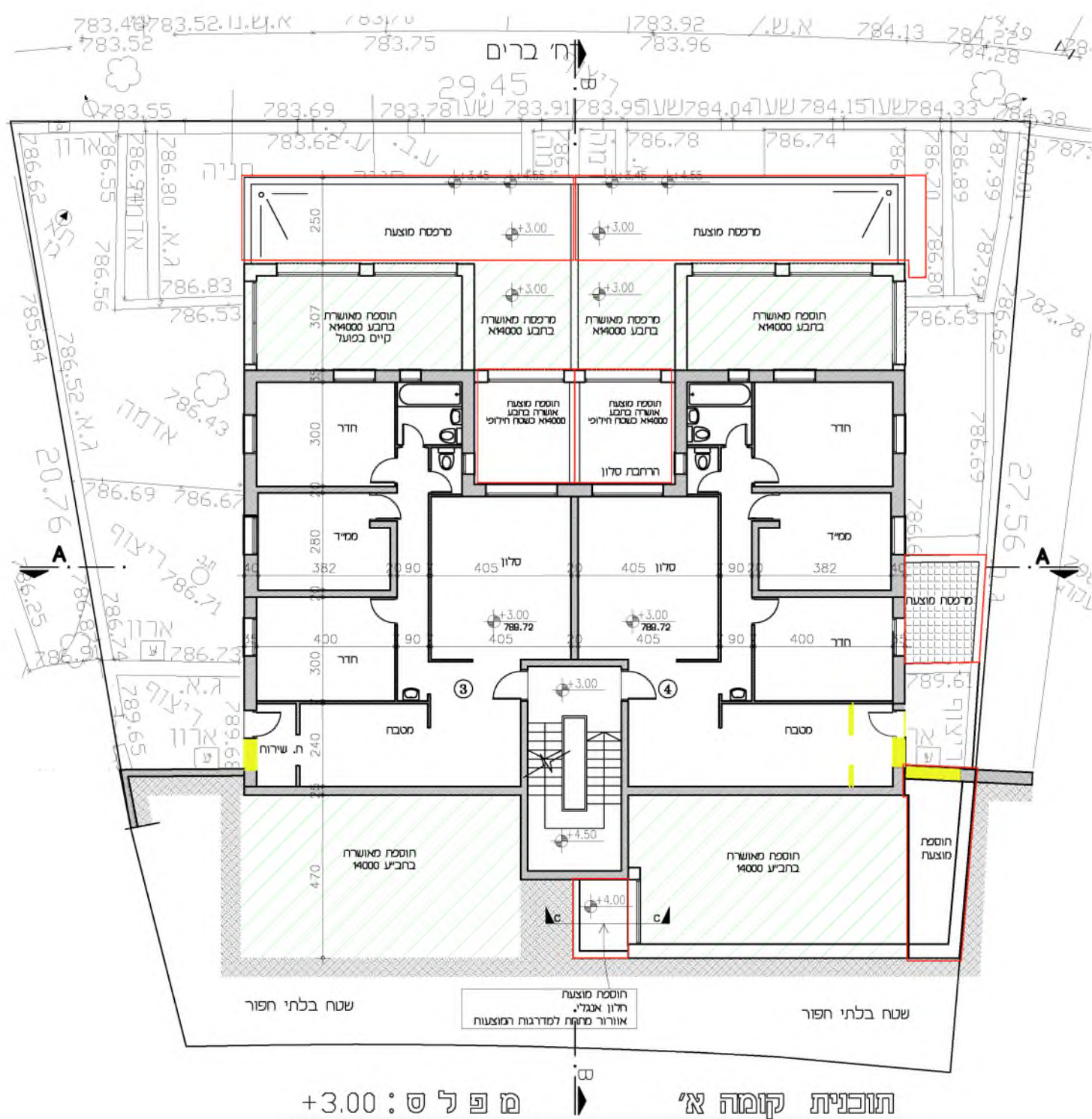
הוא מוכן להעניש את מי שיש לו זכות

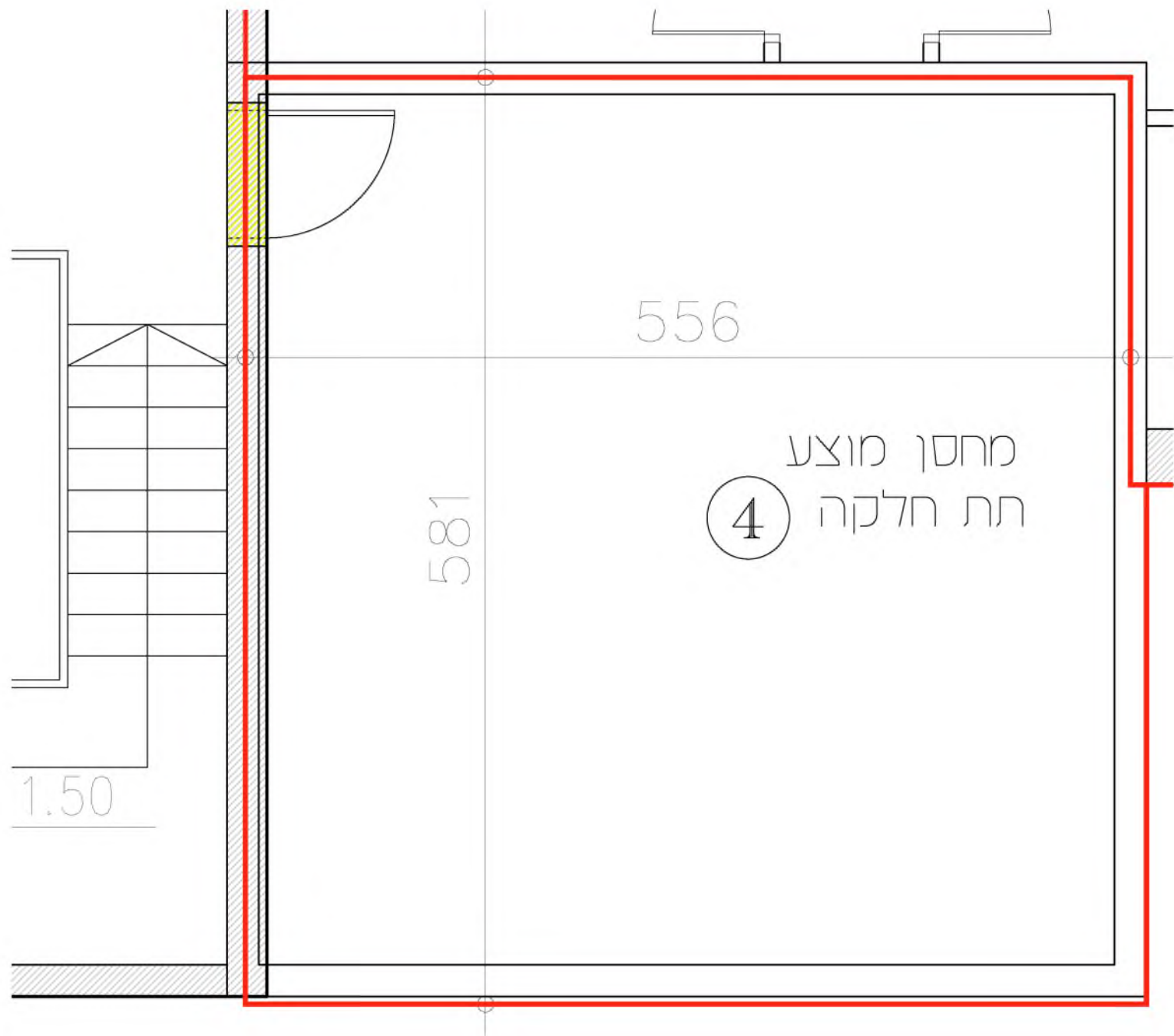
הוא מוכן להעניש את מי שיש לו זכות

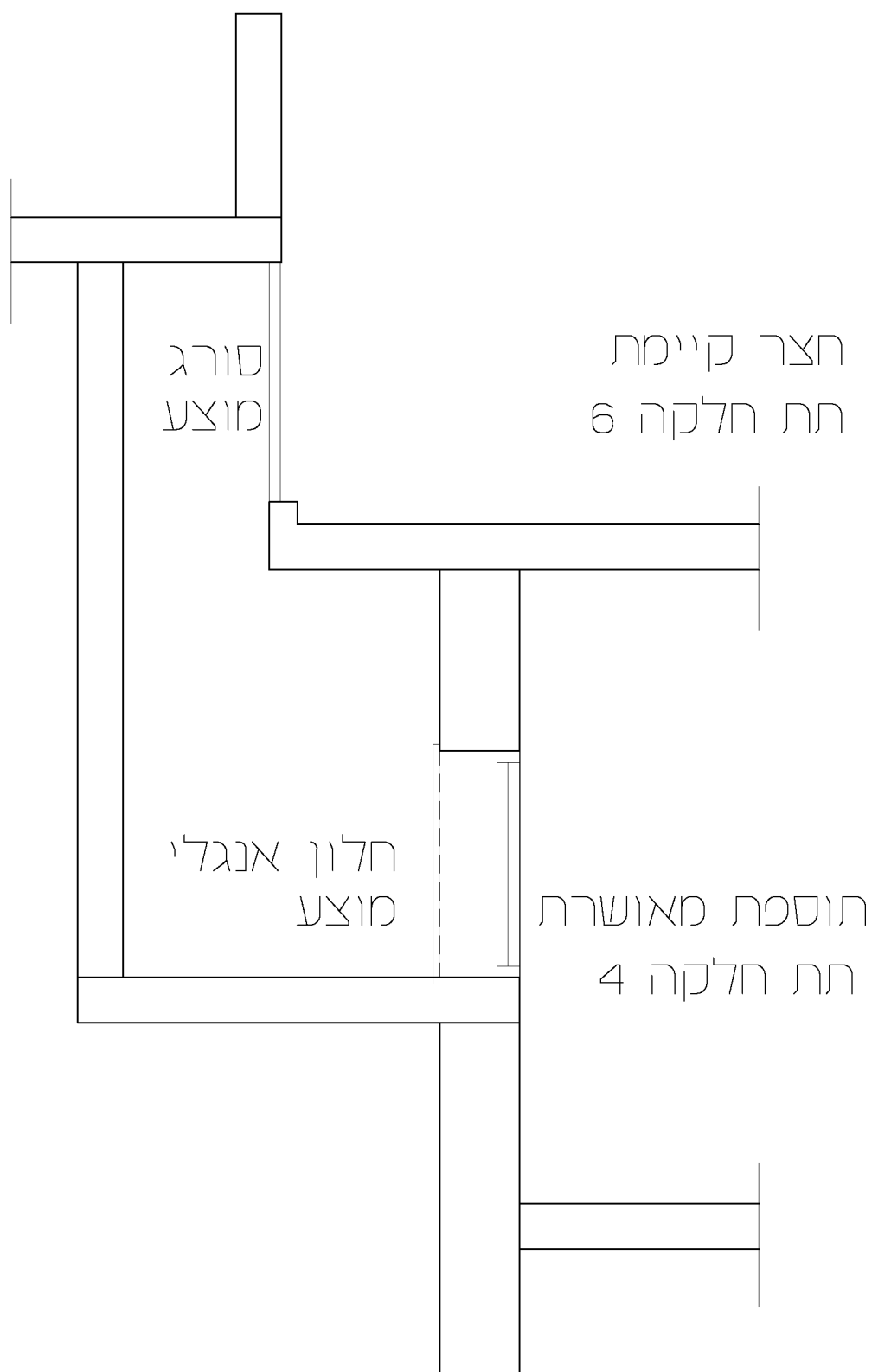
הוא מוכן להעניש את מי שיש לו זכות

הוא מוכן להעניש את מי שיש לו זכות

הוא מוכן להעניש את מי שיש לו זכות







חתך מקומי C-C