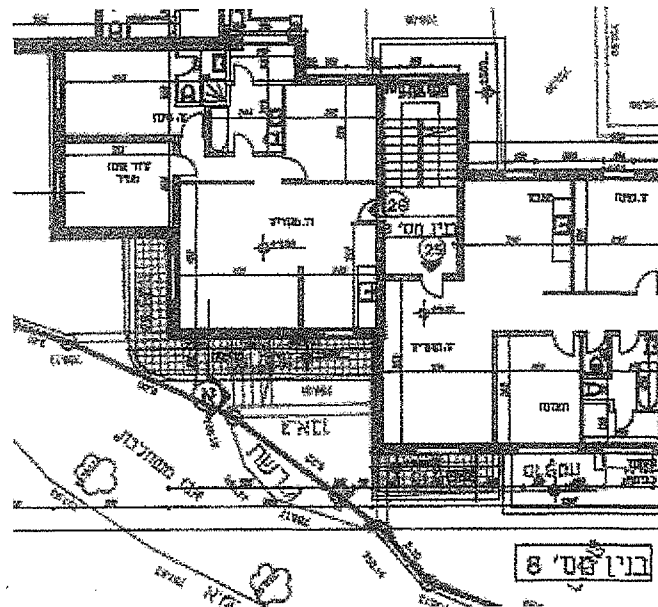


ק"מ 106  
07/05/2025

לכבוד הוועדה המקומית עירית ירושלים

**הנידון: הגשת התנגדות לתכנית 1108331 רחוב מזל דלי 8.10 פסגת זאב.**

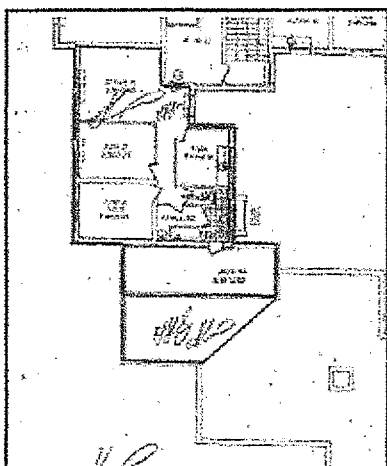
- א. בימים אלו קיבלנו הודעה על פרסום התכנית שבנידון עפ"י ס' 106ב לחוק התו"ב.
- ב. בפתח הדברים, נציין שנפלה טעות בנוסח הפרסום לפיו התוספות המוצעות הן בבנין ברחוב מזל דלי 10 בעוד התוספות שנוספו הן לבנין 8 ו-10. (מצ"ב נוסח הפרסום, נספח מספר 1)
- ג. כמו כן מסמכי התכנית כלל לא פורסמו באתר העירוני ולא יכולנו לדעת כלל שמדובר בבנין שלנו!!!!
- ד. **מן הראוי שיבוצע הליך פרסום מחדש** ע"מ לאפשר לכל הדיירים שיכולים להיפגע להביע את התנגדותם.
- ה. נבקש להדגיש כי טרם קיבלנו התייחסות לטענות שהעלנו כבר בהתנגדותנו לעת הפקדת התכנית ובה תלונה לענין בניה מוצעת על שטח גג שאינו בבעלות מגיש הבקשה לתכנית. (מצורף נספח מספר 2)
- ו. עד כה לא קיבלנו הוכחה כי הבניה המוצעת בתחום הגג כולו אכן נבנית על שטח גג השייך למגיש הבקשה.
- ז. במסמכים שראינו (מסמכי רכישת זכויות) מודגש כי ההצמדה הינה על **חלק** מהגג ולא על הגג בשלמותו. (ראה נספח מספר 3 מצורף) **מהיכן הראיה שיש לו בעלות על כל!!! שטח הגג שלנו?**
- ח. יתרה על כך גם במסמך מרמ"י משנת 2013 צוין שטח ההצמדה בשטח של 83.8 מ"ר בלבד ללא תשריט המוכיח היכן ממוקמת ההצמדה. (נספח מספר 4).
- ט. לפיכך לא ברור לנו כיצד השאירה הוועדה את הבינוי על הגג כולו, כל עוד לא הוכחה בעלות על הגג בשלמותו.
- י. לאור זאת **נבקש לצמצם** את הבינוי על הגג רק בגבולות השטח בבעלות מגיש הבקשה.
- יא. בנוסף, לא ברור לנו כיצד הוצגה תוספת בניה רק לחלק מהדיירים בבנין, שימו לב כי הוועדה התרשמה כי ראוי לתת אפשרות בניה לדיירים נוספים בבנין, במסגרת תכנית זו.
- יב. אנו, דיירי דירה מספר 26 בבנין שברחוב מזל דלי 8, להלן תכנית דירתנו מתוך מסמכי התכנית שהוגשה.



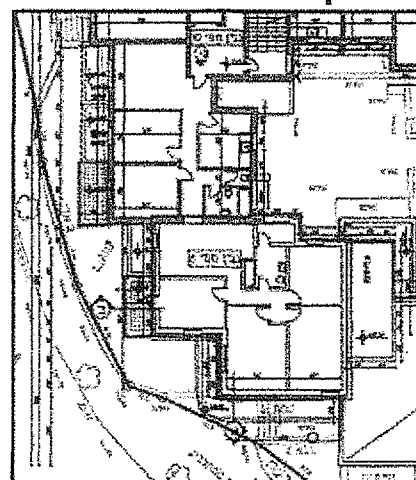
- יג. מעלינו מוצעת הבניה על הגג ואנו לא נהנים מהרחבה זו מהסיבה הפשוטה כי התכנית חוסמת לנו כל אפשרות להרחבת דירתנו כלפי מעלה ורק משום שמתאפשרת בניה בשטח שאינו בבעלות מגיש הבקשה.
- יד. נבקש לתקן את מסמכי התכנית, להקטין את היקף הבניה של מגיש הבקשה רק על שטח שיוכח שבבעלותו ועל יתרת השטח נבקש הרחבה לדירתנו שנמצאת במפלס שמתחת.
- טו. לנוחותכם להלן תכנית הדירה עם ההרחבה המוצעת בתכנית 1108331, זו אל מול תרשים רכישת הזכויות על הגג מתוך חוזה הרכישה.

## השוואה בין התכנית המוצעת להסכם רכישת חלק מהגג

מתוך הסכם הרכישה



מתוך תכנית 1108331

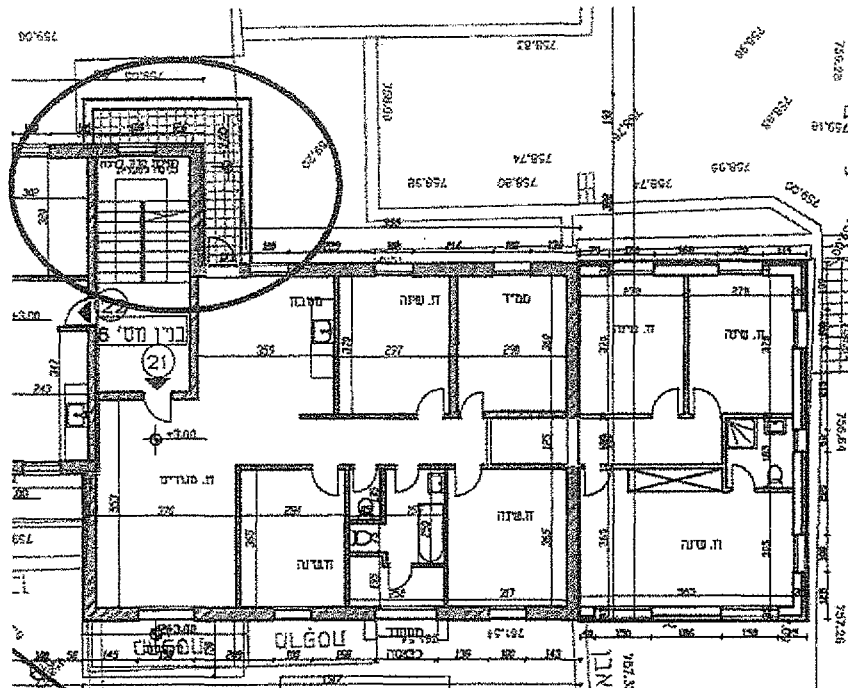


טז. בקשתנו זו אינה בקשה חדשה וראו מכתב התנגדות המצורף כנספח מספר 2, להלן קטע מתוכו:

**לאור כל האמור לעיל אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה לצרף גם את הדיירים שלא הובאה לדיעתם התכנית והם משוייכים להצטרף לתכנית ולבקש גם תוספת עבור דירתם במעמד וועדה זו נבקש לבחון אפשרות לתת אופציות גם לשכנים ועבור המבקש ביטי עפ"י החלק המוצמד אליו בלבד (כפי שטוען שמוצמד אליו)**

יז. לא ברור לנו כיצד ואלו הסכמות הוצגו בין מגיש התכנית באמצעות המתכננת שלו לבין המתנגדים שמכוחם תוקנה התכנית כאשר אנו, משפחת שוורץ, שהיינו חלק בלתי נפרד מאותה התנגדות, לא נחשפנו ולא באו איתנו בדברים בנושא ההרחבה.

יח. בנוסף, מצאנו כי אחת התוספות החדשות שהתווספה במסגרת התיקונים לפי סעיף 106ב', הינה, תוספת מרפסת בצורת האות "ר" לדירה מספר 21 בבנין 8.



מרפסת זו, חוסמת אפשרות עתידית להקמת מעלית עתידית בבנין, משום שמדובר במקום היחיד בבנין שבו היה ניתן להקים מעלית בעת הצורך.

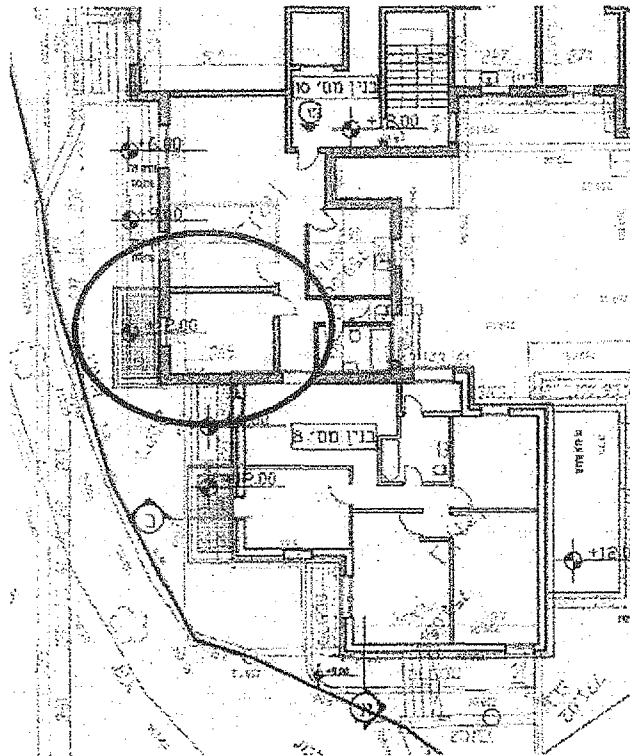
יט. גם לא ברור המלל: "הפיכת חלון לדלת כניסה למעלית", המופיע בכל קומות הבנין בחדר המדרגות, לאור העובדה כי לא ניתן יהיה למקם מעלית במקום זה.

כ. לדעתנו מדובר בניסיון הטעיה מכוון ע"מ ליצור רושם כאילו ניתן יהיה להקים מעלית במקום זה, למרות שאין כל אפשרות לכך.

כא. במאמר מוסגר, שמנו לב רק כעת, כי מוצעת עבור מגיש הבקשה מדירה 13 בבנין 10, מרפסת היוצאת מממ"ד (אעפ"י כי לא צויין במלל כי המקום משמש לממ"ד, אולם, בנקל ניתן ללמוד זאת מתכנית הקומות והשערה זו מתחזקת ככל שלא צויין פתרון מיגון אחר לדירה זו).

ראו תכנית הדירה מצורפת.

לעניות דעתנו העניין אינו תואם את תקנות התכנון והבניה. (הג"א)



בברכה

משפחת שוורץ

אברהם ישעיהו שוורץ ת"ז 307988493

מזל דלי 8/26, ירושלים

*י. ע. שוורץ*  
 חתום: אברהם ישעיהו שוורץ  
 קמח (ג'צ"ב)

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד *משה שופל* מאשר כי ביום 6.5.25 הופיע בפניי מר *אברהם ישעיהו שוורץ* ת"ז: 307988493 ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר אמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

משה שופל, עו"ד  
 רשיון מס' 1563

*משה שופל*  
 חתום: משה שופל

25.12.23



בס"ד

לכבוד

ועדה מקומית עירונית ירושלים

אני הח"מ, שרה הודיה כהן וניו 206196073 בעלת דירה 23 בכתובת מוזל דלי 8 פסגת זאב,

מגישה את התנגדותי לתיק תביע 1108331 בשמי ובשם מתנגדים נוספים:

• משפחת שוורץ (דירה 26)

• שרביט (דירה 25)

• כזע (דירה 23)

המבקש דיר בבניין 10 אשר מבקש לבנות מעל הגג שלנו - גג 8.

אין לו מסמכים המראים שכל הגג שלו בשונה למה שצוין.

ההתנגדות המפורטת מציג (4 דפים נוספים)

שרה הודיה כהן וניו  
חתימה וחתימת

25.12.23  
תאריך

אישור

נסיים בן חיים, עורך דין  
Nissim Ben Haim, Adv.

רשיון מס' 80309

עמדת 34471 ירושלים 9134481

אני הח"מ, נסיים בן חיים, עורך דין, מספר רשיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום 26/12/2023, הופיעה בפניי האדריכלית הנ"ל טלי לוי המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרה כי עליה להצהיר את האמת, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות ההצהרה הסיל וחתימה עליה.

נסיים בן חיים, עורך דין  
Nissim Ben Haim, Adv.

רשיון מס' 80309

כנפי נשרים 13, תייד 34471 ירושלים

טלי 073-3437998, תייד 077-4702123

חתימה וחתימת

26/12/2023

תאריך

## לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

### הנדון- התנגדות לתכנית שמספרה: 101-1108331

1. מר אנטולי קבטני מדירה 13 בבנין 10 (כפי המופיע בגספח הבנין) מגיש תכנית המציעה ביטוי מעל דירה מספר 26 בבנין 8. המגיש טוען שיש בידי מסמך קנייני המראה שהגג שייך לו, אך עד כה לא הוצג בפנינו המסמכים למרות שבקשנו מהגורמים הרלוונטיים לעיין בהם. המסמך היחיד שהוצג הוא זה שסרוק במערכת שכתוב בפירוט: "אסור לרצף אסור לגדר" כפי שמוצג להלן:

הקונים מצהירים כי ידוע להם כי הגג המוצמד לדירתם משמש חלק מהגג שמעל לדירת הנרכשת על ידם, כמסומן בתשריט המצורף לחוזה, וכי הגג הנרכש לא חופד משאר חלקי הגג, וכי על הגג יותקנו דודי שמש ואו רכוש אחר של דיירים - רכוש ואו ציוד המקובל להתקין על גג הקונים מתחייבים לאפשר נישא חופשית לדיירים אל הדודים ואל הציוד, ובנוסף להם מודעים לכך שהזכות הוא של אחרים על הגג תירשם כזיקת חטא. חלק הגג המוצמד מסומן בתשריט מצורף.

מומחר כזה כי חלק הגג המוצמד לדירה לא ירצף, ולא יגדר.

### ולראיית באו הצדדים על החתום:

והואיל ואין נסח טאבו אנחנו רוצים לראות הוכחה מי הבעלים שנרשמו בתצהיר שהוגש על ידו ואת מי החתים, שכן רוב הדיירים לא יודעים על מה מדובר.

יוצא מכך שהתוכנית מתייחסת לשטחים שאינם בעלות המבקש, ועליהם מחלוקת קניינית ואין מספיק חתימות רלוונטיות.

2. הבנין ברחוב מזל דלי 8 (להלן "בנין התכנית") והבנין ברחוב מזל דלי 10 בירושלים (להלן "בנין 10") הם שני בניינים נפרדים, (למרות שיושבים על אותה חלקה) וקיר משותף מתברר ביניהם, אולם לבניינים כניסות שונות, מתקנים שונים, הבניינים מנהלים בנפרד, כאשר לכל בנין ועד בית עצמאי, ובעצם, מלבד הקיר המשותף בין הבניינים אין כל קשר בין בנין התכנית לבנין.

דא עקא, בעניינם למבקש אין הסכמה של אף דייר בבנין 8. שעליו התכנית מוגשת.

3. מר אנטולי לא יידע את כלל הדיירים בבית המשותף על הרצון שלו להגיש תוכנית תב"ע ולא קיים אספת דיירים ליידע אותם על התוכנית, וכך מנע מכלל הדיירים בבית המשותף את היכולת להשתתף בתוכנית. להזכירכם שהגיש בעבר תב"ע שלא צלחה ועדיין ממשיך באותו הקו ולא מידע אף דייר.

לאור כל האמור לעיל אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה לצרף גם את הדיירים שלא הובאה לידיעתם התוכנית והם מעוניינים להצטרף לתוכנית ולבקש גם תוספות עבור דירתם

במעמד וועדה זו נבקש לבחון אפשרות לתת אופציות גם לשכנים. ועבור המבקש ביטוי עפ"י החלק המוצמד אליו בלבד (כפי שטוען שמוצמד אליו)

תאריך: 29.11.23  
לכבוד הוועדה המקומית ירושלים

התנגדות עצמית תכנית מס' 101-1108331

אני מבקש להסיר משטח התכנית את הבניין הסמוך, שיכתובתו  
שמחה הולצברג מס' 19, מפני שאינו נתרם מתכנית זו כלל.

בכבוד רב,  
אנטולי קבטני  
ת"ז-307224352



אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד יגון מלמד מאשר כי ביום 29.11.23 הופיע בפניי מר אנטולי קבטני, ת"ז  
307224352, ואחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר אמת ונ"י יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק  
אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

יגון מלמד עו"ד  
16645/ר.א.ר.  
ר"ח שח"ל ירושלים

בן אבן חברה לבנין ומיתוח בע"מ - רח' החבצלת 12 י-ם טל: 6256566

הסכם

שנערך ונחתם ביום 11.08.1998

בן אבן חברה לבנין ומיתוח בע"מ  
ח.פ. 51-068382-4  
החבצלת 12, ירושלים  
(להלן: "החברה")

בין:

מצד אחד

1. קבטני אנטולי ת.ז. 307224352  
2. קבטני אולגה ת.ז. 307224477  
רח' רוזנבלט 322 דירה 7 רמות ג', ירושלים  
כולם יחד וכל אחד לחוד  
ובערבות הדדית שייקראו  
(להלן: "הרוכש" או "הקונה")

לבין:

מצד שני

לכין:

(להלן: "הקבלן")

מצד שלישי

ובין הצדדים נחתם הסכם למכירת דירה. דירה מספר 13 בבנין 18 מסומן גם A, מתחם 8 פסגת זאב, לפי מכרז מספר 10142/95,

הואיל:

ובדצון הקונים לרכוש את הזכויות על חלק מהגג בבנין A, על דרך הצמדה לדירה, כמפורט לעיל,

והואיל:

לפיכך הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
  2. הקונים רוכשים את הזכויות על חלק מהגג, על דרך הצמדה לדירה, כמתואר במבוא להסכם זה.
  3. תמורת הזכויות הנרכשות על פי הסכם זה, על חלק מהגג ישלמו הקונים למוכרת את הסך של 11,924 ש"ח (שלוש עשרה אלף ושלוש מאות ושבעים ש"ח).
- התמורה תחולק כדלקמן -
- הסך של 6,685 ש"ח (ששת אלפים שש מאות שמונים וחמישה ש"ח) ישולם במעמד החתימה על הסכם זה.

הסך של 5,239 ש"ח (חמשת אלפים מאתיים שלושים ותשע ש"ח) ישולם עד ולא יאוחר מיום 10.9.1998

בן אבן  
רח' החבצלת 12, ירושלים  
ח.פ. 51-068382-4  
טל. 6256566

4. הקונים מצהירים כי ידוע להם כי הגג המוצמד לדירתם משמעו חלק מהגג שמעל לדירה הנרכשת על ידם, כמסומן בתשריט המצורף לחוזה, וכי הגג הנרכש לא יופרד משאר חלקי הגג, וכי על הגג יותקנו דודי שמש ו/או רכוש אחר של דיירים - רכוש ו/או ציוד המקובל להתקין על גג. הקונים מתחייבים לאפשר גישה חופשית לדיירים אל הדודים ואל הציוד, ובנוסף לזה הם מודעים לכך שהזכות הזו של אחרים על הגג תירשם בזיקת הנאה. חלק הגג המוצמד מסומן בתשריט מצורף.

5. מובהר בזה כי חלק הגג המוצמד לדירה לא ירוצף, ולא יגודר.

#### ולראייה באו הצדדים על החתום:

15-11-1  
חב' פננין ופיתוח בע"מ  
ירושלים 94224  
חברת 117  
טל. 02-256456  
החברה

  
הקונה

  
הקונה



בן אבו חברה לבנין ולפיתוח בע"מ, רח' החבצלת 12, ירושלים טל: 02-6256566

הסכם

חתימתו בע"מ  
בן אבו חברה לבנין ולפיתוח בע"מ  
94224 ירושלים  
02-256456, 02-6256566

שנערך ונחתם בירושלים ביום

1999/3/9

9/3/99

בן אבו חברה לבנין ולפיתוח בע"מ

ח.פ. 51-068382-4

החבצלת 12, ירושלים

בין:

להלן: ("החברה")

מצד אחד

1. קבטני אנטולי ת.ז. 307224352

לבין:

2. קבטני אולגה ת.ז. 307224477

רוזנבלט 322, דירה 7 רמות ג', ירושלים

כולם יחד וכל אחד לחוד

ובערבות הדדית שייקראו

להלן: ("הרוכשי" או "הקונה")

מצד שני

לבין:

להלן: ("הקבלן")

מצד שלישי

ובין הצדדים נחתם הסכם למכירת דירה, דירה מספר 13 בבנין 18 מסומן גם A, מתחם 8 פסגת זאב לפי מכרז מספר 10142/95;

הואיל:

ובין הצדדים נחתם הסכם לפיו הוצמד חלק מהגג בבנין A לדירה שנרכשה;

והואיל:

וברצון הקונים לרכוש את הזכויות ולקבל הצמדה לדירה של חלק נוסף מהגג בבנין A כמפורט בתשריט המצורף;

והואיל:

**לפיכך הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הקונים הוכשים את הזכויות על חלק מהגג, כמתואר במבוא להסכם זה.

בן אבו

חתימתו בע"מ  
בן אבו חברה לבנין ולפיתוח בע"מ  
94224 ירושלים  
02-256456, 02-6256566

3. תמורת הזכויות הנרכשות על פי הסכם זה, על חלק מהגג ישלמו הקונים למוכרת את הסך של 31,515 ש"ח (שלושים ואחד אלף חמש מאות וחמישה עשר ש"ח).

התמורה תחולק כדלקמן:

הסך של 8,265 ש"ח (שמונת אלפים מאתיים ששים וחמישה ש"ח) ישולם עד ולא יאוחר מיום 31.4.1999.

הסך של 7,750 ש"ח (שבעת אלפים שבע מאות וחמישים ש"ח) ישולם עד ולא יאוחר מיום 30.5.1999.

הסך של 7,750 ש"ח (שבעת אלפים שבע מאות וחמישים ש"ח) ישולם עד ולא יאוחר מיום 30.6.1999.

הסך של 7,750 ש"ח (שבעת אלפים שבע מאות וחמישים ש"ח) ישולם עד ולא יאוחר מיום 30.7.1999.

4. הקונים מצהירים כי ידוע להם כי הגג המוצמד לדירתם משמעו חלק מהגג שמעל לדירה הנרכשת על ידם, כמסומן בתשריט המצורף לחוזה, וכי הגג הנרכש לא יופרד משאר חלקי הגג וכי על הגג יותקנו דודי שמש ו/או רכוש אחר של דיירים, רכוש ו/או ציוד המקובל להתקין על גג. הקונים מתחייבים לאפשר גישה חופשית לדיירים אל הדודים ואל הציוד, ובנוסף לזה הם מודעים לכך שהזכות הזו של אחרים על הגג תירשם כזיקת הנאה. חלק הגג המוצמד מסומן בתשריט מצורף.

5. מובהר בזה כי חלק נשוא הסכם זה לא ירוצף ולא יגודר.

6. הדייר יכול להקדים תשלומים, כפי יכולתו.

**ולראייה באו הצדדים על החתום:**

חתימת המוכרת  
החברה להשקעות  
מס' 2750586  
ת.ד. 11  
י.ד. 13  
מס' 2750586

הקונה

הקונה



מס' התיק: 11819198  
תאריך: 24/07/2013

לכבוד  
קבוצת אנטולי  
שטחה הולצברג  
ירושלים

## הנדון: הודעה על רישום זכות בנכס

גוש: 30609 חלקה: 15 חת חלקה:

כתובת הנכס: שטחה הולצברג 17 ירושלים

שטח: 64.1 מ"ר ח"כ בע"ר

מסמכים צמודים:

מחשן 12.9 מ"ר

מרפסת 20.2 מ"ר

חניה פתוחה 11.5 מ"ר

גג 83.8 מ"ר

הודעה זו אינה מהווה אישור זכויות ואין להסתמך עליה לצורך העברת זכות.  
המידע עליו מבוססת הודעה הינו חלקי וחסר שכן עיקר הרישומים, ההעברות והפעולות  
מחנכים אצל גורם אחר נגזרים מאכלס/חברה/קבלן אשר ידועם את הנכס בלשכת רישום  
המקרקעין, בבוא העת.  
על מנת לקבל מידע מלא, יש לפנות אל בן-אבו חב. לבניין ולפיתוח בע"מ

חלקיות הזכויות

1/2

1/2

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם -  
מס. זהות/תאגיד

307224352

307224477

ת"ז

ת"ז

קבוצת אנטולי

קבוצת אולגה

2. לבגלי הזכויות הסכם חכירה מהדון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 14/01/2045

3. נכון להודעה אישור זה אין רישומים, העברות ופעולות צהתיביות לרישום משכנתא, עיקולים,  
צווי מניעה, הסכמה להשכנת זכויות וכו' לגבי הנכס הנדון וכפי שתעודכנים  
בתיק הנכס החצוי במינהל (לא כולל שטחים שנרשמו שלא במינהל או שלמינהל לא ידוע  
עליהם).

4. נכון להודעה אישור זה (24/07/2013 08:29) לא הוגשה למינהל בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק המינהל,  
ואין בו כדי להוות הסכמה למדינה/ הפרה מעצמי ההסכם המוזכר לעיל.  
יתר הפרטים ותנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בניה הינם כחפורט בחוזה החכירה,  
לרבות תנאים מיוחדים בכל שיטתם.

24/07/2013 08:29 1/ 2...

מוקד שירותים מהירים ירושלים

מען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, בניין שערי העיר קנטה 1, יפו 210 ת.ד. 36250 ירושלים 11361  
קבלת קהל: בניין שערי העיר קנטה 1, יפו 210 ת.ד. 36250 ירושלים 11361  
טווח קבלת קהל: אגד 8:00-14:00, ב, ג 8:00-17:00  
www.mof.gov.il | חומר מלפני: 03-5575 / 03-5575 | www.mof.gov.il

מס' התיק: 36259  
תאריך: 24/07/2013

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מהווה חלק מהחלטות המנהל, לרבות רישומים בתכנית המפורט לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, בדגש המשכונות, ושם האגודות, ושם החברות.

7. הרישום בלשכת המקרקעין גובר על הרישום בספרי המנהל ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

משרד המשפטים  
רשות מקרקעי ישראל  
ירושלים

בכבוד רב,

(חתימה)

(מקרקעין)

(שם)

\* הערה: פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק המנהל. לתשומת לב - מעב השפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכת רישום המקרקעין על פי תקבוע בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לאחר שנברר הליכי רישום מעודכנים. בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח של גוש וחלקה (חת-חלקה) סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

מוקד שירותים מהירים ירושלים

24/07/2013 08:29 2/ 2

טען למנהלים: דשות מוקרקע ישראל, בנין שער העיר קומה א', יפו 216 ת.ד. 36259 ירושלים 91301  
קבלת קהל: בנין שער העיר קומה ג' יפו 216 י-ם | מועדי קבלת קהל: אגד 8:00-14:00 | בוקר 8:00-17:30  
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 | שער הממשלה: www.gov.il

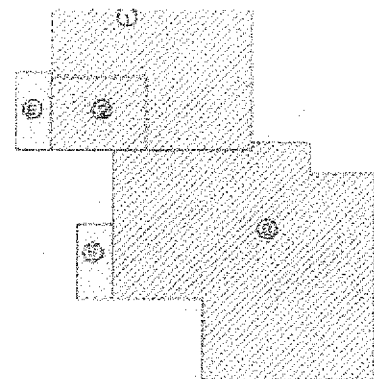
פרטים למידע כללי  
לבנין מס' 8

|                                           |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| מספר התוכנית המאושרת בשטח                 | א.3381      |
| מי הגדום שאישר את התכנית המאושרת          | ועדה מחוזית |
| ישור הקרקע במאוסר בשטח                    | מגורים      |
| שטח בניה כולל מאוסר בתכנית (עיקרי ושירות) | מדר 3573.42 |
| מעל ומחתת הקרקע לבנין                     |             |

1. טבלת חישוב שטחי בניה למגורים:

| שטח עיקרי<br>בבנין |        | שטח שירות<br>בסדר |      | שטח עיקרי + שירות<br>בסדר |         |
|--------------------|--------|-------------------|------|---------------------------|---------|
| מאוסר              | מוצע   | מאוסר             | מוצע | מאוסר                     | מוצע    |
| 2291.76            | 100.56 | 1281.66           | /    | 3573.42                   | 100.56  |
|                    |        |                   |      |                           | 3573.98 |
|                    |        |                   |      |                           | **      |

\*\* 100.56 מדר בניה כולל מוצע המהווה 2.8% מסה"כ שטח הבניה (עיקרי ושירות).  
המאוסר בתכנית א.3381 החלה בשטח



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי ירושלים

הודעה בדבר מתן זכות טיעון ביחס לשינויים עליהם שוקלת הועדה המקומית להורות

בתוכנית מתאר מקומית מס' - 1108331

נמסרת בזאת הודעה, בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: החוק), כי במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מצויים מסמכי תכנית מתאר מקומית מס' 101-1108331

#### מטרת התוכנית:

תוספת בניה בבניין ברח' מזל דלי מס' 10 בקומה רביעית לשם הרחבת יח"ד קיימת.

#### עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 שנוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בנוי לתוספת בנייה בקומה רביעית של הבנין ברח' מזל דלי, 10,

לשם הרחבת יח"ד הקיימת בה , בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור

בתאריך 3/7/2024 דנה הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית המופקדת.

בתום הדיונים קבעה הועדה כי היא שוקלת להורות על שינויים בתוכנית המופקדת, ע"י מתן תוספות בניה נוספות בבניין

הועדה המקומית קבעה כי בטרם קבלת החלטה סופית בעניין, תינתן זכות טיעון לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה.

כמו כן קבעה הועדה המקומית כי הפרסום יהא לתקופה של 30 יום וייעשה באמצעות מסירת הודעות אישיות בתיבות הדואר של דיירי הבניין .

ככל שיוגשו למשרדי הועדה המקומית ירושלים התנגדויות לבינוי המתוקן, תשוב הועדה ותדון בעניינה של התוכנית.

ככל שלא יוגשו התנגדויות כאמור, תאושר התוכנית המתוקנת.

לפיכך נמסרת בזאת הודעה כי מסמכי התוכנית המתוקנים, מצויים במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ועומדים לעיון הציבור.

נוכח האמור לעיל, דיירי הבניינים כאמור לעיל, רשאים לעיין במסמכי התוכנית המתוקנת, במשרדי הועדה המקומית ירושלים, בכיכר ספרא 1 ירושלים, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל.

דיירי הבניינים כאמור רשאים להגיש את טענותיהם ביחס לתוכנית המתוקנת וביחס לשינויים המוצעים במסגרתה, תוך 30 יום ממועד מסירת ההודעות האישיות כאמור, למשרדי הועדה המקומית ירושלים, כיכר ספרא 1, ירושלים, קומה 4, טלפון: 02-6296811.

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה בתיק מס' 1108331 – סטיית מרפסת מעל חצר פרטית במזל  
דלי 8, ירושלים

שלום רב,

שמי אלברט חדזיב, ואני הבעלים והדייר בכתובת מזל דלי 8, דירה 19, ירושלים, דירה  
צמודת קרקע עם חצר פרטית הסמוכה לכניסה לחניה.

ברצוני להגיש בזאת התנגדות רשמית לבקשה להיתר בנייה המופיעה בתיק מס' 1108331  
הכוללת סטיית מרפסת מהבניין הסמוך, החורגת אל שטחי חצרי הפרטית.

#### 1. פגיעה חמורה בפרטיות ובקניין:

המרפסת המתוכננת צופה ישירות לחצרי הצמודה, וגורמת לפגיעה מהותית  
בפרטיות וביכולת ליהנות מהנכס שברשותי. מדובר בהפרה בוטה של זכויות יסוד  
לפרטיות וקניין.

#### 2. שימוש במרמה בחתימות:

חתימות שצורפו לבקשה ניתנו, למיטב ידיעתי, עבור פרויקט אחר לחלוטין – בבנין 10,  
לצורך בנייה על הגג – ולא עבור בנייה או סטייה כלשהי בבנין 8.  
נעשה שימוש לא תקין ואף מטעה בחתימות אלה, מבלי לעדכן או לשתף את הדיירים  
הרלוונטיים – ובכללם אותי.

#### 3. ניצול חד-צדדי של זכויות בנייה:

זכויות הבנייה הקיימות בנכס לא חולקו ולא הוסדרו בהסכמה בין בעלי הדירות. הבנייה  
בוצעה בסתר, תוך התעלמות מוחלטת מזכויותי ובלי לאפשר לי כל חלק במימושן.

#### 4. פגם חמור בהליך הפרסום:

הליך הפרסום לא בוצע כנדרש:

- לא נתלו שלטים בסביבת בנין 8 כפי שנדרש בתקנות.
- הודעות שנשלחו בדואר לא התייחסו לבנין 8 כלל – אלא למידע חלקי שעסק בבנין  
10 בלבד, מה שגרם לכך ששכנים רבים לא ידעו כלל על הבקשה.  
מדובר בפגם מהותי בהליך, שפוגע בזכותנו להגיש התנגדות בזמן ובאופן תקין

#### 5. דרישה לדחייה מיידי של הבקשה:

בשל הפגיעה בפרטיות, החשש למרמה, ניצול הזכויות שלא כדין, והפגמים החמורים בהליך  
הפרסום – אני דורש בזאת לדחות את הבקשה באופן מיידי ולבחון את חוקיות כלל ההליכים

שנעשו במסגרתה.  
אבקש להישמע בפני הוועדה בדיון התנגדויות, ככל שיתקיים.

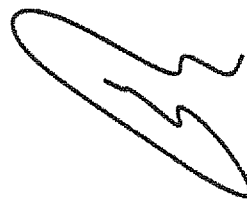
בברכה,  
אלברט חדזייב  
מזל דלי 8, דירה 19, ירושלים  
טל': 050-680-55-99

תאריך: 20.5.25

חתימה אלברט חדזייב

~~פחדת אלברט חדזייב  
בד"ר חשמל מוסמך  
1002811.מ.ר.~~

אני עו"ד מנשה אוחנה מ.ר.  
71703 מאשר חתימת מרשי  
הנ"ל בפני באמצעות  
היועדות חזותית היום  
20/05/25



> חזור

## התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: אמנון אלברט חדזייב / תאריך:  
22:47 20/05/2025 / מספר בקשה: 3264558  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

לצפייה בטופס



בקשה להשלמת מידע



אישור



דיווח



הודעה

### פרטי הבקשה

פרטי  
הבקשה  
מתומצת

איתור תוכנית:

מספר תבע: 1108331

שם  
חדזייב  
משפחה:

הודעה:

שם  
אמנון  
פרטי:אלברט

שם פרטי: אמנון אלברט

שם משפחה:

דואר  
ail.com  
אלקטרוני:

חדזייב

סוג זיהוי:

תעודת  
306064155

ת.ז.

מזהה:

זהות:

306064155

טלפון נייד:

מזהה  
1108331

6805599

קידומת טלפון נייד:

תב"ע:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל: albert140@gmail.com

סטטוס  
טיפול

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד



3. ניצול חד-צדדי של זכויות בנייה:  
זכויות הבנייה הקיימות בנכס לא חולקו ולא  
הוסדרו בהסכמה בין בעלי הדירות. הבנייה  
בוצעה בסתר, תוך התעלמות מוחלטת  
מזכויותי וכלי לאפשר לי כל חלק במימושן.

4. פגם חמור בהליך הפרסום:  
הליך הפרסום לא בוצע כנדרש:  
• לא נתלו שלטים בסביבת בנין 8 כפי שגדרש  
בתקנות.  
• הודעות שנשלחו בדואר לא התייחסו לבנין 8  
כלל - אלא למידע חלקי שעסק בבנין 10  
בלבד, מה שגרם לכך ששכנים רבים לא ידעו  
כלל על הבקשה.  
מדובר בפגם מהותי בהליך, שפוגע בזכותנו  
להגיש התנגדות בזמן ובאופן תקין

5. דרישה לדחייה מיידי של הבקשה:  
בשל הפגיעה בפרטיות, החשש למרמה, ניצול  
הזכויות שלא כדון, והפגמים החמורים בהליך  
הפרסום - אני דורש בזאת לדחות את הבקשה  
באופן מיידי ולבחון את חוקיות כלל ההליכים  
שנעשו במסגרתה.  
אבקש להישמע בפני הוועדה בדיון התנגדויות,  
ככל שיתקיים.  
בברכה,  
אלברט חדזייב  
מזל דלי 8, דירה 19, ירושלים  
טל': 050-680-55-99  
תאריך: 20.5.25

חתימה אלברט חדזייב



חוסרים  
בצחופות: 0

מספר  
צחופות: 2

צחופות  
תצהיר



Ⓢ כתב סינה Ⓢ ויכוח הפיתוח על ⓧ סיווג מחקריות ליעוד

בחן מיכל

נגישות ⓧ

רפרנט

מערכת ניהול טפסים



## יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ : זלמן ח'ג ת.ז. 306064155 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד  
עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין :  
הזמנת חקירה בבית המשפט : ח'ג ח'ג בנוגע ל :  
וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום : 30 לחודש : 6 , 2025

זלמן ח'ג

חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

~~עורך דין וטריון עוז כהן  
Oz Cohen Adv. Notary  
רשית 3977-24  
ירושלים~~  
~~עו"ד עוז כהן~~  
~~רח' יהושוע בן נון 38~~

כתובת מייל : \_\_\_\_\_

טל' נייד : \_\_\_\_\_

כתובת מגורים : \_\_\_\_\_

## בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה בירושלים

בקשה 101-11-8331  
רח' מזל דלי 8, 10  
גוש 31306 חלקה 28

### בעניין המתנגדים:

1. אלברט אמנון חדזייב ת.ז. 306064155

2. ברכה חדזייב ת.ז. 066057209

ע"י ב"כ עו"ד ונוטריון עוז כהן מ.ר. 24271  
מרח' יהושוע בן נון 38 א ירושלים  
טל': 6542333 פקס: 6542777  
מייל: [advoz@gmail.com](mailto:advoz@gmail.com)

### "המתנגדים"

- נ ג ד -

החלטת הוועדה המחוזית

### "מבקש התוכנית- המשיב"

## התנגדות

מוגשת בזאת ההתנגדות לתוכנית 101-11-8331 רח' מזל דלי 8, 10 גוש  
31306 חלקה 28 :

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### **הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1108331

הרחבת יח"ד קיימות ברחוב מזל דלי 8 ו - 10, פסגת זאב ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין

<http://mava:ipplan.gov.il/SV4/1/1005236804/310>

מועד הפקח: 13/03/2025 11:56 - עמוד 1 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 43

תכנית מס': 101-1108331 - שם התכנית: הרחבת יחיד קיימות ברחוב מזל דלי 8 ו - 10, פסגת זאב ירושלים

## דברי הסבר לתכנית

### תיאור המקום

התכנית מוצעת בשכונת פסגת זאב בירושלים, רח' מזל דלי 8 ו - 10.

שטח התכנית הינו 2.959 ד'.

הבניין הקיים מאושר ע"י היתר מס' 1996/550.0.

הבניין בנוי בארבעה אגפים הצמודים זה לזה, ובנויים בדרוג, כך שמפלס הגג הסופי שונה בין האגפים.

### רקע תכנוני לתכנית

במקום חלה תכנית 3381 א, הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד.

בשנת 2008, נתקבלה בקשה לתוספת טרפסות סוכה.

### תיאור הבניין המוצע

התכנית מציעה אגף להרחבות יחיד קיימות בבניין מס' 8.

כמו"כ התוכנית מציעה תוספת בנייה עבור יחיד קיימת השייכת לבנין מס' 10, אולם התוספת מתוכננת בשטח בנוי מס' 8.

1. המתנגדים הינם בעלי דירה בקומה הראשונה ברח' מזל גדי 8 בשכונת פסגת זאב בירושלים.

2. להלן תמונת המתחם:



3. להלן תמונת הבניין: דירת המתנגדים



4. משפחתם של המתנגדים הינה בת 7 נפשות- 5 ילדים קטינים בגילאים 7, 8, 12, 13, 16 וזוג הורים.

רצ"ב נספח מתוך ת.ז ומסומן: "2".

5. בבית 4 חדרי שינה קטנים בלבד.

6. המתנגדים מעוניינים אף הם בהרחבת דירתם.

7. התנגדותם של המתנגדים היא בכך שקיימת **אפליה וקיפוח** בתוכנית לרעתם.

8. המתנגדים, בעלי דירה בבית המשותף ובעלי משפחה גדולה, לא זכו להרחבה כלשהי במסגרת התוכנית.

9. המתנגדים מודרו, והדיירים פעלו מאחורי גבם על מנת לקדם את הרחבת דירותיהם, ללא שיתוף והרחבה גם לדירת המתנגדים.

10. קיימים פתרונות מעשיים על מנת לאפשר גם למתנגדים ליהנות מהרחבת דירתם- לא יעלה על הדעת ולא יתכן שכולם יהנו ורק הם יקופחו.

11. אין כל מניעה להמשיך את הדירה מעל הכניסה לחנייה, הגם שהחנייה לא פעילה ואינה משמשת זה שנים רבות לחניית כלי רכב:



12. תביעה היא פעולה שניתן להגישה אחת ל- 10 שנים- קבלת התוכנית תוך קיפוח המתנגדים, תסתום את הגולל על האפשרות להרחיב את דירת המתנגדים לשנים רבות קדימה.

13. כמו כן, המתנגדים נהגו לבנות סוכה בגינה מול דירתם, וכעת מבוקשת מפרסת אשר תפריע את הקמת הסוכה.



14. סעיף 71 ב (ז) לחוק המקרקעין התשכ"ט- 1969 קובע כדלקמן:

**ז. לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.**

ניתוח השפעות תכנית בניין עיר מס' 101-1108331 – תוספות בנייה וזכויות דיירי קומת הקרקע

### רקע תכנוני: (האדריכל ישראל חיימן)

תכנית בניין עיר מס' 101-1108331 גובשה במטרה לאפשר תוספות בנייה בבניין קיים, תוך שיפור איכות המגורים והגדלת שטחי הדירות. עיקר הדגש בתוכנית הוא תוספות בחזית הצפון-מערבית, **בדילוג על קומת הקרקע**, באמצעות בניית שני קירות מעל רמפה קיימת – אשר משמשת ככניסה לחניון תת-קרקעי – ועל גביהם הרחבות לדירות בקומות העליונות.

### השפעה על זכויות דיירי קומת הקרקע:

פתרון תכנוני זה יוצר מצב שבו **דיירי קומת לרבות דירת המתנגדים, הקרקע אינם יכולים להרחיב את יחידת הדיור שברשותם**, להבדיל מהדיירים שמעליהם המרוויחים שטח בנוי נוסף מכוח התכנית. מגבלה זו יוצרת פגיעה קניינית – בכך שהיא שוללת מדיירי הקרקע את האפשרות להרחבה, גורעת משווי נכסם וממזה את זכויותיהם הפוטנציאליות פחות מדיירי שאר הבניין. נוסף על כך, מבחינה אדריכלית נגרעת אפשרות ההשתלבות הטבעית של קומת הקרקע במערך הבניין, בשל מגבלות בשטח השימוש ובפתרונות הגישה.

### תיאור מצב הרמפה והשינויים המוצעים:

הרמפה הקיימת מורכבת משלושה מקטעי שיפוע: 3 מ' ראשוניים בשיפוע  $7.5^\circ$ , 14.5 מ' בשיפוע  $12^\circ$ , ו-3 מ' אחרונים גם הם  $7.5^\circ$ .

בתכנון החדש מוצע להעצים את השיפוע המרכזי ל- $15^\circ$ , תוך שמירה על שיפועי הקצה. שינוי זה מאפשר חיסכון באורך הרמפה, **ובכך מפנה שטח בקומת הקרקע לפתרונות הרחבה**.

### הרחבות מוצעות והשפעתן:

הרחבות מעל קומת הקרקע מתוכננות עם חזית של 6.00 מ' ורוחב של 9.50 מ', סה"כ 57 מ"ר. בקומת הקרקע, בתצורה הנוכחית, ההרחבה מתאפשרת רק בשטח 27.60 מ"ר כתוצאה ממגבלות הרמפה.

שינוי השיפוע מאפשר הגדלת ההרחבה עד ל-40 מ"ר, תוך ניצול יעיל של הקרקע ויצירת פתרון נגיש ומהותי לדיירי הקומה. (וכך המתנגדים יוכלו לקבל גם הרחבה).

### היבטים תקיניים ותכנוניים:

על פי התקינה, יש לשמור על מדרונות רמפה בטווחים המותרים (לרוב עד  $15^\circ$ ), לשם שמירה על נגישות ובטיחות.

הפתרון המוצע עומד בדרישות התקן, ובכך מאפשר לא רק הרחבה לצורכי מגורים, אלא גם שמירה על נגישות מיטבית, בטיחות דיירים והזרמת תנועה חלקה.

### סיכום והמלצות:

באמצעות שינוי שיפוע הרמפה ותכנון מחודש של תוספות הבניה, ניתן לאזן בין צורכי ההרחבה של כלל הדיירים, תוך שמירה על עקרון שוויון בזכויות הקניין. הפתרון המוצע מאפשר לדיירי הקרקע ליהנות מהרחבת דירתם בדומה לדיירי הקומות העליונות, מבלי לפגוע בתקני הנגישות והבטיחות. בנוסף, התכנון החדש תורם לחיזוק הערך האדריכלי והתפקודי של הבניין כולו, משפר את חזיתותיו ותורם לרווחת כלל הדיירים.

### המלצה אדריכלית: (האדריכל ישראל חיימן)

לאשר את שינוי שיפוע הרמפה בהתאם לתקנים, ולהשלים את תכנון ההרחבות כך שכל דיירי הבניין, ובפרט דיירי קומת הקרקע, יוכלו לממש את מלוא פוטנציאל זכויותיהם התכנוניות. תכנון מושכל זה ישרת הן את צורכי המגורים והן את ערך הנכס לאורך זמן. המבנה כולו.

### אחרית דבר

29. לאור כל האמור מבוקש לדחות /לגנוז את התוכנית המוצעת על הסף או לגופא, ולחילופין להורות על עריכת שינויים משמעותיים בה כך שהמתנגדים יוכלו לקבל גם הרחבת דיור.

30. רצ"ב תצהיר לתמיכה בהתנגדות

31. אנו מבקשים לזמן אותנו לכל דיון המתקיים בתוכנית, ושומרים על זכותנו להוסיף טיעונים ומסמכים במהלך הדיון או לפניו, לרבות חוו"ד מקצועיות, שטרם הוגשו בשל קוצר הזמן ו/או יידרשו בהמשך בהתאם להתפתחויות.

ירושלים היום : 20 בחודש יולי, 2025




---

עו"ד עוז כהן  
ב"כ המתנגדים

## תצהיר

אני החתום מטה, **אלברט אמנון חדזייב ת.ז. 306064155** לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה ובתוספת להתנגדות לתוכנית

ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.

1. אני מצהיר כי האמור בסעי' 1-31 הינם לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, ומתוך נתונים וחומר אדריכלי שהעובר ונמסר לי מאת ב"כ.

ג. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

  
המצהיר

## אישור

אני, עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום: 20.7.25 חתם **אלברט אמנון חדזייב ת.ז. 306064155** על תצהיר זה, לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את כל האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עו"ד דין ונטרין ע"ז כהן  
Oz Cohen Adv. X  
רשומה 2242/17  
38 א' ירושלים  
עו"ד עוז כהן, עו"ד  
רח' יהושוע

3 0606415 5

3 0606415 5

חדז'ייב

אמנון אלברט

מזל דלי

8

ירושלים

02.10.2018 כ"ג בתשרי התשע"ט

0 6605720 9

חדז'ייב

ברכה

נשוי

9757304

19

3 0606415 5

3 0606415 5

ילד/ילדה  
ولد/بنت

חדז'ייב

נתנאל אליהו

חדז'ייב

דביר יעקב

זכר

2 1879164 8

3 3601874 2

21.02.2012 כ"ט בשבט התשע"ב

המעמד: אזרחות ישראלית

12.11.2009 כ"ה בחשוון התש"ע

המעמד: אזרחות ישראלית

3 0606415 5

3 0606415 5

ילד/ילדה  
ولد/بنت

חדז'ייב

רעות

חדז'ייב

תהילה

נקבה

2 2263668 0

3 4365972 8

03.01.2017 ו' בסבת התשע"ז

המעמד: אזרחות ישראלית

01.10.2013 כ"ז בתשרי התשע"ד

המעמד: אזרחות ישראלית

ילד/ילדה  
ولد/بنت

3 0606415 5

ילד/ילדה  
ولد/بنت

חדז'ייב

נעמה

נקבה

3 4362091 0

מספר זהות  
בעל התעודה

מספר זהות  
בעל התעודה

שם המשפחה  
اسم العائلة  
השם הפרטי  
الاسم الشخصي  
המין  
الجنس  
תאריך הלידה  
تاريخ الميلاد

שם המשפחה  
اسم العائلة  
השם הפרטי  
الاسم الشخصي  
המין  
الجنس  
תאריך הלידה  
تاريخ الميلاد

09.09.2018 כ"ט באלול התשע"ח

המעמד: אזרחות ישראלית

**דורון לנגה משרד עורכי דין ונוטריון**  
**DORON LANGE LAW OFFICES AND NOTARY**

DORON LANGE ADVOCATE  
ZION EZRA ADVOCATE  
SHAI MELCER ADVOCATE  
YEHONATAN SABAG ADVOCATE  
MOSHE AZOLAY ADVOCATE  
NOAM ZELCER ADVOCATE

ירושלים  
8 באוקטובר 2017  
סימון: ב-606(ו)39

דורון לנגה עורך דין  
ציון עזרא עורך דין  
שי מלצר עורך דין  
יהונתן סבאג עורך דין  
משה אזולאי עורך דין  
נעם זלצר עורך דין

לכבוד  
מר יחונתן בן נתן, ע"ד  
רח' שמואל הנגיד 6  
**ירושלים 94582**

ח.נ.,

**הנדון: העברת זכויות גוש 30609 חלקה 15**  
**חנה אסולין – אלברט וברכה חזדייב**

הח"מ מונה במסגרת הליכי פרוק של חברת בן אבו חברה לבנין ולפיתוח בע"מ (בחסדר), כחברה משכנת על פי צו ביהמ"ש המחוזי בירושלים - תיק פש"ר 769/03.

הריני לאשר העברת הזכויות כדלקמן:

**בענין שבין:** אסולין חנה ת.ז. 073398059;

לחל: "מעביר הזכות"

**לבין:** אלברט אמונו חזדייב ת.ז. 306064155;

ברכה חזדייב ת.ז. 066057209;

לחל: "מקבלי ההעברה"

הנכס: דירת 5 חדרים, בבנין מס' 18 ברחוב שמחה חולצברג פסגת זאב, תיק מינוחל 11819230 מ'; ניתנה התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות חתחייבות ללא הגבלת בטוח. אין באישור זה כדי להתייחס או לקחת אחריות בנוגע לעיקולים ואו שעבודים ואו משכנתאות שלא חובאו לידיעת החברה או הח"מ.

בכבוד רב ונב"ח,

דורון לנגה, ע"ד  
מכח צו שיפוט של ביהמ"ש  
המחוזי ב-י, בחסדר של  
חברת בן אבו חברה לבנין  
ולפיתוח בע"מ ת.פ"ר 769/03

U:\b606\mesbakon\p-zeev-30609-15b18-d19-nl-m.docx ר/דל

E-mail: [langed@bezeqint.net](mailto:langed@bezeqint.net)

ירושלים: רמב"ן 32 (פינת אוסישקין), 92268 טל. 02-5818746/55 פקס. 5670226.072-2-5818746/55 Tel. 972-2-5818746/55 Fax. 5670226.072-2-5818746/55  
אשדוד: האורגים 18, 77809 טל. 08-8525822, 8527211 פקס. 8525822, 8527211 Tel. 972-8-8525822, 8527211 Fax. 8525822, 8527211

תדון: הודעת רשות מקרקעי ישראל  
 בקשה לתעבית זכות שכירות

בקשה מיום 06/09/17 נכון ל 06/09/17

כתובת תכנס: מזל רלי 8  
 ירושלים

חלקה/גוש: 15-30609  
 בית/דירה: 18/19

אשור: הננו מאשרים בצו תעבית זכות השכירות ת"ל,

חלק: 1/1 חשם: אסולין סמח

חלק: 1/2 לפס: חזי"ב ברכה  
 1/2 חזי"ב אלברט אהרון

תכנס מהווה, לא חלים עליו דמי חכירה שתיים.

בבנין רב,  
**אגבל דרוו**  
 רשות מקרקעי ישראל  
 יוחד לעמות ירושלים  
 (חתימה) (שם) (תפקיד)

ט.ל.ח

מוקד שירותים מהירים ירושלים

מען למכתבים: רשות מקרקעי ישראל, בניין שערי העיר קומה ו', יפו 216 ת.ד. 36259 ירושלים 9136102  
 קבלת קהל: בניין שערי העיר קומת כניסה, יפו 216 י-ם | מועדי קבלת קהל: א,ג,ה 08:00-14:00 ב,ד 08:00-17:30  
 מוקד טלפוני: 03-9411011 / \*5575 | שער הממשלה: www.gov.il | www.land.gov.il

## הסכם

שנערך ונחתם בירושלים ביום 21 חודש נובמבר 2016

בין: חנה אסולין ת.ז. 073398059

שתקרא להלן: "המוכר")

### מצד אחד

לבין: 1. אלברט אמנון חדזייב ת.ז. 306064155  
2. ברכה חדזייב ת.ז. 066057209  
שניהם ביחד ולחוד  
ויקראו להלן: הקונה

### מצד שני

והמוכר מצהיר כי הינו המחזיק והבעלים הבלעדי של זכויות חכירה מהוונת לדורות בדירה מגורים בת 5 חדרים בשטח 98.7 מ"ר וכן חצר צמודה בשטח 72 מ"ר וחניה ה בשטח 11.5 מ"ר ובכרש המשותף הצמוד אליה ברחוב מזל דלי 8/19 בשכונת פסגת זאב ירושלים ורשומה בספרי רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) כדירה ברחוב שמחה הולצברג 17 ירושלים. הדירה רשומה בספרי רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) גוש 30609 חלקה 15 וכן בחברה משכנת נופי עמק איילות בע"מ אצל כונס הנכסים ער"ד דרון לנגה בהתאם לאישורי זכויות המצורפים להסכם כנספחים א' ו-ב' וצילום הסכם חכירה נספח ג'.  
להלן: הנכס או הדירה.

והואיל:

והמוכר מצהיר כי זכויותיה בנכס נקיות ומשוחררות מכל עיקול, משכנתא, שיעבוד ו/או כל תביעה זכות אחרת של צד ג' כלפי המוכר ואין כל מניעה חוקית למוכר למכור את זכויותיו בנכס לקונה.

והואיל:

והמוכר מעוניינת למכור ולהעביר לקונה את כל זכויותיה בנכס ולמסור את החזקה בנכס לקונה בהתאם לתנאי ההסכם דלהלן כשהן נקיות ומשוחררות מכל שיעבוד ו/או עיקול ו/או מניעה כלשהיא.

והואיל:

והמוכר מצהיר כי הודיעה לקונה כי החניה הצמודה לה תפוסה בידי פולש באופן בלתי חוקי וכי לא נקטה בכל אמצעי משפטי לסילוק ידו של הפולש מהחניה והיא מוכרת לקונה את הזכויות בדירה ובחניה כפי שהן. יחד עם זאת תעזור בכך המוכרת לקונה ככל יכולתה ככל שאין הדבר כרוך בהוצאות כספיות.

והואיל:

והקונה מצהיר ומאשר כי ראה ובדק את הנכס ואת מיקומו ואת זכויות המוכר בו ואופן רישומו וכן את מצבו התיכנוני והפיזי וכן את מצב החניה והמחסן שאינו רשום במנהל מקרקעי ישראל ובחברה המשכנת, והינו מעוניין לקנות מאת המוכר את כל זכויותיו בנכס AS IS כשכל מתקניה ומערכותיה לרבות מערכות המים, החשמל, ההסקה- יונקס, הגז והביוב. לפי הסכם זה ובכפוף להצהרות המוכר כי לא קיים פגם נסתר שאינו מגלה אותו לקונה.

והואיל:

והמוכר מצהיר כי לא ביצעה כל פעולת בניה בנכס הטעונה היתר כדין ללא היתר, וכי לא קיים כל צו הריסה ו/או איסור שימוש על הדירה או חלק מהדירה וכן לא קיים כל פגם או מום נסתר הידוע לו ואינו מגלה אותו לקונה לפני חתימת הסכם זה.

והואיל:

והמוכר מצהיר כי הדירה נשוא הסכם זה הינה דירתה היחידה וכי ביום 1.1.2014 לא הייתה לה כל דירה נוספת וכי תבקש פטור ממס שבח מקרקעין בהתאם לנתונים אלה.

והואיל:

חנ

ברכה

אלברט

מדינת ישראל  
מינהל התכנון  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

כ"ט טבת תשפ"ד  
10 בינואר 2024  
סימוכין : 2318632  
רשימה מס' : 2024007

לכבוד  
אליעזר ראובברגר  
יו"ר הועדה המקומית  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים  
רחוב ככר ספרא 1  
ירושלים פקס: 02-6296453

הנדון : תכנית מתאר מקומית מס': 101-1108331 ישוב - ירושלים

תוכנית שאינה טעונה אישור ע"פ סעיף 109 (א) לחוק.

בתוקף סמכותי, על פי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, שהואצלה לי,  
על ידי השר, הריני להודיע כי ביום 10/01/2024 נקבעה התכנית שבנדון, על-ידי  
כתכנית שאינה טעונה אישור לפי סעיף 109 (א) לחוק.

יש להעביר למינהל התכנון ולמחוז העתק תכנית מאושרת בהתאם לסעיף 118 לחוק  
התכנון והבניה.

בכבוד רב,

שירה תלמי באבאי  
יו"ר ועדה מחוזית  
מחוז ירושלים

העתק : הממונה על בקרת תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות

טלפון: 074-7697100  
פקס: 074-7697139

כתובת : רחוב שלומציון 1

אתר המשרד: [www.iplan.gov.il](http://www.iplan.gov.il)

קבלת קהל : ימים א-ג 9:00-15:00

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

## מרחב תכנון מקומי ירושלים

### הודעה בדבר מתן זכות טיעון ביחס לשינויים עליהם שוקלת הועדה המקומית להורות בתוכנית מתאר מקומית מס' 1108331

נמסרת בזאת הודעה, בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: החוק), כי במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מצויים מסמכי תוכנית מתאר מקומית מס' 101-1108331

#### מטרת התוכנית:

הרחבות יח"ד קיימות ברח' מזל דלי מס' 10, 8,

#### עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 שני במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת הבנויים הבאים בשטח:

בבנין שברחוב מזל דלי 8:

א. הארכת כניסה לחניה קיימת בקומת הקרקע ובהתאם לגספח הבינוי.

ב. תוספות בניה בניה בקומות ראשונה שניה ושלישית לשם הרחבות יח"ד קיימות ובהתאם לגספח הבינוי.

בבנין שברחוב מזל דלי 10:

א. תוספת קומה בקומה רביעית על שטח הגג הקיים של הבניין ברחוב מזל דלי 8 לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ובהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2:2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור

בתאריך 3/7/2024 דנה הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית המופקדת בתום הדיונים קבעה הועדה כי היא שוקלת להורות על שינויים בתוכנית המופקדת, ע"י מתן תוספות בניה נוספות בבניין.

הועדה המקומית קבעה כי בטרם קבלת החלטה סופית בעניין, תינתן זכות טיעון לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה.

כמו כן קבעה הועדה המקומית כי הפרסום יהא לתקופה של 30 יום ויעשה באמצעות מסירת הודעות אישיות בתיבות הדואר של דיירי הבניין. ככל שיוגשו למשרדי הועדה המקומית ירושלים התנגדויות לבינוי המתוקן, תשוב הועדה ותדון בעניינה של התוכנית. ככל שלא יוגשו התנגדויות כאמור, תאושר התוכנית המתוקנת. לפיכך נמסרת בזאת הודעה כי מסמכי התוכנית המתוקנים, מצויים במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ועומדים לעיון הציבור.

נוכח האמור לעיל, דיירי הבניינים, כאמור לעיל, רשאים לעיין במסמכי התוכנית המתוקנת, במשרדי הועדה המקומית ירושלים, בכיכר ספרא 1 ירושלים, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל. דיירי הבניינים, כאמור רשאים להגיש את טענותיהם ביחס לתוכנית המתוקנת וביחס לשינויים המוצעים במסגרתה, תוך 30 יום ממועד מסירת ההודעות האישיות כאמור (22/06/2025), למשרדי הועדה המקומית ירושלים, כיכר ספרא 1, ירושלים, קומה 4, טלפון: 02-6296811.

תאריך פרסום: 22/06/2025

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

## מרחב תכנון מקומי ירושלים

### הודעה בדבר מתן זכות טיעון ביחס לשינויים עליהם שוקלת הועדה המקומית להורות

#### בתוכנית מתאר מקומית מס' 1108331

נמסרת בזאת הודעה, בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: החוק), כי במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מצויים מסמכי תכנית מתאר מקומית מס' 101-1108331

#### מטרת התוכנית:

הרחבות יח"ד קיימות ברח' מזל דלי מס' 10, 8

#### עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 שנוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת הבנויים הבאים בשטח:

בבניין שברחוב מזל דלי 8:

א. הארכת כניסה לחניה קיימת בקומת הקרקע ובהתאם לנספח הבינוי.

ב. תוספות בניה בניה בקומות ראשונה שניה ושלישית לשם הרחבות יח"ד קיימות ובהתאם לנספח הבינוי.

בבניין שברחוב מזל דלי 10:

א. תוספת קומה בקומה רביעית על שטח הגג הקיים של הבניין ברחוב מזל דלי 8 לשם הרחבת

יחידת דיור קיימת ובהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור

בתאריך 3/7/2024 דנה הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית המופקדת. בתום הדיונים קבעה הועדה כי היא שוקלת להורות על שינויים בתוכנית המופקדת, ע"י מתן תוספות בניה נוספות בבניין.

הועדה המקומית קבעה כי בטרם קבלת החלטה סופית בעניין, תינתן זכות טיעון לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה.

כמו כן קבעה הועדה המקומית כי הפרסום יהא לתקופה של 30 יום ויעשה באמצעות מסירת הודעות אישיות בתיבות הדואר של דיירי הבניין. ככל שיוגשו למשרדי הועדה המקומית ירושלים התנגדויות לבינוי המתוקן, תשוב הועדה ותדון בעניינה של התוכנית. ככל שלא יוגשו התנגדויות כאמור, תאושר התוכנית המתוקנת. לפיכך נמסרת בזאת הודעה כי מסמכי התוכנית המתוקנים, מצויים במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ועומדים לעיון הציבור.

נוכח האמור לעיל, דיירי הבניינים כאמור לעיל, רשאים לעיין במסמכי התוכנית המתוקנת, במשרדי הועדה המקומית ירושלים, בכיכר ספרא 1 ירושלים, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל.

דיירי הבניינים כאמור רשאים להגיש את טענותיהם ביחס לתוכנית המתוקנת וביחס לשינויים המוצעים במסגרתה, תוך 30 יום ממועד מסירת ההודעות האישיות כאמור (22/06/2025), למשרדי הועדה המקומית ירושלים, כיכר ספרא 1, ירושלים, קומה 4, טלפון: 02-6296811.

**תאריך פרסום: 22/06/2025**

**פרסום אקספרס**

השיבה 2 - ירושלים, 02-5000333, מייל: 6519071@gmail.com

## **לכבוד**

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים

**הנדון: התנגדות לבקשה בתיק מס' 1108331 – סטיית מרפסת מעל חצר פרטית במזל דלי 8, ירושלים**

שלום רב,

שמי אלברט חדזייב, ואני הבעלים והדייר בכתובת **מזל דלי 8, דירה 19, ירושלים**, דירה צמודת קרקע עם חצר פרטית הסמוכה לכניסה לחניה.

ברצוני להגיש בזאת התנגדות רשמית לבקשה להיתר בנייה המופיעה בתיק מס' 1108331<sup>1</sup> הכוללת סטיית מרפסת מהבניין הסמוך, החורגת אל שטחי חצרי הפרטית.

### **1. פגיעה חמורה בפרטיות ובקניין:**

המרפסת המתוכננת צופה ישירות לחצרי הצמודה, וגורמת לפגיעה מהותית בפרטיותי וביכולת ליהנות מהנכס שברשותי. מדובר בהפרה בוטה של זכויות יסוד לפרטיות וקניין.

### **2. שימוש במרמה בחתימות:**

חתימות שצורפו לבקשה ניתנו, למיטב ידיעתי, עבור פרויקט אחר לחלוטין – בבנין 10, לצורך בנייה על הגג – ולא עבור בנייה או סטייה כלשהי בבנין 8. נעשה שימוש לא תקין ואף מטעה בחתימות אלה, מבלי לעדכן או לשתף את הדיירים הרלוונטיים – ובכללם אותי.

### **3. ניצול חד-צדדי של זכויות בנייה:**

זכויות הבנייה הקיימות בנכס לא חולקו ולא הוסדרו בהסכמה בין בעלי הדירות. הבנייה בוצעה בסתר, תוך התעלמות מוחלטת מזכויותי ובלתי לאפשר לי כל חלק במימושו.

### **4. פגם חמור בהליך הפרסום:**

הליך הפרסום לא בוצע כנדרש:

- **לא נתלו שלטים** בסביבת בניין 8 כפי שנדרש בתקנות.
- **הודעות שנשלחו בדואר** לא התייחסו לבניין 8 כלל – אלא למידע חלקי שעסק בבניין 10 בלבד, מה שגרם לכך ששכנים רבים לא ידעו כלל על הבקשה. מדובר בפגם מהותי בהליך, שפוגע בזכותנו להגיש התנגדות בזמן ובאופן תקין

### **5. דרישה לדחייה מיידי של הבקשה:**

בשל הפגיעה בפרטיות, החשש למרמה, ניצול הזכויות שלא כדין, והפגמים החמורים בהליך הפרסום – אני דורש בזאת לדחות את הבקשה באופן מיידי ולבחון את חוקיות כלל ההליכים

שנעשו במסגרתה.  
אבקש להישמע בפני הוועדה בדיון התנגדויות, ככל שיתקיים.

בברכה,

אלברט חדזייב

מזל דלי 8, דירה 19, ירושלים

טל: 050-680-55-99

תאריך: 20.5.25

חתימה אלברט חדזייב

~~מחנך אלברט חדזייב  
בזכרון מוסמך  
מ.ר. 1002811~~

אני עו"ד מנשה אוחנה מ.ר.  
71703 מאשר חתימת מרשי  
הנ"ל בפני באמצעות  
היועדות חזותית היום

20/05/25

