

0972 0972 0972

התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: מיכאל בלילי / תאריך: 20:22 22/06/2025 / מספר בקשה: 3316359
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	בלילי
שם פרטי:	מיכאל
דואר אלקטרוני:	walla.com@6431949
תעודת זהות:	059840165
מזהה תב"ע:	1226851

סטטוס טיפול

20:22 22/06/2025 ממתין לבדיקת האגף	
---------------------------------------	---

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תבע:	1226851
הזדהות:	שם פרטי:	מיכאל
	שם משפחה:	בלילי
	סוג זיהוי:	ת.ז.
	מזהה:	059840165
	טלפון נייד:	5265165
	קידומת טלפון נייד:	053
	טלפון:	
	קידומת טלפון:	

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

מבוא קציעה 2 דירה 12 גילה ירושלים

כתובת מלאה:

גילה

שכונה:

מבוא קציעה

רחוב:

2

מס' בית:

כניסה:

12

מס' דירה:

פרטי דירת המתנגד:

מגורים במקום

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

נימוקי התנגדות:

מועברת התנגדות בקובץ

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
ירושלים

**הנדון : התנגדות לתכנית מס' 101-1226851 - הפיכת שטחי מחסנים מאושרים בהיתר ליח"ד
חדשה רחוב קציעה 2**

רשימת המתנגדים בהתנגדות זו:

שם	ת.ז.
מיכאל בלילי בעל דירה 12	059840165
כהן אילן – בעל דירה 7	028526093
כהן יפית – בעל דירה 7	038788501

1. זכויות המתנגדים במקרקעין

המתנגדים, הינם בעלי זכויות בחלקה 36 גוש 28047 ו/או דיירים שוכרים בבניין
רחוב מבוא קציעה מס' 2, גילה בירושלים, השטח נשוא התכנית שבנדון

2. מבוא:

א. התכנית שבנדון מוגשת ללא הסכמת בעלי הקרקע

לא ברור לנו כיצד נפתח תיק ללא שמולאו דרישות הסף לפתיחת תכנית הכוללות הסכמות של דיירי
המתחם המדובר.

התכנית המבוקשת לא זכתה להסכמתם של דיירי הבניין כאשר מדובר בשינוי מהותי של אופי הנכס
ושל הסביבה הקרובה, ועל כן קבלת הסכמת הדיירים היא תנאי הכרחי לקידום תכנית מסוג זה.

העדר הסכמה זו מעיד על חוסר שקיפות מצד יוזמי התכנית ועל התעלמות מצרכי ורצונות התושבים
אשר יישאו בתוצאות השליליות של התכנית.

ב. פרס לעברייני בניה?

מטרת התכנית הינה הכשרת עבירת בניה שבוצעה ביוזעין מבלי שהתקבל אישור בעלי הדירות לעניין ובניגוד מוחלט למאוסר בהיתרי בניה החלים בשטח שמספריהם: 2020/242 ו- 2020/242.1 לא ברור לנו כיצד נותנת הוועדה יד להכשרת עבירת בניה שנעשתה ללא הסכמת בעלי הקרקע ומבקשת לתת פרס לעברייני בניה?

ג. היעדר סמכות הוועדה המקומית לדון בתכנית כתכנית בסמכות הוועדה המקומית:

ע"פ תקנון התכנית, סעיף 1.4, התכנית מקודמת כתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62 א ו- 12, 16 א' ו- 8 לחוק התכנון והבניה לא ברור לנו כיצד ניתן להתבסס על סעיפי חוק שאינם רלוונטיים לתכנית זו, סעיף 62 א ו- 12 נוגע בהרחבת יח"ד עד לשטח של 140 מ"ר וסעיף 62 א ו- 16 אינו רלוונטי למקרה זה שימו לב כי בנספח הבינוי התכנית מוצגת כתכנית המקודמת בהתאם לסעיף 62 א ו- 14 כל הסעיפים המפורטים כסעיפים בעייתיים אינם יכולים להקנות תוספת שטחים מוצעת בתכנית זו משום שהגדרתם בחוק אינה מתאימה לאופי התכנית שבדון

3. טענות :

אנו, דיירי רחוב קציעה 2 בגילה, ירושלים, מגישים בזאת את התנגדותנו הנחרצת לתכנית המבוקשת להסבת שטח מחסנים שאושרו בהיתר בנייה ליחידת דיור חדשה. כמו כן יש בתכנית זו הטעיה לין מה שהקבלן מתכוון לעשות בפועל לבין מה שהגיש לאישור העירייה.

התכנית המוצעת חורגת מההיתרים הקיימים ותפגע באופן משמעותי באיכות החיים של תושבי הרחוב והאזור כולו.

עיקרי התנגדותנו מפורטים להלן:

א. תכנון וביצוע בפועל המעיד כי הכוונה ליצור יותר מיח"ד אחת:

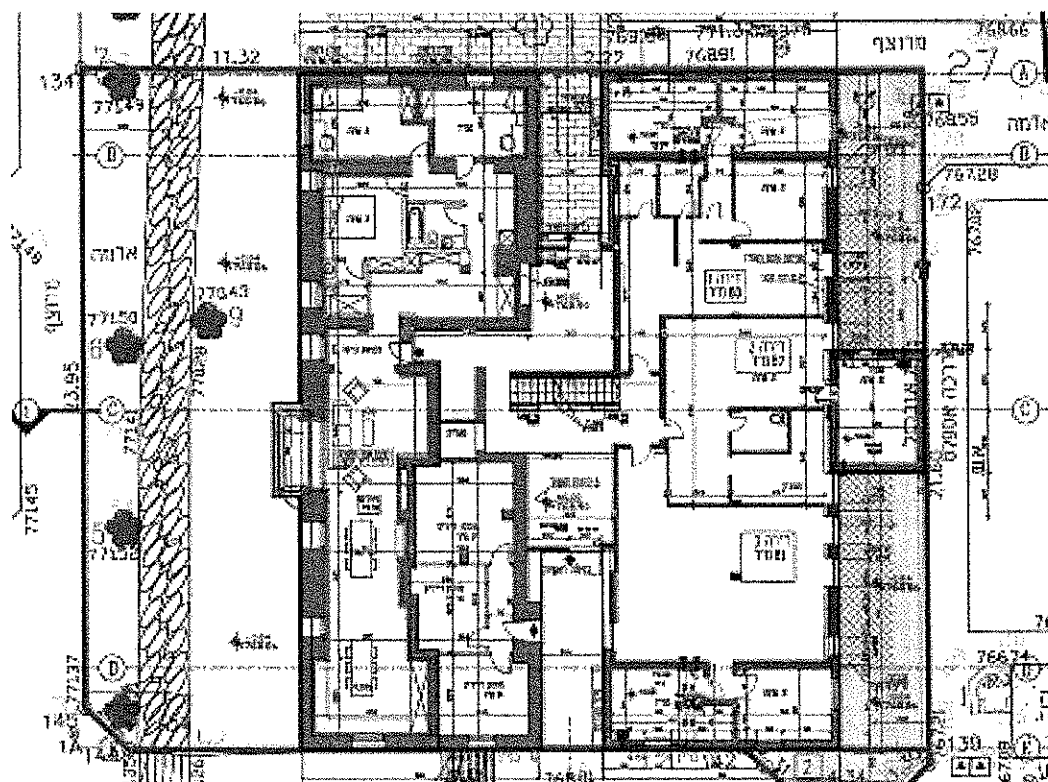
אף על פי כי מסמכי התכנית מציגים כי התכנית מבקשת להוסיף יח"ד אחת ואף על פי כי נקבעה הנחיה בתקנון התכנית כי תרשם על מספר יח"ד הערת אזהרה ותקבע סטיה ניכרת לעניין זה הרי שבפועל תכנון הדירה מעיד כי הכוונה העתידית לפצל יח"ד זו ליותר מיח"ד אחת ולהמחשת העניין ראו תכנון יח"ד כפי המוצג במסמכי התכנית ראו גם את התכנון המוצע יחסית לתכנון יתר יח"ד בבניין

הדירה המוצעת כתוספת בתכנית זו נמצאת בקומת כניסה של הבניין, התכנון של היזם להוסיף את הדירה/שתי דירות החלה עוד בראשית הבנייה. עם תחילת הבנייה בנה שני ממדים, אחד בצד ימין ואחד בצד שמאל של הדירה, ותכנן מראש לפיצול הדירה לשתי דירות. הוא בנה 2 שתי כניסות לדירה ויציאות לגינה. ורק כשהגיעו פקחים מטעם העירייה הוא עצר ואטם את כל הפתחים הממ"ד השני נמצא בתכנית במיקום שרשום בתכנית כמחסן דיירים 14 ויש בו חלון של ממ"ד ומפוח. התמונות המצורפות להלן ממחישות את הכוונות של היזם עוד לפני תחילת הבנייה.

הממ"ד השני נמצא במקום בו הוא רשום.

היזם מסר לנציגי הבניין חלל במקום בו היה המחסן הקודם של הבניין שהיה בצד השני של הבניין (בחלל שבגב המקלחת) וזה לא מצוין בתכנית החדשה היזם מצידו בטענה שהוא יכול לתת לדיירים איפה שהוא רוצה מחסן.

כך שברגע שהעירייה תאשר לקבלן את יחידת הדיור כל המחסנים יהפכו לחלק מהדירה או שתי דירות שהוא מתכנן לעשות שם.

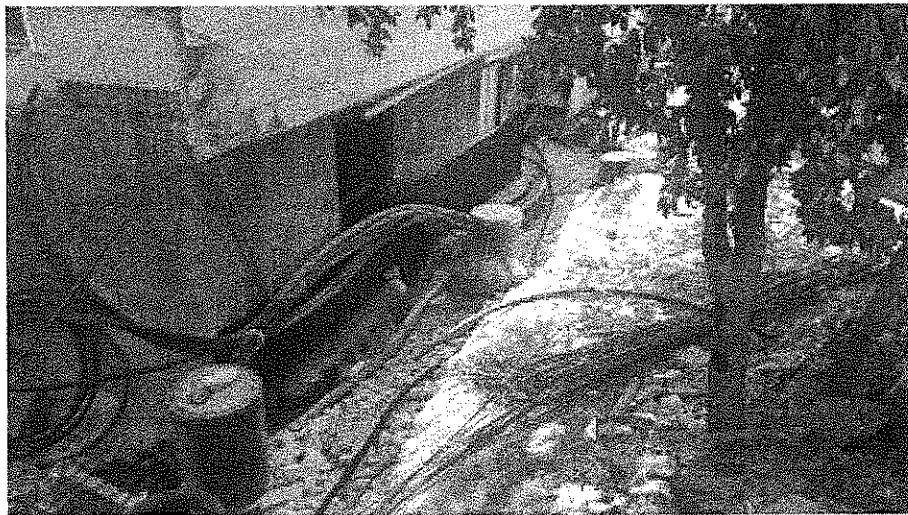


מודגש גם כי אם יח"ד זו לא תרשם בטאבו כדירה מי ערב כי לא תושכר כיח"ד עצמאית? ותוסיף
עומס על תשתיות שכבר קיים במצב הנוכחי

למען כי לא תתאפשר חלוקה עתידית כזו בעתיד היה ראוי שלא לאשר יח"ד בתכנון שכזה שצורתו
ואופיו משוועים לחלוקה.

ראוי גם להדגיש כי ביצוע הבניה כפי שתועדה ע"י הדיירים בבניין ובניית שני ממד"ים ע"י מגישי
התכנית שבנדון מעידים על עניין זה

מצורפים הצילומים מעת הבניה הממחישים ביצוע זה



הממ"ד הנסתר במהלך הבנייה כולל תכנון של פתחים וחלונות נוספים



הממד הנסתר – לפני שנחסם באבני חיפוי.



הממד הנסתר הנמצא בחזית הבניין



תמונה של הממד השני בכניסה האחורית.

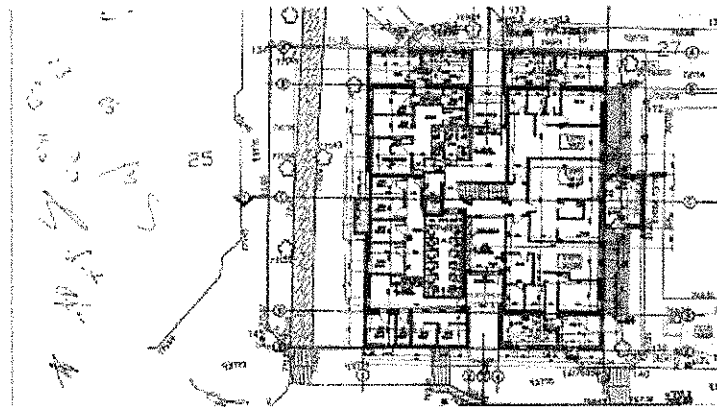
ב. בתכנית מבקשת לבטל מחסנים שיועדו לדיירי המתחם:

ע"פ החוזה החתום בין הדיירים ליזם היזם נותן לדיירים הוותיקים במתחם (19 יח"ד) 32 מ"ר למחסנים

מנגד, בתכנית המצורפת (כחלק אינטגרלי של החוזה בין הדיירים ליזם) צורפה תכנית בה רואים חלוקה ברורה של מחסנים עבור כל אחת מיח"ד, על תכנית זו הוחתמו גם הדיירים

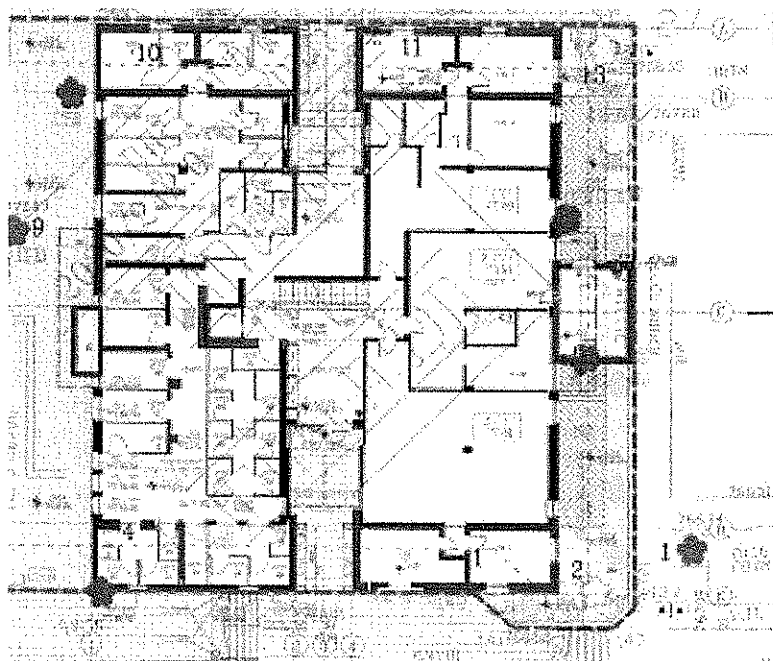
מודגש בזאת כי על תכנית זו הוחתמו הדיירים

מתוך החוזה עם חתימות דיירים



יתר על כן, גם בהיתר הבניה שמספרו 2020/241.1 הוצגה חלוקה ברורה של מחסנים אלו

מתוך היתר בניה מספר 2020/242.1



מדובר כאן בהטעיה מכוונת כאשר במקביל להליכזה מגיש היזם על אותו השטח בדיוק תכנית זו המבקשת להכשירה עבירת בניה שביצע

ג. העדר מקומות חניה ועומס על תשתיות

בהחלטת הוועדה המקומית לתכנית שבנדון נקבעה ההחלטה הבאה:

"למרות שלא ניתן להציע מקום חניה בתחום המגרש כפי שלא ניתן היה לתת במסגרת התמ"א 38 ולאור העובדה שניתן להציע דירה חדשים בשטחים אלה הניתנים לאוורור יש לקבוע פטור מחניה.

מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחוזית"

גם אם ההנחה של הוועדה תתבסס על הרכבת הקלה העתידית לעבור באזור, הרכבת לא תצמצם את כמות הרכבים וגם לא מכסה את כל העיר וכדי להגיע למקום צריך לעבור מרכבת לאוטובוס.... אנשים לא מוותרים על רכבים הפרטיים שלהם ולכן אני מבקשת לא לאשר תוספת של יחידות דיור מבלי שנתנו פתרונות חניה .

השופט בירוש משותף לכל המידים בבניין ושומרו על ידי המועצה, בה יתח, כח הדירוג. מבלי כרוך מאמור לעיל יבחר, כי כל לא יבצע על ידי היום האמור בסעיף 4.1 לענין בניית הדירה מבח התביע, כי אז המסמכים לאו המקסימל כאמור בסעיף זה ישמשו את היום לאו מי מסמכו המסמכים.

4.4 מוסכם בין הצדדים, כי היום לא ראוי לבנות בבניין לכל היותו 15 דירות חדשות למרות האמור לעיל. מוסכם, כי כלל שיוזם ושה כלל המרת 8 מקומות חניה בבניין, מכל מין רכב שהוא, לכל דיווי המבנין ולרשת למרות היום, כי אז תתוסף למסגרת של היום כאמור בחסכם זה תוקנות לבנות דירה בקומת הקרקע כאמור בסעיף 4.1 לעיל ובכך שלול בניית החניות התא לא כמות 8- 400,000 מ בתוספת מעיים כדין. למען וטה ספק יבחר, כי כל החניות תהיינה מושממות לכלל בעלי הדירות שבבניין, כן הקיימות וכן החודשות.

יבחר, כי במקרה בו יחיו חולקין דעות בין כ"כ המעלים ליום לענין עלות החניות כאמור לעיל, כל אז ומונה שמוא שיוסכם על ידי ב"כ הצדדים ובהעדר הסכמה ישונה שמוא ע"י דיר לשכת השמאים לצורך סתן חוות דעת לענין שווי עלות חניות החניות וכל הכרוך בכך. הכרעת השמוא תהיה סופית.

למרות האמור לעיל מוסכם, כלל שהיום יעשה בבנין 8 חניות (או יותר) במקביל חניה וזו מתקן מכאניאוטומטי אחד וכן תהיינה שייכות רק לדירות היום, כי אז אף במקרה זה תתוסף למסגרת של היום כאמור בחסכם זה תוקנות לבנות דירה בקומת הקרקע כאמור בסעיף 4.1 לעיל.

למען חסר ספק יבחר כי כלל והיום לא יעשה חניות כאמור לעיל תיבטלה לכל היותר 15 דירות חדשות בבניין, כולן על גב בנין.

עוד מוסכם, כי כלל והיום יעשה חניות בחזית הבניין המונה למגרש החניה המשותף, כל החניות תהיינה מקורות במגלס שלא עלה על גובה הקרקע של הדירות הקרקע המהוות תתי חלקות 1-1 ובאופן שמאפשר תוספת חצר כאמור בחסכם זה לדירות אלה.

4.5 הזמנת שירותי בנייה

לצורך בניית

15286 15-10-17 14:17 1110

22

793

הוֹדוּת לְהוֹלֵט הַמַּעֲלָה

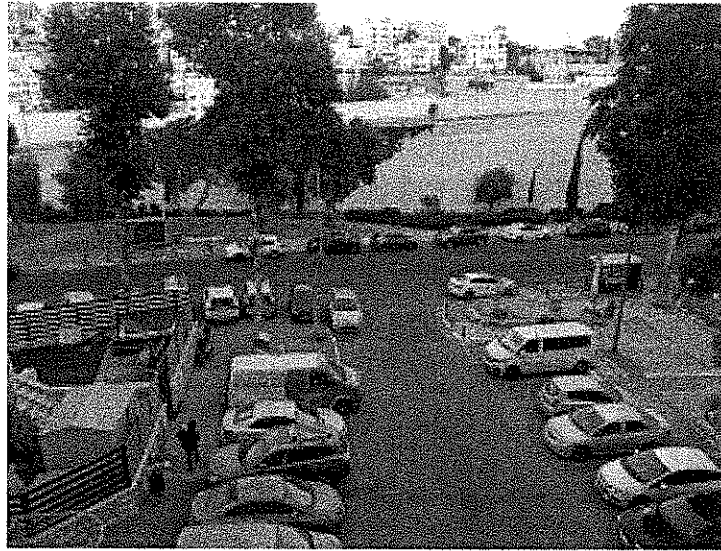
444

សង្គម

מודגש רצאת כי לא רוצעו מכפילי מהפריה כפי שגורש היה לעשות כרר בעת הוצאת היטר כריה

מצורפות תמונות מימים אלו הממחישות כי עד ליום זה לא בוצע הפתרון שנדרש היה להיעשות.

מכפילי חניה



מתמונות אלו ניתן גם ללמוד על מצוקת החניה הקיימת כבר כיום בשטח עוד לפני תוספת הבניה המוצעת (תוספת יח"ד)

מוזר לנו מאוד כי החלטת הוועדה המקומית בעניין טועה ומטעה ואין כל סיבה לתת פטור מחניה

ראוי גם להדגיש כי חזו"ד שניתנה ע"י אגף שפ"ע לתכנית שבנדון קבעה את הקביעות הבאות:

אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת פתרון חניה בתכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה
 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות
 3. נספח תנועה הוא מנחה בלבד
 4. פתרון חניה יהא בכפוף לתקן 5166.ב.
- ראה פרוטוקול וועדה מקומית מתאריך 15.5.24

(יועץ תנועה- אא תנועה וכבישים)

לא רק שהועדה התעלמה מדרישת מחלקת תוש"ה להוספת מקום חניה בתחום המגרש היא מבקשת לפטור את נושא החניה ולעגן זאת באישור הוועדה המחוזית מפור

לסיכום נושא זה:

- רחוב קציעה והאזור כולו סובלים מזה זמן רב ממצוקת חניה חמורה. הוספת יחידת דיור חדשה תגביר באופן דרמטי את העומס על מקומות החניה הקיימים, שגם כך אינם מספקים את צרכי התושבים. הדבר יוביל לתסכול רב בקרב הדיירים, חיפוש חניה ממושכים, ולעיתים אף לחניה כפולה או לא חוקית.
- מיותר לציין כי לא ניתן לאשר תוספת יח"ד נוספת מבלי שמולאו הדרישות למכפילי חניה כפי שנדרשו בהיתר הבניה

ד. חריגה ממספר יחידות הדיור המרבי המאושר

התכנית מבקשת להוסיף יחידת דיור נוספת מעבר למספר יחידות הדיור המרבי שאושר בהיתר הבנייה המקורי לבניין. היתר הבנייה הקיים קובע מפורשות את מספר יחידות הדיור המותרות בבניין, והוספת יחידת דיור נוספת מהווה חריגה בוטה מהתכנון המאושר ומההסכמות שנקבעו בין יזם התכנית לבעלי הקרקע

. חריגה זו עלולה ליצור תקדים מסוכן ולהביא להעמסת יחידות דיור נוספות גם בבניינים אחרים באזור, תוך פגיעה במרקם העירוני הקיים.

מיותר לציין כי התוספת המוצעת תגביר את העומס על התשתיות העירוניות הקיימות, לרבות מערכות הביוז, המים, החשמל והתחבורה הציבורית, שגם כיום נמצאות לעיתים קרובות בקצה גבול

יכולתן. העמסה נוספת עלולה לגרום לתקלות תכופות, לירידה באיכות השירות, ואף לפגיעה בתברואה ובאיכות הסביבה.

לסיכום:

לאור כל האמור לעיל, אנו קוראים לוועדת התכנון והבנייה לדחות את התכנית המוצעת.

אנו מאמינים כי קידום תכנית זו יפגע באופן בלתי הפיך באיכות החיים של תושבי רחוב קציעה והשכונה כולה, ויפעל בניגוד מוחלט לתכנון המאושר ולעקרונות התכנון העירוני התקין.

ראוי גם להדגיש כי יש לראות תכנית זו כחלק ממערכת תכנון כולל של האזור כולו ולדוגמא:

ראו תכנית 1226166 ברחוב מבוא הצרי 5-6 שהוגשה ע"י אותו יזם המגיש גם את התכנית שבנדון

גם במקום זה נקבע בהחלטת הוועדה פטור מחניה למרות שגם שם קבע אגף תושי"ה כי יש לקבוע פתרון חניה בתחום המגרש ולא ברור כיצד מתכוונת עיריית ירושלים לפתור את מצוקת החניה הגוברת בשטח

איננו מצליחים להבין כיצד נותנת עיריית ירושלים פרס לעברייני בניה על חשבון רווחת חיי דיירים

תצהיר

אני הח"מ מיכאל בלילי ת.ז. 059840165 לאחר שהייתי כן על חסר את האמת וכי אברהם צפני
לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן. מצהיר בזה כי כל מה שכתוב בכתב ההתנגדות לתוכנית
101-1226851 - הפיכת שטחי מחסרים מאושרים לחלקי דירה חדשה ורחוב מבוא קצרה 2
בילה ירושלים הוא אמת.

ימדת חתימת

אישור

אני הח"מ עו"ד ליאור בלילי מס רישון 54/9 מאשר בזה כי ביום
18/6/25 הופיע בפניי במשרדי ברחוב הנסיך מל - 12/12 חמגב
ליאור בלילי שזיהה את עצמו בפני לפי ת.ז. 059840165 המוכר
לי באופן אישי, ולאחר שהיזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק
אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

ליאור בלילי, עו"ד
lior balili, Adv
מ.ר. 1954 License no

חתימה

תאריך

תאריך:

אני הח"מ בני י' ס'מ ת.ז. 03873501. לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כי כל מה שכתוב בכתב ההתנגדות לתוכנית 101-1226851 – הפיכת שטחי מחסרים מאושרים בהיתר ליו"ד חדשה, רחוב מבוא קציעה 2, גילה ירושלים, הוא אמת.

זה שמי: בן יפית וזאת חתימתי: בן יפית

אישי

אני הח"מ, עודד 7172... מס. רישיון 16641 מאשר בזה כי ביום
כח יט' הופיע בפניי במשרדי ברחוב 707123 מ/רגב
שזיהה את עצמו בפני לפי ת.ז. 03878859 המוכר
לי באופן אישי, ולאחר שהיזהרתני כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים
בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

3

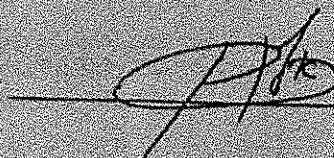
16106125

תאריך



תצהיר

אני הח"מ 22/11/11 ת.ז. 028526093, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים וקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כי כל מה שכתוב בכתב ההתנגדות לתוכנית 101-1226851 - הפיכת שטחי מחסנים מאושרים בהיתר ליח"ד חדשה, רחוב מבוא קציעה 2, גילה ירושלים, הוא אמת.

זה שמי: 22/11/11 וזאת חתימתי: 

אישור

אני הח"מ, עו"ד 22/11/11, מס. רישיון 16641 מאשר בזה כי ביום 16/06/25 הופיע בפניי במשרדי ברחוב 74 מר/גב א כן א שזיהה את עצמו בפני לפי ת.ז. 028526093 המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.



16/06/25
תאריך

מגיש הבקשה: יצחק הלל / תאריך: 30/06/2025 16:39 / מספר בקשה: 3329376
מספר תעודת זהות: 1226851
מספר טלפון: 040927196

התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: יצחק הלל / תאריך: 30/06/2025 16:39 / מספר בקשה: 3329376

3329376

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

הלל

שם פרטי:

יצחק

דואר אלקטרוני:

Hlitchak@jerusalem.muni.il

תעודת זהות:

040927196

מזהה תב"ע:

1226851

סטטוס טיפול

16:39 30/06/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1226851

מספר תבע:

הזדהות:

שם פרטי:

יצחק

שם משפחה:

הלל

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

040927196

טלפון נייד:

2025261

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מבוא קציעה /42

שכונה:

גילה

רחוב:

מבוא קציעה

מס' בית:

2

כניסה:

4

מס' דירה:

פרטי דירת המתנגד:

דייר בבנין

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. הקבלן של התמא רוצה להשתלט על מחסנים שייכים לדיירים מבוא קציעה 2.
2. הקבלן קונסידור בפרויקט תמא 38 השאיר ליקויים רבים מבחינה בטיחותית ולא מסיים את העבודות ולא מעניין אותו מקבלי השירות דיירי הבנין ורק איך לייצר עוד דירות מבלי להתייחס לחניות ותשתיות ביוב וכיו"ב
3. וכן תוך כדי עבודות שינה תוכניות ובנה חריגות בניה .
מסיבות אלו אני מתנגד לבקשה שהוגשה.

תצהיר:

אני הח"מ יצחק הלל ת.ז. 040927196, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כי כל מה שכתוב בכתב ההתנגדות לתוכנית 101-1226851 – הפיכת שטחי מחסנים מאושרים בהיתר ליח"ד חדשה, רחוב מבוא קציעה 2, גילה ירושלים, הוא אמת.

זה שמי: 46703' וזאת חתימתי: [Signature]

אישור

אני הח"מ, עו"ד ליאור בלילי מס. רישיון 91954 מאשר בזה כי ביום 30/6/25 הופיע בפניי במשכדי ברחוב בן ס' רח 4 יחל' 8 (מס' גב וצחק ב) המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהיזהרתי שזיחה את עצמו בפני לפי ת.ז. 67196 270920 כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

ליאור בלילי, עו"ד
lior balili Adv
License no 91954 מ.ר.

חתימה

30/6/25

תאריך

(קצ) קצין . פא:

גדות לתבע
הבקשה: יצחק האשל / תאריך: 19:41 02/07/2025 / מספר בקשה:

333

ס: ממתין לבדיקת האגף

יטי הבקשה מתומצת

יום משפחה:

שם פרטי:

דואר אלקטרוני:

תעודת זהות:

מזהה תביעה:

האשל

יצחק

yh0527649258@gmail.com

204204630

1226851

סטטוס טיפול

19:41 02/07/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תבע:

הזדהות:

שם פרטי:

שם משפחה:

סוג זיהוי:

מזהה:

טלפון נייד:

קידומת טלפון נייד:

יחס:

1226851

יצחק

האשל

ת.י.

204204630

7649258

052



הממד הנסתר הנמצא בחזית הבניין



תמונה של הממד השני בכניסה האחורית.

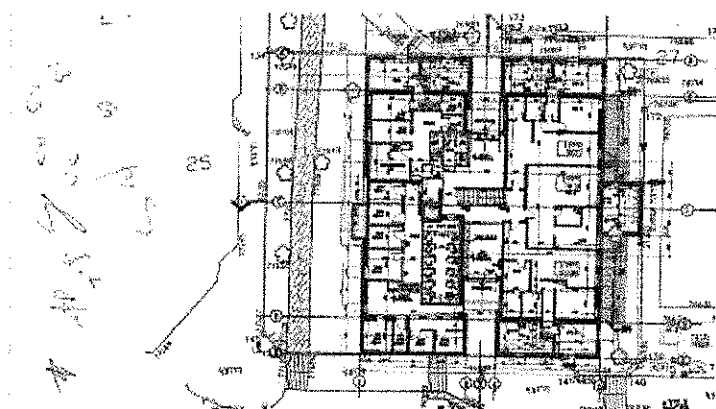
ב. בתכנית מבקשת לבטל מחסנים שיועדו לדיירי המתחם:

ע"פ החוזה החתום בין הדיירים ליזם היזם נותן לדיירים הוותיקים במתחם (19 יח"ד) 32 מ"ר למחסנים

מנגד, בתכנית המצרפת (כחלק אינטגרלי של החוזה בין הדיירים ליזם) צורפה תכנית בה רואים חלוקה ברורה של מחסנים עבור כל אחת מיח"ד, על תכנית זו הוחתמו גם הדיירים

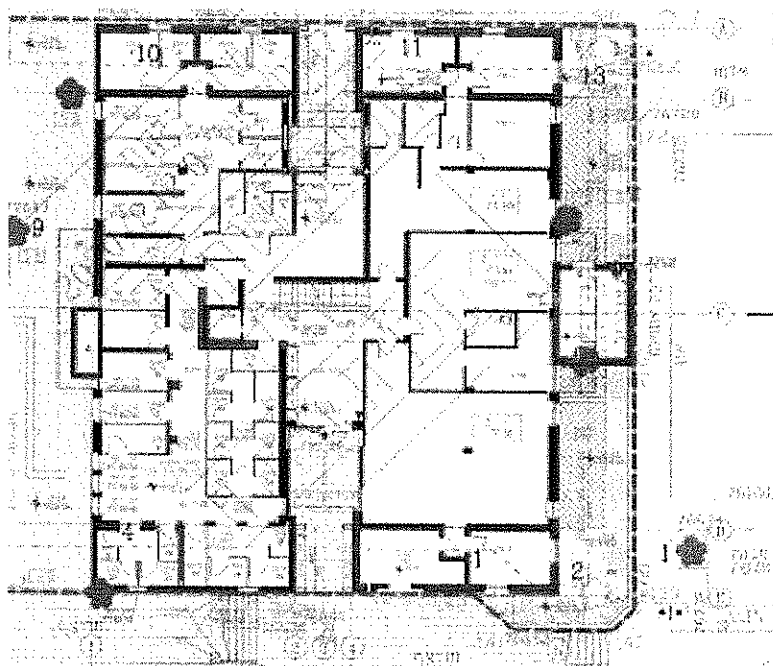
מודגש בזאת כי על תכנית זו הוחתמו הדיירים

מתוך החוזה עם חתימות דיירים



יתר על כן, גם ביתר הבניה שמספרו 2020/241.1 הוצגה חלוקה ברורה של מחסנים אלו

מתוך היתר בניה מספר 2020/242.1



מדובר כאן בהטעה מכוונת כאשר במקביל להליך זה מגיש היזם על אותו השטח בדיוק תכנית

זו המבקשת להכשירה עבירת בניה שביצע

ג. העדר מקומות חניה ועומס על תשתיות

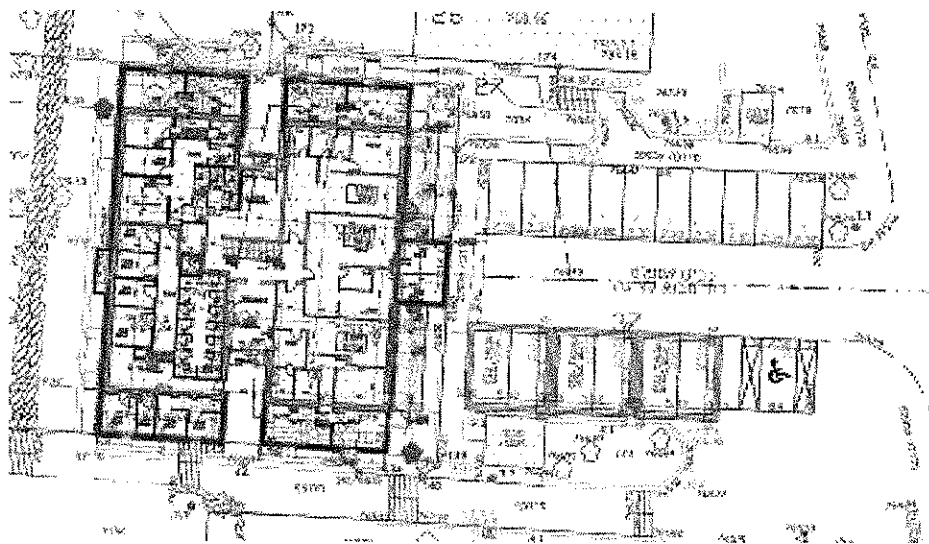
בהחלטת הוועדה המקומית לתכנית שבנדון נקבעה ההחלטה הבאה:

"למרות שלא ניתן להציע מקום חניה בתחום המגרש כפי שלא ניתן היה לתת במסגרת התמ"א 38 ולאור העובדה שניתן להציע דירה חדשים בשטחים אלה הניתנים לאזור יש לקבוע פטור מחניה.

מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחוזית"

החלטה זו אינה נכונה משום שבמסגרת היתר הבניה שניתן בשטח (היתר בניה מספר 2020/242) נדרשה תוספת של שלושה מכפילי חניה בתחום מגרש החניה הצמוד לשטח הבניין

ראו מתוך מסמכי היתר בניה



ראו גם חו"ד מחלקת תושי"ה שניתנה ע"י מחלקת תושי"ה להיתר:

בהתאם לחוזה ולהסכם עם הדיירים ולפי וועדות העירייה בעניין החניות אישרו ליזם לבצע שלושה מכפילים. לשם כך אישרו לקבלן לקחת שטח של 6 חניות בשביל 3 מכפילים כדי לעשות 6 חניות.

6 החניות/מכפילים הם עבור כלל בעלי הדירות בבניין.... ומה עם הבניינים הסמוכים?

מה ההיגיון בדבר בכלל!!!

במידה והעירייה תאשר את יחידת הדיור הנוספת, לפי החוזה, על היזם לבצע 8 חניות ולהצמיד אותן לבעלי הדירות החדשות של הקבלן. איפה הקבלן יוסיף עוד 2 חניות?

ראה סעיף 4.4. מההסכם עם הדיירים בנושא החניה.

ואיפה בדיוק העירייה תאשר ליזם לבצע את החניות הנ"ל.

בנוסף לעומס ולבעיות החניה הקיימות עכשיו, ברחוב מקביל, מבוא הצרי, הקבלן בונה עוד שני בניינים בתמ"א 38 (בניין אחד הסתיים והבניין השני עוד לפני סיום), וגם שם אין תוספת של חניות לדירות החדשות דבר שמגדיל את עומס החניות ויגדיל בעתיד הקרוב יותר את עומס החניה במקום.

הדיירים קיבלו שדרוג בבית וירידה באיכות חיים, אנשים חוזרים בצהריים ומחפשים מקום חניה ובערב זה הופך להיות קשה הרבה יותר.

גם אם ההנחה של הוועדה תתבסס על הרכבת הקלה העתידית לעבור באזור, הרכבת לא תצמצם את כמות הרכבים וגם לא מכסה את כל העיר וכדי להגיע למקום צריך לעבור מרכבת לאוטובוס..., אנשים לא מוותרים על רכבים הפרטיים שלהם ולכן אני מבקשת לא לאשר תוספת של יחידות דיור מבלי שנתנו פתרונות חניה.

שקטנון צירוף משותף לכלל הדירות בבניין ושירותים על ידי השוכנים. כלל שותף
הנדרש על ידי מכלל המאמץ לעיל ובחור, כי ככל לא יבוצע על ידי הוועד המאמץ
בסעיף 4.1 לענין בניית הדירה מכאן העניין, כי את המסמכים ו/או המסמכים באמור
בסעיף זה ישמשו את הוועד ולא מלמסמך כמחשבים

4.4. מוסכם בין הצדדים, כי הוועד הוא ישאוי לבנות בבניין לכל היותר 15 דירות חדשות
למרות האמור לעיל, מוסכם, כי ככל שהוועד יעשה לכל המטרה 6 מקומות חניה בבניין,
מכל מין האם שהוא, לכלל דירות הבניין ולבנות לדירות הוועד, כי אז תחוסף לתמורה
של חיסם כאמור בהסכם זה חובות דירה בקומת חנייה באמור בסעיף 1.4 לעיל
ובלבד שעלות בניית החנייה הראשונה לא תהיה מ- 400,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדי למען
הסר ספק יובהר, כי כל החנייה תהייה משותפת לכלל בעלי הדירות שבבניין, הן
הקיימות והן החדשות

יובהר, כי במקרה בו יהיו חילוקי דעות בין ב"כ הבעלים ליום לענין עלות בניית החנייה
כאמור לעיל, כי אז ימונה שטאר שיוסכם על ידי ב"כ הצדדים ומתוך חסכמה יטונה
שטאר ע"י יו"ר לשכת השמאים לצורך מתן חוות דעת לענין שווי עלות בניית החנייה
ובכל הכרוך בכך. חכרעת השטאר תהייה חסכמה

למרות האמור לעיל מוסכם, ככל שהוועד יעשה בבניין 8 חניות ואז יותרו במבניו חניה
ואז מותרו מבאגראוטומטי אחר והן תהיינה שייכות רק לדירות הוועד, כי אז אף
במקרה זה תחוסף לתמורה של חיסם כאמור בהסכם זה חובות לבנות דירה בקומת
הקרקע כאמור בסעיף 4.1 לעיל

למען הסר ספק יובהר כי ככל שהוועד לא יעשה חניות כאמור לעיל תובונה ככל חיותה
15 דירות חדשות בבניין, כולן על גג הבנין

עוד מוסכם, כי ככל שהוועד יעשה חניות בחזית הבניין הפונה למגרש החניה המשותף, כל
החניות תהיינה מקורות במכלס שלא יעלה על טבת הקרקע של הדירות הקרקע המהוות
התי חלקית 1-3 ובאופן שטאפשר הוספת חצר כאמור בהסכם זה לדירות אלה.

4.5. הוספת שירותי בנייה

לצורך האמור בסעיף 4.5

תאריך: 22/5/2020

חוות דעת לתכנית: 15286
מאת: אגף תשייה - צוות בקרת תכנון תנועה

תאריך: 22/5/2020

חומר: דעת חלופית

נתונים להחלטת ההערכה	
שם הבקשה	תמ"א 381/1
שאל/הערה	28047/38
כתובת	מבוא קציעה 2
המאה ותכנית חניה ע"י יועץ התנועה	כן - מאלכחור
מס' יח"ד ק"מ בבנין	18
מס' תקומות חניה ע"י היורד בניה אחרת	תקומות חניה - חלון 17 המותר לכמה בניינים
ונוספת יח"ד מבוקשות	16
מס' תקומות חניה דרוש עבור התוספת	16
מס' כ דרוש עבור קיים ותוספת	32
סכ"כ מוצע בתכנית	25
מס' תקומות חניה חסרים	5
מס' הכית שניתן להוסיף במגרש	0
ע"י מתקנים	2
מיון עם קרן חניה באחד הק"מ	לא
מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה	0
החלטה	בחרון חניה ניתן ע"י מנכ"ל חניה, ראה תכנון חניה ע"י יועץ התנועה בסוף הבקשה.

בברכה: ספיקה גלילה

אגף תשייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מודגש בזאת כי לא בוצעו מכפילי מהחניה כפי שנדרש היה לעשות כבר בעת הוצאת היתר בניה מספר 2020/242 וכעת מוסיפים חטא על פשע ומבקשים להוסיף יח"ד נוספת

מצורפות תמונות מימים אלו הממחישות כי עד ליום זה לא בוצע הפתרון שנדרש היה להיעשות, מכפילי חניה



מתמונות אלו ניתן גם ללמוד על מצוקת החניה הקיימת כבר כיום בשטח עוד לפני תוספת הבניה המוצעת (תוספת יח"ד)

מוזר לנו מאוד כי החלטת הוועדה המקומית בעניין טועה ומטעה ואין כל סיבה לתת פטור מחניה

ראוי גם להדגיש כי חוו"ד שניתנה ע"י אגף שפ"ע לתכנית שבנדון קבעה את הקביעות הבאות:

אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת פתרון חניה בתכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה
 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות
 3. נספח תנועה הוא מנחה בלבד
 4. פתרון חניה יהא בכפוף לתקן 5166ב.
- ראה פרוטוקול וועדה מקומית מתאריך 15.5.24

(יועץ תנועה- אא תנועה וכבישים)

לא רק שהועדה התעלמה מדרישת מחלקת תוש"ה להוספת מקום חניה בתחום המגרש היא מבקשת לפטור את נושא החניה ולעגן זאת באישור הוועדה המחוזית מפור.

לסיכום נושא זה:

- רחוב קציעה והאזור כולו סובלים מזה זמן רב ממצוקת חניה חמורה. הוספת יחידת דיור חדשה תגביר באופן דרמטי את העומס על מקומות החניה הקיימים, שגם כך אינם מספקים את צרכי התושבים. הדבר יוביל לתסכול רב בקרב הדיירים, חיפושי חניה ממושכים, ולעיתים אף לחניה כפולה או לא חוקית.
- מיותר לציין כי לא ניתן לאשר תוספת יח"ד נוספת מבלי שמולאו הדרישות למכפילי חניה כפי שנדרשו בהיתר הבניה

ד. חריגה ממספר יחידות הדיור המרבי המאושר

התכנית מבקשת להוסיף יחידת דיור נוספת מעבר למספר יחידות הדיור המרבי שאושר בהיתר הבנייה המקורי לבניין. היתר הבנייה הקיים קובע מפורשות את מספר יחידות הדיור המותרות בבניין, והוספת יחידת דיור נוספת מהווה חריגה בוטה מהתכנון המאושר ומההסכמות שנקבעו בין יזם התכנית לבעלי הקרקע

. חריגה זו עלולה ליצור תקדים מסוכן ולהביא להעמסת יחידות דיור נוספות גם בבניינים אחרים באזור, תוך פגיעה במרקם העירוני הקיים.

מיותר לציין כי התוספת המוצעת תגביר את העומס על התשתיות העירוניות הקיימות, לרבות מערכות הביוב, המים, החשמל והתחבורה הציבורית, שגם כיום נמצאות לעיתים קרובות בקצה גבול יכולתן. העמסה נוספת עלולה לגרום לתקלות תכופות, לירידה באיכות השירות, ואף לפגיעה בתברואה ובאיכות הסביבה.

לסיכום:

לאור כל האמור לעיל, אנו קוראים לוועדת התכנון והבנייה לדחות את התכנית המוצעת.

אנו מאמינים כי קידום תכנית זו יפגע באופן בלתי הפיך באיכות החיים של תושבי רחוב קציעה והשכונה כולה, ויפעל בניגוד מוחלט לתכנון המאושר ולעקרונות התכנון העירוני התקין.

במידה ולא יינתנו המחסנים בהתאם להסכם שנחתם בין הדיירים לקבלן, הדבר יהווה הפרת הסכם

ראוי גם להדגיש כי יש לראות תכנית זו כחלק ממערכת תכנון כולל של האזור כולו ולדוגמא:

ראו תכנית 1226166 ברחוב מבוא הצרי 5-6 שהוגשה ע"י אותו יזם המגיש גם את התכנית שבנדון

גם במקום זה נקבע בהחלטת הוועדה פטור מחניה למרות שגם שם קבע אגף תושי"ה כי יש לקבוע פתרון חניה בתחום המגרש ולא ברור כיצד מתכוונת עיריית ירושלים לפתור את מצוקת החניה הגוברת בשטח

איננו מצליחים להבין כיצד נותנת עיריית ירושלים פרס לעברייני בניה על חשבון רווחת חיי דיירים

בס"ד

תצהיר

אנו הח"מ משה מיכאלי בעל ת.ז.: 032480436 ורבקה מיכאלי בעלת ת.ז.: 038223632, לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזה כדלקמן:

1. תצהיר זה מוגש כתמיכה להתנגדותנו לתוכנית מסי 101-1226851 – הפיכת שטחי מחסנים מאושרים בהיתר ליחיד חדשה, רחוב מבוא קציעה 2, גילה ירושלים.

2. כל האמור בהתנגדותנו הנ"ל, הינה אמת לפי מיטב ידיעתנו.

3. הננו מצהירים, כי זה שמינו וזו חתימתנו.

רבקה מיכאלי
רבקה מיכאלי

משה מיכאלי
משה מיכאלי

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד רות פז, מסי רישיון 50617 מאשרת בזה כי ביום 28/5/20 הופיעו בפניי במשרדי ברחוב מבוא קציעה 2 מר משה מיכאלי אשר זיחה עצמו לפי ת.ז. מסי 032480436 וגברת רבקה מיכאלי שזיחתה עצמה לפי ת.ז. 038223632 והמוכרים לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתים כי עליהם להצחיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות ההצהרם הנ"ל וחתמו עליה.

רות פז, עו"ד
מ.ר. 90617
פינס 11, ירושלים

חתימה

28/5/20

תאריך