

2019 ח.י.

לכבוד מחלקת התכנון והוועדה המקומית לתכנון ובנייה עיריית ירושלים

בקשה להכשרה בתוכנית מס' 1095850 בכתובת שמשון פולנסקי 12

זיקת המגשים לנכס- דיירים במבנה
משפחת דוידוביץ- דיירי דירה מס' 4

רקע:

במסגרת התוכנית המופקדת מוצעת בין היתר הריסת עבירות בניה בתחום שטח דירות המתנגדים.
אנו רואים בתוכנית המופקדת הזדמנות להסדיר ולהכשיר שינויים שנעשו לאורך השנים מתוך צרכים חיוניים ומשתנים של המשפחות המתגוררות בבניין. הבקשה שלנו מציעה שיפורים לתוכנית שיאפשרו את הסדרת המצב הקיים באופן שמיטיב את איכות החיים של הדיירים מבלי לפגוע בנראות המבנה.

עיקרי הדברים:

- מבקשים להסדיר את סגירת המרפסת של דירה מס' 4, ולבטל את הריסת הסגירה הקיימת כפי שמסומן בתוכנית המופקדת.
הסגירה מורכבת מחלונות זכוכית נפתחים המשתלבים עם אופי המבנה ואינה יוצרת בליטה אטומה כלפי הרחוב.
קיימות מרפסות נוספות ברחוב זה שנסגרו באופן דומה כך שהסגירה המבוקשת משתלבת עם אופי הרחוב.
המרפסת משמשת לסוכה ובשאר ימות השנה תורמת לשיפור המגורים- המשפחה המתגוררת בדירה כוללת מספר רב של נפשות, והשטח הנוסף שנוצר מהסגירה חיוני לתפקוד תקין של המשפחה.
- תוכנית מקודמת למבנה מהווה הזדמנות תכנונית לשדרוג ושיפור כלל מערך המגורים בבניין ולא רק מענה לצרכיו של דייר יחיד, לפיכך אנו מבקשים לשקול את טענותינו מתוך ראייה כוללת המקדמת ותורמת לאיכות חיי דיירים נוספים במבנה.



קצת רחוק

לכבוד מחלקת התכנון והוועדה המקומית לתכנון ובנייה עיריית ירושלים

בקשה להכשרה ושינויים בתוכנית מס' 1095850 בכתובת שמשון פולנסקי 12

זיקת המגוישים לנכס- דיירים במבנה
משפחת שיינברגר-דיירי דופלקס מס' 7

רקע:

במסגרת התוכנית המופקדת מוצעת בין היתר, תוספת קומה שישית בנסיגה מהרחוב וכן הריסת עבירות בניה בתחום שטח דירות המתנגדים.
אנו רואים בתוכנית המופקדת הזדמנות להסדיר ולהכשיר שינויים שנעשו לאורך השנים מתוך צרכים חיוניים ומשתנים של המשפחות המתגוררות בבניין. הבקשות שלם מציעות שיפורים לתוכנית שיאפשרו את הסדרת המצב הקיים באופן שמייטיב את איכות החיים של הדיירים מבלי לפגוע בנראות המבנה.

עיקרי הדברים:

1. מבקשים להגדיל את שטח דירה מס' 7 ע"י תוספת שטח וסגירת מרפסת גג

קיימת

הבקשה מציעה תוספת קומה ה' בנסיגה העוקבת לקומה ד' לרבות מרפסת זיז מעל מרפסות הגג הקיימות.
אנו מציעים חלופה תכנונית לבינוי בקומה ד' המיטיבה עם חזות הבניין ומונעת פגיעה מהותית בפרטיות: מרפסת זיז המוצעת בקומה ה' חושפת באופן מלא את מרפסת הגג שלנו ובכך פוגעת בפרטיותנו, סגירת מרפסות הגג הקיימות תייצר חזית אחידה ותשפר את נראות החזית המוצעת.
(נציין שמרפסת הגג בדירה מס' 9 הצמודה לדירה 7 שייכת למגיש הבקשה)
על מנת שלא להותיר את דירה מס' 9 ללא מרפסת, מציעים פתרון למיקום מרפסת זיז בחזית מערבית.

2. מבקשים להסדיר בדירה מס' 7 בקומה ג' את זיז המרפסת הבנוי בחריגה של 60

ס"מ מהמאוסר בהיתר ולבטל את הריסות וזאת בשל הסיבות הבאות:
מדובר בתוספת מנמלית וזניחה אשר הריסתה אינה מצדיק את הסיכון לפגיעה בקונסטרוקציית המרפסת כולה ואינה פוגעת ויזואלית בחזית המבנה, כמו"כ במידה והבקשה לסגירת מרפסת בקומה ד' תתקבל, מרפסת זו תהיה המרפסת היחידה בדירה מס' 7 ותשמש למרפסת סוכה כך שבין כך הייתה מבוקשת הרחבתה.

3. תוכנית מקודתית למבנה מהווה הזדמנות תכנונית לשדרוג ושיפור כלל מערך המגורים בבניין ולא רק מענה לצרכיו של דייר יחיד, לפיכך אנו מבקשים לשקול את טענותיו מתוך ראייה כוללת המקדמת ותורמת לאיכות חיי דיירים נוספים במבנה.



(2) קצין
ר.

התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: מנחם מושקוביץ / תאריך: 07:57 09/09/2025 / מספר בקשה:

3475048

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מושקוביץ
שם פרטי:	מנחם
דואר אלקטרוני:	menachem@em-law.net
תעודת זהות:	034170852
מזהה תב"ע:	1095850

סטטוס טיפול
07:57 09/09/2025 ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1095850
מספר תבע:	
הודעות:	
שם פרטי:	מנחם
שם משפחה:	מושקוביץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	034170852
טלפון נייד:	6519555
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

חבר קוק

רחוב:

8

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

פרטי דירת המתנגד:

דירה מס' 7 מול דירת המבקש

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

נימוקי התנגדות:

מצורף בקובץ

נימוקי ההתנגדות:

פרטי בא כח המתנגד:

מנחם

שם פרטי:

מושקוביץ

שם משפחה:

ת.ד.

סוג זיהוי:

034170852

מזהה:

6519555

טלפון נייד:

052

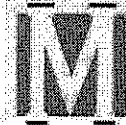
קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

menachem@em-law.net

דוא"ל:



2 ספטמבר 2025

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

כיכר ספרא, ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית בניין עיר מס' 101-1095850 – תוספת יחידת דיור לבניין קיים

בשם מרשיי משפחת שיינברגר תושבי רחוב פולונסקי 12, בעלי זכויות בבניין הידוע כגוש 30085 חלקה [154] תת חלקה [7] מוגשת התנגדות לתכנית המפורטת לעיל, וזאת מנימוקים תכנוניים, קנייניים ובטיחותיים, כפי שיפורטו להלן;

1. היעדר תכנית חיזוק והיבטי בטיחות (התנגדות עקרונית):

התכנית מבקשת לאשר תוספת של יחידת דיור בבניין ישן. יובהר כי תוספת בנייה מסוג זה, ובפרט כאשר הבקשה מדברת על לחפור מתחת לבניין קיים, אשר מעלה שאלות מהותיות בנוגע ליציבותו המבנית ובטיחותו. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970, וכן תקנות החיזוק בפני רעידות אדמה (תקן ישראלי 413), מחייבות בדיקת היתכנות הנדסית לכל תוספת בנייה משמעותית.

מגיש התכנית לא הציג כל חוות דעת הנדסית, תכנית חיזוק או אסמכתא המעידה כי המבנה הקיים מסוגל לשאת את העומס הנוסף, ואת כל החפירה התת קרקעית תחת הבניין הקיים. אישור תכנית זו, ללא בדיקות וחיזוקים הכרחיים, עלול להוות סכנה קונקרטית ובטיחותית לדיירי הבניין והסביבה. אחריות הוועדה המקומית, מכוח חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, היא לשמור על בטיחות הציבור. התעלמות מהיבט בטיחותי כה מהותי תהווה התרשלנות מצד הוועדה ותפתח פתח לתביעות נזיקין עתידיות.

2. הכשרת עבירות בנייה קיימות וניסיון להלבין מעשים פסולים:

על פי מיטב ידיעת מרשיי, התכנית נועדה להכשיר בדיעבד פיצול דירות שבוצע באופן לא חוקי. מדובר בשינוי ייעוד ומספר יחידות הדיור בבניין ללא היתר כדין. קבלת התכנית משמעותה מתן גושפנקא חוקית לעבירות בנייה חמורות. פעולה שכזו מנוגדת לחלוטין לתכלית חוק התכנון והבנייה, שנועד להסדיר את הבנייה ולא לאפשר עקיפת הוראותיו.

מתן הכשר בדיעבד לעבירות תכנון יוצר תקדים פסול המעודד בניה בלתי חוקית מתוך הנחה כי ניתן יהיה להכשיר אותה בדיעבד. על הוועדה להימנע מכל פעולה המעודדת עבריינות, וראוי שתשלח מסר ברור כי עבירות בנייה לא יזכו להכשר רטרואקטיבית.



יודגש, כי לא בכדי עמל המבקש מזה זמן ארוך לשכנע את גורמי המקצוע בועדה בכך שלא צריך את הסכמת השכנים לאור פרשנות [שגויה] של תקנון הבית המשותף, רובם המוחלט של השכנים מתנגדים להוספת יח"ד, לאור כך שמדובר באזור שאיננו נגיש תחבורתית, אין כיום כלל תשתיות חניה זמינות, והוספת עוד יח"ד בבניין מהווה מפגע שהשכנים מתנגדים לו מכל וכל.

3. פגיעה קניינית ודיני קניין משותף:

התכנית הוגשה ללא הסכמתם של כלל בעלי הזכויות בבניין, בניגוד לדרישת תקנון הבית המשותף ובניגוד להוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, וכן סעיפים 271 ו-271ג לחוק זה. כל שינוי ברכוש המשותף, לרבות שינוי ייעוד או פיצול יחידות, דורש הסכמה של כלל בעלי הדירות.

מגיש התכנית הציג מצג שווא בפני הוועדה לפיו הוא הבעלים של כלל זכויות הבניה בבניין, זוהי הטעיה בוטה שכן ככל הידוע למרשיי המבקש רכש רק לאחרונה את דירתו [ת"ח 8] מאת מי שבנה את הבניין ואשר מכר ואישר את כלל הבניה והתוספות וההצמדות הקיימת כיום [ובמשך שנים רבות מאז] לדיירים השונים, וכי במצד שמציג המבקש בפני הוועדה הנכבדה משמיט הוא את עניין זה אשר פוגע בזכות הקניינית ואף גורם להריסה של קניין של דיירים. ניסיון זה להעלים מידע קריטי ממוסדות התכנון, מהווה חוסר תום לב קיצוני, ועל הוועדה לדחות את התכנית על הסף רק בשל סיבה זו. אנו מודעים לכך שהוועדה אינה מהווה מוסד שיפוטי לענייני קניין, אך במקרה זה, עקרון הקניין המשותף וההטעיה הקונקרטית כלפי הוועדה עצמה מחייבים התערבותה.

העדר חתימת בעלי דירות להרחבה המבוקשת:

היעדר חתימות בעלי הדירות: הבקשה כוללת תוכניות להרחבת מחסן המוצמד לדירה 1, וכן הרחבת דירות 2, 4 ו-6. הרחבה זו מהווה שינוי מהותי בקניינים של בעלי הדירות ופוגעת בזכויותיהם. למרות זאת, הבקשה הוגשה ללא קבלת הסכמתם וחתימתם של בעלי הדירות הרלוונטיים.

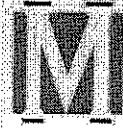
פגם מהותי בהליך: מדובר בפגם מהותי ויסודי בהליך הגשת הבקשה. לא ניתן לבצע הרחבות בנייה בדירות ללא קבלת אישור מפורש מבעליהן, גם אם טוען המבקש לזכויות בנייה. זכויות בנייה עתידיות אינן מאפשרות פגיעה בקניין פרטי של אדם אחר ללא הסכמתו. בנוסף, יתכן ובעלי הדירות יחויבו בהיטל השבחה מבלי שיידעו אותם על התוספת המבוקשת לדירתם ללא ידיעתם והסכמתם.

בקשה ללא יסוד: היעדר חתימות בעלי הדירות הופך את הבקשה לבלתי תקינה ובלתי חוקית. הליך תקין מחייב כי כל בעלי הדירות המעורבים בתוכנית יביעו את הסכמתם באמצעות חתימה, המהווה תנאי הכרחי להמשך הטיפול בבקשה. לאור האמור לעיל, מבוקש לדחות את הבקשה במלואה. כל ניסיון לתקן את הבקשה בדיעבד על ידי הוספת חתימות בשלב מאוחר אינו יכול לרפא את הפגם היסודי בהגשתה, ויש לדחותה על הסף.

Menachem Moskowitz | Adv.
Yoel Eizenberg | Adv.
Rachel Yehuda Alon | Adv.
Rachel Goldshmid | Adv.
Moshe Cohen | Adv.

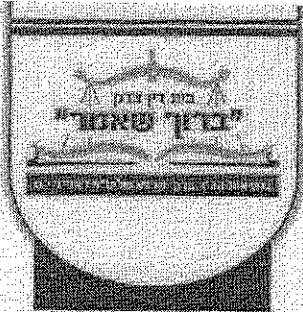
מושקוביץ ושות' משרד עורכי דין

MOSKOWITZ & CO. Law Office



מונח מושקוביץ ועד
זאב אייזנברג ועד
רחל יהודה אלון ועד
רחל גולדשמיד ועד
משה כהן ועד

בנוסף, לאור האמור בתקנון הבית המשותף, פנו דיירים לבוררות בדיון תורה, אשר הוציאה צו מניעה, הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הדיון בתוכנית עד לביורר חלוט של הסוגיות בין השכנים כקבוע בצו המניעה אשר יצא ע"י בית הדין.



תאריך:

התובע

משפחת פחלבוני

מרחוב פולנסקי 12 - ב

ע"י טו"ר ה"ח משה קליין הי"ו

במילל: mk040749@gmail.com

הנתבע

ה"ח יצחק ברין הי"ו

במילל:

הגדיון: צו מניעה

דיון התכרעה

לכבוד הנתבע שכבתה, פנה אליה התובע בטענה והציג תביעה שאדם מקומים תכנית בעיריה אשר נתנא להיתר צריך להגיש קודם בניה של שכנים אחרים אשר בניה כפר כעשרים שנה בתכנית המוכר, וכן בניה ברכוש המשותף הצמח או משוק לשכנים אחרים בבנין. והנה מצד הבקשה לבנות בשטח השייך לאתר לא כרוך לכיה"ד האב המבקש אכן בעל ענין כזה, ואילו לגבי הגריסה ביוזם מבקשה שמהדר בהגיסה של דירות של התובע, והנה ברור הדבר שלאחר שאדם החזיק במקום כעשרים שנה ויש לו חזקה ג"ש ולפי הנשמש מועטתו יש לו גם טענה על כך ואף שנדאי צריך לברר את זה לא ניתן בוה"ד של פניה לעיריה להחליט על כך שזה צריך הריסה כי הדבר עלול לגרום לו נזק שאינו לפי דין תורה, ועל כן על הנתבע לעצור כל פעולה בעיריה לפי שהוא מנה לדין תורה כדי לתבע את התובע בהליך זה ולברר אם מתיר לו על פי דין תורה להגיש בקשה כזו.

החלטה

- על התובע להפסיק שטר בישותו בבית"ד להבנות נזק התבע אם יתברר שהבקשה הגשה שלא כדיון.
- על הנתבע לעצור את קידום התכנית בעיריה בדרך של הודעה לעיריה על הקפאת התכנית.
- מאחר וע"פ כללי צווי מניעה הנהוגים בבתי דין יש לקיים דיון דחוף עובר לטתן צו מניעה במעמד צו אחד מזכירות בזה"ד העמדת הכן לבקשת הנתבע לקיים דיון, במידה והנתבע יבחר להתדיין בב"ד אחר או בזכ"א כמובן שאין בה ביק ביה"ד לכפות אותם לקיים דיון מהיר, וע"כ צו המניעה יעמך בתקפי עד לקיום דיון.

ובזה באנו עה"ח המזכירות בשם הדיינים

היום י"א אלול ה'תשפ"ה





4. הפרת מדיניות הוועדה - הקצאת מחסנים עודפת:

התכנית מבקשת להקים קומה חדשה במפלס 5.10- ובה 8 מחסנים נוספים, בנוסף למחסנים הקיימים כיום.

מדיניות הוועדה הברורה קובעת כי ניתן להקצות מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור. כפי שעולה מתשריט התב"ע, ליחידת דיור מספר 8 מוצמדים כבר כיום שני מחסנים. הוספת מחסנים נוספים ליחידה זו, כפי שמשמע מהתכנית, מנוגדת באופן מוחלט למדיניות הוועדה ותיצור הקצאת יתר פסולה של מחסנים ליחידת דיור בודדת. היעדר הסכמת בעלי הדירות:

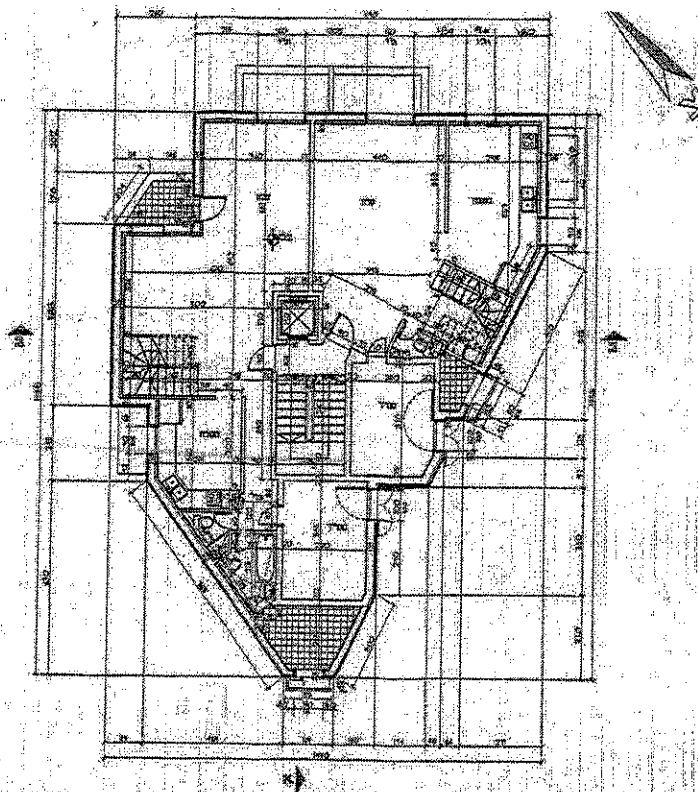
התכנית מבוססת על טענת המבקש לפיה כלל זכויות הבנייה שייכות לו, ועל כן הוא אינו זקוק להסכמת בעלי הזכויות האחרים בחלקה. לא ברור איך ניתן להוסיף מחסנים ללא הסכמת בעלי הדירות הנוכחיות, אלא כהוספה כוללת אשר תהיה שייכת אך ורק לת"ח 8, דבר אשר מנוגדת למדיניות הוועדה.

5. ביטול כניסה קיימת לדירת המתנגדים:

התכנית אינה משקפת את המצב הקיים ומטעה את הוועדה:

לדירת המתנגדים, דירה מספר 7, קיימות כיום שתי כניסות מאושרות על פי היתר בנייה קיים: כניסה אחת מקומה ג' (במפלס +9.8) וכניסה נוספת מקומה ד' (במפלס +12.24).

מצ"ב עותק מהיתר בניה מס' 2001/496.03 בו יש כניסה לדירת המתנגדים מהקומה העליונה





התביעה שהוגשה מתעלמת מהכניסה הקיימת והמאושרת בקומה ד' ומציגה גישה לקומה העליונה לדירת המתנגדים כגישה פנימית בלבד. במקביל, התכנית משאירה את הכניסה הקיימת והמאושרת לדירת המבקש (דירה מספר 8).
הצגת נתונים שגויים אלה היא הטעית בוטה של הוועדה ואינה משקפת את המצב התכנוני והקנייני המאושר והקיים.

פגיעה בזכויות קניין ובזכויות שימוש לגיטימיות:

ביטול הכניסה המאושרת בהיתר פוגע באופן ממשי בזכויות הקניין של המתנגדים ובזכויות השימוש בדירה. כניסה זו נבנתה כחוק ועל בסיס אישורים כדין. אישור התביעה במתכונתה הנוכחית יביא למצב אבסורדי בו כניסה חוקית ופעילה לדירת המתנגדים תהפוך לכאורה לבלתי חוקית, דבר שיגרם למתנגדים נזקים כבדים ופגיעה בלתי הפיכה. המצב המוצע בתביעה מפלה לרעה את המתנגדים ואינו שוויוני, שכן הוא משמר כניסה דומה לדירת המבקש ומבטל את זו של המתנגדים ללא כל הצדקה תכנונית או חוקית.

התכנית מהווה "זיוף" במסמכי התכנון:

היעלמותה של כניסה קיימת ומאושרת ממסמכי התכנית עולה כדי עיוות וזיוף עובדתי. יש לתקן את התכנית באופן מיידי כך שתשקף את המצב העובדתי והמשפטי הנכון.

6. פגיעה מהותית באיכות החיים ובאינטרס הציבורי:

א. **מצוקת חניה:** התכנית אינה כוללת כל פתרון חניה, למרות שהבניין והרחוב סובלים ממצוקת חניה קשה עוד בטרם התוספת. תוספת של יחידת דיור תגביר את העומס על תשתיות החניה הקיימות ותפגע באיכות החיים של הדיירים והשכנים.

הבניין ממוקם ברחוב צר, חסר מקומות חניה, והדיירים הקיימים כבר סובלים ממצוקת חניה קשה. תוספת יחידת דיור תגביר את המצוקה, תגרום לעומסי תנועה מיותרים ותפגע באיכות החיים של כלל דיירי הבניין והרחוב ידוע למתנגדים כי ע"פ תוכנית חניה לירושלים יש שיקול דעת לועדה לפטור מחניה, אבל בנסיבות הקונקרטיות של המקרה הנקודתי הזה נדרשת הפעלת שק"ד בדרישה להוספת מקומות חניה. הועדה מתבקשת להגיע לסיור בבניין וסביבתו ולחתרשם מהמצב הנוכחי.

ב. **מפגעים סביבתיים:** התכנית תגרום לעומס על מערכות התשתית הקיימות בבניין, לרבות צנרת, חשמל וביוב, שאינן מתוכננות לשרת יחידת דיור נוספת.

ג. **פגיעה באופי המגורים:** התכנית הופכת יחידות דיור גדולות ומשפחתיות ליחידות קטנות וצפופות, באופן שאינו תואם את אופי המגורים באזור ופוגע במרקם החברתי שלו.

7. תת חלקה 7

מרשיי, המתנגדים, רכשו את דירתם (מס' 7) ישירות מהקבלן, כאשר הדירה והמרפסת נבנו כדין ועל בסיס היתר בנייה תקף. מרשיי לא ביצעו כל הרחבות או שינויים במרפסת, ולכן לא ברור מדוע התכנית הנוכחית דורשת את הריסת חלק ממנה.

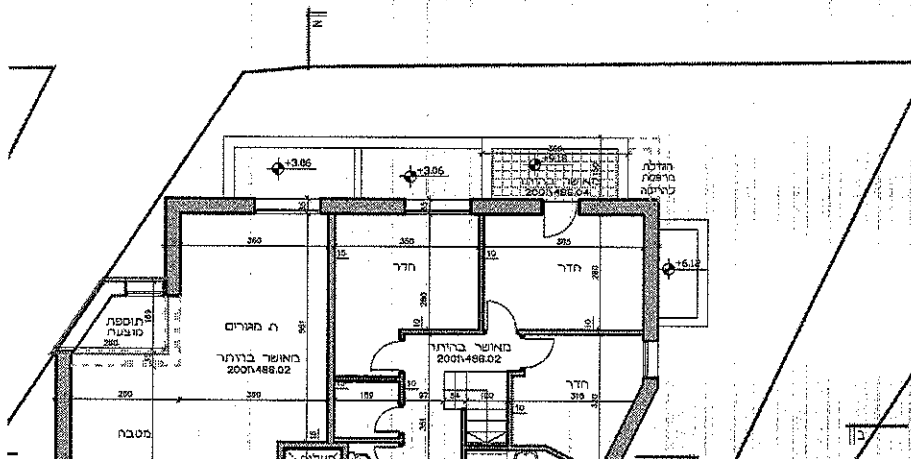
1. הריסה ללא הצדקה תכנונית:

התכנית מבקשת להרוס שטח זניח של כ-0.60 מ"ר מהמרפסת. הריסה זו אינה משרתת שום מטרה תכנונית או ציבורית ברורה, ומשמעותה פגיעה בלתי מידתית בקניינם של המתנגדים. יתרה מכך, הריסה חלקית כזו:
 - תפגע במראה האסתטי והוויזואלי של חזית הבניין.
 - עלולה לגרום לנזק קונסטרוקטיבי וליצור סיכון בטיחותי למבנה המרפסת כולה.

2. הצורך המהותי במרפסת:

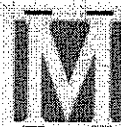
מרפסת זו, לאחר סגירת המרפסת בקומה מעל (ככל שתקבל אישור), תהווה את המרפסת היחידה בדירת המתנגדים. המתנגדים מתכוונים להשתמש בה כמרפסת סוכה, ולכן הם פונים בבקשה להרחבתה ולא להריסתה. דרישת ההריסה עומדת בסתירה מוחלטת לצרכים המהותיים של הדיירים ולשימוש המקובל במרפסות מסוג זה.

לאור האמור לעיל, אנו מבקשים לבטל את סעיף הריסת המרפסת הכלול בתכנית ולאפשר את השארת המרפסת על כנה ובגודלה הנוכחי.



3. מבוקש תוספת בניה במסגרת התוכנית לת"ח 7

ההתנגדות מבוססת [בין היתר] על העובדה כי התוכנית המוצעת מבקשת תוספת בניה רק לדירה אחת בבניין, בעוד שמדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כפי שמשקפת באישור תוכניות דומות בעבר, היא להוסיף זכויות בניה לכלל הדירות בבניין קיים, ככל שמתאפשר.



התנגדות זו מבקשת לתקן את העיוות התכנוני הקיים בתוכנית המקורית, כך שהיא תכלול תוספת בנייה גם לדירה 7 תיקון זה יביא לשיפור ניכר במראה האדריכלי והתכנוני של הבניין ויעניק לכל הדיירים יחס שוויוני והוגן.

היעדר שיתוף ציבורי והתייעצות עם דיירים

התוכנית הוגשה ללא כל שיתוף ציבורי או התייעצות מקדימה עם שאר דיירי הבניין. התנהלות זו, אשר מתעלמת מזכויותיהם הקנייניות והתכנוניות של הדיירים, מהווה עילה בפני עצמה לדחיית התוכנית.

זכויותיהם של הדיירים, שהם בעלי נכסים בבניין, נדרסים על ידי החליף התכנוני הנוכחי, שכן הוא אינו מאפשר להם להשפיע על דירותיהם ועל עתיד הנכס המשותף ולהשתתף בקבלת ההחלטות המשפיעות על איכות חייהם.

קבלת בקשה זו תמנע פגיעה בזכויות הדיירים, ותבטיח הליך תכנון הוגן ושקוף, תוך שיפור איכות החיים בבניין, ותוך יצירת פתרון תכנוני מאוזן והוגן לכלל הדיירים.

• סגירת מרפסת הגג ואישור מרפסת סוכה: על מסמכי התכנית לכלול היתר לסגירת

מרפסת הגג הצמודה לדירתם בקומה ד'. בנוסף, נדרש אישור להוצאת מרפסת סוכה מעל מרפסת סוכתם. הקיימת בקומה ג' [מרפסת הסוכה בקומה מתחת אשר תיחסם הינה של דירה 7 והסוכה תעלה למרפסת המבוקשת]. אישורים אלו יספקו מענה לצרכים חיוניים ומשתנים של המתנגדים, ובכך ישפרו את השימוש בדירתם.

• הזזת מרפסת הזיז בקומה ה': התכנית המוצעת כוללת תוספת של קומה ה'

בנסיגה, הכוללת מרפסת זיז הממוקמת מעל מרפסת הגג של המתנגדים (דירה מס' 7). מיקום זה יוצר פגיעה חמורה ומהותית בפרטיותם, שכן הוא חושף באופן מלא את מרפסת הגג שלהם, המהווה את שטחם הפרטי.

חלופה תכנונית מייטיבה: כדי למנוע פגיעה זו בפרטיות, מוצע לאשר את הוספת

קומה ה', אך להזיז את מרפסת הזיז המוצעת בחזית המערבית. חלופה תכנונית זו תשרת מספר מטרות:

1. מניעת פגיעה בפרטיות: היא תבטיח את פרטיותם של המתנגדים על גבי

מרפסת הגג שלהם.

2. שיפור חזות הבניין: סגירת מרפסת הגג בקומה ד', יחד עם מיקום חדש של

מרפסת הזיז בקומה ה', תייצר חזית אחידה ומשופרת מבחינה אסתטית.

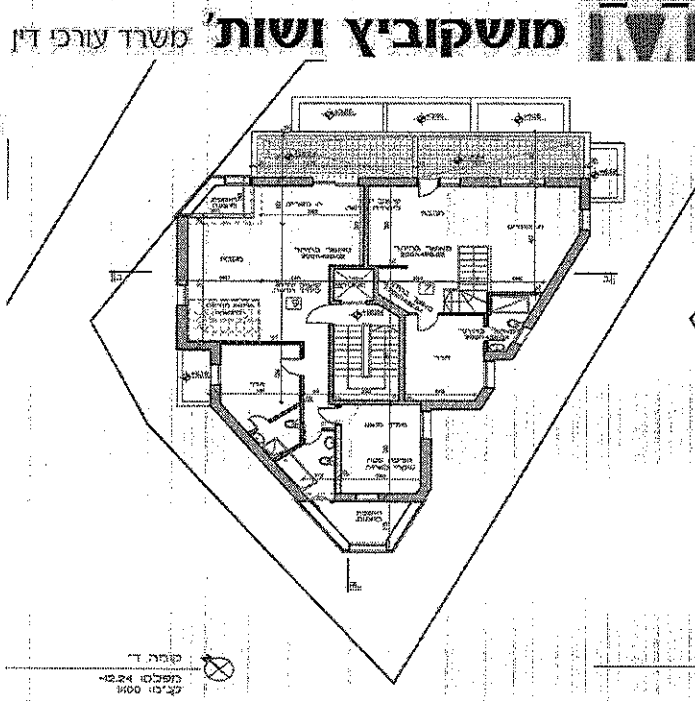
3. מענה לצרכים: תאפשר לדירה מס' 9 ליהנות ממרפסת, מבלי לפגוע

בפרטיותם של השכנים.

לפיכך, אנו מבקשים כי הוועדה תתנה את אישור התכנית ביישום החלופה התכנונית

שהוצעה לעיל, הכוללת את אישור סגירת מרפסת הגג וחזית מרפסת הזיז למיקום

שלא יפגע בפרטיות המתנגדים.



8. הריסת הבנוי בקומת הכניסה

התביעה המוצעת מבקשת להרוס מבנים קיימים בקומת הכניסה (קומת 0), בסמוך לדירות 1 ו-2. מבנים אלה קיימים מזה שנים רבות ומשמשים את דיירי הבניין כחלק אינטגרלי ממרקם החיים היומיומי. הריסת מבנים אלה תפגע פגיעה עמוקה ובלתי הפיכה באורח החיים של הדיירים, ללא כל הצדקה טכנונית או ציבורית.

נימוקים הומניטריים וציבוריים

ההריסה המבוקשת נוגעת לחלק בבניין המשמש את עמותת "יד אליעזר", עמותה מוכרת ופעילה המסייעת ותומכת באנשים נזקקים בעיר ירושלים. פעילותה של העמותה בבניין היא פעילות מבורכת וחשובה, אותה דיירי הבניין רואים כזכות וכחובה קדושה. הריסת חלק זה מהבניין תפגע באופן ישיר בפעילות החיונית של העמותה ובאפשרות שלה להמשיך לסייע לאלפי תושבים בעיר. אנו, דיירי הבניין, מבקשים מהוועדה להתחשב לא רק בהיבטים התכנוניים והמשפטיים, אלא גם במידת הרחמים והחסד. יש להתייחס לבקשה לא רק דרך פריזמה של תכנון ובנייה, אלא מתוך הכרה בחשיבות הציבורית והחברתית של הפעילות המתרחשת במקום. אנו סמוכים ובטוחים כי הוועדה תאשר את הבנייה המבוקשת, ותאפשר בכך את המשך עבודת הקודש של עמותת "יד אליעזר", למען כלל תושבי העיר.



מדיניות אכיפה סלקטיבית ואפליה:

התוכנית מציעה, מחד, להרוס מבנים קיימים המשרתים את דיירי דירות 1 ו-2, ומאידך, מאפשרת למבקש התבי"ע (ת"ח 8) תוספת בנייה על קו בניין 0. מדיניות זו של "איפה ואיפה" היא בלתי סבירה, מפלה לרעה את הדיירים הקיימים, וסותרת את עקרון השוויון. אין כל הצדקה תכנונית להרוס בנייה קיימת בדירות מסוימות, בעוד שמתן היתר לבנייה דומה מתאפשר בדירה אחרת.

בקשה להכשרת הבניי הקיים:

במקום להרוס את המבנים הקיימים, אנו מבקשים מהוועדה לאשר את הבנייה הקיימת כיום כתוספת לשטחי הדירות 1 ו-2. ההכשרה המבוקשת מתייחסת לבנייה על קו בניין 0, בדומה לאפשרות הבנייה הניתנת למבקש התבי"ע. גישה זו תואמת את המציאות בשטח, מונעת נזק לדיירים, ומאפשרת יישום מדיניות אחידה ושוויונית לכל בעלי הדירות.

9. סיכום וסעדים:

סיכום ודרישות מהוועדה

לאור מכלול הנימוקים שפורטו בהתנגדות, ובפרט נוכח הפגיעה בזכויות הקניין והסכנה הבטיחותית, אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה לאשר את התוכנית בכפוף לקבלת האמור בהתנגדות. כלומר, יש למנוע את החריסה המיותרת בקומת הכניסה ולאשר את הבינוי המוצע בת"ח 7, ובכך לתקן את העוול הקיים ולאפשר תכנון הוגן לכלל הדיירים.

בקשה חלופית

לחלופין, באם הוועדה לא תסכים לקבל את השינויים והתיקונים שהועלו על ידינו, אנו מבקשים לדחות את התוכנית כולה. אישור התוכנית במתכונתה הנוכחית, ללא התייחסות לליקויים המהותיים שהצגנו, יהווה פגיעה קשה בציבור הדיירים, ינוגד לחוק ויעודד עבריינות.

10. נא להמציא לי העתק של כל החלטה שתתקבל במקרה זה למשרדי ולכתובת דוא"ל

menachem@em-law.net

בברכה,

מנחם מושקוביץ, עו"ד

יפוי כח

אני החתום מטה שמעון שיינברגר ת.ז. 028790392 ממנה בזה את עורכי הדין יואל איזנברג, מנחם מושקוביץ, רחלי אלון - יהודה, רחל גולדשמיד, משה כהן, שמעון מור-יוסף (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחי,

בעניין ייצוג בעניין תביעה 101-10958580 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, ואו 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 ואו לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ואו לשלוח התראות נטרוניות או אחרות, לדרוש הכרות נשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ואו כל מסמך רפואי אחר מוסד שבדק אותי ואו 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, בנקים, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות, ואו 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 ומינוי 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. לחתום בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשהה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פסי"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 ואו הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
11. 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.
12. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
13. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
14. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומותעיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשיו ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 7.9.2025



חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: אברהם בלוי / תאריך: 16:20 09/09/2025 / מספר בקשה:

3476820

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בלוי

שם פרטי:

אברהם

דואר אלקטרוני:

AB0528513255@GMAIL.COM

תעודת זהות:

057049199

מזהה תב"ע:

1010947598

סטטוס טיפול

16:20 09/09/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1010947598

מספר תבע:

הודעות:

שם פרטי:

אברהם

שם משפחה:

בלוי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057049199

טלפון נייד:

8417244

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי התנגדות:

בא כח המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

יבוסלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

אמרי בונה

רחוב:

20

מס' בית:

כניסה:

7

מס' דירה:

פרטי דירת המתנגד:

צמוד למתחם

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בעלי הזכויות בקרקע בנו בחריגה מתכנית המתאר בניה עודפת וצפופה בשכונת עזרת תורה ונצלו את כל זכויות הבניה במתחם מלון תמיר נבנה מתחת למבני המגורים בעמק צמוד לשטח הירוק וללא בניה לגובה כלל

1. התוכנית המוסקדת לא מתיחסת לפתוח השטח הירוק ואפילו לא סימנה אותו בירוק

2. התוכנית היא פריצה גיאורפית לגובה ללא שמירת מרחקים וזאת פחות מהמקובל במבנים דו קומתי בעמק

מענישים את דיירי המתחם בבניה צפופה ללא אכות חיים מינמלית ומפגע כבד למתחמים הצמודים ללא שמירת מרחק מינמלי

בהסתמכות על קוי בנין ישנים לבניה נמוכה מתחת למתחמי המגורים הסמוכים

פרטי המתנגד:

אברהם

שם פרטי:

בלוי

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זהות:

057049199

מזהה:

8417244

טלפון נייד:

054

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

AB0528513255@GMAIL.COM

דוא"ל:

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

תצהיר

הגידון: התנגדות לתכנית 101-0947598 מתחם תמיר ירושלים

הענין העכבדי קדוקו חרפו וצופו חנה נודעת קטנות עצות תורה
והקדו את עבדיו הקדוה, את יתות השלם נקנה מלון תמיד קדוק, נאמר
אשפת הידוק ואלו חנה אשפת באלו.
(ה) התעורר לא את יחסת אפית השלם הידוק, ואפול לא פיתור אלו

[illegible]

מצ"ב _____ דפי תצהיר,

[illegible]

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 3.5.5 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה, הריני מואשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

היום הבלתי עריר
68303
רח' סוקולניץ 126
טלפון 5824487