

גוף
16/9
רש

כח
מכשיר

התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: צבי בלוי / תאריך: 10:03 12/09/2025 / מספר בקשה:

3481453

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	בלוי
שם פרטי:	צבי
דואר אלקטרוני:	bl586875@gmail.com
תעודת זהות:	025115791
מזהה תב"ע:	1268812

סטטוס טיפול

09:42 14/09/2025	נפתח לצפיה רלי חיים
10:03 12/09/2025	ממתין לבדיקת האגף
21:59 11/09/2025	נשמר כטיזטה

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	1268812
מספר תבע:	
הודעות:	
שם פרטי:	צבי
שם משפחה:	בלוי

שם משפחה:	בזי
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	025115791
מלפון נייד:	3190017
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	bl586875@gmail.com

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד
----------------	--------

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9720597
כתובת מלאה:	ולנשטין 75 דירה 9 ירושלים
שכונה:	רמות
רחוב:	הרב דוד צבי אריה שני
מס' בית:	75
כניסה:	א
מס' דירה:	9

פרטי דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
באותו הבניין
המבוקשת:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בקשה למספר תיקונים שיהיו תואמים את צרכי, ומיצוי זכויותי, פירוט בקובץ המצורף.
יצוין כי פניה זו מוגשת על ידי ארבעה מדיירי הבנין, ואיננו מתנגדים לעצם תוכנית התב"ע,
אך מבקשים מספר תיקונים שיהיו תואמים את צרכינו, ומיצוי זכויותינו. ובהר כי הפניה
נעשית בתמימות דעים, ואף מגיש תוכנית התב"ע, צירף את הסכמתו בכתב לפנייתנו.
שמות הפונים ופרטי הבקשה, מוגשים בצורה מסודרת בקובץ המצורף.

טבלאות לבדיקת התאמת קידום התכנית בהתאם לסעיף 62 א א (13 ב') א-2

תיק: 1268812-רחוב שניאורסון 75

1. פרטים למידע כללי:

מספר התכנית המאושרת בשטח	8596, 32167
תאריך קבלת טופס 4 / א תעודת גמר לבניית הבניין	04/11/1982 קבלת היתר בנייה
האם הבניין טעון חיזוק?	לא
יעוד הקרקע המאושר בשטח	מגורים
האם התכנית כוללת הכשרות עבירות בניה?	כן ** היקף הבניה שלא כדין מהשטח הכולל המאושר בשטח לבניה: 10.90% (353.0 מ"ר)
** תאריך סיום בניית עבירות הבניה	05/2015
שטח בניה כולל מאושר בתכנית (עיקרי ושירות) מעל ומתחת לקרקע	3246 מ"ר

* לא ניתן להמשיך בקידום התכנית לפי סעיף 62 א א 14 לחוק התכנון והבניה

1. טבלת חישוב שטחי בניה למגורים:

שטח עיקרי		שטח שירות		סה"כ עקר + שירות במ"ר	
מ"ר	מוצע	מ"ר	מאשר	מ"ר	מוצע
2733 מ"ר	1028 מ"ר	513 מ"ר	450 מ"ר	3246 מ"ר	1478 מ"ר
					4724 מ"ר

** 1478 מ"ר - מ"ר בניה כולל מוצע המהווה % 45.53 מסה"כ שטח הבניה (עיקרי

ושירות) המאושר בתכנית 32167 החלה בשטח

בס"ד

יום חמישי י"ח באלול תשפ"ה (11/09/2025)

הנדון: בקשה לשינוי תוכנית בניה מוצעת, רח' שניאורסון 75 מס' תוכנית 101-1268812

מגיש הבקשה:

צבי בלוי (דירה 9 חלקת המשנה 4/133)

יעקב זאדין (דירה 19 חלקת המשנה 4/143)

יעקב אילסון (דירה 10 חלקת המשנה 4/134)

צבי אייזנשטט (דירה 18 חלקת המשנה 4/142)

יציין כי אין אנו מתנגדים לתב"ע המוצעת, אלא מבקשים תיקונים שיהיו תואמים לזכויות, כמו"כ בקשות תיקונים אלו נעשו בתאום הצדדים, ובהסכמתו של מרש התוכנית הרב דניאל ביטון - החתום על מסמך זה.

1. בקשה עבור הדירות הבאות:

דירה 9 חלקת המשנה 4/133

דירה 10 חלקת המשנה 4/134

דירה 19 חלקת המשנה 4/143

דירה 18 חלקת המשנה 4/142

הבקשה: בניה לקומה עליונה על כל הגג, במקום מרפסות מוצעות, בניית חדרים.

ולאפשר מרפסות זיז.

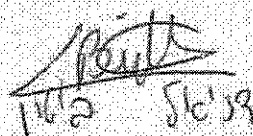
2. כמו"כ בקומה ד' גגות (מפלס 14.00+), לאפשר לדירות הנ"ל דיורית.

3. בקומה ג' (מפלס 11.20+), בתשריט הבקשה, בכל הדירות אחד החדרים מסומן כעמודים, יש לוודא שיוגדר כחדר, וניתן עבור כך זכות בניה. וישורטט כחדר עם חלון ודלת.

4. בנוסף מבקשים לשנות את הוראות התוכנית, גמישות בשלביות ביצוע מלמטה למעלה, אם קומה לא בונה ינתן לקומה מעליה לבנות מרפסת, ינתן גם בינוי חלקי לצורך המשך מרפסת (מאחר ולא כולם בונים בבת אחת).

5. מבוקש גם גמישות שדייר לא יצטרך לבצע את כל הבניה שלו עצמו בבת אחת, ויוכל לבצעה בשלבים.

עמוד 1 מתוך 2


בני צבי

5'
10'
3'
103

6. קומה ב' (מפלס +8.40), המעבר לממ"ד המתוכנן, בחלק מהדירות נרשם כמרפסת, יש לוודא שיוגדר כחדר.
7. קווי בנין יהיו מנחים בלבד ולא מחייבים.
8. יש לתקן את קווי הבנין בתשריט, בהתאם למבוקש בתוכנית (ישנם מספר מקומות שקווי הבנין בתשריט, אינם תואמים במדויק למבוקש).
9. אין באמור לעיל בכדי לגרוע או לוותר על בקשות עתידיות, שלא צויינו בהגשה זו.

הערות

א. מחשוב לשטחים עודפים מהתב"ע המוצעת, מתברר כי שטח של 145 מ"ר מתוך זכות אפשרית מכח סעיף 13- לא נוצל וכדלהלן,

בקשתנו לנצל שטח זה לבניה על הגג, המשפר את נראות חזית הבנין, ובהתאם לבנינים מס' 71-72 בהם קיבלו הקומה העליונה הותרים לבניה על כל הגג.

להלן החישוב: עפ"י סעיף 13 ניתן לבקש 50% משטח המאושר בתוכנית החלה- השטח המאושר 3246 מ"ר

סה"כ זכויות אפשריות מכח סעיף 13 1623 מ"ר $3246/2=1623$

בתב"ע המוצעת מבוקש 1478 מ"ר, נותר $1478-1623=145$.

ב. כמול"כ חישובי השטחים המוצעים כשטח עיקרי (בקומה ג' מפלס +11.20), אינם תואמים למציאות, החישוב הוגש לאישור עבור שטח עיקרי - כ 25 מ"ר לדירה במפלס, ובפועל לפי התוכנית, אין לכל הדירות הצעה בסדר גודל זה, יש למדוד את השטח הנ"ל, וענ"ח לתקן ולהוסיף שטח עיקרי בקומה העליונה.

וע"ז באנו עת"ת יום חמישי יח באלול תשפ"ה (11/09/2025).

שם	מספר זהות	מספר דירה	חתימה
אריה זאב	315773182	10	
דניאל זאב	025115791	9	
דניאל זאב	023581911	18	
יעקב זאב	327055992	19	

אני דניאל ביטון - מגיש התוכנית, קראתי את הנ"ל והבנתי היטב, ואין לי כל התנגדות לבקשה

זו חתימה: 3206853240 ת.ז. 11/09/2025 תאריך

עמוד 2 מתוך 2

801 ברכות
כתב חלקי 145
חלקי 4
דניאל זאב
ניגד כחות 75/20

257

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 1268812-101

ההתנגדות מחויבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום בחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך: 15.12.18
(15.12.18)

התגובה: 15.12.18
(15.12.18)

1. תצהיר
אני החתום/ה מטה
עליו לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלחלי.

2. פרטי המתנגד/ת
שם: המתנגד/ת: 16-3
כתובת למשלוח תשובה: 97-2059
מיקוד: 97-2059
ת.ד. 97-2059
טל: 025868753
נייד: 0533190017

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

חבר	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
חבר	75	101, 102	1	1
חבר	75	101, 102	1	1

ב. מרחק דירתי ומיקום דירת: ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד: (בבעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות: פרט/ניתן להוסיף דף נוסף
אני מתנגד/ת לתוכנית בנין עיר מס' 1268812-101 משום שהיא פוגעת בזכויותי ובחוקים המגנים על זכויותי. אני מצהיר/ת כי אני מוכן/ת לעמוד בדמי מפתח/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה.

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות: 15.12.18
אני הח"מ: 15.12.18
חתימת עו"ד/מאשרת כי: 15.12.18
חתימת עו"ד/מאשרת כי: 15.12.18
חתימת עו"ד/מאשרת כי: 15.12.18

חתימת וחותמת עו"ד: 15.12.18
חתימת וחותמת עו"ד: 15.12.18
חתימת וחותמת עו"ד: 15.12.18

התוכנית במסמך הועדה המחוזית - יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
התוכנית במסמך הועדה המקומית - יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית



16 לספטמבר 2025

לכבוד

עוה"ד אילנית מיכאלי
יועמ"ש הועדה המקומית לתו"ב
ירושלים

מר יואל אבן
מהנדס העיר
עיריית ירושלים

מר אליעזר ראובברגר
יו"ר הועדה המקומית לתו"ב
ירושלים

נכבדיי שלום

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1268812 - הבית המשותף ברח' שניאורסון 75

הורוביץ דינה ועמיתיה בעלי דירה 7 בת"ח 131 בבית המשותף ברח' שניאורסון 75 גוש 30728 חלקה 4, דירה מזרחית בקומה ב' מפלס 8.40, מתכבדים להגיש התנגדותם לתכנית המופקדת.

מצ"ב נסח טאבו לבעלות הורוביץ בדירתם בבית המשותף, נספח 1

משפ' הורוביץ לא מתנגדים לעצם תכנון ובניה בבית המשותף, אלא לתכנון המתעלם מציפיות לגיטימיות ובסיסיות שלהם, ולהגשת תכנית שבניגוד לחוק, והפוגעת בדירתם באופן לא סביר, ובנימוקים הבאים:

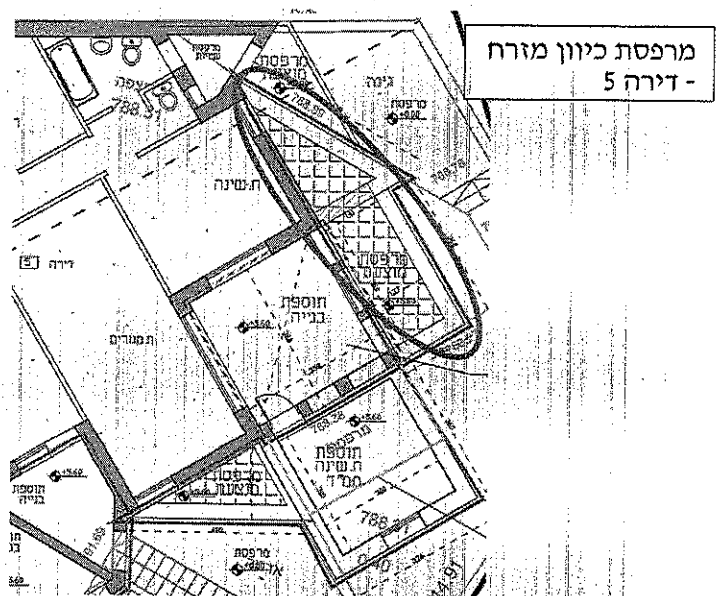
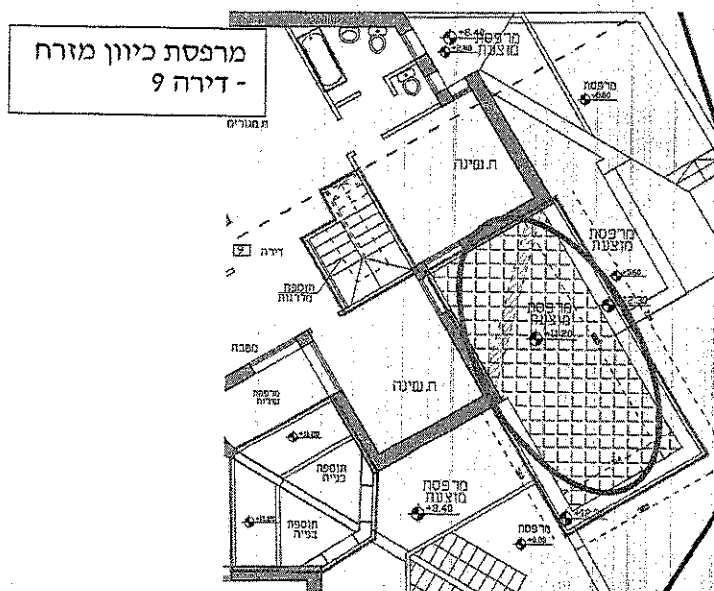
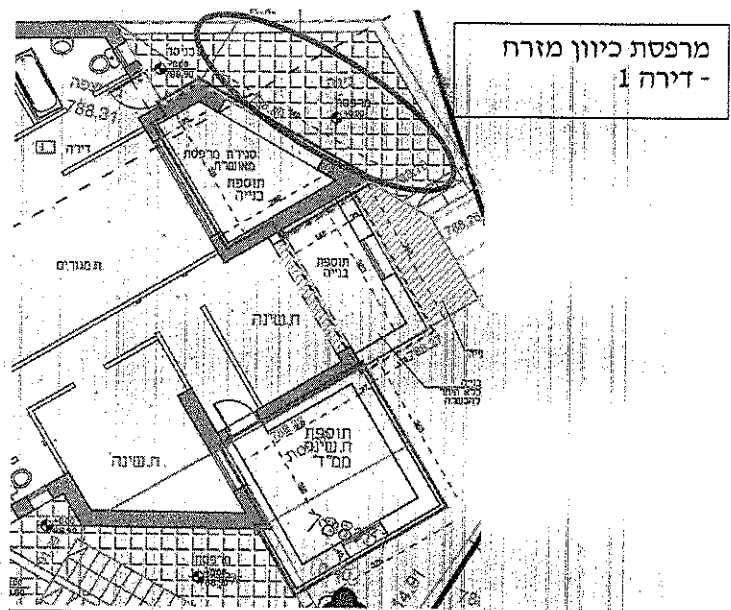
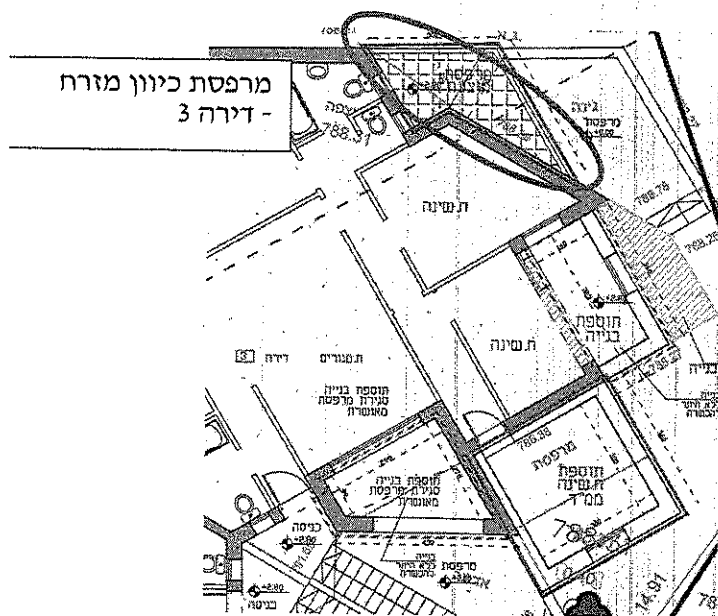
בתמצית

- **אי חוקיות וחוסר סמכות: התכנית המופקדת לא עומדת בתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016.** בהיותה פוגעת בדירת הורוביץ, ומציעה בדירתם ובבית המשותף בינוי פוגעני ולא מוסכם. כך שהפקדתה בוצעה שלא כדין ובחוסר סמכות.
- **אי סבירות והפליה לרעה:** עבור כל הדירות הפונות מזרחה במפלסים שמעל ומתחת להורוביץ, מציעה התכנית המופקדת הסדרת שטח בנוי, ובהמשכו מרפסת פונקציונלית בכיוון מזרח. רק לא להורוביץ. להם התכנית מציעה הסדרת בינוי ללא מרפסת בכיוון מזרח, אלא מרפסת לא פונקציונלית בכיוון דרום. בנוסף, התכנית המופקדת לא מציעה מרפסת שירות פונקציונלית בדירת הורוביץ, אלא מרפסת שירות פנימית מוקפת חדרים מכל עבריה, שלא עומדת בתקנות התכנון והבניה לעניין מרפסות שירות.
- **שלביות בינוי ובחינה הנדסית:** שלביות הבינוי שלא בהינף אחד גם למפלס הגג, בעייתית מבחינות רבות, הן פונקציונלית הן בטיחותית ועוד. על פניו גם נדרשת בחינה הנדסית יסודית, שלא נערכה, טרם אישור מסת בניה במפלס קומה נוספת בבית המשותף.
- **חוסר תום הלב:** לידיעה כללית שלא הוסדרה בכלל סוגיית תשלומי האיוון מול הורוביץ, כתנאי לאישור תכנון בגג משותף ועל חשבון זכויות קניין משותפות, כביטוי לחוסר תום לב העומד מאחורי הגשת התכנית.



**א. אי סבירות והפליה לרעה - התכנית מציעה מרפסת פתוחה בשטח סגור
שהסדרתו מתבקשת כמו דירות אחרות, ולא מציעה מרפסת פונקציונלית:**

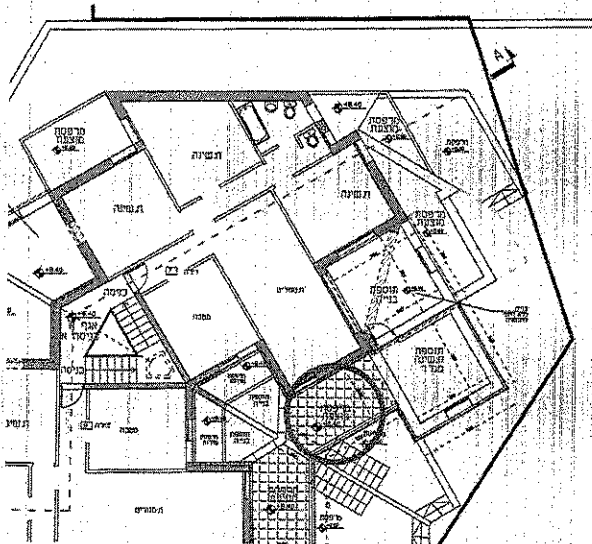
1. כמצויין בנספח הבינוי, בכל מפלסיו האחרים של הבית המשותף, התכנית מסדירה בינוי קיים בכיוון מזרח + ומרפסת למזרח: כך בדירה 1 מפלס קומת הקרקע 0.0 "תוספת בניה" + "תוספת ח. שינה ממ"ד" + מרפסת לכיוון מזרח; כך בדירה 3 מפלס קומת קרקע עליונה 2.80 "תוספת בניה" + "תוספת ח. שינה ממ"ד" + "מרפסת מוצעת" בכיוון מזרח; כך בדירה 5 מפלס קומה א 5.6 "תוספת בניה" + "תוספת ח. שינה וממ"ד" + "מרפסת מוצעת" בכיוון מזרח; ובדירה 9 קומה ג מפלס 11.60 "מרפסת מוצעת" לכיוון מזרח.





2. ואילו דווקא בדירת הורוביץ, התכנית לא מציעה מרפסת הפונה מזרחה לצד הסדרת הבינוי, כך שנוצר מצב של החשכה משמעותית של דירת הורוביץ בכיוון מזרח, במקום שתהא מוארת ומאווררת דווקא מכיוון זה.

דירת הורוביץ 7 - לא מוצעת
מרפסת בכיוון מזרח לדירה



3. אין באמת הצדקה לפגוע כך בהורוביץ, ולא לאפשר להם הסדרה של השטח הבנוי הסגור הקיים במקום כמו בכל אחת מהקומות שמתחת לדירתם ומעל דירתם - לצד מרפסת בכיוון מזרחי. הבינוי הקיים אצל הורוביץ לא באמת שונה מהבינוי הקיים בדירות האחרות שמתחת, ואין הצדקה להתייחסות השונה כלפיהם בתכנית שנועדה להסדיר בינוי קיים כוללם - לצד החדרת אור ואוויר מכיוון מזרח.

4. נוסף על כך וכתוצאה מכך, לא רק שהתכנית לא מציעה להורוביץ מרפסת פונקציונאלית בכיוון של הסדר הבינוי מזרחה, אלא שהמרפסת שמוצעת להורוביץ היא בכלל לא באמת מרפסת פונקציונלית רלבנטית: מרפסת פונקציונלית אמורה לספק אור ואוויר לחלל הדירה. ותחת זאת המרפסת המוצעת היא פינתית דרומית, באופן כזה שלא מאפשר החדרת אור ואוויר לדירת הורוביץ מכיוון מזרח. למרות שהדבר אפשרי. המרפסת המוצעת להורוביץ בכיוון דרום, כלל לא פונקציונלית לעניין החדרת אור ואוויר לדירה. וממילא היא תסבול מהיזק ראיה ופגיעה בפרטיות במיקום המוצע אשר נצפה משמעותית מדירה הצמודה 8.

5. לא יכול להיות חולק על חיוניות מרפסת פונקציונלית בהחדרת אור ואוויר, כפי שהדגישה ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה. כך ערר (י-ס) 1005/00 הילה כדורי נ' ועדה מקומית לתו"ב י-ס רישת פסי' 52:

"ההצדקה התכנונית לתוספת מרפסות לדירת מגורים אינה שנויה במחלוקת. ועדת ערר זו על מונחיה השונים עמדה על חשיבות משמעותית לתוספת מרפסות לדירת מגורים. באשר לדרך הפעלת הסמכות ומישור שיקול הדעת נפנה להחלטת ועדת הערר בערר 180/09 בוחניק ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים, (פורסם בגבו): "הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה אכן בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים. המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני וכן "אוורור, אור ומרחב מחיה נכון יותר..." ("הדגשת הח"מ)

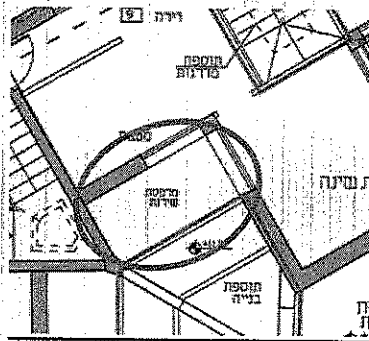
6. אשר על כן, הועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את התנגדות בסוגיה זו, להורות על הסדרת השטח הבנוי בדירת הורוביץ כמו בדירות התחתונות - כל שתאפשר בן מרפסת הפונה מזרחה, ובדומה למשל למרפסת הדירה



ב. אי סבירות והפליה לרעה - התכנית לא מציעה מרפסת שירות פונקציונלית בדירת הורוביץ:

7. כפי שניתן לראות בנספח הבינוי המופקד, התכנית לא מציעה בדירת הורוביץ מרפסת שירות בסמוך לחדר האמבטיה, אלא "מרפסת שירות" אם בכלל ניתן לכנותה כך, במיקום לא פונקציונאלי המוקף בינוי מכל עבר: בתורן שבין שטחי בניה סגורים, בהם בין היתר מטבח, חדר שינה, ותוספות בניה.

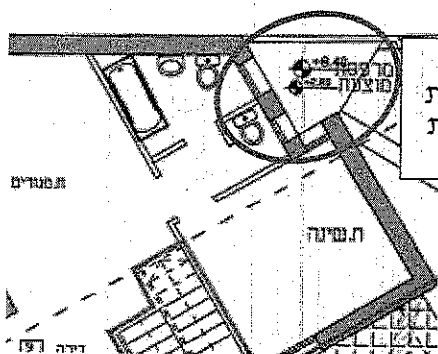
מרפסת שירות המוצעת בדירת הורוביץ



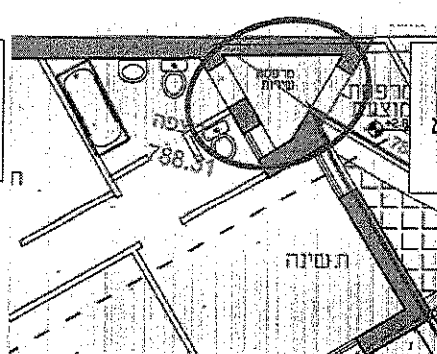
8. לפי לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, מרפסת שירות אמורה לפנות לקיר החיצוני של הבית המשותף לטובת איורור בסיסי. אחרת מהר מאוד היא תתמלא רטיבות עובש וטחב בשל הייתה מוקפת בינוי סגור מכל עבריה, ולא באמת תוכל לשמש את ייעודה. כך למשל פס"ד השי' עמית תא (חיי) 889/98 אופק אריה וטוני נ' שיכוו בע"מ (עמ' 8). וזאת בניגוד לסעיף 2.40 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970

"חדר שירות למעט חדר ארונות יאוורר באחד האמצעים האלה:
(1) חלון הנפתח לאוויר החוץ, או למרפסת הסגורה באמצעות תריס בלבד;
(2) פתח בדלת אטומה (להלן - צוהר), צינור איורור נפרד פתוח בכיוון אחד, צינור מאסף או צינור מצויד במאוורר מיכני (אקזוסטר)".

9. כך למרות שמתבקש מאליו למקם מרפסת שירות בצמוד לחדר אמבטיה, למרות שהדבר אפשרי, ולמרות שהתכנית כן מציעה מרפסות שירות מחדרי האמבטיה לדירות אחרות בבית המשותף: כפי שניתן לראות למשל בדירה 5 קומה א מפלס 5.60 מ', התכנית מציעה מרפסת שירות בצמוד לחדרה האמבטיה, ואשר ממוקמת בדיוק באותו מיקום בו ממוקם חדר האמבטיה של דירת הורוביץ - רק ללא חדר שירות:



תשתית למרפסת שירות אפשרית בדירת הורוביץ



מרפסת שירות בדירה 5 קומה א מפלס 5.6 מ'



10. למעשה וכפי שניתן לראות בנספח הבינוי, מלבד דירת המתנגדים 7 ודירה 9, כל חדרי האמבטיה שבאותו מיקום בכל אחת מהדירות 1,3,5 פונות או למרפסת שירות סגורה, או למרפסת פתוחה, באופן שמשרת את פונקציונאליות חדר האמבטיה.

11. וכפי שניתן לראות בנספח הבינוי, במפלס דירת הורוביץ אף קיימת תשתית לסגירת מרפסת שירות, בדיוק כפי שקיימת תשתית לכך בדירות שבקומות מתחת, כולל בדירה 5. אין שום סיבה שגם הורוביץ לא יוכלו ליהנות ממרפסת שירות פונקציונלית מחדר האמבטיה.

12. אשר על כן הועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את התנגדות בסוגיה זו, ולהורות על אישור מרפסת שירות בצמוד לחדר האמבטיה של דירת הורוביץ, בדומה למרפסת השירות שאושרה לדירה 5 במפלס קומה א 5.6.

ג. אי חוקיות וחוסר סמכות - התכנית לא עומדת בתקנות בעל דירה **הרשאי להגיש תכנית - פוגעת בדירת הורוביץ ומציעה בינוי לא מוסכם:**

13. מי היה מוכן שבעל דירה אחר בבית משותף - יתכנן את בינוי דירתו על דעת עצמו וככל העולה על רוחו? ובנוסף אף יספח לעצמו את גג הבית משותף ואת רוב זכויות הבניה מהתב"ע - שניהם רכוש וקניין משותף.

14. דברי ההסבר לתכנית מפנים לסמכות הועדה לפי סעיף 62א לחוק, ומציינים שמגיש התכנית הוא "בעל עניין". אלא, שכאשר מדובר בתכנית המוגשת בבית משותף, סמכותה של הועדה המקומית כפופה לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016. תקנות אלו הותקנו מכח הוראת סעיף 61א(ב1)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לגבי "בעל עניין" בבית משותף:

"(2) לעניין בית משותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק 1 לחוק האמור חל עליו, הנכלל בתכנית - מי שמתקיימים בו תנאים שקבע שר המשפטים לאחר התייעצות עם שר הפנים, ובלבד שאין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה, כפי שתקבע בתקנות כאמור, במקרקעין של בעל זכות אחר כפי שנקבע בתקנות כאמור."

15. עוד מבלי להיכנס לבחינת קיומו של הרוב הדרוש שקובעת תקנה 2(א) לתקנות לגבי הגשת תכניות שונות בבית משותף לפי העניין בסוגיות השונות - מלכתחילה מדובר בתכנית שיש בה "פגיעה", ושלא ניתן היה להגיש לפי סעיף 61א(ב1)(2) לחוק המצוטט לעיל. כך לפי סעיף ההגדרות 1 בתקנות, לפיו פגיעה מתקיימת בתכנית אשר "מציעה שינוי בשטח של דירה, לרבות ברכוש משותף שהוצמד לה, שבעליה לא מגיש את התכנית או מסכים לתכנית";

"פגיעה" - אם לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מהמפורטים להלן:
(1) התכנית מציעה שינוי בשטח של דירה, לרבות ברכוש משותף שהוצמד לה, שבעליה לא מגיש את התכנית או מסכים לתכנית;



16. חורוביץ הם לא מגישי ומסכימי תכנית, וממילא התכנית לגופה מציע בשטח הדירה שלהם שינויים פרטניים שהם לא מסכימים להם – כפי שפורט לעיל בהרחבה. די בכך כדי לפסול את הפקדת התכנית, בגין אי עמידתה בתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תכנית.

17. בהמשך לכך גם לא מתקיים הדרוש בתקנה 2(ד)-(ו) לתקנות, לעניין הסכמת חורוביץ כבעל דירה בטופס 1, תצהיר מגיש תכנית לעמידת תכנית בתקנות (כולל הצהרה להיעדר פגיעה בדירה אחרת) על גבי טופס 2, וח"ד יועמ"ש ועדה מקומית לתכנון ובניה - לעניין עמידת התכנית בתקנות לרבות העדר פגיעה ורוב דרוש:

"(ד) בעל דירה ייתן את הסכמתו לתכנית לפי תקנה זו רק על ידי חתימה על הסכמה שערוכה לפי טופס 1 שבתוספת.

(ה) המגיש תכנית לפי תקנה זו יצרף לה תצהיר בכתב בדבר עמידתה של התכנית בכלל ההוראות לעניין שיעור ההסכמות הנדרש לפי תקנה זו ולעניין העדרה של פגיעה מכוח התכנית, כהגדרתה בתקנות אלה, לפי העניין, שיהיה ערוך לפי טופס 2 שבתוספת.

(ו) היועץ המשפטי של מוסד התכנון, במסגרת תווית דעתו לעניין בית משותף בהתאם לקבוע בסעיף 61א(ב) לחוק, רשאי להסתמך על טופס 1 ועל טופס 2 שבתוספת לתקנות אלה לעניין שיעור ההסכמה הנדרש לפי תקנות אלה, ורשאי הוא להסתייע בטפסים כאמור לעניין עמידתה של התכנית בהוראות נוספות לפי תקנות אלה, ובכלל זה לענין העדרה של פגיעה."

18. בהתאם לפסיקה, תכנית המוגשת בבית משותף ללא שעמדה בתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תכנית – דינה בטלות בהעדר חוקיות. כך למשל בפס"ד כ"ב' הש' זהבה בוטון מיום 9.0.2021 בעתמ (מרכז) - 66078-01-20. עו"ד חגית יגלי נ' ועדה מקומית לתכנון פתח תקווה (פס' 1)

"העולה מהאמור הוא כי יראו כ"בעל עניין בקרקע" מי שעונה על אחד מהתנאים הבאים:

- א. יש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתוכנית, בשיעור של 75% או יותר.
- ב. בבית משותף - מתקיימים בו התנאים שקבע שר המשפטים לאחר התייעצות עם שר הפנים.

התנאים שקבע שר המשפטים ביחס לבית משותף, נקבעו בתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 (להלן: "התקנות"). בסעיף 2 לתקנות נקבע:

19. כך גם פסה"ד כ"ב' הש' תמר נאות פרי מיום 20.3.2023 עתמ (חי') 35261-09-22. אגס פיתוח בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה - צפון חיפה - שם נדחתה עתירה מנהלית על החלטה שלא לקדם תכנית בבית משותף, בגין אי עמידתה בתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תכנית:



20. וראו גם פסק דינו של כב"הש' אלי אברבנאל מיום 13.1.2025 עתמ (י-ם) 54785-03-24 יחיאל שניאורסון נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, בעתירה מנהלית שהוגשה (ע"י הח"מ) לגבי תכנית בבית משותף.

21. מבחינת הורביץ ניתן היה לכאורה לרפא פגם זה בהגשת התכנית כלא עומדת בתקנות, ע"י קבלת התנגדותם שעניינה שינויי בינוי סבירים ומתבקשים בתכנית לגבי דירתם. לו היה מגיש התכנית מלכתחילה מתאם באופן סביר את הגשת התכנית לפרטיה מולם – סביר להניח שכל המהלך היה נחסך לצדדים.

22. אשר על כן, הועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, ולקבוע שהתכנית לא עומדת בתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תכנית – אלא אם כן מגיש התכנית יתאם מול הורביץ את שינויי הבינוי שהוא מציע בדירתם, לעניין מרפסת שירות מחדר האמבטיה ולעניין מרפסת בחזית המזרחית מחדר השינה. ובנוסף – בכפוף להסדרת עניין שלביות הביצוע, תשלום דמי איזון כחוק, ובחינה הנדסית בטיחותית – במפורט להלן:

ד. שלביות בינוי

23. באופן לא ברור, התכנית המופקדת לא מחייבת שלביות בינוי בהינף אחד גם לקומת הגג, וסעיף 7 לתכנית המופקדת אף מאפשר מצב שבו תוספת הבנה בחזיתות הבניין ותוספת הבניה לקומה על הגג – תבוצענה בנפרד זו מזו.

24. ראשית, ברור שהמצב שיווצר כתוצאה מכך, הוא שהבית המשותף יהפוך לאתר בניה פעמיים בתוך מס' שנים. על ההפרעה הכרוכה בחיים לחיים השוטפים של דיירי הבית. זו תוצאה לא סבירה לאדם הסביר.

25. בנוסף, מצב אפשרי לא סביר נוסף הוא שמפלס קומת הגג ייבנה קודם לכן, בעוד שההרחבות במפלסים התחתונים טרם ייבנו. גם המצב בו המפלסים התחתונים ייבנו הרבה קודם, ומפלס הגג לא ייבנה הרבה לאחר מכן. הוא לא רצוי מבחינת הרמוניה אדריכלית ותפעולית בבית המשותף.

26. גם אי אפשר באמת לנתק בין הבניה במפלסים התחתונים, לבין הבניה במפלס קומת הגג. ואיך שלא מסתכלים על זה הם כרוכים אחד בשני בכל מיני מובנים פרקטיים. כולל מיקומו של גג חדש בבית המשותף, דרכי גישה וכיו"ב.

27. מעבר לסוגיות הפונקציונאליות, מטבע הדברים כרוכים בכך סוגיות מהותיים נוספות: בהן בטיחות, נוחות, איכות סביבה, חזות ובריאות – אשר ברור שיושפעו מהותית לרעה במצב בו שלביות הבינוי תפוצל.

28. אשר על כן, כדי לצמצם את המטרדים הצפויים ממהלך הבניה, וכדי למנוע סתירה והתנגשויות בין הבניה של המפלסים התחתונים לבין מפלס הגג – הועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות בסוגיה זו ולקבוע לגבי סעיף 7 לתכנית המופקדת: שגם הבינוי בקומת הגג ייעשה באותו הינף אחד יחד עם הבינוי במפלסים התחתונים, כלומר בהינף אחד לתכנית כולה.



ד. בחינה הנדסית בטיחותית

29. היתר הבניה הונפק לבית המשותף בשנת 1982, וסביר להניח שעריכת הבקשה החלה לפני שנת 1980, כך שלא ברור האם היתר הבניה בהכרח עומד בדרישות תקן ישראל 413 לחיזוק הנדסי של מבנים. נוכח הבניה המשמעותית המבוקשת בגג הבניין, מתבקשת הכפפתו של היתר בניה בגג הבית לבחינה הנדסית, להבטחת בטיחות הבניה, ויציבותו וחוזקו ההנדסי של הבית המשותף.

ה. חוסר תום הלב - ותשלומי איזון

30. הגם שמדובר בסוגיה קניינית אשר אינה נתונה להכרעת הועדה הנכבדה, חשוב שהועדה הנכבדה תבין את רקע הדברים, וחוסר תום הלב שעומד מאחורי הגשת התכנית, ואת הצורך בהסדרה מקבילה:

31. הגג עצמו הוא הכוש משותף בבית המשותף. ובנוסף לכך גם זכויות הבניה מכוחן מבקש מגיש התכנית לבנות על הגג, אף הן קניין משותף.

32. הורוביץ כבעלי זכויות בבית המשותף, כולל בגג וכולל בזכויות הבניה שמכוח תב"ע, עומדים על זכותם לקבלת תשלומי איזון ממגיש התכנית המבקש לבנות על הגג - בהתאם להערכת שמאי מקרקעין מוסמך מטעמם. אך ברור מאלי שדרישה זו צריכה להיות תנאי למתן היתר בניה במפלס הגג, כאמור בהוראות חוק המקרקעין בעניין תשלומי איזון, ולרבות האמור במסגרת סעיף 71ב(ד) חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

33. תשומת לב כי כתב התנגדות זה הוגש בסד זמנים בעייתי, מבלי שהתאפשר לח"מ ולמשפ' הורוביץ להיערך כראוי, וכמפורט בבקשת הארכה הוגשה לוועדה הנכבדה. ואשר על כן הוא כתב התנגדות חסר וזמני בלבד, הטעון השלמות ובדיקות נוספות.

34. לעת התייחסות הועדה המקומית לבקשה לארכה והחלטתה, ומתוך ציפייה שבקשת הארכה תאושר, אפשר ויוגש כתב התנגדות עדכני בהתאם.

יעקב בן-צבי, עו"ד ונוטריון

מכבוד רב

יעקב בן-צבי, עו"ד
44539 ר.ז.
27/8

יעקב בן-צבי, עו"ד ונוטריון

ב"כ המתנגדים משי הורוביץ

16/09/2025
כ"ג אלול תשפ"ה
שעה: 16:24

תאריך

819961

נסח מס'

1

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש שומה: 30728 חלקה: 4 תת חלקה: 131

הנכס נוצר ע"י שטר:	8399/2001	מיום:	27/06/2001	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שלישית	93.60	47/6664
כניסה	מבנה		
א	5		

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
רעד	אדום	מרפסת לא מקורה	4.50

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2831/2003/1	11/02/2003	מכר	הורביץ עמיחי	ת.ז.	5128690
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2831/2003/1	11/02/2003	מכר	הורביץ דינה	ת.ז.	5450374
				החלק בנכס	
				1 / 2	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15788/2005/1	16/08/2005	משכנתה	בנק המזרחי המאוחד בע"מ	חברה	520000522
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	8399/2001	מיום:	27/06/2001	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

16/09/2025
כ"ג אלול תשפ"ה
שעה: 16:24

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



819961

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש שומה: 30728 חלקה: 4 תת חלקה: 131

רשומות	שטח במ"ר
עיריית ירושלים	15,949

גבולות	צפון	דרום	מזרח	מערב
	גבולות לפי תשריט	גבולות לפי תשריט	גבולות לפי תשריט	גבולות לפי תשריט

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
1		א	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
		ב	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
		ג	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
2		א	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
		ב	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
		ג	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
3		א	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
		ב	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
		ג	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
4		א	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
		ב	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
		ג	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
5		א	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
		ב	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים
		ג	קהילת אונגוואר 71-75, ירושלים

תקנון	תת חלקות	מבנים	כניסות
מוסכם	154	5	15

שטר יוצר	תיק בית משותף
8399/2001	13386/01

הערות רשם המקרקעין
רמות

המספרים הישנים של החלקה

16/09/2025
כ"ג אלול תשפ"ה
שעה: 16:24

תאריך

819961

נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 30728 חלקה: 4 תת חלקה: 131

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח