

בס"ד

תצהיר

אני, אליהו ראם מס' ת.ז. 038085693 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלהלן: (1) אני נשוי בלתי נשוי (2) אני לא נשוי (3) אני נשוי

תאריך 3/9/2025

אליהו ראם

חתימה

אישור

אני, אליהו ראם, עו"ד מאשר בזה כי ביום 3/9/2025 הופיעה בפניי אליהו ראם בעל ת.ז. 038085693 לאחר ושהזדהתה באמצעות הדרכון ולאחר שהזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא תעשה כן, אישרה את ההצהרה דלעיל וחתמה עליה בפניי.

עו"ד אליהו ראם
מ"ר 54815, יפו 97 י"ם

חתימה

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

הנדון

הגשת התנגדות חלקית לחלק מתוכנית 1293620 – 101

מאת

מאיר ראם בעל תת חלקה 13 (גוש 30647 חלקה 7)

שלום רב,

חשוב לי שהתוכנית תצא לפועל, מתוך הטבה מקסימלית לכל דייר שיוכל לשפר את דיורו.

ישנם מס' נקודות שארצה שיטופלו לצורך בניית הרחבה מותאמת והוגנת.

1. הזק ראייה

בדירה הרשומה כתת חלקה 4 ישנה הרחבה משמעותית לכיוון דירתנו אשר עלולה לגרום הזק ראייה משמעותי. (כ3 מ' לכיוון תת חלקה 13)

2. אי שוויון

השטח בין דירות (תת חלקה 4 ו13) חולק באופן בו דירה (תת חלקה 4) קיבלה הרחבה גדולה באופן משמעותי.

אבקש להדגיש שבעיית ה'הזק ראייה' משמעותית עבורי יותר מאשר האי שוויון.

3. שינוי בכניסה לדירה

אבקש שהכניסה לדירתי תהיה כפי שהיתה.

בכבוד רב,
מאיר ראם
הרב פניזל 9/13
0527123787
0527688843

בס"ד

תצהיר

אני, אליהו ראם מס' ת.ז. 038085693 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלהלן: (1) אני נשוי בלתי נשוי (2) אני לא נשוי (3) אני נשוי

תאריך 3/9/2025

אליהו ראם

חתימה

אישור

אני, אליהו ראם, עו"ד מאשר בזה כי ביום 3/9/2025 הופיעה בפניי אליהו ראם בעל ת.ז. 038085693 לאחר ושהזדהתה באמצעות הדרכון ולאחר שהזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא תעשה כן, אישרה את ההצהרה דלעיל וחתמה עליה בפניי.

עו"ד אליהו ראם
מ"ר 54815, יפו 97 י"ם

חתימה

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

הנדון

הגשת התנגדות חלקית לחלק מתוכנית 1293620 – 10

מאת

מאיר ראם בעל תת חלקה 13 (גוש 30647 חלקה 7)

שלום רב,

חשוב לי שהתוכנית תצא לפועל, מתוך הטבה מקסימלית לכל דייר שיוכל לשפר את דיורו.

ישנם מס' נקודות שארצה שיטופלו לצורך בנית הרחבה מותאמת והוגנת.

1. הזק ראייה

בדירה הרשומה כתת חלקה 4 ישנה הרחבה משמעותית לכיוון דירתנו אשר עלולה לגרום הזק ראייה משמעותי. תוספת לאורך כל הדירה של 3 מטר רוחב עם ארבע חלונות בשתי קומות. (לכיוון תת חלקה 13).

2. אי שוויון

השטח בין דירות (תת חלקה 4 ו13) חולק באופן בו דירה (תת חלקה 4) קיבלה הרחבה גדולה באופן משמעותי.

אבקש להדגיש שבעיית ה'הזק ראייה' משמעותית עבורי יותר מאשר האי שוויון.

3. שינוי בכניסה לדירה

אבקש שהכניסה לדירתי תהיה כפי שהיא קימת היום.

4. מחסנים

אבקש חלוקה שוויונית של המחסנים הניתנים בקומה -1.

5. בנית ממ"ד

אבקש שבנית הממד של דירתי (תת חלקה 13) תתבצע מעל השכן שמתחתי ולא בחצר הקדמית, שהיא הכניסה המובילה לבית.

בכבוד רב,

מאיר ראם

הרב פניזל

9/13

0527123787

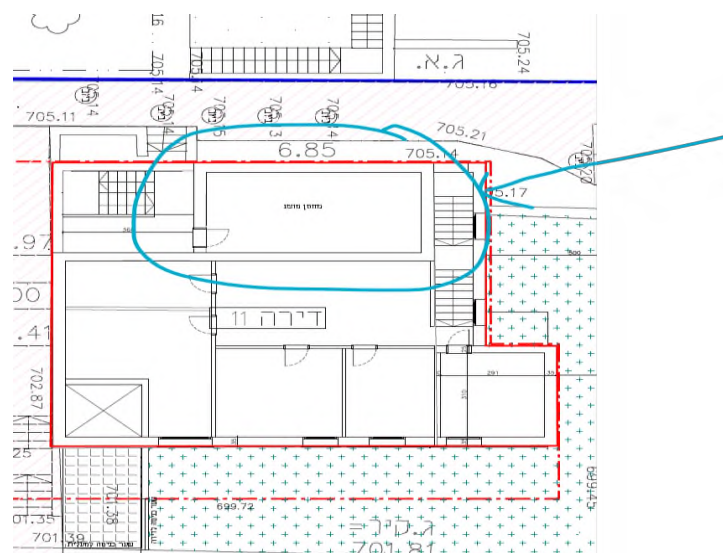
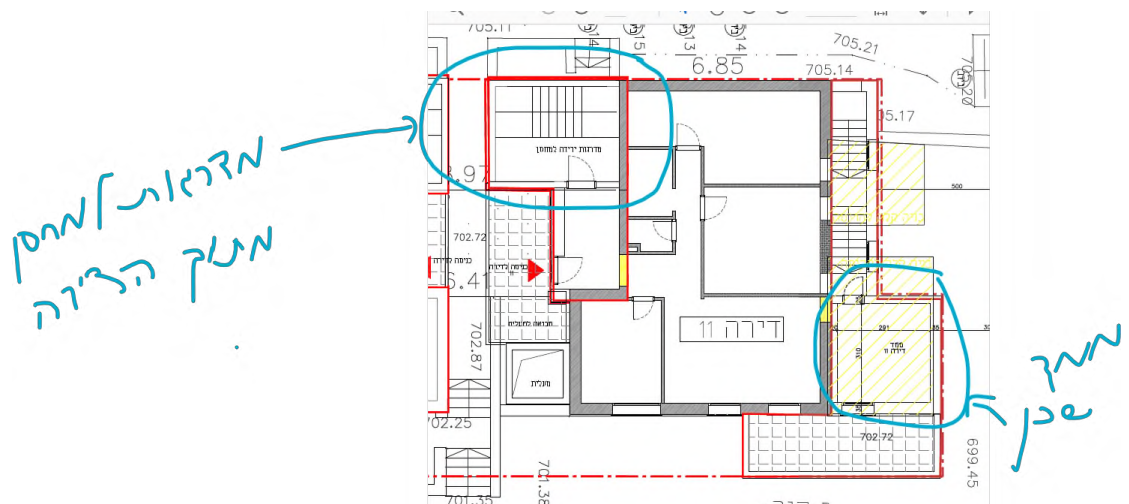
0527688843

בס"ד

הערה:

בנית הממ"ד בדירת (תת חלקה 13) בחצר הכניסה של הדירה תומכת במדרגות של השכן מדירתו למחסן גדול ולא מחולק לכל השכנים.

מצרפת תמונות מהתשריט:



תצהיר

אני הח"מ, **מלול יוסף שלום ת.ז. 035780493** לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיח צמיו לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני נותן תצהירי זה בתמיכה להגשת התנגדות.
2. כל האמור בכתב ההתנגדות הינו אמת.
3. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


מלול יוסף שלום

אישור

הריני מאשר בזה כי ביום 28.9.2025 הופיע בפניי **מלול יוסף שלום ת.ז. 035780493** לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר על האמת וכי יהיה צמיו לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה וחתם עליה.

ניב כחן, עייד ונוטריון
מ.ר. 26131
שרח 2 באר-שבוע
עורך דין

חותמת

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה שלום רב

אני יוסף שלום מלול בעלים של תת חלקה 17 (בגוש 30647 חלקה 7) מגיש התנגדות לחלק מתוכנית תוכנית מס' 101-1293620

ראשית כל מתנצל מראש על איכות המסמכים המצורפים. כשאוזמן לוועדה אביא אותן מקוריים ואצרף נוספים.

2 דברים מפריעים לי בתוכנית הנ"ל

1. נאמר לי ע"י התייעצות עם אדריכלים מקצועיים שיש סבירות גבוהה כיוון שאני והמבקשים שותפים באותה חלקה שהיטל השבחה בגין אישור תוכניות הנ"ל יחול גם עלי למרות שאינני מרוויח ומקבל דבר בגין השבחה זאת. ולכן ברצוני לוודא שיופיע במפורש שלא אתחייב בשום הוצאות ומיסים בדגש על היטל השבחה.

2. אנו מתגוררים בבניה יחודית של כניסות פרטיות במקום צפוף ביותר אשר נבנה בצורה מחושבת במיוחד ע"מ שכל הדיירים למרות השכנות הצפופה יהנו מאויר/נוף/אור גם הוועדה נתנה דעתה על כך וביקשה בצדק לשנות ולתקן מהתוכנית הראשונית שהוגשה. אך עדיין בקשר לדירתי הספציפית שבנויה באמצע וסגורה מכל הכיוונים המקום היחיד שמאפשר מעט אור ואויר הינו רק מול דירות 12.13 שבקשו בעבר היתר בניה על הגג בוועדה המקומית (בקשה להיתר 2015/0895.00) הבקשה אושרה ואחד מהתנאים לקבלת ההיתר היה שבין 2 הדירות הנ"ל לא יבנה אלא ישאר שם מרפסות עם מעקה עד לגובה 1.30 מ'. ויותר מכך קיים ברשותי מסמך מקורי החתום ע"י הצדדים והמחלקה לרישוי ובניה עיריית ירושלים שהמבקשים הנ"ל מתחייבים שלא לבקש היתר לבניה בחלק זה הבעיה שתוכנית זו {101-1293620} שהוגשה במחוזי) מבקשת אפשרות בניה על החלק הספציפי בין הדירות הנ"ל במקום המרפסות הקיימות ובניגוד להסכמות החלטות והתחייבויות מול הוועדה המקומית.

ולכך אני מתנגד לחסום את כיון האויר והאור כפי שהוחלט כבר בעבר בוועדה המקומית

בברכה יוסף שלום מלול
הרב פניזל 7/17

טלפון 0527611013

באנו על החתום :

_____ : חתימה :	משפחת אברהם (אביה) - ת"ז :
_____ : חתימה :	משפחת אהרונוב - ת"ז :
_____ : חתימה :	משפחת אוחיון - ת"ז :
_____ : חתימה :	משפחת אזולאי ^{משה} - ת"ז :
_____ : חתימה :	משפחת אזולאי רינה - ת"ז : 064204068 : חתימה :
_____ : חתימה :	משפחת בן דוד ^{יוסף חיים} - ת"ז : 0302555412 : חתימה :
_____ : חתימה :	משפחת גולן - ת"ז :
_____ : חתימה :	משפחת דביר ^{יצחק} - ת"ז : 043433556 : חתימה :
_____ : חתימה :	משפחת דינר - ת"ז : 040462509 : חתימה :
_____ : חתימה :	משפחת ורנר - ת"ז : 039278627 : חתימה :
_____ : חתימה :	משפחת טרופ - ת"ז :
_____ : חתימה :	משפחת יסלובסקי - ת"ז : 302741327 : חתימה :
_____ : חתימה :	משפחת לוי (אריה) - ת"ז : 013775325 : חתימה :
_____ : חתימה :	משפחת מזרחי ¹³⁷² - ת"ז : 03679553/2 : חתימה :
_____ : חתימה :	משפחת מלול - ת"ז :
_____ : חתימה :	משפחת פרימאק - ת"ז :
_____ : חתימה :	משפחת רוטנברג - ת"ז :
_____ : חתימה :	משפחת רולניק - ת"ז : 326807823 : חתימה :
_____ : חתימה :	סמאל ^{סמאל} יואב - ת"ז : 303944797 : חתימה :

אני החתום מטה הח"מ עו"ד רפאל מאיר מ"ר 90290 מרחוב דורות ראשונים 1

ירושלים מצהיר בזאת כי ביום 21/10/2025 החתומים הנ"ל חתמו בפני וכי אימתתי

חתימתם ע"פ מספרי ת"ז המצוינים למעלה.

על החתום
 רפאל מאיר עו"ד
 מ.ר. 90290
 חתומות 1, ירושלים 942501
 ס"ל 02-6247878, פקס 02-6249944

16/10/2025

**לכבוד הוועדה המחוזית - לתכנון ובניה.
שלום וברכה.**

אנו דיירי רחוב הרב פניז'ל 5-7-9-11 מבקשים בדחיפות להגיש **התנגדות** לתוכנית מס' 101-1293620.

הקדמה קצרה :

ראשית ברצוננו לציין כי אנו שמחים ומעוניינים ששכנינו ירחיבו את דירותיהם, ואין עינינו צרה בהרחבת דיור ושיפור חייהם, ואכן הסכמנו וחתמנו בשמחה לשכנו על בקשתם להרחבת ושיפור הדיור וכמו שכבר עשו חלק מאיתנו אך לצערנו התברר כי התוכנית שהוגשה אינה תואמת למה שנאמר לנו, ופוגעת ישירות בדיירים השייכים לחצי הבניין שלא נכלל בבקשה.

בנספח הבינוי בתוכניות ובחזיתות לא קיימת התייחסות כלל וכלל לחצי מבניין המדובר שנמצא ברובו במרחק של פחות מ- 3 מטרים מהחלק שבו מבוקש שינוי התב"ע קירבה זו בין שורות הבתים משפיעה מאוד, וחייבת התייחסות, ולסבירות דעתנו קשה מאוד לדון בתוכניות כשמידע בסיסי כ"כ חשוב לא מוצג בשקיפות על התוכניות ולכן נציין בכמה נקודות מהמידע החסר :

א. מדובר במבנה ייחודי הבנוי בשתי שורות מדורגות - כל שורה מורכבת מבתים דו משפחתיים בלבד, שורת הבתים האחת קרובה לכביש, מאחוריה שביל גישה ביניים צר (כאמור ברובו פחות מ 3 מטר) אשר ממנו מגיעים אל שורת הבתים האחורית. (ראה המחשה בנספח א')

מבנה ייחודי זה תוכנן באופן מחושב הנותן את האויר והאור בצורה מאוזנת לכלל הדיירים, ולכן חשוב ביותר לשמר את המרווחים הקיימים בין הבתים הקדמיים כדי לאפשר למבנה האחורי לקבל אוויר ואור כמו שהיה עד כה (בצד מזרח).

ב. כדי לחדד את החשיבות והקריטיות של הסעיף הקודם - יש לציין כי מאחורי השורה האחורית מתנשאים שלושה בניינים רבי קומות ומבנה עירוני גבוה של בית הכנסת אשר חוסמים אור אוויר ופרטיות מכיוון זה (מערב).

ג. דיירי שתי השורות הינם ועד בית אחד לכל דבר ועניין, ומדוע בתוכנית זו נמתח קו כחול המתעלם מקיומו של מחצית מהבניין?

ד. בנוסף, אנו הדיירים בחרנו את מגורינו בבית זה שהוא דו משפחתי בלבד וגם שילמנו מחיר גבוה, מתוך בחירה ורצון לגור במקום שקט, עם פרטיות ולא בבניין הומה אדם לאור האמור תוכן התנגדויותינו הוא:

1. אין לנו בעיה עם בנייה בחזיתות הדרומיות והצפוניות אשר יסתיימו עד גובה השביל (כלומר תוספות למפלס מינוס-שלוש ומפלס אפס-אפס), כאשר סיום גג התוספת הוא עד לגובה מפלס השביל- (סביבות מפלס אבסולוטי 705.95)
אך אנו כן מתנגדים לכל בנייה מעל לגובה האמור – בין אם בניית מדרגות, או מרפסות או כל תוספות אחרות על החזיתות הנ"ל- היות והמרווחים הקיימים בין המבנים הינם קריטיים לקיומם של אור ואויר לדיירים בדירות האחוריות (ראה המחשה בנספח ב')
התנגדותינו הזו אינה פוגעת במבקשים לקבל תוספות בנייה, היות והם מבקשים תוספת על כל הגג כולו.

2. **אנו מתנגדים להוספת יחידות דיור** רשמיות נוספות, כמו שציינו המבנה הינו מבנה דו משפחתי וכל הוספת יחידות דיור רשמיות משנה באופן דרסטי את אופי המבנה ותזיק באופן ישיר לערך הדירות.

3. במידה ולמרות כל האמור הוועדה תמצא לנכון לאשר הוספת דירות נפרדות אנו דורשים לתת באופן שוויוני אופציה לכל הדירות במבנה לקבלת דירה נפרדת, דרישה זו באה על רקע העובדה כי מגישי התוכנית לא פנו אלינו בשלב תכנון ולא הציעו לנו להצטרף לתב"ע והיות ושינוי זה -במידה ויאושר-יגרום לנזק משמעותי לדירות שלנו, ראוי למצער לאפשר לכל הדיירים אופציה זו ולא באופן של כל הקודם זוכה.

ונוסיף בזה להלן חלק מטענותנו ומהפגיעה הישירה של התוכנית בדירות ובמבנים שלנו :

1. פגיעה באיכות החיים ובסביבת המגורים.

- **פגיעה בפרטיות :** עקב הקירבה הרבה בין בתי השכנים, כיום 2 שורות של בתים צמודי קרקע במרחק של 3-5 מטר ואינו מתוך בניין אלא דירות של כניסה פרטית 2 קומות, וברור לכולם שחסימה הרמטית של תוספת בנייה תביא להיזק ראייה, וליצירת מבטים ישירים לדירות קיימות, קירבה מוגזמת למבנים קיימים או שינוי שלא ישתלב בסביבה בצורה נכונה, ותקינה.

- **חסימת אור שמש, אוויר או נוף :** אין מי שלא מודה ויודע שבנייה נוספת תהווה חורבן והרס קיים ונזק ממשי לכל הצד של המתנגדים, שכיום כל האויר הקיים בבית וכל האור שנכנס הינו רק מ- 2 חלונות סלון בלבד, וברגע שיהיה תוספת בנייה, כל מקור החמצן, האויר, האור, ייחסם כמעט לחלוטין, למרות שבתוכנית כן נותנים כמה מטרים בודדים, אין הקומץ יכול להשביע אפילו את האפרוח ... (אינני מדבר על חסימת נוף ופגיעה של יופי האזור כולו).

- **מפגעים ורעש :** כיום כל רחוב זה - הינו מקור לכל מי שרוצה למצוא לעצמו שקט מכל השכונה הסואנת, וזהו הייחודיות של שביל איכותי זה, "כפר בתוך עיר", וברור שתוספת דיורים והוספת דירות ויחידות תוביל לפגיעה משמעותית ביצירת רעש, זיהום אוויר, ומפגעים סביבתיים אחרים, ובפרט שאין כיום שום שירותי עירייה באזור זה של ניקיון וחשמל מסודר, עקב טענה שמקום זה מוגדר כשטח פרטי, ולכן

הכל נעשה באופן יזום של השכנים, וזה קורה בעצלותיים, ובעגמת נפש גדולה מה שיגדל בצורה לא הגיונית בתוספת של עוד לכלוך רעש וזיהום.

- **השפעה על אסתטיקה וצביון השכונה :** כל הצביון והאופי של רחוב זה ובפרט השביל הצר של שורת הבתים 5-7-9-11 הינה שורה בתים שאמורה להיות שקטה, צנועה, רגועה, איכותית, ולא כשוק של הוספת דיורים ותוספות בנייה.

2. טענות תכנוניות ותשתיות :

- **עומס על תשתיות קיימות :** כיום כל התשתיות ברחוב זה שלנו ישנות מאוד וכמעט ולא מתפקדות בצורה ראויה וסבירה, למשל בתחום המים והניקוז של הביוב - אין לנו מים בצורה תיקנית, זרימת המים בימי שישי ובערב חגים כמעט לא קיימת בברזים, זרם איטי עד כדי אי קבלת מים בברזים, וכן כל מערכות הביוב קורסות כל חורף, צף ביוב וכו' ... על פני כל השביל, האיך ניתן יהיה להוסיף על כך דיורים?
- **תנועה וחניה :** כיום אין בכלל מספיק חניה לכל רחוב פניז'ל, ניתן לבוא כל ערב שבת ולראות איך כל הרכבים חונים בצורה לא נורמטיבית, תוך כדי חסימת רכבים בשביל לקבל חניה ליד הבית, וכן הגברת עומסי תנועה ברחוב כ"כ צר, האם ניתן לכך מענה להוסיף עוד 50 שטחי חניה נוספים? היש מקום כזה?
- **שטחי ציבור :** פגיעה בהקצאת שטחים למבני ציבור, גנים ציבוריים או שצ"פים (שטח ציבורי פתוח) ובפרט שכל המדרגות וכל האפשרות לעלייה לטיילת ללא כל אפשרות הנגשה לנכים, וכאשר יוסיפו את הדיורים וההרחבות - לא יהיה ניתן בשום פנים ואופן להוריד עגלת נכים במדרגות הצרות והעקומות שקיימות כיום ובפרט אחרי ההרחבה.

3. פגיעה בזכויות קנייניות וכלכליות :

ברור לנו על פי הערכות ומידע על כך שבעקבות תוכנית זו יהיה ירידת ערך המקרקעין - כי השינוי בתב"ע יגרום לירידת ערך הנכס של המתנגד, בשל בנייה בצמוד, שינוי ייעוד קרקע סמוכה או הגדלת צפיפות, ובפרט בנדון שלנו שמהווה - **פגיעה בזכויות קנייניות** - זכויות קנייניות משותפות, בנייה על רכוש משותף ללא הסכמה כנדרש בחוק. על כך נשמח לצרף בהמשך חוות דעת של שמאי מקרקעין מומחה, עו"ד, ואזכר/ית חציונית לתיק זה (כמובן שמחוסר הזמן ולמרות בקשות חוזרות ונשנות שלנו אליכם לקבל הארכת זמן לא נענתה עד היום).

4. פגיעה כלכלית ונטל ההיטל :

טענה זו הינה טענה קשה וכואבת ביותר - על כך שנודע לנו מבעלי העניין ומהאדריכלית של כל השינוי תב"ע זה - שיהיה על כל בעלי זיקת ההנאה כולל ורכוש המשותף (שזה כולל אותנו כל דיירי שביל זה של רחוב פניז'ל 5-7-9-11) חובת תשלום "היטל השכחה" למרות שאין זה משביח לנו כלום אלא בדיוק ההפך, הדבר פוגע ומזיק לנו ומוריד לנו משמעותית

את ערך הדירה, ודבר זה מהווה פגיעה בזכות הקניין שלו וביכולת שלו לממש את הנכס, ובגין שיצירת נטל כלכלי מופרך זה הינו בלתי סביר אבקש לדחות לגמרי את היטל השבחה מכל אלו שמתנגדים, ובוודאי שהוועדה אינה רשאית להתעלם מן ההשלכה הכלכלית הכבדה של התוכנית על בעלי הקרקע בעת בחינת סבירותה והצורך הציבורי בה.

- **וישנו עוד טענה** לא קשורה לעצם השינוי תב"ע, אלא להליך שבה הכל התנהל בצורה לא ברורה, לא ישירה וכנה, ולא מפורסמת בצורה חוקתית, וברור לכולם שהיה פגם בהליך הפרסום וההפקדה - ונפלו פגמים מהותיים בדרך בה פורסמה התוכנית או בהליך הפקדתה, חוסר פרסום מספיק ולקחת הדפים והסרתם מיד אחר פרסומם, אנשים בעלי עניין אשר הטעו בכוונת זדון את מקור התוכנית וענינה המקורית, ובכך מנעו מהציבור הרלוונטי להגיש התנגדויות במועד.

לאור האמור לעיל אנו מתנגדים בכל תוקף לבניה כללית לצדדים (למעט מפלס הכביש והקומה מעליו, ולא בקומת השביל המדוברת כלל). למעט מרפסת לצד בקומה הקיימת בלבד.

וכן להשאיר מרווח בקומה הנוספת של הבניה, בין 2 הדירות הקיימות (מעל חדר המדרגות והמטבחיים הקיימים כיום).

וכן מפאת עומס החנייה והתשתיות המיושנות הקיימות, אנו דורשים שלא יהא אישור נוסף לבקשת יחידות דיור נוספות (מעבר ל 6 שביקשו)

וכן אנו דורשים התחייבות של המבקשים להחלפת כל התשתיות הישנות הקיימות לחדשות גם אצל המתנגדים על חשבונם. הכולל : מים, חשמל, תקשורת, ביוב, גז.

וכן אנו דורשים להסיר מעלינו חיוב "היטל השבחה" ו/או כל הוצאה ממונית אחרת בגין הרחבות אלו.

נ.ב : אנו משאירים לעצמנו את הזכות לצרף להתנגדות זו בעתיד כל איש מקצוע שיוכל לייצג אותנו, כגון : עו"ד, שמאי, אדריכלית וכו', וכל זה מפאת קוצר הזמן כולל החגים לרבות בקשת הארכה שלא זכתה למענה כלל.

תצהיר

אני הח"מ, אריה טרופ, ת.ז. 043469816, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר זאת בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להגשת כתב התנגדות.
2. כל האמור בכתב ההתנגדות הינו אמת.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אריה טרופ

אריה טרופ

אישור

הריני מאשר בזה כי ביום 20.10.25 הופיע בפניי אריה טרופ, ת.ז. 043469816, המוכר לי באופן אישי, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר על האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה וחתם עליה.

שלמה גורגין, ע"מ
בית דין (6682)
ט"ו תשרי 5785, ירושלים
חתימה + חתומות ע"ד

20/10/2025

**לכבוד הוועדה המחוזית - לתכנון ובניה.
שלום וברכה.**

היות ובתוך טווח הזמן שניתן להגשת התנגדות היו חגי תשרי, מה שהפחית בהרבה את הזמן הריאלי להתעסקות הנדרשת, והיות וקיבלנו את המכתב והפרסום רק ב 1/9 כשעליו נכתב תאריך מוקדם בשבוע וחצי (22/8), והיות וכבר ביקש אחד הדיירים הארכה ולא קיבל שום התייחסות לכך, אנו נאלצים להגיש באופן עצמאי את ההתנגדות דלהלן למרות שאנו משמשים פה לדיירים רבים שלא הספיקו להחתים עו"ד וכן אנשים מבוגרים שאין להם גישה למערכת.

(במקביל אנו כן מנסים להספיק להחתים דיירים רבים לפני סיום האפשרות להגשה, וייתכן שנספיק מחר ונגיש את כל האמור להלן בכתב התנגדות מרוכז עם יפוי כח כנדרש)
אני אריה טרופ ועוד דיירים רבים ברחוב הרב פניז'ל 5-7-9-11 מבקשים להגיש **התנגדות** לתוכנית מס' 101-1293620.

הקדמה קצרה :

ראשית ברצוננו לציין כי אנו שמחים ומעוניינים ששכנינו ירחיבו את דירותיהם, ואין עינינו צרה בהרחבת דיור ושיפור חיהם, ואכן הסכמנו וחתמנו בשמחה לשכננו על בקשתם להרחבת ושיפור הדיור וכמו שכבר עשו חלק מאיתנו אך לצערנו התברר כי התוכנית שהוגשה אינה תואמת למה שנאמר לנו, ופוגעת ישירות בדיירים השייכים לחצי הבניין שלא נכלל בבקשה.

בנספח הבינוי בתוכניות ובחזיתות לא קיימת התייחסות כלל וכלל לחצי מבניין המדובר שנמצא ברובו במרחק של פחות מ- 3 מטרים מהחלק שבו מבוקש שינוי התב"ע קירבה זו בין שורות הבתים משפיעה מאוד, וחייבת התייחסות, ולסבירות דעתנו קשה מאוד לדון בתוכניות כשמידע בסיסי כ"כ חשוב לא מוצג בשקיפות על התוכניות ולכן נציין בכמה נקודות מהמידע החסר :

א. מדובר במבנה ייחודי הבנוי בשתי שורות מדורגות - כל שורה מורכבת מבתים דו משפחתיים בלבד, שורת הבתים האחת קרובה לכביש, מאחוריה שביל גישה ביניים צר (כאמור ברובו פחות מ 3 מטר) אשר ממנו מגיעים אל שורת הבתים האחורית. (ראה המחשה בנספח א')

מבנה ייחודי זה תוכנן באופן מחושב הנותן את האויר והאור בצורה מאוזנת לכלל הדיירים, ולכן חשוב ביותר לשמר את המרווחים הקיימים בין הבנינים הקדמיים כדי לאפשר למבנה האחורי לקבל אוויר ואור כמו שהיה עד כה (בצד מזרח).

ב. כדי לחדד את החשיבות והקריטיות של הסעיף הקודם - יש לציין כי מאחורי השורה האחורית מתנשאים שלושה בניינים רבי קומות ומבנה עירוני גבוה של בית הכנסת אשר חוסמים אור אוויר ופרטיות מכיוון זה (מערב).

ג. דיירי שתי השורות הינם ועד בית אחד לכל דבר ועניין, ומדוע בתוכנית זו נמתח קו כחול המתעלם מקיומו של מחצית מהבניין?

ונוסיף בזה להלן חלק מטענתנו ומהפגיעה הישירה של התוכנית בדירות ובמבנים שלנו :

1. פגיעה באיכות החיים ובסביבת המגורים.

- **פגיעה בפרטיות :** עקב הקירבה הרבה בין בתי השכנים, כיום 2 שורות של בתים צמודי קרקע במרחק של 3-5 מטר ואינו מתוך בניין אלא דירות של כניסה פרטית 2 קומות, וברור לכולם שחסימה הרמטית של תוספת בנייה תביא להיזק ראיה, וליצירת מבטים ישירים לדירות קיימות, קירבה מוגזמת למבנים קיימים או שינוי שלא ישתלב בסביבה בצורה נכונה, ותקינה.
- **חסימת אור שמש, אוויר או נוף :** בנייה נוספת תהווה נזק ממשיל לכל הצד של המתנגדים,
- **מפגעים ורעש :** כיום כל רחוב זה - הינו מקור לכל מי שרוצה למצוא לעצמו שקט מכל השכונה הסואנת, וזהו הייחודיות של שביל איכותי זה, "כפר בתוך עיר", וברור שתוספת דירות תוביל לפגיעה משמעותית ביצירת רעש, זיהום אוויר, ומפגעים סביבתיים אחרים, ובפרט שאין כיום שום שירותי עירייה באזור זה של ניקיון וחשמל מסודר, עקב טענה שמקום זה מוגדר כשטח פרטי.
- **השפעה על אסתטיקה וצביון השכונה :** כל הצביון והאופי של רחוב זה ובפרט השביל הצר של שורת הבתים 5-7-9-11 הינה שורה בתים שאמורה להיות שקטה, צנועה, רגועה, איכותית, ולא כשוק של הוספת דיורים ותוספות בנייה.

2. טענות תכנוניות ותשתיות :

- **תנועה וחניה :** כיום אין בכלל מספיק חניה לכל רחוב פניז'ל,
- **שטחי ציבור :** פגיעה במעברים ובגרמי מדרגות שגם כך הינם צרים מדי
- **היבטים בטיחותיים :** צפיפות בין המבנים תקשה על גישת כוחות בטחון והצלה במקרי חירום

3. פגיעה בזכויות קנייניות וכלכליות :

ברור לנו על פי הערכות ומידע על כך שבעקבות תוכנית זו יהיה ירידת ערך המקרקעין - כי השינוי בתב"ע יגרום **לירידת ערך** הנכס של המתנגד, בשל בנייה בצמוד, שינוי ייעוד קרקע סמוכה או הגדלת צפיפות,

4. פגיעה כלכלית ונטל היטל :

טענה זו הינה טענה קשה וכואבת ביותר - על כך שנודע לנו מבעלי העניין אשר כל השינוי תב"ע זה - שיהיה על כל בעלי זיקת ההנאה כולל ורכוש המשותף (שזה כולל אותנו כל דיירי שביל זה של רחוב פניז'ל 5-7-9-11) חובת תשלום "היטל השבחה" למרות שאין זה משביח לנו כלום אלא בדיוק ההפך, הדבר פוגע ומזיק לנו ומוריד לנו משמעותית את ערך הדירה, ודבר זה מהווה פגיעה בזכות הקניין שלו וביכולת שלו לממש את הנכס, ובגין שיצירת נטל כלכלי מופרך זה הינו בלתי סביר אבקש לדחות לגמרי את היטל ההשבחה מכל השורה האחרית.

5. פגיעה כלכלית נוספת ופגיעה סביבתית הפחתת הכדאיות של הפרויקט בפינוי בינוי זה מפחית את הכדאיות הכלכלית של פרויקט הפינוי-בינוי ועלול להביא לאי היתכנותו.

שינוי תב"ע חדש יכול להפריע בעתיד אם נרצה להגיש בקשה דומה לשינוי תב"ע בדברים הבאים: עלול לגרוע זכויות, להגביל גובה, לקבוע כמות מקסימלית לדירות במבנה, ולהגביל הגשת שינוי תב"ע נוסף בשנים הקרובות, ועל כן במידה והועדה מוצאת לנכון לאשר את התוכנית – אנו מבקשים שתהיה התייחסות גם לבתים שלנו בתוכנית זו, במיוחד שאף אחד ממגישי הבקשה לא הציע לנו להשתתף בכך והגישו על דעת עצמם ולטובתם בלבד.

לאור כל הנ"ל אנו מתנגדים לשתי נקודות עיקריות בתוכנית:

1. אין לנו בעיה עם בנייה בחזיתות הדרומיות והצפוניות אשר יסתיימו עד גובה השביל (כלומר תוספות למפלס מינוס-שלוש ומפלס אפס-אפס), כאשר סיום גג התוספת הוא עד לגובה מפלס השביל- (סביבות מפלס אבסולוטי 705.95)
אך אנו כן מתנגדים לכל בנייה מעל לגובה האמור – בין אם בניית מדרגות, או מרפסות או כל תוספות אחרות על החזיתות הנ"ל- היות והמרווחים הקיימים בין המבנים הינם קריטיים לקיומם של אור ואויר לדיירים בדירות האחוריות (ראה המחשה בנספח ב')
התנגדותינו הזו אינה פוגעת במבקשים לקבל תוספות בנייה, היות והם מבקשים תוספת על כל הגג כולו.
2. **אנו מתנגדים להוספת יחידות דיור** רשמיות נוספות, כמו שציינו המבנה הינו מבנה דו משפחתי וכל הוספת יחידות דיור רשמיות משנה באופן דרסטי את אופי המבנה ותזיק באופן ישיר לערך הדירות.
3. במידה ולמרות כל האמור הועדה תמצא לנכון לאשר הוספת דירות נפרדות אנו דורשים לתת באופן שוויוני אופציה לכל הדירות במבנה לקבלת דירה נפרדת, דרישה זו באה על רקע העובדה כי מגישי התוכנית לא פנו אלינו בשלב תכנון ולא הציעו לנו להצטרף לתב"ע והיות ושינוי זה -במידה ויאושר-יגרום לנזק משמעותי לדירות שלנו, ראוי למצער לאפשר לכל הדיירים אופציה זו ולא באופן של כל הקודם זוכה.

בברכה :

אריה וצפורה טרופ

תצהיר

אני הח"מ, אריה טרופ, ת.ז. 043469816, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר זאת בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להגשת כתב התנגדות.
2. כל האמור בכתב ההתנגדות הינו אמת.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אריה טרופ

אריה טרופ

אישור

הריני מאשר בזה כי ביום 20.10.25 הופיע בפניי אריה טרופ, ת.ז. 043469816, המוכר לי באופן אישי, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר על האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה וחתם עליה.

שלמה גורג'י, ע"מ
בית דין (6682)
ט"ו תשרי 5783, ירושלים
חתימה + חתומות ע"ד

לכבוד הוועדה לתכנון ובניה שלום רב

אני אריה טרופ ת.ז. 04346986

לאחר שנפגשתי אתמול עם מבקשי הבקשה והתבקשתי לשנות את התנגדותי, אבקש לא להתייחס להתנגדות הקודמת ששלחתי -ומצ"ב מכתב התנגדות מעודכן

ראשית ברצוננו לציין כי אנו שמחים ומעוניינים ששכנינו ירחיבו את דירותיהם, ואין עינינו צרה בהרחבת דיור ושיפור חייהם, ואכן הסכמנו וחתמנו בשמחה לשכננו על בקשתם להרחבת ושיפור הדיור וכמו שכבר עשו חלק מאיתנו אך לצערנו התברר כי התוכנית שהוגשה אינה תואמת למה שנאמר לנו, ופוגעת ישירות בדיירים השייכים לחצי הבניין שלא נכלל בבקשה .

בנספח הבינוי בתוכניות ובחזיתות לא קיימת התייחסות כלל וכלל לחצי מבניין המדובר שנמצא ברובו במרחק של פחות מ-3 מטרים מהחלק שבו מבוקש שינוי התב"ע קירבה זו בין שורות הבתים משפיעה מאוד וחייבת התייחסות ולסבירות דעתנו קשה מאוד לדון בתוכניות כשמידע בסיסי כ"כ חשוב לא מוצג בשקיפות על התוכניות ולכן נציין בכמה נקודות מהמידע החסר:

א. מדובר במבנה ייחודי הבנוי בשתי שורות מדורגות -כל שורה מורכבת מבתיים דו משפחתיים בלבד, שורת הבתים האחת קרובה לכביש, מאחוריה שביל גישה ביניים צר (כאמור ברובו פחות מ-3 מטר ואף פחות מי זה) אשר ממנו מגיעים אל שורת הבתים האחורית. (ראה המחשה בנספח א)

מבנה ייחודי זה תוכנן באופן מחושב הנותן את האויר והאור בצורה מאוזנת לכלל הדיירים, ולכן חשוב ביותר לשמר את המרווחים הקיימים בין הבניינים הקדמיים כדי לאפשר למבנה האחורי לקבל אויר ואור כמו שהיה עד כה (בצד מזרח)

ב. כדי לחדד את החשיבות והקריטיות של הסעיף הקודם - יש לציין כי מאחורי השורה האחורית מתנשאים שלושה בניינים רבי קומות ומבנה עירוני גבוה של בית הכנסת אשר חוסמים אור אויר ופרטיות מכיוון זה.(מערב)

ג. דיירי שתי השורות הינם ועד בית אחד לכל דבר ועניין, ומדוע בתוכנית זו נמתח קו כחול המתעלם מקיומו של מחצית מהבניין?

ד. בנוסף, אנו הדיירים בחרנו את מגורינו בבית זה שהוא דו משפחתי בלבד וגם שילמנו מחיר גבוה, מתוך בחירה ורצון לגור במקום שקט, עם פרטיות ולא בבניין הומה אדם

לאור האמור תוכן התנגדויותינו הוא:

1. אין לנו התנגדות לבנייה על הגגות ולבניית קומה מתחת הקרקע כמו"כ אין לנו התנגדות לבניה בחזיתות הדרומיות והצפוניות אשר יסתיימו עד גובה השביל (כלומר תוספות למפלס מינוס-שלוש ומפלס אפס-אפס), כאשר סיום גג התוספת הוא עד לגובה מפלס השביל- (סביבות מפלס אבסולוטי 705.95),
אך אנו כן מתנגדים לכל בנייה בחזית צפונית ודרומית מעל לגובה האמור – בין אם בניית מדרגות, , מרפסות או כל תוספות אחרות - היות והמרווחים הקיימים בין המבנים הינם קריטיים לקיומם של אור ואויר לדיירים בדירות האחוריות (ראה

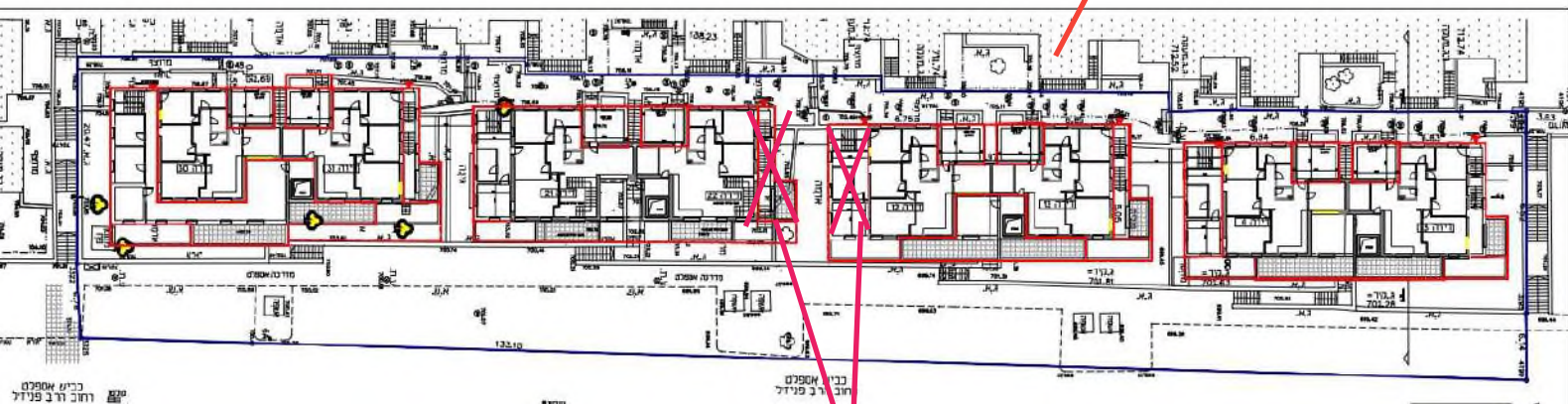
- המחשה בנספח ב) התנגדותנו זו אינה פוגעת במבקשים לקבל תוספות בנייה, היות והם מבקשים תוספת על כל הגג כולו.
2. אנו מתנגדים להוספת יחידות דיור רשמיות נוספות, כמו שציינו המבנה הינו מבנה דו משפחתי וכל הוספת יחידות דיור רשמיות משנה באופן דרסטי את אופי המבנה ותזיק באופן ישיר לערך הדירות.
3. במידה ולמרות כל האמור הוועדה תמצא לנכון לאשר הוספת דירות נפרדות אנו דורשים לתת באופן שוויוני אופציה לכל הדירות במבנה לקבלת דירה נפרדת, דרישה זו באה על רקע העובדה כי מגישי התוכנית לא פנו אלינו בשלב תכנון ולא הציעו לנו להצטרף לתב"ע והיות ושינוי זה -במידה ויאושר-יגרום לנזק משמעותי לדירות שלנו, ראוי למצער לאפשר לכל הדיירים אופציה זו ולא באופן של כל הקודם זוכה.

נודה להבנתכם והתחשבותם

בברכה

אריה טרופ

שורת הבתים שלנו שלא קיבלה התייחסות
בתכנית ונמצאת במרחק של בין 2-3 מטר מהמבנים המוצעים



תכנית מפלס +3

מתנגדים לבניה בחזיתות מעל גובה השביל

חזית מזרחית
ק"מ 1:100

מתנגדים לבניה בחזית מעל לגובה השביל

חזית מערבית
ק"מ 1:100

קו השביל

קו השביל

קו השביל - מתנגדים לבניה בחזית מעל לקו
השביל



לא מתנגדים לבניה בחזית מתחת לגובה השביל

תצהיר

אני הח"מ, **אביה אברהם ת.ז. 300716347** לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן כתמיכה להגשת כתב התנגדות
2. כל האמור בכתב הבקשה הנו אמת.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.



אביה אברהם

הריני לאשר בזאת בי ביום 19/08/2025 הצהירה בפני, עו"ד עינת אברהם הכהן, גברת אביה אברהם אשר זיהתה עצמה באמצעות ת.ז. 300716347. ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית, כאשר המצהירה הופיעה לפניי על גבי הצג, עת הצהרתה מושא האימות לפניה והיא מצהירה בפניי כי היא מצויה במדינת-ישראל בזמן החתימה והאימות והיא מסכימה לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו.

לאחר שהוזהרתי את המצהירה, כי עליה להצהיר את האמת, וכי תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה הנ"ל את נכונות הצהרתה אשר הוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחתמה עליה בפני.

עינת אברהם-הכהן, עו"ד

מס' רישיון 81829

ביאליץ 67 א' רמת גן

טל. 03-6723597 פקס 03-6728720

מכתב התנגדות לתכנית מס' 101-1293620

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – מנהל התכנון

הנידון: התנגדות לתכנית מס' 101-1293620

מאת: אביה אברהם, בעלת תת-חלקה מס' 11 בבית המשותף (גוש 30647, חלקה 7)

שלום רב,

אבקש להביא בזאת את התנגדותי לתכנית שבנדון, וזאת מהנימוקים הבאים:

1. אי עמידה בדרישות תקנון הבית המשותף

התכנית המוצעת עומדת בניגוד לסעיף 3 לתקנון הבית המשותף, אשר קובע כי כל בעל דירה רשאי לבצע תוספת בנייה בכפוף לשמירה על חלקו היחסי באחוזי הבנייה המאושרים לחלקה – וזאת בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף. מעיון בנספח א' לתקנון עולה בבירור כי דיירי דירות הקרקע (תתי חלקה 1, 2, 10, 11, 19, 20, 28, 29) מחזיקים בחלקים זהים ברכוש המשותף.

2. פגיעה בשוויון והעדפה בלתי מוצדקת

החלוקה המוצעת של אחוזי הבנייה בתכנית נוטה באופן מובהק לטובת דיירים מסוימים – אותם דיירים שמקדמים את התכנית – תוך פגיעה ישירה בזכויות יתר בעלי היחידות בבית המשותף. מצב זה סותר את עקרונות השיתוף וההגינות שעליהם מושתת התקנון, ומהווה הפרה בוטה של עקרון השוויון.

3. היעדר הידברות ותום לב

מתוך רצון כן להגיע להסכמות, פניתי מיוזמתי למבקשי הבקשה, שלחתי מכתב רשום והצעתי לכנס אסיפת דיירים לשם דיון בהשגת פתרון שוויוני והוגן. לצערי, כל פניותי לא נענו. ההתנהלות הבלתי משתפת אינה עולה בקנה אחד עם חובת תום הלב החלה בין שותפים למקרקעין.

4. בקשה להורות על תיקון הבקשה

בנסיבות אלו, אבקש מהוועדה הנכבדה להורות למבקשים לתקן את התכנית כך שתכבד את הוראות התקנון ואת זכויות כלל בעלי הדירות בחלקה. כל תכנית שתוביל לפגיעה שיטתית בזכויות יתר הדיירים – אינה יכולה להתקבל.

לאור האמור לעיל, באם לא תתוקן התכנית בהתאם להוראות מסמכי הבית המשותף, בכוונתי לפנות לכבוד המפקח על רישום מקרקעין מר רביב מייזל על מנת שיוורה לעצור את התכנית לצורך שמירת זכויותי וזכויות יתר בעלי הדירות הרלוונטיים.

אביה אברהם

רח' הרב פניגל 7/11

טלפון: 055-6873778

נספחים:

- תקנון מוסכם
- העתק מסמך פניה שנשלח למקדמי התכנית

תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 (להלן: החוק)

אנו הח"מ, מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל, בעלי המקרקעין הידועים
כחלקה 7 בגוש 30647 בשטח של 6,115 מ"ר קובעים בזאת כדלהלן:

1. הגדרות

"בעל דירה" חוכר דירה או מי שזכאי להרשם כחוכר דירה, כל זאת מבלי לפגוע בזכויותיו של הבעליט הרשום על פי דין.

2. חלקים ברכוש המשותף של הבית המשותף

נקבע בזאת בהתאם לסעיפים 55 (ג) ו- 57 (א) לחוק כדלהלן:

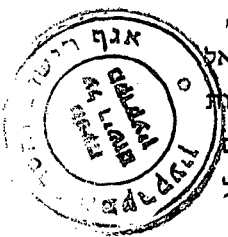
א. החלקים ברכוש המשותף של בית משותף הצמודים לכל דירה ודירה, וההצמדות לדירה שיוצאו מהרכוש המשותף, אם יש כאלה, יהיו כמסומן בנספח א' המצורף לתקנון מוסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו, להלן: "התקנון".

ב. הצמדות ו/או שינויים ו/או תוספת בניה לדירה, לא ישנו, למרות הרחבת שטח רצפתה של דירה, את החלקים ברכוש המשותף המוצמדים לאותה דירה.

ג. במקרה של הריסת הבנין או מעת שלא יהיה ראוי להמשיך להיות רשום כבית משותף בהתאם לחוראות ס' 146 לחוק, יהיו הזכויות בחלקה לצורך העברה לפנקס הזכויות כמפורט בנספח א' המצורף לתקנון מוסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

3. זכות בניה

כל בעל דירה יהיה רשאי, בכפיפות לתנאי חוזה החכירה, להוסיף תוספת בניה לדירתו, בתחומי הרכוש המשותף, זאת בתנאי שיקבל תחילה את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות לתכנון ובניה, ובתנאי נוסף שהשטח הכולל של דירתו ושל תוספת הבניה שביצע ו/או שברצונו לבצע לא יעלו על חלקו באחוזי הבניה המירביים המותרים ו/או המאושרים לחלקה בשלמותה. חלקו של בעל דירה באחוזי הבניה הוא כחלקה של דירתו ברכוש המשותף של הבית המשותף.



הפרדת הרכוש המשותף לכניסות

.4

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 59 לחוק, כלהלן:

כל חלקי הרכוש המשותף שבתחום כל מבנה ומבנה יחיו צמודים לדירות שבאותה מבנה בלבד, למעט הקרקע.

למען הסר ספק מובהר בזה כי הקרקע של הבית הינה רכוש משותף, המשותף לכל הדירות בבית.

השתתפות בהוצאות

.5

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 58 לחוק כדלהלן:

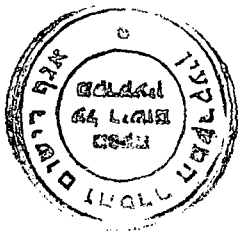
א. ההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה, לניהולו התקין, לשיפוצו ולהבטחת השרותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג של הרכוש המשותף שבתחום כל מבנה ומבנה כאמור בסעיף 4 לעיל, יחולו על בעלי הדירות שבאותה מבנה בלבד, לפי יחס שטח רצפתה של כל דירה ודירה באותו מבנה לרבות שטחים שיבנו בעתיד, לסך הכל שטח הרצפות של כל הדירות באותו מבנה, לרבות כפי שיחיו בעתיד.

ב. ההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה, לניהולו התקין, לטיפולו ולהבטחת השרותים המחויבים על פי דין או מקובלים על פי הנוהג של הרכוש המשותף של הבית המשותף, למעט ההוצאות המפורטות בפיסקא א' לעיל, יחולו על כל בעלי הדירות בבית המשותף. שיעור השתתפותו של כל בעל דירה בהוצאות אלו יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך הכל שטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף.

נציגויות בחירה וסמכויות

.6

א. בעלי הדירות שבכל מבנה ומבנה יקיימו אסיפה כללית נפרדת ויבחרו נציגות נפרדת לאותו מבנה, שתהיה מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושפוף הרכוש המשותף שבתחום אותו מבנה, כאמור בסעיף 4 לעיל.



1



ב. הנציגות של כל מבנה ומבנה תבחר בנציג אחד לנציגות הכללית של הבית המשותף, אשר תהיה מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לשמוש, אחזקה תקינה, ניהול תקין, שיפוץ וטיפול ברכוש המשותף של הבית המשותף, שלא הוצמד לכל מבנה ומבנה כאמור בסעיף 4 לעיל.

7. התקנון

בהתאם לסעיף 64 לחוק המקרקעין נקבע בזאת, כי בכפפות לאמור בתקנון מוסכם זה, יחולו על הבית המשותף, ועל הדירות שבו, הוראות התקנון המצוי שבתסופת לחוק. בכל מקרה שיתגלה איזה שהוא שינוי או סתירה או אי התאמה בין הוראות התקנון המצוי לבין תקנון מוסכם זה, יכריעו הוראות תקנון מוסכם זה.

8. בהתאם לתקנה 77 לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969 אנו מבקשים לאשר את תקנון המוסכם הנ"ל ולהורות על רישומו.



אני הח"מ עו"ד
ד"ר משה ממו"י - מחוז ירושלים
מאשר ביום 21.9.97 הופיעו בפניי ה"ה
שהם מורשי חתימה בשם מינהל מקרקעי ישראל ואישרו כי החתימות על תקנון זה לו הן של
וכי ערכו את התקנון מרצונם הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

1 2 ספט' 1997
תאריך



אני מאשר את התקנון לרישום

11/3/98
תאריך

נספח א' לתקנון

חלקה 7
 חלקים ברכוש המשותף

6/268
 6/268
 8/268
 8/268
 8/268
 8/268
 8/268
 7/268
 8/268
 6/268
 6/268
 8/268
 8/268
 8/268
 8/268
 8/268
 7/268
 8/268
 6/268
 6/268
 8/268
 8/268
 8/268
 8/268
 8/268
 7/268
 8/268
 6/268
 6/268

גוש 30647

מס' חלקת משנה

7/1
 7/2
 7/3
 7/4
 7/5
 7/6
 7/7
 7/8
 7/9
 7/10
 7/11
 7/12
 7/13
 7/14
 7/15
 7/16
 7/17
 7/18
 7/19
 7/20
 7/21
 7/22
 7/23
 7/24
 7/25
 7/26
 7/27
 7/28
 7/29



חלקה 7
חלקים ברכוש המשותף

גוש 30647

מס' חלקת משנה

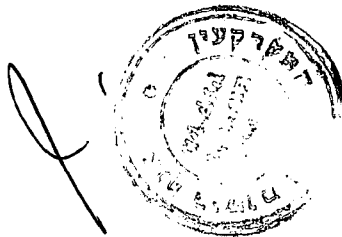
8/268	7/30
8/268	7/31
8/268	7/32
8/268	7/33
8/268	7/34
7/268	7/35
8/268	7/36

הצמדות:

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 55 (ג) לחוק כי החלקים שלהלן יוצאו המרכוש המשותף ויוצמדו לדירות כלהלן:

מינהל מקרקעי ישראל
אברהם נאוי *
מחוז ירושלים
מ"ר המסומנת בתשריט באות א' צבועה בצבע מיוחד לצמצום ולזיהוי מס' 7/26
מחוז ירושלים

AMI3187





משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

21/05/2024

לכבוד:

חיים סמחוב – בשם מגישי תכנית 101-1293620

רחוב הרב פניגל 11, ירושלים

רחוב דב בר יקר 7/1 416 א, ירושלים.

טל: 054-8455391

הנדון: תכנית בניה 101-1293620

אני אביה אברהם בעלת ת.ז. 300716347, בעלת הזכויות בנכס מקרקעין המהווה דירה בגוש 30647, חלקה 7, תת חלקה 11.

לאחר מספר ניסיונות שנעשו ע"מ להגיע להסכמות הן בשיחות טלפון והן בתכתובות מייל, אשר לא צלחו, אני פונה אליך שוב על מנת לנסות להסדיר את הדברים בטרם תוגש התכנית לועדה המוסמכת לדון בה, ומאחר ואתה מייצג את מגישי התכנית.

למען הסדר הטוב מעלה על הכתב את עיקרי התוכנית:

- הרחבות דיור ברח' פניזל 1-9-7-5 בשכונת נווה יעקב, ירושלים.
 - בחלקה זו קיימים 8 מבנים 4 מבנים קדמיים הפונים לרחוב ו 4 מבנים אחוריים מחוברים ברכבת שפונים לשביל.
 - במבנים אלו קיימים 2 קומות מקוריות + בניה חלקית על הגג בחלק מהדירות.
 - על פי תכנית מתאר 2000 אזור זה מוגדר למבנים למגורים עד 6 קומות.
- בתוכנית, מוצע לבטל תכניות קודמות, לאפשר הרחבות יח"ד קיימות לכל ארבעת המבנים ולהוסיף 2 קומות חדשות: קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת ותוספת קומה על גג המבנה, בנוסף בתכנית מוצע להוסיף יח"ד.

בשיחות שניהלנו הצגתי בפניך כי התכנית המוצעת בשלב זה אינה עומדת בהוראות מסמכי הבית המשותף.

לצורך הנוחות אחזור על הדברים בקצרה:

בסעיף 3 לתקנון הבית המשותף נקבע:
"כל בעל דירה יהיה רשאי, בכפיפות לתנאי חוזה החכירה, להוסיף תוספת בניה לדירתו, בתחומי הרכוש המשותף, זאת בתנאי שיקבל תחילה את הסכמת מנהל מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות לתכנון ובנייה, ובתנאי נוסף שהשטח הכולל של דירתו ושל תוספת הבניה שביצע ו/או שברצונו לבצע לא יעלו על חלקו באחוזי הבניה המרביים המותרים ו/או המאושרים לחלקה בשלמותה. חלקו של בעל דירה באחוזי הבניה הוא כחלקה של דירתו ברכוש המשותף של הבית המשותף"

בנספח א' לתקנון מפורטים החלקים ברכוש המשותף עבור כל חלוקת משנה.
מעיון בנספח זה ניתן לראות כי שטח הרכוש המשותף בכל דירות הקרקע זהה (דהיינו תתי חלקה: 1,2,10,11,19,20,28,29)

על אף הרשום בתקנון, ועל אף פניותי אליך בנושא, בתוכנית המוצעת אתה מתעלם התעלמות בוטה מהוראות מסמכי הבית המשותף המהווים את הבסיס לחלוקת זכויות במקרקעין ואשר עליהם לא ניתן להתנות או לבטלן.

עיון בנספח המוצע מעלה כי חלוקת השטח אינו משקף את חלקם היחסי של הדיירים תוך העדפת תתי החלקה אשר מקדמים את התכנית על חשבון ותוך דריסת זכויותיהם של יתר הדיירים בחלקה.

יצוין כי מבדיקה שערכתי עלותה של הכנת תכנית נקודתית בחלוקה לסך הנהנים הנה לא יותר מכמה אלפי שקלים חדשים ואשר ככל הידוע לי ולאור ההשבחה המשמעותית מקידומה לכל בעל דירה, אני (וככל הנראה גם יתר בעלי הדירות בחלקה) נשמח להשתתף כשותפים מלאים לקידום התכנית תוך בחינת הצרכים הרלוונטיים לכל נהנה כך שבסופו של יום התכנית תאושר בצורה המהירה ביותר ללא עיכובים, התנגדויות והליכים כאלה ואחרים.

מסיבה זו פניתי אליך מספר פעמים במספר דרכים וביקשתי לאזן את התוכנית שתהה הוגנת כלפי כלל הדיירים ותעמוד בדרישות תקנון הבית המשותף, כמו גם בקשתי לקיים אספת דיירים ע"מ לנסות ולהגיע לעמק השווה אך כל פניותיי נפלו על אוזניים ערלות.

אבקש את התייחסותך ומתן מענה רשמי לאמור במכתב זה.

בברכה,

אביה אברהם

רח הרב פניג'ל 7/11 נווה יעקב ירושלים.

טל: 055-6873778