



ZALMAN BLACK & CO
ADVOCATES

26.12.2025 ו' טבת תשפ"ו

בס"ד,

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים

מרחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1328871 תוספת קומה ותוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות רחוב ראשית חכמה 17, ירושלים

א.ג.נ.

שלום רב

בהתאם להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. (להלן: "חוק התכנון"), מתכבדים מרשיי ה"ה משה יוחנן סאלאוויצקי ת.ז. 212799555, (להלן: "המתנגדים") בעלי דירות בבניין ראשית חכמה 19 הסמוכה, להגיש התנגדות להפקדת התוכנית שבנדון (להלן: "התוכנית")

א. רקע:

- ענייננו בבקשה להרחבת יחידות דיור באמצעות תוספת קומה ושטחי בניה בבניין המצוי ברחוב ראשית חכמה 17 (להלן: "הבניין המבוקש"), הממוקם בשכונת גאולה, אחת השכונות הצפופות והוותיקות בירושלים.
- הבניין המבוקש וכן בניין המתנגדים הינם מבנים סמוכים, בעלי קיר גבול צמוד, והם מושפעים הדדית מכל שינוי או הרחבה המתבצעת באחד מהם.
- בפתח הדברים יודגש, כי דין התכנית להידחות על הסף, בשים לב לפגיעה הקניינית החמורה והליקויים התכנוניים החמורים המפורטים להלן, בדגש על חריגות בניה ופלישות קיימות לשטחי בניין המתנגדים שטרם תוקנו.

ב. היסטוריית הבניין נשוא התכנית, וחריגות בניה ופלישה קניינית:

- עוד בטרם הוגשה התוכנית הנוכחית, הבניין המבוקש עבר עבודות תמ"א 38 מאסיביות. פרויקט זה בוצע בצמידות מלאה לקיר הגבול המשותף ובאופן אשר חרג באופן מובהק משטחי הבנייה המותרים ואף פלש פיזית לתוך גבולות המקרקעין שבבעלות המתנגדים, חריגות אלו, המפורטות בחוות הדעת טרם תוקנו, אין לאשר תוכנית הרחבה נוספת על יסודות של בנייה בלתי חוקית ופלישה קניינית מתמשכת.



ZALMAN BLACK & CO
ADVOCATES

ג. מגישי התכנית:

5. התכנית המבוקשת הוגשה על ידי ה"ה הורוביץ יהודה לייב בעלים של דירה מספר 8 קומה 3 ברחוב ראשית חכמה 17, ירושלים, אשר יזמו ופעלו בעבר לטובת תמ"א 38.

ד. נימוקי ההתנגדות:

1.ד פלישה לשטח המתנגדים

6. המבקשים מסתירים מהוועדה הנכבדה, כי הבניין המבוקש, מעל עבודות קודמות שבוצעו בו במסגרת תמ"א 38, פלש ו/או גזל שטחים השייכים לבניין המתנגדים ולרכושם המשותף, באופן בלתי חוקי ומנוגד לדין.

7. כפי שניתן ללמוד, בין היתר, ממדידה שנערכה, הבנייה שבוצעה בעבר כללה חריגות בניה מהותיות אשר חדרו והשתלטו על שטחים שאינם שייכים לבניין המבוקש.

העתק המדידה, מצ"ב כנספח 1

8. **כפי שעולה מהמדידה, אין חולק שהייתה חריגות בניה מהבניין. ופגיעה קשה ביותר בבניין המתנגדים וכי התכנית היא למעשה לבנות על גבי מגרש המתנגדים.**

9. חריגות אלו כוללות, בין היתר, מיקום לא תקין של ממ"דים, אשר הקטין את שטח הכניסה לבניין המבקשים ל-50 ס"מ בלבד. כאשר אף לרוחב המעבר/הכניסה של המתנגדים נגרם נזק.

10. המתנגדים דורשים מהוועדה לדחות על הסף את התוכנית, שכן אישורה יהווה הכשר לחטא קנייני, ומאפשר הרחבה של מבנה שיסודותיו בלתי חוקיים ופולשניים, כאשר עצם הפלישה אינה שנויה במחלוקת וכאשר המצב הקנייני של המתנגדים נפגע באופן חמור ביותר.

11. בנוסף דורשים המתנגדים, שהתוכנית תאושר רק לאחר שכל חריגות הבנייה יתוקנו במלואן, והמצב הקנייני יושב לקדמותו, כפי שייקבע על ידי גורם מוסמך.

2.ד עבירות בניה

12. המתנגדים בנו את כל עמודת הממ"דים שלהם במיקום שונה ואסור, ובנוסף קיימים עבירות בניה משמעותיות בבניין המבקשים, כאשר חרף פניות חוזרות ונשנות לעירייה המתנגדים המשיכו בשלהם.

העתק תלונה שהוגשה לעירייה, מצ"ב כנספח 2



ZALMAN BLACK & CO
ADVOCATES

3.ד אי התאמה

13. כעולה מהמדידה, ומהתמונות המצ"ב, לאור העובדה כי המבקשים בנו עמודת ממ"דים באופן שחורג לרוחב הכניסה לבניין שלהם, הרי שרוחב הכניסה לבניין המבקשים קטן ביותר, ולא ניתן להעמיס עליו עוד דירות.

העתק התמונות, מצ"ב כנספח 3

14. כמו כן, בניגוד להיתר הבניה של בניין 17, עד היום לא נבנה חדר אשפה או מקום לאשפה על פי תקן.

15. בנוסף, החניה לבניין 17, נבנה ללא היתר, ובניגוד להוראות מחלקת הסדרי תנועה, שכן בבניין 17 הכניסה הייתה אמורה להיות מרחוב אשתורי הפרחי.

4.ד התוכנית תחסום את אור השמש ממתקני דודי השמש

16. הגבהת בניין 17, תגרום כי בבניין 19, לא תהיה שמש מערבית לצורך הדודים.

ה. חוסר סמכות הוועדה לאור הלכת אייזן

17. כאמור, התכנית המבוקשת כאמור לעיל, הבניה תהיה בין היתר בשטח הבניין של בניין מס' 19. בג"צ קבע בפסק דין אייזן¹ (להלן "הלכת אייזן") קבע כי אין לדון בתכנית, שעה שישנה מחלוקת קניינית:

"יכולות הועדות להישמע בטענה שאין טעם שהן תקדשנה דיון סרק לשאלות התכנוניות המתעוררות כאשר נראה לכאורה שזכות הבניה, אם תאושר, אינה ניתנת למימוש. לפיכך אם יוצא לכאורה מהחומר שהומצא על ידי המבקש או בעלי הקנין האחרים בנכס שאין למבקש זכות קניינית, תוכלנה הועדות להפנות את המבקש לבית המשפט המוסמך; מאידך גיסא, אם השאלות הקנייניות שנויות במחלוקת או אם יוצא שלכאורה יש למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקנין או שבאין התנגדות לאחר שנשלחו הודעות כדין לזכאים, אין זכויות הקנין שנויות במחלוקת, תדונה הועדות בשאלות התכנוניות המתעוררות. בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של הענין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד".

18. הלכת אייזן נשתרשה בפסיקה, והינה כיום ההלכה המחייבת ביחס לסמכויות הוועדה, כך בבית המשפט העליון נקבע²:

¹ בג"ץ 1578/90 הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א (נבו 24.10.1990)
² עע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ (נבו 09.01.2011)



ZALMAN BLACK & CO ADVOCATES

"מקום בו הועדה סבורה, שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה לבניה ברכוש המשותף), תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית. גישה זו נובעת הן מן הרצון למנוע דיוני סרק בהיבטים תכנוניים של הבקשה, שאפשר שכלל לא יהיו נתונים למימוש (ראו גם [רע"א 4138/10](#) קלצוק נ' אורון (לא פורסם) פסקה ח'), והן מן השאיפה להימנע ממצבים בהם מוסדות התכנון יהיו מעורבים בשאלות קנייניות, שבהן - כאמור - אינם מוסמכים לדון. ההבחנה היא איפוא בין מקום שבו אין שאלה באשר לזכויות קנייניות, למקום שבו זכויות אלה לא הובהרו כנחוץ".

19. הנה נא, על מוסד התכנון לשקול שיקולים תכנוניים ואינו מוסמך לדון ולהכריע בענייני קניין. המתנגדים יטענו כי על הוועדה להימנע מלדון בשאלת בעל המעמד להגיש את הבקשות שכן ההכרעה בבעל המעמד להגיש את התכנית מהווה הכרעה קניינית ואין מקום לדון בבקשה שהוגשה על ידי המבקשים במתכונתה הנוכחית.

1. עבירות בניה

20. כאמור לעיל, התכנית אינה מכשירה ואינה יכולה להכשיר את עבירות הבניה בבניין המבקשים, אך גם אם היה בכך כדי להכשיר את עבירות הבניה, היה על הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה:

21. יפים לכאן דברי בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים בעע"מ [5981/19 א. ברינג אירועים ואחזקות בע"מ נ' ועדת המשנה הנקודתית שליד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה \(נבו 3.1.2022\)](#)

"39. לכך אוסיף, כי גם לא מצאתי בעניין איגנר תמיכה בעמדת המערערים. מטענות המערערים עולה רושם כי כביכול בעניין איגנר נקבע כי השיקול בדבר מניעת עידוד עבריינות בניה הוא שיקול שולי או משני; דומה כי לא זו היתה כוונת המשורר. בעניין איגנר נאמר כך: "כדאי במקרים רבים כשנשאלת השאלה האם 'להכשיר' בניה בלתי חוקית שחברי מוסד התכנון יציגו לעצמם תחילה את השאלה – בהנחה שאין בניה בלתי חוקית שהכשרתה מתבקשת, האם, מבחינה תכנונית היה מקום לאשר את התוכנית אם לאו. בחינה זו רואה כביכול את השטח 'כאילו' לא קיימת בו כל בניה בלתי חוקית. על בחינה זו אמונים חברי מוסדות התכנון. אם התשובה היא בשלילה, דהיינו שאין התוכנית ראויה, תהא הנטייה שלא להכשיר את הבניה הבלתי חוקית ולא לאשר את התוכנית. יחד עם זאת, כיון שהמדובר בהפעלת שיקול

ראה עוד: עת"מ 32610-10-10 יפת כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון [פורסם בנבו] ועת"מ 37058-03-13 רות שרייבר מרים צור נ' ועדת ערר מחוזית - מחוז חיפה [פורסם בנבו]



ZALMAN BLACK & CO
ADVOCATES

דעת בוודאי שאין לומר כי לעולם לא תוכשר בניה בלתי חוקית" (שם, פסקה 30). מדברים אלה עולה, כי המקרים שבהם ימצא כי אין לאשר תכנית או שימוש חורג בהיבט התכנוני 'הצר' – אך עדיין תוכשר הבניה הבלתי-חוקית במקום, בשל הנזק שעשוי להיגרם למי שפעל בניגוד לחוק – הם מצומצמים ביותר. כפי שכבר נפסק בעבר, מדובר ב"מקרים נדירים שבנדירים, ובהפרות בניה קלות שבקלות" (ע"מ 65/13 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ, פסקאות יח-כא לפסק הדין של השופט (כתוארו אז) א' רובינשטיין [פורסם בנבו] (7.7.2013)). ספק אפוא, אם מבחן זה, שנכתב כהצעה למוסדות התכנון, כיצד להפעיל את שיקול דעתם בצורה אנליטית וסדורה, נועד דווקא להקל עם מי שבנה באופן בלתי חוקי, ולא להיפך. מכל מקום, בענייננו, הוועדה המחוזית קיבלה את החלטתה, בראש ובראשונה, על יסוד שיקולים תכנוניים, ועליהם הוסיפה את השיקול בדבר מניעת עידוד עבריינות בניה. מכאן, שלא נפל כל פגם בהחלטתה, גם בראי האמור בעניין איגנר".

22. ראו בנוסף דברי בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים בע"מ

65/13 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ (נבו 7.7.2013) :

"לצד זאת הוטעם בעניין יוסף, כי אין זה מן הנמנע שהחלטה בדבר דחיית תכנית אך בשל האינטרס של השמירה על שלטון החוק תימצא במתחם הסבירות (שם, בפסקה 32). המדובר בשאלות של מידה ועוצמה. לא אחת יונחו על כפות המאזניים מזה האינטרס של שמירה על שלטון החוק ומניעת עבריינות בניה – ומזה שיקולים תכנוניים אחרים, וידו של הראשון תהא על העליונה, וכמובן ככל שעוצמת העבריינות בתחום גבוהה יותר, תיטה הכף לכיוון מניעת עבריינות. יש לציין, כי בעניין אוהרנסיאן הנזכר אושרה במקור תכנית, ונוכח קיומה של בניה בלתי חוקית הוחלט על שינוי ההחלטה המקורית וביטול התכנית; ואם כך באשר לשינוי החלטה, לא כל שכן כאשר עסקינן בתכנית שאך הופקדה וטרם אושרה (ראו גם ע"מ 2882/08 קין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב [פורסם בנבו] (11.3.13)). מכל מקום, פשיטא כי הדברים תלויי נסיבות, ואולם, מוסדות הממשל הם כלים שלובים, ואין כל מקום להפרדה, כביכול תכנון לחוד ועבריינות לחוד; יידעו העבריינים כי הממשל אינו שוטה שבעולם, שיורקים בפניו ובפני החוק ויש מי שיטעה לחשוב כי גשם נדבות הוא".

ז. סוף דבר

23. מן המקובץ לעיל עולה במחזור, כי דין הבקשה להידחות, שעה שאין לה תימוכין קנייניים, היא פוגעת במתנגדים, והיא מתעלמת מחריגות בניה מהותיות.



ZALMAN BLACK & CO
ADVOCATES

24. המתנגדים שומרים על זכויותיהם להוסיף טיעונים, אסמכתאות, חוות דעת ומסמכים נוספים. כמו כן, המתנגדים מתכוונים להגיש תשריט המלמד על ההפרות הקנייניות והפגיעה האנושה בדיירי הבניין, אשר תוגש בהמשך לאור קוצר הזמן.

25. המתנגדים שומרים על זכותם לתבוע את הרשות לפי סעיף 197 לחוק ככל שתאושר התכנית.

26. המתנגדים מבקשים לזמנם לדיון בהתנגדויות.

27. להתנגדות זו מצורף תצהיר לתמיכה בה.

בכבוד רב,

זלמן בלאק, עו"ד
מ.ר. 84408
זלמן בלאק, עו"ד
ב"כ המתנגדים



יפוי כח

אני החתום מטה משה יוחנן סאלאווייצקי ת.1. 212799555, ממנה בזה את עורך הדין זלמן בלאק או ע"ד אחר ממושרדו להיות בא כוחי, להגשת התנגדות לתכנית מתאר מקומית 101-1328871, בבניין ראשית חכמה 17, הידוע כגוש: 30067 חלקה: 45.

מבלי לפגוע בכלליות המיני 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, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הטובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאות העלויה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותוות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
4. להוציא לפועל כל פסייד או החלטה או צו, לדורש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות והמתוות על פי חוק והוצאה לפועל ותקנותיו.
5. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת ע"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
7. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
8. 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.
9. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
10. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לע"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומעיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום – 26 דצמבר 2025


הלקוח

הנני לאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


זלמן בלאק, ע"ד
מ.ר. 99408
זלמן בלאק, ע"ד

תצהיר

אני הח"מ משה יוחנן סאלאווייציק ת.ז. 212799555, לאחר שהוזהרתי לומר את האמת שאם לא כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:
אני דייר ברחוב ראשית חכמה 19 בירושלים, ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מתאר מקומית 101-1328871.

1. כל העובדות המצוינות בהתנגדות נכונות וידועות לי מידיעה אישית.
זהו שמי, וזהו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.


המצהיר

אישור

אני הח"מ עו"ד זלמן בלאק, מאשר בזה כי ביום 18.12.2025 הופיעה בפניי משה יוחנן סאלאווייציק ת.ז. 212799555 הנ"ל, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד שאם לא כן יתהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.


זלמן בלאק, עו"ד



תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

שם המסמך	עמוד
נספח 1: מדידת ארנסטר (עמודים 11 עד 11)	11
נספח 2: מכתב חריגות בניה (עמודים 13 עד 22)	13
נספח 3: תמונות (עמודים 24 עד 24)	24

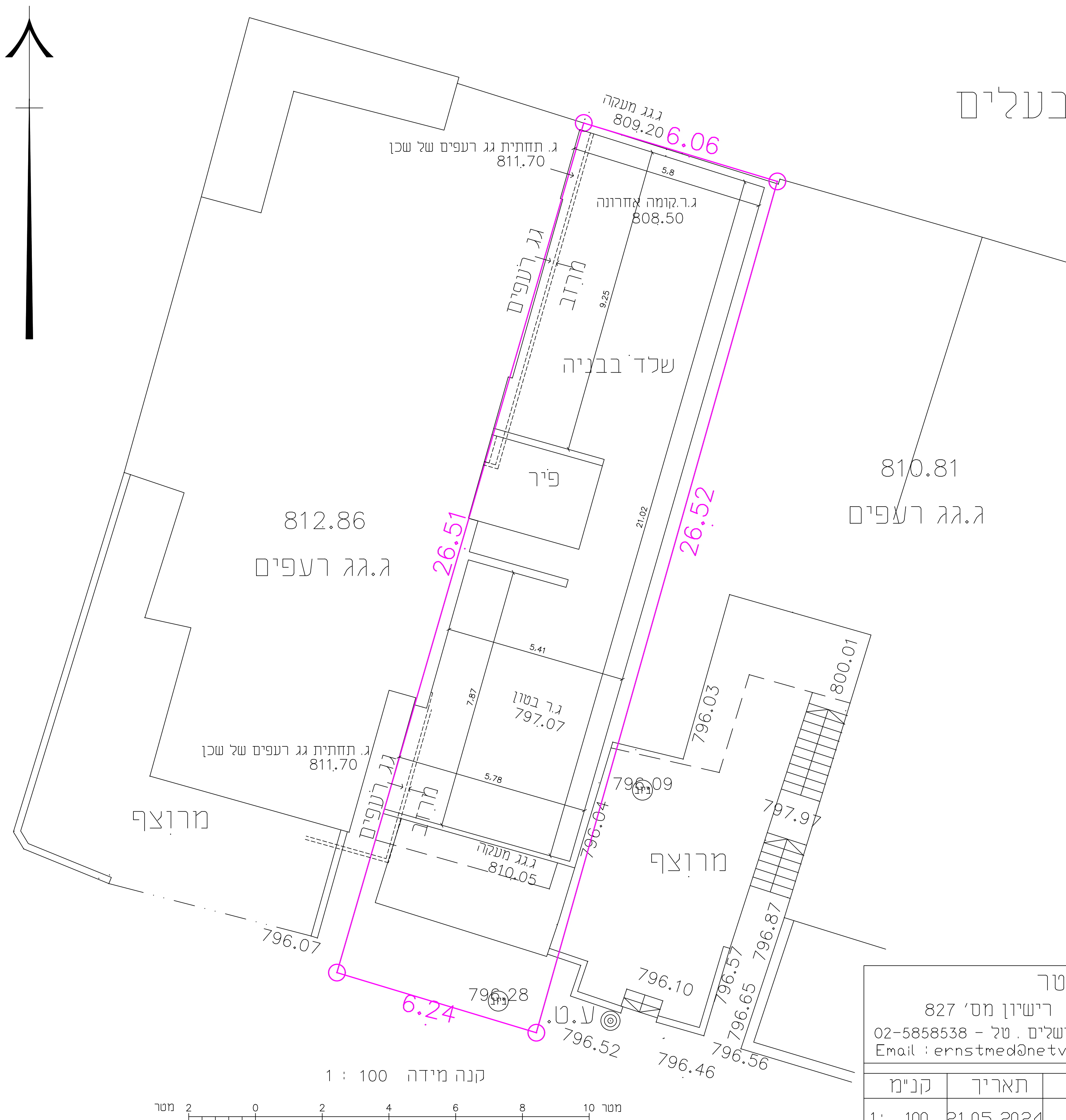


נספח 1 :

מדידת ארנסטר

(עמודים 11 עד 11)





אברהם ארנסטר
 מהנדס ומודד מוסמך רישיון מס' 827
 רח' חיים פזנר 23/5, ירושלים. טל - 02-5858538
 Email : ernstmed@netvision.net.il

נספח 2 :

מכתב חריגות בניה

(עמודים 13 עד 22)



יצחק בורשטין, עו"ד

מוסמך במשפטים

YITZHAK BURSHTYN, ADV. 11.02.2024
L.L.M.

עיריית ירושלים
אגף השומה והגבייה
(21)
11.02.2024
נתקבל - לא לצרכי השגה וערר
שם המאשרת:

יום רביעי 14 פברואר 2024

מ.ל.ב.

בס"ד



במסירה אישית

דחוף

לכבוד

הלשכה המשפטית של עיריית ירושלים

עיריית ירושלים
מחלקה לפיקוח על הבניה

14-02-2024

נתקבל

לידי: עו"ד חיים מרשי - חתום על חשבונית

לשכת ראש העיר

14.02.2024

נתקבל

ירושלים

שלום רב,

הנדון: בקשה לצו הריסה מנהלי

עבירת בניה חמורה – המהווה פלישה ומונעת מימוש מלא של היתר בניה

רחוב ראשית חכמה

בשם מרשי ח"ה אלכסנדר סולאוויצ'יק, אני מתכבד לפנות אליך בדחיפות, בעניין שבגדון כדלקמן:

1. מרשי, נמצא בעיצומו של בנית בניין בן מספר קומות ברחוב ראשית חכמה 19, ע"פ היתר בניה כדין שמספר 118503 (מספר בקשה 2019/0287.00)

*** העמוד הראשון מהיתר הבניה של מרשי, מצ"ב כנספת א' למכתבי זה, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. אל הבניין הנבנה כאמור ע"פ היתר כדין ברחוב ראשית חכמה 19, צמוד בחזית המזרחית גב אל גב (BACK TO BACK) בניין בנוי, הנמצא ברחוב ראשית חכמה 17 - בו נעשו כפי שיפורט בהרחבה להלן, עבירות בניה פרועות, בוטות וחמורות.

3. אם "רק" היה מדובר בעבירות בניה חמורות ופרועות שאינן מפריעות למרשי לממש את היתר הבניה שלו, ופולשות בצורה גסה וברוטלית לתוך שטחו, ניחא. אם מרשי לא היה פונה לפני למעלה מ-18 חודשים שוב ושוב אל מר אבי שמואל מהעירייה, בתפקידו כממונה הפיקוח על הבניה, כפי שפנה במיילים רבים עליהם יש תיעוד, ניחא. אם מרשי לא היה פותח תלונות על עבירת בניה באתר העירייה (מספר תיק 2022/5586.00, וכן 2022/5589.00) שנסגרו לאחר שנפתחו, ואם לא היה ביקור בשטח של פקח בניה מטעם העירייה בשם יוני מדמוני שמשום מה לא ראה כל חריגה, ניחא. אבל כפי שניתן להבין בקלות, בדיוק ההיפך הוא הנכון, ומכאן מכתבי הדחוף.

2022/5586.00	08/06/2022	תלונה	תיק נסגר	03/07/2022	בניה ללא היתר
2022/5589.00	08/06/2022	תלונה	תיק נסגר	15/06/2022	בניה ללא היתר

כנפי נשרים 35 ירושלים 9546448 טל: 02-5630224 נייד: 054-6432567 פקס: 02-5630225

35 Kanfey Nesharim Street, Jerusalem 9546448 Tel: (972-2) 5630224 Fax: (972-2) 5630225

E-mail: IBLAW3@gmail.com

יצחק בורשטין, עו"ד

מוסמך במשפטים

YITZHAK BURSHTYN, ADV.
L.L.M.

4. עסקינן, בעבירות בניה שונות וחמורות המשתרעות על שטח כולל של כ- 190 מ"ר (בהערכה).
5. היתר הבניה של השכן מר צבי הורביץ, ברחוב ראשית חכמה 17 ניתן בתאריך 2.12.2015. יצויין, כי מר צבי הורביץ הוא זה המתגורר בדירה בפועל, הוא היזם של היתר הבניה, הוא בעל היתר הבניה שרשום בהיתר עצמו, והוא זה שביצע את הבניה בפועל, למרות שהדירה רשומה על שם הבן שלו.
- *** העמוד הראשון מהיתר הבניה של מר הורביץ, מצוין **ב' כנספח ב'** למכתבי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
6. ע"פ היתר הבניה הקומה האחרונה של הבניין אמורה היתה חלל שמעליו גג רעפים בשיפוע כאשר החלק הבנוי בתוך חלל גג הרעפים הינו בשטח של כ- 67 מ"ר בלבד ומורכב מסלון ומטבח, חדר שינה וחדר מחוץ.
7. חישוב השטחים של קומת חלל הגג, בסך כולל של 67 מ"ר הוא כמפורט להלן:

חישוב שטחים

קומת חלל הגג

מסורת	7.66×12.61	=	96.59 מ"ר
הורדות	(1) 2.00×4.31	=	8.62
	(2) 2.41×4.18	=	10.07
	(3) 2.00×4.24	=	8.48
	(4) 0.86×2.75	=	2.36
סה"כ הורדות			29.53
סה"כ שטח בנוי	$96.59 - 29.53$	=	67.06 מ"ר
החפלינות השטחים לפי יעוד			
א. חדר מחוץ			
שטח נפו	2.85×3.20	=	9.12 מ"ר
שטח מוכר כשטחי ערות			9.00 מ"ר
יתרת השטח הנחשב כשטח עיקרי			0.12 מ"ר
שטח קירות המסד			
סה"כ שטח קירות מסד	$3.25 \times 0.20 \times 2$	=	1.30 מ"ר
סה"כ שטח ערות מסד	$0.20 \times 3.20 \times 2$	=	1.28 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מסד			2.58 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מסד			11.58 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מסד			0.12 מ"ר
ב. מרפסת גג	1.75×2.75	=	4.84 מ"ר
סה"כ שטחי ערות			15.84 מ"ר
שטח עיקרי מוצע	$67.06 - 15.84$	=	51.22 מ"ר

(10)

ח. מדרגות ומבואה ח.1) 1.16×0.86 ח.2)

כנפי נשרים 35 ירושלים 9546448 טל: 02-5630224 נייד: 054-6432567 פקס: 02-5630225

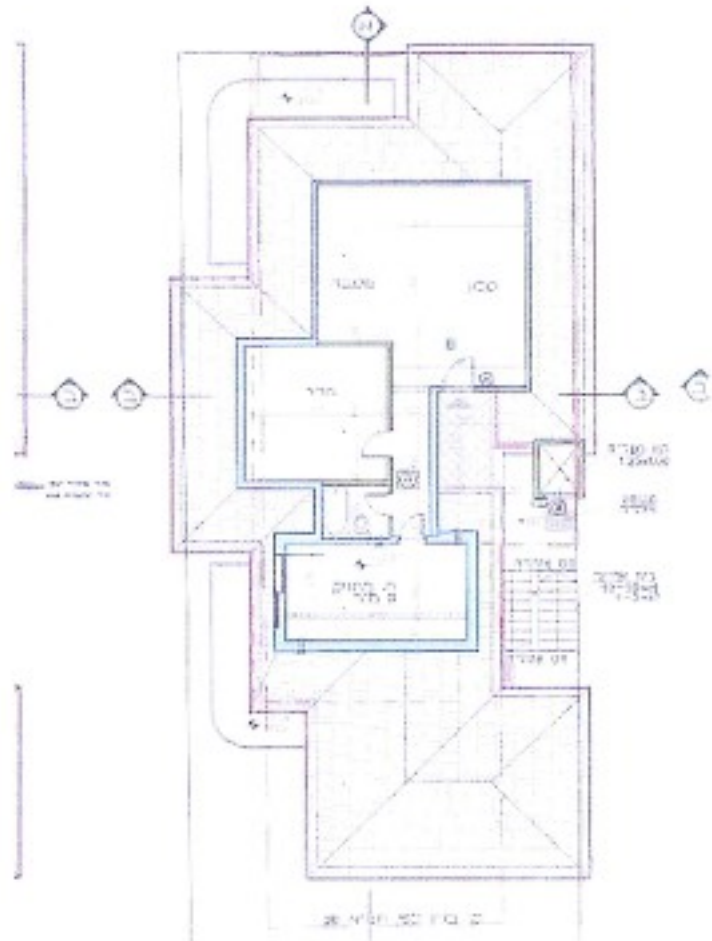
35 Kanfey Nesharim Street, Jerusalem 9546448 Tel: (972-2) 5630224 Fax: (972-2) 5630225

E-mail: IBLAW3@gmail.com

יצחק בורשטין, עו"ד
מוסמך במשפטים

YITZHAK BURSHTYN, ADV.
L.L.M.

8. תשריט חלל קומת הגג עם גג הרעפים המשופע הינו כמפורט להלן:



9. דא עקא שבמועל, המצב הבנוי שונה לחלוטין. בניגוד גמור להיתר הבנייה ולפיו בקומה האחרונה של הבניין ברחוב ראשית חכמה 17, אמור היה להיות שטח בנוי של כ- 67 מ"ר בלבד, ושאר יתרת שטח כל הקומה אמור היה להיות חלל גג רעפים סגור, לא בנוי ושלא בשימוש, בוצעה בניה עיקרית לכאורה, על כל ו/או רוב שטח הקומה ששטחה הכולל הוא כ- 260 מ"ר, ללא שטחים שסומנו בתשריט לעיל כשטחים בהם לא אמורה להיות מבוצעת בנייה כלל, ושיועדו ע"פ ההיתר להיות חלל סגור שמעליו גג רעפים שיפועי מקורה. וכאילו לא די בעבירות הבנייה הבוטות, הגסות והפראיות שתוארו לעיל, מעל כל השטח הבנוי כאמור ללא היתר, נבנה חלל גג רעפים נוסף, המשמש גם הוא למגורים.

כנפי נשרים 35 ירושלים 9546448 טל: 02-5630224 נייד: 054-6432567 פקס: 02-5630225

35 Kanfey Nesharim Street, Jerusalem 9546448 Tel: (972-2) 5630224 Fax: (972-2) 5630225

E-mail: IBLAW3@gmail.com

יצחק בורשטין, עו"ד
מוסמך במשפטים

YITZHAK BURSHTYN, ADV.
L.L.M.

10. כמובן שמר הורביץ לא מאפשר להיכנס לקומה עצמה בה בוצעה עבירת הבנייה החמורה והפרועה כמתואר לעיל, לכן נקטנו בזהירות במינוח "לכאורה" בסעיף לעיל.

11. יחד עם זאת, הסימנים החיצוניים כשמשכתלים על הבנייה מבחוץ, מעידים ומראים ללא כל ספק, כי קיימים לפחות 2 חלונות וגגון בצד המזרחי בקיר המשותף של ראשית חכמה 17 ו-19, שמגיעים עד לקו הבניין הגובל בשטחו של מרשי ברחוב ראשית חכמה 19 (כאשר סורגי הברזל של החלונות פולשים ממש לשטח מרשי והגגון פולש כ- 70 ס"מ לתוך שטח מרשי).

12. החלונות והגגון האמורים, בוודאי לא מופיעים בהיתר הבניה של מר הורביץ. ע"פ ההיתר הקיר המשותף האמור, היה צריך להיות ללא פתחים כלשהם וללא חלונות. זאת ועוד. גם בחזית הצפונית, הוציא ובנה מר צבי הורביץ, מרפסת ללא היתר.

13. יתרה מזאת, החלונות והגגון האמורים, מוכיחים בהוכחה חותכת וברורה, כי מר הורביץ בנה את הדירה בקומה האחרונה בבניין, כשטח עיקרי המשתרע על פני כל ו/או רוב רובה של הקומה - לפחות בצד המזרחי, הצמוד לקונטור הבניין, ואף פלש אל מעבר לכך בכ- 10-15 ס"מ בפלטת הבטון אותה יצק אנכית בקיר הדופן המזרחית.

14. כמו כן, צבי הורביץ לא השאיר כל מרווח של חלל גג רעפים שיפועי בלתי בנוי כמתחייב ע"פ ההיתר, אלא להיפך, ואף הוסיף חטא על פשע והוציא חלונות לכיוון שטח מרשי, דבר המונע ממנו לצקת קיר רציף בדופן המזרחית, ע"פ ההיתר של מרשי.

15. אני מצרף בעמוד הבא, תמונה הממחישה את כל המתואר לעיל. בחלק המרוחק של התמונה ניתן לראות את החלונות הפולשים עם הסורגים וכן את יציקת הדופן הפולשת לתוך שטח מרשי. בחלק הקדמי של התמונה, ניתן לראות את הגגון הפולש לשטח מרשי. כל אחת מעבירות בנייה אלו וכולן במצטבר, מונעות כאמור ממרשי לממש במלואו את היתר הבניה בו הוא מחזיק.

כנפי נשרים 35 ירושלים 9546448 טל: 02-5630224 נייד: 054-6432567 פקס: 02-5630225

35 Kanfey Nesharim Street, Jerusalem 9546448 Tel: (972-2) 5630224 Fax: (972-2) 5630225

E-mail: IBLAW3@gmail.com



16. אין המדובר כאן על דיון תיאורטי בשאלות אכיפה. מדובר על עבירת בניה חמורה "חיה ונושמת" שחוץ מעצם היותה כזו, גורמת נזק למרשי במימוש היתר בניה כדן. בנוסף, אין מדובר בעבירה בניה ישנה שנשכחה. מדובר בעבירה שמיום שהוגשה בגינה תלונה יש מאמץ רצוף של מבצעה להתחמק ממנה בכל דרך.

17. לאור כל אחד מהנימוקים שהועלו לעיל, ובוודאי שלאור משקלם המצטבר יחד, עולה בבירור המסקנה החדה והחותכת כי על העירייה לעמוד בנחישות, בהקדם האפשרי וחובה על העירייה להוציא בגינה צו הריסה מנהלי בהקדם האפשרי, ואין כל הצדקה להניח להמשך קיום העבירה כפי שנעשה בשנים האחרונות.

יצחק בורשטין, עו"ד
מוסמך במשפטים

YITZHAK BURSHTYN, ADV.
L.L.M.

18. בשלב ראשון אני דורש כי יתבצע ביקור בהול ומייד של מחלקת הפיקוח על הבנייה עם צו מתאים, בעיקר בתוך ביתו של מר הורביץ בקומה האחרונה, וכן באתר הבנייה של מרשי וזאת על מנת לבדוק לעומק וביסודיות את כל הטענות האמורות והמפורטות לעיל והנוק המתמשך שנגרם למרשי. במידה וימצא כי אכן הטענות מוצדקות, מבוקש להוציא לאתר צו הריסה מנהלי להסרת כל עבירות הבניה כמתואר לעיל.

19. להתייחסות דחופה ועניינית לכל המבוקש לעיל, אודה.

20. **ארגונה:** בשולי הדברים, אך לא בשולי חשיבותם, חשוב לציין כי לכאורה, גם חיובי הארגונה בגין הנכס, אינם משקפים את המצב הבנוי בו בפועל. על פי נתוני הארגונה, הבעלים הרשום מר הורביץ יהודה מחויב על שטח רשום של כ- 74 מ"ר בלבד. ממבט חיצוני על הקומה בה נמצא הנכס ניתן לראות בנקל, כי קיימים חלונות הצמודים לקונטור הקומה, בכמה וכמה חזיתות של הקומה, דבר ממנו עולה בהסתברות גבוהה ביותר, כי נעשה בפועל שימוש למגורים בחלקים נרחבים מהקומה לא רק ללא היתר בניה כפי שפורט בהרחבה לעיל, אלא גם ללא שמשולם על החלקים האמורים, תשלום ארגונה ע"פ כל דין. מבוקש כי מחלקת השומה באגף השומה והגבייה בארגונה, תבדוק לאתר עניין זה ותוציא סוקר, שימדוד את שטח הנכס שמשמש בפועל למגורים.

*** שובר הארגונה של דירת משפחת הורוביץ, מצ"ב **כנספת ג'** למכתבי זה, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
*** נסח הטאבו בו מופיע יהודה הורביץ כבעלים, מצ"ב **כנספת ד'** למכתבי זה, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

21. בשולי הדברים רק אוסיף, כי מרשי ניסה במשך שנים ארוכות להגיע להבנות עם שכנו מר הורוביץ. לצורך כך פנה קודם כל מרשי לדין תורה בבית דין צדק במגזר החרדי, אך מכיוון שמר הורוביץ לא ציית לפסקי הדין שיצאו נגדו, נאלץ מרשי לפנות כעת לעירייה, כמוצא אחרון.

בברכה,



יצחק בורשטין, עו"ד

העתק: מר משה ליאון - ראש העיר

עו"ד אלי מלכה - היועמ"ש לעירייה

הגב' עופרה ברכה - מבקרת העירייה

מר אבי שמואל - מנהל האגף לפיקוח על הבניה

מר בני הרוש - הפיקוח על הבניה – מנהל נפת מערב

מר משה לוי - מנהל אגף השומה והגבייה ארגונה

כנפי נשרים 35 ירושלים 9546448 טל: 02-5630224 נייד: 054-6432567 פקס: 02-5630225

35 Kanfey Nesharim Street, Jerusalem 9546448 Tel: (972-2) 5630224 Fax: (972-2) 5630225

E-mail: IBLAW3@gmail.com



מספר בקשה: 2019/0287.00

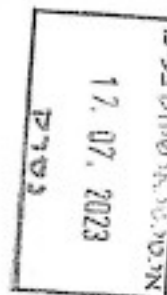
כתובת האתר: רחוב ראשית חכמה בית 19 דירה 1

גושים וחלקות: גוש : 30067 חלקה: 5044

קואורדינטות אורך: 220643
רוחב: 632800

תבע: 2874

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
סולאוויצ'יק פנינה	ראשית חכמה 19, ירושלים	321613234	
הילו משה	חפץ חיים 53, ירושלים	317500676	30839
הילו משה	חפץ חיים 53, ירושלים	317500676	30839



בעל
היתר
עורך
הבקשה
המקנדס
המתכנן
האחראי
לביצוע שלד

על פי
החלטת
ועדת משנה להיתרי בניה מתאריך 03/11/2021

ניתן בזה
היתר ל
הריסת בניין והקמת בניין חדש בן 4 קומות וחלל גג רעפים סה"כ 5 יח"ד בהתאם לתמ"א 10038.

כל העבודות תבוצענה בהתאם לד"ן, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן יסולא כל התנאים הכלליים המפורטים בהתנאים המיוחדים הכאים: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמסרו התמסותם בהליך הוצאת ההיתר:

- 1 אין לאכלס את הבניין או חלק ממנו ללא קבלת תעודת גמר
- 2 אתר הבניה יגודר לפי דף הנחיות עיצוב לגידור המצורף להיתר
- 3 במקרה גילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות
- 4 הדורים ישולבו בתוך גג הרעפים והקולטים יהיו צמודים לגג
- 5 הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
- 6 היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד
- 7 המבנה המיועד להריסה, ייהרס לפני התחלת הבניה בשטח
- 8 העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים
- 9 העבודה תבוצע בהתאם להיתר לעבודות אסבסט מאת ממונה האסבסט במשרד להגנת הסביבה.
- 10 הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות תלטיש/מוסמסם בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות
- 11 לא יוחל בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד
- 12 מבנה זמני המשמש לאתר הבניה יסולק לפני מתן תעודת גמר
- 13 תנאי להתחלת בניה יהא הכנת תכנית ארגון אתר בטיחותי ע"י אחראי שלד
- 14 תנאי לתחילת העבודות קבלת אישור המפקח על בתים משותפים
- 15 תעודת גמר תצא לאחר אישור לבדיקות בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה



עיריית ירושלים

12-07-2023

י"ד הוצאה המקומית להיתר בניה
המשנה המקומית לתכנון ולבניה



עיריית ירושלים

מנהל אגף רישוי בנייה

לוח: עותק של הנספחים שאושרו ע"י מוסד התכנון וההתנאים ע"י המהנדס



א.י. טי. טי. אי. שיווק בע"מ

09-12-2015

נסר

כתובת האתר: רחוב ראשית חכמה בית 17 דירה
גושים וחלקות: גוש: 30067 חלקה: 45

תב: 2874

מספר בקשה: 2014/0670.00

קואורדינטות אורך: 220636
רוחב: 632804

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
הורביץ צבי	רוזנבלט 13, ירושלים	57387862	
פנט יצחק	מחניים 8, ירושלים	54770045	31565
הילו משה	שרעבי שלום 11, ירושלים	317500676	30839

על פי החלטת	ועדת משנה להיתרי בניה מתאריך 02/02/2015
ניתן בזה היתר ל	הריסת בניין תוך שימור חלקי חזיתות ובניית בניין חש בהתאם לתמ"א 38 - חיזוק מפני רעידות אדמה.

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדף, לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאי ואגרות) תש"ל ספר 1997 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים והתנאים המיוחדים הבאים: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמסרו התמסרותם בהלך הוצאת ההיתר:

1. אין לאכלס את הבניין או חלק ממנו ללא קבלת טופס 4
2. אישור יועץ בטיחות
3. אתר הבניה יגודר לפי דף הנחיות עיצוב לגידור המצורף להיתר
4. במקרה גילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות
5. דף התנאים המצורף הוא חלק בלתי נפרד מהיתר זה
6. הדורים ישולבו בתוך בג הרעפים והקולטים יהיו צמודים לגג
7. הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
8. הוראות על אופן הוצאת טופס 4 ותעודת גמר באתר האינטרנט העירוני
9. היתר זה כפוף לתנאי המחלקה לאיכות הסביבה
10. היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד
11. המצאת אישור מחברת המעליות על תקינות המעלית. אין להפעיל את המעלית ללא אישור זה
12. העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים
13. התוספת תבנה מאותו סוג אבן גזון וסתות כמו הבניין הקיים
14. טופס 4 יצא לאחר אישור לבדיקות בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
15. לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
16. לא תחל בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד
17. מבנה זמני המשמש לאתר הבניה יסולק לפני מתן טופס 4
18. ת.1 יש לפנות את ד"ר המבנה ממנו תחילת ביצוע העבודות ועד לתום ביצוע המבנה החדש וקבלת אישור איכלוס
19. ת.2 יש לפנות את ד"ר המבנה הצמוד (באשית חכמה 19) מתחילת החפירה מתחת למפלס תחתית הקיר המשותף
20. ת.3 המשך תנאי קודם - עד גמר בניית מפלס 0.00 החדש בראשית חכמה 17 בהתאם לבסמכת בעלים
21. תנאי להתחלת בניה יהא הכנת תכנית צמנון בטיחות של האתר ע"י אחראי שלד
22. תנאי לטופס 4 ולשחרור ערבות בנקאית: אישור מחלקת השימור

עיריית ירושלים

02-12-2015

מחלקת רישוי בניה

תאריך הוצאת היתר הבניה

י"ר הועדה המקומית (או ועדת המשנה המקומית) לתכנון ולבניה

מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה או מסעמו

עיריית ירושלים

ממונה על רישוי הבניה או מסעמו



ארנונה אֶרְנוּנָה 2024

לכבוד حضرة

הורביץ יהודה לי
ראשית חכמה 17

המחלקה הכלכלית

المدينة المقدسة بهذا حساب الأرنونا حسب قانون
التسويات لأقتصاد الدولة (تعديل القانون للوصول
لأهداف الخطة الإقتصادية) من سنة 1992. وفق الزيادة
الإجبارية لعام 2024 بنسبة 2.68%

עיריית ירושלים מגישה לך בזה את חשבוון הארנונה
בהתאם לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה
להעמדת יעדי התקציב), התשנ"ב-1992; לפי העלאת
הרעיון לשנת 2024 בשיעור של 2.68%

مع الإحترام
ش. ز. ز. ز.
مدير مالية البلدية

בכבוד רב
ש. ז. ז.
מזכר העירייה

במקרה ששם פר הוזהר רשום איש נכון או חסר,
אם פנה למידע עמותה נעזרת הוזהר שלך.
300785045 (מספר ת.ז.)
رقم الهوية

בכל פניה נא לציין מספר זה
في كل توجه إذكر هذا الرقم
0106430-003 (מספר חשבון)
رقم الحساب

סוג ארנונה نوع الأرنونا	למגורים	מספר חשבון	שם ארנונה نوع الأرنونا	מספר חשבון	סוג ארנונה نوع الأرنونا
אזור منطقة	2	30067-045-008-0080	דמי נכס رقم العقار	6,006.50	הנכס בהתאם לחוק العقارية حسب القانون
סוג בניין نوع المبنى	2	74.43	שטח לריצוף المساحة المحسوبة	6,006.50	הנחה מיוחדת تعطيل خاص
סכמה شبكة	00	80.70	תעריף למטר تسعيرة متر		יחידה לתשלום إحدى التلغ

שימו לב, מועד אחרון להגשת בקשות להנחה בארנונה לשנת 2024, כ"ז אב התשפ"ד 31.8.24
לפי חתומים שבידנו, הנך משלם את הארנונה בהוראת קבע לבנק
הסדר זה יפעל לגבי תשלומים לשנת 2024 אלא אם כן תחליט אחרת

ארנונה 2024 עיריית ירושלים



שם: הורביץ יהודה לי
חשבון: 0106430-003
למשלוח עד: 31/01/2024

קבלה מס' 254705650-3

לה לא לתשלום
מחיר לתשלום المجموع للتلف



הודעת זיכוי
إعلام بالذكية
ארנונה 2024 - תשלום מראש

תאריך: 14/12/23
חשבוון זה ניתן לשלם בכל הבנקים
يمكن دفع هذا الحساب في جميع فروع البنوك
קוד מדפוס: 61-991-00

הורביץ יהודה לי
ش. ز. ز.

30067-045-008-0080 (מספר חשבון)
0106430-003 (מספר חשבון)
254705650-3 (מספר חשבון)

סדר את הבקוד ושלים בכרטיס אשראי
ش. ز. ز. (מספר חשבון)
6-20002-9 (מספר חשבון)

למשלוח עד: 31/01/2024
ش. ز. ز. (מספר חשבון)

לה לא לתשלום
מחיר לתשלום المجموع للتلف

הארנונה מוסדרת בהוראת קבע



11/02/2024
ב' אדר תשפ"ד
שעה: 16:58

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



30651

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30067 חלקה: 45

בעלויות

20512/2018/1	בשלמות	313489064	ת.ז.	וינברגר צבי	רישום בית משותף
--------------	--------	-----------	------	-------------	-----------------

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
91	שלישית	9/73

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ה	סגול	חלל גג רעפים	29.70
ו	סגול	חלל גג רעפים	32.90
ז	סגול	גג ומעליו רעפים	191.20

בעלויות

20512/2018/1	בשלמות	300785045	ת.ז.	הורביץ יהודה לייב	רישום בית משותף
--------------	--------	-----------	------	-------------------	-----------------

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנם

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

נספח 3 :

תמונות

(עמודים 24 עד 24)



