

11/11
+
331

בסייד

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים

ככר ספרא 1

ירושלים

א.ג.ג.

הגדון: התנגדות לתוכנית מס 1142595-101 (להלן "התוכנית")

גוש: 30341 חלקה 471-רח' בית וגן 84 ירושלים להלן המקרקעין ו/או הבנין

אני הח"מ הבעלים של ת"ח 1 בבנין מתכבד להגיש את ההתנגדות דלהלן לתוכנית:

מבוא ורקע:

1. התוכנית מתייחסת לבנין מגורים שנמצא ברח' בית וגן 84 בירושלים.

2. בבנין זה ישנן 11 תתי חלקות כפי שניתן לראות בנסח הטאבו.

תקנון	תתי חלקות	מס' מקורי
מצוי	11	11

3. אני הבעלים של ת"ח 1¹

תיאור הנכס			
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכש המשותף
מחסן	מרתף	7	7/571
הצמדות			
סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר	
א	חניה	70	
ב	הרחבת דרך	88	

בעלויות				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי
30560/2017/2	22/11/2017	מכר	נעמן מערבי	ת.ז.
			החלק ברכש	מס' זיהוי
			בשלמות	078717634

מצ"ב נסח הטאבו יסומן נספח א.

¹ אומנם הבעלים הרשום זה מר נעמן מערבי ז"ל ואני יורשת אותו, מצ"ב צו ירושה, אציין, כי הרישום בטאבו במסגרת תהליך רישום צו הירושה.

טענות לגופו של עניין:

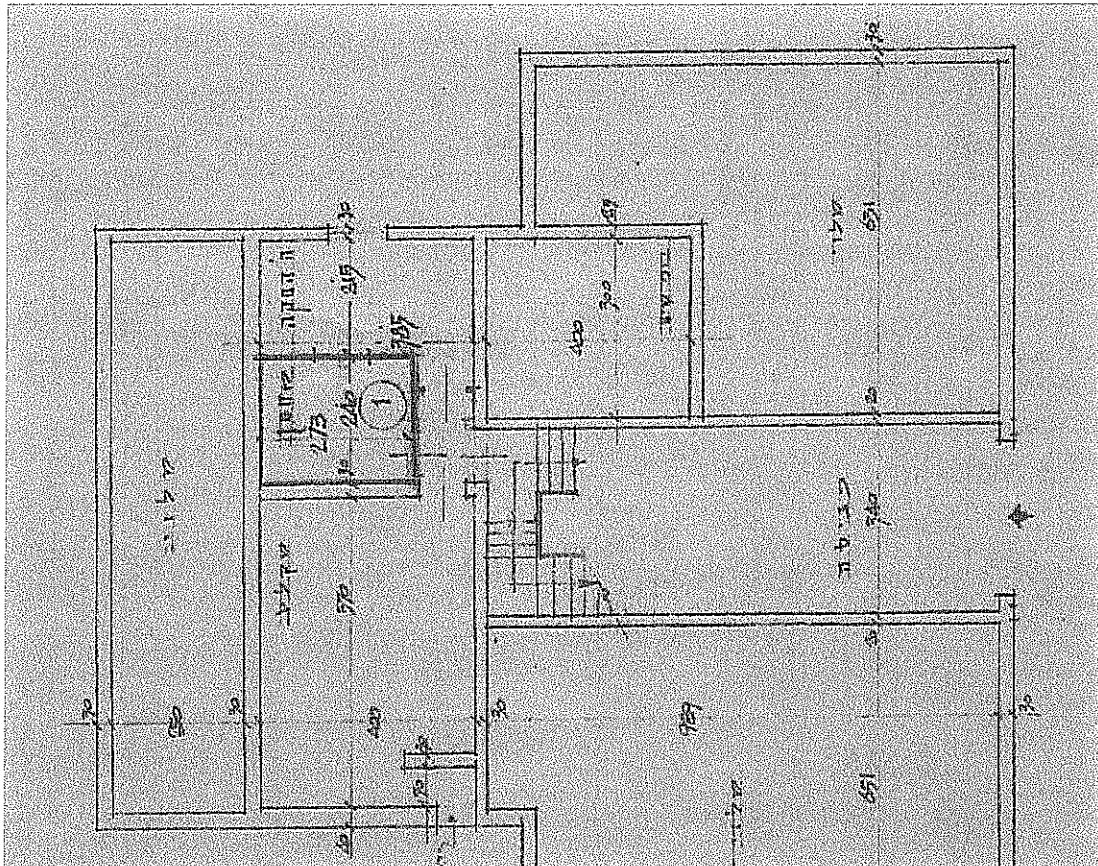
4. לתוכנית זו צורף ביודעין תשריט אשר אינו תואם כלל את הבנוי בפועל ואינו תואם את התשריט הבית המשותף שמופיע בלשכת רישום המקרקעין (ראה להלן העתק התשריט) ואשר נועד להטעות את הוועדה הנכבדה. התשריט שצורף הוא בבחינת מצג שווא ורק בגין כך יש לדחות את התוכנית.

כאן המקום להדגיש, כי מגישי התוכנית הגישו את התוכנית כמצג שווא ביודעין, שכן לו היו מגישים את התשריט אשר משקף את המצב האמיתי הרי שהם לא היו עומדים בתנאי סף, כפי שיפורט להלן בהרחבה.

4.1 מצג שווא של התשריט

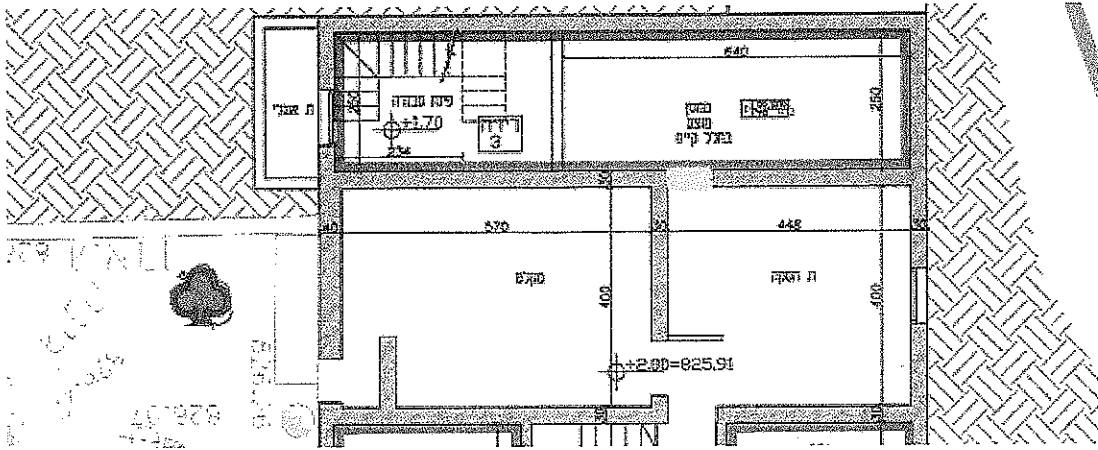
אני הבעלים של ת"ח 1 הנמצא בקומת המרתף של הבנין, לו צמודים שטח חניה 70 מ"ר ושטח נוסף 88 מ"ר ו 7/571 חלקים ברכוש המשותף.

ת"ח 1 הוא מחסן, מסומן בתשריט הבית המשותף שנמצא בלשכת רישום המקרקעין במספר 1 וממוקם בין חדר ההסקה לבין המקלט. כפי שניתן לראות למחסן זה ישנו חלון והוא גובל בחלל שהוא בבחינת רכוש משותף. מצ"ב תשריט הבית המשותף.



4.2 חרף העובדה, כי המבקשים מודעים לקיומו של התשריט בחרו להגיש לוועדה תשריט אשר בו המחסן אינו מופיע כלל וחמור מכך תיכננו לייצר פתח ומעבר

להרחבת דירת המבקש דרך השטח שלי, כפי שניתן לראות בתשריט שהוגש לוועדה.



עיון קל בתשריט מוכיח כמאה עדים את השקר והעלמות העובדות מהוועדה הנכבדה כאשר השטח שבבעלותי אמור להופיע בשטח שסומן בתוכנית כחדר הסקה והוא אינו מופיע כלל כפי שהוא קיים במציאות וכפי שהוא מופיע בתשריט הבית המשותף.

5. החובה לצרף תשריט אשר משקף את המצב הקיים לתוכנית אינו נעשה בהתנדבות ו/או כעזרה לוועדה, אלא התשריט מהווה מסמך יסודי של התוכנית וחובה על המבקש לצרפו על פי סעיף 83 לחוק התוי"ב ולצרפו כחלק ממסמכי היסוד של התוכנית.

התשריט הינו מסמך יסודי ועיקרי במסמכי התוכנית ועל התשריט לשקף מהימנה את המצב הקיים ואת המצב המוצע. שכן התשריט מאפשר לוועדה לבחון את התוכנית על רקע המציאות, מה מבוקש בתוכנית על רקע המציאות הקיימת ובאמצעות התשריט הוועדה יכולה לשקול את השיקולים הנכונים האם לאשר את התוכנית או לדחותה.

בשעה שמצורף תשריט שיקרי לוועדה ואשר אינו מאפשר לה לשקול את חנתונים הנכונים הרי ודאי שיש לדחות את התוכנית על הסף עד אשר מגיש התוכנית יציג מצג אמיתי בפני הוועדה ויאפשר לה לשקול את השיקולים הנכונים.

6. לא זו אף זו, מגיש התוכנית בדברי הסבר לתוכנית משקר במצת נחושה שכן הוא כותב כך:

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל

הבנייה הקיימת המתוארת בנספח הבינוי תואמת למצב הקיים בשטח.

וכפי שהוכח לעיל בנספח הבינוי שהוגש לוועדה אין התאמה כלל למציאות.

7. הטעיה נוספת של מגיש התוכנית. בדברי החסבר לתוכנית מגיש התוכנית כותב כי הוא מייצג את יתר הדירים.

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע ומייצג את יתר הדיירים.

הצהרה זו אינה נכונה שכן הוא אינו מייצג אותי ומשום מה הוא "שכת" את זה. כמו"כ בתיק הסרוק לא נמצא נסח טאבו במסמכי התוכנית (יתכן כי מדובר בט.ל.ח – אולם הח"מ לא מצא את הנסח).

8. בשולי סעיף זה יש לציין, כי המעשה הנ"ל לכאורה עולה בגדר זיוף. חוק סדר הדין הפלילי לא עושה הנחות למי שמזייף מסמך כפי שניתן לראות להלן:

"זיוף" – אחת מאלה:

(1) עשיית מסמך הנחזה להיות את אשר איננו, והוא עשוי להטעות;

זיוף [ח/5] 418. המזייף מסמך, דינו – מאסר שנה; זייף מסמך בכוונה לקבל באמצעותו דבר, דינו – מאסר שלוש שנים; ואם נעברה העבירה בנסיבות מחמירות, דינו – מאסר חמש שנים.

(חוק העונשין, תשל"ז-1977 - מאגר נבו)

לפיכך ולאור החומרה שרואה המחוקק את מי שמנסה להטעות את הרשות ולאור האמור לעיל ותבקש הוועדה הנכבדה לדחות על הסף את התוכנית ללא כל דיון שכן התוכנית אינה משקפת את המציאות.

9. אי עמידה בתנאי סף:

9.1 אטען, כי המבקשים אינם עומדים בתנאי סף כפי שיפורט להלן:

מה היא דירה

חוק המקרקעין בהגדרות של בתים משותפים פרק ו סעיף 52 מגדיר מה היא דירה:

"דירה – "חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

מחנ"ל מתבקשת המסקנה כדלהלן:

השטח שבבעלותי עולה בגדר דירה כפי ההגדרות בחוק. לפיכך, הרי שיש לראות בי כבעל דירה לכל דבר וענין האמור בחוק שלגביו מוזכר דירה ו/או בעל דירה.

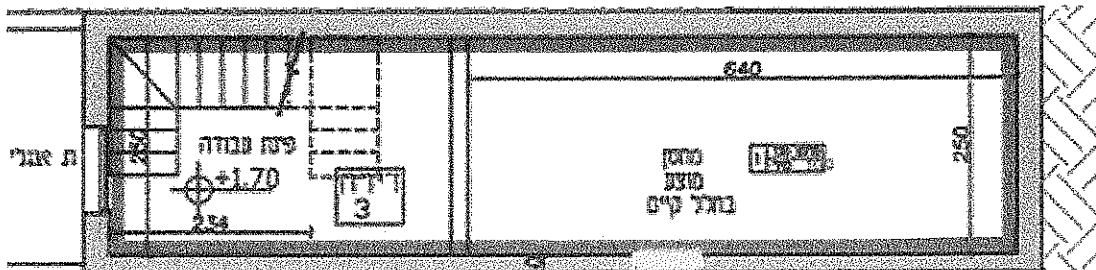
9.2 בתקנות התיכנון והבניה מי רשאי להגיש תוכנית בבית משותף תשע"ו-2016 נקבע מי הוא בעל דירה (להלן " התקנות"):

"בעל דירה – "

(1)

בבית משותף הרשום בפנקס הבתים המשותפים, כמשמעותו בפרק ו' לחוק המקרקעין, לרבות חוכר לדורות, או חוכר המשנה לדורות, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלעניין פרק ו' לחוק המקרקעין לא יראו מי מהם כבעל דירה;

סעיף 2א(2) לתקנות קובע כך:



אין ספק שלא יתכן שמגיש התוכנית מבקש לייצר חדר עבודה בשטח של 5 מ"ר ובו מדרגות התוספת את מרבית השטח. התוכנית האמיתי היא להפוך את כל החלל ליחיד נפרדת ומשום כך הוא כבר ממקם מראש את הדלת באמצע על חשבון השטח שלי.

13. כמו"כ שאר השטחים המשותפים שבקומת הקרקע שמבוקש להפוך אותם למחסנים עם פתח מהרחוב, אין צורך להסביר כי זו הכנה ליחיד שאין חוקיות, לפיכך יש לבטל פתחים אלו, ראשית מעצם העובדה שיצרת פתח ברכוש המשותף טעונה הסכמה של 100% דיירים דבר שאינו קיים. שנית כאשר אני צופה פני עתיד הרי שזה מיועד להיות עבירת בניה ואין לאפשר זאת.

כאמור לעיל, ליחידה שלי מוצמדת חניה בשטח של 70 מ"ר בחזית הבנין, פתחים יש בהם משום הפרעה לחניה ששייכת לי, ובגין כך גם יש לדרוש את חתימתי על התוכנית.

14. זאת ועוד תוכנית זו במהותה מהווה גזל של כבשת הרש, שכן יצירת מעבר בחדר ההסקה גוזל לי את הפרטיות, כמו"כ אוויר שנכנס למחסן מהחלון של חדר הסקה יהיה נתון לחסדי העוברים, כך שנגזלת לי הפרטיות והאוויר.

כמו"כ יש לי בבנין 7/571 חלקים ברכוש המשותף. תוכנית זו מתעלמת לחלוטין מהזכויות שיש לי בבנין ובחלוקת השלל של הרכוש המשותף מנשלים אותי ולא נותנים לי מאומה. אני ראוי להיות חלק מהתוכנית ולבצע הרחבה של היחידה שבבעלותי לשטחים הסמוכים ליחידה שבבעלותי. כמו"כ אני זכאי לממ"ד.

לפיכך ולאור כל הפגמים דלעיל, אבקש לדחות את התוכנית ולאפשר לי להגיש תוכנית שיווניות כאשר אני חלק מהתוכנית ואקבל את חלקי כפי שכולם מקבלים ברכוש המשותף.

12. חוק המקרקעין בסעיף 62 קובע כדלהלן:

28. סעיף 62 לחוק המקרקעין קובע כדלהלן:

62(א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את תנאיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.

התוכנית דגן מנסה לצייר מצג שווא שכביכול יש הסכמה של כלל בעלי הדירות דבר שאינו נכון, לפיכך, כל הצמדה של הרכוש המשותף למי מייחדי הדיירים לא תוכל להתקיים שכן

לפי החוק היא טעונה את הסכמת כלל בעלי הדירות ונאי שאינו יכול להתקיים בתוכנית זו לפיכך יש לראות בחלק התוכנית שמצמיד את החללים שהם רכוש משותף למי מהדירים כתכנית שאינה ברית יישום ויש למחוק חלק זה ממסכי התוכנית.

13. זאת ועוד, הגג שמוצג בתוכנית אינו תואם את המציאות כפי שישנם עוד חלקים שאינם תואמים למציאות ולפיכך יש לשנות ו/או למחוק כל הוראה הקשורה במצג הגג שבתוכנית.

14. לאור האמור אבקש לקבל את ההתנגדות ובפרט לאור העובדה כי מגישי התוכנית שיקרו את הוועדה במציגי שווא ולהסיר את התוכנית מסדר היום.

בכבוד רב,

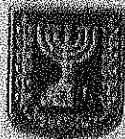
דינה מרדכי ת.ז. 057370413

רח בית וגן 84 ירושלים

טלפון 0527143198

עמוד 1 מתוך 1 עמודים

תיק מספר: 62870



מדינת ישראל

תיק מס' 62870

בפני הרשם לענייני ירושה
בבאר - שבע

צו ירושה

בעניין עיזבון המנוח מערבי נעמן ז"ל, מס' ת"ז 078717634, נפטר ביום 03/09/2021 ומענו היה באר שבע.

הואיל וילדי המנוח: מרדכי נעמן, יורם נעמן, אבנר נעמן ומרים יהודה הסתלקו מחלקם בעיזבון לטובת בת המנוח, דינה מרדכי

אני מצהיר כי:

שמות יורשיו על פי דין של המנוח וחלקו היחסי של כל אחד מהם בעיזבון הם:

<u>שם היורש</u>	<u>מס' ת"ז</u>	<u>הקרבה</u>	<u>החלק</u>
דינה מרדכי	057370413	בת	5/6
פלילה נעמן	056487432	בת	1/6

ליורשת פלילה נעמן מונה אפוטרופוס.

צו זה ניתן היום: כ"ו כסלו תשפ"ב
(30/11/2021)

צבי קויש
רשם/ת לענייני ירושה

הצו נחתם ע"י צבי קויש רשם/ת לענייני ירושה

תצהיר

אני הח"מ, דינה מרדכי ת.ז. 057370413 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני בעלת זכויות בגוש 30341 חלקה 471 ת"ח1
2. הנני נותנת תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתכנית מס' 101-1142595.
3. הנני מאשרת את אמיתות העובדות ו/או הטענות המפורטות בהתנגדות הידועות לי באופן אישי או על פי עצה משפטית ומקצועית שקיבלתי.

ר.ע.נ.

אישור

זאב וינרוט

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזה כי ביום 17.3.26 הופיע בפני דינה מרדכי ת.ז. 057370413 ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תיהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתו דלעיל וחתמה עליה בפני.

זאב וינרוט, עו"ד
77230
חוקן / עושה