

תב"ע 1010970665

19 במאי 2024 בשעה 14:26

דן ברלב <office@dan-barlev.co.il>
אל: "gmail.com@7630201" <gmail.com@7630201>

לרב גרוסמן השלום והברכה.. לבקשתך בדקתי את תכנית הבינוי של התב"ע הנ"ל ומצאתי כי בצד האחורי של הבנין, הוא הפונה לעבר בנין 41 ברח' בית וגן בו אתה מתגורר- מתקרב הבינוי המוצע כדי 2.22 מ' מגבול המגרש, (בקצה הדרומי-מזרחי).
מקובל שקו הבנין האחורי לא יפחת מ-3 מ'.

בברכה, אדריכל דן ברלב.

אדריכל דן ברלב
0587634224

דוא"ל : office@dan-barlev.co.il

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 27.5.24

שם פרטי: רות שם משפחה: גרוסמן

מען המתנגד: רחוב בית וגן 41/9 ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, **אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים** שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

טופס פירוט התנגדות

מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית 101-0970665 תוספת בנייה ברחוב הרב עוזיאל 32 גוש 30166 חלקה 304.

אני מחזיקה בזכויות בעלות בדירה ברחוב בית וגן 41 בירושלים, גוש: 30166 חלקה 4 תת חלקה 9. [התנגדות זו מוגשת בשמי ובשם בעלי נתן גרוסמן].

התוכנית המוצעת כוללת שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לצורך תוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד חדשות, תוך הגדלת מספר הקומות מ-4 ל-6.

התוכנית תביא לפגיעה קשה באיכות החיים בדירתנו וכן תגרום לירידת ערך משמעותית של הדירה.

דירתנו נמצאת בבנין הסמוך בקומה שלישית, דירה יחידה בקומה, כאשר כל החזית המזרחית שלה פונה לבנין שבו מוצעת התוכנית.

קווי הבנין החדשים המוצעים בתוכנית הנ"ל, יגרמו לקירבה חריגה בין הבנינים, על כל הכרוך בכך. (מצ"ב חו"ד של האדריכל דן בר לב בענין זה). צמצום המירווח שבין הבנינים בעקבות שינוי קווי הבנין הקיימים וקביעת קווי בנין חדשים, יביא לצפיפות מעיקה ולפגיעה קשה בפרטיות.

בנוסף, המיפולס של רחוב בית וגן שבו ממוקמת דירתנו, גבוה מבחינה טופוגרפית בכמה קומות מאשר רחוב הרב עוזיאל שבו הבנין הקיים שלגביו הוגשה התוכנית המוצעת. רכשנו בשעתו את הדירה במיטב כספנו מתוך מודעות לכך שחזית הדירה בצד זה פונה לנוף, כשהיא מוארת ומאווררת, ללא כל בנין המפריע לכך, שכן גם הקומות הגבוהות של המבנים שברחוב עוזיאל, נמוכות בשתי קומות לפחות ביחס לבנין שלנו.

שינוי הסטטוס הקיים באמצעות אישור התוכנית המוצעת, יביא לפגיעה ישירה באיכות החיים בדירתנו, חסימת נוף, אור ואוויר, וזאת תוך אישור קווי בנין בצורה חריגה.

כמו"כ תיגרם פגיעה קשה בפרטיות כאשר כל חלון/מרפסת בחלק החדש של הבנייה, ישקיפו לעבר דירתנו.

כאמור, כל הנזקים הללו יחמירו לנוכח שינוי קווי הבנין שיביאו להתקרבות חריגה ומעיקה לעבר הדירה שלנו ולצפיפות בין הבנינים.

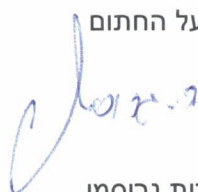
כל זאת יגרים, כצפוי, גם לירידת ערך משמעותית, כאשר דירתנו תאבד את יתרונותיה ותהפוך לדירה "כלואה" (כשהיא חסומה לאור ואוויר וכו'). דירה שהמבנה הסמוך "יושב" עליה תוך התקרבות חריגה, מצב שגם ימנע מאיתנו אפשרות בנייה עתידית.

בשל כל האמור אני מתנגדת בתוקף לתוכנית המוצעת. רצונם של מגישי התוכנית להוספת יחידות דיור וכו' אינה יכולה לבוא על חשבון הנזקים הישירים שנגרמים לנו.

אציין גם כי באם חלילה תאושר התוכנית על אף הפגיעה בנו, אנו שומרים לעצמנו את הזכות להגיש תביעת פיצויים ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או כל זכות משפטית וסעד המגיע לנו בדיון.

מצ"ב תצהיר התומך בהתנגדות וכן חו"ד אדריכל.

על החתום



רות גרוסמן

תצהיר

אני הח"מ, רות גרוסמן, נושאת ת"ז מס' 056761786, לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלהלן:

1. תצהיר זה ניתן כתמיכה להתנגדות לתוכנית מס': 101-0970665 בבנין הנמצא ברחוב עוזיאל 32 שכונת בית וגן ירושלים גוש 30166 חלקה 304.
2. אני מחזיקה בזכויות בעלות בדירה ברחוב בית וגן 41 בירושלים, גוש: 30166 חלקה 4 תת חלקה 9. [התנגדות זו מוגשת בשמי ובשם בעלי נתן גרוסמן].
3. התוכנית המוצעת כוללת שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לצורך תוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד חדשות, תוך הגדלת מספר הקומות מ-4 ל-6.
4. התוכנית תביא לפגיעה קשה באיכות החיים בדירתנו וכן תגרום לירידת ערך משמעותית של הדירה.
5. דירתנו נמצאת בבנין הסמוך בקומה שלישית, דירה יחידה בקומה, כאשר כל החזית המזרחית שלה פונה לבנין שבו מוצעת התוכנית.
6. קווי הבנין החדשים המוצעים בתוכנית הנ"ל, יגרמו לקירבה חריגה בין הבנינים, על כל הכרוך בכך. (מצ"ב חו"ד של האדריכל דן בר לב בענין זה). צמצום המירווח שבין הבנינים בעקבות שינוי קווי הבנין הקיימים וקביעת קווי בניין חדשים, יביא לצפיפות מעיקה ולפגיעה קשה בפרטיות.
7. בנוסף, המיפס של רחוב בית וגן שבו ממוקמת דירתנו, גבוה מבחינה טופוגרפית בכמה קומות מאשר רחוב הרב עוזיאל שבו הבנין הקיים שלגביו הוגשה התוכנית המוצעת. רכשנו בשעתו את הדירה במיטב כספנו מתוך מודעות לכך שחזית הדירה בצד זה פונה לנוף, כשהיא מוארת ומאווררת, ללא כל בנין המפריע לכך, שכן גם הקומות הגבוהות של המבנים שברחוב עוזיאל, נמוכות בשתי קומות לפחות ביחס לבנין שלנו.
8. שינוי הסטטוס הקיים באמצעות אישור התוכנית המוצעת, יביא לפגיעה ישירה באיכות החיים בדירתנו, חסימת נוף, אור ואוויר, וזאת תוך אישור קווי בנין בצורה חריגה.
9. כמו"כ תיגרס פגיעה קשה בפרטיות כאשר כל חלון/מרפסת בחלק החדש של הבנייה, ישקיפו לעבר דירתנו.
10. כאמור, כל הנזקים הללו יחמירו לנוכח שינוי קווי הבנין שיביאו להתקרבות חריגה ומעיקה לעבר הדירה שלנו ולצפיפות בין הבנינים.
11. כל זאת יגרם, כצפוי, גם לירידת ערך משמעותית, כאשר דירתנו תאבד את יתרונותיה ותהפוך לדירה "כלואה" (כשהיא חסומה לאור ואוויר וכו'). דירה שהמבנה הסמוך "יושב" עליה תוך התקרבות חריגה.
12. בשל כל האמור אני מתנגדת בתוקף לתוכנית המוצעת. רצונם של מגישי התוכנית להוספת יחידות דיור וכו' אינה יכולה לבוא על חשבון הנזקים הישירים שנגרמים לנו.
13. אציין גם כי באם חלילה תאושר התוכנית על אף הפגיעה בנו, אנו שומרים לעצמנו את הזכות להגיש תביעת פיצויים ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או כל זכות משפטית וסעד המגיע לנו בדיון.
14. זה שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

רות גרוסמן

אני הח"מ עו"ד יחיאל קרן מאשרת בזה כי ביום 27/5/24 הופיעה בפניי גב' רות גרוסמן, שזיהיתי אותה ע"פ ת"ז מס' 056761786, ולאחר שהזהרתי אותה כי עליה לומר את האמת, וכי אם לא תעשה כן תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה בפניי את נכונות התצהיר דלעיל וחתמה עליו בפניי.

בתיה קישון, עו"ד
מ.ר. 51548
27/5/24
ירושלים

בס"ד

לכ"ו

הוועדה לתכנון ובניה עיריית ירושלים

הנדון : התנגדות לתיק היתר בניה מס' 101- 0970665

בגוש 30166 חלקה 304 – רחוב הרב עוזיאל 32

א.ג.נ.

• אנו, אריה למפרט, ת.ז. 007328347, וטובה למפרט ת.ז. 0042673038 בעלי זכויות בעלות בדירה ומחסן ברחוב בית וגן 41, הידועה כחלקה 4 בגוש 30166 תת חלקה 5.

• הדירה שבבעלותנו גובלת במגרש נשוא תכנית הבניה ברחוב עוזיאל 32 ירושלים.

• הדירה שבבעלותנו, בה מתגוררת ביתנו עם בעלה וילדיה (משפחת ברינגר) נמצאת בקו ישיר ובמפלס אחד מעל לג הבניין נשוא התוכנית.

• אחד מעיקרי הוראות התוכנית הם : **שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.**

• על פי התכנית המוצעת המרחק שבין הבניינים עומד להשתנות ולצמצם באופן קיצוני את המרחק בין הבניינים ולפיכך **התכנית בלתי סבירה ומהווה בסיס מרכזי להתנגדותי** להרחבה המתוכננת.

• נכון להיום לדירתי **לא** ניתן לצפות מכיוון הבניין המדובר מפני שדירתנו במפלס גבוה מגג הבניין ברחוב עוזיאל, וההיזק הקיים הוא שלהם, אך עם בניה כמתוכנן, ייווצר **לנו היזק ראייה משמעותי** ובמידה ונרצה להתגונן מפני הפגיעה בפרטיות כפי שהבניין ברחוב עוזיאל מתגוננים ע"י הורדת התריסים, **נישאר בחושך מוחלט** כיוון שזה כיוון האוויר העיקרי של הדירה.

התקרבות הבניה המתוכננת ממעטת את המרווח בין הבניינים שגם היום מהווה פגיעה משמעותית בפרטיות של הבניין **שלהם!** גם היום תוכלו ביתי, המתגוררת בדירה לתאר את מיקום הרהיטים ודוגמת המצעים שבחדר הילדים בקומה השלישית, ואת הספה הבהירה בקומה השניה והאפורה בקומה הראשונה, עד שמחוסר נעימות וחוסר הרצון לצפות בבתיכם של השכנים שמהי בייתי וילון בחדר השניה ודשא סינטטי על מעקה המרפסת הצופה לכיוונם, וגם כך כל מי שרוצה לצאת למרפסת או לנשום אוויר מהחלונות, צריך להיזהר ולא להסית את עיניו כלפי הבניין המדובר. אציין כי אף היום התריסים בבניין עוזיאל 32 סגורים כמעט לאורך כל שעות היממה מחשש של היזק ראייה מכיוון הבניין שלנו. ק"ו לאחר בניה מתקרבת.

• מלבד זאת, כיום, הדירה מאופיינת כדירה מוארת ומאווררת בעלת נוף פנורמי ירושלמי מדהים הנשקף מהסלון, חדר הילדים וחדר השינה שלה, ולפי התכנון המיועד **ערכה של הדירה ירד משמעותית.** ובפרט **לאור התכנון לתוספת הקומות** יגרום למצב שהקומות הנוספות יהיו במפלס של דירתי ובמפלס מעליה, דבר שיחסום כמעט לחלוטין את הנוף הנשקף מן הדירה, ויהווה היזק ראייה משמעותי, נזק מוחלט לפרטיות הדירה מחלונות הבניה המתוכננת שיהיו בקו ישיר לדירתי ואף מעליה.

• אי לכך אנו מתנגדים נחרצות לתכנית הבניה מעל לגג הבניין הקיים עקב :

• **התכנון הלא סביר** המהווה פגיעה בפרטיות – חוק יסוד כבוד האדם וחירותו

• פגיעה בקניין – ערך הדירה יורד בכחצי מליון ₪ נכון להיום

• פגיעה באיכות החיים – אוויר, אור נוף וכו'

• לסיכום.

עקב הפגיעה באיכות החיים וכל הנ"ל, במידה ותאפשר העירייה לבנות ח"ו את הבניה הנ"ל הננו דורשים **שינוי בתכנית המוצעת**

פרטי השינוי :

- א. הבניה בקומות החדשות תהיה בנסיגה מקו הבניין הקיים.
- ב. לא תהיה התקרבות וחריגה מקווי הבניין בקומות הקיימות.
- ג. החדרים הפונים לכיוון הבנין שלנו בקומות החדשות יהיו חדרי שירות וחלונות בגודל שלא יעלה על 1*1 מ'.
- ד. אנו דורשים להסית את בניית הממד לכיוון רחוב עוזיאל במקסימום האפשרי.
- ה. אכיפה לאי אפשרות יציאה לגג הממ"ד.
- ו. לכל רוחב גבול החלקה הגובל בחלקת הבניין שלנו נדרוש לשתול עצי ברוש בוגרים שיחצצו בין הבניינים.

בברכה,

אריה למפרט

טובה למפרט

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 09/05/2024

שם פרטי: שרה שם משפחה: קומר
מען המתנגד: רחוב בית וגן 41 דירה 3 ירושלים
טלפון נייד: 050-7713512
דואר אלקטרוני: sarikum@walla.com

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
 - לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.
-

1. התנגדות לתוכנית מס': 101-0970665 בבנין הנמצא ברחוב עוזיאל 32 שכונת בית וגן ירושלים גוש 30166 חלקה 304.

2. אני מחזיקה בזכויות בעלות בדירה ובמחסן שברחוב בית וגן 41 בירושלים, הידועה כתת חלקה 3 בחלקה 4 שבגוש 30166.
3. הבניין בו נמצאת דירתי צמוד ונמצא במפלס אחד מעל לבנין נשוא התוכנית.
4. לדירה שלי מרפסת ייחודית הפונה לנוף פנורמי של העיר ירושלים, הכולל נוף מרהיב על אתרים בעלי משמעות היסטורית – כנסת ישראל, בנק ישראל, מזרח העיר, מרכז העיר, גשר המיתרים, ועוד. בנוסף, בגלל כיוונה של המרפסת, הסלון וחדרים נוספים, מידי בוקר זריחת השמש שוטפת את הבית כולו באור נעים.
5. לדירה שלי זכויות בנייה, ובין היתר, היתר בנייה מאושר לבניית מרפסת סוכה, עם פוטנציאל לנוף ייחודי נוסף בכיוון זה ובכיוונים נוספים.
6. הדירה שלי נהנית מכיווני אוויר מצוינים, מוארת ומאווררת, וזאת בין היתר כתוצאה מהמבנה הטופוגרפי של השכונה. שכונת בית וגן מאופיינת בבנייה מדורגת על הר. כך, שלמרות שהכניסה לדירה שבבעלותי היא בקומה 1 ביחס לרחוב בית וגן, הרי שהסלון, המרפסת, וחדרים נוספים, פונים לכיוון רחוב עוזיאל, בגובה של כ-5-6 קומות ביחס לרחוב עוזיאל. כתוצאה מכך, הנוף עוצר נשימה, זרימת האוויר מעולה והטמפרטורה בדירה נוחה מאוד. הבנייה הנמוכה יחסית ברחוב עוזיאל, לצד המרווח הגבוה בין הבניינים, וקיומן של גינות נוי מושקות בין הבניינים, מעניקים ערך רב וייחודי לדירה זו.
7. לאחרונה נודע לי על הגשת תכניות בנייה לבניין ברחוב עוזיאל 32 הנ"ל שנמצא ממול לסלון ולמרפסת הפנורמית בדירתי, כמו גם למול חדרים נוספים בדירה הפונים לכיוון מזרח ודרום, באופן שיאפשר בנייה נוספת לגובה ולצדדים. הבנייה המתוכננת לגובה צפויה לחסום את הנוף הייחודי בדירה שבבעלותי, ולהפוך את דירתי ליחידה כלואה החסומה ב"מפלצת" בנייה ענקית. לא זו בלבד, אלא שהבנייה המתוכננת תגדיל את שטחי הבניין לצדדים, תחסום את המרווח שבין הבניינים, תפגע בגינות הנוי, ותקרב את הבניין שברחוב עוזיאל סמוך מאוד לדירה שבבעלותי.
8. הנזקים העלולים להיגרם לי אם תכנית הבנייה תאושר רבים מאוד, וכוללים, בין היתר, את הנזקים הצפויים כדלהלן:
- 8.1 **דירה חשוכה במקום מוארת** – הבניין המתוכנן מול הדירה שבבעלותי יהיה בגובה של מספר קומות גבוה יותר מהגובה של דירתי. וכך, במקום מרפסת פנורמית פתוחה, תהיה לי דירה חשוכה וחסומה ללא אור בדירה ובמרפסת.
- 8.2 **דירה כלואה במקום פתוחה** – הבניין המתוכנן יהיה גם בגובה של מספר קומות מעל לגובה דירתי, וגם יורחב לצדדים באופן שיהיה כמעט צמוד לדירה שבבעלותי. וכך, במקום דירה פתוחה להרי ירושלים תהיה לי דירה כלואה שמייצרת תחושה קשה של קלסטרופוביה.
- 8.3 **דירה ללא אוויר במקום דירה מאווררת** – הבניין המתוכנן יחסום את זרימת האוויר לדירה וימנע אפשרות לזרימה של אוויר הרים צלול לתוך הדירה והמרפסת.
- 8.4 **דירה ללא נוף בכלל במקום דירה עם נוף ייחודי על אתרים היסטוריים וזריחת השמש** – במקום נוף לכנסת ישראל, בנק ישראל, מזרח ירושלים, הרי ירושלים ועוד, הנוף שלי יהיה קיר צמוד וגבוה עד מאוד של בניין מגורים מפלצתי שנושק למרפסת שלי. בנוסף, מפלצת הבנייה המתוכננת עתידה להסתיר את זריחת השמש מידי בוקר.
- 8.5 **דירה בסביבה של בנייה צפופה במקום גני נוי** – הבנייה הצפויה תביא להוספת שטח בנוי על חשבון גינות הנוי הסמוכות, ובמקום שהדירה תהיה סמוכה לעצים, שטחים ירוקים, פרחים מלבליים ושירה של ציפורים, היא תהיה סמוכה לקיר של בניין ענק וחריג בסביבה.

טופס פירוט התנגדות

8.6. **פגיעה חמורה בפרטיות** – כיום המרפסת והסלון שבדירתי, כמו גם חדרים נוספים, פונים לנוף, במידה שתאשר חלילה תכנית הבנייה, דירתי תהיה חשופה לחלוטין לדירות שבקומות הנוספות בבניין המתוכנן. פרטיותי תיפגע מכך באופן חמור ביותר – הדיירים שבבניין המתוכנן ברחוב עוזיאל ישקיפו מחלונותיהם ישירות לתוך דירתי ויכלו לראות ולשמע היטב את המתרחש בדירתי, ועוד.

8.7. **דירה רועשת במקום שקטה** – כיום אני נהנית משקט המאפיין את סביבת הדירה שבבעלותי. הבנייה המתוכננת, במידה שאכן תאושר חלילה, עתידה להגדיל את מספר הדיירים בסביבה באופן חריג (ובפרט משפחות ברוכות ילדים), דבר אשר יפגע בשקט, וביתר שאת כאשר הדירות בקומות המתוכננות עתידות להיות למול דירתי ומעליה.

8.8. **פוטנציאל לנזקי רטיבות** – כיום הדירה פתוחה לשמש, ובתקופת החורף השמש מחממת את קירות הדירה ומונעת הצטברות נזלים. חסימת אור השמש לדירה באמצעות הבניין שיוקם עלול לגרום להצטברות נזלים ולרטיבויות בדירה, דבר שעלול לגרום נזקים רבים אחרים ונוספים.

8.9. **דירה קרה במקום חמה** – כיום, בגלל כיוון המרפסת וחדרים נוספים בדירה לכיוון מזרח ודרום, קרני השמש מחממות את הדירה בימים הקרים, הבניין המתוכנן יחסום את השמש, והקור בה יהפוך למשמעותי, ובפרט שאני אישה חולה כפי שמפורט בהמשך.

8.10. **פוטנציאל לנזקים בריאותיים** – אני אישה נכה. לאחרונה החלמתי מסרטן שד קשה, לאחר טיפולים מייסרים של כימותרפיה, הקרנות, ניתוחים ועוד. אני מוגדרת 100% נכה ע"י ביטוח לאומי, סובלת מקשיי ניידות מוכרים ומאושרים, ועוד. המצב הרפואי שלי עלול להחמיר כתוצאה מריבוי אבק ורעש בזמן הבנייה, ועלול להחמיר גם לאחר מכן כתוצאה מהיעדר חשיפה לשמש, לאור, לחום ולזרימת אוויר. הבנייה המתוכננת עלולה בוודאות גבוהה לפגוע בבריאותי, ואולי אף להביא לתוצאות חמורות מאוד של החמרה קשה במצב הרפואי שלי ולקיצור ימיי חס וחלילה.

8.11. **פוטנציאל לפגיעה ברלוונטיות של תוספת הבנייה המאושרת** – כיום לדירה שבבעלותי ישנן זכויות בנייה (היתר מאושר) להרחבת שטחי מרפסות לכיוון הנוף הפתוח. חסימה של הנוף הפתוח על ידי הבנייה המתוכננת, והגדלה של הבנייה לרוחב באופן שהבניין החדש יהיה כמעט נושק לשטחי המרפסות בדירה, עלול לאיין את הרלוונטיות של בניית המרפסת המתוכננת.

8.12. **ירידת ערך משמעותית של הדירה.**

8.13. **ירידה בסיכויים ובהיתכנות למכור את הדירה במחיר סביר בזמן סביר.**

8.14. **פוטנציאל לאישורי בנייה נוספים לבניינים סמוכים ברחוב עוזיאל** – שיחסמו עוד יותר את הדירה שבבעלותי מכל הכיוונים, ויהפכו את המגורים בה לסיט מתמשך, ולהחמרת כל הנזקים שתוארו לעיל ונזקים רבים נוספים.

8.15. **פוטנציאל להפוך את כל סביבת הדירה לאתר בנייה** – על כל המשמעויות הכרוכות בכך.

8.16. **פוטנציאל לנזקים בזמן הבנייה** – בנייה צפופה של בניין חדש חריג בהיקפו ומפלצתי בתכנונו עלולה להביא לנזקים לדירה שבבעלותי כתוצאה מהליך הבנייה. נפילות של חומרי בנייה, אבק, שאריות בנייה וכיוצ"ב עלולים להביא לנזקים חמורים לדירה ולמרפסת.

8.17. **פגיעה באיכות המגורים בזמן הבנייה (וגם לאחריה)** – בנייה בהיקף משמעותי של בניין חריג ומפלצתי בתוך אזור מגורים פסטורלי ימנע אפשרות לשימוש רגיל בדירה בזמן הבנייה ולאחריה.

9. לכן, אני מתנגדת נחרצות לאישור התכנית המבוקשת, ודורשת להתחשב בנזקים הרבים שייגרמו לי אם היא תאושר חס וחלילה.

10. מצ"ב תצהיר התומך בהתנגדות.


שרה קומר

על החתום

תצהיר

אני הח"מ, שרה קומר, נושאת ת"ז מס' 057359861, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלהלן:

1. תצהיר זה ניתן כתמיכה להתנגדות לתוכנית מס' : 101-0970665 בבנין הנמצא ברחוב עוזיאל 32 שכונת בית וגן ירושלים גוש 30166 חלקה 304.
2. אני מחזיקה בזכויות בעלות בדירה ובמחסן שברחוב בית וגן 41 בירושלים, הידועה כתת חלקה 3 בחלקה 4 שבגוש 30166.
3. הבניין בו נמצאת דירתי צמוד ונמצא במפלס אחד מעל לבנין נשוא התוכנית.
4. לדירה שלי מרפסת ייחודית הפונה לנוף פנורמי של העיר ירושלים, הכולל נוף מרהיב על אתרים בעלי משמעות היסטורית – כנסת ישראל, בנק ישראל, מזרח העיר, מרכז העיר, גשר המיתרים, ועוד. בנוסף, בגלל כיוונה של המרפסת, הסלון וחדרים נוספים, מידי בוקר זריחת השמש שוטפת את הבית כולו באור נעים.
5. לדירה שלי זכויות בנייה, ובין היתר, היתר בנייה מאושר לבניית מרפסת סוכה, עם פוטנציאל לנוף ייחודי נוסף בכיוון זה ובכיוונים נוספים.
6. הדירה שלי נהנית מכיווני אוויר מצוינים, מוארת ומאווררת, וזאת בין היתר כתוצאה מהמבנה הטופוגרפי של השכונה. שכונת בית וגן מאופיינת בבנייה מדורגת על הר. כך, שלמרות שהכניסה לדירה שבבעלותי היא בקומה 1 ביחס לרחוב בית וגן, הרי שהסלון, המרפסת, וחדרים נוספים, פונים לכיוון רחוב עוזיאל, בגובה של כ-6-5 קומות ביחס לרחוב עוזיאל. כתוצאה מכך, הנוף עוצר נשימה, זרימת האוויר מעולה והטמפרטורה בדירה נוחה מאוד. הבנייה הנמוכה יחסית ברחוב עוזיאל, לצד המרווח הגבוה בין הבניינים, וקיומן של גינות נוי מושקעות בין הבניינים, מעניקים ערך רב וייחודי לדירה זו.
7. לאחרונה נודע לי על הגשת תכניות בנייה לבניין ברחוב עוזיאל 32 הנ"ל שנמצא ממול לסלון ולמרפסת הפנורמית בדירתי, כמו גם למול חדרים נוספים בדירה הפונים לכיוון מזרח ודרום, באופן שיאפשר בנייה נוספת לגובה ולצדדים. הבנייה המתוכננת לגובה צפויה לחסום את הנוף הייחודי בדירה שבבעלותי, ולהפוך את דירתי ליחידה כלואה החסומה ב"מפלצת" בנייה ענקית. לא זו בלבד, אלא שהבנייה המתוכננת תגדיל את שטחי הבניין לצדדים, תחסום את המרווח שבין הבניינים, תפגע בגינות הנוי, ותקרר את הבניין שברחוב עוזיאל סמוך מאוד לדירה שבבעלותי.
8. הנזקים העלולים להיגרם לי אם תכנית הבנייה תאושר רבים מאוד, וכוללים, בין היתר, את הנזקים הצפויים כדלהלן:
 - 8.1. דירה חשוכה במקום מוארת – הבניין המתוכנן מול הדירה שבבעלותי יהיה בגובה של מספר קומות גבוה יותר מהגובה של דירתי. וכך, במקום מרפסת פנורמית פתוחה, תהיה לי דירה חשוכה וחסומה ללא אור בדירה ובמרפסת.
 - 8.2. דירה כלואה במקום פתוחה – הבניין המתוכנן יהיה גם בגובה של מספר קומות מעל לגובה דירתי, וגם יורחב לצדדים באופן שיהיה כמעט צמוד לדירה שבבעלותי. וכך, במקום דירה פתוחה להרי ירושלים תהיה לי דירה כלואה שמייצרת תחושה קשה של קלסטרופוביה.

- 8.3. דירה ללא אוויר במקום דירה מאווררת – הבניין המתוכנן יחסום את זרימת האוויר לדירה וימנע אפשרות לזרימה של אוויר הרים צלול לתוך הדירה והמרפסת.
- 8.4. דירה ללא נוף בכלל במקום דירה עם נוף ייחודי על אתרים היסטוריים וזריחת השמש – במקום נוף לכנסת ישראל, בנק ישראל, מזרח ירושלים, הרי ירושלים ועוד, הנוף שלי יהיה קיר צמוד וגבוה עד מאוד של בניין מגורים מפלצתי שנושק למרפסת שלי. בנוסף, מפלצת הבנייה המתוכננת עתידה להסתיר את זריחת השמש מידי בוקר.
- 8.5. דירה בסביבה של בנייה צפופה במקום גני נוי – הבנייה הצפויה תביא להוספת שטח בנוי על חשבון גינות הנוי הסמוכות, ובמקום שהדירה תהיה סמוכה לעצים, שטחים ירוקים, פרחים מלבלבים ושירה של ציפורים, היא תהיה סמוכה לקיר של בניין ענק וחריג בסביבה.
- 8.6. פגיעה חמורה בפרטיות – כיום המרפסת והסלון שבדירתי, כמו גם חדרים נוספים, פונים לנוף, במידה שתאושר חלילה תכנית הבנייה, דירתי תהיה חשופה לחלוטין לדירות שבקומות הנוספות בבניין המתוכנן. פרטיותי תיפגע מכך באופן חמור ביותר – הדיירים שבבניין המתוכנן ברחוב עוזיאל ישקיפו מחלונותיהם ישירות לתוך דירתי ויוכלו לראות ולשמוע היטב את המתרחש בדירתי, ועוד.
- 8.7. דירה רועשת במקום שקטה – כיום אני נהנית משקט המאפיין את סביבת הדירה שבבעלותי. הבנייה המתוכננת, במידה שאכן תאושר חלילה, עתידה להגדיל את מספר הדיירים בסביבה באופן חריג (ובפרט משפחות ברוכות ילדים), דבר אשר יפגע בשקט, וביתר שאת כאשר הדירות בקומות המתוכננות עתידות להיות למול דירתי ומעליה.
- 8.8. פוטנציאל לנזקי רטיבות – כיום הדירה פתוחה לשמש, ובתקופת החורף השמש מחממת את קירות הדירה ומונעת הצטברות נוזלים. חסימת אור השמש לדירה באמצעות הבניין שיוקם עלול לגרום להצטברות נוזלים ולרטיבויות בדירה, דבר שעלול לגרום נזקים רבים אחרים ונוספים.
- 8.9. דירה קרה במקום חמה – כיום, בגלל כיוון המרפסת וחדרים נוספים בדירה לכיוון מזרח ודרום, קרני השמש מחממות את הדירה בימים הקרים, הבניין המתוכנן יחסום את השמש, והקור בה יהפוך למשמעותי, ובפרט שאני אישה חולה כפי שמפורט בהמשך.
- 8.10. פוטנציאל לנזקים בריאותיים – אני אישה נכה. לאחרונה החלמתי מסרטן שד קשה, לאחר טיפולים מייסרים של כימותרפיה, הקרנות, ניתוחים ועוד. אני מוגדרת 100% נכה ע"י ביטוח לאומי, סובלת מקשיי ניידות מוכרים ומאוסרים, ועוד. המצב הרפואי שלי עלול להחמיר כתוצאה מריבוי אבק ורעש בזמן הבנייה, ועלול להחמיר גם לאחר מכן כתוצאה מהיעדר חשיפה לשמש, לאור, לחום ולזרימת אוויר. הבנייה המתוכננת עלולה בוודאות גבוהה לפגוע בבריאותי, ואולי אף להביא לתוצאות חמורות מאוד של החמרה קשה במצב הרפואי שלי ולקיצור ימיי חס וחלילה.
- 8.11. פוטנציאל לפגיעה ברלוונטיות של תוספת הבנייה המאושרת – כיום לדירה שבבעלותי ישנן זכויות בנייה (היתר מאושר) להרחבת שטחי מרפסות לכיוון הנוף הפתוח. חסימה של הנוף הפתוח על ידי הבנייה המתוכננת, והגדלה של הבנייה לרוחב באופן שהבניין החדש יהיה כמעט נושק לשטחי המרפסות בדירה, עלול לאיין את הרלוונטיות של בניית המרפסת המתוכננת.

- 8.12. ירידת ערך משמעותית של הדירה.
- 8.13. ירידה בסיכויים ובהיתכנות למכור את הדירה במחיר סביר בזמן סביר.
- 8.14. פוטנציאל לאישורי בנייה נוספים לבניינים סמוכים ברחוב עזיאל - שיחסמו עוד יותר את הדירה שבבעלותי מכל הכיוונים, ויהפכו את המגורים בה לסיוט מתמשך, ולהחמרת כל הנזקים שתוארו לעיל ונזקים רבים נוספים.
- 8.15. פוטנציאל להפוך את כל סביבת הדירה לאתר בנייה - על כל המשמעויות הכרוכות בכך.
- 8.16. פוטנציאל לנזקים בזמן הבנייה – בנייה צפופה של בניין חדש חריג בהיקפו ומפלצתי בתכנונו עלולה להביא לנזקים לדירה שבבעלותי כתוצאה מהליך הבנייה. נפילות של חומרי בנייה, אבק, שאריות בנייה וכיוצ"ב עלולים להביא לנזקים חמורים לדירה ולמרפסת.
- 8.17. פגיעה באיכות המגורים בזמן הבנייה (וגם לאחריה) – בנייה בהיקף משמעותי של בניין חריג ומפלצתי בתוך אזור מגורים פסטורלי ימנע אפשרות לשימוש רגיל בדירה בזמן הבנייה ולאחריה.
9. לכן, אני מתנגדת נחרצות לאישור התכנית המבוקשת, ודורשת להתחשב בנזקים הרבים שייגרמו לי אם היא תאושר חס וחלילה.
10. זה שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהירה

אני הח"מ, דב הורוביץ, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 09/05/2024 הופיעה בפניי גב' שרה קומר, שזיהיתי אותה ע"פ ת"ז מס' 057359861, ולאחר שהזהרתי אותה כי עליה לומר את האמת, וכי אם לא תעשה כן תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה בפניי את נכונות התצהיר דלעיל וחתמה עליו בפניי.

דב הורוביץ עו"ד
48239/טא

דב הורוביץ עו"ד





יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: נחמה כסדן ת.ז. 302104849 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין: התאגדות ללא מניין בבית המשפט: מנהל תביעות / תביעות - (קדמיות) / עניין בנוגע ל: באן צבי / רבין וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 19 לחודש: 5, 2024,

נחמה כסדן
חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.

עורך דין ועוררון עוז כהן
OZ COHEN A. Notary
NO. 24271
רשמי יהושוע בן נון ירושלים

עו"ד עוז כהן

NechamaKasdan@gmail.com

כתובת מייל:

Jerusalem NLP@gmail.com

טל' נייד: 0548410070

טל' נייד:

פאקס: 0534124590

כתובת מגורים:

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשבת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: יחזקאל סלון ת.ז. 011237518 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין: מ/פ/מ/כ בבית המשפט: _____ בנוגע ל: מאג צרכ וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 20 לחודש: כ"ט, 2024,

חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשת/י הנ"ל.

~~עושה צו כהן~~

JACQUES 1580 @ כתובת מייל:
BEZEQINT.NET

ט"ו נייד : 0547 484 546

כתובת מגורים: ברק 318 32, ירושלים

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: הנדס ארנסט י. ת. 017411539 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין: התקנת אקט בבית המשפט: למנהל אגף / אגף / אגף / אגף / אגף / אגף בנוגע ל: התקנת אקט / אקט / אקט / אקט / אקט / אקט וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 19 לחודש: 16 , 2024


חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.


עו"ד עוז כהן
מירושלים
רשיון 24271
ר"ח יהושוע בן נון 38

כתובת מייל: _____

טל' נייד: _____

כתובת מגורים: _____

CONSULATE GENERAL
OF ISRAEL IN NEW YORK



הקונסוליה הכללית של
ישראל בניו יורק

אני שולמית דבש SHULAMIT DVASH
סגן קונסול VICE CONSUL קונסול ישראל בניו יורק מאשר כי היום ניצב/ה בפני

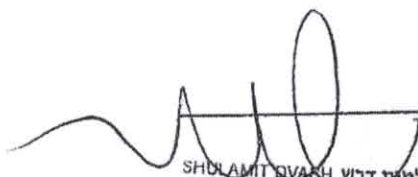
MOSHE FLAZAR RAPPOPORT מר/ת

שזהות/ה הוכחה לי עפ"י ז"כ/ה אברהם/ה סל/ה

Z 7534927

וחתם/ה מרצונו/ה החופשי על המסמך המצורף ולראיה הריני מאמת את חתימתו/ה
בהתימת ידי ובהותמי.

היום 12.08.2004

חתימה

שולמית דבש SHULAMIT DVASH
סגן קונסול VICE CONSUL
התואר



רישום פעולות נוטריוניות

246046	27	2004	
מסי הספר	מסי הדף	מסי סידורי בדף	שנה

יפרי 27

אני הח"מ משה אלעזר רפופורט דרכון ארה"ב 27534927 ממנה בזה את ה"ה הושע לוונשטיין ת.ז. 17411539 ולאן מרים לוונשטיין ת.ז. 17411547 ביחד או לחוד, להיות לב"כ החוקי שלי לשם עשייה בשמי ובמקומי, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן, בנכסים הידועים בתור גוש 30164 חלקה 64 ת"ח חלקה 2 ולאן את הנכסים הידועים בתור גוש 30166 חלקה 56 ת"ח 6 להלן "הרכוש הנ"ל":

להשכיר, לקבל דמי שכירות, להציג אותי בעיני וועד הבית, לחתום על חוזים עם בזק, חברת החשמל, חברת גז, וכדו', לבצע תיקונים ושיפוץ לרכוש הנ"ל.

לתבוע פנוי, חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, וכל מיני זכויות ושנויים במגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעיניים הנ"ל.

להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נובע, מערער, משיב, עד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר בעיניים הנ"ל.

2004

AUGUST

12

2004

אוגוסט

כה אב

שנה

לחודש

לראיית באתי על החתום היום

Moshe Elie Rappaport
משה אלי ראפפורט
1/20/04

חתימה

אני מאשר בזה חתימה טרשי הנ"ל.

חתימה

רישום פעולות נוטריוניות

246	246	27	2004
מס' סידורי בדף	מס' הדף	מס' סידורי בדף	שנה

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: אריה שלם ת.ז. 050054691 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין: התאגדות / 13 תנועה בבית המשפט: מא / 1022-ח / 1022-ח / 1022-ח בנוגע ל: צוואת 32 יהודה וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 19 לחודש: מאי, 2024,

אריה שלם
חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.

עורך דין ונוטריון עוז כהן
OZ COHEN Adv. & Notary
NO. 24271
רח' יהושוע בן נון 38 מירושלים

כתובת מייל: אריה שלם

טל' נייד: 054-8410070

כתובת מגורים: כ"ב א / 12

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: אמיל רוטנער ^{זכרון 322} 21CA43907 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין: התג' 30 בבית המשפט: אג"ר בנוגע ל: הרב צ'לס 32 וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום 20 לחודש: ט' / כ"ט, 2024,


חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.


עו"ד עיאל עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
NO. 24271
רשיון 38
רח' יהושוע בן נון 38
ירושלים

כתובת מייל: rotner@gmail.com

טל' נייד: 052 7664302

כתובת מגורים: הרב צ'לס 32

בעניין:

1. קשדן מנחם ת.ז. 5948958 (תת חלקה 2)
מרח' הרב עוזיאל 32 ירושלים
טל' 0534124590 מייל: jerusalemnlp@gmail.com
2. נחמה כשדן ת.ז. 050054691
3. רוטנמר דיאנה ת.ז. 022568125
מרח' הרב עוזיאל 32 ירושלים
6411536, 0548410070 nechamakasdan@gmail.com bjn
4. שמואל רוטנמר דרכון צרפתי 21ca43907 (תת חלקה 4)
5. רוטנמר דיאנה ת.ז. 022568125
טל': 0527664302 מייל: rotnemer@gmail.com
מרח' הרב עוזיאל 32 ירושלים
6. יעקב פולק ת.ז. 011237518 (תת חלקה 5)
7. פולק גבריאלה ת.ז. 319316683
מרח' הרב עוזיאל 32 ירושלים
טל': 054748546 מייל: jacques1580@bezeqint.net
8. משה אלעזר רפפורט דרכון אמריקאי מס' z7534927 (תת חלקה 6)
ע"י ב"כ (רצ"ב יפוי כח קונסולרי) הושע לווינסטיין ת.ז. 017411539
כולם ע"י ב"כ עו"ד ונוטריון עוז כהן מ.ר. 24271
רח' יהושוע בן נון 38 ירושלים
טל': 6542333 פקס: 6542777

"המתנגדים"

- נ ג ד -

פרידלנדר ישראל
מפסגת זאב ירושלים.

"מבקש ההיתר- המשיב"

כתב התנגדות

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה 101-0970665

א. הצדדים:

1. מבקש ההיתר אינו בעל דירה בבית המשותף ואינו מתגורר בו. המבקש מכר את דירתו זה מכבר לרבין מאיר ת.ז. 203025473 ועל כן מבקש ההיתר אינו יכול להיות בעל עניין בבקשה.
 2. המתנגדים הינם בעלי דירות בבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בשכונת בית וגן, בירושלים, אשר מגישים התנגדות זו על מנת למנוע פגיעה קשה בקניינם וברכושם, כפי שיפורט להלן.
- רצ"ב נסח מפנקס הבתים המשותפים ומסומן: "1".

ב. תיאור המקרקעין נשוא הבקשה:

3. הבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בירושלים הוא בן 4 קומות, וידוע כגוש 30166 חלקה 304 ומונה 9 תתי חלקות (להלן: "**הבית המשותף**").
4. הבית המשותף נרשם כבית משותף כמשמעותו בחוק בפנקס הבתים המשותפים על פי שטר יוצר מס' 633/1970 בתיק בית משותף 3290/2011, וחל עליו התקנון המצוי וכלל הדינים החלים על בית משותף כאמור בפרק ו' לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. (להלן: "**חוק המקרקעין**"). כל חלק שאינו דירה משמש כרכוש משותף.
5. להלן תמונות הבית המשותף:



אי עמידה בתנאי סף:

6. הבקשה הוגשה על ידי בעל דירה יחיד בבית המשותף. (!!!)
7. על פי תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016:
- וכך קובעות התקנות:

מי שרשאי להגיש תכנית בבית משותף

2. בעלי דירות בבית משותף שבבעלותם דירות בשיעור הקבוע להלן, רשאים להגיש תכנית בבית המשותף, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה –
- (1) בעלי דירות שבבעלותם למעלה מ-33% מהדירות בבית המשותף, **ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – וגם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים;**
- (2) אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות בבית המשותף, **ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – וגם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים;**
8. התוכנית לא הוגשה על ידי 60% מהדירות (ואף לא קרוב לכך), ובעלי הדירות כלל אינם שותפים לתוכנית.
9. לפיכך, אמור מעתה כי התוכנית אינה עומדת בתנאי סף בנוגע לסף ההסכמות הנדרשות להגשת תוכנית כזאת.

כיצד המבקש מעז להכין ולהגיש באופן חד צדדי תוכנית מפלצתית ועצומה לשינוי מסיבי של כלל הדירות בבית המשותף מבלי לשתף אותם !!!!!.

תמצית ההתנגדות

10. מדובר בתכנית חריגה, מפלצתית ועצומה, אשר תשנה את אופי הבית המשותף בכללותו, שטחיו, קומותיו ומס' דייריו, כאשר היא מוגשת על ידי דייר בודד ! (שמכר את דירתו ואינו מתגורר בבית המשותף כאמור).
11. מבקש ההיתר עושה ברכוש המשותף כבשלו- הוא לוקח שטחים, מצמיד אותם על דעת עצמו לדירות כאלו ואחרות, לוקח מקלט וחדר הסקה או מחסן פרטי ומצמיד אותם לדירות שונות. איפה נשמע כדבר הזה????
- האם רשאי המבקש לשנות גודל של דירה ולהטיל על בעל דירה חיובים (כמו ארנונה או וועד בית) בלי לקבל את הסכמתו כי דירתו תורחב????.**
- המבקש קובע חד צדדית ועל דעת עצמו בלבד לדיירים שונים איך תוגדל דירתם, מה יוצמד להם והיקף הרחבת דירתם- זאת מבלי לשתף אותם, לקבל את הסכמתם ולשאול את עצתם.**
12. הרי הוועדה קבעה בעבר בפסיקתה בתיק אחר כי: **"לקבל את ההתנגדות לעניין הצמדה של שטחים משותפים לדירת המתנגדת ללא הסכמה- כאשר נמצא ע"י הפיקוח כי הטענה מוצדקת".**

13. תוכנית מסיבית ועצומה שכזו, מן הראוי שתוגש בשיתוף כלל הדיירים במיוחד כאשר היא עוסקת בסיפוח שטחים, הפיכת שטחים לחניות, הוספת דירות וקומות, הוספת מעלית וממד"ים, שינוי פתח הכניסה לבית, ביטול מקלט משותף וחדר הסקה משותף.

ואלו פרטי הפגיעה במתנגדים :

- **התוכנית לא מאוזנת ומקפחת** - כבר נקבע על ידי הוועדה הנכבדה בעבר בתיק אחר כי :
- **"יש לקבל חלקית ההתנגדות לעניין חלוקה לא שוויונית של זכויות הבניה בין הדירות..."**
- בנייה של דירות נוספות על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף.
- תוספת 2 קומות ברכוש המשותף. (גם גג שנוצר מעל מרפסת צמודה הוא רכוש משותף)
- הרחבת קומה **בתת קרקע**
- ביצוע הרחבות בנייה ללא הסכמה קניינית. (היעדר תימוכין קנייניים)
- התקנת מעלית ללא הסכמה באסיפה הכללית כמצוות סעיף 59 לחוק המקרקעין.
- ביטול מקלט והצמדתו לבעל דירה מסויים ללא הסכמה כדין.
- חפירה של קומת מסד והתקנה של מכפילי חנייה ללא תכנון ישים.
- ביצוע שינויים שידרשו לשפץ את הדירות, תוך הרס ארונות מובנים, קירות קיימים והתאמה יקרה לשינויים ללא רצון הדיירים.
- בנייה של קומת מחסנים ללא תיאום או חלוקה.
- הקטנת חלונות חדרי שינה וסלון וביטול מרפסות חסימת חלונות
- סגירת דלת מחסן של קשדן באופן שלא ניתן יהיה להיכנס אליו והצמדת המחסן לדירה אחרת.!
- שינוי הכניסה לבניין.
- יצירת חללים קונסטרוקטיביים מתחת לבניין (רצ"ב אישור מהנדס המבקש ומסומן : "1").
- בנייה ממושכת ומסיבית מבלי להבטיח את שלומם של הדיירים, יכולת להתגורר בבטחה בדירתם ללא סכנה או מפגעים.
- פתרונות החנייה אינם ישימים (היעדר רדיוס מספיק, חנייה בין עמודים ללא יכולת תמרון), ולא על פי התקן. (2 מהם חורגות משטח התוכנית)
- סעי' 15 להמלצות מהנדס העיר : **"בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית"**.
- פגיעה בנוף ובאוויר והקטנת שטחי מעבר בתוך הדירה - כך למשל תוכנית הממד סוגרת את החלון היחידי בחדר שינה בדירת רוטנמר.
- בינוי צפוף ופגיעה בפרטיות ובאיכות חיים.
- פוטנציאל לנזקים בריאותיים- המתנגדים בשנות השבעים לחייהם יסבלו סבל רב מהבנייה- ריבוי רעש, אבק, זיהום אוויר כתוצאה מקיומו של אתר בנייה במשך חודשים רבים ואולי שנים של בנייה.
- פגיעה בערך הדירות.
- חתימות שהוצאו במרמה ובערמה- כך למשל שמואל רוטנמר הוטעה על ידי מר רבין שהכתימו על התכנית המפלצתית תוך שנאמר לו שמדובר בתוכנית דומה לתוכנית עליה חתם מסי' שנים קודם, ואשר מצומצמת במידה משמעותית בהיקפה (ללא מעלית, ללא 2 קומות, ללא חנייה). (התוכנית החדשה לא הוצגה לו אלא רק דף חתום). כנ"ל לגבי יעקב פולק.
- ביטול מרפסת סוכה של משפחת פולק.
- ביטול מרפסות בחזית הקדמית והקמת קיר במקום.
- חדר שינה בלי חלון (רפפורט משה)
- חדר שינה מהווה מעבר לממ"ד ומגביל את השימוש בו. (רפפורט משה).
- ביטול סוכה במרפסת באופן שרפפורט משה לא יוכל לבנות סוכה כפי שנהג במשך השנים.
- בניית קירות ומחיצות באמצע הסלון שיקטינו ויחשיכו אותו מאוד.

- ניהול בקשה על ידי מי שאינו כיום בעל זכויות כלשהם בבית המשותף ואינו בעל דירה בו.
- בניית קיר לאורך וגובה חזית דרום הבניין המבטל את המרפסות ומקטין את החלונות.
- לא הוצגה תוכנית חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 אלא יש להציגו בהמשך. וועדת הערר המחוזית בירושלים פסקה בהחלטותיה כי את תוכנית החיזוקים יש להגיש **לפני הדיון בתוכנית** ולא כתנאי לאישור התוכנית, זאת על מנת שכל דייר יראה אם יש עמוד או הפרעה שתיגרם מעמודי החיזוק ויתאפשר לו להתנגד בהתאם.
- לא הוצגה תוכנית פיתוח עדכנית בתיאום עם הדיירים.
- **המשיב לא תיקן את הליקויים והכשלים שגרמו לדחיית בקשתו, ולכן יש לדחות אותה שוב.**

14. הגם שלדירת המבקש צמודה מרפסת גג, אין הדבר עילה או הצדקה להשתלט על גג הבית המשותף, להוסיף דירות ולהשתלט על שטחים רבים ועצומים שהם רכוש משותף.

15. על אף שהוועדה אינה עוסקת בהיבטים קנייניים, הרי שפעולות כמו הוספת דירות, השתלטות על שטחי חנייה, שינוי כניסת הבית, השתלטות על מקלט משותף וחדר הסקה, מחייבים הסכמה של 100% מכלל בעלי הדירות בבית המשותף. מאחר וברור שאין למבקש את הרוב הדרוש, יש לדחות את הבקשה מחמת היעדר תימוכין קנייניים. (הלכת בני אליעזר, בבג"צ 1578/90 הלן אייזן נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ועוד).

16. **לא זו בלבד אלא שהמשיב רק החמיר את בקשתו ואת מידת הפגיעה בדיירים, בבניין וברכוש המשותף ללא רוב קנייני.**

17. היקף תוכנית מהסוג הזה שאף כוללת חפירה במסד הבניין, מתאימה לתוכנית חיזוק כוללת לרווחת כלל הדיירים (ובשיתוף פעולה שלהם) במסגרת תמא 2 או פינוי בינוי, ואין לאפשר לדייר אחד בודד להתעשר על חשבון כלל הדיירים, להגיש תוכנית לבדו, לבנות לעצמו דירות נוספות ולהשתלט על שטחים משותפים ללא רוב קנייני מתאים.

18. על המשיב להגיש תכנית מדידה כפי שהתקבלה מהמודד מוצגת תכנית שוויון זכויות, לא הוצג חתך כזה.

19. התכנית עצמה אינה משורטטת כראוי- ישנן סתירות בין התכניות החתכים והחזיתות חלק מהבקשה הינה מעבר לגבול החלקה ועוד - נדרש לתקן כפי המופיע ע"ג התכנית.

20. אין חתימות של רוב בעלי הדירות על גבי התוכנית הפוגענית.

21. לא הוצגה תכנית צל לחניות לשאר הדיירים, ומאחר והחלקה קטנה גם לא נראה שתהיה להם אפשרות לכך, כך שלא ניתן לאשר את החניות המוצעות.

22. **עבירות בנייה** - כתנאי לביצוע התוכנית הוטל על המבקש לבצע הריסה של חריגות בנייה שונות בבית המשותף. מאחר ואותם בעלי דירות אינם חלק מהבקשה, הרי שבפועל לא יוכל המבקש ליישם תנאי זה בשום אופן.

23. בנייה על גג הבית המשותף ועל תוספת קיימת- מבלי להציג תוכנית חיזוקים על פי תקן 413.

24. בנייה על גג הבית המשותף מבלי לקבל הסכמה קניינית כדן.

25. התוכנית הוגשה **והוכנה ללא תיאום ובאופן חד צדדי**, מבלי לשתף את המתנגדים שהם בעלי הדירות תוך פגיעה בהם. כך למשל, ביטול מרפסת סוכה שבה השתמשו משפחת פולק זה עשרות שנים, וקירוי שלה על ידי קומה נוספת. (שתשמש כמרפסת נוספת לדירת מבקש ההיתר).

26. המשיב לא שילם תמורה על בנייה שהוא מבקש לבצע על גבי גג משותף ורכוש משותף, שהוא רכוש המתנגדים וגוזל אחוזי בנייה ביתר.

היעדר הצגת תוכנית חיזוקים

27. מדובר בבניין אשר נבנה **בשנות השבעים**. בכוונת המשיב לבנות דירות נוספות, לחפור מתחת ליסודות הבנייה ולבנות תוספות שונות בבית אשר בנוי על פי התקנים שהיו נהוגים לפני 54 שנה!!!
זאת מבלי שהוצגה תוכנית חיזוקים, ותוך גרימת סכנה של עומס והתמוטטות. אין לאפשר דיון בתוכנית ללא הצגת תוכנית חיזוקים לרבות צורך בחיזוק קירות ותקרת דירת המתנגדים.
28. **על פי מדיניות מהנדס העיר מחודש 11/2018 יש** כיום חובה להציג תוכנית חיזוקים **במסגרת הבקשה להיתר**.
29. אין מקום ואין תועלת לדחות את הצגת תוכנית החיזוקים לשלב "תנאי היתר" בו "תוצג תוכנית חיזוקים" – יש להציג **מראש** על מנת לקבוע ולדעת מהי מידת הפגיעה בדירה שמתחת להרחבה.
30. ישנם מקרים הדורשים חיזוקים של עמודי תמיכה בתוך דירה, ולכן חשוב להציג תוכנית חיזוקים **מראש**.
31. הבנייה המבוקשת על ידי המשיב כוללת בנייה של 2 קומות ובכך יתעצם העומס הצפוי על דירת המתנגדים.
32. כאמור, במקרה דנן הצגת תוכנית חיזוקים כאמור כלל אינה תנאי להיתר הבנייה!!!!
33. הבנייה אותה מבקשים המשיב לבצע הינה בנייה מסיבית העלולה ליצור עומס אדיר. הבניין הינו ישן מאוד ונבנה בשנות ה-70 של המאה הקודמת, בתקנים שהיו נהוגים אז.

תקן 413:

34. כל תוספת בנייה מעל לבניין קיים, מחייבת בהכנת תוכנית חיזוקים וביצוע חיזוק בפני רעידות אדמה לקומה התחתונה שעל גביה מרחיבים את הבנייה, בהתאם לתקן 413 לתקן הישראלי-תקנים לחיזוק מבנים.
35. תקן 413 הוא תקן שמחדד את ההבנה לגבי תהליך רעידת האדמה וכן לגבי צורת התכנון הנדרשת. תקן 413 הוא תקן מפורט המסתמך על תקנים אירופאים ואמריקאים, הוא נכתב ע"י פרופסורים מוכרים בתחום רעידות האדמה ומאושר ע"י הטכניון, מכון טכנולוגי. התקן מגדיר בצורה מקצועית את הפרמטרים שמשפיעים הלכה למעשה על תכנון המבנה לרעידות אדמה. תקן 413 החדש (תיקון אחרון – דצמבר 98), להבדיל מהתקן הקודם, מאפשר למתכנן להבין בצורה מציאותית את הפעולה של כוח אופקי וההשפעה של גובה המבנה וקשיחות המבנה על התכנון.
- התקן מחולק בצורה הבאה:
- חלק ראשון: הגדרות של מושגים מקצועיים, חלק שני: פירוט התכנון עבור המהנדס ובסוף חוברת התקן (110 עמודים), מופיע נספח שמכיל את רשימת יישובי הארץ ואת תאוצת הקרקע שלהם.
- קביעת חוזק גרירה קומתי: לפי תקן 413: חוזק גרירה קומתי ייקבע בנפרד לכל אחד מהכיוונים הראשיים, לצורך בדיקת הימצאות קומה חלשה... בחישוב חוזק גרירה קומתי יובאו בחשבון רכיבי השלד (לדוגמא: עמודים מבטון או מפלדה, קירות עשויים בטון מזוין, קירות הקשחה משולבים, מסבכים אנכיים מפלדה או מבטון) המתנגדים לכוח גרירה קומתי בכיוון הנבדק, וקירות בני בעובי 15 ס"מ ויותר המקבילים לאותו כיוון, אם הם בנויים בין

עמודי בטון או בין קירות בטון משני קצותיהם בניכוי אורך הפתחים שבהם. חוזק הקומה הכולל בגזירה בכיוון הנבדק, יחושב לפי נוסחאות המובאות בתקן. ראוי לציין שעל המהנדס לדלות את הנתונים בבניין קיים. לדעת להזין נתונים אלו לתוכנת מחשב המותאמת לתקן 413. תוכנת המחשב, נותנת פלט המסביר על נקודת חלשות הדורשות התייחסות או שינוי. קיימות שתי סוגי אנליזות: שתואמות לחישובים לרעידות אדמה: אנליזה סטטית שקילה המתאימה למבנים מסוימים לדוגמה מבנה שגובהו פחות מ 80 מטר ו ה T שלו, קטן משתי שניות. אנליזה מודלית מתאימה לכל המבנים בכל האזורים. בתקן יש התייחסות מדויקת לתכן עמודים ואזורים רגישים בעמודים. תכן עמודים לפי סעיף זה בתקן 413, חל על כלל הרכיבים שלא מקיימים את תנאי 37. עמודים ייתכנו לכוחות ציריים ולמומנטי כפיפה, המתקבלים מאנליזה לינארית למבנה, שבה נכללו שילובי עומס תכן החמורים ביותר. בבוא מהנדס בניין לבדוק בניין ולהתאימו לתקן, עליו להגיע לבניין, לבצע בדיקה מקצועית שלאחריה עליו לבצע חישובים הנדסיים המוגדרים בתקן 413 ולבדוק אם עומד הבניין בתנאי התקן או האם דרוש חיזוק בנקודות חלשות.

סיפוח והשתלטות על מרפסת – רכוש משותף

36. בנייה על גג הבית המשותף כוללת הוספת דירות ושטחים - ללא הסכמה קניינית.
37. בנייה על גג הבית המשותף הכוללת סיפוח של שטח מרפסת פרטית שתסופח לתוספת הדירה - ללא הסכמה קניינית.
38. המתנגדים יטענו כי **אין בידי המשיב רוב של 75% מבעלי הדירות** לתוספת בנייה על ידי המבקש.
39. כמו כן אין בידי מבקש ההיתר הסכמה של **100%** מבעלי הדירות להוספת יחידת דיור נוספת, סיפוח גג הבית המשותף, שטח חנייה, מקלט חדר הסקה וקומת המסד. (סעי' 55 לחוק המקרקעין).
- בתיק מפקחת (פתח תקוה) : 6/582/2017 **ולדר גולדה לאה נ' אימר ישראל שלמה אימר שינדל**, נקבע כי יחידת דיור חדשה ונפרדת בבית המשותף, מחייבת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף בעמדה זו מחזיק גם המלומד א' אייזנשטיין (שם, עמודים 223-224). כן תיק מפקח ת"א 309/10 עמ' 4: "ככל שמדובר בהוספה של יחידת דיור, הרי שעליו לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות".
40. יש לציין כי על פי סעי' 55 לחוק המקרקעין לא ניתן להצמיד חדרי מדרגות ומקלטים לבעל דירה, גם לא בהסכמה של כל בעלי הדירות.
41. הוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין מוסיפה וקובע כי בעלי דירות בבית משותף רשאים לקבוע כי חלק מסוים של הרכוש המשותף יהא צמוד לדירה פלונית בבית, ומשהוצמד יהא חלק בלתי נפרד מהדירה.
- כך לשון הסעיף:

"בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס לחדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות; הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד".

42. לסיכום חלק זה, אביא דבריו של כבוד השופט נ' סולברג בת"א (מחוזי י-ם) 7120/05 יעקב נתנאל דנן נ' דוד ג'ואל נובק, פורסם ב"נבו", עמוד 9 (4.2.2007), בהתייחסו להוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, בקבעו לאמור: **"בד בבד עם ההיתר להצמיד חלקים מסוימים לדירות, אין לאפשר מצב שבו לדירה מסוימת יוצמדו חלקים מן הרכוש המשותף, אשר**

זמינותם ונגישותם לשימושם של בעלי דירות אחרים הכרחיים המה".

43. המבקש בתוכניתו המהממת, "מנייד" את המקלט ושטחים משותפים שונים, לרבות מחסן פרטי של כשדן, מקלט, חדר הסקה, (שכולם רכוש משותף מובהק על פי התיק וההיתר של הבניין), ומצמיד אותם על דעת עצמו לדירות שונות, והכל ללא שיתוף הדיירים כאילו היה שרף העיירה שכולם סרים למרותו ולא פוצים פיהם.

44. המתנגדים יטענו כי סיפוח הגג, המסד, החנייה מחייב הסכמה של 100% מבעלי הדירות. סיפוח של מרפסת שמש בקומת הגג מחייבת הסכמה של 100% מבעלי הדירות.

45. כמו כן, הקמה של מעלית מחייבת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף **באסיפה כללית**.

46. לשם הרחבת דירה- השלמת קומת גג או בניית תוספת בנייה על מרפסת פתוחה, על המשיב לקבל הסכמותיהם של 75 אחוזים מהדירות בבית המשותף.

וכך קובע סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין :

"71ב. (א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.
(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה".

סיפוח חנייה

47. המבקש זומם לבנות מכפילי חנייה, לספח שטחים לחנייה, וסימן חנייה שאינה קיימת כיום.

48. כל זאת ללא הסכמה של כלל בעלי הדירות, העמסת עלויות בגין מכפילי חנייה.

49. יצויין כי סימון מיקום החנייה ומכפילי החנייה הוא תיאורטי ולא יעמוד במבחן המציאות!.

50. משום מה, ובאופן לא ברור מרגיש המשיב חופשי לספח ולנכס לעצמו חלק מהרכוש המשותף לטובת חניות פרטיות לדירות פרטיות שהוא בונה לעצמו על גבי הרכוש המשותף.

נו באמת....באיזה זכות????? מה עם שאר הדיירים???

51. המתנגדים יטענו כי אין בידי המשיב הסכמותיהם של 75% מבעלי הדירות לביצוע ההרחבה והתוספות. אין ב"גרמושקה" הטמעה של חתימות שכנים כלל.

היעדר רוב קנייני לבנייה

היעדר תימוכין קנייניים- הלכת בני אליעזר

52. הבקשה מוגשת ללא תימוכין קנייניים- קיימת עילה לפסילת התוכנית על הסף מחמת היעדר תימוכין קנייניים- כפי שיוסבר להלן- אין רוב קנייני מינימלי המאפשר ביצוע פגיעה ברכוש המשותף.

ראו עע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ (להלן ולעיל: "**פרשת בני אליעזר**"), שם נקבע, כי על אף עיקרון הפרדת הרשויות, עשויה וועדת ההתנגדויות לדחות בקשה להיתר הנעדר תימוכין קנייניים.

53. אין מחלוקת כי למשיב אין את הרוב הקנייני הנדרש על פי דין לביצוע הבנייה המבוקשת על ידם במסגרת התוכנית, שכן הרוב המכריע של בעלי הדירות מתנגדים לה.

54. לפיכך, הבקשה להיתר נעדרת תימוכין קנייניים. כמצוין לעיל, בהתאם לפרשת אליעזר על אף עיקרון הפרדת הרשויות, עשויה וועדת ההתנגדויות לדחות בקשה הנעדרת על פניה תימוכין קנייניים. המתנגדים יטענו כי יש לדחות את הבקשה הן בשל הטיעונים התכנוניים והן בשל רוב קנייני נדרש (היעדר תימוכין קנייניים).

מתוך פסה"ד בפרשת אליעזר:

"יב. השאלה המרכזית שבפנינו עניינה כאמור האופן בו נדרשים מוסדות התכנון לנהוג מקום בו בקשת היתר מוגשת ללא הסכמת יתר בעלי הזכויות בנכס. אין חולק, כי סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, וכי אין הם מוסמכים לדון בשאלות קנייניות: "בשום מקרה לא תכרענה הוועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד" (עניין אייזון הנזכר; ראו גם פסק דינו של השופט ג'ובראן בע"מ 3493/08 שחמוך נ' רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (לא פורסם), פסקה 20). לגישה זו טעם מבורר, הוועדות אינן מוסמכות בדיון וגם אין מומחיותן בשאלות קניין; עליהן לפעול על יסוד תשתית קניינית נתונה ומובהקת. מנגד, מוסדות התכנון רשאים לדון בבקשה גם במצב בו בעלי זכויות בנכס מתנגדים לבקשה מטעמים תכנוניים. הדברים עולים מהפרשנות שניתנה לתקנות התכנון והבניה בעניין ט.ל.מ. יג. יודגש, כי פסק הדין בעניין ט.ל.מ. התייחס למצבים בהם יש "תימוכין קנייניים" לבקשת ההיתר, והתנגדות השותפים - שזכויותיהם מוגדרות - נבעה מטעמים תכנוניים. במצבים בהם התנגדות הצדדים נובעת מכך שהבקשה נעדרת תמיכה קניינית, רשאית הוועדה לסרב לדון בבקשה: "לפיכך אם יוצא לכאורה מהחומר שהומצא על ידי המבקש או בעלי הקניין האחרים בנכס שאין למבקש זכות קניינית, תוכלנה הוועדות להפנות את המבקש לבית המשפט המוסמך; ... בשום מקרה לא תכרענה הוועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד... לאור האמור לעיל וכשעמדת הוועדות היא שלכאורה אין לעותרת זכות קניינית, הואיל ומדובר ברכוש משותף, רשאיות הן להפנות את העותרת לבית המשפט המוסמך" (עניין אייזון, פסקאות 1-2; ההדגשה הוספה - א"ר). מן האמור עולה, כי מקום בו הוועדה סבורה, שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה לבניה ברכוש משותף) 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. טו. כדי להשיב לשאלה אם במקרה דנא מוסדות התכנון רשאים לעכב את הדיון בשאלות התכנוניות, עלינו איפוא לבחון אם למשיבה "תימוכין קנייניים" לבקשתה. נזכיר, כי לטענת המשיב אין מחלוקת בנוגע לזכויותיה הקנייניות, ואילו לטענת הוועדה המקומית והמדינה, בקשת המשיב נעדרת "תימוכין קנייניים", ולכן יש לעכב את הדיון בבקשתה עד להכרעה בסוגיה הקניינית. אציין כבר עתה, לאחר התלבטות כנזכר, כי מקובלת עליי בסופו של יום עמדת הוועדה המקומית, וזאת משום שהתכנית כוללת בניה ברכוש משותף וניצול זכויות בניה, באופן העלול לפגוע בזכויות המשיב 3. אטעים כאן: יתכן שהשאלה הקניינית עשויה להיפתר במהירות סבירה בהליך שיפוטי באין הסכמה (כגון על-ידי פירוק השיתוף) - אך בהיעדר הסכמה לעת הזאת, קשה להלום "קיצור דרך", אשר יתכן כי יפגע בזכויות המשיב, וכידוע מקום שבקניין עניינינו, זכות חוקתית היא (סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו) טז. סעיף 27 לחוק המקרקעין קובע: "27. בעלות משותפת במקרקעין מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם" יז. נזכיר, כי פרק ה' לחוק המקרקעין אמנם מבטא את גישתו הפוזיטיבית של המחוקק, לפיה לכל שותף חופש פעולה לשימוש בנכס - אך בד בבד קבע המחוקק גם סייגים לחופש הפעולה מחשש להתנגשויות בין השימושים השונים (י' ויסמן דיני קניין - בעלות ושיתוף (תשנ"ז), 526-527). דוגמה לסייג שהוטל על חופש השימוש נמצא בסעיף 30(ג) בו נקבע, כי שותף המבקש לבצע פעולות החורגות מהניהול והשימוש הרגיל בנכס המשותף זקוק להסכמת שותפיו. בחוק אמנם אין הגדרה לדיבור "ניהול או

שימוש רגילים", אך סבורני, כי הפסיקה והוראות אחרות בחוק מובילות אותנו למסקנה, כי בניה על המקרקעין המשותפים אינה באה בגדר "שימוש רגיל". כך למשל נקבע, כי שותף המבקש להרחיב את זירתו על חלק מן המקרקעין המשותפים, אינו רשאי לעשות כן ללא הסכמת יתר השותפים: "אפילו נקבל את טענת המשיב, שהמקום שמעליו הם רוצים לבנות נועד למטרה זו ואיננו שייך בלעדית למערערים, הרי שלפחות הוא משותף לכל בעלי הדירות שבבית, ולפי סעיף 30 (ג) לחוק המקרקעין: 'דבר החורג מניהול או שימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים'; משמע, שבלי הסכמת המערערים אין המשיב רשאים לייחד את השטח הנדון לבניה שלהם, שללא ספק היא חורגת מן המושג של ניהול או שימוש רגיל במקרקעין" (ע"א 403/73 בצלאל נ' סימנטוב, פ"ד כט(1) 41, 49 - השופט ברנזון). דברים אלה הם גם צו השכל הישר. יח. אינדיקציה נוספת לכך שבניה על מקרקעין בבעלות משותפת חורגת מניהול או שימוש רגיל עולה מסעיף 46 לחוק המקרקעין, לפיו הקמת מחוברים במקרקעין על ידי אחד השותפים, לצרכיו הפרטיים ולא לצרכי הכלל (למשל לטובת תחזוקת המקרקעין) מבלי שהיה זכאי לכך על פי דין או הסכם, תהווה עילה לבקשת פירוק השיתוף (ראו ויסמן, שם, 224-225; דויטש, שם, 629). דומני, כי בחירת המחוקק לראות בבניה לא מוסכמת על מקרקעין משותפים עילה לפירוק השיתוף, מעידה על עמדתו, כי אין בניה זו באה ככלל בגדר שימוש או ניהול רגיל..... זכויות המשיב ובניה ברכוש המשותף. כ. כאמור, הוראות פרק ה' לחוק המקרקעין יחולו מקום בו אין בין הצדדים הסכם שיתוף, ואילו בענייננו רשום הבית בלשכת המקרקעין כבית משותף, לגביו מוסדר השימוש ברכוש המשותף בהוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, ובתקנון הבית המשותף המהווה מעין הסכם שיתוף (בענייננו חל התקנון המצוי). עלינו לבחון איפוא את זכויותיה של המשיב ברכוש המשותף בהתאם להוראות פרק ה' ולתקנון. כא. סעיף 52 לחוק המקרקעין קובע הגדרה שיווית לרכוש משותף - "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות". בסעיף צוין גם, כי הגג הוא חלק מן הרכוש המשותף אלא אם ייקבע אחרת על ידי הצדדים. כפי שיוסבר, להבחנה זו בין דירות (ובכלל זה, חלקים מוצמדים) לבין הרכוש המשותף נודעת חשיבות, נוכח השלכותיה על זכות השימוש בחלקים אלה (ראו יהושע ויסמן "יחד ולחוד בבית משותף" משפטים ט"ז (תשמ"ו) 197, 197-198). בסעיף 55(א) לחוק המקרקעין נקבע, כי לכל דירה בבית המשותף יוצמד חלק בלתי מסוים מן הרכוש המשותף. משמעות הדבר היא, כי כל עוד לא הוצמד הרכוש המשותף לדירה מסוימת, אין בידי בעלי אותה דירה זכויות קנייניות בלעדיות בחלק מסוים מהרכוש המשותף (ראו ע"א 11965/05 עזבון המנוח קליין נ' שרון (לא פורסם), פסקה 33 לפסק דינה של השופטת נאור). נזכיר, כי בנידוננו פרט לחצר לא הוצמד רכוש משותף נוסף (ראו מוצג 3 בתיק המוצגים מטעם המערערות), כלומר החלק המסוים של הגג הנמצא מעל דירת המשיב נותר בגדר רכוש משותף, ולכן לאמירה שהמשיבה בונה ב"חלק שלה" אין איפוא אחיזה משפטית, להבדיל ממראית עין עובדתית מובנת. כב. כאמור, בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להגיע להסכמות ביניהם לגבי אופן השימוש ברכוש המשותף ולשינוי הזכויות בו, אך שינויים אלה מחייבים הסכמת השותפים (יצוין, כי להחלטות מסוגים שונים נקבע רוב שונה - ראו לדוגמה סעיפים 159 ו-71ב' לחוק המקרקעין), וזאת כדי למנוע מצבים בהם שותפים יקבלו החלטות, החורגות מדל"ת אמותיהם, והפוגעות בזכויות שותפיהם. כך למשל, בסעיף 62 לחוק נקבע, כי אין לשנות בתקנון את זכויותיהם של בעלי הדירות אלא בהסכמתם; הוראה דומה נמצאת בסעיף 2 לתקנון המצוי, לפיו בעל דירה אינו רשאי לערוך בה שינויים, אשר יפגעו ברכוש המשותף ללא הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. נזכיר, כי בענייננו מבקשת המשיב להרוס את הבית - החלק האחד משני חלקי הבית הדו-משפחתי - מן היסוד, ולבנות תחתיו מבנה חדש, פעולה העולה מטבעה כדי פגיעה ברכוש המשותף (ראו לעניין זה גם סעיף 60 לחוק המקרקעין). חוששני, כי ללא הצמדת הגג לדירת המשיב אין בידה זכות קניינית משפטית "שלה" בחלק זה של הבית, ואין נפקא מינא אם הפגיעה מצטמצמת לחלק המסוים הנמצא מעל לדירתה, ומכאן שאין להלום את טענות המשיב, לפיהן ישנם "תימוכין קנייניים" לבקשתה. בהיעדר אלה, נראה כי מצויים אנו בגדר פסק הדין בעניין אייזן, לפיו מוסדות התכנון רשאים לעכב את בקשת המשיב ולהפנותה לערכאה אזרחית להכרעה בסוגיה הקניינית. אינני מקל ראש באי הנוחות שבכך, אך דומה כי אין מנוס, נוכח הפוטנציאל לפגיעה בזכויות המשיב 3. זכויות בנייה כג. לדידי, טעם מרכזי שבגינינו נוטה הכף לכיוון הסדרתו של הנושא הקנייני תחילה נעוץ בבקשת המשיב לנצל מחצית מזכויות הבניה, קרי, מחצית מפוטנציאל הבניה הקיים והעתידי המיוחס לחלקה על-פי תכנית המתאר הרלבנטית (רע"א 2821/95 לוסטיג נ' מייזלס, פ"ד נ(1) 517, 527). בידוע, זכויות הבניה נובעות מן המקרקעין אליהם הן מיוחסות, והן קשורות אליהם קשר בל יינתק (ראו למשל ע"א

10322/03 ישעיהו נ' שטרייכר, פ"ד נט(6) 467, 449; ע"א 151/87 רחמני נ' הדר, פ"ד מג(3) 489, 503) והן מהות נדבך מרכזי בקביעת שווים של אותם מקרקעין (ראו א' איזנשטיין יסודות והלכות בדיני מקרקעין (חלק ג', תשס"א) 99). כד. החלת דיני השיתוף על זכויות בניה משמעותה, כי בדומה למצבים שתוארו מעלה, בהם בעל זכויות בנכס המבקש לעשות ברכוש המשותף שימוש שאינו סביר או העלול לגרוע מזכויות שותפיו, זקוק להסכמתם. הצורך בהסכמה נובע גם מן האמור ביחס לשוויון הכלכלי של זכויות הבניה. כאמור, שווי המקרקעין מושפע עמוקות מזכויות הבניה המיוחסות לו, וניצול זכויות הבניה על ידי אחד מן השותפים משמעה האפשרי במקרים מסוימים הוא פגיעה בערך המקרקעין (ובבית משותף - בערך הדירות), ולכן על ניצול זכויות הבניה להיעשות בהסכמה בין השותפים, או בעקבות הכרעה שיפוטית.

..... מוסדות התכנון רשאים היו לעכב את הדיון בבקשת המשיב עד להכרעה בסוגיות אלה. סבורני, כי עמדה זו מובילה גם לתוצאה רצויה של מעין "תמיכה הדדית" בין דיני הקניין לדיני התכנון והבניה, אשר כשלעצמי אני רואה בה חשיבות, וכך נזדמן לי לומר בעבר "אך פשיטא שהמצב הנכון והרצוי הוא כי שני המסלולים, הקנייני והתכנוני - ילכו יחדיו, כי במהות לכך נועדו" (ראו רע"א 10165/06 כאסתירו נ' אטל (לא פורסם) פסקה ז'; פרשת סטרולוביץ הנזכרת)..... סוף דבר לעניין היתר הבניה כט. סיכומם של דברים, המשיב בעניינו לא הוכיח כי יש בידה "תימוכין קנייניים" לבניה המבוקשת, ולפיכך חלה הלכת איזון, המרשה את מוסדות התכנון שלא להכריע בהיבטים התכנוניים של הבקשה, ולהפנות את הצדדים לבית המשפט המוסמך. סבורני, כי זהו הפתרון הרצוי בעניינו כעת, אף כי ער אני לכך שמשמעו הימשכות נוספת על ציר הזמן. משנדחתה התנגדותה התכנונית של המערערת לבקשה, המשוכה שבפני המשיב נמצאת במישור הקנייני והמשיבה לא תזדקק להסכמת המשיב 3 אם יפורק השיתוף ביניהן. באמצעות הליך פירוק מסודר ניתן יהיה להבטיח, כי זכויותיה של המשיב 3 בנכס לא ייפגעו (ובכלל זה גם זכויות הבניה העומדות לרשותה); ויובטחו זכויות המשיב עצמה, המבקשת לממש את פוטנציאל הבניה במקרקעין, בהתאם לזכויות הבניה שיוקנו לה ותכניות המתאר הרלבנטיות. כללם של דברים לב. אציע איפוא לחבריי לקבל את הערעור ולקבוע, כי לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, והדיון בה יוחזר לועדה המקומית; נוכח היעדרם של "תימוכין קנייניים", תדון הועדה בבקשה (בהיבטיה התכנוניים) לאחר שיוסדרו הסוגיות הקנייניות, לרבות חלוקת זכויות הבניה. גם בקשת המשיב לקומה חמישית תידון מחדש על ידי הועדה המקומית לפי האמור, קרי לאחר הבהרת הזכויות הקנייניות". (ראו גם פס"ד הלן אייזון).

אחרית דבר

55. לאור כל האמור מבוקש לדחות את הבקשה להיתר שהגיש המשיב.

56. כמו כן, לחייב את המשיב, לשלם למתנגדים את כל ההוצאות הכרוכות בכתב התנגדות זה, לרבות שכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה כחוק.

57. רצ"ב תצהיר לתמיכה בהתנגדות.

ירושלים היום: 28 בחודש מאי, 2024


עו"ד עוז כהן
ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני הח"מ, שיגאן מילגור ת.ז. 1947 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית רח' עוזיאל 32 ירושלים.
- ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.
1. מבקש ההיתר אינו בעל דירה בבית המשותף ואינו מתגורר בו. המבקש מכר את דירתו זה מכבר לרבין מאיר ת.ז. 203025473 ועל כן מבקש ההיתר אינו יכול להיות בעל עניין בבקשה.
2. המתנגדים הינם בעלי דירות בבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בשכונת בית וגן, בירושלים, אשר מגישים התנגדות זו על מנת למנוע פגיעה קשה בקניינם וברכושם, כפי שיפורט להלן.
- רצ"ב נסח מפנקס הבתים המשותפים ומסומן: "1".
3. הבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בירושלים הוא בן 4 קומות, וידוע כגוש 30166 חלקה 304 ומונה 9 תתי חלקות (להלן: "**הבית המשותף**").
4. הבית המשותף נרשם כבית משותף כמשמעותו בחוק בפנקס הבתים המשותפים על פי שטר יוצר מס' 633/1970 בתיק בית משותף 3290/2011, וחל עליו התקנון המצוי וכלל הדינים החלים על בית משותף כאמור בפרק ו' לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. (להלן: "**חוק המקרקעין**"). כל חלק שאינו דירה משמש כרכוש משותף.
5. התוכנית לא הוגשה על ידי 60% מהדירות (ואף לא קרוב לכך), ובעלי הדירות כלל אינם שותפים לתוכנית.
6. לפיכך, אמור מעתה כי התוכנית אינה עומדת בתנאי סף בנוגע לסף ההסכמות הנדרשות להגשת תוכנית כזאת.

כיצד המבקש מעז להכין ולהגיש באופן חד צדדי תוכנית מפלצתית ועצומה לשינוי מסיבי של כלל הדירות בבית המשותף מבלי לשתף אותם ????

תמצית ההתנגדות

7. **מדובר בתכנית חריגה, מפלצתית ועצומה, אשר תשנה את אופי הבית המשותף בכללותו, שטחיו, קומותיו ומס' דייריו, כאשר היא מוגשת על ידי דייר בודד !** (שמכר את דירתו ואינו מתגורר בבית המשותף כאמור).
8. מבקש ההיתר עושה ברכוש המשותף כבשלו- הוא לוקח שטחים, מצמיד אותם על דעת עצמו לדירות כאלו ואחרות, לוקח מקלט וחדר הסקה או מחסן פרטי ומצמיד אותם לדירות שונות. איפה נשמע כדבר הזה ????
- האם רשאי המבקש לשנות גודל של דירה ולהטיל על בעל דירה חיובים (כמו ארנונה או וועד בית) בלי לקבל את הסכמתו כי דירתו תורחב ????
- המבקש קובע חד צדדית ועל דעת עצמו בלבד לדיירים שונים איך תוגדל דירתם, מה יוצמד להם והיקף הרחבת דירתם- זאת מבלי לשתף אותם, לקבל את הסכמתם ולשאול את עצתם.
9. הרי הוועדה קבעה בעבר בפסיקתה בתיק אחר כי: **"לקבל את ההתנגדות לעניין הצמדה של שטחים משותפים לדירת המתנגדת ללא הסכמה- כאשר נמצא ע"י הפיקוח כי הטענה מוצדקת"**.
10. תוכנית מסיבית ועצומה שכזו, מן הראוי שתוגש בשיתוף כלל הדיירים במיוחד כאשר היא עוסקת בסיפוח שטחים, הפיכת שטחים לחניות, הוספת דירות וקומות, הוספת מעלית וממד"ים, שינוי פתח הכניסה לבית, ביטול מקלט משותף וחדר הסקה משותף.

ואלו פרטי הפגיעה במתנגדים:

- **התוכנית לא מאוזנת ומקפחת** - כבר נקבע על ידי הוועדה הנכבדה בעבר בתיק אחר כי: **"יש לקבל חלקית ההתנגדות לעניין חלוקה לא שוויונית של זכויות הבניה בין הדירות..."**.
 - בנייה של דירות נוספות על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף.
 - תוספת 2 קומות ברכוש המשותף. (גם גג שנוצר מעל מרפסת צמודה הוא רכוש משותף)
 - הרחבת קומה **בתת קרקע**
 - ביצוע הרחבות בנייה ללא הסכמה קניינית. (היעדר תימוכין קנייניים)
 - התקנת מעלית ללא הסכמה באסיפה הכללית כמצוות סעיף 59 לחוק המקרקעין.
 - ביטול מקלט והצמדתו לבעל דירה מסויים ללא הסכמה כדין.
 - חפירה של קומת מסד והתקנה של מכפילי חנייה ללא תכנון ישים.
 - ביצוע שינויים שידרשו לשפץ את הדירות, תוך הרס ארונות מובנים, קירות קיימים והתאמה יקרה לשינויים ללא רצון הדיירים.
 - בנייה של קומת מחסנים ללא תיאום או חלוקה.
 - הקטנת חלונות חדרי שינה וסלון וביטול מרפסות חסימת חלונות
 - סגירת דלת מחסן של קשדן באופן שלא ניתן יהיה להיכנס אליו והצמדת המחסן לדירה אחרת!.
 - שינוי הכניסה לבניין.
 - יצירת חללים קונסטרוקטיביים מתחת לבניין (רצ"ב אישור מהנדס המבקש ומסומן: "1").
 - בנייה ממושכת ומסיבית מבלי להבטיח את שלומם של הדיירים, יכולת להתגורר בבטחה בדירתם ללא סכנה או מפגעים.
 - פתרונות החנייה אינם ישימים (היעדר רדיוס מספיק, חנייה בין עמודים ללא יכולת תמרון), ולא על פי התקן. (2 מהם חורגות משטח התוכנית)
 - סעי' 15 להמלצות מהנדס העיר: **"בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית"**.
 - פגיעה בנוף ובאוויר והקטנת שטחי מעבר בתוך הדירה- כך למשל תוכנית הממד סוגרת את החלון היחיד בחדר שינה בדירת רוטנמר.
 - בינוי צפוף ופגיעה בפרטיות ובאיכות חיים.
 - פוטנציאל לנזקים בריאותיים- המתנגדים בשנות השבעים לחייהם יסבלו סבל רב מהבנייה- ריבוי רעש, אבק, זיהום אוויר כתוצאה מקיומו של אתר בנייה במשך חודשים רבים ואולי שנים של בנייה.
 - פגיעה בערך הדירות.
 - חתימות שהוצאו במרמה ובערמה- כך למשל שמואל רוטנמר הוטעה על ידי מר רבין שהכתימו על התכנית המפלצתית תוך שנאמר לו שמדובר בתוכנית דומה לתוכנית עליה חתם מס' שנים קודם, ואשר מצומצמת במידה משמעותית בהיקפה (ללא מעלית, ללא 2 קומות, ללא חנייה). (התוכנית החדשה לא הוצגה לו אלא רק דף חתום). כנ"ל לגבי יעקב פולק.
 - ביטול מרפסת סוכה של משפחת פולק.
 - ביטול מרפסות בחזית הקדמית והקמת קיר במקום.
 - חדר שינה בלי חלון (רפפורט משה)
 - חדר שינה מהווה מעבר לממ"ד ומגביל את השימוש בו. (רפפורט משה).
 - ביטול סוכה במרפסת באופן שרפפורט משה לא יוכל לבנות סוכה כפי שנהג במשך השנים.
 - בניית קירות ומחיצות באמצע הסלון שיקטינו ויחשיכו אותו מאוד.
 - ניהול בקשה על ידי מי שאינו כיום בעל זכויות כלשהם בבית המשותף ואינו בעל דירה בו.
 - בניית קיר לאורך גובה חזית דרום הבניין המבטל את המרפסות ומקטין את החלונות.
 - לא הוצגה תוכנית חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 אלא יש להציגו בהמשך. וועדת הערר המחוזית בירושלים פסקה בהחלטותיה כי את תוכנית החיזוקים יש להגיש **לפני הדיון בתוכנית** ולא כתנאי לאישור התוכנית, זאת על מנת שכל דייר יראה אם יש עמוד או הפרעה שתיגרם מעמודי החיזוק ויתאפשר לו להתנגד בהתאם.
 - לא הוצגה תוכנית פיתוח עדכנית בתיאום עם הדיירים.
 - **המשיב לא תיקן את הליקויים והכשלים שגרמו לדחיית בקשתו, ולכן יש לדחות אותה שוב.**
11. הגם שלדירת המבקש צמודה מרפסת גג, אין הדבר עילה או הצדקה להשתלט על גג הבית המשותף, להוסיף דירות ולהשתלט על שטחים רבים ועצומים שהם רכוש משותף.
12. על אף שהוועדה אינה עוסקת בהיבטים קנייניים, הרי שפעולות כמו הוספת דירות, השתלטות על שטחי חנייה, שינוי כניסת הבית, השתלטות על מקלט משותף וחדר הסקה, מחייבים הסכמה של 100% מכלל

בעלי הדירות בבית המשותף. מאחר וברור שאין למבקש את הרוב הדרוש, יש לדחות את הבקשה מחמת היעדר תימוכין קנייניים. (הלכת בני אליעזר, בבג"צ 1578/90 הלן אייזן נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ועוד).

13. **לא זו בלבד אלא שהמשיב רק החמיר את בקשתו ואת מידת הפגיעה בדיירים, בבניין וברכוש המשותף ללא רוב קנייני.**
14. היקף תוכנית מהסוג הזה שאף כוללת חפירה במסד הבניין, מתאימה לתוכנית חיזוק כוללת לרווחת כלל הדיירים (ובשיתוף פעולה שלהם) במסגרת תמא 2 או פינוי בינוי, ואין לאפשר לדייר אחד בודד להתעשר על חשבון כלל הדיירים, להגיש תוכנית לבדו, לבנות לעצמו דירות נוספות ולהשתלט על שטחים משותפים ללא רוב קנייני מתאים.
15. על המשיב להגיש תכנית מדידה כפי שהתקבלה מהמודד מוצגת תכנית שוויון זכויות, לא הוצג חתך כזה.
16. התכנית עצמה אינה משורטטת כראוי- ישנן סתירות בין התכניות החתכים והחזיתות חלק מהבקשה הינה מעבר לגבול החלקה ועוד - נדרש לתקן כפי המופיע ע"ג התכנית.
17. אין חתימות של רוב בעלי הדירות על גבי התוכנית הפוגענית.
18. לא הוצגה תכנית צל לחניות לשאר הדיירים, ומאחר והחלקה קטנה גם לא נראה שתהיה להם אפשרות לכך, כך שלא ניתן לאשר את החניות המוצעות.
19. **עבירות בנייה** - כתנאי לביצוע התוכנית הוטל על המבקש לבצע הריסה של חריגות בנייה שונות בבית המשותף. מאחר ואותם בעלי דירות אינם חלק מהבקשה, הרי שבפועל לא יוכל המבקש ליישם תנאי זה בשום אופן.
20. בנייה על גג הבית המשותף ועל תוספת קיימת- מבלי להציג תוכנית חיזוקים על פי תקן 413.
21. בנייה על גג הבית המשותף מבלי לקבל הסכמה קניינית כדין.
22. התוכנית הוגשה **ולא תיאום ובאופן חד צדדי**, מבלי לשתף את המתנגדים שהם בעלי הדירות תוך פגיעה בהם. כך למשל, ביטול מרפסת סוכה שבה השתמשו משפחת פולק זה עשרות שנים, וקירוי שלה על ידי קומה נוספת. (שתשמש כמרפסת נוספת לדירת מבקש ההיתר).
23. המשיב לא שילם תמורה על בנייה שהוא מבקש לבצע על גבי גג משותף ורכוש משותף, שהוא רכוש המתנגדים וגוזל אחוזי בנייה ביתר.

היעדר הצגת תוכנית חיזוקים

24. מדובר בבניין אשר נבנה **בשנות השבעים**. בכוונת המשיב לבנות דירות נוספות, לחפור מתחת ליסודות הבנייה ולבנות תוספות שונות בבית אשר בנוי על פי התקנים שהיו נהוגים לפני 54 שנה!!! זאת מבלי שהוצגה תוכנית חיזוקים, ותוך גרימת סכנה של עומס והתמוטטות. **אין לאפשר דיון בתוכנית** ללא הצגת תוכנית חיזוקים לרבות צורך בחיזוק קירות ותקרת דירת המתנגדים.
25. **על פי מדיניות מהנדס העיר מחודש 11/2018 יש כיום חובה להציג תוכנית חיזוקים במסגרת הבקשה להיתר.**
26. אין מקום ואין תועלת לדחות את הצגת תוכנית החיזוקים לשלב "תנאי היתר" בו "תוצג תוכנית חיזוקים"- יש להציג **מראש** על מנת לקבוע ולדעת מהי מידת הפגיעה בדירה שמתחת להרחבה.
27. ישנם מקרים הדורשים חיזוקים של עמודי תמיכה בתוך דירה, ולכן חשוב להציג תוכנית חיזוקים **מראש**.
28. הבנייה המבוקשת על ידי המשיב כוללת בנייה של 2 קומות ובכך יתעצם העומס הצפוי על דירת המתנגדים.
29. כאמור, במקרה דנן הצגת תוכנית חיזוקים כאמור כלל אינה תנאי להיתר הבנייה!!!!
30. הבנייה אותה מבקשים המשיב לבצע הינה בנייה מסיבית העלולה ליצור עומס אדיר. הבניין הינו ישן מאוד ונבנה בשנות ה-70 של המאה הקודמת, בתקנים שהיו נהוגים אז.

תקן 413:

31. כל תוספת בנייה מעל לבניין קיים, מחייבת בהכנת תוכנית חיזוקים וביצוע חיזוק בפני רעידות אדמה לקומה התחתונה שעל גביה מרחיבים את הבנייה, בהתאם לתקן 413 לתקן הישראלי- תקנים לחיזוק מבנים.

סיפוח והשתלטות על מרפסת – רכוש משותף

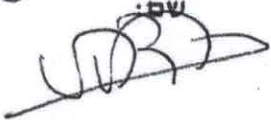
32. בנייה על גג הבית המשותף כוללת הוספת דירות ושטחים - ללא הסכמה קניינית.
33. בנייה על גג הבית המשותף הכוללת סיפוח של שטח מרפסת פרטית שתסופח לתוספת הדירה- ללא הסכמה קניינית.
34. המתנגדים יטענו כי **אין בידי המשיב רוב של 75% מבעלי הדירות** לתוספת בנייה על ידי המבקש.
35. כמו כן אין בידי מבקש ההיתר הסכמה של **100%** מבעלי הדירות להוספת יחידת דיור נוספת, סיפוח גג הבית המשותף, שטח חנייה, מקלט חדר הסקה וקומת המסד. (סעי' 55 לחוק המקרקעין).
- בתיק מפקחת (פתח תקוה) : 6/582/2017 **ולדר גולדה לאה נ' אימור ישראל שלמה אימור שינדל**, נקבע כי יחידת דיור חדשה ונפרדת בבית המשותף, מחייבת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף בעמדה זו מחזיק גם המלומד א' אייזנשטיין (שם, עמודים 223-224). כן תיק מפקח ת"א 309/10 עמ' 4: "ככל שמדובר בהוספה של יחידת דיור, הרי שעליו לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות".
36. המבקש בתוכניתו "מנייד" את המקלט ושטחים משותפים שונים, לרבות מחסן פרטי של כשדן, מקלט, חדר הסקה, (שכולם רכוש משותף מובהק על פי התיק וההיתר של הבניין), ומצמיד אותם על דעת עצמו לדירות שונות, והכל ללא שיתוף הדיירים כאילו היה שריף העיירה שכולם סרים למרותו ולא פוצים פיהם.
37. המתנגדים יטענו כי סיפוח הגג, המסד, החנייה מחייב הסכמה של 100% מבעלי הדירות. סיפוח של מרפסת שמש בקומת הגג מחייבת הסכמה של 100% מבעלי הדירות.
38. כמו כן, הקמה של מעלית מחייבת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף **באסיפה כללית**.

סיפוח חנייה

39. המבקש זומם לבנות מכפילי חנייה, לספח שטחים לחנייה, וסימן חנייה שאינה קיימת כיום.
40. כל זאת ללא הסכמה של כלל בעלי הדירות, העמסת עלויות בגין מכפילי חנייה.
41. יצוין כי סימון מיקום החנייה ומכפילי החנייה הוא תיאורטי ולא יעמוד במבחן המציאות!.
42. משום מה, ובאופן לא ברור מרגיש המשיב חופשי לספח ולנכס לעצמו חלק מהרכוש המשותף לטובת חניות פרטיות לדירות פרטיות שהוא בונה לעצמו על גבי הרכוש המשותף. נו באמת..... באיזה זכות????? מה עם שאר הדיירים???
43. המתנגדים יטענו כי אין בידי המשיב הסכמותיהם של 75% מבעלי הדירות לביצוע ההרחבה והתוספות. אין ב"גרמושקה" הטמעה של חתימות שכנים כלל.
44. הבקשה מוגשת ללא תימוכין קנייניים- קיימת עילה לפסילת התוכנית על הסף מחמת היעדר תימוכין קנייניים- כפי שיוסבר להלן- אין רוב קנייני מינימלי המאפשר ביצוע פגיעה ברכוש המשותף.
45. אין מחלוקת כי למשיב אין את הרוב הקנייני הנדרש על פי דין לביצוע הבנייה המבוקשת על ידם במסגרת התוכנית, שכן הרוב המכריע של בעלי הדירות מתנגדים לה.
46. לפיכך, הבקשה להיתר נעדרת תימוכין קנייניים. כמצוין לעיל, בהתאם לפרשת אליעזר על אף עיקרון הפרדת הרשויות, עשויה וועדת ההתנגדויות לדחות בקשה הנעדרת על פניה תימוכין קנייניים. המתנגדים יטענו כי יש לדחות את הבקשה הן בשל הטיעונים התכנוניים והן בשל רוב קנייני נדרש (היעדר תימוכין קנייניים).

47. לאור כל האמור מבוקש לדחות את הבקשה להיתר שהגיש המשיב.

48. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם: חנה סלע


אישור

הנני מאשר כי ביום: 28.5.2024 הופיע בפני עו"ד עוז כהן, חנה סלע ואחרי שהזהרתיו, כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו לעיל, וחתם עליה.

עורך דין ונטורייון עוז כהן
 OZ COHEN, Notary
 רשיון 24271
 רח' יהושוע בן נון 38 א' ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, אחיה רחל, ת.ז. 5948958 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית רח' עוזיאל 32 ירושלים.
- ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.
1. מבקש ההיתר אֵינו בעל דירה בבית המשותף ואינו מתגורר בו. המבקש מכר את דירתו זה מכבר לרבין מאיר ת.ז. 203025473 ועל כן מבקש ההיתר אינו יכול להיות בעל עניין בבקשה.
2. המתנגדים הינם בעלי דירות בבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בשכונת בית וגן, בירושלים, אשר מגישים התנגדות זו על מנת למנוע פגיעה קשה בקניינם וברכושם, כפי שיפורט להלן.
- רצ"ב נסח מפנקס הבתים המשותפים ומסומן: "1".
3. הבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בירושלים הוא בן 4 קומות, וידוע כגוש 30166 חלקה 304 ומונה 9 תתי חלקות (להלן: "הבית המשותף").
4. הבית המשותף נרשם כבית משותף כמשמעותו בחוק בפנקס הבתים המשותפים על פי שטר יוצר מס' 633/1970 בתיק בית משותף 3290/2011, וחל עליו התקנון המצוי וכלל הדינים החלים על בית משותף כאמור בפרק ו' לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. (להלן: "חוק המקרקעין"). כל חלק שאינו דירה משמש כרכוש משותף.
5. התוכנית לא הוגשה על ידי 60% מהדירות (ואף לא קרוב לכך), ובעלי הדירות כלל אינם שותפים לתוכנית.
6. לפיכך, אמור מעתה כי התוכנית אינה עומדת בתנאי סף בנוגע לסף ההסכמות הנדרשות להגשת תוכנית כזאת.

כיצד המבקש מעז להכין ולהגיש באופן חד צדדי תוכנית מפלצתית ועצומה לשינוי מסיבי של כלל הדירות בבית המשותף מבלי לשתף אותם ????

תמצית ההתנגדות

7. מדובר בתכנית חריגה, מפלצתית ועצומה, אשר תשנה את אופי הבית המשותף בכללותו, שטחיו, קומותיו ומס' דייריו, כאשר היא מוגשת על ידי דייר בודד ! (שמכר את דירתו ואינו מתגורר בבית המשותף כאמור).
 8. מבקש ההיתר עושה ברכוש המשותף כבשלו- הוא לוקח שטחים, מצמיד אותם על דעת עצמו לדירות כאלו ואחרות, לוקח מקלט וחדר הסקה או מחסן פרטי ומצמיד אותם לדירות שונות. איפה נשמע כדבר הזה ????
 - האם רשאי המבקש לשנות גודל של דירה ולהטיל על בעל דירה חיובים (כמו ארנונה או וועד בית) בלי לקבל את הסכמתו כי דירתו תורחב ????
 - המבקש קובע חד צדדית ועל דעת עצמו בלבד לדיירים שונים איך תוגדל דירתם, מה יוצמד להם והיקף הרחבת דירתם- זאת מבלי לשתף אותם, לקבל את הסכמתם ולשאול את עצתם.
 9. הרי הוועדה קבעה בעבר בפסיקתה בתיק אחר כי: "לקבל את ההתנגדות לעניין הצמדה של שטחים משותפים לדירת המתנגדת ללא הסכמה- כאשר נמצא ע"י הפיקוח כי הטענה מוצדקת".
 10. תוכנית מסיבית ועצומה שכזו, מן הראוי שתוגש בשיתוף כלל הדיירים במיוחד כאשר היא עוסקת בסיפוח שטחים, הפיכת שטחים לחניות, הוספת דירות וקומות, הוספת מעלית וממד"ים, שינוי פתח הכניסה לבית, ביטול מקלט משותף וחדר הסקה משותף.
- ואלו פרטי הפגיעה במתנגדים:

- **התוכנית לא מאוזנת ומקפחת** - כבר נקבע על ידי הוועדה הנכבדה בעבר בתיק אחר כי: **"יש לקבל חלקית ההתנגדות לעניין חלוקה לא שוויונית של זכויות הבניה בין הדירות..."**.
 - בנייה של דירות נוספות על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף.
 - תוספת 2 קומות ברכוש המשותף. (גם גג שנוצר מעל מרפסת צמודה הוא רכוש משותף)
 - הרחבת קומה **בתת קרקע**
 - ביצוע הרחבות בנייה ללא הסכמה קניינית. (היעדר תימוכין קנייניים)
 - התקנת מעלית ללא הסכמה באסיפה הכללית כמצוות סעיף 59 לחוק המקרקעין.
 - ביטול מקלט והצמדתו לבעל דירה מסויים ללא הסכמה כדין.
 - חפירה של קומת מסד והתקנה של מכפילי חנייה ללא תכנון ישים.
 - ביצוע שינויים שידרשו לשפץ את הדירות, תוך הרס ארונות מובנים, קירות קיימים והתאמה יקרה לשינויים ללא רצון הדיירים.
 - בנייה של קומת מחסנים ללא תיאום או חלוקה.
 - הקטנת חלונות חדרי שינה וסלון וביטול מרפסות חסימת חלונות
 - סגירת דלת מחסן של קשדן באופן שלא ניתן יהיה להיכנס אליו והצמדת המחסן לדירה אחרת!
 - שינוי הכניסה לבניין.
 - יצירת חללים קונסטרוקטיביים מתחת לבניין (רצ"ב אישור מהנדס המבקש ומסומן: "1").
 - בנייה ממושכת ומסיבית מבלי להבטיח את שלומם של הדיירים, יכולת להתגורר בבטחה בדירתם ללא סכנה או מפגעים.
 - פתרונות החנייה אינם ישימים (היעדר רדיוס מספיק, חנייה בין עמודים ללא יכולת תמרון), ולא על פי התקן. (2 מהם חורגות משטח התוכנית)
 - סעי' 15 להמלצות מהנדס העיר: **"בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית"**.
 - פגיעה בנוף ובאוויר והקטנת שטחי מעבר בתוך הדירה - כך למשל תוכנית הממד סוגרת את החלון היחידי בחדר שינה בדירת רוטנמר.
 - בינוי צפוף ופגיעה בפרטיות ובאיכות חיים.
 - פוטנציאל לנזקים בריאותיים - המתנגדים בשנות השבעים לחייהם יסבלו סבל רב מהבנייה - ריבוי רעש, אבק, זיהום אוויר כתוצאה מקיומו של אתר בנייה במשך חודשים רבים ואולי שנים של בנייה.
 - פגיעה בערך הדירות.
 - חתימות שהוצאו במרמה ובערמה - כך למשל שמואל רוטנמר הוטעה על ידי מר רבין שהכתימו על התכנית המפלצתית תוך שנאמר לו שמדובר בתוכנית דומה לתוכנית עליה חתם מס' שנים קודם, ואשר מצומצמת במידה משמעותית בהיקפה (ללא מעלית, ללא 2 קומות, ללא חנייה). (התוכנית החדשה לא הוצגה לו אלא רק דף חתום). כנ"ל לגבי יעקב פולק.
 - ביטול מרפסת סוכה של משפחת פולק.
 - ביטול מרפסות בחזית הקדמית והקמת קיר במקום.
 - חדר שינה בלי חלון (רפפורט משה)
 - חדר שינה מהווה מעבר לממ"ד ומגביל את השימוש בו. (רפפורט משה).
 - ביטול סוכה במרפסת באופן שרפפורט משה לא יוכל לבנות סוכה כפי שנהג במשך השנים.
 - בניית קירות ומחיצות באמצע הסלון שיקטינו ויחשיכו אותו מאוד.
 - ניהול בקשה על ידי מי שאינו כיום בעל זכויות כלשהם בבית המשותף ואינו בעל דירה בו.
 - בניית קיר לאורך וגובה חזית דרום הבניין המבטל את המרפסות ומקטין את החלונות.
 - לא הוצגה תוכנית חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 אלא יש להציגו בהמשך. וועדת הערר המחוזית בירושלים פסקה בהחלטותיה כי את תוכנית החיזוקים יש להגיש **לפני הדיון בתוכנית** ולא כתנאי לאישור התוכנית, זאת על מנת שכל דייר יראה אם יש עמוד או הפרעה שתיגרם מעמודי החיזוק ויתאפשר לו להתנגד בהתאם.
 - לא הוצגה תוכנית פיתוח עדכנית בתיאום עם הדיירים.
 - **המשיב לא תיקן את הליקויים והכשלים שגרמו לדחיית בקשתו, ולכן יש לדחות אותה שוב.**
11. הגם שלדירת המבקש צמודה מרפסת גג, אין הדבר עילה או הצדקה להשתלט על גג הבית המשותף, להוסיף דירות ולהשתלט על שטחים רבים ועצומים שהם רכוש משותף.
12. על אף שהוועדה אינה עוסקת בהיבטים קנייניים, הרי שפעולות כמו הוספת דירות, השתלטות על שטחי חנייה, שינוי כניסת הבית, השתלטות על מקלט משותף וחדר הסקה, מחייבים הסכמה של 100% מכלל

בעלי הדירות בבית המשותף. מאחר וברור שאין למבקש את הרוב הדרוש, יש לדחות את הבקשה מחמת היעדר תימוכין קנייניים. (הלכת בני אליעזר, בבג"צ 1578/90 הלן אייזון נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ועוד).

13. **לא זו בלבד אלא שהמשיב רק החמיר את בקשתו ואת מידת הפגיעה בדיירים, בבניין וברכוש המשותף ללא רוב קנייני.**
14. היקף תוכנית מהסוג הזה שאף כוללת חפירה במסד הבניין, מתאימה לתוכנית חיזוק כוללת לרווחת כלל הדיירים (ובשיתוף פעולה שלהם) במסגרת תמא 2 או פינוי בינוי, ואין לאפשר לדייר אחד בודד להתעשר על חשבון כלל הדיירים, להגיש תוכנית לבדו, לבנות לעצמו דירות נוספות ולהשתלט על שטחים משותפים ללא רוב קנייני מתאים.
15. על המשיב להגיש תוכנית מדידה כפי שהתקבלה מהמודד מוצגת תוכנית שוויון זכויות, לא הוצג חתך כזה.
16. התוכנית עצמה אינה משורטטת כראוי- ישנן סתירות בין התכניות החתכים והחזיתות חלק מהבקשה הינה מעבר לגבול החלקה ועוד -נדרש לתקן כפי המופיע ע"ג התכנית.
17. אין חתימות של רוב בעלי הדירות על גבי התוכנית הפוגענית.
18. לא הוצגה תוכנית צל לחניות לשאר הדיירים, ומאחר והחלקה קטנה גם לא נראה שתהיה להם אפשרות לכך, כך שלא ניתן לאשר את החניות המוצעות.
19. **עבירות בנייה** - כתנאי לביצוע התוכנית הוטל על המבקש לבצע הריסה של חריגות בנייה שונות בבית המשותף. מאחר ואותם בעלי דירות אינם חלק מהבקשה, הרי שבפועל לא יוכל המבקש ליישם תנאי זה בשום אופן.
20. בנייה על גג הבית המשותף ועל תוספת קיימת- מבלי להציג תוכנית חיזוקים על פי תקן 413.
21. בנייה על גג הבית המשותף מבלי לקבל הסכמה קניינית כדין.
22. התוכנית הוגשה **ולא הוכנה ללא תיאום ובאופן חד צדדי**, מבלי לשתף את המתנגדים שהם בעלי הדירות תוך פגיעה בהם. כך למשל, ביטול מרפסת סוכה שבה השתמשו משפחת פולק זה עשרות שנים, וקירוי שלה על ידי קומה נוספת. (שתשמש כמרפסת נוספת לדירת מבקש ההיתר).
23. המשיב לא שילם תמורה על בנייה שהוא מבקש לבצע על גבי גג משותף ורכוש משותף, שהוא רכוש המתנגדים וגוזל אחוזי בנייה ביתר.

היעדר הצגת תוכנית חיזוקים

24. מדובר בבניין אשר נבנה **בשנות השבעים**. בכוונת המשיב לבנות דירות נוספות, לחפור מתחת ליסודות הבנייה ולבנות תוספות שונות בבית אשר בנוי על פי התקנים שהיו נהוגים לפני 54 שנה!!! זאת מבלי שהוצגה תוכנית חיזוקים, ותוך גרימת סכנה של עומס והתמוטטות. **אין לאפשר דיון בתוכנית** ללא הצגת תוכנית חיזוקים לרבות צורך בחיזוק קירות ותקרת דירת המתנגדים.
25. **על פי מדיניות מהנדס העיר מחודש 11/2018 יש כיום חובה להציג תוכנית חיזוקים במסגרת הבקשה להיתר.**
26. אין מקום ואין תועלת לדחות את הצגת תוכנית החיזוקים לשלב "תנאי היתר" בו "תוצג תוכנית חיזוקים"- יש להציג **מראש** על מנת לקבוע ולדעת מהי מידת הפגיעה בדירה שמתחת להרחבה.
27. ישנם מקרים הדורשים חיזוקים של עמודי תמיכה בתוך דירה, ולכן חשוב להציג תוכנית חיזוקים **מראש**.
28. הבנייה המבוקשת על ידי המשיב כוללת בנייה של 2 קומות ובכך יתעצם העומס הצפוי על דירת המתנגדים.
29. כאמור, במקרה דנן הצגת תוכנית חיזוקים כאמור כלל אינה תנאי להיתר הבנייה!!!!.
30. הבנייה אותה מבקשים המשיב לבצע הינה בנייה מסיבית העלולה ליצור עומס אדיר. הבניין הינו ישן מאוד ונבנה בשנות ה- 70 של המאה הקודמת, בתקנים שהיו נהוגים אז.

תקן 413:

31. כל תוספת בנייה מעל לבניין קיים, מחייבת בהכנת תוכנית חיזוקים וביצוע חיזוק בפני רעידות אדמה לקומה התחתונה שעל גביה מרחיבים את הבנייה, בהתאם לתקן 413 לתקן הישראלי- תקנים לחיזוק מבנים.

סיפוח והשתלטות על מרפסת – רכוש משותף

32. בנייה על גג הבית המשותף כוללת הוספת דירות ושטחים - ללא הסכמה קניינית.
33. בנייה על גג הבית המשותף הכוללת סיפוח של שטח מרפסת פרטית שתסופח לתוספת הדירה- ללא הסכמה קניינית.
34. המתנגדים יטענו כי **אין בידי המשיב רוב של 75% מבעלי הדירות** לתוספת בנייה על ידי המבקש.
35. כמו כן אין בידי מבקש ההיתר הסכמה של **100%** מבעלי הדירות להוספת יחידת דיור נוספת, סיפוח גג הבית המשותף, שטח חנייה, מקלט חדר הסקה וקומת המסד. (סעי' 55 לחוק המקרקעין).
- בתיק מפקחת (פתח תקוה) : 6/582/2017 **ולדר גולדה לאה נ' אימור ישראל שלמה אימור שינדל**, נקבע כי יחידת דיור חדשה ונפרדת בבית המשותף, מחייבת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף בעמדה זו מחזיק גם המלומד א' אייזנשטיין (שם, עמודים 223-224). כן תיק מפקח ת"א 309/10 עמ' 4 : "ככל שמדובר בהוספה של יחידת דיור, הרי שעליו לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות".
36. המבקש בתוכניתו "מנייד" את המקלט ושטחים משותפים שונים, לרבות מחסן פרטי של כשדן, מקלט, חדר הסקה, (שכולם רכוש משותף מובהק על פי התיק וההיתר של הבניין), ומצמיד אותם על דעת עצמו לדירות שונות, והכל ללא שיתוף הדיירים כאילו היה שרף העיירה שכולם סרים למרותו ולא פוצים פיהם.
37. המתנגדים יטענו כי סיפוח הגג, המסד, החנייה מחייב הסכמה של 100% מבעלי הדירות. סיפוח של מרפסת שמש בקומת הגג מחייבת הסכמה של 100% מבעלי הדירות.
38. כמו כן, הקמה של מעלית מחייבת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף **באסיפה כללית**.

סיפוח חנייה

39. המבקש זומם לבנות מכפילי חנייה, לספח שטחים לחנייה, וסימן חנייה שאינה קיימת כיום.
40. כל זאת ללא הסכמה של כלל בעלי הדירות, העמסת עלויות בגין מכפילי חנייה.
41. יצויין כי סימון מיקום החנייה ומכפילי החנייה הוא תיאורטי ולא יעמוד במבחן המציאות!!
42. משום מה, ובאופן לא ברור מרגיש המשיב חופשי לספח ולנכס לעצמו חלק מהרכוש המשותף לטובת חניות פרטיות לדירות פרטיות שהוא בונה לעצמו על גבי הרכוש המשותף. נו באמת.... באיזה זכות????? מה עם שאר הדיירים???
43. המתנגדים יטענו כי אין בידי המשיב הסכמותיהם של 75% מבעלי הדירות לביצוע ההרחבה והתוספות. אין ב"גרמושקה" הטמעה של חתימות שכנים כלל.
44. הבקשה מוגשת ללא תימוכין קנייניים- קיימת עילה לפסילת התוכנית על הסף מחמת היעדר תימוכין קנייניים- כפי שיוסבר להלן- אין רוב קנייני מינימלי המאפשר ביצוע פגיעה ברכוש המשותף.
45. אין מחלוקת כי למשיב אין את הרוב הקנייני הנדרש על פי דין לביצוע הבנייה המבוקשת על ידם במסגרת התוכנית, שכן הרוב המכריע של בעלי הדירות מתנגדים לה.
46. לפיכך, הבקשה להיתר נעדרת תימוכין קנייניים. כמצוין לעיל, בהתאם לפרשת אליעזר על אף עיקרון הפרדת הרשויות, עשויה וועדת ההתנגדויות לדחות בקשה הנעדרת על פניה תימוכין קנייניים. המתנגדים יטענו כי יש לדחות את הבקשה הן בשל הטיעונים התכנוניים והן בשל רוב קנייני נדרש (היעדר תימוכין קנייניים).

47. לאור כל האמור מבוקש לדחות את הבקשה להיתר שהגיש המשיב.

48. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

משה כהן
שם:

אישור

הנני מאשר כי ביום: 28.5.2024 הופיע בפני עו"ד עוז כהן, ואחרי שהזהרתיו, כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נמנות הצהרתו לעיל, וחתם עליה.

עו"ד עוז כהן
עו"ד מר/עו"ד
OZ COMEY Adv. Notary
רשיון NO. 24271
רח' יהושוע בן נון 38 א' ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, (חגי כהן) ת.ז. 050054691 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית רח' עוזיאל 32 ירושלים.
- ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.
1. מבקש ההיתר אֵינו בעל דירה בבית המשותף ואינו מתגורר בו. המבקש מכר את דירתו זה מכבר לרבין מאיר ת.ז. 203025473 ועל כן מבקש ההיתר אינו יכול להיות בעל עניין בבקשה.
2. המתנגדים הינם בעלי דירות בבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בשכונת בית וגן, בירושלים, אשר מגישים התנגדות זו על מנת למנוע פגיעה קשה בקניינם וברכושם, כפי שיפורט להלן.
- רצ"ב נסח מפנקס הבתים המשותפים ומסומן: "1".
3. הבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בירושלים הוא בן 4 קומות, וידוע כגוש 30166 חלקה 304 ומונה 9 תתי חלקות (להלן: "**הבית המשותף**").
4. הבית המשותף נרשם כבית משותף כמשמעותו בחוק בפנקס הבתים המשותפים על פי שטר יוצר מס' 633/1970 בתיק בית משותף 3290/2011, וחל עליו התקנון המצוי וכלל הדינים החלים על בית משותף כאמור בפרק ו' לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. (להלן: "**חוק המקרקעין**"). כל חלק שאינו דירה משמש כרכוש משותף.
5. התוכנית לא הוגשה על ידי 60% מהדירות (ואף לא קרוב לכך), ובעלי הדירות כלל אינם שותפים לתוכנית.
6. לפיכך, אמור מעתה כי התוכנית אינה עומדת בתנאי סף בנוגע לסף ההסכמות הנדרשות להגשת תוכנית כזאת.

כיצד המבקש מעז להכין ולהגיש באופן חד צדדי תוכנית מפלצתית ועצומה לשינוי מסיבי של כלל הדירות בבית המשותף מבלי לשתף אותם ????

תמצית ההתנגדות

7. **מדובר בתכנית חריגה, מפלצתית ועצומה, אשר תשנה את אופי הבית המשותף בכללותו, שטחיו, קומותיו ומס' דייריו, כאשר היא מוגשת על ידי דייר בודד ! (שמכר את דירתו ואינו מתגורר בבית המשותף כאמור).**
8. מבקש ההיתר עושה ברכוש המשותף כבשלו- הוא לוקח שטחים, מצמיד אותם על דעת עצמו לדירות כאלו ואחרות, לוקח מקלט וחדר הסקה או מחסן פרטי ומצמיד אותם לדירות שונות. איפה נשמע כדבר הזה ????
- האם רשאי המבקש לשנות גודל של דירה ולהטיל על בעל דירה חיובים (כמו ארנונה או וועד בית) בלי לקבל את הסכמתו כי דירתו תורחב ????
- המבקש קובע חד צדדית ועל דעת עצמו בלבד לדיירים שונים איך תוגדל דירתם, מה יוצמד להם והיקף הרחבת דירתם- זאת מבלי לשתף אותם, לקבל את הסכמתם ולשאול את עצתם.
9. הרי הוועדה קבעה בעבר בפסיקתה בתיק אחר כי: **"לקבל את ההתנגדות לעניין הצמדה של שטחים משותפים לדירת המתנגדת ללא הסכמה- כאשר נמצא ע"י הפיקוח כי הטענה מוצדקת"**.
10. תוכנית מסיבית ועצומה שכזו, מן הראוי שתוגש בשיתוף כלל הדיירים במיוחד כאשר היא עוסקת בסיפוח שטחים, הפיכת שטחים לחניות, הוספת דירות וקומות, הוספת מעלית וממד"ים, שינוי פתח הכניסה לבית, ביטול מקלט משותף וחדר הסקה משותף.

ואלו פרטי הפגיעה במתנגדים:

- **התוכנית לא מאוזנת ומקפחת** - כבר נקבע על ידי הוועדה הנכבדה בעבר בתיק אחר כי: **"יש לקבל חלקית ההתנגדות לעניין חלוקה לא שוויונית של זכויות הבניה בין הדירות..."**.
 - בנייה של דירות נוספות על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף.
 - תוספת 2 קומות ברכוש המשותף. (גם גג שנוצר מעל מרפסת צמודה הוא רכוש משותף)
 - הרחבת קומה בתת קרקע
 - ביצוע הרחבות בנייה ללא הסכמה קניינית. (היעדר תימוכין קנייניים)
 - התקנת מעלית ללא הסכמה באסיפה הכללית כמצוות סעיף 59 לחוק המקרקעין.
 - ביטול מקלט והצמדתו לבעל דירה מסויים ללא הסכמה כדין.
 - חפירה של קומת מסד והתקנה של מכפילי חנייה ללא תכנון ישים.
 - ביצוע שינויים שידרשו לשפץ את הדירות, תוך הרס ארונות מובנים, קירות קיימים והתאמה יקרה לשינויים ללא רצון הדיירים.
 - בנייה של קומת מחסנים ללא תיאום או חלוקה.
 - הקטנת חלונות חדרי שינה וסלון וביטול מרפסות חסימת חלונות
 - סגירת דלת מחסן של קשדן באופן שלא ניתן יהיה להיכנס אליו והצמדת המחסן לדירה אחרת!
 - שינוי הכניסה לבניין.
 - יצירת חללים קונסטרוקטיביים מתחת לבניין (רצ"ב אישור מהנדס המבקש ומסומן: "1").
 - בנייה ממושכת ומסיבית מבלי להבטיח את שלומם של הדיירים, יכולת להתגורר בבטחה בדירתם ללא סכנה או מפגעים.
 - פתרונות החנייה אינם ישימים (היעדר רדיוס מספיק, חנייה בין עמודים ללא יכולת תמרון), ולא על פי התקן. (2 מהם חורגות משטח התוכנית)
 - סעי' 15 להמלצות מהנדס העיר: **"בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, ..., אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית"**.
 - פגיעה בנוף ובאוויר והקטנת שטחי מעבר בתוך הדירה - כך למשל תוכנית הממד סוגרת את החלון היחיד בחדר שינה בדירת רוטנמר.
 - בינוי צפוף ופגיעה בפרטיות ובאיכות חיים.
 - פוטנציאל לנזקים בריאותיים - המתנגדים בשנות השבעים לחייהם יסבלו סבל רב מהבנייה - ריבוי רעש, אבק, זיהום אוויר כתוצאה מקיומו של אתר בנייה במשך חודשים רבים ואולי שנים של בנייה.
 - פגיעה בערך הדירות.
 - חתימות שהוצאו במרמה ובערמה - כך למשל שמואל רוטנמר הוטעה על ידי מר רבין שהכתימו על התכנית המפלצתית תוך שנאמר לו שמדובר בתוכנית דומה לתוכנית עליה חתם מס' שנים קודם, ואשר מצומצמת במידה משמעותית בהיקפה (ללא מעלית, ללא 2 קומות, ללא חנייה). (התוכנית החדשה לא הוצגה לו אלא רק דף חתום). כנ"ל לגבי יעקב פולק.
 - ביטול מרפסת סוכה של משפחת פולק.
 - ביטול מרפסות בחזית הקדמית והקמת קיר במקום.
 - חדר שינה בלי חלון (רפפורט משה)
 - חדר שינה מהווה מעבר לממ"ד ומגביל את השימוש בו. (רפפורט משה).
 - ביטול סוכה במרפסת באופן שרפפורט משה לא יוכל לבנות סוכה כפי שנהג במשך השנים.
 - בניית קירות ומחיצות באמצע הסלון שיקטינו ויחשיכו אותו מאוד.
 - ניהול בקשה על ידי מי שאינו כיום בעל זכויות כלשהם בבית המשותף ואינו בעל דירה בו.
 - בניית קיר לאורך וגובה חזית דרום הבניין המבטל את המרפסות ומקטין את החלונות.
 - לא הוצגה תוכנית חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 אלא יש להציגו בהמשך. וועדת הערר המחוזית בירושלים פסקה בהחלטותיה כי את תוכנית החיזוקים יש להגיש **לפני הדיון בתוכנית** ולא כתנאי לאישור התוכנית, זאת על מנת שכל דייר יראה אם יש עמוד או הפרעה שתיגרם מעמודי החיזוק ויתאפשר לו להתנגד בהתאם.
 - לא הוצגה תוכנית פיתוח עדכנית בתיאום עם הדיירים.
 - **המשיב לא תיקן את הליקויים והכשלים שגרמו לדחיית בקשתו, ולכן יש לדחות אותה שוב.**
11. הגם שלדירת המבקש צמודה מרפסת גג, אין הדבר עילה או הצדקה להשתלט על גג הבית המשותף, להוסיף דירות ולהשתלט על שטחים רבים ועצומים שהם רכוש משותף.
12. על אף שהוועדה אינה עוסקת בהיבטים קנייניים, הרי שפעולות כמו הוספת דירות, השתלטות על שטחי חנייה, שינוי כניסת הבית, השתלטות על מקלט משותף וחדר הסקה, מחייבים הסכמה של 100% מכלל

בעלי הדירות בבית המשותף. מאחר וברור שאין למבקש את הרוב הדרוש, יש לדחות את הבקשה מחמת היעדר תימוכין קנייניים. (הלכת בני אליעזר, בבג"צ 1578/90 הלן אייזן נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ועוד).

13. לא זו בלבד אלא שהמשיב רק החמיר את בקשתו ואת מידת הפגיעה בדיירים, בבניין וברכוש המשותף ללא רוב קנייני.

14. היקף תוכנית מהסוג הזה שאף כוללת חפירה במסד הבניין, מתאימה לתוכנית חיזוק כוללת לרווחת כלל הדיירים (ובשיתוף פעולה שלהם) במסגרת תמא 2 או פינני בינוי, ואין לאפשר לדייר אחד בודד להתעשר על חשבון כלל הדיירים, להגיש תוכנית לבדו, לבנות לעצמו דירות נוספות ולהשתלט על שטחים משותפים ללא רוב קנייני מתאים.

15. על המשיב להגיש תוכנית מדידה כפי שהתקבלה מהמודד מוצגת תוכנית שוויון זכויות, לא הוצג חתך כזה.

16. התכנית עצמה אינה משורטטת כראוי- ישנן סתירות בין התכניות החתכים והחזיתות חלק מהבקשה הינה מעבר לגבול החלקה ועוד - נדרש לתקן כפי המופיע ע"ג התכנית.

17. אין חתימות של רוב בעלי הדירות על גבי התוכנית הפוגענית.

18. לא הוצגה תוכנית צל לחניות לשאר הדיירים, ומאחר והחלקה קטנה גם לא נראה שתהיה להם אפשרות לכך, כך שלא ניתן לאשר את החניות המוצעות.

19. **עבירות בנייה** - כתנאי לביצוע התוכנית הוטל על המבקש לבצע הריסה של חריגות בנייה שונות בבית המשותף. מאחר ואותם בעלי דירות אינם חלק מהבקשה, הרי שבפועל לא יוכל המבקש ליישם תנאי זה בשום אופן.

20. בנייה על גג הבית המשותף ועל תוספת קיימת- מבלי להציג תוכנית חיזוקים על פי תקן 413.

21. בנייה על גג הבית המשותף מבלי לקבל הסכמה קניינית כדין.

22. התוכנית הוגשה **והוכנה ללא תיאום ובאופן חד צדדי**, מבלי לשתף את המתנגדים שהם בעלי הדירות תוך פגיעה בהם. כך למשל, ביטול מרפסת סוכה שבה השתמשו משפחת פולק זה עשרות שנים, וקירוי שלה על ידי קומה נוספת. (שתשמש כמרפסת נוספת לדירת מבקש ההיתר).

23. המשיב לא שילם תמורה על בנייה שהוא מבקש לבצע על גבי גג משותף ורכוש משותף, שהוא רכוש המתנגדים וגוזל אחוזי בנייה ביתר.

היעדר הצגת תוכנית חיזוקים

24. מדובר בבניין אשר נבנה **בשנות השבעים**. בכוונת המשיב לבנות דירות נוספות, לחפור מתחת ליסודות הבנייה ולבנות תוספות שונות בבית אשר בנוי על פי התקנים שהיו נהוגים לפני 54 שנה!!! זאת מבלי שהוצגה תוכנית חיזוקים, ותוך גרימת סכנה של עומס והתמוטטות. **אין לאפשר דיון בתוכנית** ללא הצגת תוכנית חיזוקים לרבות צורך בחיזוק קירות ותקרת דירת המתנגדים.

25. על פי מדיניות מהנדס העיר מחודש 11/2018 יש כיום חובה להציג תוכנית חיזוקים **במסגרת הבקשה להיתר**.

26. אין מקום ואין תועלת לדחות את הצגת תוכנית החיזוקים לשלב "תנאי היתר" בו "תוצג תוכנית חיזוקים"- יש להציג **מראש** על מנת לקבוע ולדעת מהי מידת הפגיעה בדירה שמתחת להרחבה.

27. ישנם מקרים הדורשים חיזוקים של עמודי תמיכה בתוך דירה, ולכן חשוב להציג תוכנית חיזוקים **מראש**.

28. הבנייה המבוקשת על ידי המשיב כוללת בנייה של 2 קומות ובכך יתעצם העומס הצפוי על דירת המתנגדים.

29. כאמור, במקרה דנן הצגת תוכנית חיזוקים כאמור כלל אינה תנאי להיתר הבנייה!!!!

30. הבנייה אותה מבקשים המשיב לבצע הינה בנייה מסיבית העלולה ליצור עומס אדיר. הבניין הינו ישן מאוד ונבנה בשנות ה-70 של המאה הקודמת, בתקנים שהיו נהוגים אז.

תקן 413:

31. כל תוספת בנייה מעל לבניין קיים, מחייבת בהכנת תוכנית חיזוקים וביצוע חיזוק בפני רעידות אדמה לקומה התחתונה שעל גביה מרחיבים את הבנייה, בהתאם לתקן 413 לתקן הישראלי- תקנים לחיזוק מבנים.

סיפוח והשתלטות על מרפסת – רכוש משותף

32. בנייה על גג הבית המשותף כוללת הוספת דירות ושטחים - ללא הסכמה קניינית.
33. בנייה על גג הבית המשותף הכוללת סיפוח של שטח מרפסת פרטית שתסופח לתוספת הדירה- ללא הסכמה קניינית.
34. המתנגדים יטענו כי **אין בידי המשיב רוב של 75% מבעלי הדירות** לתוספת בנייה על ידי המבקש.
35. כמו כן אין בידי מבקש ההיתר הסכמה של **100%** מבעלי הדירות להוספת דיוור נוספת, סיפוח גג הבית המשותף, שטח חנייה, מקלט חדר הסקה וקומת המסד. (סעי' 55 לחוק המקרקעין).
- בתיק מפקחת (פתח תקוה) : 6/582/2017 **ולדר גולדה לאה נ' אימר ישראל שלמה אימר שינדל**, נקבע כי יחידת דיוור חדשה ונפרדת בבית המשותף, מחייבת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף בעמדה זו מחזיק גם המלומד א' אייזנשטיין (שם, עמודים 223-224). כן תיק מפקח ת"א 309/10 עמ' 4: "ככל שמדובר בהוספה של יחידת דיוור, הרי שעליו לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות".
36. המבקש בתוכניתו "מנייד" את המקלט ושטחים משותפים שונים, לרבות מחסן פרטי של כשדון, מקלט, חדר הסקה, (שכולם רכוש משותף מובהק על פי התיק וההיתר של הבניין), ומצמיד אותם על דעת עצמו לדירות שונות, והכל ללא שיתוף הדיירים כאילו היה שריף העיירה שכולם סרים למרותו ולא פוצים פיהם.
37. המתנגדים יטענו כי סיפוח הגג, המסד, החנייה מחייב הסכמה של 100% מבעלי הדירות. סיפוח של מרפסת שמש בקומת הגג מחייבת הסכמה של 100% מבעלי הדירות.
38. כמו כן, הקמה של מעלית מחייבת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף **באסיפה כללית**.

סיפוח חנייה

39. המבקש זומם לבנות מכפילי חנייה, לספח שטחים לחנייה, וסימן חנייה שאינה קיימת כיום.
40. כל זאת ללא הסכמה של כלל בעלי הדירות, העמסת עלויות בגין מכפילי חנייה.
41. יצוין כי סימון מיקום החנייה ומכפילי החנייה הוא תיאורטי ולא יעמוד במבחן המציאות!.
42. משום מה, ובאופן לא ברור מרגיש המשיב חופשי לספח ולנכס לעצמו חלק מהרכוש המשותף לטובת חניות פרטיות לדירות פרטיות שהוא בונה לעצמו על גבי הרכוש המשותף. נו באמת.... באיזה זכות????? מה עם שאר הדיירים???
43. המתנגדים יטענו כי אין בידי המשיב הסכמותיהם של 75% מבעלי הדירות לביצוע ההרחבה והתוספות. אין ב"גרמושקה" הטמעה של חתימות שכנים כלל.
44. הבקשה מוגשת ללא תימוכין קנייניים- קיימת עילה לפסילת התוכנית על הסף מחמת היעדר תימוכין קנייניים- כפי שיוסבר להלן- אין רוב קנייני מינימלי המאפשר ביצוע פגיעה ברכוש המשותף.
45. אין מחלוקת כי למשיב אין את הרוב הקנייני הנדרש על פי דין לביצוע הבנייה המבוקשת על ידם במסגרת התוכנית, שכן הרוב המכריע של בעלי הדירות מתנגדים לה.
46. לפיכך, הבקשה להיתר נעדרת תימוכין קנייניים. כמצוין לעיל, בהתאם לפרשת אליעזר על אף עיקרון הפרדת הרשויות, עשויה וועדת ההתנגדויות לדחות בקשה הנעדרת על פניה תימוכין קנייניים. המתנגדים יטענו כי יש לדחות את הבקשה הן בשל הטיעונים התכנוניים והן בשל רוב קנייני נדרש (היעדר תימוכין קנייניים).

47. לאור כל האמור מבוקש לדחות את הבקשה להיתר שהגיש המשיב.

48. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

נחמיה שלם
שם:

אישור

הנני מאשר כי ביום: 28.5.2024 הופיע בפני עו"ד עוז כהן, נחמיה שלם, ואחרי שהזהרתיו, כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו לעיל, וחתם עליה.

עו"ד עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
רשיון 24271
י"ח' יהושוע בן מן 38 א' ירושלים

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: נחמה כסדן ת.ז. 302104849 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין: התלוננה לרשות מקצועית בבית המשפט: מנהל תביעות / תביעות - (קר משה) ע"י בנוגע ל: כסף / רכוש וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 19 לחודש: 5 2024,

נחמה כסדן
חתימת הלוקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשתי/י הנ"ל.

עו"ד עוז כהן
שורד דין ובעניין עוז כהן
OZ COHEN A.
NO. 24271
רשמי
רשות מקצועית
מירושלים

NechamaKasdan@gmail.com
Jerusalem NLP@gmail.com

טל' נייד: 0548410070
פאקס: 0534124590

כתובת מייל: _____

טל' נייד: _____

כתובת מגורים: _____

יפוי כח

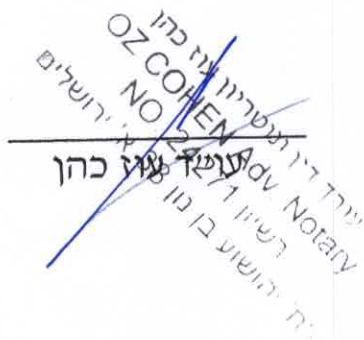
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: יאקב בנעט ת.ז. 011237518 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין: מ/28/1 בבית המשפט: בית דין לענייני משפחה בנוגע ל: א.א. 32 וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.
32, 32, 32

ולראיה באתי על החתום, היום: 2 לחודש: א'א' 2024,


חתימת חלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.


OZ COHEN
NO. 24271
יורד דין וקטריין כהן
רשיון עו"ד
מירושלים
יורד דין וקטריין כהן
רשיון עו"ד
מירושלים

כתובת מייל: JACQUES 1580 @
BEZEQINT.NET

טל' נייד: 0547484546

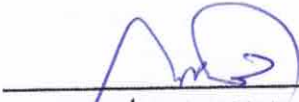
כתובת מגורים: בית 32, ירושלים

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: הנדס אנושית ת.ז. 017411539 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין: התקנת אג"י בבית המשפט: מקל אבנן / אג"י / אג"י / אג"י / אג"י בנוגע ל: התקנת אג"י / אג"י / אג"י / אג"י / אג"י וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 19 לחודש: מרץ, 2024,


חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.


עו"ד עוז כהן
יורד 24271 Notary
רשיון 1
רח' יהושוע בן נון 38
ירושלים

כתובת מייל: _____

טל' נייד: _____

כתובת מגורים: _____

CONSULATE GENERAL
OF ISRAEL IN NEW YORK



חקונסוליה הכללית של
ישראל בניו יורק

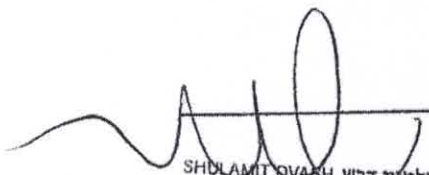
אני סגן קונסול SHULAMIT DVASH שולמית דבש
VICE CONSUL קונסול ישראל בניו יורק מאשר כי היום ניצב/ה בפני

MOSHE ELAZAR RAPPOPORT מר/ת

שזהותו/ה הוכחה לי ע"י 3-1 אשר סגן
Z 7534927

וחתם/ה מרצונו/ה החופשי על המסמך המצורף ולראיה חריני מאמת את חתימתו/ה
בחתימת ידי ובהותמי.

היום 12.08.2004

חתימה

שולמית דבש
VICE CONSUL סגן קונסול
התואר



רישום פעולות נוטריוניות

246046	27	2004	
מסי הספר	מסי הדף	מסי סידורי בדף	שנה

יפרי כה

אני הח"מ משה אלעזר רפופרט דרכון ארה"ב 27534927 ממנה בזה את ה"ה הושע לוונשטיין ת.ז. 17411539 ואו מרים לוונשטיין ת.ז. 17411547 ביחד או לחוד, להיות לב"כ החוקי שלי לשם עשייה בשמי ובמקומי, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן, בנכסים הידועים בתור גוש 30164 חלקה 64 ת"ח חלקה 2 ואו את הנכסים הידועים בתור גוש 30166 חלקה 56 ת"ח 6 להלן "הרכוש הנ"ל":

להשכיר, לקבל דמי שכירות, להציג אותי בעיני וועד הבית, לחתום על חוזים עם בזק, חברת החשמל, חברת גז, וכדו', לבצע תיקונים ושיפוץ לרכוש הנ"ל.

לתבוע פנוי, חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, וכל מיני זכויות ושנויים במגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצליה, הפרדה, שומת מסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעינים הנ"ל.

להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, עד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ובייר אחר בעינים הנ"ל.

2004
20 אב

AUGUST
אוגוסט

12

כה א

שנה

לחודש

יוליאנה בארי על החתום חתום

Morde Elie Rappaport
אבא (1720)
חתימה

אני מאשר בזה חתימה מרשי הנ"ל.

חתימה

רישום פעולות נוטריוניות

246	46	27	2004
מס' סידורי	מס' חק	מס' סידורי בדף	שנה

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: אריה שלון ת.ז. 050054691 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין: התאמה / 13 תנועה בבית המשפט: מ/א / 102-2024 / א.ס.ר. בנוגע ל: צוואת 32 יחסי וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 19 לחודש: מאי, 2024,

אריה שלון
חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.

עורך דין ונוטריון עוז כהן
OZ COHEN Adv. & Notary
NO. 24271
רח' יהושע בן נון 38 מירושלים

כתובת מייל: אריה שלון

טל' נייד: 054-8410070

כתובת מגורים: כ"ז א / 12

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: עמית רוטנר ³²²⁵ 21CA43907 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין: הגנת צו בבית המשפט: בנוגע ל: א"ר וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך. הרב אריאל 32

ולראיה באתי על החתום, היום 20 לחודש: טו', 2024 ,


חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשתי/י הנ"ל.


עו"ד עמר כהן
רשיון 24271
מרח' יהושוע בן נון 38
ירושלים

כתובת מייל: rotner@gmail.com

טל' נייד: 052 2664302

כתובת מגורים: הרב אריאל 32



103736

נסח מס'



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30166 חלקה: 304

פרצלציה לא רצונית

סוג שטר:

מיום: 07/02/2011

3290/2011

הנכס נוצר ע"י שטר:

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	686	10	מצוי	633/1970	215/70
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם . יש לעיין בתיק הפעולה.					

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
82	קרקע	82/709

בעלויות

מכר	מרציאנו יוסף	1 / 2	2656/1989/1
ירושה	מרציאנו יוסף	1 / 2	14565/1998
		ת.ז.	302094321

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
110	ראשונה	110/709

בעלויות

מכר ללא תמורה	כשדן נחמה	1 / 2	10362/2000/1
עודף	קשדן מנחם	1 / 2	10362/2000/2
		דרכון	5948958
		ת.ז.	50054691

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45	ראשונה	45/709

בעלויות

מכר	דהן נעמי יוכבד מרים	1 / 2	9146/2006/1
מכר	דהן חיים	1 / 2	9146/2006/1
		דרכון	04KI 19065
		ת.ז.	323767277

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	9146/2006/2
דרגה:	ראשונה				



103736

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30166 חלקה: 304

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
66	ראשונה	66/709

בעלויות

מכר	רוטנמר שמואל	דרכון	93DH23401	1 / 2	14116/2002/1
מכר	רוטנמר דיאנה	ת.ז.	022568125	1 / 2	14116/2002/1

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
87	שניה	87/709

בעלויות

מכר	פולק יעקב	ת.ז.	011237518	1 / 2	2642/2005/1
מכר	פולק גבריאלה	ת.ז.	319316683	1 / 2	2642/2005/1

משכנתאות

משכנתה	בנק המזרחי המאוחד בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	2642/2005/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45	שניה	45/709

בעלויות

מכר	רפופרט משה	דרכון	Z7534927	1 / 2	16776/1995
מכר	רפופרט יהודית	דרכון	5583224	1 / 2	16776/1995

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
66	שניה	66/709

בעלויות

מכר	אלקיאס שמואל (דרכון צרפתי)	דרכון	06BV26606	1 / 2	1364/2016/1
מכר	קיסוס לבנה	ת.ז.	329607832	1 / 2	1364/2016/1

25/05/2024
י"ז אייר תשפ"ד
שעה: 23:57

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



103736

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30166 חלקה: 304

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
51	שלישית	88/709

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
8	צהוב	גג תחתון	37

בעלויות

מכר	רבין מאיר איתמר	ת.ז.	203025473	1 / 2	42378/2023/1
מכר	רבין שרה	ת.ז.	208500207	1 / 2	42378/2023/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	42378/2023/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
66	שלישית	120/709

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
.8	סגון	גג תחתון	54

בעלויות

מכר	ברוכים רחמים	ת.ז.	011718947	1 / 2	15209/2014/1
מכר	ברוכים אילנה	ת.ז.	011718954	1 / 2	15209/2014/1

משכנתאות

משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	15209/2014/2
דרגה:	ראשונה				

סוף נתונים

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

תצהיר

אני הח"מ, שיגא חאג'ר ת.ז. 1907 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית רח' עוזיאל 32 ירושלים.
- ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.
1. מבקש ההיתר אינו בעל דירה בבית המשותף ואינו מתגורר בו. המבקש מכר את דירתו זה מכבר לרבין מאיר ת.ז. 203025473 ועל כן מבקש ההיתר אינו יכול להיות בעל עניין בבקשה.
2. המתנגדים הינם בעלי דירות בבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בשכונת בית וגן, בירושלים, אשר מגישים התנגדות זו על מנת למנוע פגיעה קשה בקניינם וברכושם, כפי שיפורט להלן.
- רצ"ב נסח מפנקס הבתים המשותפים ומסומן: "1".
3. הבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בירושלים הוא בן 4 קומות, וידוע כגוש 30166 חלקה 304 ומונה 9 תתי חלקות (להלן: "הבית המשותף").
4. הבית המשותף נרשם כבית משותף כמשמעותו בחוק בפנקס הבתים המשותפים על פי שטר יוצר מס' 633/1970 בתיק בית משותף 3290/2011, וחל עליו התקנון המצוי וכלל הדינים החלים על בית משותף כאמור בפרק ו' לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. (להלן: "חוק המקרקעין"). כל חלק שאינו דירה משמש כרכוש משותף.
5. התוכנית לא הוגשה על ידי 60% מהדירות (ואף לא קרוב לכך), ובעלי הדירות כלל אינם שותפים לתוכנית.
6. לפיכך, אמור מעתה כי התוכנית אינה עומדת בתנאי סף בנוגע לסף ההסכמות הנדרשות להגשת תוכנית כזאת.

כיצד המבקש מעז להכין ולהגיש באופן חד צדדי תוכנית מפלצתית ועצומה לשינוי מסיבי של כלל הדירות בבית המשותף מבלי לשתף אותם????

תמצית ההתנגדות

7. מדובר בתכנית חריגה, מפלצתית ועצומה, אשר תשנה את אופי הבית המשותף בכללותו, שטחיו, קומותיו ומס' דייריו, כאשר היא מוגשת על ידי דייר בודד! (שמכר את דירתו ואינו מתגורר בבית המשותף כאמור).
 8. מבקש ההיתר עושה ברכוש המשותף כבשלו- הוא לוקח שטחים, מצמיד אותם על דעת עצמו לדירות כאלו ואחרות, לוקח מקלט וחדר הסקה או מחסן פרטי ומצמיד אותם לדירות שונות. איפה נשמע כדבר הזה???
 - האם רשאי המבקש לשנות גודל של דירה ולהטיל על בעל דירה חיובים (כמו ארנונה או וועד בית) בלי לקבל את הסכמתו כי דירתו תורחב????
 - המבקש קובע חד צדדית ועל דעת עצמו בלבד לדיירים שונים איך תוגדל דירתם, מה יוצמד להם והיקף הרחבת דירתם- זאת מבלי לשתף אותם, לקבל את הסכמתם ולשאול את עצתם.
 9. הרי הוועדה קבעה בעבר בפסיקתה בתיק אחר כי: "לקבל את ההתנגדות לעניין הצמדה של שטחים משותפים לדירת המתנגדת ללא הסכמה- כאשר נמצא ע"י הפיקוח כי הטענה מוצדקת".
 10. תוכנית מסיבית ועצומה שכזו, מן הראוי שתוגש בשיתוף כלל הדיירים במיוחד כאשר היא עוסקת בסיפוח שטחים, הפיכת שטחים לחניות, הוספת דירות וקומות, הוספת מעלית וממד"ים, שינוי פתח הכניסה לבית, ביטול מקלט משותף וחדר הסקה משותף.
- ואלו פרטי הפגיעה במתנגדים:

- **התוכנית לא מאוזנת ומקפחת** - כבר נקבע על ידי הוועדה הנכבדה בעבר בתיק אחר כי: **"יש לקבל חלקית ההתנגדות לעניין חלוקה לא שוויונית של זכויות הבניה בין הדירות..."**.
 - בנייה של דירות נוספות על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף.
 - תוספת 2 קומות ברכוש המשותף. (גם גג שנוצר מעל מרפסת צמודה הוא רכוש משותף)
 - הרחבת קומה **בתת קרקע**
 - ביצוע הרחבות בנייה ללא הסכמה קניינית. (היעדר תימוכין קנייניים)
 - התקנת מעלית ללא הסכמה באסיפה הכללית כמצוות סעיף 59 לחוק המקרקעין.
 - ביטול מקלט והצמדתו לבעל דירה מסויים ללא הסכמה כדן.
 - חפירה של קומת מסד והתקנה של מכפילי חנייה ללא תכנון ישים.
 - ביצוע שינויים שידרשו לשפץ את הדירות, תוך הרס ארונות מובנים, קירות קיימים והתאמה יקרה לשינויים ללא רצון הדיירים.
 - בנייה של קומת מחסנים ללא תיאום או חלוקה.
 - הקטנת חלונות חדרי שינה וסלון וביטול מרפסות חסימת חלונות
 - סגירת דלת מחסן של קשדן באופן שלא ניתן יהיה להיכנס אליו והצמדת המחסן לדירה אחרת.!
 - שינוי הכניסה לבניין.
 - יצירת חללים קונסטרוקטיביים מתחת לבניין (רצ"ב אישור מהנדס המבקש ומסומן: "1").
 - בנייה ממושכת ומסיבית מבלי להבטיח את שלומם של הדיירים, יכולת להתגורר בבטחה בדירתם ללא סכנה או מפגעים.
 - פתרונות החנייה אינם ישימים (היעדר רדיוס מספיק, חנייה בין עמודים ללא יכולת תמרון), ולא על פי התקן. (2 מהם חורגות משטח התוכנית)
 - סעי' 15 להמלצות מהנדס העיר: **"בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, ..., אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית"**.
 - פגיעה בנוף ובאוויר והקטנת שטחי מעבר בתוך הדירה - כך למשל תוכנית הממד סוגרת את החלון היחידי בחדר שינה בדירת רוטנמר.
 - בינוי צפוף ופגיעה בפרטיות ובאיכות חיים.
 - פוטנציאל לנזקים בריאותיים - המתנגדים בשנות השבעים לחייהם יסבלו סבל רב מהבנייה - ריבוי רעש, אבק, זיהום אוויר כתוצאה מקיומו של אתר בנייה במשך חודשים רבים ואולי שנים של בנייה.
 - פגיעה בערך הדירות.
 - חתימות שהוצאו במרמה ובערמה - כך למשל שמואל רוטנמר הוטעה על ידי מר רבין שהכתימו על התכנית המפלצתית תוך שנאמר לו שמדובר בתוכנית דומה לתוכנית עליה חתם מסי שנים קודם, ואשר מצומצמת במידה משמעותית בהיקפה (ללא מעלית, ללא 2 קומות, ללא חנייה). (התוכנית החדשה לא הוצגה לו אלא רק דף חתום). כנ"ל לגבי יעקב פולק.
 - ביטול מרפסת סוכה של משפחת פולק.
 - ביטול מרפסות בחזית הקדמית והקמת קיר במקום.
 - חדר שינה בלי חלון (רפפורט משה)
 - חדר שינה מהווה מעבר לממ"ד ומגביל את השימוש בו. (רפפורט משה).
 - ביטול סוכה במרפסת באופן שרפפורט משה לא יוכל לבנות סוכה כפי שנהג במשך השנים.
 - בניית קירות ומחיצות באמצע הסלון שיקטינו ויחשיכו אותו מאוד.
 - ניהול בקשה על ידי מי שאינו כיום בעל זכויות כלשהם בבית המשותף ואינו בעל דירה בו.
 - בניית קיר לאורך וגובה חזית דרום הבניין המבטל את המרפסות ומקטין את החלונות.
 - לא הוצגה תוכנית חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 אלא יש להציגו בהמשך. וועדת הערר המחוזית בירושלים פסקה בהחלטותיה כי את תוכנית החיזוקים יש להגיש **לפני הדיון בתוכנית** ולא כתנאי לאישור התוכנית, זאת על מנת שכל דייר יראה אם יש עמוד או הפרעה שתיגרם מעמודי החיזוק ויתאפשר לו להתנגד בהתאם.
 - לא הוצגה תוכנית פיתוח עדכנית בתיאום עם הדיירים.
 - **המשיב לא תיקן את הליקויים והכשלים שגרמו לדחיית בקשתו, ולכן יש לדחות אותה שוב.**
11. הגם שלדירת המבקש צמודה מרפסת גג, אין הדבר עילה או הצדקה להשתלט על גג הבית המשותף, להוסיף דירות ולהשתלט על שטחים רבים ועצומים שהם רכוש משותף.
12. על אף שהוועדה אינה עוסקת בהיבטים קנייניים, הרי שפעולות כמו הוספת דירות, השתלטות על שטחי חנייה, שינוי כניסת הבית, השתלטות על מקלט משותף וחדר הסקה, מחייבים הסכמה של 100% מכלל

בעלי הדירות בבית המשותף. מאחר וברור שאין למבקש את הרוב הדרוש, יש לדחות את הבקשה מחמת היעדר תימוכין קנייניים. (הלכת בני אליעזר, בבג"צ 1578/90 הלן אייזן נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ועוד).

13. לא זו בלבד אלא שהמשיב רק החמיר את בקשתו ואת מידת הפגיעה בדיירים, בבניין וברכוש המשותף ללא רוב קנייני.

14. היקף תוכנית מהסוג הזה שאף כוללת חפירה במסד הבניין, מתאימה לתוכנית חיזוק כוללת לרווחת כלל הדיירים (ובשיתוף פעולה שלהם) במסגרת תמא 2 או פינוי בינוי, ואין לאפשר לדייר אחד בודד להתעשר על חשבון כלל הדיירים, להגיש תוכנית לבדו, לבנות לעצמו דירות נוספות ולהשתלט על שטחים משותפים ללא רוב קנייני מתאים.

15. על המשיב להגיש תוכנית מדידה כפי שהתקבלה מהמודד מוצגת תוכנית שוויון זכויות, לא הוצג חתך כזה.

16. התוכנית עצמה אינה משורטטת כראוי- ישנן סתירות בין התכניות החתכים והחזיתות חלק מהבקשה הינה מעבר לגבול החלקה ועוד- נדרש לתקן כפי המופיע ע"ג התכנית.

17. אין חתימות של רוב בעלי הדירות על גבי התוכנית הפוגענית.

18. לא הוצגה תוכנית צל לחניות לשאר הדיירים, ומאחר והחלקה קטנה גם לא נראה שתהיה להם אפשרות לכך, כך שלא ניתן לאשר את החניות המוצעות.

19. **עבירות בנייה**- כתנאי לביצוע התוכנית הוטל על המבקש לבצע הריסה של חריגות בנייה שונות בבית המשותף. מאחר ואותם בעלי דירות אינם חלק מהבקשה, הרי שבפועל לא יוכל המבקש ליישם תנאי זה בשום אופן.

20. בנייה על גג הבית המשותף ועל תוספת קיימת- מבלי להציג תוכנית חיזוקים על פי תקן 413.

21. בנייה על גג הבית המשותף מבלי לקבל הסכמה קניינית כדין.

22. התוכנית הוגשה **והוכנה ללא תיאום ובאופן חד צדדי**, מבלי לשתף את המתנגדים שהם בעלי הדירות תוך פגיעה בהם. כך למשל, ביטול מרפסת סוכה שבה השתמשו משפחת פולק זה עשרות שנים, וקירוי שלה על ידי קומה נוספת. (שתשמש כמרפסת נוספת לדירת מבקש ההיתר).

23. המשיב לא שילם תמורה על בנייה שהוא מבקש לבצע על גבי גג משותף ורכוש משותף, שהוא רכוש המתנגדים וגזול אחוזי בנייה ביתר.

היעדר הצגת תוכנית חיזוקים

24. מדובר בבניין אשר נבנה **בשנות השבעים**. בכוונת המשיב לבנות דירות נוספות, לחפור מתחת ליסודות הבנייה ולבנות תוספות שונות בבית אשר בנוי על פי התקנים שהיו נהוגים לפני 54 שנה!!! זאת מבלי שהוצגה תוכנית חיזוקים, ותוך גרימת סכנה של עומס והתמוטטות. **אין לאפשר דיון בתוכנית** ללא הצגת תוכנית חיזוקים לרבות צורך בחיזוק קירות ותקרת דירת המתנגדים.

25. על פי מדיניות מהנדס העיר מחודש 11/2018 יש כיום חובה להציג תוכנית חיזוקים **במסגרת הבקשה להיתר**.

26. אין מקום ואין תועלת לדחות את הצגת תוכנית החיזוקים לשלב "תנאי היתר" בו "תוצג תוכנית חיזוקים"- יש להציג **מראש** על מנת לקבוע ולדעת מהי מידת הפגיעה בדירה שמתחת להרחבה.

27. ישנם מקרים הדורשים חיזוקים של עמודי תמיכה בתוך דירה, ולכן חשוב להציג תוכנית חיזוקים **מראש**.

28. הבנייה המבוקשת על ידי המשיב כוללת בנייה של 2 קומות ובכך יתעצם העומס הצפוי על דירת המתנגדים.

29. כאמור, במקרה דנן הצגת תוכנית חיזוקים כאמור כלל אינה תנאי להיתר הבנייה!!!!

30. הבנייה אותה מבקשים המשיב לבצע הינה בנייה מסיבית העלולה ליצור עומס אדיר. הבניין הינו ישן מאוד ונבנה בשנות ה-70 של המאה הקודמת, בתקנים שהיו נהוגים אז.

תקן 413:

31. כל תוספת בנייה מעל לבניין קיים, מחייבת בהכנת תוכנית חיזוקים וביצוע חיזוק בפני רעידות אדמה לקומה התחתונה שעל גביה מרחיבים את הבנייה, בהתאם לתקן 413 לתקן הישראלי- תקנים לחיזוק מבנים.

סיפוח והשתלטות על מרפסת – רכוש משותף

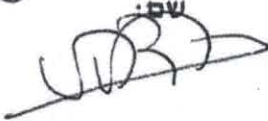
32. בנייה על גג הבית המשותף כוללת הוספת דירות ושטחים - ללא הסכמה קניינית.
33. בנייה על גג הבית המשותף הכוללת סיפוח של שטח מרפסת פרטית שתסופח לתוספת הדירה- ללא הסכמה קניינית.
34. המתנגדים יטענו כי **אין בידי המשיב רוב של 75% מבעלי הדירות** לתוספת בנייה על ידי המבקש.
35. כמו כן אין בידי מבקש ההיתר הסכמה של **100%** מבעלי הדירות להוספת יחידת דיור נוספת, סיפוח גג הבית המשותף, שטח חנייה, מקלט חדר הסקה וקומת המסד. (סעי' 55 לחוק המקרקעין).
- בתיק מפקחת (פתח תקוה) : 6/582/2017 **ולדר גולדה לאה נ' אימר ישראל שלמה אימר שינדל**, נקבע כי יחידת דיור חדשה ונפרדת בבית המשותף, מחייבת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף בעמדה זו מחזיק גם המלומד א' אייזנשטיין (שם, עמודים 223-224). כן תיק מפקח ת"א 309/10 עמ' 4: "ככל שמדובר בהוספה של יחידת דיור, הרי שעליו לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות".
36. המבקש בתוכניתו "מנייד" את המקלט ושטחים משותפים שונים, לרבות מחסן פרטי של כשדן, מקלט, חדר הסקה, (שכולם רכוש משותף מובהק על פי התיק וההיתר של הבניין), ומצמיד אותם על דעת עצמו לדירות שונות, והכל ללא שיתוף הדיירים כאילו היה שריף העיירה שכולם סרים למרותו ולא פוצים פיהם.
37. המתנגדים יטענו כי סיפוח הגג, המסד, החנייה מחייב הסכמה של 100% מבעלי הדירות. סיפוח של מרפסת שמש בקומת הגג מחייבת הסכמה של 100% מבעלי הדירות.
38. כמו כן, הקמה של מעלית מחייבת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף **באסיפה כללית**.

סיפוח חנייה

39. המבקש זומם לבנות מכפילי חנייה, לספח שטחים לחנייה, וסימן חנייה שאינה קיימת כיום.
40. כל זאת ללא הסכמה של כלל בעלי הדירות, העמסת עלויות בגין מכפילי חנייה.
41. יצוין כי סימון מיקום החנייה ומכפילי החנייה הוא תיאורטי ולא יעמוד במבחן המציאות!.
42. משום מה, ובאופן לא ברור מרגיש המשיב חופשי לספח ולנכס לעצמו חלק מהרכוש המשותף לטובת חניות פרטיות לדירות פרטיות שהוא בונה לעצמו על גבי הרכוש המשותף. נו באמת.....באיזה זכות????? מה עם שאר הדיירים???
43. המתנגדים יטענו כי אין בידי המשיב הסכמותיהם של 75% מבעלי הדירות לביצוע ההרחבה והתוספות. אין ב"גרמושקה" הטמעה של חתימות שכנים כלל.
44. הבקשה מוגשת ללא תימוכין קנייניים- קיימת עילה לפסילת התוכנית על הסף מחמת היעדר תימוכין קנייניים- כפי שיוסבר להלן- אין רוב קנייני מינימלי המאפשר ביצוע פגיעה ברכוש המשותף.
45. אין מחלוקת כי למשיב אין את הרוב הקנייני הנדרש על פי דין לביצוע הבנייה המבוקשת על ידם במסגרת התוכנית, שכן הרוב המכריע של בעלי הדירות מתנגדים לה.
46. לפיכך, הבקשה להיתר נעדרת תימוכין קנייניים. כמצוין לעיל, בהתאם לפרשת אליעזר על אף עיקרון הפרדת הרשויות, עשויה וועדת ההתנגדויות לדחות בקשה הנעדרת על פניה תימוכין קנייניים. המתנגדים יטענו כי יש לדחות את הבקשה הן בשל הטענות התכנוניים והן בשל רוב קנייני נדרש (היעדר תימוכין קנייניים).

47. לאור כל האמור מבוקש לדחות את הבקשה להיתר שהגיש המשיב.

48. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם: חנה סלע


אישור

הנני מאשר כי ביום: 28.5.2024 הופיע בפני עו"ד עוז כהן, חנה סלע ואחרי שהזרתיו, כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו לעיל, וחתם עליה.

עורך דין ונוטריון עוז כהן
 OZ COHEN
 Notary
 רשיון 24271
 רח' יהושוע בן נון 38 א' ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, אחמד כסא, ת.ז. 5948958 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית רח' עוזיאל 32 ירושלים.
- ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.
1. מבקש ההיתר אינו בעל דירה בבית המשותף ואינו מתגורר בו. המבקש מכר את דירתו זה מכבר לרבין מאיר ת.ז. 203025473 ועל כן מבקש ההיתר אינו יכול להיות בעל עניין בבקשה.
2. המתנגדים הינם בעלי דירות בבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בשכונת בית וגן, בירושלים, אשר מגישים התנגדות זו על מנת למנוע פגיעה קשה בקניינם וברכושם, כפי שיפורט להלן.
- רצ"ב נסח מפנקס הבתים המשותפים ומסומן: "1".
3. הבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בירושלים הוא בן 4 קומות, וידוע כגוש 30166 חלקה 304 ומונה 9 תתי חלקות (להלן: "הבית המשותף").
4. הבית המשותף נרשם כבית משותף כמשמעותו בחוק בפנקס הבתים המשותפים על פי שטר יוצר מס' 633/1970 בתיק בית משותף 3290/2011, וחל עליו התקנון המצוי וכלל הדינים החלים על בית משותף כאמור בפרק ו' לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. (להלן: "חוק המקרקעין"). כל חלק שאינו דירה משמש כרכוש משותף.
5. התוכנית לא הוגשה על ידי 60% מהדירות (ואף לא קרוב לכך), ובעלי הדירות כלל אינם שותפים לתוכנית.
6. לפיכך, אמור מעתה כי התוכנית אינה עומדת בתנאי סף בנוגע לסף ההסכמות הנדרשות להגשת תוכנית כזאת.

כיצד המבקש מעז להכין ולהגיש באופן חד צדדי תוכנית מפלצתית ועצומה לשינוי מסיבי של כלל הדירות בבית המשותף מבלי לשתף אותם????

תמצית ההתנגדות

7. מדובר בתכנית חריגה, מפלצתית ועצומה, אשר תשנה את אופי הבית המשותף בכללותו, שטחיו, קומותיו ומס' דייריו, כאשר היא מוגשת על ידי דייר בודד! (שמכר את דירתו ואינו מתגורר בבית המשותף כאמור).
 8. מבקש ההיתר עושה ברכוש המשותף כבשלו- הוא לוקח שטחים, מצמיד אותם על דעת עצמו לדירות כאלו ואחרות, לוקח מקלט וחדר הסקה או מחסן פרטי ומצמיד אותם לדירות שונות. איפה נשמע כדבר הזה????
 - האם רשאי המבקש לשנות גודל של דירה ולהטיל על בעל דירה חיובים (כמו ארנונה או וועד בית) בלי לקבל את הסכמתו כי דירתו תורחב????
 - המבקש קובע חד צדדית ועל דעת עצמו בלבד לדיירים שונים איך תוגדל דירתם, מה יוצמד להם והיקף הרחבת דירתם- זאת מבלי לשתף אותם, לקבל את הסכמתם ולשאול את עצתם.
 9. הרי הוועדה קבעה בעבר בפסיקתה בתיק אחר כי: "לקבל את ההתנגדות לעניין הצמדה של שטחים משותפים לדירת המתנגדת ללא הסכמה- כאשר נמצא ע"י הפיקוח כי הטענה מוצדקת".
 10. תוכנית מסיבית ועצומה שכזו, מן הראוי שתוגש בשיתוף כלל הדיירים במיוחד כאשר היא עוסקת בסיפוח שטחים, הפיכת שטחים לחניות, הוספת דירות וקומות, הוספת מעלית וממד"ים, שינוי פתח הכניסה לבית, ביטול מקלט משותף וחדר הסקה משותף.
- ואלו פרטי הפגיעה במתנגדים:

- **התוכנית לא מאוזנת ומקפחת** - כבר נקבע על ידי הוועדה הנכבדה בעבר בתיק אחר כי: **"יש לקבל חלקית ההתנגדות לעניין חלוקה לא שוויונית של זכויות הבניה בין הדירות..."**.
 - בנייה של דירות נוספות על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף.
 - תוספת 2 קומות ברכוש המשותף. (גם גג שנוצר מעל מרפסת צמודה הוא רכוש משותף)
 - הרחבת קומה **בתת קרקע**
 - ביצוע הרחבות בנייה ללא הסכמה קניינית. (היעדר תימוכין קנייניים)
 - התקנת מעלית ללא הסכמה באסיפה הכללית כמצוות סעיף 59 לחוק המקרקעין.
 - ביטול מקלט והצמדתו לבעל דירה מסויים ללא הסכמה כדין.
 - חפירה של קומת מסד והתקנה של מכפילי חנייה ללא תכנון ישים.
 - ביצוע שינויים שידרשו לשפץ את הדירות, תוך הרס ארונות מובנים, קירות קיימים והתאמה יקרה לשינויים ללא רצון הדיירים.
 - בנייה של קומת מחסנים ללא תיאום או חלוקה.
 - הקטנת חלונות חדרי שינה וסלון וביטול מרפסות חסימת חלונות
 - סגירת דלת מחסן של קשדן באופן שלא ניתן יהיה להיכנס אליו והצמדת המחסן לדירה אחרת!
 - שינוי הכניסה לבניין.
 - יצירת חללים קונסטרוקטיביים מתחת לבניין (רצ"ב אישור מהנדס המבקש ומסומן: "1").
 - בנייה ממושכת ומסיבית מבלי להבטיח את שלומם של הדיירים, יכולת להתגורר בבטחה בדירתם ללא סכנה או מפגעים.
 - פתרונות החנייה אינם ישימים (היעדר רדיוס מספיק, חנייה בין עמודים ללא יכולת תמרון), ולא על פי התקן. (2 מהם חורגות משטח התוכנית)
 - סעי' 15 להמלצות מהנדס העיר: **"בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, ..., אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית"**.
 - פגיעה בנוף ובאוויר והקטנת שטחי מעבר בתוך הדירה - כך למשל תוכנית הממד סוגרת את החלון היחידי בחדר שינה בדירת רוטנמר.
 - בינוי צפוף ופגיעה בפרטיות ובאיכות חיים.
 - פוטנציאל לנזקים בריאותיים - המתנגדים בשנות השבעים לחייהם יסבלו סבל רב מהבנייה - ריבוי רעש, אבק, זיהום אוויר כתוצאה מקיומו של אתר בנייה במשך חודשים רבים ואולי שנים של בנייה.
 - פגיעה בערך הדירות.
 - חתימות שהוצאו במרמה ובערמה - כך למשל שמואל רוטנמר הוטעה על ידי מר רבין שהכתימו על התכנית המפלצתית תוך שנאמר לו שמדובר בתוכנית דומה לתוכנית עליה חתם מס' שנים קודם, ואשר מצומצמת במידה משמעותית בהיקפה (ללא מעלית, ללא 2 קומות, ללא חנייה). (התוכנית החדשה לא הוצגה לו אלא רק דף חתום). כנ"ל לגבי יעקב פולק.
 - ביטול מרפסת סוכה של משפחת פולק.
 - ביטול מרפסות בחזית הקדמית והקמת קיר במקום.
 - חדר שינה בלי חלון (רפפורט משה)
 - חדר שינה מהווה מעבר לממ"ד ומגביל את השימוש בו. (רפפורט משה).
 - ביטול סוכה במרפסת באופן שרפפורט משה לא יוכל לבנות סוכה כפי שנהג במשך השנים.
 - בניית קירות ומחיצות באמצע הסלון שיקטינו ויחשיכו אותו מאוד.
 - ניהול בקשה על ידי מי שאינו כיום בעל זכויות כלשהם בבית המשותף ואינו בעל דירה בו.
 - בניית קיר לאורך וגובה חזית דרום הבניין המבטל את המרפסות ומקטין את החלונות.
 - לא הוצגה תוכנית חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 אלא יש להציגו בהמשך. וועדת הערר המחוזית בירושלים פסקה בהחלטותיה כי את תוכנית החיזוקים יש להגיש **לפני הדיון בתוכנית** ולא כתנאי לאישור התוכנית, זאת על מנת שכל דייר יראה אם יש עמוד או הפרעה שתיגרם מעמודי החיזוק ויתאפשר לו להתנגד בהתאם.
 - לא הוצגה תוכנית פיתוח עדכנית בתיאום עם הדיירים.
 - **המשיב לא תיקן את הליקויים והכשלים שגרמו לדחיית בקשתו, ולכן יש לדחות אותה שוב.**
11. הגם שלדירת המבקש צמודה מרפסת גג, אין הדבר עילה או הצדקה להשתלט על גג הבית המשותף, להוסיף דירות ולהשתלט על שטחים רבים ועצומים שהם רכוש משותף.
12. על אף שהוועדה אינה עוסקת בהיבטים קנייניים, הרי שפעולות כמו הוספת דירות, השתלטות על שטחי חנייה, שינוי כניסת הבית, השתלטות על מקלט משותף וחדר הסקה, מחייבים הסכמה של 100% מכלל

בעלי הדירות בבית המשותף. מאחר וברור שאין למבקש את הרוב הדרוש, יש לדחות את הבקשה מחמת היעדר תימוכין קנייניים. (הלכת בני אליעזר, בבג"צ 1578/90 הלן אייזן נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ועוד).

13. **לא זו בלבד אלא שהמשיב רק החמיר את בקשתו ואת מידת הפגיעה בדיירים, בבניין ובכוש המשותף ללא רוב קנייני.**

14. היקף תוכנית מהסוג הזה שאף כוללת חפירה במסד הבניין, מתאימה לתוכנית חיזוק כוללת לרווחת כלל הדיירים (ובשיתוף פעולה שלהם) במסגרת תמא 2 או פינוי בינוי, ואין לאפשר לדייר אחד בודד להתעשר על חשבון כלל הדיירים, להגיש תוכנית לבדו, לבנות לעצמו דירות נוספות ולהשתלט על שטחים משותפים ללא רוב קנייני מתאים.

15. על המשיב להגיש תוכנית מדידה כפי שהתקבלה מהמודד מוצגת תוכנית שוויון זכויות, לא הוצג חתך כזה.

16. התוכנית עצמה אינה משורטטת כראוי- ישנן סתירות בין התכניות החתכים והחזיתות חלק מהבקשה הינה מעבר לגבול החלקה ועוד - נדרש לתקן כפי המופיע ע"ג התכנית.

17. אין חתימות של רוב בעלי הדירות על גבי התוכנית הפוגענית.

18. לא הוצגה תוכנית צל לחניות לשאר הדיירים, ומאחר והחלקה קטנה גם לא נראה שתהיה להם אפשרות לכך, כך שלא ניתן לאשר את החניות המוצעות.

19. **עבירות בנייה** - כתנאי לביצוע התוכנית הוטל על המבקש לבצע הריסה של חריגות בנייה שונות בבית המשותף. מאחר ואותם בעלי דירות אינם חלק מהבקשה, הרי שבפועל לא יוכל המבקש ליישם תנאי זה בשום אופן.

20. בנייה על גג הבית המשותף ועל תוספת קיימת- מבלי להציג תוכנית חיזוקים על פי תקן 413.

21. בנייה על גג הבית המשותף מבלי לקבל הסכמה קניינית כדין.

22. התוכנית הוגשה **והוכנה ללא תיאום ובאופן חד צדדי**, מבלי לשתף את המתנגדים שהם בעלי הדירות תוך פגיעה בהם. כך למשל, ביטול מרפסת סוכה שבה השתמשו משפחת פולק זה עשרות שנים, וקירוי שלה על ידי קומה נוספת. (שתשמש כמרפסת נוספת לדירת מבקש ההיתר).

23. המשיב לא שילם תמורה על בנייה שהוא מבקש לבצע על גבי גג משותף ורכוש משותף, שהוא רכוש המתנגדים וגוזל אחוזי בנייה ביתר.

היעדר הצגת תוכנית חיזוקים

24. מדובר בבניין אשר נבנה **בשנות השבעים**. בכוונת המשיב לבנות דירות נוספות, לחפור מתחת ליסודות הבנייה ולבנות תוספות שונות בבית אשר בנוי על פי התקנים שהיו נהוגים לפני 54 שנה!!! זאת מבלי שהוצגה תוכנית חיזוקים, ותוך גרימת סכנה של עומס והתמוטטות. **אין לאפשר דיון בתוכנית** ללא הצגת תוכנית חיזוקים לרבות צורך בחיזוק קירות ותקרת דירת המתנגדים.

25. **על פי מדיניות מהנדס העיר מחודש 11/2018 יש כיום חובה להציג תוכנית חיזוקים במסגרת הבקשה להיתר.**

26. אין מקום ואין תועלת לדחות את הצגת תוכנית החיזוקים לשלב "תנאי היתר" בו "תוצג תוכנית חיזוקים"- יש להציג **מראש** על מנת לקבוע ולדעת מהי מידת הפגיעה בדירה שמתחת להרחבה.

27. ישנם מקרים הדורשים חיזוקים של עמודי תמיכה בתוך דירה, ולכן חשוב להציג תוכנית חיזוקים **מראש**.

28. הבנייה המבוקשת על ידי המשיב כוללת בנייה של 2 קומות ובכך יתעצם העומס הצפוי על דירת המתנגדים.

29. כאמור, במקרה דנן הצגת תוכנית חיזוקים כאמור כלל אינה תנאי להיתר הבנייה!!!!

30. הבנייה אותה מבקשים המשיב לבצע הינה בנייה מסיבית העלולה ליצור עומס אדיר. הבניין הינו ישן מאוד ונבנה בשנות ה-70 של המאה הקודמת, בתקנים שהיו נהוגים אז.

תקן 413:

31. כל תוספת בנייה מעל לבניין קיים, מחייבת בהכנת תוכנית חיזוקים וביצוע חיזוק בפני רעידות אדמה לקומה התחתונה שעל גביה מרחיבים את הבנייה, בהתאם לתקן 413 לתקן הישראלי- תקנים לחיזוק מבנים.

סיפוח והשתלטות על מרפסת – רכוש משותף

32. בנייה על גג הבית המשותף כוללת הוספת דירות ושטחים - ללא הסכמה קניינית.
33. בנייה על גג הבית המשותף הכוללת סיפוח של שטח מרפסת פרטית שתסופח לתוספת הדירה- ללא הסכמה קניינית.
34. המתנגדים יטענו כי **אין בידי המשיב רוב של 75% מבעלי הדירות** לתוספת בנייה על ידי המבקש.
35. כמו כן אין בידי מבקש ההיתר הסכמה של **100%** מבעלי הדירות להוספת יחידת דיור נוספת, סיפוח גג הבית המשותף, שטח חנייה, מקלט חדר הסקה וקומת המסד. (סעי' 55 לחוק המקרקעין).
- בתיק מפקחת (פתח תקוה) : 6/582/2017 **ולדר גולדה לאה נ' אימר ישראל שלמה אימר שינדל**, נקבע כי יחידת דיור חדשה ונפרדת בבית המשותף, מחייבת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף בעמדה זו מחזיק גם המלומד א' אייזנשטיין (שם, עמודים 223-224). כן תיק מפקח ת"א 309/10 עמ' 4: "ככל שמדובר בהוספה של יחידת דיור, הרי שעליו לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות".
36. המבקש בתוכניתו "מנייד" את המקלט ושטחים משותפים שונים, לרבות מחסן פרטי של כשדן, מקלט, חדר הסקה, (שכולם רכוש משותף מובהק על פי התיק וההיתר של הבניין), ומצמיד אותם על דעת עצמו לדירות שונות, והכל ללא שיתוף הדיירים כאילו היה שריף העירה שכולם סרים למרותו ולא פוצים פיהם.
37. המתנגדים יטענו כי סיפוח הגג, המסד, החנייה מחייב הסכמה של 100% מבעלי הדירות. סיפוח של מרפסת שמש בקומת הגג מחייבת הסכמה של 100% מבעלי הדירות.
38. כמו כן, הקמה של מעלית מחייבת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף **באסיפה כללית**.

סיפוח חנייה

39. המבקש זומם לבנות מכפילי חנייה, לספח שטחים לחנייה, וסימן חנייה שאינה קיימת כיום.
40. כל זאת ללא הסכמה של כלל בעלי הדירות, העמסת עלויות בגין מכפילי חנייה.
41. יצויין כי סימון מיקום החנייה ומכפילי החנייה הוא תיאורטי ולא יעמוד במבחן המציאות!.
42. משום מה, ובאופן לא ברור מרגיש המשיב חופשי לספח ולנכס לעצמו חלק מהרכוש המשותף לטובת חניות פרטיות לדירות פרטיות שהוא בונה לעצמו על גבי הרכוש המשותף. נו באמת.... באיזה זכות????? מה עם שאר הדיירים???
43. המתנגדים יטענו כי אין בידי המשיב הסכמותיהם של 75% מבעלי הדירות לביצוע ההרחבה והתוספות. אין ב"גרמושקה" הטמעה של חתימות שכנים כלל.
44. הבקשה מוגשת ללא תימוכין קנייניים- קיימת עילה לפסילת התוכנית על הסף מחמת היעדר תימוכין קנייניים- כפי שיוסבר להלן- אין רוב קנייני מינימלי המאפשר ביצוע פגיעה ברכוש המשותף.
45. אין מחלוקת כי למשיב אין את הרוב הקנייני הנדרש על פי דין לביצוע הבנייה המבוקשת על ידם במסגרת התוכנית, שכן הרוב המכריע של בעלי הדירות מתנגדים לה.
46. לפיכך, הבקשה להיתר נעדרת תימוכין קנייניים. כמצוין לעיל, בהתאם לפרשת אליעזר על אף עיקרון הפרדת הרשויות, עשויה וועדת ההתנגדויות לדחות בקשה הנעדרת על פניה תימוכין קנייניים. המתנגדים יטענו כי יש לדחות את הבקשה הן בשל הטיעונים התכנוניים והן בשל רוב קנייני נדרש (היעדר תימוכין קנייניים).

47. לאור כל האמור מבוקש לדחות את הבקשה להיתר שהגיש המשיב.

48. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם: ד"ר אריאל

אישור

הנני מאשר כי ביום: 28.5.2024 הופיע בפני עו"ד עוז כהן, ד"ר אריאל ואחרי שהזהרתיו, כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נמנות הצהרתו לעיל, וחתם עליה.

עו"ד עוז כהן
עו"ד מרדכי שניידר
OZ COHEN & SHNEIDERMAN
NO. 24271 Adv. Notary
רשיון 24271
רח' יהושוע בן נון 36 א' ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, (חגית כהן) ת.ז. 050054691 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית רח' עוזיאל 32 ירושלים.
- ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.
1. מבקש ההיתר אינו בעל דירה בבית המשותף ואינו מתגורר בו. המבקש מכר את דירתו זה מכבר לרבין מאיר ת.ז. 203025473 ועל כן מבקש ההיתר אינו יכול להיות בעל עניין בבקשה.
2. המתנגדים הינם בעלי דירות בבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בשכונת בית וגן, בירושלים, אשר מגישים התנגדות זו על מנת למנוע פגיעה קשה בקניינם וברכושם, כפי שיפורט להלן.
- רצ"ב נסח מפנקס הבתים המשותפים ומסומן: "1".
3. הבית המשותף ברח' עוזיאל 32 בירושלים הוא בן 4 קומות, וידוע כגוש 30166 חלקה 304 ומונה 9 תתי חלקות (להלן: "**הבית המשותף**").
4. הבית המשותף נרשם כבית משותף כמשמעותו בחוק בפנקס הבתים המשותפים על פי שטר יוצר מס' 633/1970 בתיק בית משותף 3290/2011, וחל עליו התקנון המצוי וכלל הדינים החלים על בית משותף כאמור בפרק ו' לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. (להלן: "**חוק המקרקעין**"). כל חלק שאינו דירה משמש כרכוש משותף.
5. התוכנית לא הוגשה על ידי 60% מהדירות (ואף לא קרוב לכך), ובעלי הדירות כלל אינם שותפים לתוכנית.
6. לפיכך, אמור מעתה כי התוכנית אינה עומדת בתנאי סף בנוגע לסף ההסכמות הנדרשות להגשת תוכנית כזאת.

כיצד המבקש מעז להכין ולהגיש באופן חד צדדי תוכנית מפלצתית ועצומה לשינוי מסיבי של כלל הדירות בבית המשותף מבלי לשתף אותם ????

תמצית ההתנגדות

7. מדובר בתכנית חריגה, מפלצתית ועצומה, אשר תשנה את אופי הבית המשותף בכללותו, שטחיו, קומותיו ומס' דייריו, כאשר היא מוגשת על ידי דייר בודד! (שמכר את דירתו ואינו מתגורר בבית המשותף כאמור).
 8. מבקש ההיתר עושה ברכוש המשותף כבשלו- הוא לוקח שטחים, מצמיד אותם על דעת עצמו לדירות כאלו ואחרות, לוקח מקלט וחדר הסקה או מחסן פרטי ומצמיד אותם לדירות שונות. איפה נשמע כדבר הזה ????
 - האם רשאי המבקש לשנות גודל של דירה ולהטיל על בעל דירה חיובים (כמו ארנונה או וועד בית) בלי לקבל את הסכמתו כי דירתו תורחב ????
 - המבקש קובע חד צדדית ועל דעת עצמו בלבד לדיירים שונים איך תוגדל דירתם, מה יוצמד להם והיקף הרחבת דירתם- זאת מבלי לשתף אותם, לקבל את הסכמתם ולשאול את עצתם.
 9. הרי הוועדה קבעה בעבר בפסיקתה בתיק אחר כי: "**לקבל את ההתנגדות לעניין הצמדה של שטחים משותפים לדירת המתנגדת ללא הסכמה- כאשר נמצא ע"י הפיקוח כי הטענה מוצדקת**".
 10. תוכנית מסיבית ועצומה שכזו, מן הראוי שתוגש בשיתוף כלל הדיירים במיוחד כאשר היא עוסקת בסיפוח שטחים, הפיכת שטחים לחניות, הוספת דירות וקומות, הוספת מעלית וממד"ים, שינוי פתח הכניסה לבית, ביטול מקלט משותף וחדר הסקה משותף.
- ואלו פרטי הפגיעה במתנגדים:

- **התוכנית לא מאוזנת ומקפחת** - כבר נקבע על ידי הוועדה הנכבדה בעבר בתיק אחר כי: **"יש לקבל חלקית ההתנגדות לעניין חלוקה לא שוויונית של זכויות הבניה בין הדירות..."**.
 - בנייה של דירות נוספות על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף.
 - תוספת 2 קומות ברכוש המשותף. (גם גג שנוצר מעל מרפסת צמודה הוא רכוש משותף)
 - הרחבת קומה בתת קרקע
 - ביצוע הרחבות בנייה ללא הסכמה קניינית. (היעדר תימוכין קנייניים)
 - התקנת מעלית ללא הסכמה באסיפה הכללית כמצוות סעיף 59 לחוק המקרקעין.
 - ביטול מקלט והצמדתו לבעל דירה מסויים ללא הסכמה כדן.
 - חפירה של קומת מסד והתקנה של מכפילי חנייה ללא תכנון ישים.
 - ביצוע שינויים שידרשו לשפץ את הדירות, תוך הרס ארונות מובנים, קירות קיימים והתאמה יקרה לשינויים ללא רצון הדיירים.
 - בנייה של קומת מחסנים ללא תיאום או חלוקה.
 - הקטנת חלונות חדרי שינה וסלון וביטול מרפסות חסימת חלונות
 - סגירת דלת מחסן של קשדן באופן שלא ניתן יהיה להיכנס אליו והצמדת המחסן לדירה אחרת!
 - שינוי הכניסה לבניין.
 - יצירת חללים קונסטרוקטיביים מתחת לבניין (רצ"ב אישור מהנדס המבקש ומסומן: "1").
 - בנייה ממושכת ומסיבית מבלי להבטיח את שלומם של הדיירים, יכולת להתגורר בבטחה בדירתם ללא סכנה או מפגעים.
 - פתרונות החנייה אינם ישימים (היעדר רדיוס מספיק, חנייה בין עמודים ללא יכולת תמרון), ולא על פי התקן. (2 מהם חורגות משטח התוכנית)
 - סעי' 15 להמלצות מהנדס העיר: **"בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, ..., אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית"**.
 - פגיעה בנוף ובאוויר והקטנת שטחי מעבר בתוך הדירה - כך למשל תוכנית הממד סוגרת את החלון היחיד בחדר שינה בדירת רוטנמר.
 - בינוי צפוף ופגיעה בפרטיות ובאיכות חיים.
 - פוטנציאל לנזקים בריאותיים - המתנגדים בשנות השבעים לחייהם יסבלו סבל רב מהבנייה - ריבוי רעש, אבק, זיהום אוויר כתוצאה מקיומו של אתר בנייה במשך חודשים רבים ואולי שנים של בנייה.
 - פגיעה בערך הדירות.
 - חתימות שהוצאו במרמה ובערמה - כך למשל שמואל רוטנמר הוטעה על ידי מר רבין שהכתימו על התכנית המפלצתית תוך שנאמר לו שמדובר בתוכנית דומה לתוכנית עליה חתם מסי' שנים קודם, ואשר מצומצמת במידה משמעותית בהיקפה (ללא מעלית, ללא 2 קומות, ללא חנייה). (התוכנית החדשה לא הוצגה לו אלא רק דף חתום). כנ"ל לגבי יעקב פולק.
 - ביטול מרפסת סוכה של משפחת פולק.
 - ביטול מרפסות בחזית הקדמית והקמת קיר במקום.
 - חדר שינה בלי חלון (רפפורט משה)
 - חדר שינה מהווה מעבר לממ"ד ומגביל את השימוש בו. (רפפורט משה).
 - ביטול סוכה במרפסת באופן שרפפורט משה לא יוכל לבנות סוכה כפי שנהג במשך השנים.
 - בניית קירות ומחיצות באמצע הסלון שיקטינו ויחשיכו אותו מאוד.
 - ניהול בקשה על ידי מי שאינו כיום בעל זכויות כלשהם בבית המשותף ואינו בעל דירה בו.
 - בניית קיר לאורך וגובה חזית דרום הבניין המבטל את המרפסות ומקטין את החלונות.
 - לא הוצגה תוכנית חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 אלא יש להציגו בהמשך. וועדת הערר המחוזית בירושלים פסקה בהחלטותיה כי את תוכנית החיזוקים יש להגיש **לפני הדיון בתוכנית** ולא כתנאי לאישור התוכנית, זאת על מנת שכל דייר יראה אם יש עמוד או הפרעה שתיגרם מעמודי החיזוק ויתאפשר לו להתנגד בהתאם.
 - לא הוצגה תוכנית פיתוח עדכנית בתיאום עם הדיירים.
 - **המשיב לא תיקן את הליקויים והכשלים שגרמו לדחיית בקשתו, ולכן יש לדחות אותה שוב.**
11. הגם שלדירת המבקש צמודה מרפסת גג, אין הדבר עילה או הצדקה להשתלט על גג הבית המשותף, להוסיף דירות ולהשתלט על שטחים רבים ועצומים שהם רכוש משותף.
12. על אף שהוועדה אינה עוסקת בהיבטים קנייניים, הרי שפעולות כמו הוספת דירות, השתלטות על שטחי חנייה, שינוי כניסת הבית, השתלטות על מקלט משותף וחדר הסקה, מחייבים הסכמה של 100% מכלל

בעלי הדירות בבית המשותף. מאחר וברור שאין למבקש את הרוב הדרוש, יש לדחות את הבקשה מחמת היעדר תימוכין קנייניים. (הלכת בני אליעזר, בבג"צ 1578/90 הלן אייזן נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ועוד).

13. לא זו בלבד אלא שהמשיב רק החמיר את בקשתו ואת מידת הפגיעה בדיירים, בבניין וברכוש המשותף ללא רוב קנייני.

14. היקף תוכנית מהסוג הזה שאף כוללת חפירה במסד הבניין, מתאימה לתוכנית חיזוק כוללת לרווחת כלל הדיירים (ובשיתוף פעולה שלהם) במסגרת תמא 2 או פינוי בינוי, ואין לאפשר לדייר אחד בודד להתעשר על חשבון כלל הדיירים, להגיש תוכנית לבדו, לבנות לעצמו דירות נוספות ולהשתלט על שטחים משותפים ללא רוב קנייני מתאים.

15. על המשיב להגיש תוכנית מדידה כפי שהתקבלה מהמודד מוצגת תוכנית שוויון זכויות, לא הוצג חתך כזה.

16. התוכנית עצמה אינה משורטטת כראוי- ישנן סתירות בין התכניות החתכים והחזיתות חלק מהבקשה הינה מעבר לגבול החלקה ועוד -נדרש לתקן כפי המופיע ע"ג התכנית.

17. אין חתימות של רוב בעלי הדירות על גבי התוכנית הפוגענית.

18. לא הוצגה תוכנית צל לחניות לשאר הדיירים, ומאחר והחלקה קטנה גם לא נראה שתהיה להם אפשרות לכך, כך שלא ניתן לאשר את החניות המוצעות.

19. **עבירות בנייה**- כתנאי לביצוע התוכנית הוטל על המבקש לבצע הריסה של חריגות בנייה שונות בבית המשותף. מאחר ואותם בעלי דירות אינם חלק מהבקשה, הרי שבפועל לא יוכל המבקש ליישם תנאי זה בשום אופן.

20. בנייה על גג הבית המשותף ועל תוספת קיימת- מבלי להציג תוכנית חיזוקים על פי תקן 413.

21. בנייה על גג הבית המשותף מבלי לקבל הסכמה קניינית כדין.

22. התוכנית הוגשה **והוכנה ללא תיאום ובאופן חד צדדי**, מבלי לשתף את המתנגדים שהם בעלי הדירות תוך פגיעה בהם. כך למשל, ביטול מרפסת סוכה שבה השתמשו משפחת פולק זה עשרות שנים, וקירוי שלה על ידי קומה נוספת. (שתשמש כמרפסת נוספת לדירת מבקש ההיתר).

23. המשיב לא שילם תמורה על בנייה שהוא מבקש לבצע על גבי גג משותף ורכוש משותף, שהוא רכוש המתנגדים וגזל אחוזי בנייה ביתר.

היעדר הצגת תוכנית חיזוקים

24. מדובר בבניין אשר נבנה **בשנות השבעים**. בכוונת המשיב לבנות דירות נוספות, לחפור מתחת ליסודות הבנייה ולבנות תוספות שונות בבית אשר בנוי על פי התקנים שהיו נהוגים לפני 54 שנה!!!! זאת מבלי שהוצגה תוכנית חיזוקים, ותוך גרימת סכנה של עומס והתמוטטות. **אין לאפשר דיון בתוכנית** ללא הצגת תוכנית חיזוקים לרבות צורך בחיזוק קירות ותקרת דירת המתנגדים.

25. על פי מדיניות מהנדס העיר מחודש 11/2018 יש כיום חובה להציג תוכנית חיזוקים **במסגרת הבקשה להיתר**.

26. אין מקום ואין תועלת לדחות את הצגת תוכנית החיזוקים לשלב "תנאי היתר" בו "תוצג תוכנית חיזוקים"- יש להציג **מראש** על מנת לקבוע ולדעת מהי מידת הפגיעה בדירה שמתחת להרחבה.

27. ישנם מקרים הדורשים חיזוקים של עמודי תמיכה בתוך דירה, ולכן חשוב להציג תוכנית חיזוקים **מראש**.

28. הבנייה המבוקשת על ידי המשיב כוללת בנייה של 2 קומות ובכך יתעצם העומס הצפוי על דירת המתנגדים.

29. כאמור, במקרה דנן הצגת תוכנית חיזוקים כאמור כלל אינה תנאי להיתר הבנייה!!!!

30. הבנייה אותה מבקשים המשיב לבצע הינה בנייה מסיבית העלולה ליצור עומס אדיר. הבניין הינו ישן מאוד ונבנה בשנות ה-70 של המאה הקודמת, בתקנים שהיו נהוגים אז.

תקן 413:

31. כל תוספת בנייה מעל לבניין קיים, מחייבת בהכנת תוכנית חיזוקים וביצוע חיזוק בפני רעידות אדמה לקומה התחתונה שעל גביה מרחיבים את הבנייה, בהתאם לתקן 413 לתקן הישראלי- תקנים לחיזוק מבנים.

סיפוח והשתלטות על מרפסת – רכוש משותף

32. בנייה על גג הבית המשותף כוללת הוספת דירות ושטחים - ללא הסכמה קניינית.
33. בנייה על גג הבית המשותף הכוללת סיפוח של שטח מרפסת פרטית שתסופח לתוספת הדירה- ללא הסכמה קניינית.
34. המתנגדים יטענו כי **אין בידי המשיב רוב של 75% מבעלי הדירות** לתוספת בנייה על ידי המבקש.
35. כמו כן אין בידי מבקש ההיתר הסכמה של **100%** מבעלי הדירות להוספת יחידת דיור נוספת, סיפוח גג הבית המשותף, שטח חנייה, מקלט חדר הסקה וקומת המסד. (סעי' 55 לחוק המקרקעין).
- בתיק מפקחת (פתח תקוה) : 6/582/2017 **ולדר גולדה לאה נ' אימר ישראל שלמה אימר שינדל**, נקבע כי יחידת דיור חדשה ונפרדת בבית המשותף, מחייבת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף בעמדה זו מחזיק גם המלומד א' אייזנשטיין (שם, עמודים 223-224). כן תיק מפקח ת"א 309/10 עמ' 4: "ככל שמדובר בהוספה של יחידת דיור, הרי שעליו לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות".
36. המבקש בתוכניתו "מנייד" את המקלט ושטחים משותפים שונים, לרבות מחסן פרטי של כשדן, מקלט, חדר הסקה, (שכולם רכוש משותף מובהק על פי התיק וההיתר של הבניין), ומצמיד אותם על דעת עצמו לדירות שונות, והכל ללא שיתוף הדיירים כאילו היה שריף העיירה שכולם סרים למרותו ולא פוצים פיהם.
37. המתנגדים יטענו כי סיפוח הגג, המסד, החנייה מחייב הסכמה של 100% מבעלי הדירות. סיפוח של מרפסת שמש בקומת הגג מחייבת הסכמה של 100% מבעלי הדירות.
38. כמו כן, הקמה של מעלית מחייבת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף **באסיפה כללית**.

סיפוח חנייה

39. המבקש זומם לבנות מכפילי חנייה, לספח שטחים לחנייה, וסימן חנייה שאינה קיימת כיום.
40. כל זאת ללא הסכמה של כלל בעלי הדירות, העמסת עלויות בגין מכפילי חנייה.
41. יצוין כי סימון מיקום החנייה ומכפילי החנייה הוא תיאורטי ולא יעמוד במבחן המציאות!.
42. משום מה, ובאופן לא ברור מרגיש המשיב חופשי לספח ולנכס לעצמו חלק מהרכוש המשותף לטובת חניות פרטיות לדירות פרטיות שהוא בונה לעצמו על גבי הרכוש המשותף. נו באמת.... באיזה זכות????? מה עם שאר הדיירים???
43. המתנגדים יטענו כי אין בידי המשיב הסכמותיהם של 75% מבעלי הדירות לביצוע ההרחבה והתוספות. אין ב"גרמושקה" הטמעה של חתימות שכנים כלל.
44. הבקשה מוגשת ללא תימוכין קנייניים- קיימת עילה לפסילת התוכנית על הסף מחמת היעדר תימוכין קנייניים- כפי שיוסבר להלן- אין רוב קנייני מינימלי המאפשר ביצוע פגיעה ברכוש המשותף.
45. אין מחלוקת כי למשיב אין את הרוב הקנייני הנדרש על פי דין לביצוע הבנייה המבוקשת על ידם במסגרת התוכנית, שכן הרוב המכריע של בעלי הדירות מתנגדים לה.
46. לפיכך, הבקשה להיתר נעדרת תימוכין קנייניים. כמצוין לעיל, בהתאם לפרשת אליעזר על אף עיקרון הפרדת הרשויות, עשויה וועדת ההתנגדויות לדחות בקשה הנעדרת על פניה תימוכין קנייניים. המתנגדים יטענו כי יש לדחות את הבקשה הן בשל הטיעונים התכנוניים והן בשל רוב קנייני נדרש (היעדר תימוכין קנייניים).

47. לאור כל האמור מבוקש לדחות את הבקשה להיתר שהגיש המשיב.

48. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

נחמיה שלם
שם:

אישור

הנני מאשר כי ביום: 28.5.2024 הופיע בפני עו"ד עוז כהן, (נחמיה שלם) ואחרי שהוזהרתי, כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו לעיל, וחתם עליה.

עו"ד עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
רשיון 24271
רח' יהושע בן מן 38 א' ירושלים