

התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: יצחק פוזן | תאריך: 03/05/2026 23:35 |
מספר בקשה: 3910328
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פוזן
שם פרטי:	יצחק
דואר אלקטרוני:	sarax.moore@gmail.com
תעודת זהות:	313661282
מזהה תב"ע:	1374503

סטטוס טיפול

17:01 06/05/2026 נפתח לצפיה רלי חיים	⬆
23:35 03/05/2026 ממתין לבדיקת האגף	⬆
09:34 30/04/2026 נשמר כטיוטה	⬆

איתור תוכנית:

מספר תבע:

1374503

הזדהות:

שם פרטי:

יצחק

שם משפחה:

פוזן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

313661282

טלפון נייד:

7128330

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

sarax.moore@gmail.com

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

רחוב:

מבוא הדודאים

מס' בית:

5

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א. מדובר בגג בנין שהינו רכוש משותף של כלל דיירי הבניין ומי שהוציא את ההיתר אינו אלא אחד מבעלי הדירות ואין לו זכות לבנות שם ברכוש שאינו שלו באופן פרטי. בהיתר כתוב שהוא ב"כ של הדיירים וזה שקר מעולם לא ניתן לו יפוי כח והעו"ד שחתום עליו אינו מייצג את הדיירים.

ב. מכיון שמדובר ביזם שכבר חרג מהזמן שנקבע בחוזה, צירוף חלק זה לפרויקט יפגע בזכויות הדיירים לסיום הפרויקט. ולכן אם רואים תוספת זו כהמשך לפרויקט הקיים - כבר פקעה זכותו. ואם רואים זאת כפרויקט חדש - הוא אינו מיופה כוחו.

ג. בהיתר זה הוא בא להפוך שטח מחסנים לדירות ובכך הוא משאיר את הבנין ללא מחסנים כלל.

ד. בהיתר זה הוא בא להפוך שטח של מקלט למשרדים, מלבד ההתנגדות העקרונית לעובדה שיהיו משרדים בבנין מגורים, כל עוד אין לממ"דים אישור הג"א על תקינותם אין אפשרות לגעת במקלט. הדבר נכון שבעתיים בפרט בתקופה זו.

פרטי הבקשה:

16900188

שכונה:

בס"ד

RABBI ISAAC SILVER
JUDGE OF THE
RABBINICAL COURT
JERUSALEM

הרב יצחק אייזיק סילבר
חבר בית דין צדק
מח"ס בנין בית נאמן,
משפטי השלום ואמת קנה
ושערי משפט ועוד
בעיה"ק ירושלם תובב"א
בית ישראל 3
טל: 02-5863255

תאריך 3/5/26

אני יצחק סילבר ת.ז. 313661282

מצהיר כדלהלן:

~~1) אשתי עקרת בית ואינה משתכרת.~~

~~2) ההורים משלמים עבורנו את שכר הדירה ישר לידי המשכיר.~~

~~3) המשפחה תומכים בנו כל חודש סך למחיה.~~

~~4) מחירי קניית הדיור שלי תכף יחולו באלא האלפי 5 בירושלים בטק.~~

אישור זה תקף רק כאשר הוא מקורי.
ועל זה באתי עה"ח:

X _____

הנני לאשר שהצהרה זו נעשה לפני

הרב יצחק אייזיק סילבר
ת.ז. 304018963





10 למאי 2026

לכבוד

וועדה המקומית לתכנון ובנייה
ירושלים

הנדון: כתב התנגדות לתוכנית 1374593 במתחם הבניינים מבוא הדודאים 4-5, ירושלים
גוש: 28047, חלקה 32 (להלן: "המקרקעין") תב"ע מס' 1374505

בשם מרשיי בעלי הדירות בנכס נשוא הכותרת אשר מהווה נכס מגורים ובו 2 כניסות ו-19 דירות ואשר עשרה מהדיירים יפוי כוחי לפנות אליכם בהתנגדות לתכנית שבנדון והכול כדלקמן:

1. במבנה המתואר אושרה בנייה במסגרת תמ"א 38 לשם חיזוק המבנה מפני רעידת אדמה.
2. במסגרת התמ"א ניתן היתר לחיזוקו של המבנה ולתוספת של 2.5 קומות בקונטור הקיים.
3. במסגרת תכנית 10038 שבתיאור הבקשה נדונה בנייה של תוספת לחיזוק הבניין הקיים: ובו שתי כניסות, ארבע קומות מעל לקומת המרתף המשמשת למגורים ולמקלט וכן מחסנים ובו 19 יחידות קיימות ובהן 11 יחידות דיור מוצעות כתמורה לזום – כך שבבניין יהיו בסך הכול 30 יחידות. בשנת 2022 ניתן היתר בהתאם להרמוניקה המאושרת.
4. היתר זה מהווה ביטוי להסכמה שנרקמה במהלך תקופה ממושכת בין ב"כ הדיירים עו"ד אלי תוסייה כהן מ.ר. 14661 (להלן: "ב"כ הבעלים") אל מול חברת ד. אייזנבך יזום וניהול פרויקטים בע"מ ח.פ. 514753730 (להלן: "היזום") אשר טיפלו והגישו את התב"ע מטעמם כמפורט בהסכם שהעתקו מצו"ב בזאת כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו
רצ"ב העתק מההסכם - מסומן כנספח א'.
5. עתה ובחלוף מעל לשלוש שנים ממועד מתן ההיתר, ובעוד תכנית הבנייה בעיצומה ובעוד חלקן של הדירות לשיטת היזום להתנגדים, אולם חלקן אינן מוכנות למסירה, ובשעה שהבניין רחוק מלהיות מושלם למסירה ובין היתר בשים לב להיעדר מעלית ובשל העבודות הרבות הנוספות שאינן מושלמות (בלשון המעטה!) ואף מהוות סכנה ממשית – מגיש היזום תכנית לשינויים שאינה מקובלת כלל ועיקר על המתנגדים, מה גם שהתכנית סוטה באורח ניכר מההסכמה שבין הצדדים באמצעות יפוי כוח מיום 6.3.2026. בכול הקשור לתב"ע החדשה עבור תוספת של עוד קומה אחת נוספת מעבר להיתר הקיים.
רצ"ב י.כ. להגשת התכנית – מסומן כנספח ב'.

6. תחילה יובהר, כי המתנגדים אינם מסכימים כי הייעוד בשטח הבניין ייהפך למשרדים. מעולם לא נדונה אפשרות שכזו והיא תסב לדיירים מטרד ונוק מצד אחד, אולם כפי שהציעה העירייה כבר עתה יכול והדבר דווקא יעלה את ערך הבניין, והעוד שהמטרד יימשך ייזקף לבניין היטל השבחה – משמע פגיעה כפולה ומכופלת.
7. זאת ועוד, המתנגדים מבהירים כי אין הם מוכנים בשום דרך שהיא כי במקום ישונה הייעוד כך שיכיל משרדים משום סוג שהוא ובוודאי שהדבר לא תואם עמם, כבעלים, מעולם, ואין מקום לכפות את השינוי בקניינם באמצעות מחטף זה והפיכת הבקשה לחידוש ההיתר כאל מקצה שיפורים לטובת היזם.
8. בנוסף, כפי שהובהר אף בשלבי הבדיקה של התוכנית על ידי העירייה – קיימת מחלוקת לגבי סוגיית הגבהים במקום המוצע, כך שנדמה כי היזם בוחר בגובה 0 לסירוגין מקומות המרתף או מקומות המסד. כלומר, הוא מבקש להוסיף במחטף למעשה קומה נוספת על זו שהותרה לו לפי התכנית. יאמר כי פעולה זו מנצלת אחוזי בנייה נוספים מאלו שהוצעו בתכנית המקורית. וזאת, מבלי שנעשה הברור הקנייני והחוזי המתאים בנושא, מה גם שגובה המקלט כאמור אינו תואם את הייעוד המבוקש וזאת כמובן מבלי לגרוע מההתנגדות העקרונית בנושא.
9. דרישה זו להוספת קומה נוספת אינה עולה בקנה אחד עם ההסכמה להוספה של 3 קומות בלבד וזאת לאחר שנוספו 2.5 קומות ודרישה לקומה נוספת בכפוף לבחירת הגובה המשתנה כמפורט בסעיף 8 דלעיל – יש בה בכדי להוליך שולל את הוועדה ולהתל בה ובדיירים.
10. זאת ועוד, ומעבר לשינוי הייעוד הרי שבשטח המוצע היו עד תה מקלט ומחסנים. אמנם מתיימר היזם לפתור את בעיית המקלט על ידי חדרי הממ"ד, אולם בבדיקה שנערכה בדירות הקיימות מסתבר כי חדרי הממ"ד, או לפחות חלקם אינם עומדים בתקן המיועד לכך מבחינת גבהי החלונות ואלמנטים נוספים והמתנגדים חוששים שיבולע להם על ידי בנייה בשטח זה כך שיוותרו ללא הגנה – המתנגדים מפנים לחשיבות החיזוק מפני רעידת אדמה לצד החשיבות הקרדינאלית של מגן מפני לוחמה והם תמהים ל הצעה זו שעה שבינתיים סבלו הדיירים שתי מלחמות שהבהירו את חשיבות הנושא.
11. אם לא די בכך אין זה ברור מהי החירות שנוטל היזם לעצמו לבקש ולעשות שימוש בשטח שנועד למחסנים בהתאם לתוכנית המקורית ולהסכמות הברורות עם הדיירים, משמע מעבר לבעיה התכנונית קיימת בעיה קניינית אשר המתנגדים שומרים על זכויותיהם לגביה.
12. אם לא די בכך אין זה ברור מהי החירות שנוטל היזם לעצמו לבקש ולעשות שימוש בשטח שנועד למחסנים בהתאם לתכנית המקורית ולהסכמות הברורות עם הדיירים, משמע מעבר לבעיה התכנונית קיימת בעיה קניינית אשר המתנגדים שומרים על זכויותיהם לגביה.
13. מעבר לכך, כבר עתה מתעוררת שאלת חניה כך שכבר בהמלצות הראשוניות צוין כי לא ניתן ליתן פטור לחניה אולם יובהר כי כבר עתה קיימת מצוקת חניה, מה גם שככל וחס וחלילה יאושר שינוי הייעוד הרי שיעמיס על החניה, ומאחר ונדע לדיירים כי לכאורה מבקש היזם להקנות את אחת מהחניות לפחות לאחת הדירות בהן יזכה במסגרת התמ"א הרי שמעבר לשאלת הפטור יוותרו הבעלים עצמם ללא פתרון חניה – **דבר שאינו מקובל עליהם כלל ועיקר ומרע את יכולתם לעשות שימוש בקניינם.**

14. תשומת הלב מופנית אל הדירות המצרניות אשר להן ייגרם נזק עודף על זה של כלל.

15. יובהר ויודגש כי אף בהמלצותיו הראשוניות של מר יוסי פרץ המפורטות במסגרת הארכיב האופטי עולה כי "בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית ... נדרש שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. המתנגדים סומכים ידיהם על אמירה זו, ומצביעים על חומרת המעשה של הגשת תכנית שכזו הפוגעת בזכויותיהם וזאת תוך כדי התמשכות מעבר לסביר של הבינוי פרי התכנית המקורית דבר המסב להם הפסד כספי, מטרד קשה ונזקים חמורים נוספים הידועים היטב ליזם.

16. בנסיבות האמורות חוברות הסיבות הקנייניות, החוזיות והתכנוניות להטיית הכף לדחיית של תכנית השינויים וכך מבוקש מכבוד הוועדה.

17. להתנגדות זו מצורפת רשימת המתנגדים וחתימותיהם.

18. אשר על כן מתבקש זימונם של המתנגדים לטיעון ישיר ובאמצעות הח"מ בנושא.

בכבוד רב,



איריס לוי, עו"ד

זאת התנה לזכות שהוצגתי כי לא להצטרף יותר וזוהיה צפוי למס' 4
תקופה מתחיל מצדד כי תפסו סוגים והתקיימה באשר לתנאי 1374593
במקום מקום הידועות של משיקולי המוסד
רשימת מייפי הכוח: על שם, ולחייבתי ולתן הצדדתי יותר

2017

נסרק עם CamScanner