

17.6.26



לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

**הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1420678 תוספת קומה ובניה ברחוב
הרב עוזיאל 19 ירושלים**

אנו, יוסף מוסן, שרית בק, אבי מוסן בעלי דירה מס' 6 בקומה 2 ברחוב הרב עוזיאל 19, ירושלים מגישים בזאת התנגדות לתוכנית שבנידון בהתאם לזכותנו לפי:

1. פגיעה בעקרון השוויון בין בעלי הזכויות

התוכנית המוצעת מיטיבה באופן מובהק בעל דירה אחד בלבד, הדייר בקומה העליונה, תוך ניצול זכויות בנייה משותפות לכלל בעלי הזכויות במקרקעין.

מדובר בהקצאה בלתי שוויונית של משאב תכנוני משותף, ללא מנגנון איזון או פיצוי, וזאת בניגוד לעקרונות של צדק חלוקתי ושוויון תכנוני כפי שנקבעו בפסיקה.

2. פגיעה בזכויות הקנייניות של יתר הדיירים

התוכנית מביאה לניצול זכויות בנייה פוטנציאליות השייכות לכלל בעלי הדירות, ובכך מצמצמת אפשרויות עתידיות לניצול זכויות אלה על ידי יתר הדיירים בבניין זה.

פגיעה זו אינה מלווה בהסכמה, בפיצוי, או בהסדרה תכנונית כוללת, ולכן אינה עומדת במבחני הסבירות והמידתיות של החלטה מנהלית.

3. תוספת מעלית שאינה נותנת מענה נגישות אמיתי

התוכנית כוללת מעלית שאינה משרתת את כלל הדיירים באופן שוויוני, אלא עוצרת בחצאי מפלסים בלבד.

בפועל, אין מדובר בפתרון נגישות תקני או מלא!!!

התועלת לרוב הדיירים מוגבלת ביותר ואך ורק מיטיבה עם הדייר בקומה העליונה.

054-4612266 - 059419040 - 059419040
 054-4612266 - 059419040 - 059419040
 054-4612266 - 059419040 - 059419040

yosef1953@walla.com - Email

054-4612266 - 059419040 - 059419040

יצירת קשר:

בעלי זכויות ברשתות חברתיות
 יוסף מוסקא, יוסף מוסקא, יוסף מוסקא
 בבעלות

חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040

1. חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040
2. חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040
3. חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040
4. חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040
5. חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040
6. חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040
7. חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040
8. חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040
9. חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040
10. חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040

חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040

חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040

חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040
 חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040
 חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040

חשבון מס' 054-4612266 - 059419040 - 059419040

אני החתומים על מסמך זה, אבי מסן, ת.ז. 059719070 יוסף מוסן, ת.ז. 051910974 שרית בק, ת.ז. 055700702 לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת, אחרת נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת כדלקמן:

הננו להצהיר בזאת כי כל האמור במסמך ההתנגדות לתוכנית מס' 101-1420678 תוספת קומה ובניה ברחוב הרב עוזיאל 19 ירושלים הוא אמת למיטב ידיעתנו.

אימות

אני הח"מ עורך דין דורית חבני מ.ר. 47593, מאשרת בזאת כי ביום 17.6.2026 אבי מסן, ת.ז. 059719070 יוסף מוסן, ת.ז. 051910974 שרית בק, ת.ז. 055700702 חתמו על מסמך ההתנגדות לאחר שהוזהרו על ידי תעודת זהות על תצהיר זה ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, חתמו על תצהיר זה ואישר את תכנו ואמיתותיו.

דורית חבני מ"ר
מ.ר. 47593
חתימה + חותמת
דורית חבני, מ"ר
מ.ר. 47593

17/6/26

תאריך

<talpeer1955@gmail.com> טל פאר



אחרון
message 1

31 במאי 2026 בשעה 18:52

חבר
31.5.26

30.26

לכבוד-

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים

הנדון- התנגדות לתוכנית מס' 101-1420678- תוספת קומה ובניה

ברחוב הרב עוזיאל 19 ירושלים

אנו, טל פאר, נכרת בהסכם עם הבעלים, ללא מנגנון איזון או פיצוי, בניגוד לעקרונות של צדק חלוקתי ושוויון תכנוני כפי שנקבעו

בעלי דירה מס' 6 קומה 2 ברחוב הרב עוזיאל 19 ירושלים מגישים בזאת התנגדות לתוכנית שבנידון בהתאם לזכותנו לפי-

1. פגיעה בעקרון השוויון בין בעלי הזכויות

התוכנית המוצעת מיטיבה באופן מובהק על בעל דירה אחד בלבד - הדייר בקומה העליונה- תוך ניצול זכויות בנייה משותפות לכלל בעלי הזכויות במקרקעין.

מדובר בהקצאה בלתי שוויונית של משאב תכנוני משותף, ללא מנגנון איזון או פיצוי, בניגוד לעקרונות של צדק חלוקתי ושוויון תכנוני כפי שנקבעו בפסיקה פגיעה בזכויות קנייניות של יתר הדיירים.

2. התוכנית מביאה לניצול זכויות בנייה פוטנציאליות השייכות לכלל בעלי הדירות, ובכך מצמצמת אפשרויות עתידיות לניצול זכויות אלה על ידי יתר הדיירים.

אנו, שוויוני, אלא עוצרת בחצאי מפלסים בלבד. כחלק מ...

בפועל - אין מדובר בפיתרון נגישות תקני או מלא

התועלת לרוב הדיירים מוגבלת ביותר ואך ורק מיטיבה עם הדייר בקומה העליונה.

לפיכך התוכנית אינה מקדמת תכלית ציבורית של שיפור נגישות, אלא משרתת צורך פרטי בלבד.

4. הכשרת חריגות בנייה- אכיפה בררנית וחוסר שוויון.

על פי מסמכי התוכנית, מבוקש להכשיר חריגות בנייה בדירת מגיש הבקשה ולהפך לשטח עיקרי.

מצב זה מעורר קושי מהותי.

הכשרת חריגות נעשית לטובת דייר אחד בלבד, אין התייחסות לחריגות {ככל שקיימות} בדירות אחרות

אין הסדרה כוללת ואחידה לבניין.

כגורם

מדובר באכיפה בררנית ובהענקת יתרון תכנוני למבצע כפצת בנייה, בניגוד לעקרונות של שוויון בפני החוק ושלטון החוק.

לחילופין ככל שהוועדה סבורה כי יש מקום להסדרת חריגות יש לעשות זאת במסגרת תכנון כולל ושוויוני לכלל הבניין- ולא באופן פגיעה זו אינה מלווה בהסכמה, בפיצוי, או בהסדרה תכנונית כוללת, ולכן אינה עומדת במבחני הסבירות והמידתיות של החלטה מינהלית.

3. תוספת מעלית שאינה נותנת מענה נגישות אמיתי

התוכנית כוללת מעלית שאינה משרתת את כלל הדיירים באופן

נודתי וסלקטיבי.

היעדר תכנון כולל לביניים

התוכנית מתמקדת בדירה אחת בלבד ואינה בוחנת את הבניין כמכלול

אין בחינה של פתרון כולל לנגישות

אין התייחסות לתשתיות (מיים, ביוב, חנייה, דודי שמש)

אין בחינת זכויות הוגנת.

תכנון נקודתי מסוג זה אינו תואם עקרונות תכנון ראוי בבנייה רוויה, כפי שמקודם הרשויות.

5. פגיעה באיכות החיים במהלך ולאחר הבנייה

מימוש התוכנית צפוי לגרום למטרדים משמעותיים

רעש, אבק, עומסי עבודה ממושכים.

פגיעה בשימוש השוטף בדירות

סיכונים בטיחותיים בתקופת הביצוע ללא פתרונות

בנוסף תוספת הקומה רק לדייר אחד צפויה להביא ל-

פגיעה בפרטיות, הצללה וחסימת אור, שינוי באופי הבניין.

7. חוסר מידתיות והיעדר תועלת ציבורית

התועלת הציבורית בתוכנית זניחה, בעוד הפגיעה בכלל הדיירים משמעותית מאוד.

התוכנית אינה מאזנת בין אינטרס פרטי לאינטרס ציבורי, ואינה עומדת בעקרונות הסבירות והמידתיות החלים על רשות תכנונית

סיכום ובקשה-

לאור האמור לעיל מתבקשת הועדה הנכבדה

1. לדחות את התוכנית במתכונתה הנוכחית

2. או לחילופין להתנות את אישורה בהכנת תכנון כולל לבניין אשר יבטיח שוויון בין כל בעלי הזכויות-

יסדיר נגישות אמיתית לכל הדיירים

יבחן הסדרה כולל של כל חריגות הבנייה ככל שקיימות

הבניין שייך לכלל בעלי הזכויות ולא לאדם אחד.

בכבוד רב-

טל פאר

בעלי זכויות בדירה מס' 3 בבניין.



0522405784

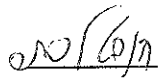
יצירת קשר טלפון 0522405784

TAL.FAR1955@gmail.com

תצהיר

אנו הח"מ חנה טל פאר ת.ז. 0053622445 לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני בעלת דירה 3 וכן בעלת חלק מהזכויות בדירה מס' 6 (דירת ירושה) ברחוב עוזיאל 19 ירושלים.
2. אני מגישה התנגדותי לתוכנית מס' 101-1420678.
3. אני נכת צה"ל עם נכות קבועה של 100% +.
4. נימוקי התנגדותי מצ"ב.
5. הנני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



חנה טל פאר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 02.06.26 הופיעה בפני עו"ד שי אניספלד, במשרדי ברחוב כנפי נשרים 13 ירושלים, חנה טל פאר ת.ז. 0053622445 ולאחר שהזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתמה עליה בפני.



54011
שני אניספלד, עו"ד

<talpeer1955@gmail.com> טל פאר



אחרון
message 1

18:52 במאי 2026 בשעה 18:52

30.5.26

לכבוד-

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים

הנדון- התנגדות לתוכנית מס' 101-1420678- תוספת קומה ובניה

ברחוב הרב עוזיאל 19 ירושלים

אנא טל פאר 0536224455

בעלי דירה מס' 3 קומה 1, ברחוב הרב עוזיאל 19 ירושלים מגישים בזאת התנגדות לתוכנית שבנידון בהתאם לזכותנו לפי-

1. פגיעה בעקרון השוויון בין בעלי הזכויות

התוכנית המוצעת מיטיבה באופן מובהק על בעל דירה אחד בלבד - הדייר בקומה העליונה- תוך ניצול זכויות בנייה משותפות לכלל בעלי הזכויות במקרקעין.

מדובר בהקצאה בלתי שוויונית של משאב תכנוני משותף, ללא מנגנון איזון או פיצוי, בניגוד לעקרונות של צדק חלוקתי ושוויון תכנוני כפי שנקבעו בפסיקה פגיעה בזכויות קנייניות של יתר הדיירים.

2. התוכנית מביאה לניצול זכויות בנייה פוטנציאליות השייכות לכלל בעלי הדירות, ובכך מצמצמת אפשרויות עתידיות לניצול זכויות אלה על ידי יתר הדיירים.

שוויוני, אלא עוצרת בחצאי מפלסים בלבד. הנהלת

בפועל - אין מדובר בפיתרון נגישות תקני או מלא

התועלת לרוב הדיירים מוגבלת ביותר ואך ורק מיטיבה עם הדייר בקומה העליונה.

לפיכך התוכנית אינה מקדמת תכלית ציבורית של שיפור נגישות, אלא משרתת צורך פרטי בלבד.

4. הכשרת חריגות בבניה- אכיפה בררנית וחוסר שוויון.

על פי מסמכי התוכנית, מבוקש להכשיר חריגות בבניה בדירת מגיש הבקשה ולהפכן לשטח עיקרי.

מצב זה מעורר קושי מהותי.

הכשרת חריגות נעשית לטובת דייר אחד בלבד, אין התייחסות לחריגות {ככל שקיימות} בדירות אחרות

אין הסדרה כוללת ואחידה לבניין.

מדובר באכיפה בררנית ובהענקת יתרון תכנוני למבצע כבירת בנייה, בניגוד לעקרונות של שוויון בפני החוק ושלטון החוק.

לחילופין ככל שהוועדה סבורה כי יש מקום להסדרת חריגות יש לעשות זאת במסגרת תכנון כולל ושוויוני לכלל הבניין- ולא באופן פגיעה זו אינה מלווה בהסכמה, בפיצוי, או בהסדרה תכנונית כוללת, ולכן אינה עומדת במבחני הסבירות והמידתיות של החלטה מינהלית.

3. תוספת מעלית שאינה נותנת מענה נגישות אמיתי הנהלת טיפלה למרתם אלא אף שרה מקומה קרן
התוכנית כוללת מעלית שאינה משרתת את כלל הדיירים באופן
כאילו אף שיהיה נכח זהה אינסוף +
ואם הוצגו לא פיצוי לחלק מהמפלסים

נודתי וסלקטיבי.

5 . היעדר תכנון כולל לביניים

התוכנית מתמקדת בדירה אחת בלבד ואינה בוחנת את הביניים כמכלול

אין בחינה של פתרון כולל לנגישות

אין התייחסות לתשתיות (מיים, ביוב, חנייה, דודי שמש)

אין בחינת זכויות הוגנת.

תכנון נקודתי מסוג זה אינו תואם עקרונות תכנון ראוי בבנייה רוויה, כפי שמקודם הרשויות.

5 . פגיעה באיכות החיים במהלך ולאחר הבנייה

מימוש התוכנית צפוי לגרום למטרדים משמעותיים

רעש , אבק, עומסי עבודה ממושכים .

פגיעה בשימוש השוטף בדירות

סיכונים בטיחותיים בתקופת הביצוע ללא פתרונות

בנוסף תוספת הקומה רק לדייר אחד צפויה להביא ל-

פגיעה בפרטיות, הצללה וחסימת אור, שינוי באופי הבניין.

7 . חוסר מידתיות והיעדר תועלת ציבורית

התועלת הציבורית בתוכנית זניחה, בעוד הפגיעה בכלל הדיירים משמעותית מאוד.

התוכנית אינה מאזנת בין אינטרס פרטי לאינטרס ציבורי, ואינה עומדת בעקרונות הסבירות והמידתיות החלים על רשות תכנונית

סיכום ובקשה-

לאור האמור לעיל מתבקשת הועדה הנכבדה

1 . לדחות את התוכנית במתכונתה הנוכחית

2 . או לחילופין להתנות את אישורה בהכנת תכנון כולל לביניים אשר יבטיח שוויון בין כל בעלי הזכויות-

יסדיר נגישות אמיתית לכל הדיירים

יבחן הסדרה כולל של כל חריגות הבנייה ככל שקיימות

הבניין שייך לכלל בעלי הזכויות ולא לאדם אחד.

בכבוד רב-

י"ב יוני, טל פאר, ע"מ 1955

ד"ר - מרסל מילרד @wall1962@gmail.com

T A2 Peer1955@gmail.com
052 240 5784 3"

תצהיר

אנו הח"מ חנה טל פאר ת.ז. 0053622445 לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

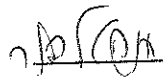
1. אני בעלת דירה 3 וכן בעלת חלק מהזכויות בדירה מס' 6 (דירת ירושה) ברחוב עוזיאל 19 ירושלים.

2. אני מגישה התנגדותי לתוכנית מס' 101-1420678.

3. אני נכת צה"ל עם נכות קבועה של 100% +.

4. נימוקי התנגדותי מצ"ב.

5. הנני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



חנה טל פאר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 02.06.26 הופיעה בפני עו"ד שי אניספלד, במשרדי ברחוב כנפי נשרים 13 ירושלים, חנה טל פאר ת.ז. 0053622445 ולאחר שהזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתמה עליה בפני.

שי אניספלד, עו"ד
54611
שי אניספלד, עו"ד

תצהיר

אנו הח"מ, אמיר פרג'י נחום, נושא ת.ז. מס' 057423477, נושא ת.ז. מס' 059274522, לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת בכתב כדלקמן:

1. אנו דיירים ובעלי זכויות רשומים בנכס ברחוב הרב עוזיאל 19, ירושלים (תת-חלקה 7 בגוש 30164, חלקה 334), ומגישי ההתנגדות לתוכנית מס' 101-1420678.
2. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות המצורף לתצהיר זה הינן אמת, נכונות וידועות לנו מידיעה אישית ומתוך עיון במסמכי התוכנית המופקדת ובנסחי המקרקעין.
3. אלו שמותינו, אלו חתימותינו ותוכן תצהירנו אמת.

חתימת המצהיר אמיר פרג'י נחום



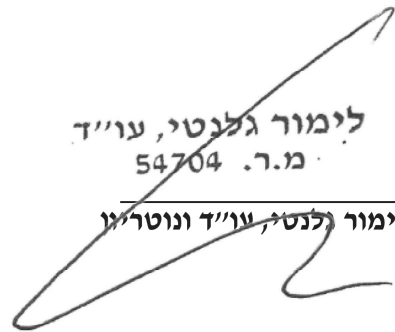
החתימה המצוינת היא חתימת המצהיר הנ"ל

אישור עורך דין:

אני הח"מ, עו"ד לימור גלנטי, מאשר כי ביום 14.6.26 הופיעו בפניי במשרדי מר אמיר פרג'י נחום שזיהו עצמם ע"י תעודות זהות שמספריהן מפורטים לעיל, ולאחר שהזהרתי כי עליהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, חתמו בפניי על תצהיר זה.

לימור גלנטי, עו"ד
מ.ר. 54704

לימור גלנטי, עו"ד ונוטריון



אמיר פרג'י נחום, ת.ז. 057423477
טליה מרים נחום, ת.ז. 059274522
מרחוב הרב עוזיאל 19, ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד לימור גלנטי ירושלמי
טלפון: 052-6605506, פקס: 03-7255783
מרח' קרית המדע 3, ירושלים

לכבוד,
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז ירושלים הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – עיריית ירושלים

הנדון: כתב התנגדות לתוכנית מס' 101-1420678
בעניין: תוספת קומה ובינוי, רחוב עוזיאל 19, ירושלים

1. הקדמה:

- א. מוגשת בזאת התנגדות לתב"ע שבנדון בעניין הנכס שבנדון, (להלן: "הבניין ברח' עוזיאל") וע"פ ס' 100 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- ב. מבקש התוכנית הינו דייר אחד מתוך 8 דיירים. אישור התוכנית, יוביל לפגיעה בלתי מידתית ובאופן שלא ניתן לשינוי, בזכויות הקנייניות, הבטיחותיות, התכנוניות והכלכליות של שאר המשפחות המתגוררות בבניין.
- ג. מתוך עיון מדוקדק במסמכי התוכנית, בהחלטות ההפקדה ובהמלצות מהנדס העיר, מתגלה צבר של כשלים חמורים ופגמים חוקיים היוורדים לשורשו של עניין ומצדיקים את דחיית התוכנית כליל, כמפורט להלן.

2. פגיעה חמורה בזכות לקניין: גריעת חלקים מהרכוש המשותף, ללא קבלת הסכמת הרוב הנדרש כחוק:

א. התוכנית מביאה להוצאה של מקרקעין מהרכוש המשותף, לטובת תת חלקה 8 (ה"ה חלימי).

ב. בעלות על שטחים נרחבים תשנה את מאזן החלקים ברכוש המשותף ותתן למשפ' חלימי ולאחרים יתרון קנייני, שלא כדין:

○ לנוכח העובדה שהחלק ברכוש המשותף, הינו נגזרת של שטח הבעלות ברצפה, לאחר שחלימי יבנה שטחים נוספים, הוא עלול לטעון, שלא בצדק, שהחלק שלו ברכוש המשותף גדל.

○ כיום בטאבו משפ' חלימי רשומים בשטח של 120 מ"ר כולל שטחי שירות, מתוך 964.38 שזה כ-12% מכלל השטח. לאחר הבניה הם עומד להיות סה"כ בעלים (כולל שירות) של: $153.06 + 17.6 + 136.02 + 18.91 = 325.59$ מ"ר מתוך 1330.60 מוצע, יוצא כ-24% מכלל השטח. חלימי עלולים לטעון להגדלת השטח שלהם ברכוש המשותף לפי 2! מצ"ב טבלת שטחים שצורפו לתב"ע, מסומן א3.

ג. קביעת החוק: נדרש רוב של 75%:

○ וכפי שקובע ס' 71ב(א)(1) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: "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."

○ חלימי, הינו בעלים ובעל זכות ברכוש המשותף של רק כ-16%, שעה שעליו להביא בעלים עם רוב של 75% שיש להם חלק ברכוש המשותף של כ-67%. יש לציין, כי דיירים רבים בבניין חרגו, ולכן חתימתם נובעת מהעובדה שהאחד עוזר לשני. נוצא מצב אבסורדי, שבו יש קבוצה שנהנית שלא כדין מרכוש משותף ואילו המתנגדים לא חרגו ולא קיבלו שום הנאה. נהפוך הוא, המרפסת הקטנה שעשו בה שינויים בשרטוט סומן להריסה. מצ"ב טבלת שטחים ורוב, מסומן ד'.

ד. בניגוד לחוק, הוועדה בישיבתה מיום 17.12.25 קבעה כי נדרש רק רוב של 33%. מצ"ב החלטת הוועדה, מסומן ד'.

○ החלטה זאת של הוועדה, הינה בלתי חוקית בעליל, ועליה להידחות ולהתבטל על הסף. ככזו, היא מטילה ספק רב לגבי מהימנותם של יתר החלטות הוועדה.

ה. נקבע בפסיקה כי מוסד תכנוני לא יכול לקבל החלטות תכנוניות הפוגעות בזכויות הקנייניות:

○ ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 1040-12-23 טג'ניה מולוגטה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (09.05.2024), נפסק: "העוררים לא הוכיחו תימוכין קנייניים" המצדיקים, בהעדר הכרעה שיפוטית מתאימה, ליתן להם היתר לבניה על גג הבית המהווה רכוש משותף."

○ בת"א (שלום י-ם) 37095-03-18 מידה שימונוביץ נ' יהונתן רבינוביץ (03.10.2025): החלטה זו מדגישה כי היתר בנייה תקף תכנונית אינו פוטר את הצורך בהסכמה קניינית מכלל בעלי הדירות לגרעת רכוש משותף, ומבחינה בין סוגיות תכנוניות לקנייניות.

ו. המבקש מסתיר יחידת דיור שבנה: התשריט לתבע מחביא יחידת דיור שהמבקש בנה :

○ המבקש בנה עוד יחידת דיור, מצ"ב תמונה בנספח ח' (הדלדת השחורה- כחוק, הדלת הלבנה, לא כחוק).
○ מנגד, התשריט שצורף לתב"ע, מראה כאילו מדובר ביחידה אחת, מצ"ב תשריט שצורף לתבע, קומה 3, שהינה תת חלקה 8, מסומן א'.
○ מצ"ב תשריט בית משותף של תת חלקה 8, גם שם ניתן לראות שמדובר ביחידת דיור אחת, מסומן א'1.

3. זיקת המתנגדים :

א. מר חלימי יונתן מאיר, הבעלים של הדירה בבניין ברח' עוזיאל 19, בגוש"ח 30164/334/7, בקומה ה-6, הגיש בקשה לשינוי תב"ע.
ב. המתנגדים, מתגוררים באותו הבניין ברח' עוזיאל 19, בתת חלקה 7, בקומה 5. מצ"ב נסח בניין, מסומן א'.

4. פגמים סטטוטוריים חמורים וחריגה קיצונית מסמכות (נושא הדיוריות- כמות דירות מותרת בבניין)

א. סתירה מהותית לתנאי ההפקדה של הוועדה: לא תותר תוספת דיוריות:

• בהוראות התוכנית שהופקדו בפועל (עמוד 10, סעיף ב') נקבע בכתב: "תותר תוספת 2 דיוריות". מצ"ב ההוראות, מסומן ב'.

• הוראה זו עומדת בסתירה מוחלטת, ישירה ומקוממת להחלטה המפורשת של הוועדה המחוזית, אשר קבעה בסעיף 5 לתנאי ההפקדה שלה בלשון שאינה משתמעת לשני פנים: "היות והמדובר בבניין קיים לא תותר תוספת דיוריות". מצ"ב תנאי הפקדה, מסומן ג'.

• לאור האמור, יש לדחות את התב"ע, ולו מעילה זו.

ב. הוספת יחידות דיור ישפיעו משמעותית לרעה על יתר הדיירים. מ8 דיירים יעלה ל12 דיירים, עלייה דרסטית של 50%. לא סביר:

• מבחינה חוקית, המקום אמור להכיל עד 8 יחידות דיור.

• למרבה הצער, בפועל יש 10 יחידות דיור בשל העובדה שדיירים במקום בנו יחידות דיור נוספות, שלא כדין. אישור התב"ע, יוביל לכך, שבמקום יהיו 12 יחידות דיור (משום שהקומה החדשה יהיו בה 2 דירות ולא אחד כמו שמבקש, וכמו שכעת עשה בבית שלו), דבר שישפיע מאוד לרעה על תפיסה של מקומות חניה, שימוש בשטחים משותפים ויצירת לכלוך, צפיפות, רעש, עומס על המעלית, הגדלת הוצאות משותפות, כגון: חשמל, מים וכי'

• בניין שהיה אמור להכיל 8 יחידות דיור, יתווספו אליו עוד 4 יחידות, שהם תוספת של 50% למספר יחידות הדיור שהיה מותר מלכתחילה, שללא ספק מהווה מרחק גדול מידי מהמצב התכנוני שאושר לראשונה ומנוגד לצפיות יתר בעלי הדירות.

• מבקש התבע, בעל תת חלקה 8 פתח יחידת דיור בלתי חוקית, כפי שניתן לראות בתמונות המצ"ב. דלת שחורה, הינה דלת שנבנתה כחוק ע"י הקבלן והדלת הלבנה הינה יחידת דיור חדשה שבנה מבקש התב"ע שלא כחוק, מצ"ב הדירה החוקית והדירה הבלתי חוקית מסומן ג'1.

ג. לא ניתן לשנות את החלטת הוועדה שאין להוסיף יחידות דיור, לנוכח הסתמכות האזרח-

- בעע"מ 4374/08 הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים נ' ג'אלב בדר ו-9 אח' (21.1.2010), נפסק כי אף שלרשויות התכנון סמכות לשנות החלטות שאושרו להפקדה, הדבר מחייב טעמים כבדי משקל, בחינה יסודית של נתונים חדשים ואינטרס ציבורי מובהק, וכי שינוי חד בעמדה ללא הסבר מספק מהווה פגם.

- וכפי שנפסק: " כדי שהרשות תהיה רשאית לשוב ולדון בענין, עליה להביא בחשבון את החלטתה הקודמת, תוצאותיה, מה הטעם שהיה מונח ביסודה ומה הנתון החדש שנתגלה. ... עליה לבחון את המצב החדש בכובד ראש, לשקול ולהעריך אם התקיימו נסיבות חריגות המחייבות מתן פתרון שונה למצב נתון ואם מתקיים במקרה נושא הדיון אינטרס ציבורי מובהק, הגובר על כל אינטרס צר יותר של הפרט או חוג אזרחים מסוים".

5. זיקת הנאה למתנגדים מכוח שנים: מנוגד לשימוש בפועל מזה 50 שנה:

- א. הבניין קיבל היתר בשנת 1977, וסביר להניח שנבנה בסמוך. מצורף מצב רישוי, מסומן ו'.
- ב. המתנגדים הים בעלים רשומים מאז 1999, כמעט 30 שנה.
- ג. כלומר, מזה כ-50 שנה שדיירי הבניין משתמשים במעבר המקורה המשותף, ובכך המתנגדים קיבלו זיקת הנאה מכוח שנים, כמפורט בסעיף 94 לחוק המקרקעין, הקובע: "מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה".

6. פגיעה בזכויות עתידיות להתחדשות עירונית, סיכול פרויקט פיננו-בינוי-

- א. הגג הינו משותף.

- מצורף תשריט בית משותף, בו ניתן לראות כי הגג הינו משותף, מסומן ז'.

- ב. חלימי עלול לטעון שלא כדין שהינו הבעלים הבלעדיים של הגג:

- שלא כדין, מר חלימי עלול ברבות הימים והשנים לטעון, כי הגג הינו שייך לו משום שהוא בנה אותו. גג המבנה המשותף מהווה את "עתודת הקרקע" והתמורה הכלכלית היחידה שיש לבניין להציע ליזמים לצורך מימון פרויקט חיזוק וחיידוש. ניכוס הגג והרחבתו לטובת יחידה פרטית בודדת, בשילוב אילוף העתקת המערכות הטכניות אליו (לפי סעיף 6 להמלצה), ישלול מהמגרש את הכדאיות הכלכלית שלו ויביא להברחת קבלנים.

- ג. הבניין הינו בעל פוטנציאל להתחדשות עירונית:

- הבניין ממוקם ברחוב הרב עוזיאל ומצוי בפוטנציאל מובהק וריאלי לפרויקט התחדשות עירונית (פינוי-בינוי) מכוח תוכנית המתאר המקומית לירושלים 2000, וכפי שקובע סעיף ה' לעיקרי ההוראות את המדיניות של "יצירת עתודות קרקע זמינות לבניית מגורים על ידי עיבוי שכונות, התחדשות עירונית וציפוף המרקם הקיים..."

- ד. לא יינתן היתר בניה שעלול לסכל התחדשות עירונית:

- בערר (ועדות ארציות תכנון ובניה מטה) 2/21 שר אל מיכאל חברה לבניה והשקעות 2015 בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז מרכז (15.06.2021): החלטה זו קובעת כי מתן היתר בנייה נקודתי עלול לסכל תכנון מיטבי של התחדשות עירונית במתחם כולו, וכי מוסדות התכנון מוסמכים למנוע זאת כדי לאפשר גמישות תכנונית.

ה. יש להעדיף את אינטרס הציבור להתחדשות עירונית על פני הזכות הקניינית של דייר אחד:

- הדגיש בסעיף 11 כי "מדובר בתוכנית נקודתית... הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית". אין שום הצדקה תכנונית או ציבורית לשנות את זכויות הבנייה והייעוד (מאזור מגורים 1 למגורים ב') רק כדי להיטיב כלכלית עם יזם ספציפי, תוך השתת נזקים כבדים על השכנים מסביב.
- **עור (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 47/21 דליה חלוץ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל-אביב (04.01.2022):** החלטה זו קובעת כי תוספת בנייה עלולה לסכל תכנון מתגבש של התחדשות עירונית, הן פיזית והן כלכלית, וכי הכשרת בנייה בלתי חוקית מנוגדת לאינטרס הציבורי.

ו. **עיוות חלוקת השטחים וקיפוח דיירי הבניין:**

- אישור התוכנית דנא יעניק למגיש התוכנית יתרון כלכלי עצום ולא הוגן במצב עתידי של חלוקת תמורות במסגרת פינני-בינוי, ויקפח באופן בלתי הדיר את שאר 7 המשפחות בבניין.

7. **כשלים תכנוניים הנדסיים ובנייה בשיטת "טלאי על טלאי"**

א. **יצירת חללי מגורים ותברואה בלתי חוקיים :**

- דוח התוכנית ומכתב המהנדס (סעיף 3) מאשרים כי מוצעים חללים וחדרים בקומה 2- ללא אוורור תקין – הצעה העומדת בניגוד מפורש לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשכ"ה-1970 – חלק ו' (אוורור ובריאות).

ב. **אילוץ בנייה מקוטע ומפגעים סביבתיים ברחוב :**

- סעיף 8 להמלצת המהנדס קובע כי הבנייה בגג ובהרחבות המדורגות תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד.
- קביעה זו פותחת פתח להפיכת הבניין לאתר בנייה נצחי, ליצירת חזיתות מפורקות ("בניין טלאים"), לפגיעה חמורה באסתטיקה של הרחוב ולמפגעי אבק ופיגומים חוזרים ונשנים.

ג. **מפגע אקוסטי קשה עקב העתקת מתקנים טכניים :**

- התוכנית מחייבת העתקה מרוכזת של כלל המערכות הטכניות של הבניין (עשרות דוודי שמש, קולטנים, מערכות מיזוג ומשאבות) אל גג המבנה החדש (סעיף 6).
- דבר זה, יצור מפגע רטט (ויברציות) ורעש קבוע ובלתי סביר עבור הדירות בקומות העליונות, מבלי שהוגש נספח אקוסטי כנדרש בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.

8. **אישור חומרי בנייה זולים ופגיעה בחובת הבנייה באבן ירושלמית:**

- א. סעיף 5 להמלצת המהנדס חושפת כי התוכנית מנסה להנציח 'בנייה קלה' הפולשת מחלקה 96, תוך פגיעה בחובה הסטטוטורית ההיסטורית לבנייה באבן ירושלמית טבעית, מסורתית ומסורתית בשכונה.

9. **סכנה בטיחותית ממשית:**

- א. בבניין נוצרו יחידות דיור חדשות. אף אחד אינו יודע, האם הבניה בוצע בליווי של מהנדס, וכיום ברמיסת רגל, הצדדים מבקשים היתר על יחידות דיור, מבלי שהוצגו תוכניות הנדסיות ע"י מהנדס בנין מוסמך המאשר כי אכן הם עומדים בדרישות ההנדסיות. מדובר בתתי חלקות: 1- אבוחצירא (קומה 2-). מצ"ב 11 החלק שחפרו, מסומן בצבע ירוק.

10. **אי גישה לגג:**

א. ס' 7- כפי שקובע המהנדס בהערותיו, אין גישה לגג למרות שהוא משותף.

11. סיכונים בטיחותיים חמורים, השבתת המקלט והיעדר אישורי חירום-

א. היעדר חוות דעת רשמית של שירותי הכבאות וההצלה:

- טבלת האישורים של התוכנית חושפת כי לא התקבל אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.
- הוספת פיר מעלית והרחבות בבניין מדורג וישן משנת 1976 ללא אישור כבאות המבטיח כי מהלך המדרגות אינו מוצר, מהווה סכנת נפשות מוחשית.

12. ליקויים תחבורתיים והעלמת נתוני שטחי החניה-

א. הסתמכות על נתוני חניה ארכאיים והיעדר אישורי תנועה:

- התוכנית הופקדה ללא חוות דעת של צוות בקרת תכנון תנועה, ומסתמכת ברשלנות על 9 מקומות חניה היסטוריים שאושרו בהיתר המקורי משנת 1976, אשר אינם מותאמים לצפיפות התנועה הנוכחית ברחוב הרב עוזיאל הצר.

ב. העלמת נתוני שטחי החניה מנספח הבינוי:

- מגיש התוכנית השמיט באופן מכוון את סימון שטחי החניה הקיימים והמוצעים (בניגוד לסעיף 12 להמלצת המהנדס).
- זאת, כדי להסתיר את העובדה כי מימוש הבנייה והצבת פיר המעלית יגרסו ויבטלו מקומות חניה פיזיים המשמשים את דיירי הבניין מזה עשרות שנים, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

13. ירידת ערך הנכס -

- א. הפגיעה ברכוש המשותף, פגיעת החניה וסיכול מיזם ההתחדשות העירונית יובילו לירידת ערך קבועה של הדירות הקיימות במבנה. עדות לכך היא דרישתו המפורשת של מהנדס העיר לקבלת כתב שיפוי מלא כנגד תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (סעיף 11), דבר המוכיח כי מוסדות התכנון צופים נזק כלכלי מובהק לסביבה.

14. העמסת עלויות תחזוקה כבדות וכפופות על הדיירים :

- א. העתקת המערכות הטכניות ותפעול מעלית חדשה יטילו עלויות תחזוקה שוטפות כבדות ביותר על דיירי הבניין הקיימים, שחלקם אוכלוסייה מבוגרת שאינה מסוגלת לשאת בנטל כלכלי כפוי זה, שעה שאין להם תועלת משמעותית מהמערכות הטכניות ביחס למבקש התב"ע.
- ב. יש לציין, כי המעלית שתבנה תשרת בעיקר המבקש חלימי, משום שעבור אף אחד מהדיירים, המעלית לא תעצור בקומה שלו, אלא אך ורק לקומה החדשה שתהיה בקומה ד'. כל דירה תצטרך לעלות או לרדת חצי קומה, משום שהדבר לא אפשרי אחרת מבחינה פרקטית בשטח.

15. התנהגות בלתי חוקית ובלתי ראויה של משפ' חלימי, מבקש שינוי התב"ע:

- א. כאמור לעיל, מבקש ההיתר בנה יחידת דיור נוספת בבניין שלא כחוק (הדלת הלבנה-יחידת לא חוקית, הדלת השחורה- יחידה חוקית), **מצ"ב תמונה ג1**.
- ב. במקום בו משפ' חלימי פתחו דלת ושמו דלת לבנה, היה סולם, אשר הוצא משם. במקומו, משפחת חלימי שמו סולם רעוע ולא בטיחותי על מדרגות משותפות, דבר שמהווה סכנה לציבור וכן שימו במדרגות המשותפות שלא כדין. **מצ"ב תמונה של הסולם הארעי שתופס מקום על מדרגות משותפות, מסומן ח**.

ג. כנגד המבקש הוגשה תלונה מס' 2024/7277.00 מ-23.9.2024. מצ"ב פירוט תלונות עבירות בניה, מסומן ח'1.

- אולם למרבה הצער עיריית ירושלים לא פעלה כנגדו ואף סגרה את התיק. דבר שמעמיד שאלות קשות לעניין טוהר בחינת התלונה, דבר שהמערערים שומרים לעצמם לחקור כנגד עובדי העירייה שסגרו את התלונה למרות חריגת הבניה.

- הדברים עולים ביתר שאת לנוכח העובדה שהוגשה תלונה נ' תת חלקה 1 ב-18.2.25 בתיק 2025/3939.00 והתיק עדיין פתוח.

ד. משפ' חלימי הפכו את מדרגות הבניין למחסן, שלא כדין ומשתלטים על שטחים ציבוריים. **מצ"ב תמונה של המדרגות שהפכו למחסן, מסומן ח.**

ה. סגירת חצי מרפסת עם בטון והפיכתה לשטח עיקרי.

ו. סגירת מרפסת נוספת.

ז. לא ייתכן שאדם יעבור על חוקי התכנון והבניה ברגל גסה, ייקבל זכויות בניה. הרצחת וגם ירשת?

16. חוצפתו של המבקש להרוס לאחרים כשהוא חורג להנאתו, ללא כל מפריע ומבקש עוד. מנגד "שמור לי ושמור לך":

א. כאמור לעיל, משפ' חלימי בנו יחידת דיור שלא כדין. המבקש, ברוב חוצפתו בתב"ע מבקש להרוס שינויים בבניין, על אף שהם קלים, כפי שיפורט להלן.

ב. קומת קרקע בתשריט התב"ע. בטאבו מדובר בתת חלקה 3, משפ' מוסן, סגרו מרפסת בבניה קלה, ובתכנית מופיעה להריסה, **מצ"ב חלק רלוונטי מסומן ט'.**

ג. קומה א' בתשריט התב"ע. בטאבו מדובר בתת חלקה 5, משפ' הוויט, בנו גגון במרפסת בבניה קלה, ובתכנית מופיעה להריסה, **מצ"ב חלק רלוונטי מסומן י'.**

ד. קומה ב' בתשריט התב"ע. בטאבו מדובר בתת חלקה 7, משפ' נחום, המתנגדים, סגרו מרפסת בבניה קלה, ובתכנית מופיעה להריסה, **מצ"ב חלק רלוונטי מסומן יא'.**

ה. בשל חריגות הבניה של דיירים אחרים, הם שותקים למבקש ההיתר. נוצר מצב אבסורדי לפיו אנשים חורגים בבניה ומרווחים מכך. ואילו המתנגדים שלא חרגו ושמרו חוק, לא נהנו משטחים נוספים.

17. על חלימי להרוס את חריגות הבניה שלו, כמפורט בס' 6.3.1 לתכנית המבוקשת:

א. וכפי שקובע הסעיף: **"תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת עבירות הבניה של מבקש ההיתר".**

ב. חלימי חרג בדברים הבאים ולא הרס אותם עד היום:

- הוספת יחידת דיור, כמפורט בנספח ח'.
- סגירת שתי מרפסות חלימי, מצ"ב תמונות מסומן יב'.

18. לסיכום:

א. התוכנית גורעת חלקים מהרכוש המשותף ללא הסכמת בעלי הקרקע ועליה להידחות ולו מטעם זה. ככל והוועדה תקבל החלטה תכנונית, שלא כדין, המתנגדים יגישו בקשה דחופה לצו מניעה לנוכח השימוש שלא כדין ברכוש המשותף. התכנית שהוגשה אינה משקפת את המציאות ומסתירה יחידות דיור של המבקש, הוספת יחידות דיור בניגוד לתנאי ההפקדה, עלייה חדה של 50% ביחידות הדיור, פגיעה קניינית חמורה בדיירים משום שפעילותו תסכל פינוי בינוי, כשלים תכנוניים, הדסאיים ובטיחותיים, ירידת ערך הנכס, העמסת עלויות תחזוקה כבדות וכפופות על הדיירים, חוסר ניקיון כפיים של המבקש לצד חריגות הבניה שלו, המבקש חורג ומבקש עוד וחריגות קלות של יתר הדיירים מבקש להרוס.

ב. לאור האמור לעיל מתבקשת הוועדה הנכבדת:

- לדחות את התוכנית לחלוטין במתכונתה המופקדת.

- יש לעכב קבלת החלטה ע"י מוסדות התכנון עד להכרעת ביהמ"ש לעניין השאלה הקניינית:

- בדנ"מ 668/11 בני אליעזר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (נבו 24.7.2011), נפסק: "בנסיבות אלה, נפסק כי אין "תימוכין קנייניים" לבקשת ההיתר, ומן הטעם הזה רשאים מוסדות התכנון לעכב את ההכרעה במתן ההיתר עד לבירור הזכויות הקנייניות המהותיות."

- לחלופין, להתנות כל קידום של התוכנית במילוי התנאים המצטברים הבאים: מחיקה מוחלטת של סעיף הדיוריות מהוראות התוכנית; החזרה פיזית מלאה של המקלט לייעודו הממוגן וסגירת תיק עבירת הבנייה באופן סופי; קבלת הסכמה קניינית מפורשת בכתב של 75% לפחות מדיירי המבנה המשותף; הריסה בפועל של הפלישה מחלקה 96 כפי שנקבע בסעיף 5; וקבלת חוות דעת חיוביות של שירותי הכבאות ואגף התנועה.

- לזמן את המתנגדים ואת שאר דיירי הבניין להשמיע את טיעוניהם בעל פה בפני הוועדה שתדון בהתנגדויות.

19. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.

לימור גלנטי, עו"ד
מ.ר. 54704

לימור גלנטי, עו"ד ונוטריון

תוכן עניינים:

נספח	נושא	עמודים
א	תשריט שצורף לתב"ע	10
	קומה 3, תת חלקה 8 בטאבו	
1א	תשריט בית משותף תת חלקה 8	13
2א	נסח	15
3א	שטחים שפורטו בתב"ע	19
ב	הוראות תכנית	21
ג	תנאי הפקדה	40
1ג	יחידת דיור לא חוקית שבנה מבקש התבע	44
ד	טבלת שטחים	46
ה	החלטת וועדה	48
ו	מצב רישוי	51
ז	תשריט בית משותף- הגג משותף	53
1ז	חפירות של אבוחצירא	56
ח	תמונה של הסולם הארעי שתופס מקום על מדרגות משותפות	58
	מדרגות שהפכו למחסן	
1ח	פירוט תלונות בגין עבירות בניה	60
ט	שטחים להריסה- משפ' מוסן	62
י	שטחים להריסה- משפ' הוויט	65
יא	שטחים להריסה- משפ' נחום	68
יב	חלימי- סגירת 2 מרפסות	71

ייפוי כח

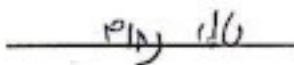
אני החתום מטה **אמיר נחום, ת.ז. 057423477 וטליה נחום, ת.ז. 059274522**, מטנה בזה את עורכי הדין **לימור גלנטי, עו"ד מ.ר. 54704 ונוטריון** להיות באי כחי, בעניין **הגשת התנגדות לתביעה מס' 1420678** בעניין הנכס הנמצא בכתובת הרב עזריאל 19, בית וגן, נוש"ח 30164/334.

מבלי למנוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי למנוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רמאית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל במי כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פסייד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהגני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
15. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטור ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 13.5.26


טליה נחום


אמיר נחום

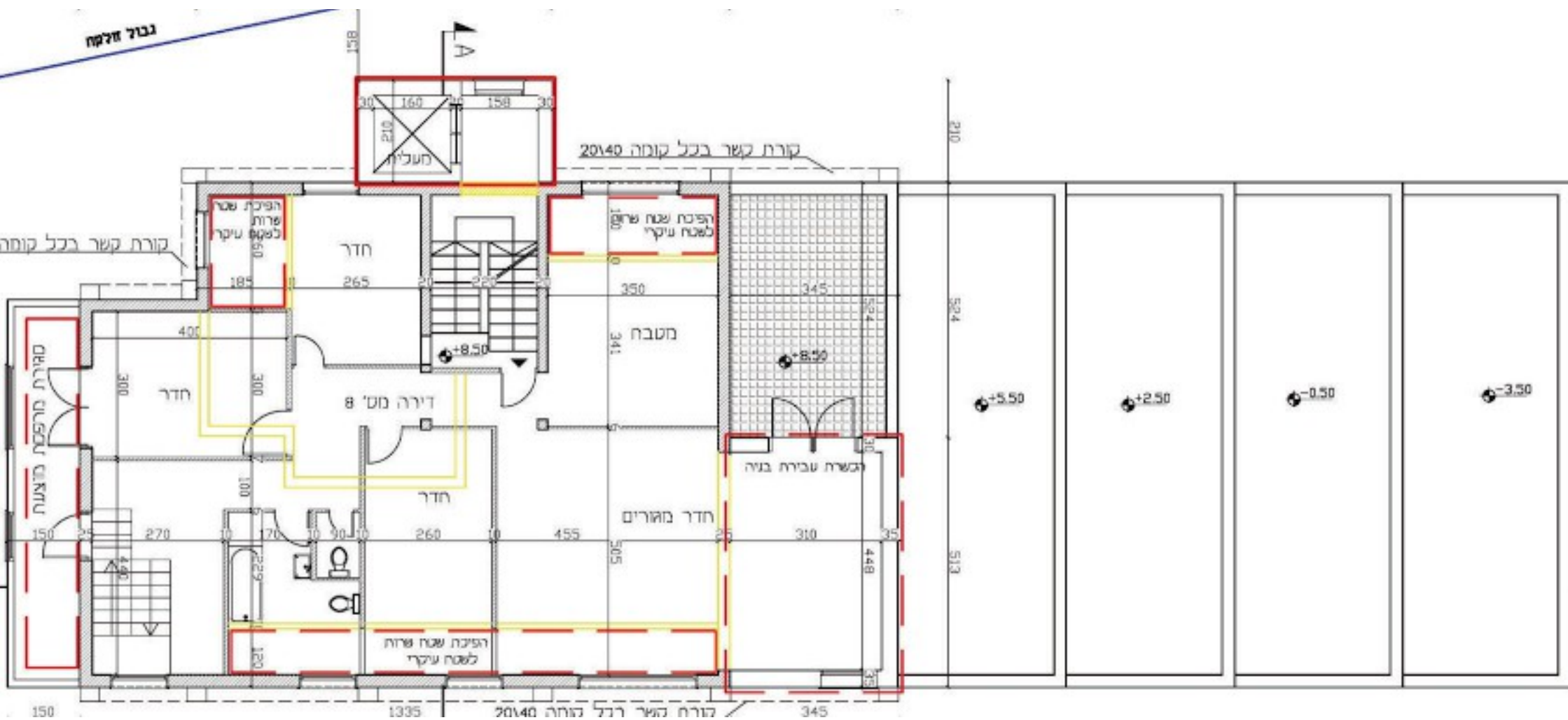
לימור גלנטי, עו"ד

מ.ר. 54704

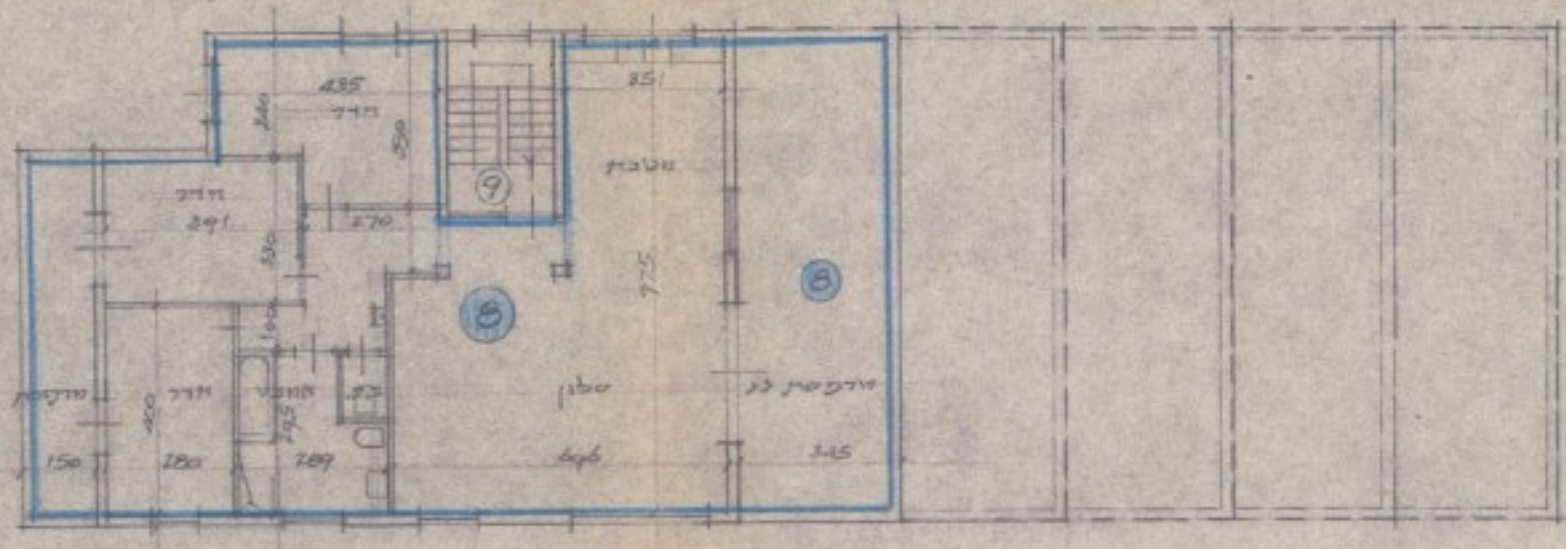
לימור גלנטי, עו"ד

הגני מאשרת את חתימת מרשי הנ"ל.

א	תשריט שצורף לתב"ע קומה 3, תת חלקה 8 בטאבו
---	--



תשריט בית משותף	1א
תת חלקה 8	



14 יחידת קומה שישית

	נספח
נסח	2א

124431

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30164 חלקה: 334

הנכס נוצר ע"י שטר:	3290/2011	מיום:	07/02/2011	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	
עיריית ירושלים	795	9	מצוי	4147/1979	

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק					3290/2011/1028
הערות:	החלטת הועדה לתכנון ובניה				

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
95	ראשונה	47/355

בעלויות

מכר	גלוק פאול	ת.ז.	2605399	1 / 2	52707/1990
מכר	גלוק נחמה	ת.ז.	6506845	1 / 2	52707/1990

הערות

הערת אזהרה	אביחצירה אריאל	דרכון צרפתי	07AT04532	4646/2015/1
	טפירו אביחצירה מישל	דרכון צרפתי	09PR52785	
הערות:	בגין חוזה			

הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	18100/2015/1
הלוואים:	אביחצירה אריאל ומישל			

הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מיסוי מקרקעין (מס שבח) ירושלים			18832/2015/1
סכום:	131,384 ₪			

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
96	שניה	48/355

בעלויות

מכר	רפפורט משה אלעזר	דרכון	Z 7534927	1 / 2	22511/2004/1
-----	------------------	-------	-----------	-------	--------------

124431

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30164 חלקה: 334

מכר	רפפורט יהודית	דרכון	F 0387310	1 / 2	22511/2004/1
-----	---------------	-------	-----------	-------	--------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
92	שלישית	46/355

בעלויות

מכר	מוסן חנה	ת.ז.	5362244	בשלמות	2047/1982
-----	----------	------	---------	--------	-----------

הערות

הערת אזהרה	מוסן חיים	בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	הערות:	בשלמות	5372/1983
------------	-----------	---------------------------------	--------	--------	-----------

הערת אזהרה	משרד הבטחון	להמנע מלעשות עסקה שטר מקורי 6885/2/81	הערות:	בשלמות	54190/1990
------------	-------------	--	--------	--------	------------

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
71	רביעית	36/355

בעלויות

מכר	מדינת ישראל, משרד הבטחון, אגף בני ונכסים	בשלמות	1498/1984
-----	---	--------	-----------

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
96	רביעית	48/355

בעלויות

מכר	הוויט גוליאן שלום	ת.ז.	11864303	1 / 2	22/1980
מכר	הוויט גיג'ט	ת.ז.	11864311	1 / 2	22/1980

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
71	חמישית	35/355

124431

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30164 חלקה: 334

בעלויות

44579/2025/1	1 / 4	51910974	ת.ז.	מוסן יוסף	ירושה
44579/2025/1	1 / 4	53622445	ת.ז.	פאר חנה טל	ירושה
44579/2025/1	1 / 4	55700702	ת.ז.	בק שרית	ירושה
44579/2025/1	1 / 4	59719070	ת.ז.	מוסן אברהם	ירושה

תת חלקה 7

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
35/355	69	חמישית

בעלויות

15619/1999/1	1 / 2	57423477	ת.ז.	נחום אמיר	מכר
15619/1999/1	1 / 2	59274522	ת.ז.	נחום טלי	מכר

תת חלקה 8

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
60/355	120	שישית

בעלויות

3678/2017/1	1 / 2	321111494	ת.ז.	חלימי יונתן מאיר	מכר
3678/2017/1	1 / 2	324496751	ת.ז.	חלימי שמחה	מכר

משכנתאות

3678/2017/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

	נספח
שטחים שפורטו בתב"ע	א3

טבלת נמחים:

מרפסות			סה"כ (במ"ר)			שטח שרות (במ"ר)			שטח עיקרי (במ"ר)			
מרפסת זיו לא מקורות	מרפסת זיו מקורות	מרפסת גג לא מקורות	סה"כ	מוצע	מאגשר	סה"כ	מוצע	מאגשר *	סה"כ	מוצע	מאגשר *	
—	—	—	187.05	95.63	91.42	22.42	22.42	—	164.63	73.21	91.42	קומה 2-
—	—	35.77	278.94	8.35	270.59	187.52	8.35	179.17	91.42	—	91.42	קומה 1-
—	—	35.77	131.93	8.35	123.58	40.51	8.35	32.16	91.42	—	91.42	קומת קרקע
—	11.95	35.77	208.60	8.35	200.25	48.93	8.35	40.58	159.67	—	159.67	קומה א
—	11.95	35.77	176.79	8.35	168.44	44.83	8.35	36.48	131.96	—	131.96	קומה ב
—	—	18.07	170.66	60.56	110.10	17.60	8.35	9.25	153.06	52.21	100.85	קומה ג
11.95	—	—	154.93	154.93	—	18.91	18.91	—	136.02	136.02	—	קומה ד
—	—	—	21.70	21.70	—	21.70	21.70	—	—	—	—	קומת גג
11.95	23.90	161.15	1330.60	366.22	964.38	402.42	104.78	297.64	928.18	261.44	666.74	סה"כ

	נספח
הוראות תכנית	ב

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1420678

תוספת קומה ובנייה רחוב עוזיאל 19, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/01/2026

להפקיד את התכנית

15/04/2026

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005433238/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש: 30164 חלקה: 334, רחוב עוזיאל 19, בית וגן, ירושלים.
התכנית החלה במגרש הינה 1042 ייעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.
בשטח התכנית קיים מבנה מגורים מדורג בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.,
בבנין קיימות 8 יח"ד מאושרות, מס' היתר מקורי של הבנין הינו תיק: 1975/513.00
בתכנית זו מוצעת תוספת בקומת 2-, תוספת קומה עבור תוספת בנייה להרחבת יח"ד ותוספת מעלית לבנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומה ובנייה רחוב עוזיאל 19, ירושלים
------------	-------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	101-1420678
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.795 דונם
------------	-------------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	---------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
---	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
----------------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-------------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
---	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	217600
קואורדינאטה Y	630975

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרב עוזיאל	19	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30164	מוסדר	חלק	334	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>1042</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 1042.	2566	2192		20/09/1979



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					קרן גילייט בן שטרית		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		קרן גילייט בן שטרית		לא
בינוי	מחייב חלקית	נספח בינוי מחייב לעניין קומות ושטחי בנייה מרביים.			11/02/2026	יוטא יעקובוביץ	10: 46 11/02/2026	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250		31/03/2024	זלמן וולף	09: 43 06/01/2025	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	יונתן מאיר חלימי			ירושלים	הרב עוזיאל	19	02-6500018	yoni.7@icloud.com

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	קרן גילייט בן שטרית	28840482		ירושלים	ירמיהו	9	053-3126139	arc5386199@gmail.com
	מודד	זלמן וולף	1522		כפר חב"ד	עטרת ראש	4		
עורך משנה	הנדסאי	יוטא יעקובוביץ	49386/ה		ירושלים	ירמיהו	9		arc5386199@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת קומה חדשה עבור תוספת בנייה להרחבת יח"ד, תוספת בנייה ומעלית לבניין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.

2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת בנייה ומעלית, כמפורט בנספח הבינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה עבור הרחבת יח"ד כמפורט בנספח הבינוי.

3. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

4. קביעת קווי בניין לבניין כאמור.

5. הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ל- 5 קומות מעל

הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.

7. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	להריסה
מגורים ב'	1	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	795	100
סה"כ	795	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	797.52	100
סה"כ	797.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי תותר תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. תותר תוספת בנייה, מעלית וחדר מדרגות כמפורט בנספח מס' 1. 2. תותר תוספת בנייה בקומה 2- עבור הרחבת יח"ד כמפורט בנספח מס' 1 3. תותר תוספת בנייה בקומה ג' עבור הרחבת יח"ד כמפורט בנספח מס' 1. 4. תותר תוספת קומה ומרפסות עבור הרחבת יח"ד שמתחתיה כמפורט בנספח מס' 1. 5. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות מירבי ושטחי בנייה מירביים. 6- תותר תוספת עמודים לחיזוק המבנה הקיים הכל בהתאם לנדרש ע"פ תקן 413. 7- קווי הבניין: קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי. 8- עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב	בינוי היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(2) כמסומן בתשריט.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 ניהול מי נגר**

1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. 2. רוס מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תברואה וכבאות.

6.3 הוראות אחרות**6.3.1 הריסות ופינויים**

1. כל מבנה/גדר/עמוד/ אלמנט אשר מסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי הינו מיועד להריסה.
2. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת עבירות הבניה של מבקש הבקשה להיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בקומות הקיימות	הרחבות הבינוי בקומות הקיימות מלבד קומת הגג יבוצעו בהינף אחד
2	תוספת הרחבת יח"ד בגג	תוספת בנייה על הגג והמעלית תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.

דוח תאי שטח לתכנית - 101-1420678		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1	מגורים ב'	797.5187
סה"כ תאי שטח - 1	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 797.5	

	מרבי מעל לקרקע				
б τφρ	морт		τφρ н	y	q
	1357	100	797.5 2	8	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
πн π φ б y φ					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
уа ^α φм	ó	ú мφτφ	млпн	φ	
π φ πмφтс πмφтρκρμφלת^γ • φ Σ б у Σ б тлφלת б φ н φ ς б о π πмφту πмφтρκρμφלת •					
κ πнлмт πнлмтκρμφלת^γ • ς πнлнρ πнлнκπктнτφלת •					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
б					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
нлφ-нлφ φ	н	φ	с	Σ	לתלφ φ
φ φ π φ					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
б					תמ"א 35
б					תמ"א 1
б					תמ"א 18
					אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ב		
מבני ציבור	ב		
עתודות / אחר	ב		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

π	π ב
π q	
π	μπηλστυ q б γ π мφζ φ ζολмсп ооп φ γ б κ мнoпκнллт q б ооп π φнпκнκнлмм γ б ζ нлнл б π φ б б

MTKOKHΛHΠ ú ϕ b φó φ	
ηληρ ηπ πμπηλστυ ϕ Ξλᾶπ γ Σμφ γ μπηλστυ ϕ φ	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
ב		התאמה לחזון העיר
ב		כלכלת היישוב/ הרשות:
ב		השפעות חברתיות:
ב		תשתיות ותחבורה:
ב		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:		
φ	K	φ1
	πηλμτ	πηλμτκομρμφλτ
φ		
	φ b	
φ		πη
	Σ	οφᾶ
φóπη	ú	ó
		ú
		φ3

	נספח
תנאי הפקדה	ג

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

קיים תיק עביר בניה 2012/3151.00 - משנת 2017 - עבור הכשרת מקלט לעסק/מגורים. תנאי להפקדת התוכנית קבלת אישור פיקוח והבניה להכשרת המקלט. חשוב לציין כי לא יבטל מקלט קיים כל עוד לא ניתן פתרון מיטן חילופי ליחיד.

בקומה 2 - התוכנית מציעה הרחבות על חשבון מעבר מקורה משותף. מהלך זה מחייב קבלת הסכמות בשיעור 33% מבני הזכויות, בהתאם לתקנות

מוצעים חללים (חדרים) ללא אזור תיקי (לדוגמה קומה 2), יש להציע בינוי העומד בדרישות תקנות התכנון והבניה לענין אזור, חזית מזרחית בקומות מוצעות יש להציע פתחים בדומה לקיים, כמו כן בחזית מערבית.

בחלקה מצרנית 96 קיימת הרחבת בניה אשר פולשת לגבולות התוכנית. ככל הנראה נבנתה ללא היתר, מדובר בבניה קלה לפי GIS. יש לסמן להריסה את כל העבירות הבניה בתחום התוכנית. יש לסמן להריסה את הפלישה יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.

לדיריים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציע בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.

יש לקבוע בהוראות התכנית שינוי בבינוי כמפורט: הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחיד בנפרד ללא תלות ביחיד אחרות. בחזיתות מזרחיות - תתאפשר הרחבת דיוור לכל יחיד בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחיד אחרות כל עוד ההרחבות יוצעו בקו אחיד באותה החזית ובאותה הקומה.

יש להשלים חו"ד: הרשות הארצית לכבאות והצלה, תבראה

שלחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מניש התוכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי וכיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

בנספח בינוי יש להציג שטח הניה מוצע וקיים.
יש לציין את מספר הדירה בתכניות הקומות בנספח הבינוי
בתוכנית כיתוח/קרקע יש להציג מקומות חניה בהתאם למאושר בהיתר.

10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעת בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעת בתיבות הדואר בתחום התכנית ושל הבניינים במגרשים המצרניים. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי ממני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.
12. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מחמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

	נספח
יחידת דיור בלתי חוקית שבנה מבקש התבע	ג1



	נספח
טבלת שטחים	ד

הרוב הנדרש לשם הוצאת חלקים מהרכוש המשותף

תת חלקה	משפחה	שטח רצפה	חלק ברכוש המשותף (מונה)	חלק ברכוש המשותף (באחוזים)
1	אביחצירה	95	47	13.24%
2	רפפורט	96	48	13.52%
3	מוסן	92	46	12.96%
4	משרד הביטחון	71	36	10.14%
5	הוויט	96	48	13.52%
6	מוסן	70	35	9.86%
7	נחום	69	35	9.86%
8	חלימי	120	60	16.90%
סהכ		709	355	1

החלק של חלימי	
רצפה	16.93%
רכוש משותף	16.90%

החובה החוקית	
רצפה	75.00%
רכוש משותף	66.67%

חסר לחלימי	
רצפה	-58.07%
רכוש משותף	-49.77%

	נספח
החלטת וועדה	ה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

קיים תיק עביר בניה 2012/3151.00 - משנת 2017 - עבור הכשרת מקלט לעסק/מגורים. תנאי להפקדת התוכנית קבלת אישור פיקוח והבניה להכשרת המקלט. חשוב לציין כי לא יבטל מקלט קיים כל עוד לא ניתן פתרון מיטן חילופי ליחיד.

בקומה 2 - התוכנית מציעה הרחבות על חשבון מעבר מקורה משותף. מהלך זה מחייב קבלת הסכמות בשיעור 33% מבעלי הזכויות, בהתאם לתקנות

מוצעים חללים (חדרים) ללא אזור תיקני (לדוגמה קומה 2), יש להציע בינוי העומד בדרישות תקנות התכנון והבניה לענין אזור, חזית מזרחית בקומות מוצעות יש להציע פתחים בדומה לקיים, כמו כן בחזית מערבית.

בחלקה מצרנית 96 קיימת הרחבת בניה אשר פולשת לגבולות התוכנית. ככל הנראה נבנתה ללא היתר, מדובר בבניה קלה לפי GIS. יש לסמן להריסה את כל העבירות הבניה בתחום התוכנית. יש לסמן להריסה את הפלישה יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.

לדיריים תישמר בישה חופשית לגג לפיכך, יש להציע בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.

יש לקבוע בהוראות התכנית שינוי בבינוי כמפורט: הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחיד בנפרד ללא תלות ביחיד אחרות. בחזיתות מזרחיות - תתאפשר הרחבת דיוור לכל יחיד בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחיד אחרות כל עוד ההרחבות יוצעו בקו אחיד באותה החזית ובאותה הקומה.

יש להשלים חו"ד: הרשות הארצית לכבאות והצלה, תבראה

שלוחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מניש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי וכיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

בנספח בינוי יש להציג שטח הניה מוצע וקיים.
יש לציין את מספר הדירה בתכניות הקומות בנספח הבינוי
בתוכנית כיתוח/קרקע יש להציג מקומות חניה בהתאם למאושר בהיתר.

	נספח
מצב רישוי	ו

ייעודי ושימושי קרקע

מידע תכנוני כולל על יחידת קרקע

רחוב: הרב עוזיאל 19



תב"ע

תב"ע	שם תוכנית	סוג תוכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
1420678	תוספת קומה ובנייה רחוב עוזיאל 19, ירושלים	-	הופקדה	24/04/2026

מגרשים

תב"ע	תא שטח	יעוד	שטח במ"ר	סכום זכויות בניה	אחוז זכויות בניה	סטטוס	תאריך סטטוס
לא נמצאו נתונים							

תכניות אב ומתאר שכונתיות

מספר	שכונה	סוג תוכנית	שטח במטר מרובע
לא נמצאו נתונים			

מידע להיתר

מספר תיק +	סוג בקשה	סטטוס	תאריך סטטוס	שם מבקש	מספר אליפסה
לא נמצאו נתונים					

רישוי בניה

מספר תיק +	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס רישוי	תאריך סטטוס	סטטוס פיקוח	מבקש
1975/0513.00	24/07/1975	בניה חדשה / בניין חדש	הוכנה טיוטת היתר בניה	05/07/1976	-	מאיר לוי אליקו
1975/0513.01	08/05/1977	שינויים בבנין קיים	הוכנה טיוטת היתר בניה	21/11/1977	-	מאיר לוי אליהו

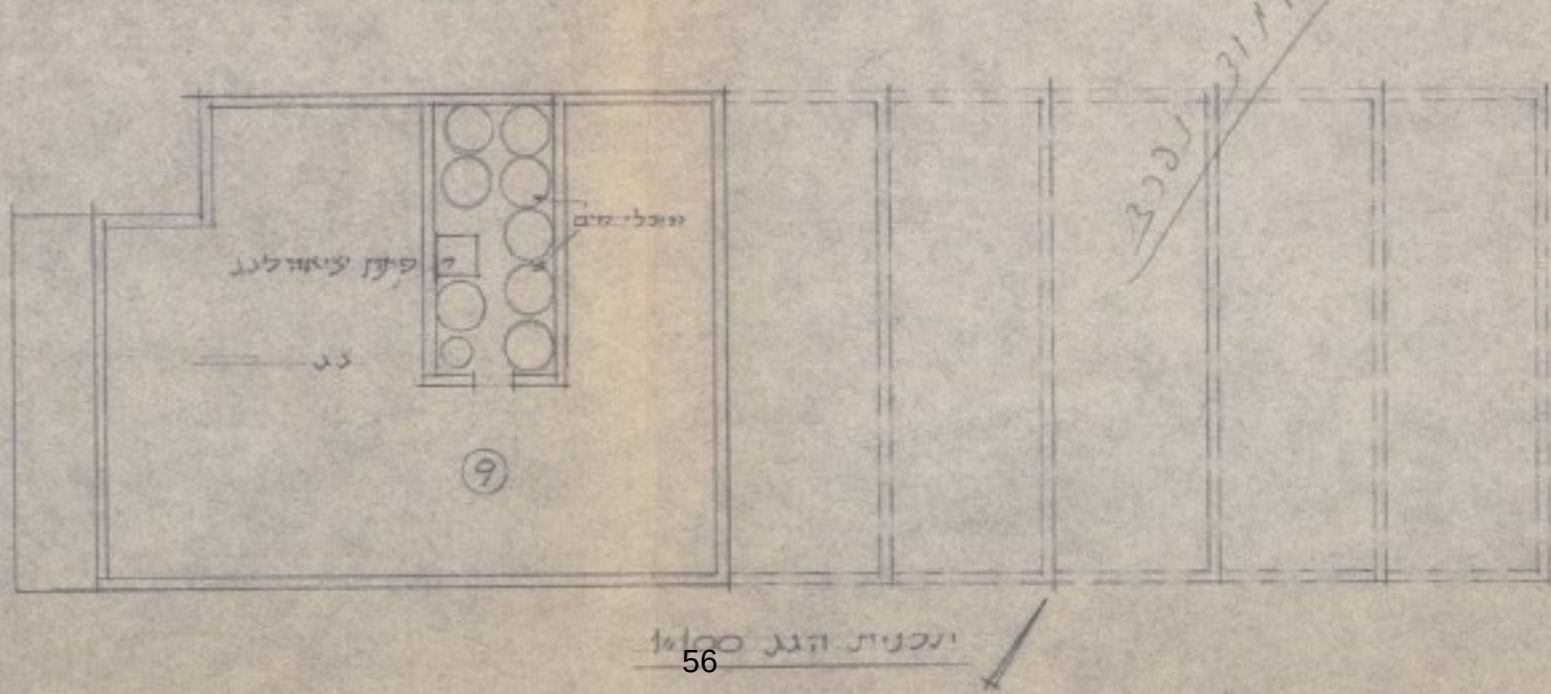
	נספח
תשריט בית משותף- הגג משותף	ז

מס' היצירות	8	מס' היצירות	8
מס' הקומות	6	מס' היצירות	8
מס' המכנים	1	מס' היצירות	8
שטח המגרש	865 מ ²	מס' היצירות	8
נוש	30164	מס' היצירות	8
חלקת	64	מס' היצירות	8
כתובות	מס' היצירות	מס' היצירות	8



4147-1979-1 02

קומה	מאזן היתרון	משך דירה בשנה	מס' חלוקת המשכנתא	דריסה	מחיר	יחס	שטח ישיבה מ ²	צפיפות	צבע
קומה אפונה	דירת 4 חדרים, מטבח שירותים ומחסן	(1)	64/1	87°	8°	95°	/	/	אדום
קומה שניה	דירת 4 חדרים מטבח, שירותים ומחסן	(2)	64/2	85°	11°	96°	/	/	כהול
קומה שלישית	דירת 4 חדרים מטבח שירותים ומחסן	(3)	64/3	85°	7	92°	/	/	אדום
קומה רביעית	דירת 3 חדרים מטבח שירותים ומחסן	(4)	64/4	81°	10°	71°	/	/	כהול
קומה רביעית	דירת 4 חדרים מטבח שירותים ומחסן	(5)	64/5	86°	10	96	/	/	אדום
קומה נישית	דירת 3 חדרים מטבח שירותים ומחסן	(6)	64/6	81°	10°	71°	/	/	כהול
קומה חמישית	דירת 3 חדרים מטבח שירותים ומחסן	(7)	64/7	81°	8°	69°	/	/	אדום
קומה שישית	דירת 4 חדרים מטבח שירותים ומחסן	(8)	64/8	108°	12°	120°	/	/	כהול
קומה ששית	הטורים המופיעים ב-9 כגון חדר ואילנות וקבלת אידי היסק קניות, כיור, צנ עיצוב שטח עמידים וכד' מקווים שטח משותף	(9)	55/9						



ז1	חפירות של אבוחצירא- מסומן בירוק
----	------------------------------------

נושא	נספח
תמונה של הסולם הארעי שתופס מקום על מדרגות משותפות ושל המדרגות שהפכו למחסן	ח



ח1	פירוט תלונות בגין עבירות בניה
----	-------------------------------

עבירות בניה

מספר תיק	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס	תאריך סטטוס	סוג עבירה
2006/3599.00	16/02/2006	תלונה	תיק נסגר	22/03/2006	בניה ללא היתר
2014/3362.00	30/01/2014	תלונה	נפתח תיק פיקוח	19/02/2014	שימוש חורג/שמי יעוד
2014/4615.00	15/05/2014	תלונה	תיק נסגר	15/05/2014	שימוש חורג/שמי יעוד
2017/3151.00	09/01/2017	תלונה	נפתח תיק פיקוח	21/03/2017	הכשרת מקלט לעסק/מגור
2024/7277.00	23/09/2024	תלונה	תיק נסגר	05/02/2025	בניה בניגוד להיתר
2025/3939.00	18/02/2025	תלונה	התקבלה תלונה	18/02/2025	בניה ללא היתר

תצ"ר

מספר תיק	מספר אליפסה	תאריך אליפסה	יזם	מודד	סטטוס	תאריך סטטוס
לא נמצאו נתונים						

רשימת השימור

מספר תיק	שם	רחוב	שכונה	שימוש בהווה	יעוד בהווה	סטטוס
לא נמצאו נתונים						

חוות דעת שימור

מספר תיק	סיבת פניה	סטטוס	תאריך סטטוס	תיק רישוי	תב"ע
לא נמצאו נתונים					

ט	שטחים להריסה- משפי' מוסן
---	--------------------------

י	שטחים להריסה- משפ' הוויט
---	--------------------------

יא	שטחים להריסה- משפ' נחום
----	-------------------------

יב	חלימי- סגירת 2 מרפסות
----	-----------------------



