

18 למרץ 2024

לכבוד

גב' רוזנבלום אתי, יועמ"ש
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים

הגב' שירה תלמי באבאי, יו"ר
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים

נכבדי שלום,

הנדון: כתב התנגדות דנה אשר ואהובה – תכנית מופקדת 101-0668707

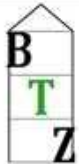
מרשיי, דנה אשר ואהובה, בעלים בדירת קרקע ברח' אביר יעקב 15 נווה יעקב י-ם, הופתעו ונדהמו מהפקדתה של התכנית שבנדון להתנגדויות אשר נפלה עליהם כרעם ביום בהיר. משפחת דנה המורחבת כוללת את בני הזוג דנה אהובה ואשר ו-8 ילדיהם כמשפחה ברוכת ילדים, שהתגוררו במקום מזה עשרות שנים מאז הקמת המבנה. כיום מתגוררות במקום 3 משפחות כולל דנה אשר ואהובה, ו-2 בנותיהן הנשואות עם ילדיהן.

- מרשיי למודי סבל מפרשת פרוייקט מגורים "נווה-יעקב מזרח", במסגרתו נמסרו לציבור דיירים דירות מגורים ללא תשתיות בסיסיות של חשמל מים ביוב גז ועוד, כאשר בזמנו היו בני הזוג דנה ממובילי המחאה הציבורית והמאבק המשפטי הצודקים של ציבור הדיירים - נגד עמותת "כולל צבי אלימלך" שהקימה את הפרוייקט ושכיום היא מגישת התכנית המופקדת. מחאה ומאבק שאמורים היו להיצרב בתודעה הציבורית עד היום!!

- מלכתחילה לא ברור איך בכלל עמדה התכנית המופקדת בשלב בחינת תנאי סף בועדה הנכבדה, שעה שהיא מתיימרת להחיל עצמה על קרקע פרטית שבבעלות משפ' דנה - מכוחו של פס"ד חלוט שניתן בפרשה ובמסגרת הסכסוך המשפטי בין מגישת התכנית לבין משפ' דנה - וזאת כפיצוי עבור התלאות הרבות שעברה משפחת דנה שנותרו עם דירה ללא תשתיות ולא ראווה לאכלוס אדם. התכנית אף מתיימרת למקם בקרקע הפרטית של משפ' דנה מבנים חדשים ולהרוס במקומם מבנים השייכים לדנה והכל באותה קרקע פרטית!**

- התכנית המופקדת מתיימרת להוסיף 2 מבנים במגרש בו קיים כבר מבנה אחד, ובניגוד להוראות התכנית המתארית המאושרת המגבילה את מספר המבנים במגרש ל-2 בלבד ומחריגה תוספת מבנים - בעריכתה ואישורה של תכנית בינוי ופיתוח למבנן כולו – אשר לא נערכה ולא קיימת. התכנון המוצע הוא להוספת 2 מבנים בני 8 קומות בקווי בניין מינמליים של 2 מ' (ללא דו"ח משטר רוחות והצללה) ובדיוק ממול למבנה הקיים בו מתגוררת משפ' דנה - באופן שחוסם ראות קיימת מזה עשרות שנים ובצפיפות בינוי חריגה במגרש!

- מסמכי התכנית המופקדת לא עומדים לא בהחלטת ההפקדה ולא בעקרון מנחה בחו"ד מהנדס העיר, לגבי שטחי בינוי שלא אמורים להיות מסומנים להריסה מלכתחילה – בהם בינוי שלא נדרש להיתר בניה, או בניה לא קלה הנמצאת בתוך גבולות מגרש, והפונה לשטח פתוח ולטופוגרפיה מדרונית – כולם בחצר משפ' דנה!



- לכל אלו מצטרפת העובדה המצערת והיא שחורף צמידות ליער "מיר" והשפעה סביבתית ברורה שעשויה להיות לתכנית המופקדת עליו, כולל על החי והצומח שבו, לא נערך מסמך בחינה סביבתית כגון סקר טבע או תסקיר השפעה על הסביבה או חו"ד סביבתית טרם הפקדת התכנית להתנגדויות – כך שהפקדת התכנית ללא הבחינה הסביבתית המתבקשת - לא עולה בקנה אחד עם מסמך מנהל התכנון "מבט- תכנון ראוי", סותרת את תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003, ולא סבירה בעליל.
- כל אלו הם גם תוצר להעדר שיתוף ציבור ותיאום הולם, ובייחוד בנסיבות הפרשה. ובשלב מסויים התכנית הועמדה לסגירה בגין אי שיתוף ציבור ותיאום מולו, ולאחר שהועדה הנכבדה התרשמה בצדק שלא נערך שיתוף ציבור. בדיון ההפקדה הוצג לועדה הנכבדה מצג לפיו לכאורה נעשה שיתוף הציבור הנדרש, אלא שהלכה למעשה משפ' דנה לא רק שלא שותפה, אלא הופתעה ללמוד על התכנית כמו רעם ביום בהיר – ומפרסום שלט!

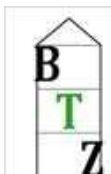
א. רקע והשתלשלות כרונולוגית

1. המתנגדים משפ' דנה הם בעלי דירת הקרקע והחצר וכל הבנוי בה ברח' אביר יעקב 15, גוש 30649 חלקה 84, הנמצאים בחזית המזרחית של הבית המשותף, הפונה לשטח פתוח ולטופוגרפיה המדרונית הצמודה ליער מיר בשכונת נווה יעקב מזרח. כפי שנראה להלן, הבעלות בחצר שייכת למש' דנה מכוח פס"ד חלוט זה עשרות שנים. בית משפחת דנה והחצר הפרטית:



מצ"ב אישור זכויות + תצ"א לדירת הקרקע ולחצר וכל הבנוי בה שבבעלות משפ' דנה, כנספח 1

2. מדובר במגורים בפרוייקט שעמד במרכז של מחאה ציבורית בשנות ה-90, אותה הובילו בין היתר משפ' דנה. מלכתחילה נמנעו הרשויות מלהתערב בהתנהלות החברה הקבלנית "עמותת כולל צבי אלימלך", באופן כזה שיבטיח את האינטרס הציבורי של ציבור רוכשי הדירות אשר משך שנים סבל מהעדר פיתוח ותשתיות בסיסיות בהן חשמל, מים, ביוב ועוד. המצב הגיע לידי כך שציבור דיירים נאלץ להסדיר את התשתיות בעצמם ולקבל מעיריית ירושלים טופס 4 מותנה חרף העדר התשתיות – כמצויין בתכתובת מול עיריית ירושלים.
- מצ"ב מסמכים לעניין הסערה הציבורית שעורר פרוייקט המגורים שהקימה מגישת התכנית, כנספח 2
- מצ"ב מכתב עיריית י-ם לציבור הדיירים למתן טופס 4 בהעדר תשתיות ובכפוף להסדרה עצמית, נספח 3



3. כתוצאה מכך נפתחה שורת הליכים משפטיים בין העמותה מגישת התכנית, לבין ציבור רוכשי הדירות ומובילי המחאה הציבורית אשר מבין מי שעמדו בראשה היו מרשיי דנה אשר ואהובה. כך, בשנת 1993 תבעו דנה אשר ואהובה את מגישת התכנית בגין מסירת דירה ללא תשתיות בסיסיות ועם ליקויי בניה חמורים שלא מאפשרים אכלוס ומגורים סבירים. בתגובה לכך תבעה מגישת התכנית את משפ' דנה בטענה להוצאת דיבה ולשון הרע.

4. בהמשך לכך הגישה מגישת התכנית תובענה לבג"ץ וביקשה צו ביניים נגד שידור תכנית כולבוטק בזמנו, בה הופיע מר דנה שתיאר את המתרחש בפרוייקט המגורים אותו הקימה מגישת התכנית. סופו של יום הבקשה לצו ביניים שהגישה העמותה נדחתה וגם העתירה נמחקה.

מצ"ב העתק שורת הליכים משפטיים בין משפ' דנה למגישת התכנית עמותת כולל צבי אלימלך, נספח 4

5. השורה התחתונה של ההליכים בין מגישת התכנית לבין דנה אשר ואהובה, הייתה פתרון פשרה במסגרת התיקים שאוחדו: פשרה לפיה החצר הסמוכה לדירת הקרקע של דנה אשר ואהובה - תהא בבעלותם הקניינית. כך כפי שקבעה כב' השופטת מזרחי מרים בביהמ"ש השלום בירושלים, בתיקים המאוחדים ת.א. 18214/93 דנה אשר ואהובה נ' עמותת כולל צבי אלימלך ו- ת.א. 11474/95 עמותת עמותת כולל צבי אלימלך נ' דנה אשר ואהובה – במסגרת פסק דינה החלט מיום 30.10.1996:

**"כחלק בלתי נפרד מהסכמת הצדדים מוסכם כי הגינה הצמודה
לדירת התובעים הנה בבעלותם".**

מצ"ב פס"ד בתיקים מאוחדים שקבע בעלות קניינית בחצר הסמוכה לדירת הקרקע של משפ' דנה, נספח 5

6. **חשוב להבין כי משפחת דנה קיבלו את הבעלות בחצר הסמוכה לדירת הקרקע שלהם, כפיצוי על עוגמת הנפש הרבה והתלאות שעברו עת קיבלו דירה במצב לא ראוי ורחוק מלהיות ראוי לאכלוס למגורים - ללא חיבור לתשתיות בסיסיות כמו מים, ביוב - בדומה למגורים במעברה!!! ובשנות ה-90 של מדינת ישראל. משפ' דנה נאלצו לחפור בור ספיגה! כחלופה לתשתיות ביוב, ולאסוף מים! מקצה הרחוב. כל זאת בחסות משרד השיכון שהיה אחראי על הפרוייקט, ובאחריות הרשות המקומית עיריית י-ם - כאחראית על היתרי הבניה!**

7. כך כפי שתיעד שמאי מוסמך נתן בן-חיים בדו"ח מפורט שנערך במסגרת ההליך המשפטי בזמנו בס' 2 "סקירת מצב הדירה ולעניין "תשתיות" הכולל תמונות מהמצב בו נמסרה דירת הקרקע למשפ' דנה:

"א. חשמל - הבנין לא חובר לרשת החשמל, ולא קיימים מוני חשמל.

- לדירה לא הותקן לוח מפסקים ראשי.

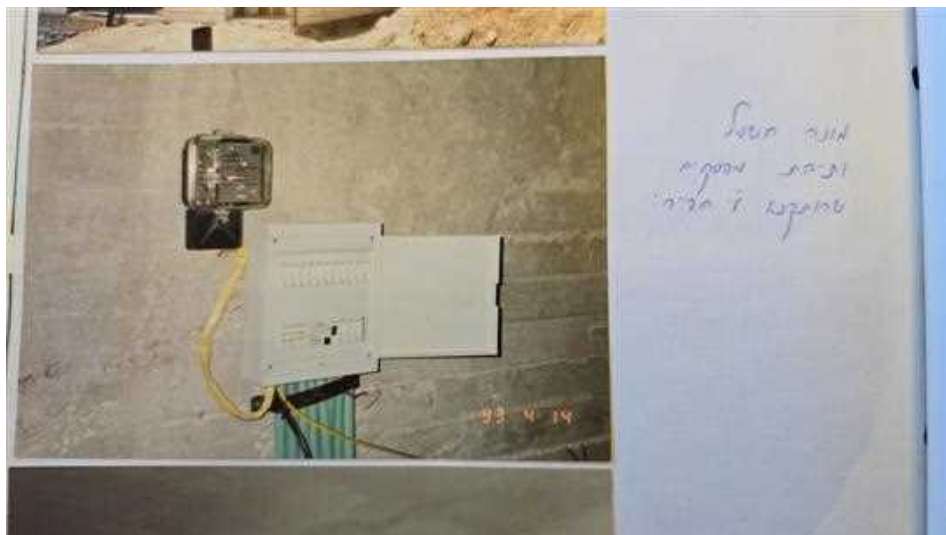
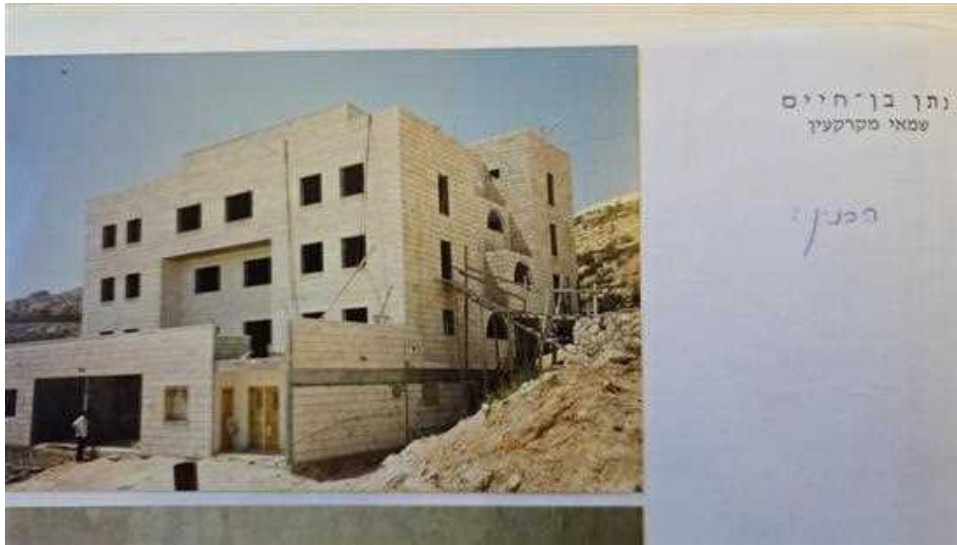
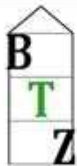
- בדירה קיימת תשתית אינסטלצית חשמל (חיווט) ללא אביזרי קצה (דהיינו שקעים,

מתגים, בתי מנורה וכו')...

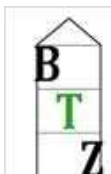
ב. ביוב: הבנין לא חובר למערכת הביוב העירונית.

ג. מים: הבנין לא חובר למערכת המים העירונית.

ד. גז: לא קיימת כל צנרת גז אשר אמורה לחבר את המטבח לבלוני גז חיצוניים."



מצ"ב העתק דו"ח שמאי מוסמך נתן בן-חיים כפי שנערך במסגרת ההליך המשפטי בזמנו, נספח 6



8. מני אז ומזה כ- 30 שנה, שמשפ' דנה המורחבת מחזיקה בשטח אדמת החצר מכוחו של פסה"ד החלוט, שטח שגודר בגדר אבן והוקמו בו מבני אבן, כולל משטח בטון, יחידת מגורים בנויית אבן, והרחבות מגורים בנויות אבן. אל החצר עצמה מובילה זכות מעבר רגלית, סלולת בטון, בדומה לזיקת הנאה רבת שנים למעבר. ראו העתק מפת מדידה וחוו"ד מודד מוטעם משפ' דנה, ואשר מצורפת למסמך זה גם בקנה מידה 1:250:



מצ"ב מפת מדידה וחווות דעת מודד מטעם מש' דנה, המתייחס לקיים בחצר השייכת למשפ' דנה, כנספח 7

9. למעשה, גבולות החצר השייכת למש' דנה והבנוי בה, וזיקת ההנאה המובילה אליה, קיימים זה מכבר עשרות שנים. כך למשל תצ"א ותעודת עובד ציבור עוד מלפני כ-15 שנה משנת 2008 והמראים זאת בבירור:

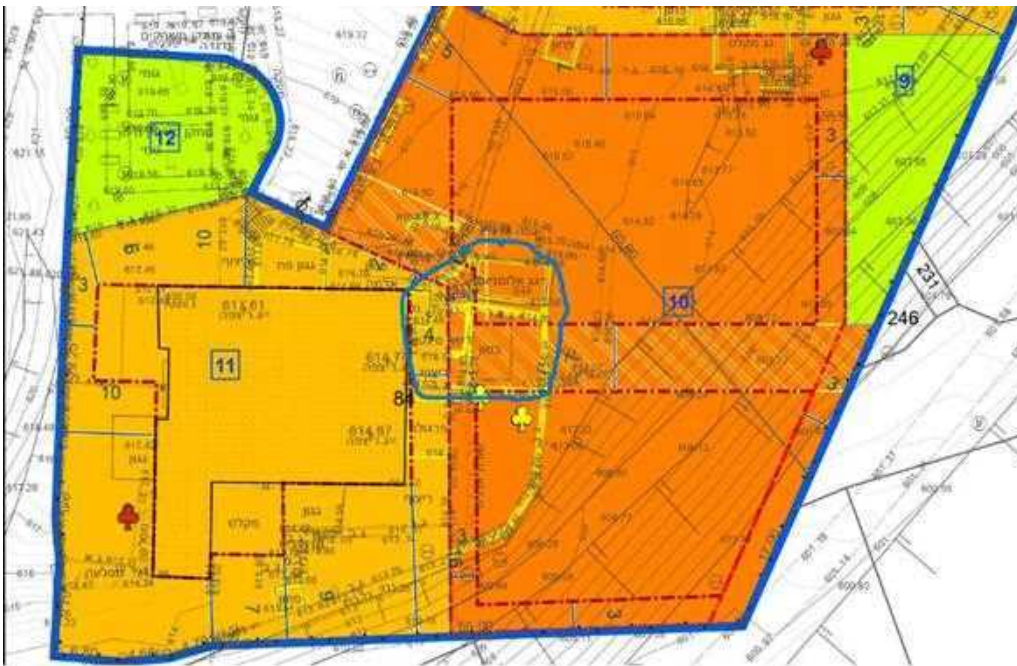


מצ"ב תצ"א משנת 2008 עם תעודת עובד ציבור לגבולות החצר והבנוי בה וזיקת ההנאה אליה, כנספח 8

10. להלן ציטוט מחו"ד המודד שערך את תשריט המדידה הנקודתי עבור משפ' דנה, לעניין שטחים המוחזקים ע"י משפחת דנה: **"השטח המוחזק בידי משפחת דנה מוקף בקו אדום מרוסק. גודל שטח זה 304 מ"ר. בשטח קיימים מבנים מבניה לא קלה, משטחי בטון, גדר אבן היקפית, סככות, ריצופים וקירות אבן. בנוסף לאלו, השטח לגביו טוענת משפחת דנה זיקת הנאה מוקף בקו ירוק מרוסק. גודל שטח זה 91 מ"ר. שטח זה הינו שביל בטון המוביל אל השטח המוחזק ע"י משפחת דנה וע"י מדרגות אבן בקצהו."**

ב. שטח התכנית שלא כדין - והתכנית לא עמדה כדין בתנאי הסף

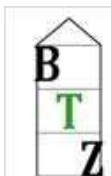
11. בהמשך לפסה"ד החלוט שקבע בעלות קניינית למשפ' דנה בשטח החצר הסמוכה לדירת הקרקע שבבעלותם, וכמתואר בתשריט מודד המציג את גבולות שטח החצר שבחזקתם מזה עשרות שנים מאז אותו פס"ד חלוט - התכנית שהופקדה להשגות מתיימרת להחיל עצמה על החצר הפרטית השייכת למשפ' דנה, ואף מציעה להרוס בה את כל הקיים ולהקים בה 2 מבנים חדשים. בנוסף, התכנית המופקדת מתיימרת לדרוס את זכות המעבר ואת זיקת ההנאה של דנה, המקשרת בין זכות הדרך הציבורית לבין מקרקעי משפ' דנה. להלן מתשריט מופקד-



12. משמעות הדברים היא שהתכנית המופקדת להשגות, מלכתחילה לא עמדה כדין בשלב בחינת תנאי סף בועדה המחוזית, ולא ברור איך בכלל עברה את שלב בחינת תנאי הסף בועדה הנכבדה. שלב בו אמורה הייתה הועדה לבחון האם יש בכלל התכנות קניינית לגבולות התכנית, ולבינוי שהיא מציעה בהן. לו הייתה מבוצעת בחינה כדין – התכנית במתכונתה הנוכחית לא הייתה עוברת את שלב בחינת עמידה בתנאי הסף כל שכן לא מופקדת!

13. ולא רק שהתכנית מציעה לדרוס את זכויות הקניין של משפ' דנה בקרקע הפרטית עצמה, בנוסף היא גם מציעה לדרוס שטחי בניה למגורים הקיימים באותה חצר מזה עשרות שנים, ואת זכות המעבר וזיקת הנאה רבת שנים המובילה אליה והמתוארת בחו"ד המודד מטעם מש' דנה.

14. כך, קידום התכנית מעבר לשלב עמידה בתנאי סף והפקדתה, בוצע בסתירה למעשה בי-דין של פסה"ד החלוט. הגשתה לכשעצמה אף עולה כדי ביזיון בית משפט מצד העמותה מגישת התכנית. מדובר בהתנהלות חמורה! ברור שהתכנית המופקדת קודמה מעבר לשלב עמידה בתנאי סף שלא כדין, והיא לא יכולה לעמוד על כנה!



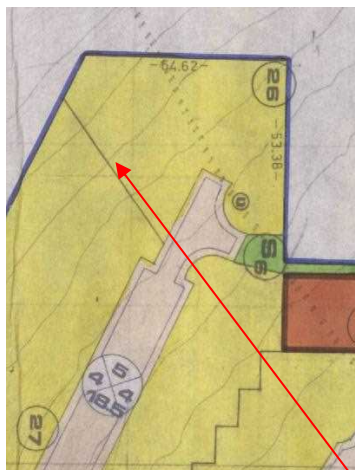
ג. תוספת 2 מבנים מוצעת שלא עומדת בהוראות תכנית מתארית

15. התכנית המתארית החלה במקרקעין תכנית 3822 על שינוייה בתכנית 3822 שפורסמה לתוקף ב- 19.4.1991, קבעה מגבלת 2 מבנים למגרש בהוראת סעיף 9(ג) בתכנית המתארית 3822. הוראה שחזרה על עצמה בתכנית 3822 במגבלות נוספות והדגישה כי בכל מגרש לא יוקמו יותר מ-2 מבנים - **"בכל מגרש בניה יותרו לכל היותר בניית שני בנייני מגורים...אחרת תחוייב חלוקת משנה של המגרש בתכנית בינוי כאמור בסעיף (ו) להלן"**.

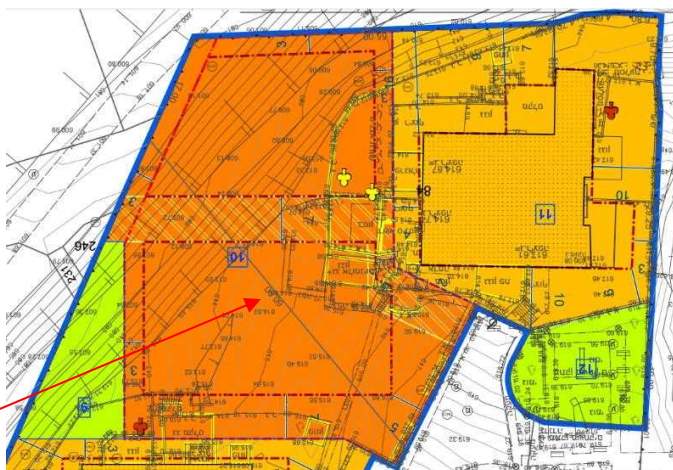
16. וכפי שקובעת ההוראה הסטטוטורית המחייב בסעיף 9(ו) - חריגה ממגבלה זו כפופה לעריכת תכנית בינוי ופיתוח למבן כולו, במסגרתה יש להציג את אופן העמדת המבנים ואת אופן הפיתוח של המבן כולו - **"תכנית בינוי ופיתוח למבן שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בק"מ שלא יפחת מ-1:500, תכנית בינוי ופיתוח תכלול העמדת בניינים, מתקני תברואה, פיתוח השטח, בנייני טרנספורמציה וכדומה"**.

מצ"ב הוראות תכנית 3855 המגבילות 2 מבנים במגרש, וכחריג, תכנית בינוי ופיתוח מבנית, נספח 9

17. דירת משפ' דנה נמצאת כאמור בבית המשותף ברח' אביר יעקב 15 - במגרש מס' 26 במבן מס' 9/84 מכוח תכנית 3822 - כמבן הכולל מספר מבני בתים משותפים ברח' אביר יעקב. התכנית המופקדת להתנגדויות מציעה במבן זה ובתוך במגרש 26 - תוספת של 2 מבנים (כל אחד בגובה 8 קומות) וזאת ממזרח למבנה הקיים בו מתגוררת משפ' דנה - ובינו לבין יער מיר. להלן מתשריט תכנית מופקדת, בהשוואה לתשריט תכנית 3822:



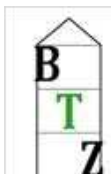
גבולות מגרש 26 לפי תכנית מתארית 3822



הוספת 2 מבנים למגרש 26 בתכנית המופקדת



מבן 9 בו נמצא מגרש 26 בתכנית המתארית 3822 - לגביו מגבלת מס' מבנים לכל מגרש



18. ולא יכול להיות חולק שלחפקדת התכנית להתנגדויות לא קדמה עריכתה ואישורה של תכנית בינוי ופיתוח, ולא קיימת תכנית כזאת, חרף המגבלה הסטטוטורית המחייבת בהוראות התכנית המתארית. המשמעות היא שהתכנית המופקדת חורגת מהוראות התכנית המתארית, ולא עומדת בהן!

19. ולגופו של עניין: מעבר לדריסת הקרקע הפרטית ומבנים של דנה, ברור שלא סביר למקם 2 מבנים בני 8 קומות ובקווי בניין מינמליים של 2 מ', בדיוק ממול למבנה הקיים באביר יעקב 15 ובינו לבין היער, באופן שחוסם את הראות הקיימת למבנה מזה עשרות שנים ובצפיפות כל כך חריגה במגרש 26 של מבנים ויח"ד – צפיפות שלא קיימת במבן כולו! כולל שינוי קיצוני לממשק קיים בין שצ"פ ויער לבין המבנה במגרש 26 בו בית משפ' דנה.

20. לכך מתווספת הפגיעה הצפויה הקשה, הכרוכה בהצללה קיצונית ובשינוי קיצוני של משטר הרוחות - אשר אילו היה נערך דו"ח הצללה ומשטר רוחות ניתן היה להצביע עליהם ישירות. כך ובניגוד למסמך מנהל התכנון "מבט - תכנון ראוי", כלל לא נערכה בדיקת מיקרו אקלים למשטר הרוחות והצללה, ולמרות שהתכנית מציעה מבנים חדשים בני 8 קומות ממזרח לבית המשותף הקיים בן ה-4 קומות ולדירת משפ' דנה בקומת הקרקע.

מצ"ב ממסמך מנהל התכנון "מבט-תכנון ראוי" - לכך שלא נערך דוח הצללה ומשטר רוחות, נספח 10

ד. התכנית המופקדת לא עומדת בהחלטת הפקדה והנחיות המהנדס

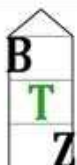
21. בנוסף, החלטת הפקדה קובעת בס' 12 כי **"בנייה קיימת קלה או החורגת מקווי הבניין ללא היתר תסומן להריסה"**. בהמשך ישיר לכך חו"ד מהנדס העיר מוסיפה עקרון מנחה בס' 3(ב), לאפשרות הכשרת בינוי קיים החורג מקווי בניין אך פונה לשטח פתוח בטופוגרפיה הייחודית - **"לאור הטופוגרפיה הקיימת בתחום התכנית, ניתן לאפשר הכשרה של בינוי קיים שפונה לשטח פתוח גם אם המרחק מגבול המגרש קטן מ-3 מ"**.

מצ"ב החלטת ההפקדה מיום 23.4.23, כנספח 11

מצב חו"ד מהנדס העיר לגבי אפשרות הכשרת בינוי כאמור, כנספח 12

22. כפי שניתן לראות במקטע תשריט התכנית המופקדת, באופן שלא עולה בקנה אחד עם החלטת ההפקדה ולא עם העקרון המנחה בחו"ד מהנדס העיר - תשריט התכנית המופקדת מסמן להריסה את כל המחובר והבנוי בחצר משפ' דנה – הן זה הבנוי בתוך קווי בניין והן זה הבנוי מחוץ לקווי בניין – בינוי שכולו מצוי בתוך גבולות הקרקע שבבעלותם הפרטית של דנה מכוח פסה"ד החלוט כאמור:

להלן העתק מתשריט תכנית מופקדת וסימוני הריסה בשטח הפרטי של משפ' דנה – בניגוד להחלטה ולחו"ד:

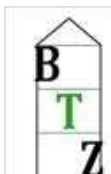


23. כך וכפי שניתן לראות בו, תשריט התכנית המופקדת להתנגדויות, מסמן להריסה מחוברים ובניה שלא נדרשת להיתר ופטורה מהיתר בניה - כגון פרגולה, גדרות אבן עד גובה 1.5 מ' הנמצאים ממילא בגבולות קרקע פרטית של משי' דנה, גרם מדרגות גישה נמוך, וכיו"ב כאמור בתשריט המודד וח"ד המודד מטעמם.

24. בנוסף, תשריט התכנית המופקדת להתנגדויות מסמן להריסה גם בניה לא קלה, המשמשת מגורים, והמצויה גם היא בגבולות הקרקע שבבעלות משי' דנה מכוח פס"ד וכאמור בתשריט המודד וח"ד המודד מטעמם. להלן מתשריט מדידה נקודתי שערך מודד מאת דנה:



מצ"ב תמונות מצב קיים לבינוי שלא נדרש להיתר – והמסומן להריסה בתכנית המופקדת, כנספח 13א
מצ"ב תמונות לבינוי לא קל, בגבולות שטח משי' דנה, פונה לשטח פתוח מדרוני-ומסומן להריסה, נספח 13ב



25. אשר על כן, סימונים אלו להריסה לא עומדים לא בהחלטת ההפקדה ולא בעקרון מנחה בחו"ד מהנדס העיר, לגבי שטחי בינוי שלא אמור להיות מסומנים להריסה מלכתחילה - אם בינוי שלא נדרש להיתר בניה, ואם בניה לא קלה הנמצאת בתוך גבולות מגרש והפונה לשטח פתוח ולטופוגרפיה מדרונית.

26. התכנית לא עומדת בהחלטת ההפקדה גם בהעדר התייחסות רשות מקרקעי ישראל ונציגי מח' איכות סביבה - מתמליל דיון ההפקדה עולה שלא קיימת עמדתם לא של רמ"י ולא של מח' איכות סביבה. ההסבר לאי קיומה לא מניח את הדעת, בכל הכבוד, ובייחוד כך לאור המורכבות של התכנית בהיבטים התכנוניים, קנייניים ועוד.

ה. לא נערך מסמך בחינה סביבתית - חרף הצעת בינוי בצמוד ליער מיר

27. למרות צמידות ליער מיר והשפעה סביבתית ברורה שעשויה להיות לתכנית המופקדת על יער מיר, כולל על החי והצומח שבו, הועדה לא מצאת לנכון לחייב לא עריכת סקר טבע, לא תסקיר השפעה על הסביבה, ואף לא חוות דעת סביבתית – ויש בכך טעם לפגם כהחלטה לא סבירה בנסיבות מורכבות התכנית וצמידותה ליער.

28. בהמשך ישיר לכך וכתוצאה מכך, לא נבחנו חלופות בינוי הולמות שישתלבו עם הסביבה וימזערו פגיעה הצפויה בצומח ובחי אשר ביער מיר. יתירה מכך, כפי שעולה מתמליל הדיון להפקדת התכנית, היא מציעה דווקא בינוי בדירוג תוך ניצול הטופוגרפיה באופן שמתקרב עוד יותר ליער, כדי לנצל עוד שטחי בניה בצמוד – במקום להיפך!

מצ"ב תמליל דיון הפקדה לעניין התקרבות ליער מיר ע"י ניצול הטופוגרפיה להגברת שטחי בינוי, כנספח 14

29. בנסיבות אלו, הפקדת התכנית ללא שיערך קודם מסמך בחינה סביבתית כגון סקר טבע או תסקיר השפעה על הסביבה או חו"ד סביבתית - לא עולה בקנה אחד עם מסמך מנהל התכנון "מבט-תכנון ראוי", סותרת את תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003, ולא סבירה בעליל.

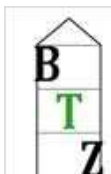
ו. לא סביר היה להפקיד את התכנית ללא שיתוף ציבור ותיאום הולם

30. כפי שניתן לראות מהחלטת הועדה המחוזית מינואר 2023, התכנית הועמדה לסגירה בגין אי שיתוף ציבור ותיאום מולו. בדיון ההפקדה הוצג לועדה הנכבדה מצג שגוי לפיו לכאורה נעשה שיתוף הציבור הנדרש, אלא שהלכה למעשה משפ' דנה לא רק לא שותפה, אלא הופתעה ללמוד על התכנית שנפלה כרעם ביום בהיר - משלט.

31. והתוצאה בהתאם היא קידום תכנית מופקדת אשר מנסה להחיל עצמה על שטח פרטי של משפ' דנה המורחבת, ללא תיאום בסיסי עם המצב המשפטי שנקבע זה מכבר בפרשה ע"י שורת הליכים משפטיים אליהם הפנו גם מגישי התכנית עצמם!! ומלכתחילה נציגי הועדה המחוזית הבינו נכון שהתכנית שקודמה לא תואמה כלל עם הציבור ולמרות ההשלכות העצומות שיש לה עליהם.

מצ"ב החלטת הועדה המחוזית מ-22.1.23 להעמדת התכנית לסגירה בהעדר שיתוף ציבור ותיאום, כנספח 15

מצ"ב תמליל הדיון בועדה המחוזית מ-22.1.23 לבעייתיות שבאי שיתוף ציבור ותיאום, כנספח 16



32. כפי שניתן לראות במסמך מנהל התכנון "מבט - איכות תכנון", במסגרת רובריקת "שיתוף ציבור ראוי" - לא קיים מסמך לתיעוד התהליך, לרבות לא עם מי נערכו פגישות לכאורה, מה היו התובנות העיקריות וכיצד אם בכלל הן הוטמעו בתוצר התכנוני. לכל היותר אם בכלל שיתוף ציבור היה חלקי ביותר ולכאורה מול נציגים כאלו ואחרים שלא בהכרח ייצגו את הציבור, וודאי לא את משפ' דנה שהיו ממובילי המחאה הציבורית בזמנו (ואולי דווקא בשל כך...). כאשר אף צויין במסמכי הפקדת התכנית שלכאורה קיים "אפוסטרופוס" לתכנית!!

מצ"ב ממסמך מנהל התכנון "מבט-איכות תכנון" בו נראה שלא קיים מסמך תיעוד שיתוף ציבור, נספח 17

33. דווקא נסיבות הפרשה הבעייתית הידועות לכל, של פגיעה קשה בציבור תושבי השכונה מלכתחילה, ומני אז והלאה הזנחה מתמשכת מזה עשרות שנים בכל הקשור לתשתיות מים ביוב חשמל ועבודות פיתוח בסיסיות – חייבו משנה זהירות ושיתוף ציבור עמוק ואינטנסיבי, כתנאי לעמידת התכנית בתנאי סף ולקידומה. אבל למרבה הצער הרושם שמתקבל הוא שמאומה לא נלמד מהפרשה, ובמובן זה - ההיסטוריה חוזרת על עצמה.

34. אשר על כן, הועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את התנגדות משפ' דנה המורחבת, להוריד את התכנית מסדר היום, ולהורות על השבת התכנית המופקדת לשלב עמידה בתנאי סף, כך שמתחום תחולת התכנית שבהכנה ייגרע שטח החצר השייכת למשפ' דנה, וקידומה מחדש יהא בכפוף לקיומו של הליך שיתוף ציבור הולם שיתועד במסמך הרלבנטי לכך, ובכפוף לעריכת מסמך בחינה סביבתית.

35. למצער בלבד, הועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את התנגדות משפ' דנה המורחבת, באופן כזה שתורה על תיקון מסמכי התכנית כך שהיא לא תחול על החצר השייכת למשפ' דנה, וממילא גם לא תסמן את כל המחובר ואת כל הבנוי בה להריסה, וממילא גם לא תמקם 2 מבנים נוספים במגרש 26 - בחלקם על גבי החצר השייכת למש' דנה ובחלקם ממול ובצמוד ממש לחצר השייכת למשפ' דנה.

36. ככל ואין בכוונת הועדה הנכבדה להוריד את התכנית במתכונתה הנוכחית מסדר היום, וכמתבקש מאליו לאור כל האמור והמפורט לעיל, מתבקשת היא לזמן את המתנגדים באמצעות בא כוחם הח"מ לדיון התנגדויות.

בכבוד רב

יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539

13/7

יעקב בן-צבי, עו"ד ונוטריון

טבלת נספחים

עמ' 13-16	אישור זכויות+תצ"א לדירת הקרקע ולחצר וכל הבנוי בה שבבעלות משפ' דנה	נספח 1
עמ' 17-20	מסמכים לסערה הציבורית שעורר פרויקט המגורים שהקימה מגישת התכנית	נספח 2
עמ' 21-22	מכתב עיריית י-ם לציבור דיירים לטופס 4 בהעדר תשתיות, וכפוף להסדרה עצמית	נספח 3
עמ' 23-33	העתק שורת הליכים משפטיים בעבר בין משפ' דנה למגישת התכנית	נספח 4
עמ' 34-37	פס"ד בתיקים מאוחדים שקבע בעלות קניינית בחצר הסמוכה לדירת משפ' דנה	נספח 5
עמ' 38-48	העתק דו"ח שמאי מוסמך נתן בן-חיים כפי שהוגש לבית המשפט בזמנו	נספח 6
עמ' 49-51	מפת מדידה וחו"ד מודד מטעם מש' דנה מתייחס לקיים בחצר השייכת לדנה	נספח 7
עמ' 52-53	תצ"א משנת 2008 עם תעודת עובד ציבור לגבולות החצר והבנוי בה וזיקת ההנאה	נספח 8
עמ' 54-65	הוראות תכנית 3855 3855 מגבילות 2 מבנים במגרש וכחריג תכנית בינוי ופיתוח	נספח 9
עמ' 66-67	מסמך מנהל התכנון "מבט-תכנון ראוי" - לכך שלא נערך דוח הצללה ומשטר רוחות	נספח 10
עמ' 68-73	החלטת ההפקדה מיום 23.4.23	נספח 11
עמ' 74-79	הנחית חו"ד מהנדס העיר לגבי אפשרות הכשרת בינוי כאמור	נספח 12
עמ' 80-83	תמונות מצב קיים לבינוי שלא נדרש להיתר – והמסומן להריסה בתכנית המופקדת	נספח 13א
עמ' 84-90	תמונות לבינוי לא קל בגבולות שטח דנה פונה לשטח פתוח מדרוני-ומסומן להריסה	נספח 13ב
עמ' 91-97	תמליל דיון הפקדה להתקרבות ליער מיר ע"י ניצול טופוגרפיה להגברת שטח בינוי	נספח 14
עמ' 98-101	החלטת ו' מחוזית מ-22.1.23 להעמדת תכנית לסגירה בהעדר שיתוף ציבור ותיאום	נספח 15
עמ' 102-105	תמליל הדיון בוועדה המחוזית מ-22.1.23 לבעייתיות שבאי שיתוף ציבור ותיאום	נספח 16
עמ' 106-107	ממסמך מנהל התכנון "מבט-איכות תכנון" בו לא קיים מסמך תיעוד שיתוף ציבור	נספח 17

**אישור זכויות + תצ"א לדירת הקרקע
ולחצר וכל הבנוי בה שבבעלות משפ' דנה**



עמותת צבי אלימלך

מ.ע. 580138253 (בפירוק)

חברת בתים – חברה לבניין ופיתוח בע"מ

ח.פ. 510434632 (מינוי מנהל מיוחד)

באמצעות דורון לנגה, מנהל מיוחד

על פי החלטת בית המשפט מיום 3.2.2015 בתיק פש"ר 5139/08 בבית משפט המחוזי בירושלים.

רחוב רמב"ן 32, ירושלים מיקוד 9226840

טל: 02-5619746 ; פקס: 02-5670226

ירושלים, 28 במאי 2019

לכבוד
דנה אשר ומואזס אהובה
רח' אביר יעקב 15/11
ירושלים

ג.א.נ.,

הנדון: אישור זכויות – פרויקט צבי אלימלך גוש 30649 חלקה 84

הח"מ מונה על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים כמנהל מיוחד של עמותת צבי אלימלך (בפירוק) (להלן: "צבי אלימלך"), וכמנהל מיוחד חברת בתים – בניין ופיתוח בע"מ (להלן: "בתים"). אישור זכויות זה ניתן מתוקף הסדר שאושר בבית המשפט המחוזי בירושלים, ביום 3.2.2015, בתיק פש"ר 5139/08.

הריני לאשר מצב הזכויות בנכס כדלקמן:

1. פרטי הנכס:

גוש	חלקה	דירה	כתובת
30649	84	1	רחוב אביר יעקב 15, ירושלים

פרטי הנכס הינם כפי שהם ידועים כיום וזאת לאחר ביצוע רישום ראשון אך בטרם השלמת הליכי פרצלציה על פי החלטת בית המשפט.

בעלי הזכויות:

שם בעלי הזכויות	ת.ז./ח.פ./דרכון	חלקו בנכס
דנה מואזס אהובה	057261158	1/2
דנה אשר	057471674	1/2

2. הערות:

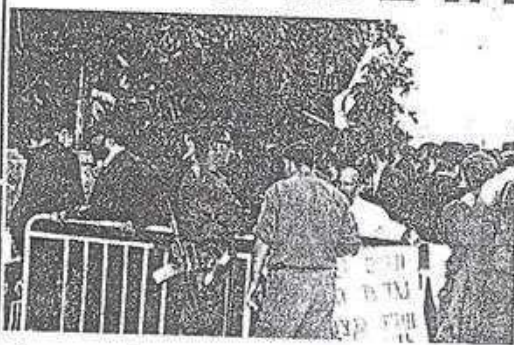
- א. אישור זה מתייחס לזכויות על פי נתונים שנאספו על ידי הח"מ ממספר מקורות ובא להעיד על הרישום בפנקסים המצויים במשרד הח"מ בלבד.
- ב. אישור זה מתייחס אך ורק לחלק המבונה המקורי שנמכר לרוכש הראשון.
- ג. אין באישור זה אישור לגבי שינויים מבניים או תכנוניים שנעשו לגבי הנכס המקורי כאמור לעיל.
- ד. מודגש בזה כי אישור זה אינו מתייחס לשעבודים ו/או רישומים שנעשו על ידי בעלי הזכויות ו/או על ע"י צד ג' כלשהו, במישרין ו/או בעקיפין, בידיעתכם ו/או ללא ידיעתכם, בקשר לדירה ו/או לזכויותיכם בדירה, ואשר לא הובאו לידיעתנו ו/או אשר לא ניתן להם אישור על ידנו.
- ה. אין מסמך זה מהווה התחייבות כספית או אחרת, ובכל מקרה בו נרשמו באישור נתונים מוטעים, מכל סיבה שהיא, יחייב מצב הזכויות כפי שהוא, על אף האמור במסמך זה.

עמותת צבי אלימלך נ.ע. 580138253 (בפירוק)
בתים חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 510434632
שתיהן ע"י ד"ר דורון לנגה, עו"ד
(מנהל מיוחד)
מרח' רמב"ן 32, ירושלים 9226840
טל' 02-5619746, פקס: 02-5670226
דורון לנגה, עו"ד
על פי הסדר שאושר בבית המשפט המחוזי בירושלים
בתיק פש"ר 5139/08 ביום 3.2.2015
המנהל המיוחד של עמותת צבי אלימלך (בפירוק)
המנהל המיוחד של חברת בתים - חברה לבנין ופיתוח
בע"מ

**מסמכים לעניין הסערה הציבורית
שעורר פרויקט המגורים
שהקימה מגישת התכנית**

לא הבדלה! / אילנה שילון

נוה יעקב נקנית ביסודים



5000 ש"ח והדירים חוברו בצורה רשמית לרשת החשמל, כולל מונים.

מאז, מציינים חברי הוועד, לא חלו שינויים רבים. דרכי הגישה לבנינים קשות, אין תאורה בסמוך לבנינים על אף שבכל בוקר עובדים ליד הבנינים פועלים ערביים מהכפר הערבי חיומא, מלבד זאת היוזמים שהביאו בנינים טרומיים מחו"ל היו צריכים לצפות אותם באבן ירושלמית. הציפוי נעשה בצורה רשלנית וחלק מהאבנים של מעטפת הבנינים נפלו. היוזמים בתגובה טענו באוזני נציגי התושבים כי "הדירים מפילים את האבנים".

הפיתוח אף הוא לא הסתיים. וקיים חשש שמערכת הניקוז של הבנינים חקרו, ובעקבותיה גם הבנינים, בגלל שלא נבנה קיר תומך בשיפוע המוארך של הפרויקט. בהפגנה שקיימו ליד משרד השיכון טענו התושבים כי משרד השיכון הוא שאשם בהסתבכותם מאחר ולא ברק מה מצבה הפיננסי של חברת הבניה ולא ווידא שכל הנהלים יקוימו. יתרת חובו של הקבלן עומדת כיום על 8,000,000 ש"ח ולמרות זאת לא נוקט המשרד בפעולות משפטיות כלפי הקבלן בטענה של מחסור בכוח אדם. יוזר עם זאת הורה המשרד למנהל מקרקעי ישראל שלא לתת לחושבים חווי הכרה עד אשר יושלם החוב. "חוב", אומרים אנשי הוועד, "שמשרד השיכון אשם בהוצאותו מתוך העלמת עין כרשלנות או כזדון. מדובר במשפחות ברוכות ילדים, חלקם מעוניינים למכור את הדירות כדי לקנות דירות גדולות יותר, אך אין באפשרותם לעשות זאת כי הדירות לא רשומות עדיין על שם רוכשיהם ששילמו עליהם כדמים חרתי משוער.

ר' מאיר לנצמן, יו"ר מנהלת נוה יעקב מורח, המשמש גם כעוזרו של יו"ר ועדת הכספים, אמר ל"חדשות משפחה" כי עבודות הפיתוח שמשרד השיכון אמור היה לסיים בנוה יעקב מורח עד היום, לא הסתיימו למרות הפניות החוזרות ונשנות. המשרד לא סיים את בניית הגינות הציבוריות, המדרכות וגם הכביש בין פסגת זאב לנוה יעקב לא גמור.

דובר משרד הבינוי והשיכון, משה פרידמן, מסר בתגובה: "כל התקשרות בין עמותה ובין אורחים ורכשי דירות אינו בתחום התערבות משרד הבינוי והשיכון. במקרה זה בנתה עמותה והיא שהתקשרה עם הקבלן למיכר האחריות על משך זמן הבניה ואיכותה היום על העמותה בלבד. לא ניתן לתת לעמותה זכויות חכירה מאחר ולא שולמו, כנדרש, הוצאות פיתוח. "למרות זאת, נפגש עימם מנהל החום תיאום ובקרה של המשרד, ו" משה רובינשטיין, כדי לשמוע את התושבים. רובינשטיין עדיין ממתין לתיק, אותו הבטיחו התושבים לשגור לו".

רכשתם דירה במסגרת עמותה? בידקו היטב מי עומד מאחוריה ומי הקבלן שנבחר לבצע את העבודה. כך תוכלו לחסוך מעצמכם את עוגמת הנפש שנגרמה לעשרות התושבים שרכשו דירות בנוה יעקב ועכשיו נופלים בין הכסאות

עשרות מתושבי שכונת נחלת יזון (קמניץ) בנוה יעקב מורח בירושלים, הפגינו בסוף השבוע שעבר בסמוך למשרד הבינוי והשיכון על שהמשרד אינו עושה לפתרון המצוקה בה הם שרויים מזה 7 שנים, ומגבש פתרון שיביא לחילוף השכונה מהמצב הקשה בו היא שרויה.

לדבריו, שמואל רוזנטל מוועד התושבים, אנשי הקריה התקשרו כתשי"נ עם עמותה שנקראה אז "כולל צבי אלימלך", ולאחרונה שינתה את שמה ל"צבי אלימלך". "פסגה אל משרד השיכון בבקשה להקצאת קרקע. עוד בטרם החלה הבניה, כבר הודיעה החברה הקבלנית כי היא מושכת את ידיה מהפרויקט בעקבות חילוקי דעות על דרך הבניה.

לטענת חושבי הקריה מדובר היה בחברת בניה שלא היתה פעילה, אך עדיין נקראה חברה משכנת. בעקבות הפניה המחודשת למשרד השיכון לאשר את הקצאת הקרקע הודיע המשרד כי מדובר בחברה קבלנית שאינה פעילה. אולם יחד עם זאת לא עמד המשרד על כך שלא תיעשה בניה במקום לפני שהיוזמים מפקידים ערבויות ובטחונות מתאימים, ואיפשר ליוזמים להמשיך ולבנות פרויקט שהיה תחת חסותו של משרד השיכון. המשרד גם העביר מימון לפיתוח הסביבה על אף שהיוזמים לא התחייבו כמקובל, כי הפיתוח יעשה לפי הפרוגרמה של משרד השיכון.

ל-176 רוכשי הדירות מטעם רעמותה נודע הדבר רק לפני 4 שנים, כאשר חל איחור של 8 חודשים במסירת הדירות. הרוכשים הנזעמים פנו למשרד השיכון ואז החלה להתברר התמונה העגומה.

הרוכשים הנדהמים החליטו לפלוש לדירות מוכנות שכנו היוזמים ועדיין לא נמכרו. בעקבות הפלישה הודיעו היוזמים כי אותם דירים שסיימו לשלם את עלות הדירה כולה יקבלו את הדירה אותה רכשו. הרוכשים, חברי העמותה, גייסו את הכסף, מחוסר ברירה ובניית הדירות הושלמה.

אלא שאז התברר כי רוכשי הדירות נמצאים רק בתחילת הדרך. דרכי הגישה לדירות היו שלא כראוי, חשמל ומים לא היו במשך למעלה משנתיים שהו הרוכשים כבתיהם ללא שהם מחוברים לחשמל. כדי להנות מהחשמל נאותו שכנים מחלקים אתרים של נוה יעקב כאשר עברו מכוניות גבוהות כמו משאיות נקדעו. מים זכו הדיירים לקבל בזכות צינור המים הדק ששימש את היוזמים בעת הבניה. תאורה בחדרי המדרגות לא היתה. תחיים במצב הזה לא יכולים היו להימשך. חברת החשמל, עימה באו הדיירים במ"מ, אמרה כי תמורת 880,000 ש"ח היא תשלם את עבודות התשתית במקום ותסכים לחבר את הדיירים לרשת החשמל. כל דייר שילם

יום כליוס

בס"ד, יום חמישי כ"א בסיון תשנ"ז (26.6.97) גליון 532 מחיר: 6.50 ₪

תושבים בנווה יעקב הפגינו בקרית הממשלה על מחדלים של משרד השיכון בפרוייקט



בהפגנה מול משרד השיכון

שנתיים של הירכרות ופעילות עם משרד השיכון, (וכן בפעילות משפטית כנגד הקבלן הבונה) ולאחר שניתנו פעמים הבטחות מנהליות מהיכות על ידי המשרד והוא חזר מהן ומתכחש להם, לא היתה ברירה אלא לצאת להפגנה עד אשר יוצא הצדק לאור.

משרד השיכון מסר בחגובה כי כל התקשרות בין עמותה ובין אורחים, רוכשי דירות, אינו בת"ח המערכות המשרד. לדברי המשרד, במקרה זה כנתה עמותה והיא שהתקשרה עם הקבלן, ולפיכך האחריות על משך זמן הבנייה ואיכותה הינם על העמותה בלבד. בהודעת המשרד נאמר כי "לא ניתן לתת עמיתה וכויות חכירה מאחר ולא שילמו, כנדרש, הוצאות פיתוח". לדברי המשרד, מנהל החום תואם ובקרה של המשרד משה רובינשטיין, מעוז ניין להיפגש עם התושבים ולא קבל מהם את המסמכים בנידון.

עם התושבים, עד אשר המשרד "יסתוב" מהם את החוב.

המפגינים סיפרו כי הם נאלצו להכנס לדירות לפני כ-4 שנים ללא חשמל ומים ותוסר פיתוח סביבתי, ולחיות בתנאים קשים ונוראים, וכל זאת בשל מחדלי משרד השיכון, וכעת הם נדרשים לסכומי עתק כדי לקבל לרשותם את הדירות שלהם.

לפני כשנתיים, נאלצו התושבים לשלם כמליון ש"ח, להשלמת רשת החשמל באזור.

התושבים הוסיפו כי מדובר גם במצב של סכנת חיים: בגין נפילת ציפוי האבן כמעטפת הבנין, וסכנת התמוטטות של מערכת הביוב והיסודות בגין בניה כושלת.

אין גם תאורה וגדר סביב הפרוייקט, למרות שמדובר באיזור הסמוך לקו התפר.

ראשי התושבים ציינו כי לאחר

כ-200 תושבי פרוייקט נהלת ציון בנווה יעקב מורת, בירושלים, יוצא בעם רבועי שעבר להפגנה מול משרד רכ"י ונווה שיכון בקרית הממשלה בירושלים.

התושבים טוענים כי לפני כ-6 שנים, נתן משרד השיכון הקצאה קרקע לקבלן לא מקצועי ולא רשום כחוק, ואיפשר לו להמשיך ולבנות בפרוייקט של המשרד, ואף מימן את הפיתוח מבלי לקיחת כל ערכיות למרות שחברת הבניה החליפה בעלים ולא הו לה כל אמצעים פיננסיים.

לכסוף נכשל הפרוייקט, וכיום עומדת יתרת חובו של הקבלן כלפי המשרד בסך של כ-8,000,000 ש"ח. המשרד לא נקט בשום אמצעים אוכפים ומשפטיים כלפיו, בטענה של "חוסר כח אדם", ומנגד נתן המשרד הוראה למינהל מקרקעי ישראל "לפשר חוזה".

כ"ז חשוון תשנ"ו
(20.11.95)

א/ש"כ צה גמלי שכל מילשביא 15 י"ו גמלי צור
לחברת מנהלים והתקנה ואסר כלל יגאל אלמא גמלי צור

לכבוד
מר אשר זכה
רח' אביר יעקב 15
ירושלים

א.ב.

הנדון: עמותת צבי אלימלך - שכונת נחלת ציון, ירושלים

כחבר ועד הפעולה מטעם תושבים בשכונת נחלת ציון, כזה יעקב, ירושלים, הנני לאשר
כדלקמן:

1. ועד הפעולה התארגן ושכר את שירותיו של עורך דין על זכות לחבוע את עמותת צבי אלימלך, הקשורים עימה והעומדים בראשה, ה"ה חנוך דנציגר ויעקב מן, בין היתר, בגין ליקויי הכנייה הרבים והחמורים שהתגלו בדירות התושבים, אי השלמת הכנייה והמערכות בדירות ובחדרי המדרגות, העדר דרכי גישה לבנינים, אי טיוט הפיתוח במגרשים, העדר פיתוח סביבתי, ההוצאות שהוצאו ע"י הדיירים, הנזקים והסבל שנגרמו ונגרמים לתושבים כתוצאה מאי קיום התחייבויות העמותה וראשיתה.
2. רוב רובם המכריע של תושבי השכונה התלונן על הליקויים החמורים והרבים בדירותיהם ובשכונה כמפורט לעיל.

לכבוד רב

למילא
מיכאל שפירא

**מכתב עיריית י-ם לציבור הדיירים
למתן טופס 4 בהעדר תשתיות
ובכפוף להסדרה עצמית**



עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem
بلدية اورشليم-القدس

סגן ומ"מ ראש העיר
Senior Deputy Mayor
نائب أول
لرئيس البلدية

7.)

בס"ד י"א באייר תשנ"ה
11 במאי 1995
ש869

לכבוד
נציגי הבנינים
ברחוב שדיקר - 2.4.6.8.12
ו- אביר יעקב - 3.5.7.9.11.13
בנוה יעקב מזרח - ירושלים

השלום והברכה.

הנני לשוב ולהודיעכם כי:

1) הסכמתינו למתן טופס 4, לפני משורת הדין, ניתנת תמורת התחייבותכם האישית לדאוג להשלמת הליקווים כמפורט בהתחייבות המצו"ב וזאת בהתחשב בסבלכם הרב.

2) למותר לציין בפניכם, כי חובת התיקונים הנדרשים בבנינים השונים והתאמת הבינוי בפועל להיתרי הבניה, הינה על עמותת "כולל צבי אלימלך" והקבלן המבצע.

למענכם, הנני לבקש כי תעשו כל שבידכם כדי להביא את המצב לתיקונו בזמן הקצר ביותר.

בברכה.


אורי לופוליאנסקי
סגן ומ"מ ראש העיר

כיצר ספרא 1, ת.ד. 775 מיקוד 91007, טלפון 02-297810

1 Safra Sq. P.O.B. 775, Jerusalem, 91007, Tel. 02-297810

ميدان سفرا ١، ص.ب. ٧٧٥ اورشليم-القدس ٩١٠٠٧، هاتف. ٢٩٧٨١٠-٢.

**העתק שורת הליכים משפטיים
בין משפ' דנה למגישת התכנית
עמותת כולל צבי אלימלך**

1. דנה אשר ת.ז. 5747167
2. דנה אחובה ת.ז. 5726115
- שניהם ע"י ב"כ עוה"ד שאול ששון ו/או מיכאל דידי מרח' רבי עקיבא 8, ירושלים 94582
- טל': 02-247601, פקס': 02-250937

התובעים

- נ ג ד -

1. עמותת כולל צבי אלימלך
עמותה רשומה מס' 58-013-825-3
מרח' יהודית 4, ירושלים 94344
(בעבר- רח' מלאכי 23, ירושלים)
2. "בונים", חברה לבנין ופיתוח בע"מ
ח"פ 51-043463-2
מרח' מלאכי 23, ירושלים 95504
(בעבר- רח' אחד העם 9 תל אביב)
3. חנוך דנציגר ת.ז. 041932963
מרח' בר גיורא 11, ירושלים 94672

הנתבעים

מהות התביעה: נזקי רכוש ופיצויים.
טכום התביעה: 68,692 ש"ח.

כתב התביעה

1. התובעים הינם תושבי ירושלים, בעלי הזכויות והמחזיקים הבלעדיים בדירה, הידועה כדירה מס' 1 בבנין מס' 11, הנמצאת במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 35, 36 ו-37 לפי תכנית מפורטת מס' 3822 ב' בירושלים ומגרשים מס' 26, 27 ו-28 לפי תכנית מפורטת מס' 3822 בירושלים וידועים גם כחלקות 10 (בחלק), 13 (בחלק), 14 (בחלק), 16 (בחלק), 58 (בחלק), 59 (בחלק), 61 (בחלק), 63 (בחלק), 71 (בחלק), 72 (בחלק), 73 (בחלק), 74 (בחלק), 147 (בחלק), 148 (בחלק), 149 (בחלק), 150 (בחלק), 152 (בחלק), 153 (בחלק), 161 (בחלק), 162 (בחלק), 175 (בחלק), 176 (בחלק), 179 (בחלק), 184 (בחלק) ו-191 (בחלק) בגוש 30586 בירושלים (להלן: "הדירה").
2. א. הנתבעת מס' 1 (להלן: "העמותה") הינה עמותה הרשומה במשרד הפנים אצל רשם העמותות כעמותה מס' 58-013-825-3 ומענה הרשום אצל מר יעקב מן ברח' מלאכי 23 בירושלים, כמפורט בתעודת הרישום המצ"ב ומסומנת באות א'.

בענין: חברת יסלב שלמה

1. דנה אשר, ת.ז. 5747167,
2. דנה אחובה, ת.ז. 5726115,
- שניהם ע"י ב"כ עוה"ד שאול ששון ואח',
- מרחוב רבי עקיבא 8, ירושלים 94582,

-הנתובעים-

ד ג נ

1. עמותת כולל צבי אלימלך,
2. "בתים" חברה לבנין ופיתוח בע"מ,
3. חנוך דנציגר,
- כלם ע"י ב"כ עוה"ד ירון רבינוביץ
- ו/או שלומית גבירצמן ו/או נעים
- ח'ורי ו/או אלון נחמד ו/או
- יונתן רבינוביץ ו/או יעקב טופר,
- מרחוב המלך ג'ורג' 35, ירושלים,
- 02-255995 פקס: 02-253584,

-הנתבעים-

כתב - חג נח

1. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 14.5.1995 מותכבדים הנתבעים להגיש את כתב הגנות.

2. (א) כל הטענות נטענות לחילופין ו/או במצטבר ו/או באופן משלים הכל לפי הענין והדבק הדברים.
כל טענה הנטענת בכתב התביעה מוכחשת אלא אם כן הודו בה הנתבעים במפורש.

(ב) הנתבעים יטענו כי דין התביעה להידחות ו/או לחילופין להימחק על הסף, שכן התביעה הוגשה טרם זמנה.
הנתבעים יטענו כי התביעה הוגשה עוד בטרם ניתנה להם האפשרות לבצע את תיקוני הבדק והאחריות השנתונים.
מאחר והנתבעים פלשו לדירה הם אף לא חתמו על פרוטוקול תיקונים שנתיים כמתחייב מהסכם הרכישה.
מבלי לפגוע בכלליות הכחשת כתב התביעה הנתבעים יטענו כי הנתבעים מבקשים להתעשר שלא כדין על חשבונם ואינם מאפשרים להם לתקן ליקויים קלי ערך אם ישנם כאלה בדירה.

3. בפתח כתב הגנותם יטענו הנתבעים כי מן הדין הוא שבית המשפט הנכבד יורה על מחיקת הנתבע מס' 3 וזאת מאחר ולא קיימת כל יריבות בינו לבין הנתבעים.
נתבעות 1-2 הינן שתי אישיות משפטיות נפרדות, ולפיכך אין הנתבע 3 נושא באחריות אישית בגין פעולותיהן של נתבעות 1 ו-2. הנתבע 3 פעל בשם ומטעם הנתבעות ואין כל חיוב אישי החל עליו.
נתבע 3 אינו חתום על הסכם רכישת הדירה ו/או ערב לו ו/או נושא באחריות אישית כלשהי בגין ההסכם.

בית משפט השלום ירושלים
א 16383/96
עמותה כולל צבי נ. אשר דנה
חאריך פתיחה: 16/09/96

בבית משפט השלום בירושלים

בענין:

אסמך
6544/96

1. עמותת צבי אלימלך,
עמותה רשומה מס' 58-013-825-3,
2. חנוך דנציגר, ת.ז. 041932963,
ע"י ב"כ עוה"ד ירון רבינוביץ ו/או
שלומית גבירצמן ו/או אלון נוזמד ו/או
יונתן רבינוביץ ו/או יעקב סופר,
מרחוב המלך ג'ורג' 35, ירושלים,
טל: 02-255995 02-253584 פקס:

-התובעים-

נ ג ד

אשר דנה, ת.ז. 5747167,
מרחוב אביר יעקב 11, נוה יעקב מורח,
ירושלים,

-הנתבע-

מהות התביעה: כספית.

סכום התביעה: -100,000 ש"ח.

כתב תביעה

1. התובעת מס' 1 (להלן "התובעת") הינה עמותה אשר נרשמה כדין אצל רשם העמותות כשמטרתה הינה בניה עצמית או בניה באמצעות חברה משכנת, על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון עבור חברי העמותה בלבד. העמותה הוקמה במטרה לסייע למשפחות חרדיות צעירות לרכוש דירות במחירים מחלים במיוחד.

תצהיר

נ.6

אני הח"מ יפה עטיה ת.ז.1-6850918 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן. מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. א. רכשתי דירה במסגרת פרוייקט הבניה בנווה יעקב מזרח (להלן: "הפרוייקט"), מאת עמותת כולל צבי אלימלך (להלן: "העמותה") ו"בתים" חב' לבניה ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה").
- ב. אני מתגוררת בבנין בו מתגוררים אהובה ואשר דנה ומשפחתם.
2. אני עושה תצהיר זה כתצהיר עדות ראשית מטעם התובעים במסגרת תביעה שהוגשה על ידם בת.א. 18214/93 בבית משפט השלום בירושלים.
3. א. לפני יותר מארבע שנים חתמתי על הסכם עם העמותה לרכישת דירה בפרוייקט.
- ב. כעבור 8-9 חודשים ממועד החתימה החלו פניות אליי בנסיון לשכנע אותי לעבור ולרכוש דירה בבנין אחר בפרוייקט במקום הדירה שרכשתי.
- ג. הפניות כללו איומים שהבנין לא יבנה וכו'.
- ד. סירבתי לכל הפניות הללו.
4. א. כעבור זמן מה פנו אלי מן העמותה והודיעו לי כי יש להם הודעה חשובה אלי.
- ב. נפגשנו עם מר יעקב מן מטעם החברה בנוכחות רב מטעמנו והוא הודיע לנו כי הדירה שרכשתי נמכרה לאחר.
- ג. כעסנו עליו מאוד והוא הציע לנו שנפנה לרוכש האחר כדי להגיע עימו להסדר.
- ד. סירבתי לכל הצעה שכזו והמצב נותר ללא פתרון.
5. א. כעבור זמן מה שידרה הטלויזיה כתבה על הנעשה בפרוייקט ובה ראו גם אותי.
- ב. בעקבות הכתבה פנו בני משפחתי אל החברה/העמותה ולכן הודיעו לי מטעם העמותה כי הדירה תשאר שלי.
6. החברה/העמותה שהם היינו הך עבורי ועבור יתר רוכשי הדירה, הפרו את התחייבותיהם כלפי בין השאר כמפורט להלן:

- א. בדירה שהובטחה לי מדובר היה בסלון גדול ובפועל הוקטן שטח הסלון ע"י הוספת חדרון בדירה.
- ב. הבניה לקויה מאוד חסרים אריחי קרמיקה, ארונות המטבח שהותקנו שבורים, ישנם סדקים בקירות, לא הותקנה מערכת חשמל והתקנתי אותה על חשבוני.
- ג. הדירה הנמצאת בקומה העליונה וסובלת מרטיבות רבה בחורף לרבות דליפת מים מגג חדר השינה ורטיבות בקירות.
- ד. פניתי לחברה/עמותה ובקשתי שיתקנו את הפגמים והליקויים בדירתי אולם הדבר לא נעשה והעמותה והחברה לא תיקנו דבר.
- ה. אדם שהוצג כמי שפועל בתיקונים מטעם החברה הודיע לי כי הוא אינו עובד עוד עימם מאחר וחדלו לשלם לו.
7. א. ברצוני להוסיף כי מצב הבנין בו אני מתגוררת ומשפחת דנה, היה לקוי ביותר והעבודות לא הושלמו ע"י החברה/העמותה בניגוד להתחייבויותיהם המפורשות.
 - ב. כלל דיירי הבנין ובכללם אני ומשפחת דנה התארגנו, על מנת לבצע עבודות בנין שהעמותה והחברה התחייבו לבצע וכל זאת על מנת שנוכל לחיות בתנאים מינימליים מימון העבודות נעשה על חשבון כלל דיירי הבנין.
 - ג. להלן פירוט חלק מהעבודות אשר בוצעו בבנין במימון כלל הדיירים:
 - * התקנת ארונות חשמל, סגירת צנרת חשמל וחיבור הבנין לחשמל.
 - * הכנת תשתית לבזק.
 - * טיוח הקירות וצביעתם בסיד.
 - * תיקוני פיצוצים בקירות ורטיבות.
 - * התקנת מעקה.
 - * כינויי פסולת בנין בשטח הגינה וסילוקה על ידינו.
 - ד. יצויין כי אף כיום מצב הבנין בכי רע: דודי השמש אינם קשורים, זכוכיות הקולטים שבורות, אין דלת כניסה לבנין, אין אינטרקום, אין גדר מסביב לבנין ולא בוצעה כוחלה בקירות החיצוניים של הבנין. זאת ועוד אין ציפוי שיש לקירות למרות שהחברה/העמותה התחייבו לעשות כן, הכל בניגוד להתחייבויות ושלא כדין.
 - ה. ברצוני לציין כי סכנה חמורה נוצרה בשל הפרות העמותה/החברה בכך שבין השאר לא השלימו אל עבודות הבניה בניגוד למוסכם. וראיה לכך היא כי לפני זמן מה ארע מקרה שבאחד הבנין בפרוייקט נפלה אבן מהבנין ובנם לא נפגע אחד הילדים.
8. א. הדירה נמסרה לנו באיחור של 3 שנים כאשר במשך כל אותה תקופה שילמנו גם משכנתא וגם דמי שכירות ומעולם לא הוחזרו לנו דמי השכירות שנאלצנו לשלם.
 - ב. גם כאשר היא נמסרה היו בה פגמים רבים שחלקם תוארו לעיל.

ג. בשעת קבלת החזקה בדירה, לא נתבקשתי לחתום על טופס כלשהו ואף לא חתמתי על דבר.

9. אני מצהירה כי זה שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

יפה עטיה

יפה עטיה

אני הח"מ עו"ד אמיר בריטברד מאשר כי ביום 8.8.95 הופיעה בפני גב' עטיה יפה נושא ת.ז. 6850918-1 ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה וחתמה עליה.



אמיר בריטברד, עו"ד

8/תצ-יפה

אני הח"מ, חנוך דנציגר, ת.ז. 41932963, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני משמש כמנהל של עמותת צבי אלימלך.
2. הנני מצהיר כי פרוייקט הבניה של עמותת צבי אלימלך בנוה יעקב סבל נזקים עצומים כתוצאה מהפסקת העבודה על ידי החברה הרומנית אשר נשכרה לבנות את הפרוייקט.
3. מאחר ועבודת החברה הרומנית הופסקה היה צורך להשלים את פרוייקט הבני על ידי קבלנים ישראלים.
4. עמותת צבי אלימלך הינה חילול פרעון.
5. הנני מסכים כי ועד הדיירים ימנה רו"ח מטעמו ועל חשבונו וזאת על מנת שיבצע בדיקה מעמיקה של כל מסמכי וחשבוניות העמותה וכן שיגבה עדויות מכל האנשים הקשורים לפרוייקט בנוה יעקב.
6. במידה ויתברר שיש לעמותת צבי אלימלך כספים כלשהם יוקצו כספים אלה על מנת להקים את תשתית החשמל החסרה, השלמת הבניה והפיתוח.
7. הנני מצהיר כי זה שמי להלן חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חנוך דנציגר

הנני מאשר בזאת כי היום 30.8.1994 הופיע בפני עו"ד ירון רבינוביץ במשרדי ברח' המלך ג'ורג' 35, ירושלים, מר חנוך דנציגר, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

ירון רבינוביץ, עורך דין
רח' המלך ג'ורג' 35, ירושלים
טל. 341667, 331147, 345213
חותמת
חנוך (אג)

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

כג"צ 5501/93



כבוד השופט ג. כד

בפני:

עמותת צבי אלימלך

העותר:

נגד

רשות השידור

המשיבה:

כה"ח
החלטה

העתירה תידון בפני הרכב של שלושה שופטים.

כא כח היועץ המשפטי לממשלה מוזמן להשתתף בדיון וימסור
הערותיו.

לא מצאתי עילה מספקת להוצאת צו כינויים.

ניתנה היום, כז תשרי תשנ"ג (12.10.93) שלא בנוכחות הצדדים.

שופט

העתק מתאים למקור
שמריהו כהן
מזכיר ראשי
אז 550193

ישיבת רבינו יצחק אייזיק ורבינו שלום
חברת חסידים ק"ק ישיבת אלצה

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ 5501/93

בפני: כבוד השופט ג' כד
כבוד השופט י' זמיר
כבוד השופט צ' א' טל

העותרת: עמותת צבי אלימלך

נגד

המשיבה: רשות השידור

בקשה למתן צו על תנאי וצו ביניים

תאריך הישיבה: ד' בחשוון תשנ"ה (9.10.94)

שם העותרת: עו"ד שלומית גבירצמן

שם המשיבה: עו"ד בלאס ✓

פסק דין

לאור הערות בית המשפט הודיעה לנו באת הכוח המלומדת של העותרת כי בהתחשב בעובדה שתכנית "כלבוטק" אינה משודרת כעת ולא ברור מתי תחודש, מוכנה העותרת לוותר על עתירה. זאת מבלי להזור בה מטיעוניה העקרוניים בנושא הנדון.

אשר על כן מחליטים אנו לבטל את הצו-על-תנאי ולדחות את העתירה.

אין צו להוצאות.

ניתן היום, ד' בחשוון תשנ"ה (9.10.94), בנוכחות באי כוח הצדדים.

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט

העתק מתאים למקור
שמריהו כהן
מזכיר ראשי
יט/

**פס"ד בתיקים מאוחדים
שקבע בעלות קניינית
בחצר הסמוכה לדירת הקרקע של משפ' דנה**

ת.א. 18214/93
בפני כבוד השופטת
מ. מזרחי

בית משפט השלום בירושלים

2.5

בענין:

1. דנה אשר, ת.ז. 5747167.
2. דנה אהובה, ת.ז. 5726115.
- ע"י ב"כ עוה"ד שאול ששון,
- מרחוב אבי עקיבא 8, ירושלים 94582.

-התובעים-

בית משפט השלום
בירושלים
57-10-1986
נתקבלה לבדיקה

נגד

1. ממונת צבי אלימלך,
2. "בתים" חברת לבנין ופיתוח בע"מ,
3. חנוך דנציגר, ת.ז. 041932963,
- ע"י ב"כ עוה"ד ירון רבינוביץ
- ו/או שלומית גבירצמן ו/או
- אלון נחמד ו/או יונתן רבינוביץ
- מרחוב המלך ג'ורג' 36, ירושלים,
- טל: 02-6255995 פקס: 02-6253584.

-הנתבעים-

ת.א. 11474/95

ובענין:

- ממונת צבי אלימלך,
- ע"י ב"כ עוה"ד ירון רבינוביץ
- ו/או שלומית גבירצמן ו/או
- אלון נחמד ו/או יונתן רבינוביץ
- מרחוב המלך ג'ורג' 36, ירושלים,
- טל: 02-6255995 פקס: 02-6253584.

-התובעת-

ג'ורג' 36

נ ג ד

1. זנה אשר, ת.ז. 5747167,
2. זנה אהובת, ת.ז. 5726118,
- ע"י ב"כ עוה"ד שאול ששון,
- מרחוב אבי עקיבא 8, ירושלים 94882,

-הנתבעים-

הודעת לבית המשפט

הנתבעים בת.א. 18214/93 (הנתבעים בת.א. 11474/95 להלן "הנתבעים")
והנתבעים בת.א. 18214/93 (והנתבעת בת.א. 1474/95;1 להלן "הנתבעים")
מתכבדים להודיע לבית המשפט כי הגיעו להסכמת כמפורט להלן:

א. לסילוק סופי מלא וכולל של כל תביעות ודרישות הצדדים גלי יוצא מהכלל
ביחס לעילות התביעה כפי שהועלו ונסענו בתיקים שבכותרת ישלמו הנתבעים
לחובעים את חסך של 6,500 ש"ח חאת כסכום כולל לרבות שכ"ט עו"ד
והוצאות, וזאת מבלי שהנתבעים חכירו ו/או וזדו באחריות ו/או בחובות
כלשהי ו/או בנכונות טענות ו/או תביעות הנתבעים.

ב. כחלק בלתי נפרד מהסכמת הצדדים מוסכם כי חגיגה הצמודה לדירת הנתבעים
חינה בבעלותם.

ג. רישום זכויות הנתבעים בדירה ובגינה במינהל מקרקעי ישראל יתבצע על
די הנתבעים תוך זמן סביר ולא יאוחר מששה חודשים מיום קבלת תוקף של
פסק דין להודעת הצדדים, וזאת למעט נסיבות אשר אינן בשליטת ו/או
אחריות הנתבעים.

ד. התביעה כנגד הנתבע מס' 3 תידחה ללא צו להוצאות.

אשר

ה. בית המשפט מתבקש ליתן לחסכמה דלעיל תוקף של פסק דין.


אלון נחמד, מו"ד
ב"כ הנובעים


שאול ששון, מו"ד
ב"כ התובעים

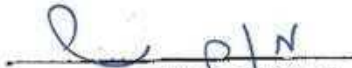
ז"ל

ה ת ל ט ה

1. חנני נותנת תוקף של פסק דין לחסכמת הצדדים דלעיל.

2. אין צו להוצאות.

30.10.96
תאריך


מ. מזורי, שופטת
בית משפט השלום בירושלים

דנה(ח)

**העתק דו"ח שמאי מוסמך נתן בן-חיים
כפי שהוגש לבית המשפט בזמנו**

שמאות וניהול נכסי מקרקעין

NATHAN BEN-HAIM

REAL-ESTATE VALUER
LICENSED SURVEYOR

MEMBER, ASS. of LIC. LAND VALUERS in ISRAEL

62265 Tel-Aviv, 5 Pineles St.
Phone: (03) 455853
Fax: (03) 5464351



נתן בן-חיים

שמאי מקרקעין מוסמך

מודד מוסמך

חבר לשכת השמאים בישראל

תל-אביב 62265, רח' פינקלס 5
טלפון: (03) 455853
פקס: (03) 5464351

הערכת נכסי מקרקעין

עלויות סיום בניה

שכ' נווה יעקב מזרח, ירושלים

NATHAN BEN-HAIM

REAL-ESTATE VALUER
LICENSED SURVEYOR
Interpretation and mapping from
aerial photographs.

62263, Tel-Aviv, 16, Rav Amiel St.
Phone: (03) 455853 Fax: (03) 5464351



21.4.93

Date _____ תאריך _____

נתן בן-חיים

שמאי מקרקעין

מודד מוסמך

פיענוח ומיפוי מתצלומי אויר

תל-אביב 62263 רח' הרב עמיאל 16
טלפון: 455853 (03) פקס: 5464351 (03)

מספרי: 226/93

לכבוד
אשר ואהובה דנה

ג.א.נ.,

הנדון: הערכת נכס ולא-ניידי
ועלויות סיום בניה

אני הח"מ נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית לענין גובה העלויות וההשקעה הנדרשים
ע"מ לסיים בנית דירה. אשר בניתה הופסקה, המהווה חלק מפרוייקט בניה שבאחריות
עמותת "כולל צבי אלימלך", ולהכשירה כראויה למגורים.

הריני נותן את חוות דעתי זו במקום עדות בביה"מ ואני מצהיר בזאת, כי ידוע לי
היטב, שלענין הודאות המוקד הפנימי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דיו חוות דעתי זאת
שהיא חתומה על ידי, כדין עדות בביה"מ.

אכה פרטי השכתי: הנני מודד מוסמך משנת 1963 בוגר ביה"ס הגבוה כמדידות
בחולון מתחילת 1957.

שמאי מקרקעין מ-1977, בוגר קורס שמאות מקרקעין המדור
בנימודי חז"ל של המכניון (1972) וקורס לתכנון בנין ערים.

אכה פרטי ניסיוני: מודד מאז שנת 1952 מתמחה בשמאות מקרקעין ב-1974-1977
ימאז עוסק בשמאות ורשיון ממשלתי מס' 127.

חבר באגודת שמאי מקרקעין וחבר באגודת המודדים המוטמכים,
חבר בוועדת ערר מט רכוש. שימשתי כמנהל מח' המדידות במינהל -
ההנדסה של עיריית תל-אביב.

בטל משרד תימאי לשמאות ומדידות בתל-אביב.

2/...

נערך ביקור בדירה בתאריך 14.4.93, נסקר מצב הדירה וכוון ליום הביקור וליום כניסת הדייר, ונהלו חוות דעתי המקצועית בנדון:

1. תיאור הנכס:

1.1 הדירה הנדונה מהווה חלק מפרויקט בניה הנבנה בשכונת נווה-יעקב בירושלים.

1.2 הפרויקט, המיועד לאוכלוסיה חרדית, נבנה בחלק המזרחי של השכונה וכולל מבני בטון, המחופים און ירושלמית בני 4 קומות (קומת קרקע + 3 קומות).

1.3 הפרויקט נוהל ע"י עמותת "כולל צבי אלימלך", ונבנה ע"י חברה קבלנית "בתים-חברה לבנין ופיתוח בע"מ".

1.4 הדירה הנדונה נמצאת בגנין הממוקם בסוף השכונה, בקומת הקרקע (הדירה הצפון-מזרחית).

הדירה בת 5 חדרים וכוללת: חדר מאגורים, 3 חדרי שינה, טרקליו, 3 מרפסות (מרפסת כניסה, מרפסת חדרים, מרפסת שירות-מטבח), מטבח, חדר אמבטיה, שירותים ופרוזדור.

2. סקירת מצב הדירה:

להלן סקירת מצב הדירה, וכוון ליום הביקור, והאכמנטים החסרים בה ע"מ להכשירה כראויה ומתאימה למאגורים (כולל השלמות חיוניות שבוצעו ע"י הדייר):

2.1 תשתית:

להלן יפורטו הליקויים והחסור בתשתית כפי שהיו מרם כניסת הדייר לדירה:

א. חשמל: (-) הבנין לא חובר לדשת החשמל, ולא קיימים מוני חשמל.

ב. לדירה לא הותקן לוח מפסקים ראשי.

3/...

- (-) בדירה קיימת תשתיות אינסטלטצית חשמל (חיווט) ללא אביזרי קו (דהיינו: שקעים, מתגים, בתי מנורה וכו').
- השומה תתייחס לעבודות החשמל בדירה (עד מונה של חברת החשמל).
- ב. ביוב: הבנין לא חובר למערכת הביוב העירונית.
- ג. מים: הבנין לא חובר למערכת המים העירונית.
- ד. גז: לא קיימת כל צורת גז אשר אמורה לחבר את המטבח לבלוני גז חיצוניים.
- בדירה קיימים חיבורים זמניים לתשתית אשר לדברי הדו"ר בוצעו על ידו.
- 2.2 נאדרות:

- א. חלונות: לדברי הדו"ר בכל חלונות הדירה הותקנו משקופים וכנפי עץ ללא זכוכיות. כיוון שלא בוצע טיפול מונע לעץ (ציפוי או צביעה), תנאי ממפי רטיבות גדמו להתנפחות העץ ולקשיים בתפעולם.
- יש להתקין זכוכיות, ולבצע טיפול מונע וצביעה לחלונות.
- ב. דלתות: לדברי הדו"ר בדירה הותקנו משקופי עץ (ללא כנפיים) בכל הפתחים, מכבד הפתח הפונה לחדר המדרגות שבו אפילו משקוף לא הורכב. דלתות עץ ודלת פלדלת לחדר מדרגות הותקנו על ידו.
- השומה תתייחס לעלות הרכבת דלתות פנימיות, דלתות "ש" בכניסות, ומשקוף במיפתח הפונה לחדר המדרגות.
- ג. ארונות: במטבח נא הותקנו כלל ארונות מטבח.
- השומה תתייחס להרכבת ארונות עיכיים ותחתוניים.

2.3 טיח וטיוד:

א. טיח: הטיח אינו מושלם, לאורך הפנים והמשקופים בוצעו תיקונים מקומיים. לדברי הדייר הוא נאלץ לבצעם.

ב. טיוד: הדירה ללא טיוד.

השומה תתייחס לתיקוני הטיח הדרושים, ולטיוד כלל הדירה.

2.4 כלים סניטריים, חרסינות וברזים:

להלן יפורטו האמצעים החדרים עפ"י החדרים השונים:

א. מטבח: קיימים 2 כיורים ו- 2 ברזים אשר לדברי הדייר הותקנו על ידו.

ב. אמבטיה: חדר האמבטיה נמסר עם חיפוי חרסינות ואמבטיה. אריחי החרסינה מתפרקים ובר המעיד על עבודה לקוייה.

כיור וברזים הותקנו לדברי הדייר על ידו, כאשר עד היום חסרים אסלה וניאגרה.

ג. שירותים: חדר השירותים ככל חיפוי חרסינה, וכא כלל אסלה וניאגרה, אשר הותקנו לדברי הדייר על ידו.

ד. פרנזדור: בפרנזדור קיימת נישת המיועדת לכיור. לדברי הדייר התקנת כיור וברז, וחיפוי חרסינה נעשו על ידו.

ה. מרפסת שירות: לדברי הדייר, ברז למכונת כביסה הותקן על ידו.

השומה תתייחס לעלות אספקת והרכבת כלים סניטריים, ברזים וחרסינה.

2.5 שונות:

א. תריסים:

בשני החדרים המזרחיים קיימת הכנה (ארגז) ל-3 תריסי
אלומיניום, ועד היום לא הותקנו תריסים.

ב. מים חמים:

לא הותקן דוד שמש (חימום המים מתבצע כיום ע"י מכשיר
אטומר שהותקן ע"י הדייר).

ג. חימום:

לא קיימת כל תשתית לחימום הדירה (הסקה או קונבקטור).
מן הראוי כי בדירה הממוקמת באזור ירושלים תותקן תשתית
חימום.

ד. צינור ביוב: לדברי הדייר (וכפי שקיים בדירה הסמוכה) צינור השופכין

"שני הדירות העליונות הותקן באופן עילי בתוך הדירה

לאורך קירות המטבח והמרתקליון בצמוד לתקרה (כמו כן קיימת
צנרת מתוחה בחדר האמבטיה ובמרפסת השירות).

לדבריו הוא ואביו לאין לפרק אותו ולשנות את החיבור הנ"ל באופן
שלא יעבור בצורה אופקית זו דרך דירתו.

צינור השופכין אופקי אינו יכול לעבור בתחום דירה אחרת,
ועל כן אני בדיעה שהדייר עשה את המעשה הנכון בכך שסיפק
את המפלט.

ה. גמר חיצוני: סטיין זה יכלול את ההוצאות הכרוכות בביצוע עבודות גמר

חיצוניות ה"קרוובות" לדירה, קרי:

1. קירות החני המהווים את מעטפת הדירה כלא גמר. חלקם

מתופים באבנים ירושלמיות כלא חומר מיכל, וחלקם

מהווים בלוקים חשופים כלא טיח וסיד.

2. בניית מדרגות אישה למרפסת הכניסה ומעקות.

6/...

3. השומה:

לאור האמור בעיל הנני מעריך את גובה ההשקעות הנדרשות ע"מ להביא את מצב הדירה כראויה למגורים נדיקתו:

- 3.1 תשתית: 5,000 ש"ח
- 3.2 נגרות: 9,200 ש"ח
- 3.3 מים וסיד: 3,500 ש"ח
- 3.4 כלים סניטריים, חשמל וברזים: 3,500 ש"ח
- 3.5 שונות: 8,000 ש"ח

לעלויות הר"מ יש להוסיף: א. עלות פיקוח קבלני (הנדסי).
ב. מע"מ כחוק.

4. השומה אינה כוללת:

- 4.1 תשלומים לחברת חשמל בגין חיבור הבנין כרשת החשמל, באם לא שולמו.
- 4.2 תשלומים לעירייה בגין פיתוח סביבתי (כבישים, מדרכות גינות וכ"ו) וחיבור כרשת המים והביוב, באם לא שולמו.
- 4.3 הוצאות בגין גמר בניה של רכוש משותף כגון:
 - חלקה - הוצאת פטונית בנין, גדר המקיפה את החלקה, שער כניסה וגינון.
 - חדר מדרגות - גמר.
 - גג - לא נבדק מצב ואטימות הגג.
 - קירות חוץ - גמר (למעט מעטפת הדירה) ואטימות.
 - יכל הוצאה אחת הקשורה לרכוש המשותף.
- ולדאיה באתי על החתום:

נ. בן-חיים
שמאי מקרקעין



נתן בן-חיים
שמואל מקרקעין

הבנין:



אורה חשלה
ותיבת הפסקים
שחוקקת ע' חז"ר:



אדמה ציבור
השופרין
התקרה:



תן בן-חיים
שמאי מקרקעין

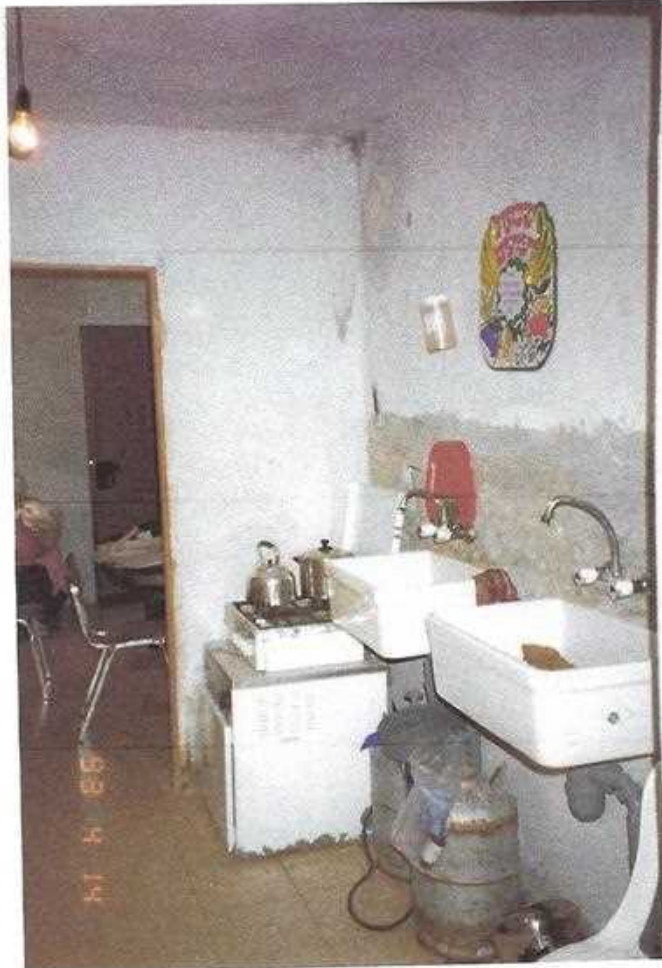
ארבע ללא חזק
גלילה:

תיקוני לוח
הקוא"מ:

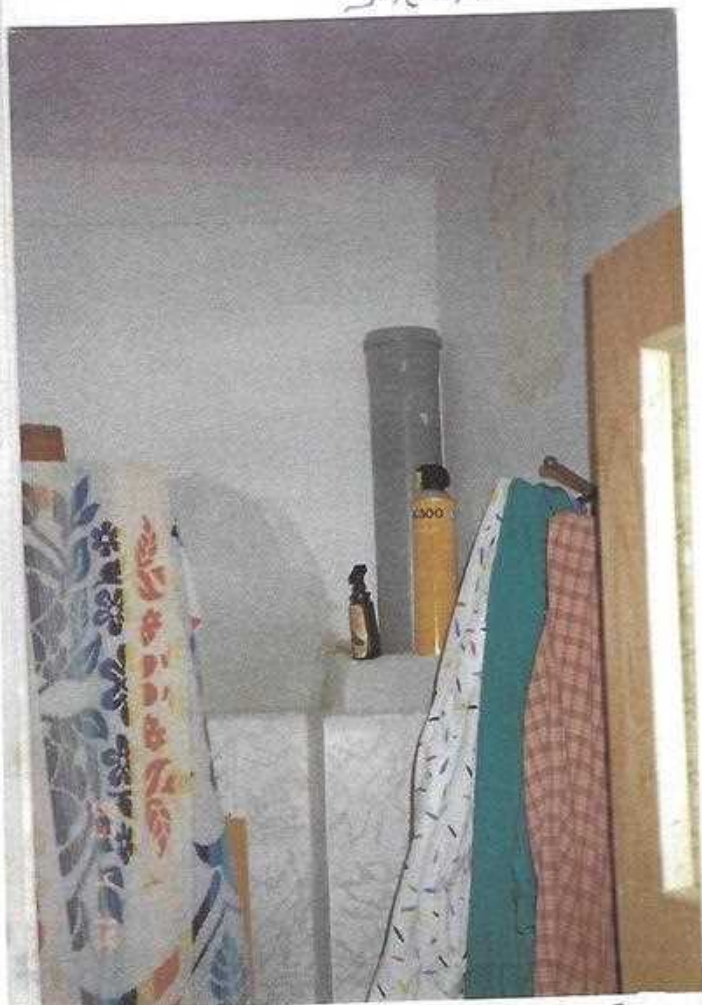
קרית חור
חטופים (ללא)
לוח יסודי.



חצר מדרגות



מטבח



צינור מים בחדר המדרגות



צינור מים בחדר המדרגות

מפת מדידה וחוות דעת מודד

מטעם מש' דנה

המתייחס לקיים בחצר השייכת למשפ' דנה

בעניין שבין: אשר דנה ואהובה לבין עמותת כולל צבי אלימלך מגישת תכנית 101-0668707

חוות דעת של מומחה

שם המומחה:

אלסטר ראובן

ואלה פרטי השכלתי והכשרתי:

מהנדס מדידות בוגר הטכניון בשנת 1977.
מודד מוסמך ובעל משרד פרטי מ-1978 (רשיון מס' 502)

מעני ומיקום עבודתי:

מימד – פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ, כנפי נשרים 68 ירושלים.

נתבקשתי ע"י עו"ד יעקב בן צבי לבצע מדידה בנווה יעקב בירושלים, רח' אביר יעקב 15, גוש 30649 חלקות 84 ו 85 בהדגשת שטחים המוחזקים ע"י משפחת דנה. ובנוסף לאלו שטחים הטוענים לגביהם זיקת הנאה.

אני נותן את חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר, כי ידוע לי שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות-שקר בבית המשפט - דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי כדן עדות שנתתי בפני בית המשפט.

אלה פרטי ניסיוני:

עוסק בכל תחומי המדידה בהנדסה אזרחית כולל מדידות קרקעיות, פענוח צילומי אוויר, הכנת תכניות אורטופוטו, תכניות להסדר קרקעות ותכניות לצרכי רישום מקרקעין. מומלץ ע"י המרכז למיפוי ישראל להכנת תכניות לצרכי רישום בהיקף גדול.

וזאת חוות דעתי:

ביום 22/02/24 ביצענו מדידה של האזור המדובר.

השטח המוחזק בידי משפחת דנה מוקף בקו אדום מרוסק.

גודל שטח זה 304 מ"ר.

בשטח קיימים מבנים מבניה לא קלה, משטחי בטון, גדר אבן היקפית, סככות, ריצופים וקירות אבן.

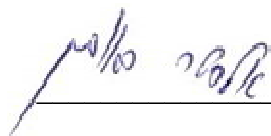
בנוסף לאלו, השטח לגביו טוענת משפחת דנה זיקת הנאה מוקף בקו ירוק מרוסק.

גודל שטח זה 91 מ"ר.

שטח זה הינו שביל בטון המוביל אל השטח המוחזק ע"י משפחת דנה וע"י מדרגות אבן בקצהו.

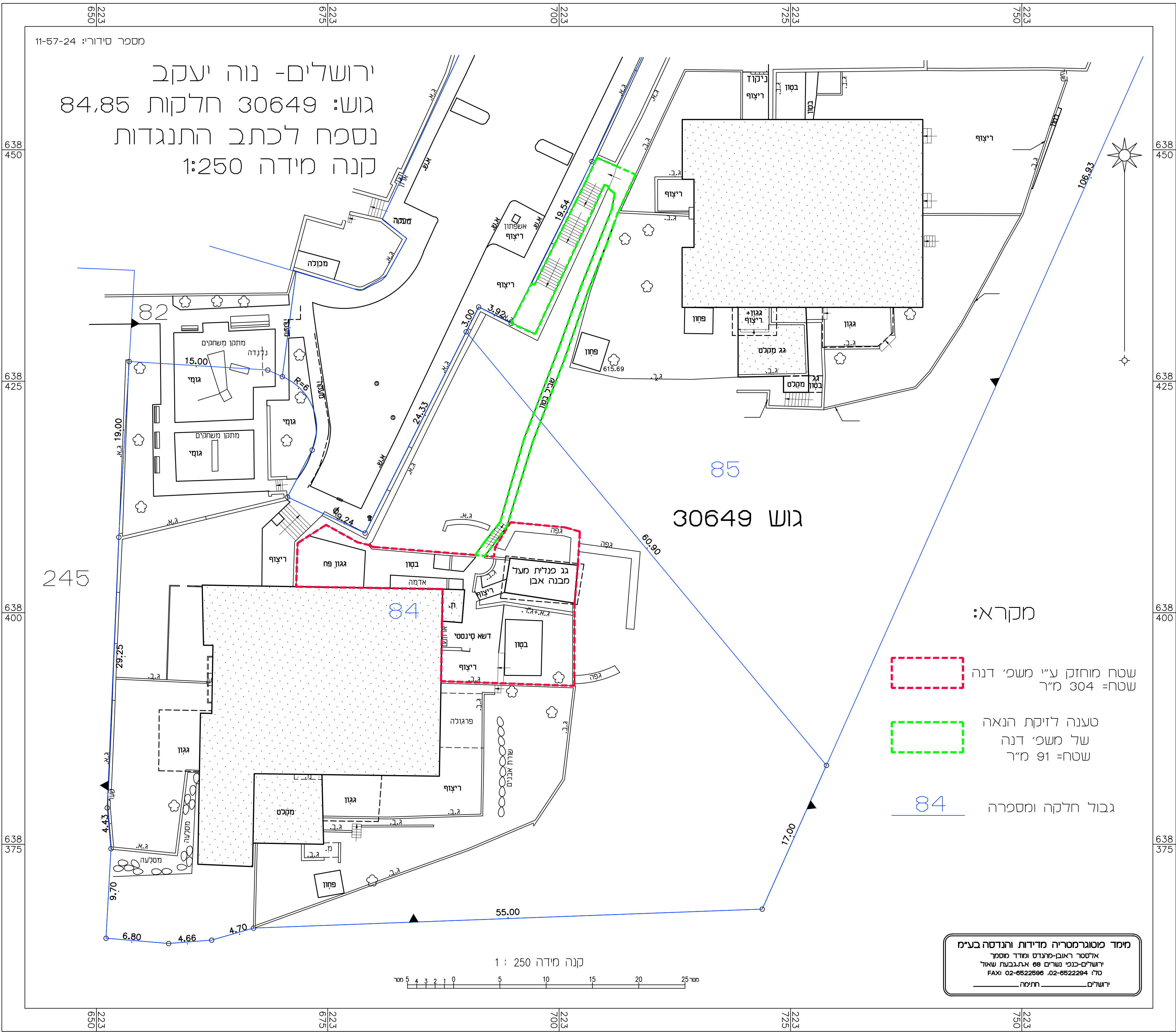
תצהיר זה ניתן כראיה בבימ"ש תחת אזהרה, כי עלי להצהיר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן.

אני מצהיר כי לא הכרתי את בעלי העניין בנדון ואין לי עניין בנכס הנדון.



חתימה

תאריך 18/03/24



**תצ"א משנת 2008 עם תעודת עובד ציבור
לגבולות החצר והבנוי בה
וזכות המעבר/זיקת ההנאה אליה**





משרד הביטחון והגנה
המרכז לשימור ישראל - ארכיון העליון הישראלי
טלפון מוקד מידע: 01-4098833 | 01-4274
דואר: 01-4098833

תחום מס:	7153	גוש מס:	א-123
תאריך צילום:	17.11.2008	מסור סריקה:	תשליל
שם המיקום:	ירושלים	רוזנוציה:	DP1 2100
דפוס סקורב לתועלת:		מסודר העדכון:	א. 18
מסר חשבוני:	47146	תאריך סריקה:	07.03.2024

כל הזכויות שמורות
אין להעתיק או להפיץ את תוכן זה ללא אישור מפורש מרשות המגויסת או מרשות המגויסת
דואר: 01-4098833 | 01-4274

**הוראות תכנית 3855, 3855ב
המגבילות 2 מבנים במגרש
וכחריג לכך- תכנית בינוי ופיתוח מבנית**

4-4370

חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראת שעה), התש"ן - 1990

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מס' 3822/ב'

שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3822

ושינוי מס' 1/90 לתכנית שיכון צבורי מס' 5/22/2

שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית תכנית זו תקרא מס' 3822/ב' שינוי.
מס' 1/90 לתכנית מס' 3822 (להלן התכנית)
ושינוי מס' 1/90 לתכנית שיכון צבורי
מס' 5/22/2. כמו כן כוללת התכנית הוראות של
תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית התכנית כוללת:

11 דפי הוראות בכתב. (להלן הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט ערוך בק"מ 1:1250.
וגליון אחד של חתכים ערוך בק"מ 1:250
(להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית כ - 191 דונם.
5. מקום התכנית ירושלים, חלק מגושים: 30644, 30586, 30647.
בשטח שממזרח לנווה יעקב ומצפון לפסגת זאב
בין קורדינטות אורך 173.400 - 173,900,
לבין קורדינטות רוחב 138.300 - 139.000.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
גוש 30586:
חלקות:
177-179, 191, 15, 97-102, 114-, 120, 123, 126-137,
141, 145, 146, 149, 171-173
חלקי חלקות - 10, 13, 14, 16, 58, 59, 61, 63, 72-74,
153, 166-168, 91-94, 96, 110-113, 122, 125, 138-140
170, 174-176, 184, 142-144, 147, 148, 150, 152
חלק מגוש 30603 (לא מוסדר)
גוש 30644:
חלקה - 50
חלק חלקות - 58, 85
גוש 30647:
חלקה - 36
חלק חלקה - 22

6. מטרות התכנית

(א) שינויים קלים ביעודי הקרקע, בגבולות המגרשים ובנספח בינוי.

(ב) שינויים בשטחי מגרשים, בשטחי הבניה המירביים ומספר יחידות הדירור המירבי בחלק מהמגרשים.

(ג) שינוי הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים בגין חשבו שטחי בניה למגורים על ידי הוצאת שטח חדרי המדרגות ממנין שטחי הבניה למעט 12 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

(ד) בטול הערה מס' (1) לטבלה שבסעיף 31 בתוכנית 3822 בדבר אפשרות תוספת קומה תחתונה למגורים.

(ה) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות התכנית

על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3822 וההוראות שבתכנית מס' 3822 ב' זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בופי ההוראות שבכח והן בחשריט, ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נעוץ התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבחשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) היקף הבניה למגורים - היקף שטח הבניה המירבי בכל מגרש וכן מספר יחידות הדירור המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 28 להלן, מודגש גזאת שבכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יחידות הדירור וחול ההוראה המגבילה יותר.

(ב) נטפו מספר 1 הוא נטפו חוכים ובינוי מנחה ואולם מחייב בכל הקשור למספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך. מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבנין ויכול להשתנות בשעור של 1.0 מ' +.

(ג) בכל מגרש בניה יותרו לכל היותר בניית שני בניני מגורים, ומספר יח"ד מירבי יהיה 36. במידה ויהיו יותר משני בנייני מגורים במגרש אחד או יותר מ-36 יח"ד תחויב חלוקת משנה של המגרש בחוכנית בינוי כאמור בסעיף (ו) להלן. בבנין מגורים תחשבנה כל הדירות הקשורות ל-3 חדרי מדרגות (כניסות) לכל היותר.

(ד) קוי הבנין באזור המגורים יהיו: קו בנין קדמי בהתאם למצוין בתשריט, קו בנין צודי ואחורי יקבעו בתכנית בינוי, כאמור בסעיף (ו) להלן ובתנאי שקו הבנין האחורי והצודי לא יפחת מ-3 מטרים יותר קו בנין אפס בגבול שטח פתוח ציבורי או בגבולות בין מגרשים שנקבעו בחלוקת משנה בתנאי שהקירות יהיו ללא פתחים.

(ה) ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להגדיל או להקטין מספר יחידות הדיוור המירבי ושטח הבניה המירבי במגרש עד 10% ע"י קיזוז בין מגרשים באותו מבנן ובתנאי שלא יחול שינוי במספר הקומות המירבי.

(ו) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למבנן שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מורד מוסמך בק"מ שלא יפחת מ-1:500, תכנית בינוי ופיתוח תכלול העמדת בניינים, מתקני תברואה, פיתוח השטח, בנייני טרנספורמציה וכדומה.

יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית ינתנו מכוח הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח האמורה לעיל תאושר ע"י הועדה המקומית וע"י הועדה המחוזית.

10. שטחים לבנייני ציבור. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור ויחולו עליהם ההוראות של תכנית המתאר לגבי שטח לבנייני ציבור וכפוף לפירוט השימושים שבטבלה שבסעיף 28 להלן.

11. אזור מסחרי (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי.
- שטחי הבנייה המרביים יסתכמו ב-1200 מ"ר לרבות כל שטחי העזר (מחסנים, חדרי מכונות, מקלט וכיו"ב). גובה מבנה לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס דרך מס' 1.
- (ב) חנאי לקבלת היחיד בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח, תכנית בינוי ופיתוח זו מאושר ע"י הועדה המקומית וע"י הועדה המחוזית.
- (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים ובנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.
12. חזית מסחרית (א) החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) במגרש בו מסומנת חזית מסחרית תותר הקמת חנויות בקומת הקרקע בשטח כולל של עד 200 מ"ר לרבות כל שטחי העזר. (מחסנים, חורי מכונות, מקלט וכיו"ב).
- (ג) לא יבוצע שלוט על קירות חיצוניים ובנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.
13. שטח למתקן הנדסי השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מווחס בקו סגול כזה הוא שטח למתקן הנדסי.
- (א) במגרש E1 תותר הקמת מתקן הנדסי לחשמל.
- (ב) במגרש E2 תותר הקמת בריכת אגירת מים.
14. שטח פתוח
פתוח ציבורי (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
- (ב) על אף האמור בסעיף (א) לעיל תותר בשטח זה הקמת מרכזונים לחלוקת דואר כפוף לאשור הועדה המחוזית.

15. דרכים

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבותן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דריס ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) דרך מס' 5 תתוכנן ותסלל כרחוב משולב לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

מקומות החניה הדרושים אשר לא קיבלו פתרונם בתוך תחום הדרך יאוחרו בתחום מגרשי המגורים.

לא תוקם גדר בגבול בין הדרך ובין מגרש המגורים.

הגדרות יוקמו במקומות המתאימים לפי הצורך למטרות בטיחות בלבד.

הרחוב ומגרש המגורים כולל כל שטח החניה יפותחו כמקשה אחת.

ביצוע פיתוח השטח יהא חלק מהיתר הבניה.

(ג) השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח לעיצוב נופי.

16. חניה

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם חשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לועתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

17. עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

18. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבו מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965.

19. היטל השבחה

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לחשלום בהתאם להוראות החוק.

20. ת ש ת י ת

במקרקעין שקיים בהם קו ביוז ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוז וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה, על ועלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוז וקו הניקוז ותא הביוז וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים שיקבע על ידי עיריית ירושלים, כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרום לדרך, לרבות שביל ומדרכה וכו' ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוז, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

21. ביצוע התכנית

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

22. חלוקה חדשה

(א) התכנית כוללת בין היתר חלוקה חדשה על פי טימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנוגשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים בתשריט.

(ג) הועדה המקומית ורשאייה לאשר שינויים בגבולות ובשטחים של החלוקה באזורי המגורים וכן בחלוקת משנה בתוך המגרשים ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתכנית זו.

(ד) מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט בגבול חלקה קיימת.

23. הוראות כלליות
לפרטי בנין

ציפוי אבן טבעית - הקירות החיצוניים, עמודי בניינים והגדרות בחזית יהיו מצופים באבן טבעית מלבנית ומסוחתת, בנויה בשורות אופקיות. הבניה באבן נטורה חלקה ללא סיתות אסורה. לא יותר שימוש גאלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם הוא בגוון האבן. יודגש שהאלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית הם אלמנטים עיצוביים כגון: אנזיות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש, וקולטי שמש וכיו"ב, חל איסור שימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי. אסבסט, אלומיניום וכיו"ב. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

24. מבנה
טרנספורמציה

תותר הקמת מבני טרנספורמציה ומגרשים המיועדים לכן כמסומן בתשריט, ובמגרשי המגורים בהתאם לדרישת חברת החשמל.

25. אנטנה טלוויזיה
ורדיו

בכל בנין או קבוצת בניינים תותר אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

26. קולטי שמש
על הגג

(א) בגגות שטוחים הצבוי קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה. היודים יונחו מאוזנים או בעמידה מאחורי הקולט. בגגות משופעים תותר הצבוי קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא ווידים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

27. אישור מינהל
התעופה האזרחית.

- לא ינתנו היתרי בניה למבנים שגובהם מעל 8 קומות אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

מספר מגורש	שטח מגורש במ"ר	מספר מבנה לפי חשבים	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי במגורש	סה"כ יח"ד במבנה	שטח בניה מירבי במגורש במ"ר	שטח בניה מירבי במבנה	הערות
1	2125	4	3	20	78	1850	7600 מ"ר	2 קומות מעל הכביש.
2	2510	4	3	22		2200		"
3	1171	4	3	12		1000		"
4	2612	4	3	24		2550		3 קומות מעל הכביש
5	3005	10	3	18	76	1800	7900 מ"ר	3 קומות מעל הכביש
6	1877	10	3	18		1600		"
7	1954	10	4	16		1900		4 קומות מעל הכביש
8	2583	10	4	24		2600		"
9	2690	2	4	24	90	2436	8940 מ"ר	3 קומות מעל הכביש
10	2689	2	4	28		2714		"
13	2002	2	4	19		1895		"
14	1513	2	4	19		1895		"
11	1961	1	3	24	66	2165	7400 מ"ר	3 קומות מעל הכביש
12	1135	1	3	12		1100		"
15	3498	1	4	30		4135		"
16	2318	5	4	24	92	2500	9200 מ"ר	3 קומות מעל הכביש
17	3192	5	3	18		1800		"
18	1652	5	4	18		1800		3 קומות מעל הכביש
19	3109	5	4	32		3100		"

28. טבלת היקף הבניה למגורים - המשך.

מספר מגורש	שטח מגורש במ"ר	מספר מבני לפי חשבים	מס' קומות מירבי	מס' יח"ר מירבי במגורש	סה"כ יח"ר במגורש	שטח בניה מירבי במבני	הערות
20	2755	7	3	18	108	1800	2 קומות מעל הכביש
21	3521	7	3	18		1800	"
22	2031	7	3	18		1800	3 קומות מעל הכביש
23	2981	7	4	24		2320	4 קומות מעל הכביש
24	2751	7	5	30		3230	3 קומות מעל הכביש
26	2927	9	4	14	84	1320	3 קומות מעל הכביש
27	4703	9	4	28		2640	"
28	6275	9	4	42		3960	"
29	1885	6	4	24	124	2066	2 קומות מעל הכביש
30	1609	6	4	24		2066	3 קומות מעל הכביש
31	1987	6	4	24		2066	"
32	2211	6	4	16		1673	4 קומות מעל הכביש
33	1354	6	4	16		1673	"
34	2126	6	4	20		1869	"
35	4410	8	4	28		2640	3 קומות מעל הכביש
36	3777	8	4	28	70	2640	"
37	2914	8	4	14		1320	"
סה"כ				788	77923		

29. טבלת שימושים.

מספר מגרש	שטח מ"ר	י ע ו ד
M	1789	מסחר
P1	1629	3 בתי כנסת
P2	521	1 מקוה
P3	8987	1 בי"ס ו-2 כתות גן ילדים
P4	1191	3 בתי כנסת
P5	1426	2 גני ילדים
P6	6425	1 בי"ס ו-2 כתות גן ילדים
P7	1216	2 גני-ילדים.
P8	1191	3 בתי-כנסת
P9	1121	3 בתי-כנסת
P10	859	3 בתי כנסת
P11	6682	1 בי"ס ו-2 כתות גן-ילדים

30. חוקף התכנית: בתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסה"כ יחידות דיור שעל פי התכנית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתומתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הועצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתומתנו זו באה בטקוס הסכמה כל בעל זכות בשטח הנ"ל ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועשוי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחיתמתנו על התכנית הכרה או תהא בה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לעסוק בגלל הפיתוח ע"י מי סרכס מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועשוי כל דין, שכן חתומתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 26-11-1990 מחוז ירושלים

עמוס המרמן
 אדריכל המחוז
 מ.מ.מ. - מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

כתובת: רח' בן יהודה 34, ירושלים.

טלפון: 02-224121.



חתימת מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשכון

כתובת: רחוב הלל 23 ירושלים.

טלפון: 02 - 291141

י. הרץ * א. פוגל * ד. שוורץ
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' שלומציון המלכה 1, תל-אביב 45982

חתימת המתכנן: נובמבר 1990.

י. הרץ א. פוגל אדריכלות ותכנון ערים בע"מ

כתובת: רח' שלומציון המלכה 1, תל-אביב

טלפון: 03 - 445982



תאריך: נובמבר 1990.



**ממסמך מנהל התכנון "מבט-תכנון ראוי"
לכך שלא נערך דוח הצללה ומשטר רוחות**

החלטת ההפקדה מיום 23.4.23

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2023007

שהתקיימה ביום ראשון, ב' אייר תשפ"ג, 23/04/23

בשעה 10:00 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית

יו"ר הועדה מר גידי בן עמי- סגן מתכנן המחוז (סעיפים 1-20)

יו"ר הועדה מר דן קינן- מתכנן המחוז (סעיפים 21-50)

השתתפו:

נציג עיריית ירושלים	-	יעקב הלפרין
נציג משרד הבינוי והשיכון	-	אילון ברנהרד

נכחו:

מזכירת הוועדה	-	מיכל יוסף
ועדה מקומית עיריית י-ם	-	רביד לוריא
יועצת שימור לוועדה	-	ענת ברלוביץ
לשכת התכנון	-	עמי חממי
לשכת התכנון	-	ברברה אנדריי
לשכת התכנון	-	יעקב אנוקה
לשכת התכנון	-	איתן רובינשטיין
לשכת התכנון	-	שירה עמר
לשכת התכנון	-	איתי אוהב ציון
לשכת התכנון	-	דוד צבי הלוי
לשכת התכנון	-	שי רדשקביץ'
לשכת התכנון	-	עינב יגל

מוזמנים:

אדריכל	-	אדר' שחר	<u>101-0668707</u>
עו"ד, יזם	-	דורון לנגה	
עורכת התוכנית	-	גב' רבקה	<u>101-1126770</u>
עורך התוכנית	-	מתי פרימוביץ	<u>102-1038488</u>
אדריכל שימור	-	משה שפירא	<u>101-0256529</u>
אדריכל	-	ירון קופרשטוק	
אדריכלית	-	מיכל דלה פרגולה	<u>101-0650747</u>
מגיש	-	משה ניסים	

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

המועד האחרון להגשת בקשה לדיון חוזר לפי סעיף 11 ד': 02.05.2023

2. תוכנית 101-0668707- תוספת בינוי ברחובות שאדיקר ואביר יעקב- נווה יעקב ירושלים

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישת התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי בכפוף למפורט בהחלטה זו, מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מקבלת את המלצת הוועדה המקומית ומחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

בינוי

1. בתחום התכנית יוקצה מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
2. התכנית מציעה תוספת שטחי בניה למבני מגורים קיימים בני 4 קומות ללא תוספת קומות וכן הקמת מבנים חדשים עד 7 קומות בהיקפי בניה עד כ-200%, ללא ניצול מיטבי של הקרקע.
3. על מנת לנצל באופן מטבי משאבי הקרקע, הוועדה קובעת כי יש להגדיל את היקפי הבניה במגרשים למגורים, הפנויים מבינוי בהתאם למדיניות, מבנים עד 8 קומות בהיקף בניה שלא יחרוג מ-320% אחוזי בניה מרביים.
4. המגרשים החדשים בהם הטופוגרפיה משופעת לכיוון מזרח, בהתאם לכך ייקבע כי הבינוי המוצע יהיה מדורג כלפי המדרון.
5. היקפי הבינוי בטבלה 5 יקבעו לכל מבנה בנפרד, בהנחיית לשכת התכנון.
6. במגרשים החדשים תוצע גישה ישירה מהרחוב למבנים.
7. תוספת שטחים למרפסות בנוסף לשטחים עיקריים, תתאפשר בהתאם למדיניות, עד 10 מ"ר לכל יחיד.

8. קווי הבניין יהיו בצמוד לבינוי הקיים והמוצע, ולא יפחתו מ-3 מטר, למעט עמודות ממ"דים בבניינים קיימים.
9. המרחק בין הבניינים הקיימים לא יפחת מ-6 מטרים.
10. במגרשים לבניינים החדשים, המרחק בין הבניינים החדשים לא יפחת מ-7 מטרים.
11. יש לסמן את כל הבניה ללא היתר להריסה או להכשרה.
12. בנייה קיימת קלה או החורגת מקווי הבניין ללא היתר תסומן להריסה.
13. יקבע בהוראות התכנית כי ההריסה תהיה תנאי לתחילת עבודות, בתחום כל בקשה להיתר.
14. בתחום המגרש קיימים מקלטים המסומנים להריסה. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להריסת המקלטים ופתרון המיגון יהיה אישור פקע"ר.

צורכי ציבור

15. יש לתקן את גבול השצ"פ הקיים בקצה רחוב אביר יעקב, ולקבוע את ייעודו כשצ"פ, בתאום עם לשכת התכנון.
16. בחלק הצפוני של רחוב אביר יעקב יש להציע יש להציע מעבר ברוחב של 7 מטרים לפחות, בין הבניינים, ליצירת רצף בין השצ"פ ליער, בתאום עם לשכת התכנון.
17. יש להתאים את השימושים והיקפי הבינוי למבני הציבור להנחיות המחלקה למדיניות התכנון. הכניסה למבנה הציבור תהיה מונגשת וישירה מתחום הדרך.

18. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם המחלקה למדיניות התכנון, האגף למבני ציבור, מינהל החינוך, מינהל קהילה ואגף חברה בעיריית ירושלים.

תחבורה וחניה

19. יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.
20. יקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי בבניינים החדשים, בהנחיית לשכת התכנון.
21. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הנחיותיו במסמכי התכנית, לרבות קביעת החניה בתת הקרקע במגרשי המגורים החדשים.

סביבה

22. יקבע בהוראות התכנית כי מתקנים הנדסיים יהיו בתת הקרקע ככל הניתן וכי חדר השנאים יוקם בתא שטח נפרד. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום המתקנים ההנדסיים וחדר השנאים עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
23. ייקבע בהוראות התכנית כי קירות התמך יהיו מדורגים וכי הגדרות יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש ולהיפך.

24. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה והטמעת הנחיותיה, בתאום עם לשכת התכנון.

כללי

25. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומספר הקומות.
26. יש להוסיף סעיפים בעניין איחוד וחלוקה, בהנחיית לשכת התכנון.
27. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבניה במבנים החדשים תהיה בהינף אחד לכל מגרש, ובמבנים הקיימים הבניה תהיה בהינף אחד לכל עמודה, מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. בניית הרחבות דיור על הגג יתאפשרו לכל יח"ד בנפרד ללא תלות, וכן בניית מרפסות תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות בשאר ההרחבות.
28. תיקבע בהוראות התכנית התניה בשלביות הביצוע לפיה תנאי לאכלוס ראשון למבני המגורים יהיה הקמת תחנת הטרינספורמציה ומבני הציבור.
29. לעניין סימון חלק מחלקה 84 כייעוד יער בתמ"א 1 בתחום אזור מגורים קיים ובחלקו על גבי מבנה מגורים קיים, הוועדה סבורה כי הסימון מקורו בסטייה מקנה מידה והינו בשטח מצומצם, על כן מחליטה הוועדה לקבוע חלק זה בייעוד מגורים כפי המופיע בתכנית 3822/ב.

30. תנאי להפקדת התכנית התייחסות רשות מקרקעי ישראל לתכנית.

31. תנאי להפקדת התכנית יהא עדכון טבלאות האיוון בהתאם לשינויים בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.
32. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית כך שהתכנון לכל מבנה יוצג באופן ברור, בהנחיית לשכת התכנון.
33. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

34. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 10 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יחולו ייעודי הקרקע בהתאם לתכנית, אך יפקעו זכויות הבניה למגורים מכוח התכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.
35. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי.
36. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

3. תוכנית 1108307-101- שינוי יעוד משפ"פ לתעשייה ברחוב יתרון, עטרת ירושלים

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. קו הבניין הדרומי והמזרחי ייקבעו ל-3 מ'.
2. תנאי להפקדה יהיה תאום עם רט"ג וקבלת חוות דעת לעניין הבניה בקרבת מערת עטרת.
3. ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
4. בהתאם לחוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה, סעיף 4.1.2ב' בהוראות התכנית המתיר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבני תעשייה, ייקבע כסעיף מחייב.
5. תנאי להפקדה יהיה תאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
6. יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת תושבייה והטמעת הנחיותיהם בתאום עם לשכת התכנון.
8. תנאי להפקדת התכנית תאום עם נציגת מערכת הביטחון.
9. יש לקבוע בהוראות סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומס' הקומות המרבי.
10. בטבלה 5 יש לציין כי שטחי הבניה המרביים כוללים את השטחים העיקריים מעל ומתחת לקרקע ושטחי השרות מעל הקרקע. בהתאם לכך סעיף 4.1.2 א ס"ק ב ימחק.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
12. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.
13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**הנחיית חו"ד מהנדס העיר
לגבי אפשרות הכשרת בינוי כאמור**

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
668707	לנגה דורון	בן חמו שחר	ועדה מחוזית	29/08/2022
רחוב, שכונה:				
אביר יעקב, נוה יעקב צפון-לכיוון שטח פתוח א-רם דרום-שטח פתוח לכיוון יער מיר מערב-רחובות שדיקר ואביר יעקב מזרח-שטח פתוח לכיוון יער מיר				

גוש	חלקה	בשלמות
30649	85	כן
30649	54	כן
30649	14	לא
30649	86	כן
30649	84	כן
30649	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 31 תשריט 19

מטרת התכנית:
בניית 4 בניינים חדשים, מתוכם 2 בניינים ברחוב שאדיקר, ו-2 נוספים ברחוב אביר יעקב, ומבנה ציבור ברחוב אביר יעקב, וכן תוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות ברחוב שאדיקר ורחוב אביר יעקב.
עיקרי הוראות התכנית:
1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים כללי, מגורים ב', מגורים א' ושטח ציבורי פתוח לייעודי הקרקע הבאים: מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, ומתקנים הנדסיים.
2. פירוט הוראות בינוי עבור כל תא שטח: א. תא שטח מס' 1-6: מוצעות הרחבות יח"ד. ב. תא שטח מס' 11: מוצע הקמת 2 בניינים חדשים סה"כ 27 דירות. ג. תא שטח מס' 13: מוצע הקמת מבנה לצרכי ציבור. ד. תא שטח מס' 14: מוצע הקמת 2 בניינים חדשים סה"כ 33 דירות.
3. קביעת בינוי עבור הרחבת 16 יח"ד קיימות בכל בנין והכשרת בינוי ללא היתר בנייה. א. תא שטח 1: 2,872 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת 2,220 מ"ר עיקרי ו- 187 מ"ר שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 350 מ"ר ו- 115 מ"ר שירות, 16 סה"כ יח"ד. ב. תא שטח 2: 6,000 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת 4,350 מ"ר עיקרי ו- 640 מ"ר שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 650 מ"ר ו- 360 מ"ר שירות, 32 סה"כ יח"ד. ג. תא שטח 3: 5,930 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת 4,665 מ"ר עיקרי ו- 580 מ"ר שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 325 מ"ר ו- 360 מ"ר שירות, 32 סה"כ יח"ד. ד. תא שטח 4: 9,145 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת 6,795 מ"ר עיקרי ו- 840 מ"ר שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 1000 מ"ר ו- 510 מ"ר שירות, 48 סה"כ יח"ד. ה. תא שטח 5: 6,061 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת 4,557 מ"ר עיקרי ו- 582 מ"ר שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 600 מ"ר ו- 322 מ"ר שירות, 32 סה"כ יח"ד.

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
ככללת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	התכנית מאפשרת הרחבת דיור התכנית מציעה שטח למוסדות ציבור לטובת תושבי השכונה	
תשתיות ותחבורה:		בתחום מגרשי המגורים חלק מחניות מוצעות מעל הקרקע
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם למדיניות	מוצעים קירות תמך גבוהים כלפי יער מיר
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
22/01/2023	החלטה: הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית, לאחר השלמת התאום עם הדיירים והוועדה המקומית, זאת תוך 30 יום. יצוין כי תכנית זו שובצה לדיון מספר פעמים והורדה מסדר יומה של הוועדה, זאת לצורך תיאומים עם הדיירים ושינויים בתכנית שנדרשו לבקשת היזם. במידה ולא ימולאו התנאים תוך 30 יום כאמור, התכנית תיסגר ללא דיון נוסף.
27/11/2022	ירד מסדר היום.
09/11/2022	בהמשך לדיון שנערך ובהסכמת מגיש התכנית ונציגי הדיירים שהשתתפו בדיון, הוועדה מחליטה להוריד מסדר היום לצורך הצגת התכנית לדיירים, הצגה זו תעשה בתוך 45 יום שלאחריהם התכנית תשוב לדיון נוסף בעניינה

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

ההמלצה מתייחסת למסמכים מתוקנים שהועברו למחלקת התכנון לאחר העמידה בתנאי סף של התכנית וזאת לאחר תיאומים עם נציגי הדיירים ועם מחלקת התכנון.

- בתחום המבנים הקיימים קיימת בנייה קלה שכל הנראה בחלקה נבנתה ללא היתר: כגון מרפסות סגורות, מחסנים וכו' אשר לא ניתן לאפשר את ההכשרתן בשל בינוי בקו אפס ו/או בנייה בחומרי בנייה קלים אשר אינם באבן. לאור זאת, בינוי זה יסומן להריסה. עפ"י עקרון זה בחלקים במבנים בהם קיים בינוי קל והתכנית מציעה בהם בינוי חדש, יש להציע בינוי זה להריסה ובמקום יבנה בינוי חדש בבנייה באבן בהתאם לחומרי ופרטי הבנייה הקיימים, כמו"כ, במקומות שהתוספות פולשות על שביל הגישה, במידה ולא ניתן יהיה להסיט את שביל הגישה, יש לצמצם את התוספת

המוצעת. בנייה קיימת ללא היתר שלא ניתן לאפשר את ההכשרה שלה במסגרת תכנית זו ואינה נמצאת בתוך קווי הבניין, תסומן להריסה.

2. במספר מגרשים קיים בינוי החורג מחוץ לגבול התכנית. בהתאם לכך, תנאי לתחילת עבודות, יהיה הריסה של עבירות הבנייה הפולשות מחוץ לקווי הבניין.

3. קווי בניין:

א. בתחום המגרשים עם המבנים הקיימים, קו הבניין יוצע בהתאם לקונטור המבנה המוצע.

ב. לאור הטופוגרפיה הקיימת בתחום התכנית, ניתן לאפשר הכשרה של בינוי קיים שפונה לשטח פתוח גם אם המרחק מגבול המגרש קטן מ-3 מ'.

ג. במגרשים 11 ו-14 שבהם מוצע בינוי חדש, המרחק של הבינוי החדש לרבות הפיתוח המוצע של בינוי קירות התמך ישמור על מרחק של לפחות 6 מ' ביחס למבנים הקיימים. יצוין כי ביחס לכך מוצע פיתוח של קירות תמך במרחק של כ-4 מ' במגרש 14 ביחס למבנה הקיים במגרש 5, כאמור יש לעדכן את הבינוי בהתאם.

4. במסגרת התכנית מוצעים קירות תמך גבוהים במיוחד בתא שטח 14 שבו מוצע קיר תמך בגובה של כ-8 מ' כלפי יער מיר, דבר שאינו מקובל. קירות תמך יוצעו עד לגובה של 3 מ' וככל שיידרש דירוג,

יש להציע מדרגות בעומק של לפחות 1 מ' לצורך נטיעת עצים, בתיאום עם אגף שפ"ע, או לחילופין במקום קירות התמך יש להציע קומות מגורים מדורגות או קומות מגורים שמוצעות במדרון כדי להינע מקירות תמך.

5. ביחס לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מאחר ובשני צידי המגרש קיימים מקלטים של המבני מגורים המצרניים, ומאחר ולא ניתן להרוס את המקלטים עד לבניית כל הממדי"ם המוצעים במבנים אלו, יש לתאם מול מחלקת תכנון מבני ציבור את העמדת הבניין ללא פגיעה במקלטים או כל פתרון אחר אשר יאפשר את הקמת מבנה הציבור ללא צורך בחיוב הריסת המקלטים.

6. במבנים החדשים שטח דירה ממוצע הינו גבוה מדובר על ממוצע של כ-200 מ"ר ואף יותר מכך. יש לתכנן את המבנים החדשים כך ששטח דירה ממוצעת יהא 100 מ"ר. ביחס לכך עבור תוספת יח"ד, יש לקבל חוות דעת עדכנית של מח' מדיניות תכנון.

7. ביחס לשצ"פ הקיים בחלק הדרומי של אביר יעקב אשר נמצא בתחום מגרש 6, מאחר ומדובר בשצ"פ קיים, יש לשנות שטח זה לייעוד שצ"פ.

8. מרפסות:

א. יש להציע שטח מרפסת מקורה הכלוא בין 3 קירות כתוספת הרחבה לדירה.

ב. במבנים החדשים מרפסות זיז יוצעו בעומק של עד 2 מ'.

9. יש להציע פתרון מיגון (ממ"ד) לכל הדירות הקיימים והחדשים.

תנועה וחנייה:

10. בתיאום עם תושי"ה, לצורך הרחבת המדרכות הקיימות נדרשת בחינה של הרחבת צומת אביר יעקב/שאדיקר ורח' הרב שלמה יוסף אליאד.

11. במגרשי המגורים בתאי שטח 11 ו-14 אשר בהם מוצעת בנייה חדש, פתרון החניה יוצע בתחום המגרש, בתת הקרקע בלבד ועפ"י תקן.

12. תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים הוא הגשת פתרון חניה בתוך המגרשים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

13. מפני שחלק ממקומות החניה הנדרשים עבור מגרשים 4,5,6 תוכננו בתוך מגרש 14, תנאי להיתר בניה במגרשים 4,5,6 הוא הצגת פתרון חניה במגרש 14. לא יינתן טופס 4 לתוספת יח"ד במגרשים

4,5,6 ללא בנית חניון במגרש 14.

14. תנאי להיתר בניה הוא תכנון מקומות חניה במגרש 14 והגשת תכנית הסדרי תנועה לאורך רחוב אביר יעקב.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

15. לאור הקרבה של המגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור למגרש המגורים, יש לצמצם את שטח המגרש ל-1 דונם, כך שיהיה מרחק של 3 מ' ממבני המגורים הסמוכים. יש להציע את הבינוי בצמוד לקיר התמך הקיים, כך שתתאפשר גישה ישירה מהרחוב, כל זאת ללא פגיעה ו/או הריסה של מדרגות הגישה הקיימות למבני המגורים.

16. תנאי לטופס אכלוס יהיה תיאום התכנון בשלב הוצאת היתר בניה מול האגף למבני ציבור מינהל חינוך ומינהל קהילה / חברה, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים. השימושים המדויקים ייקבעו לעת היתר בניה בתיאום מול המחלקה למדיניות התכנון.

כללי:

17. שלביות ביצוע:

- א. במגרשי המגורים עבור המבנים החדשים הבנייה תבוצע בהינף אחד.
- ב. הרחבות יוצעו לכל עמודה בהינף אחד עבור המבנים אשר בהם מוצע הרחבת דיור.
- ג. לעניין הקמת מבני הציבור במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש להתנות בשלבויות הביצוע הקמת בית הכנסת, יחד או אחרי השימושים הציבוריים הנוספים. יוצג תכנון של כלל השימושים הציבוריים שייקבעו במגרש לעת היתר בניה, בטרם יוקם בית הכנסת.
18. חדר שנאים: כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את מיקום חדר השנאים, בתיאום ובאישור אדריכל העיר וחברת החשמל. נדרשת בחינה של הרחקת מיקום חדר השנאים מהצומת.
19. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה.
20. בהתאם לחוות דעת מח' היטלי השבחה, על התכנון לכלול טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה ככול הניתן. יש להשלים טבלאות אלו ולקבל את אישור מח' היטלי השבחה.
21. ביחס לתאי שטח 11-14 שבהם מוצעים מבני מגורים חדשים, יש להטמיע את הסעיפים הבאים בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי בהוראות התכנית:
 - א. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.
 - ב. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.
 - ג. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא.
 - ד. יש להוסיף סעיפים בעניין חשמל לשעת חרום.
22. במגרשים המגורים שבהם מוצע בינוי חדש, גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הק"ט.
23. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, תברואה, חברת החשמל, מידע תכנוני, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, רשות העתיקות - יש להטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

24. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

25. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

26. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. בסעיף 1.8.4, יש לתקן את מספר הטלפון של העורך הראשי.
2. בטבלה 5, בתא שטח 6, יש לתקן את סה"כ שטחי הבנייה ל 3,050 מ"ר.
3. בסעיף 7.2, יש להוסיף כי זמן משוער למימוש התכנית יהא עד 15 שנה מיום אישורה.

נספחי הבינוי:

הערות על גיליון "בינוי ופיתוח":

1. בבניין 12 יש לסדר את הפולגון של התוספות, מופיע בתוכנית על השביל גישה לבניין.
2. יש להראות את הקיר התומך לעבר היער בדירוג של כמה מפלסים.
3. יש לסמן להריסה כל ריצוף, סככה, מדרגות וגדרות שאינם מוצעים בתוכנית זו.

הערות כלליות על הנספחי בינוי:

1. יש להצמיד את הקו בניין לקונטור הבניין עם התוספות המוצעות.
2. ישנם תוכניות שנעשו העתק הדבק מבניין לבניין כשבפועל הטופוגרפיה ולפעמים הכניסות לא זהות בהכרח, יש להתאים את התוכניות לכל בניין ובניין בפני עצמו.
3. ישנם מפלסים שאינם תואמים למפלסי הרחוב בחלק מתוכניות קומת הקרקע, יש לעבור על כל בניין ולבדוק התאמה.

הערות פרטניות על הנספחי בינוי:

תא שטח 3- שאדיקר מס' 2:

- תוכנית קומה 1- :

1. לסדר את הכותרות באופן ברור.
2. יש לתת מקרא לתוכנית.
3. מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, ולא מחוצה לו.
4. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.
5. יש למחוק את המשבצת הכחולה עם הספרה 3 מותך התוכנית.
6. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות וכדומה.

- תוכנית קומת קרקע:

**תמונות מצב קיים
לבינוי שלא נדרש להיתר -
והמסומן להריסה בתכנית המופקדת**







**תמונות לבינוי לא קל
בגבולות שטח מש' דנה
הפונה לשטח פתוח מדרוני-ומסומן להריסה**













**תמליל דיון הפקדה
לעניין בעייתיות ההתקרבות ליער מיר
וע"י ניצול הטופוגרפיה - להגברת שטחי בינוי**

מדינת ישראל
מנהל התכנון משרד האוצר

תמליל

וועדה מחוזית ירושלים
וועדת משנה נקודתית
ישיבה מס' 2023007

תאריך הישיבה :
יום ראשון, ב' באייר תשפ"ג – 23/04/2023

מקום הישיבה :
אולם הישיבות של הוועדה המחוזית, רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים / ישיבה מקוונת
באמצעות ZOOM

מקליט : פ.רן
מתמללת : ש. ונגל

- "מסמך זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם כלשהו במשרד האוצר".
- "עובדי משרד האוצר אינם מורשים לערוך, לתקן או להורות על מחיקת מקטעים מן המסמך ואולם העברת מלל ממסמך זה לאחר - מותרת".
- משרד האוצר וחברת התמלול עושים ככל יכולתם על - מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו / או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.

"חבר" - הקלטה ותמלול
תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

סעיף 2 תוכנית - 101-0668707. תוספת בינוי ברחובות שאדיקר ואביר יעקב - נווה יעקב ירושלים

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

אז אנחנו בתכנית 2 לסדר היום. מצטרפים אלינו תכף בזום עורך התכנית ועוד מישהו בשם דורון שיציג את עצמו. תכנית מס' 101-0668707, תוספת בינוי ברחובות שאדיקר ואביר יעקב - נווה יעקב בירושלים. מי איתנו בזום? אני רואה את שחר אדריכל הפרויקט, ומי עוד? מישהו שנקרא דורון מי זה?

מר דורון לנגה - עו"ד יזם:

אני דורון לנגה אני רשום כיום אני מטעם בית משפט, אני מפרט את בעלת הזכויות אני נחשב היום בפרויקט הזה.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

אז אני אציג חברי הוועדה שנמצאים הם איילון נציג משרד הבינוי והשיכון בזום, הרב אלפרין בלשכת התכנון פה איתי, ואנוכי גידי בן עמי בלשכת התכנון, עמי יציג את הרקע של התכנית ואז אם תרצו להוסיף משהו אתם מוזמנים, ואז נשמע את עמדת הוועדה המקומית כי רבי נמצא פה מהוועדה המקומית. אתם רוצים אתם להתחיל? יש לכם מצגת? אז אתם יכולים לשתף מסך.

מר דורון לנגה - עו"ד יזם:

מדובר בעצם על פרויקט שהתחיל לפני יותר מ-30 שנה, הפרויקט נבנה על ידי עמותה באמצעות חברה משכנת רשומה, שהדבר שבעיקר הם לא עשו הם לא רשמו את הזכויות על שם הדיירים, בכלל לא בטבו לא במנהל מקרקעי ישראל לא בחברה משכנת, שום דבר. בית משפט שנתבקש נדרך לעניין הזה ובעצם הגענו להסדר בבית משפט שלפיו אני מוניתי כמי מוסמך לבצע את התבע הזאת, ולרשום זכויות על שם הדיירים. שוב מה שלא מעניין אתכם זה לרשום זכויות על שם הדיירים, זה אני עושה מצד אחד. הנושא של התבע מבוצע על ידי זה אתם תראו כאן, אני מבחינה משפטית בעל הזכויות במתחם ובסופו של דבר כאדר בתבע תאושר אני מניח שבאישור הפרקליטות אנחנו נבצע מימוש ומכירה של הפרויקט החדש והזכויות החדשות. לגבי הנושא של הבינוי קיים התבקשתי לעשות איזשהי הכשרה תכנונית, ההכשרה התכנונית של המבנים הקיימים כולל התוספות בנייה זה יחידות שחר ירחיב. יש פה כ-170 יחידות דיור, ה-170 יחידות דיור האלה חלקן בנו וחלקן לא בנו, התבע הזאת אמורה להכשיר את כל המבונה ולאפשר בנייה נוספת. כן שחר.

אדר' שחר:

אם אנחנו עוסקים בעניין הרישומי הזה והעניין המשפטי, רמי שהיום רשומה יש את עמדתה? או –

מר דורון לנגה - עו"ד יזם:

אני אבהיר ההסדר, שקיבל תוקף של החלטת בית ממשפט, נעשה באישור הפרקליטות, לאור איזשהו סיווג של רמי שהיא לא יכולה בפועל לעשות את הדבר הזה, משום שבעצם הסכם הפיתוח מומש, יש 170 יחידות דיור. היו חובות של רמי לרשויות המס, לכן הפרקליטות הייתה מעורבת לכן רמי מעורבת הפרקליטות מעורבת, וכולם יודעים שאני הוסמכתי על ידי בית משפט לבצע את מה שאתם עושי עכשיו.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

אוקיי בסדר שחר.

אדר' שחר:

אז קודם כל שלום. אני אציג ככה את ראשי הדברים. אנחנו מדברים על שני רחובות בשכונת נווה יעקב - שאדיקר ואביר יעקב. מדובר פה כמו שניתן לראות על בניינים קיימים שלמעשה בבניינים הקיימים הללו בפעם הראשונה גרים בעשרות שנים האחרונות דיירים. הבניינים אלה גם שודרגו באופן עקרוני בחלק מהמקרים ולא מעט מקרים ויחידות דיור נוספות בקומות העמודים המפולשות שגם אותן אנחנו מכשירים

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

במסגרת התבע הזאת, כמובן מכשירים ככל הניתן את החריגות בניה הקיימות. בנוסף כמובן מביאים פה אופציה שהיא בעצם מאפשרת מרחבים מוגנים לכלל הבניינים, כשהמרחבים המוגנים יהיו מרמה של ממ"דים לכל דירה ודירה. ואחרון חביב יש לנו פה הכשרה של טעות סופר שאתם תראו עכשיו אני אציג גם אותה ככה באופן זריז. בקצה אביר יעקוב התקיימה טעות סופר בנקודה הזאת, בתבע שלמעשה אנחנו רואים את מס' התבא התבא למעשה הפכה חלק מהבניין הקיים לאזור ייעור, אזור יער שאנחנו מכשירים אותו ומחזירים אותו לקדמותו לאזור מגורים קיים. בנוסף על מנת שאנחנו נוכל לייצר פה תאי שטח שמאפשרים בניית יחידות דיר נוספות אנחנו מדברים על 60 סך הכל במספר אז אנחנו מיפינו ופינינו את פינת אביר יעקוב בקצה ופינת נחום שאדיקר בקצה לטובת מבני מגורים חדשים, הדבר הזה מאפשר תוספת יחידות נוספות. כמו כן, בטווח איתרנו ברחוב אביר יעקוב בין הבניינים הקיימים, ממזרח למעשה איתרנו שטח שבו יהיה שימוש לטובת מבנה ציבור. אני ככה ארוץ קצת קדימה, ניתן לראות את אותם תאים שטח שדיברנו עליהם באביר יעקוב ובנחום שאדיקר, ניתן לראות את אותו תא שטח פנוי למבנה ציבור. כמו שאמרנו יש לנו סך הכל 84 יחידות דיר קיימות באביר יעקוב ועוד 80 יחידות קיימות, הכשרה של 12 יחידות דיר שנבנו בקומות העמודים המפולשות, וכמובן תוספת של 27 יחידות דיר בשאדיקר ועוד 33 באביר יעקוב, סך הכל עוד 33 יחידות דיר חדשות.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

תודה אתם בטח מודעים להחלטת הוועדה המקומית יש לכם איזשהו-

אדר' שחר:

החלטת הוועדה המקומית יש פה את הנציגים שלהם אני מניח היא הייתה ביום רביעי האחרון.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

כוכן אני יודע אני רק רציתי להבין אם אתם למדתם את ההחלטה ויש להם איזשהו הערות או הסגות ביחס להחלטה.

אדר' שחר:

אני הייתי נוכח בישיבה, הנקודה המשמעותית שבעצם עלתה בוועדה, קודם כל הייתה וועדה חיובית מאוד לעניין התכנית זאת וועדה שניה עם לימוד לקחים עם שיתוף ציבור מאוד משמעותי שעשינו פה, נציגויות לכל בניין ובניין, נקודה אחת שעלתה בוועדה שאנחנו צריכים לתקן, אני קופץ כמו שאתם רואים כדי להציג לכם את מה שהם רצו, זה הבניין הטיפוסי זה בניין צמוד דופן למבנה הציבור שראינו ברחוב אביר יעקוב, בבניין הטיפוסי התבקשו על ידי הוועדה בעצם להציג השלמה בקו בניין של האזור הזה גם בכדי לאפשר לתושבים להגדיל את נפח הבנייה כמובן שעדיין נשמור על 6 מטרים בין בניינים. זאת הייתה הדרישה המרכזית שנדרשו לה אנחנו כמובן נציג את זה לעמי חמרי בכפוף לישיבה הזאת.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

דבר נוסף בעניין השיוף ציבור, יש לכם מיקומי דיונים? דברים שאפשר לצרף לעשות לאתר התכנית שנוכל באמת לעקוב על שיתוף הציבור שנעשה?

אדר' שחר:

נוכל לעלות. כל הדיונים שהתקיימו לאחר הוועדה הראשונה שהתקיימה בוועדה המקומית שבה נדרשו לשתף באופן יותר אינטנסיבי את הציבור, אז קיימנו פעם ראשונה שיח ציבור אצלם בשכונה, הגיעו משפחות רבות מאוד, הן ארגנו את הדיון הזה, ועל בסיס זה נבחרה נציגות שהוחתמה על ידי כלל הדיירים. הנציגות הזאת נפגשה איתנו פעמיים במשרד עורך הדין דורון לנגה, שם כמובן ביצענו דיון ראשון קיבלנו את המענה, דיון שנה הראנו להם והצגנו להם את התיקונים הם היו נראים שבעי רצון מהתיקונים, ומשם הגענו לדיון בוועדה שהתקיים ביום רביעי שעבר.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

תודה, רביד אתם רוצים להציג או משהו נוסף?

מר דורון לנגה - עו"ד יזם:

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

אני רק רוצה משפט אחד לומר אני חושב שהסיכום הכי מדויק של מה שהם ביקשו הדיירים ומה שבזכר עם הדיירים זה הסימונים באדום שאתם רואים כרגע על המסך, כלומר יש פה תוספות מאוד משמעותיות לדיירים כפי שהם ביקשו, ואני מבהיר שוב הכל נעשה על ידי, אני כבעל התפקיד ביצעתי למרותש אני בעצם לא אוכל לעשות שם כלום אבל כל התוספות וכל התכנון הכל נעשה כחלק מהתבא לפי בקשתם.

דובר :

וזה מה שהוועדה המקומית אישרה?

אדר' שחר:

כן.

מר דורון לנגה - עו"ד יזם:

כן.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

אוקיי רביד אתה רוצה להציג את עמדת הוועדה המקומית? שחר אתה יכול להפסיק את השיתוף בבקשה? תודה רבה.

מר רביד לוריא - ועדה מקומית עריית ירושלים:

כן אכן זה אחד מהדברים שהוועדה המקומית דיברה עליהם בהחלטתה, לאפשר את הבינוי בנישות האלו. עוד דברים הוחלטו- אז אני אעבור במסודר על ההחלטה. בגדול, קודם כל יש בניהם קלה שככל הנראה לא בהיתר כמו מרפסות סגורות מחסנים שאי אפשר להכשיר בגלל קו 0. וגם עוד בנייה קלה שהיא לא באבן ולכן את הבינוי הזה צריך לסמן בהריסה. אז על פי עקרון זה בחלקים מהמבנים בהם קיים בינוי קל והתכנית מציעה בהם בינוי חדש, יש להציע בינוי להריסה ובמקום יבנה בינוי חדש בנייה באבן, בהתאם לחומרי הגמר המסוככים. כמו כן במקומות שהתוספות פולשות לשביל הגישה, במידה ולא ניתן להסית את השביל גישה צריך לצמצם את התוספת המוצעת, בנייה קיימת ללא היתר שלא ניתן לאפשר את ההכשרה שלה במסגרת ... ואינה נמצאת בתחום קווי הבניין תסומן להריסה. יש גם בנייה שחורגת מגבול היער, ואגב לא רק מגבול היער אלא גם מקלט שלא ברור, בקיצור מה שחורג מגבול התכנית צריך לסמן להריסה או לחילופין להסדיר פרוצדורלית, כי מה בשטח יער סטטוטורית הוא גם בתמ"א 1, מה שהיה תמ"א 22 שטח יער ולכן צריך לראות איך עושים את הפרוצדורה הזאתי מבחינה סטטוטורית. מבחינת קווי הבניין התכנית בתחום המגרשים העם המבנים הקיימים קו הבניין יוצע בהתאם לקולטורה המבנה המוצע לאור הטופוגרפיה הקיימת בתחום התכנית ניתן לאפשר הכשרה של בינוי קיים שפונה לשטח פתוח גם אם המרחק מגבול המגרש יהיה קטן מ-3 מטרים. במגרשים 11 ו-14 שבהם מוצע בינוי חדש, המרחק של הבינוי החדש לרבות הפיתוח המוצע של בינוי קירות התמך ישמור על מרחק של לפחות 6 מטרים ביחס למבנים הקיימים. יצוין כי ביחס לכך מוצע פיתוח של קירות תמך במרחק של 4 מטרים במגרש 14 ביחס למבנה הקיים במגרש 5. יש שם בעצם איזשהו רמפה ובקיצור גם הקירות תמך שנוצרים מהפיתוח צריך להשיג אותם בצורה כזאתי שלא תפגע בדירות שבעצם מתחת למפלס של הרחוב שמולן נבנה הפיתוח הזה.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

רביד אנחנו קראנו את ההחלטה אנחנו מכירים אותה. יש דבר משמעותי בעיניי שהוא בקשה לערוך את זה כתכנית איחוד וחלוקה.

מר רביד לוריא - ועדה מקומית עריית ירושלים:

נכון.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

אני לא יודע אם ההתייחסות של ...

מר רביד לוריא - ועדה מקומית עריית ירושלים:

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

חוץ מהאיחוד וחלוקה יש יחידות דיור גדולות של 200 מטר ושתי קומות עם גישה מהמדרגות ולא ברור למה-

אדר' שחר:

אם יורשה שלי, בסיכום שלי עם עמי ארבל, בגלל שאנחנו מדברים על בעלים אחד אנחנו לא נעשה כאן איחוד וחלוקה אלא חלוקה מחדש.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

אבל יש גם את מבנה החוץ שהוא חלק מהתכנית שאתם לא תהיו הבעלים שלו.

מר דורון לנגה - עו"ד יזם:

ולכן אנחנו נעשה חלוקה מחדש.

אדר' שחר:

עם רישום קצר.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

עם רישום קצר טוב.

דובר :

שאלה אחת זה על דעת הוועדה המקומית?

מר רביד לוריא - ועדה מקומית עריית ירושלים:

לא הוועדה המקומית החליטה שיהיה איחוד וחלוקה כי בעצם יש כאן מיליוני אנשים חדשים שנוצרים, בשביל להכשיר את הבנייה הזאת שחורגת לשטח היער איך תעשה את זה אם לא באיחוד וחלוקה ?

אדר' שחר:

אתה מדבר איתי על התיקון של היער שנכנס לתוך הבניין?

מר רביד לוריא - ועדה מקומית עריית ירושלים:

כן. למשל.

דובר :

יש שצ"פ יש צורך לעשות שם איזשהי הסדרה.

מר רביד לוריא - ועדה מקומית עריית ירושלים:

אני רגע אני התחלתי בנקודות אני אגע בעיקרי ההחלטה. יש יחידות גדולות מעל 200 מטר ושתי קומות וגישה מהמדרגות המשותפות. צריך כניסה אחת לכל יחידת דיור מהשטח מדרגות. יש לקבל חוות דעת-

אדר' שחר:

השאלה אם אנחנו רוצים לבצע את הדיון הזה פה או שאחרי זה נבצע את זה מולך רביד.

מר רביד לוריא - ועדה מקומית עריית ירושלים:

לא אנחנו עכשיו מול הוועדה המחוזית זה ההחלטה של המקומית.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

לא רגע אני אבהיר את הדברים, אנחנו שומעים כרגע את המלצת הוועדה המקומית הוועדה המחוזית, אחר כך תתכנס הוועדה המחוזית תקבל את החלטתה ואז הטיעונים יעשו מול אבי שיבדוק את התכנית להפקדה בוועדה המחוזית. בסדר?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

מר רביד לוריא - ועדה מקומית עריית ירושלים:

לקבל חוות דעת מ... ביחס לתוספת הנגזרת. סליחה לא השלמתי את הסעיף הקודם. אנחנו רוצים שתהיה יחידות דיור בממוצע של 100 מטר כמקובל ובהרבה תכניות מוסיפם יחידות דיור ובכך למנוע את הפיצול העתידי שלהן. והתוספת של היחידות דיור שנגזרת מזה צריך לדבר חוות דעת ממחלקת תכנון ומאגף תושביה.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

כשאתה אומר אנחנו למה אתה מתכוון? מי זה אנחנו? הוועדה המקומית?

מר רביד לוריא - ועדה מקומית עריית ירושלים:

ברור אני עכשיו מציג את החלטת הוועדה המקומית אני לא מייצג עכשיו אך אחד אחר חוץ מהוועדה המקומית. מבחינת חניה החניה מוצגת מעל הקרקע צריך שכולה תהיה מתחת לקרקע. קירות התמך נוצרים ליער בגלל שהבינוי לא תואם את הטופוגרפיה וצריך להתאים את הבינוי בהתאם לטופוגרפיה. שלא יהיו קירות תמך ליער את הבינוי להושיב על הרחוב שלא יהיה בנסיגה כזאת גדולה מהרחוב. מבנה ציבורי צריך להיות גם כן על הרחוב כרגע התכנון הוא שהוא בעורף המגרש לא הרור למה. יש שם מקלטים בשטח החום שצריך או לראות איך בונים מעליהם, אה סליחה בסוף הוחלט בלי להרוס אותם בגלל שזה מקלטים ציבוריים שנותנים מענה היום אז צריך לראות איך בונים מעליהם. שלביות ביצוע – החלטת הוועדה ביקה שבשלביות הביצוע שהבינוי יבנה מלמטה למעלה לא תותר בניה על עמודים. כמובן שדירות גג ומרפסות ללא תלות בשלבי הביצוע הזה. זהו תודה.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

טוב תודה רביד. עוד מישהו רוצה להגיד עוד משהו לפני שאנחנו נוציא אותכם מהדיון כי זה דיון פנימי. שחר?

אדר' שחר:

לא מבחינתנו לא.

מר דורון לנגה - עו"ד יזם:

אני המשפט היחיד שאני רוצה להגיד הוא משפט תכנוני, אני לא מבין בזה מספיק אני אומר שצריך לקחת בחשבון שכשמדובר על דברים לכיוון היער וכולי יש שם טופוגרפיה מאוד חזקה, בוא להגיד שרוצים לעשות מצד מזרח שיראה כך או אחרת זה נחמד יש שם ירידה שבין 10 ל-15 מטר, זה מטורף.

מר רביד לוריא - ועדה מקומית עריית ירושלים:

זה טוב בשבילך אתה יכול לנצל ככה את הטופוגרפיה ולעשות עוד דירות במקום שטחי שירות מעל הקרקע וקירות תמך זה דירות.

אדר' שחר:

אני חושב שנקיים עוד דיון תכנוני מול רביד והאגף לתכנון.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

כן ההצעה היא לדרג ואת זה נתאם פה בלשכת התכנון ויחד עם הנציגה מהוועדה המקומית פשוט לא מעוניינים במראה של קירות תמך עצומים אלא בדירוג. בסדר?

אדר' שחר:

בסדר גמור.

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי - סגן מתכנן המחוז:

תודה רבה אז אנחנו נשחרר אותכם ונמשיך לסדר היום שלנו.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**החלטת הועדה המחוזית מ-22.1.23
להעמדת התכנית לסגירה
בהעדר שיתוף ציבור ותיאום**

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2023002

שהתקיימה ביום ראשון, כ"ט טבת תשפ"ג, 22/01/23

בשעה 09:30 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית

יו"ר ועדה מחוזית דן קינן- מתכנן המחוז

השתתפו:

יעקב הלפרין - עיריית ירושלים
אילון ברנהרד - משרד הבינוי

נכחו:

פייגי גרטנר - מזכירת הוועדה
הילה בכר - ועדה מקומית עיריית י-ם
רן שמל - יועץ תחבורה לוועדה
איתי אוהב ציון - לשכת התכנון
אורטל סמול - לשכת התכנון
איתן רובינשטיין - לשכת התכנון
עלא המאר - לשכת התכנון
עמי חממי - לשכת התכנון
שירה עמר - לשכת התכנון

מוזמנים:

102-0902197 מורן אוחנה - ועדה מקומית בית שמש
אבי פרידה - עורך התוכנית
102-1083716 אסתי קליין - עורכת התוכנית
יצחק טאומן - מגיש
אוהד כהן - ועדה מקומית עיריית בית שמש
מורן אוחנה - ועדה מקומית עיריית בית שמש
101-1079771 תרצה פינקל - ניהול פרויקט
אמיר כהן - ניהול פרויקט
אביגיל השקס - מינהל קהילתי יובלים גנים
אלי רכס - אדריכל
מתן חיים - צוות התכנון
שלומי בן לולו - מגיש
102-1038199 מורן אוחנה - ועדה מקומית עיריית בית שמש
אוהד כהן - ועדה מקומית עיריית בית שמש
אילת ינאי - אדריכלית התוכנית
משה כהן - יזם

ראש מועצה מבשרת ציון	-	יורם שמעון	<u>152-0850396</u>
עורך התוכנית	-	מאיר יגוד	
עו"ד	-	שרו אבני	
עו"ד	-	עינב בן שימול	
עורך התוכנית	-	אחמד אבו חוסין	<u>101-1077189</u>
אדריכל התוכנית	-	קרלוס פרוס	<u>101-1109594</u>
מגיש	-	יחיאל סגל	
מינהל קהילתי הר מומה	-	דוד ניסים	
מתכננת רובע	-	אפרת	
תושב הר חומה	-	רון וייל	
אדריכל התוכנית	-	רועי אלרואי	<u>101-0958694</u>
עו"ד, מגיש	-	חגי מזרחי	
תושבת המקום	-	זיוה אייזונס	
תושב המקום	-	אבי בנימין	
מינהל קהילתי גוננים ורסקו	-	רחלי	<u>101-0993139</u>
צוות התכנון	-	רן זילברשטיין	
יועצת תנועה	-	ליגל ברלב	
אדריכל התוכנית	-	משה כהן מגן	

11. תוכנית 1003862-101- תוספת בנייה חדש בדרך חברון ירושלים
החלטה :

הוועדה קיבלה הסבר באשר לנסיבות בהן הוצא היתר בשטח התכנית על אף שלא קיימת תכנית בתוקף. לוועדה הוסבר כי ההיתר הוצא בשנת 1985 בהתאם לתכנית 2189 ובהתאם לתנאים שקבעה הוועדה המחוזית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, וזאת על אף שתכנית 2189 מעולם לא קיבלה תוקף בסופו של דבר. מהיתר הבניה אף עולה כי ההיתר הוצא לתוספת בינוי על גבי מבנה שהיה קיים עוד קודם להוצאת ההיתר.

הוועדה סבורה כי בשל הנסיבות המסוימות הללו, ניתן לאפשר תוספת על גבי הבינוי הקיים. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן :

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה צמצום גבול התכנית באופן שהתכנית תכלול רק את המבנה הקיים ולא את החצר הסובבת את המבנה. יעוד הקרקע יהיה למגורים.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת מסמכים הנדרשים להוכחת בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בהתאם להנחיות העדכניות של לשכת התכנון.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת התייחסות מטעם משרד הביטחון לפיה הם אינם מתנגדים לקידום התכנית, לרבות שימוש בדרך הגישה שאינה כלולה בתחום התכנית.
4. השטח הקיים בקומת הקרקע בפנינה הדרום-מערבית של המבנה והמסומן בנספח הבינוי בקו אדום מקווקו, יישמש לחניה. מספר יח"ד הדיור החדשות המוצעות בתכנית יהיה בהתאם למקומות החניה שניתן להציע בתחומה.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים מצרניים. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
7. הוועדה קובעת כי כתנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.

12. תוכנית 0668707-101- תוספת בינוי ברחובות שאדיקר ואביר יעקב- נווה יעקב ירושלים
החלטה :

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית, לאחר השלמת התאום עם הדיירים והוועדה המקומית, זאת תוך 30 יום. יצוין כי תכנית זו שובצה לדיון מספר פעמים והורדה מסדר יומה של הוועדה, זאת לצורך תיאומים עם הדיירים ושינויים בתכנית שנדרשו לבקשת היוזם. במידה ולא ימולאו התנאים תוך 30 יום כאמור, התכנית תיסגר ללא דיון נוסף.

**תמליל דיון בועדה המחוזית מ-22.1.23
לבעייתיות שבאי שיתוף ציבור ותיאום**

מדינת ישראל

מינהל התכנון

תמליל

ועדה מחוזית ירושלים

ועדת משנה נקודתית

ישיבה מס' 2023002

תאריך הישיבה : יום ראשון, כ"ט' טבת תשפ"ג, 22.01.2023

מקום הישיבה : ישיבה מקוונת באמצעות ZOOM

מקליט : י. סגל

מתמללת : צ. בן

- "מסמך זה נערך על – ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם כלשהו במשרד הפנים".
- "עובדי משרד הפנים אינם מורשים לערוך, לתקן או להורות על מחיקת מקטעים מן המסמך ואולם העברת מלל ממסמך זה לאחר – מותרת".
- משרד הפנים וחברת התמלול עושים ככל יכולתם על – מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו / או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן- יו"ר:

טוב, בסדר גמור. מס' 12 על סדר היום ירד.

גב' אורטל סמול:

לא, רק אנחנו רוצים הילה עמי יגיד שאנחנו רוצים לתת להם איזשהו דד לייך, כי הם עמדו בתנאי סף מזמן.

גב' הילה בכר:

רגע, אז אני אגיד על זה, אני אגיד על זה שני דברים, אני,

מר דן קינן- יו"ר:

רגע הילה, תכנית מס',

גב' אורטל סמול:

רגע, רגע הילה.

מר דן קינן- יו"ר:

אנחנו מתייחסים לתכנית מס' 668707.

גב' אורטל סמול:

כן עכשיו.

גב' הילה בכר:

כן אז בעצם התכנית הייתה אצלנו בדיון והיא תכנית קצת מורכבת היה שם נושאים של יש שם עו"ד שמונה בעצם יש שם עמותה, יש שם איזה עניין משפטי מאוד רחב, אני לא רוצה לתאר,

גב' אורטל סמול:

נכון, נכון אז אנחנו פשוט,

גב' הילה בכר:

לא, רגע.

גב' אורטל סמול:

נקצה להם עוד 30 יום.

גב' הילה בכר:

רגע אז אני רק אגיד שבעצם הנושא הוא משפטי מורכב אבל מה שקרה זה שבעצם הם לא הציגו לא היה להם, לא הציגו, המטרה היא להסדיר את היח' דיור שקיימות שם ללא היתר ולבנות שם עוד שטחים עוד בניינים אבל בעצם התכנית לא הציגה לדיירים וזה תכנית נורא, נורא גדולה ומשמעותית במרחב שהיא מצויה, ולכן הוועדה סברה שלא נכון לדון בתכנית שהדיירים עצמם לא מכירים גם אם עו"ד קיבל את האחריות לפירוק העמותה והסדרה של כל הנושא הזה סטטוטורית עדיין לא נכון שלא יוצג לדיירים, התכנית, הבנו שהתכנית נפגשנו עם האדריכל שחר בן חמו והוא אמר, עדכן אותנו שהם ישבו עם נציגי הדיירים והם הציגו להם ויש להם בקשות הרבה בקשות והוא הציג לנו גם את הבקשות,

גב' אורטל סמול:

את צודקת, אנחנו מכירים את הבעיות האלה,

גב' הילה בכר:

לא אז אני רק אומרת שישבנו,

גב' אורטל סמול:**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר:

כן,

גב' אורטל סמול:

שבמידה והם לא יגיעו ולא יראו את זה לתושבים ולא תהיה הסכמה אנחנו נפסול את התכנית ושיגישו תכנית שכבר הכל מסודר, זה מה שאני רוצה להגיד.

גב' הילה בכר:

אוקיי בסדר אז קודם כל זה גם לדעתי עמדת הוועדה וגם אנחנו לא רוצים לעשות שום דבר שכופה פה משהו על דיירים בלי שהם יודעים אבל כן היה, כן היה הצגה, חלק מהדברים גם הוועדה אמרה אנחנו לא בהכרח חייבים להסכים עם התושבים אבל בהחלט ראוי להציג להם את זה, אני כן אגיד שהיה לנו פגישה, רגע, מתי, נפגשנו לפני שבוע, שבוע וחצי עם האדריכל והוא אמר לנו שכן והיה כל מיני דברים שחשבנו שכן אפשר לתקן וחלק שפחות, הוא אמר שהם יתקנו את המסמכים לראות עיניהם לאיך שהם מבינים את הדברים וגם בהתאם למדיניות,

גב' אורטל סמול:

טוב נתנו להם 30 יום אוקיי?.

גב' הילה בכר:

בסדר גמור. אם הם יודעים את זה מצוין אז זה אומר רק שאנחנו נצטרך לדון בזה, בסדר, 30 יום מהיום?

גב' אורטל סמול:

30 יום מהיום, כן.

גב' הילה בכר:

בסדר. של נווה יעקב.

מר דן קינן- יו"ר:

בסדר, טוב.

דובר:

הלאה, הלאה.

גב' אורטל סמול:

בסדר לא נעמוד להם על הקשקש אבל הם חייבים להתכונן, טוב בסדר.

מר דן קינן- יו"ר:

אנחנו נמשיך.

גב' אורטל סמול:

אז לא, אז בוא נקריא כבר לפחות מה שעד עכשיו לא? או שאתה רוצה להכניס את הר חומה?

מר דן קינן- יו"ר:

הר חומה.

גב' אורטל סמול:

הר חומה בסדר.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ממסמך מנהל התכנון

”מבט-איכות תכנון”

בו נראה שלא קיים מסמך תיעוד שיתוף ציבור

תצהיר

7

אני הח"מ דנה אשר ת.ו. 5747167 ודנה אהובה ת.ו. 5726115 נותנים תצהיר זה לתמיכה בכתב ההתנגדות המוגש לעדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ע"י עורך הדין בן-צבי יעקב/קובי מ.ר. 44539, בעניין התכנית המופקדת תכנית 101-0668707 ברח' אביר יעקב 15 בנווה יעקב מזרח ירושלים, ואנו מצהירים בזאת כדלהלן:

1. אנחנו בעלי דירת הקרקע מס' 1 ברח' אביר יעקב 15 בירושלים בגוש 30649 חלקה 84, ובעלי החצר הסמוכה לדירת הקרקע בהתאם למפת המדידה המצורפת לכתב התנגדותנו.
2. כל העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתנו.
3. כל הטענות המופיעות בכתב ההתנגדות נכונות לפי ייעוץ משפטי שקיבלנו.
4. זה תצהירנו אמת.

דנה אהובה

דנה אהובה

דנה אשר

דנה אשר

אני עו"ד בן-צבי יעקב/קובי מ.ר. 44539, מאשר בזאת שביום 18/3/24 חתמו דנה אשר ואהובה המוכרים לי אישית, על תצהיר זה, ולאחר שהזהרתים לומר את האמת אחרת יהיו צפויים לעונשים שבחוק, ואישרו את נכונות תוכנה של ההצהרה הנ"ל וחתמה עליה.

יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539

עו"ד בן-צבי יעקב/קובי



ירושלים, 19 מרץ 2024

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים
מרחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים 94146

הנדון: כתב התנגדות לתכנית מס. 101-0668707
(תוספת בינוי ברחובות שאדיקר ואביר יעקב - נווה יעקב ירושלים)

בהתאם לסעיפים 100, 103 ו-103א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) מתכבדים הח"מ ו/או החתומים על התצהיר המצ"ב (להלן – **המתנגדים**) להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)¹ לתכנית שבכותרת (להלן – **התכנית**), והכול מן הטעמים והנימוקים המפורטים בהתנגדות זו.

ההתנגדות תשתמש גם כמצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות מול הרשויות הרלוונטיות בעניין התכנית.

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או בתצהיר המצ"ב (כל הכתובות הם בעיר ירושלים, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכנונות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדיוני הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין.

ב. ענינם של המתנגדים בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

2. ענינה של ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) (להלן – **העמותה**) בפרטי התכנית, הינה כי העמותה פועלת בשמם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם עשרות תושבים מקומיים נוספים, אשר הם חברים בעמותה, ואשר עלולים להיות מושפעים באופן ממשי מפרטי התכנון של התכנית, על מנת להביא בפני הוועדה מידע נוסף, שנובע מההיכרות של

¹ כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.



התושבים המקומיים המכירים את השטח ואת האזור של התכנית, ובכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים והכול בהתאם לעמדת הוועדה בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם הוועדה בעת"מ 1818-04-23 כפי שמצוטט להלן:

"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התנגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."

3. עניינם של המתנגדים אחרים בפרטי התכנון שבתכנית, הינו בשל יח"ד אשר בבעלותם ו/או אשר בה הם מתגוררים, הממוקמת בתחום המוניציפלי של עיריית ירושלים או שגרים בשכונה בה ממוקם שטח התכנית. הכול בהתאם לכתובת המציאות ליד הח"מ.

ג. האופן בו פוגעת התכנית בעניינם של המתנגדים

4. **התכנית מקודמת בכלל ריק תכנוני ובהעדר תכנון סטטוטורי** – התכנית מגדילה את ההיקפי ופרמטרי הבניה בחלל ריק תכנוני ושלא על בסיס תשתית עובדתית ראויה ומבלי שמסד הנתונים הרלוונטיים והנדרשים, כדי לקבל הכרעה בהפקדת התכנית, היו מונחים בפני הגורמים הרלוונטיים והמוסמכים שקבלו ההחלטות בקשר להפקדת התכנית.

5. התכנית מקודמת כתכנית נקודתית במקום ובהעדר תכנון סטטוטורי "כולל" לעיר ולמצער לשכונה אשר לוקח בחשבון את כל ההשפעות של תכניות מפורטות ונקודתיות כולל תשתיות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים, תחבורה ותח"צ, פגיעות נופיות, שימור אתרים וכו' המהווים בסיס לתשתית עובדתית, במיוחד, עת שבתכנית אינה מעוגנת מענה הולם וראויה כוללת לכל האמור ואף לא לכל הצרכים הציבוריים הנדרשים ליח"ד שינבעו ממימוש התכנית ועת שבשכונות הנושקת שטח התכנית, ישנה מחסור ידועה בתשתיות הציבוריות הפתוחות והמבונות, כפי שנקבע גם ע"י המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים כמצוטט בחו"ד מה"ע לקראת הפקדת התכנית.

6. הדבר גורם לאנדרלמוסיה תכנונית בעיר, ומשפיע באופן שלילי וממשי בכל היבטים על כל תושב בעיר, בעיצוב פני העיר, בתחבורה ועומסי רכבים, ומחסור של שטחים ציבוריים הגורם לתושבי העיר לנייד משכונה לשכונה וכו'.

7. למעשה, בנושא של שטחים ציבוריים הוועדה המחוזית קבעה באינספור ההחלטות שהגורם המקצועי לשם כך (ההיקף השטחים ואיזה שימושים ציבוריים נדרשים לצרכים של התכנית) הינה "המחלקה למדיניות תכנון" בעיריית ירושלים, לעיתים החליטה שהגורם המקצועי לשם כך הינה "הוועדה המקומית" אומנם, ראשית, הוועדה המחוזית אינה מקבלת תמיד עמדתם ולפעמים מפחיתה ממה שנקבעה על ידי המחלקה האמורה, כגון בנידון דנן; שנית, עמדת עיריית ירושלים בעת"מ (מינהליים י-



8037-04-13 **יעל עשור נ' עיריית ירושלים** (פורסם בנבו, 20.8.2014) (פס' 12) הייתה כי "המשיבה דחתה את טענת העותרת באשר להיעדר הפרוגרמה. המשיבה טענה כי קיים קושי רב בהכנת פרוגרמה לעיר ירושלים עקב מורכבותה של העיר, גודלה וצרכיה המשתנים של האוכלוסיות הרבות והמגוונות המתגוררות בה. בשל טעמים אלו אין למשיבה היכולת לערוך פרוגרמות קונקרטיות ועדכניות לכלל השכונות בעיר ובשטחים הציבוריים. עם זאת, טענה, אין משמעות האמור כי לא נבחנו צרכי הציבור בשכונות השונות ביחס למגרשים הפנויים והמיועדים לאותם צרכים. המשיבה רואה בתכנית המתאר שלה כפרוגרמה כללית ומנחה גם לעניין הקצאת מקרקעין. מעבר לכך, טענה המשיבה, כי לפני כל דיון, ועדת ההקצאות מקבלת חוות דעת ספציפית מעודכנת ומפורטת מהמחלקה לתכנון עיר במינהל ההנדסה לגבי כל הקצאה העומדת על סדר היום". עמדתה של עיריית ירושלים בעניין מקבלת משנה תוקף לנוכח התשובה שהח"מ קבל במסגרת בקשה לפי חוק חופש המידע², אשר לעיריית ירושלים אין מעקב וחשבון על ההיצע והביקוש של שטחים ציבוריים (מבונים ופתוחים), מכל האמור יוצא כי הוועדה המחוזית זורקת את האחריות על עיריית ירושלים והאחרונה זורקת את זה בחזרה על תכנית המתאר (קרי: הוועדה המחוזית) ובפועל אין כללי אצבע או כל סדר בעניין.

8. התכנית הופקדה במתכונת שהתשתיות הציבוריות (שטחים מבונים ופתוחים) שנקבעו בתכנית אינן עומדים בצרכים שנקבעו בתדריכים הממשלתיים להיקף השטחים שנקבעו בתכנית ואף לא בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון עצמה.

9. כאור, התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות, ביחס לכל מאפייני התכנית, הכולל בין היתר כל הפגמים והנושאים שהועלו ע"י מה"ע ואגפים השונים כמצוטט לעיל או העדר קבלת חו"ד מאגפים השונים כפי שמופיע בחו"ד מה"ע ובהיבטים רבים גם בניגוד לחו"ד שהתקבלו ובניגוד לעמדת מה"ע בחו"ד.

10. התכנית אינה נגזרת מתכנון מתארי סטוטורי ואף לא מתכנון מתארי לא סטוטורי או למצער תכנון לא סטוטורי העומד באמות המידות שנקבעו בחו"ד מאת המשנה ליועמ"ש לממשלה (לשעבר) עו"ד ארז קמיניץ, נושאת תאריך 19.10.2021, על כל המשתמע מכך, בעניין "מסמכי מדיניות במוסדות התכנון בהליכי תכנון ורישוי", אשר מוסדות התכנון כפופים אליה, ולכן היא נגועה בכל הפגמים המפורטים בחו"ד האמורה בעניין.

11. קידום ואישור תכניות נקודתית בהעדר תכנון כולל סטוטורי נוגד את כל עקרונות התכנון והבניה הן הפן התכנוני והן הפן המשפטי ובין היתר סימן ח' שבפרק ג' (סולם העדיפויות של תכניות), פוגע בין היתר בעיקרון השוויון והשקיפות, בחלוקת העושר ובעיקרון הצדק החלוקתי.

12. במיוחד כאשר למעשה התנאים שנקבעו במסמכי התכנית כתנאי להיתר בניה ו/או לאיכלוס ו/או לשלבי ביצוע המתנה הקמת המבנים הציבוריים ברמת המעטפת וכן תנאים לפיתוח השטחים הציבוריים גורמים למעשה כי היזם התכנית מוחזק כבן ערובה כאשר הוא לקראת סיום הבניה מכוח התכנית, ומשמעותו היא כי היזם אולץ לממן ההפרשות והפיתוח וכד' ואין מקור סמכות לדרישה להקצאת שטחים מבונים או לחייב היזם בפיתוח שטחים ציבוריים, כי האמור נוגד את עקרון חוקיות המינהל ואת כללי הדין והמינהל התקין בעניינים אלה העקרונות השוויון ומהווה התקשרות פסולה עם יזם התכנית וממילא

² ראו מסמך בנספח המצ"ב לכתב התנגדות לתכנית מס' 101-0980193 (רוממה- רח' המ"ג רח' גדרה) שהוגש ע"י עמותת "ירושלים שקופה וע"י הרב נתן קרמר (מופיע באתר לשכת התכנון).



בלתי חוקית ובלתי אכיף, היזם עלול לעתור לביטול ההתניות הנ"ל, ובהתאם תבוטל ההיתכנות לסיום הקמתו או פיתוחו של השטחים הציבוריים הללו בשלב האכלוס של התכנית. ראו והשווא לעניין זה את הלכת דירת יוקרה (ע"א 7368/06 **דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב-ארי** (נבו 27.06.2011)) אשר חודשה ואושרה לאחרונה בע"א 4183/20 **דינה יציב ו-99 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה "גני תקוה"** (נבו 16.11.2022).

13. אין היתכנות תכנונית במסמכי התכנית לעמידה במספר המקומות החניה הנדרש לפי התקן הנדרש בתחום המגרש. יוער, שגם עמדת אגף תוש"ה שבעיריית ירושלים בחוו"ד לתכנית מסכימה לעמדה זו.

14. בהתאם לסעיף 6.1 להוראות התכנית, התכנית כפופה לתכנית 5166/ב. אומנם מעת תיקון התקנות "התקנת מקומות חניה" משנת 2016, אין סמכות לוועדה המחוזית לסטות במרחב התכנוני ירושלים (למעט בשטחים שנספחו למרחב האמור, אחר שנת 2010), מתקני החניה הארצי והמקומי, לנוכח תקנה 7 לתיקון האמור. מה גם, גם לו הייתה סמכות כזו לוועדה (ואיננו סבורים כן), החריגה מתקני חניה פגומה גם במישור שיקול הדעת, כי השיקולים להכרעה לחריגה אינם מופיעים בהחלטה, ולכן לא היה כל אפשרות למתנגדים להתייחס אליהם באופן ענייני.

15. בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם, יובהר כי אף השיקולים הרגילים שהוועדה מסתמכת עליה בתכניות מעיין אלו (סוג אוכלוסייה, ציר הרק"ל, יח"ד קטנות יחסית) אינם עניינים, שכן המסד הנתונים בכלל ובראיה רחבה בפרט לא הונחו ולא היה בפני הוועדה אי פעם, מה גם שגם חלק מהנימוקים הללו הם פסולים ומהווה אפליה פסולה ואסורה.

16. פרטי התכנית חוטאים במטרות תכנית מיתאר מקומות, כפי שנקבע בסעיף 61 לחוק, כמצוטט להלן ובכך הם פוגעים במתנגדים:

"61. מטרות תכנית **מיתאר מקומית** הן:

(1) [...]

(2) **הבטחת תנאים נאותים** מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, **התחבורה והנוחות** ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשיה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת; [...];

(3) [...]

(4) **שמירה ופיתוח של מקומות חשובים** מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת;

(5) **ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות לפארקים, לגנים ולגינות, הנותנים מענה לצורכי האוכלוסייה החזויה במרחב התכנון המקומי באופן הולם.**

17. מדברי הסבר לתיקון 62 לחוק עולה כי:

"[...] מטרתה של תכנית מיתאר מקומית, **שהן בעיקר הבטחת איכות נאותה של הסביבה**"
"[...]"



18. מדברי הסבר לתיקון 88 לחוק שהוסיף פסקאות (4) ו-(5) לסעיף האמור בחוק עולה כי:

"סעיף 61 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), מגדיר את **מטרותיה של תכנית מתאר מקומית**.

מוצע להוסיף על תוכנו של סעיף זה בשני עניינים:

מוצע להדגיש שפיתוח הקרקע ייעשה, ככל האפשר, תוך הימנעות מפגיעה בערכי טבע, בעצים ובנוף, כך יונחו מוסדות התכנון הדנים בתכניות מתאר מקומיות לבכר את החלופה **המבטיחה פגיעה מזערית בסביבה** (פסקה 1);

מוצע לקבוע שבין שימושי הקרקע הנקבעים בתכנית יש להקצות גם שטחים ציבוריים פתוחים, ובמיוחד שטחי גן, שכן **חשיבותם לאיכות חיי התושבים רבה**. עניין זה זכה להתייחסות מפורטת בהחלטת הממשלה מס' 2873, מיום ד' בשבט התשס"א (28 בינואר 2001), שבה אומצו העקרונות שקבעה ועדה בין-משרדית **בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור**. בתדריך זה נקבעו **מכסות מומלצות לנפש של שטחי גן ופארק בשטחי יישוב**. מכסות אלה אמנם נמוכות באופן משמעותי מהמקובל בעולם המערבי (למשל, המכסה המומלצת בתדריך לשטחי גן בשכונת מגורים היא 7 מ"ר לנפש, בעוד שבעולם המערבי מקובלות מכסות הגבוהות עד כדי פי שלושה), אך בעיגון בחקיקה יש כדי לשפר את המצב הנוכחי (פסקה 2).

בעת הכנת הצעת החוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית תדון ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בהרחבת התיקון המוצע כך שיובטח **מימושן של המטרות האמורות במסגרת הוראות שייכללו בתכניות מתאר מקומיות, וכן בהחלת התיקון על שאר רמות התכנון**.

ד. פגמים אחרים בהליך קידום התכנית

19. **העדר פרסום בהתאם להוראות הדין** - ראו טיעונים בעניין פגמים כללים בפרסום תכניות במחוז ירושלים המפורטים בפרק ט' לכתב התנגדות שהוגשו על ידי עמותת "ירושלים שקופה" ועל ידי הרב נתן קרמר ואח' לתכנית מס' 101-0897934 (שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 5351, רחוב שרי ישראל, ירושלים) (פורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון). בתכנית דנן ישנם אותם פגמים והטיעונים בעניין נטענים כמיצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות. יוער כי טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטיעונים הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות המוגשת לפי סעיף 100 לחוק, כי הם לא חלק מפרטי התכנון שבתכנית, וממילא זכות העמידה לטיעונים הללו, אינה מוגבלת, אך רק לגורמים הזכאים לזכות העמידה לפי סעיף 100 לחוק.

ה. סיכום ואחרית דבר

20. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מבקשים המתנגדים מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה וכמבוקש ברישא.

עמוד 5 מתוך 7



21. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.
22. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים **לדיון פרונטלי** בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק ההתנגדותם ממתנגדים ו/או מנציגיהם ו/או מב"כ מטעמה.
23. **המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.**
24. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם **העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז. 3339924)**, להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.
25. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.
26. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק.
27. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד כאשר הח"מ גילו בדבר התכנית ימים ספורים בטרם תום תקופת ההתנגדות, וזאת לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית), הן בקשר להתנגדות והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלוקת הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

בכבוד רב,

תת 27



ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר), מרחוב תכלת מרדכי 8, ירושלים
מרשה ריטע וייסמן, מרחוב אביר יעקב 28, ירושלים

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים

כר ספרא 1

ירושלים



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

תצהיר

(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 א103)

אני הח"מ, **נתן קרמר** נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

- אני מוסמך להיות בתפקיד נציג של **ירושלים שקופה** – **שקיפות במנהל הציבורי בירושלים** (ע"ר) 580619179 (להלן: "העמותה") לענייני תכנון ובניה.
- אני עושה תצהיר זה מטעם העמותה מכוח תפקידי כנציגה לענייני תכנון ובניה ומטעמי וכתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי העמותה ועל ידי לתכנית מס. 101-0681288 (מתחם אפשטיין - עירוב שימושים ומבנה ציבור לאורך הרק"ל, ירושלים).
- האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.
- כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ **אהרון פייק**, עו"ד מאשר בזה כי הרב **נתן קרמר**, אשר הזדהה בפני באמצעות ת.ז. 333993244, הופיע בפניי ביום **29 פברואר 2024** ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.



טופס פירוט התנגדות

תאריך: 19.03.2024

שם פרטי: רבקה לאה בלוי שם משפחה: בלוי

מען המתנגד: אביר יעקב 11

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.

פירוט ההתנגדות:

- מדובר בפרוייקט גרנדיוזי וחסר כל פרופורציה ביחס לאזור המגורים המדובר, כאשר אחד הבניינים מתוכנן להבנות במרחק אפסי מהבניין שלנו ולהפר את פרטיותנו וצניעותינו באופן בוטה.
 - מיותר לציין ששורת הבניינים המדוברת לא תוכננה והשתתה עם כלל התשתיות המשמשות אותה(כאשר כבר כיום אנו סובלים מתשתיות רעועות של חשמל, מים וקליטה סלולרית), לתוספת בניינים רבי קומות עם מספר דיירים כה עצום, וללא ספק הדבר יפגע באופן אנוש בכלל הדיירים.
 - שורת הבניינים היא על אתר טבע, אחת מהריאות הירוקות הבודדות שנשארו באזור המשמשת כר פורה לבעלי חיים רבים, ובן שואבת לעשרות אלפי תושבי שכונות פסגת זאב ונווה יעקב הנהנים מאתר זה במשך כל השנה. הפרוייקט הגרנדיוזי ללא ספק יפגע פגיעה אנושה ויפר הפרה בוטה של שגרת הטבע המבורכת במקום, וכמובן בבעלי החיים.
 - כבר כיום אנו דיירי הרחוב (כאשר רחובות אביר יעקב/שאדיקר הינם רחובות ללא מוצא) סובלים ממצוקה תחבורתית קשה הכוללת פקקי תנועה בשעות העומס ברחוב כה קטן וצדדי, כך שהוספת 4 בנייני ענק עם מאות תושבים ועשרות כלי רכב הינה בלתי אפשרית.
- בשולי הדברים מנסיונינו האישי ביחס למשרד ע"וד לנגה, מדובר בגורם המתנהל באטימות, ומשיחות שקיימו דיירים עם הנ"ל, הוא הצהיר מפורשות שהוא אינו מכוון להתחשב בצרכיהם וברגשותיהם של התושבים כלל. כאשר גם עובדה זו מהווה טיעון בעל משקל ביחס לפרוייקט האמור

תצהיר

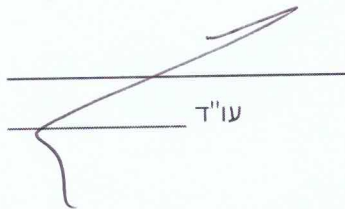
אני הח"מ, נדבך לאו גלוי, ת.ז. 301084364, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעיונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להגנת בן ארסניא 101-0669707
2. מספר דיון 7 בחוק - איציק ואורי יציק - נוני יציק יכנס
3. מסמכים הנוגעים להתנגדות.
4. זה שמי וזו חתימתי, וכן תצהירי דלעיל אמת.

י. גלוי

אישור

אני הח"מ, עו"ד אריה ברנד מ.ר. 15022, מאשר בזה כי ביום 19.3.24 הופיעה בפני מר/גב' נדבך לאו גלוי אשר הזדהה/תה בפני ע"י ת.ז. שמספרה ת.ז. 301084364, ולאחר שהזהרתי/וה, כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה/תעשה כן, יהיה/תהיה צפוי/ה לעיונשים הקבועים בחוק, חתם/מה בפני על תצהיר זה.


עו"ד

אריה ברנד, עו"ד
מ.ר. 15022

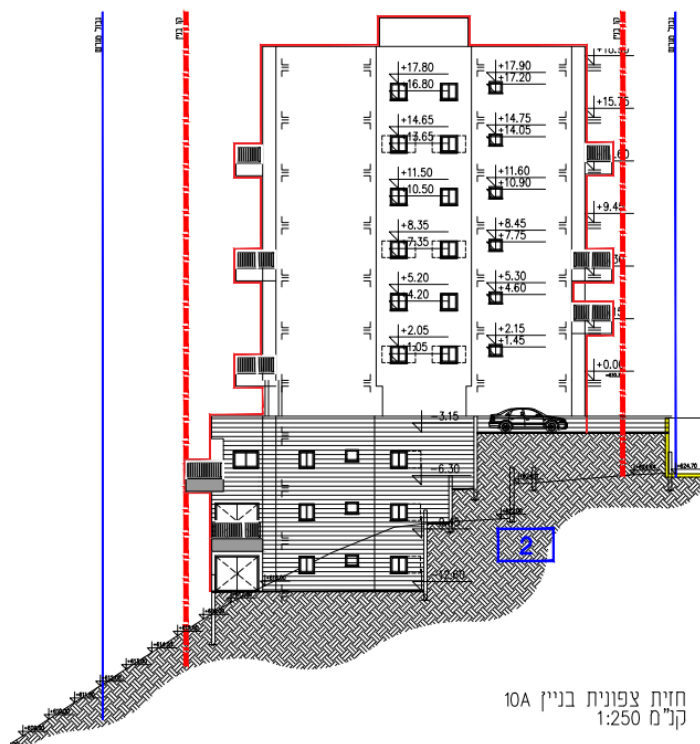
א.ג.נ.,

הנדון : התנגדות לתוכנית מס' 101-0668707

- א. אנו הח"מ תושבי בנין שאדיקר 12 מתנגדים נמרצות לתכנית האמורה אשר הוגשה בחוסר תום לב וברמיסת זכויותינו הבסיסיות, וכפי שיפורט לקמן.
- ב. התכנית פוגעת בנו פעמיים, גם בשינוי התב"ע הקיימת לבנינו, וגם בכך שהיא מבקשת לקבוע שתי בניינים חדשים הרומסים את את זכויותנו הקניניות והתכנוניות.
- ג. אנו דורשים לצמצם את שתי הבניינים המוצעים לבנין אחד מארבעה טעמים:
1. היקף החניות המוצע הינו לשלושים וחמש דירות בלבד מה שנכנס בהחלט בבנין אחד.
 2. הבנין החדש הצפוני סותם וחונק את הבנין הקיים.
 3. אנו דורשים גינת שעשועים כפי שמופיע בהיתר המקורי וכפי שגם נצרך בשטח.
 4. הבניינים המוצעים הינם קטנים יחסית [300 מטר לקומה] וניתן לצמצמם לבנין אחד רחב, וביתר פירוט:
- ד. תושבי הבנין מתנגדים נמרצות לבניית שתי בניינים בשטח הצמוד לבנינו, ודורשים לצמצמה לבניין אחד, מדובר בעוול שלא יתואר כאשר הבניה החדשה נצמדת לבניין הקיים ופוגעת בנו אנושות הן בחסימת החזית המזרחית שהינה הסלון של עשר משפחות וחסימת האויר והנוף באופן שאין דומה לו בכל השכונה, ואילו היה מדובר בהצמדות לעורף הבנין יתכן והיה מקום לקבל זאת אך כאן מדובר בחסימה הרמטית של חזית הדירות של עשר דיירים, תוך ניצול ציני של הזכות שקיבל מר לנגה מאת ביהמ"ש בהסכמת הדיירים להקמת **בנין אחד** נורמלי שישתלב ברחוב ולא יפגע אנושות בערך ובאיכות הדירות
- הבנין המתוכנן בצפון המגרש חוסם לגמרי את החזית המזרחית של בנינו, ופוגע אנושות בפרטיות בנוף, באויר, באור, ובשמש של עשרה דיירים שחזית ביתם פונה למזרח אל היער הפתוח, פגיעה זו הינה גם כספית משום שהדבר פוגע ישירות בשווי הדירה.
- הבנין החדש צמוד מאד לבנין הקיים ומתעלם מהיתרי בניה קיימים במקום, **תוך שקוי הבנין החדש עולים על בניה קיימת בהיתר.**
- הבנין החדש מתעלם מהזכות של בעלי הדירות התחתונות לחצר בסמוך לדירתם וכן מכך שלבנין ישנו שטח היקפי גם למזרח. בהיתר הבניה המקורי של הבנין מסומנת חצר במרחק חמישה מטרים מסוף הבניה, ואנו דורשים כי שם יעבור קו הבנין ומשם יורחקו שלושה מטרים נוספים מכל קיר בנוי.
- כמו"כ מסומן בהיתר המקורי כי השטח עליו מתוכנן הבניה החדשה הינו מיועד לגינת משחקים וכן לחורשת עצים ואנו דורשים כי לפחות חלק מהשטח יוקצה לגינת משחקים.
- ה. **החניון וכן רחבת הכניסה לבנין הפנימי מגיע עד כדי מרחק של פחות משתי מטר מהדירות,** תוך שהוא מגביה את הרחבה הקיימת בארבעה מטרים לפחות, ויוצר חומה אכזרית על הבניין הקיים. אנו דורשים שלא יהא כלל קירות בנויים אשר מגביהים באופן מלאכותי את הרחבה הקיימת למעט בתוך קוי הבנין.

אנו דורשים לדחות על הסף את הטענה המופרכת של מגישי התכנית לפיה בחניון אין צורך במרחק בין הבניינים, הלא מדובר פה בחסימה מוחלטת של נוף ואויר, ואין הבדל אם החסימה היא דירה או חניון.

מצ"ב צילום חזית המראה את אכזריות התכנית



יצוין כי בהחלטות הועדה נאמר כי ישמר מרחק של שבע מטרים מהבניינים החדשים. בהמלצות הועדה המקומית נכתב כי גם קירות תמך יורחקו לפחות ששה מטרים מהבניינים הקיימים, אך התכנית הנוכחית מתעלמת מכך לחלוטין.

ג. במגרשים 11 ו-14 שבהם מוצע בנייה חדש, המרחק של הבינוי החדש לרבות הפיתוח המוצע של בינוי קירות התמך ישמור על מרחק של לפחות 6 מ' ביחס למבנים הקיימים. יצוין כי ביחס לכך מוצע פיתוח של קירות תמך במרחק של כ-4 מ' במגרש 14 ביחס למבנה הקיים במגרש 5, כאמור יש לעדכן את הבינוי בהתאם.

ו. אנו דורשים כי גובה **תקרת** החניון וכן גובה רחבת הבנין שאינם בתוך קווי הבנין לא יעלה על גובה הרחבה הקיימת שהינו 624 מטר מעפ"י.

ז. אנו דורשים כי תבוטל רחבת הכניסה בין שתי הבניינים שגובהה 630 מטר ותשמר בין שתי הבניינים החדשים רחבה בגובה 624 מטר כדי שלא לחנוק את הדירות התחתונות שגובהם הוא 624 וכן את דירות קומת הכניסה שגובהם הוא 627 מטר

ח. פשע דירות הענק עקב המחסור בחניות בתכנית המוצעת:

התכנית האמורה הינה גלגול שני של התכנית, כאשר בתחילה [שנת 2019] הוגשה תכנית לבניית מאה וחמישים דירות בשני המתחמים [שבעים ושש דירות בתא שטח 14 ושבעים וארבע דירות בתא שטח 11]

מצ"ב צילום מסך של חלק מהוראות התכנית במבא"ת

תכנית מס': 101-0668707 - שם התכנית: תוספת בינוי ברחובות שאדיקר ואביר יעקב - מנה יעקב ירושלים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעד	שימוש	תא שטח	גודל מרש כלי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מס' מנה)	מספר יחיד	גובה מנה-מל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו ביון (מטר)	
				מל הכניסה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				מל הכניסה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי
מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור	13	1460.35	700	350	350	350			14	4	1	(1)	(1)
מגורים	מגורים	1	1281.34	1819.43	278	334.1	160.43	2581.96	16	12.35	4	1	(2)	(2)
מגורים	מגורים	2	2805.18	3540	547.52	565.84	357.88	5043.02	16	12.35	4	1	(2)	(2)
מגורים	מגורים	3	3592.9	3505.94	547.52	550.8	378.36	4982.62	32	12.35	4	1	(2)	(2)
מגורים	מגורים	4	5079.66	5258.91	821.28	826.2	803.58	7709.97	48	12.35	4	1	(2)	(2)
מגורים	מגורים	5	3367.17	3505.94	547.52	551	535.72	5142.06	32	12.35	4	1	(2)	(2)
מגורים	מגורים	6	2037.91	1562.74	128.16	252.96	280.32	2571.03	16	12.35	4	1	(2)	(2)
מגורים	מגורים	11	2812.31	4386.5	1306.96	1927.6	5369.2	12990.26	74	21.84	7	5	(2)	(2)
מגורים	מגורים	14	2908.75	5518.2	1744.6	651.75	5629.21	13543.76	76	28.08	9	4	(2)	(2)
מגורים	מגורים	12	74.34		24.57		24.57	49.14	33	2.95	1	1	0	0

אולם תכנית זו נפסלה ע"י גופי התכנון וכפי שסיפר מר לנגה לביהמ"ש החל משורה 14 במסמך המצורף [המסמך בשלמותו צורף בנספחים]



בתי המשפט

פר"ק 08-5139

בית המשפט המחוזי בירושלים

תאריך: כ"ב סיוון תשפ"א, 02 יוני 2021

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

14. אנו ביצענו במשך תקופה ארוכה בעלויות ענק תכנון לתביע שאושר. בשלב כלשהו מה שקרה זה
15. שעיריית ירושלים דרשה תקן חניה מלא. תקן חניה מלא הביא למצב שהבניינים שאני מציג את גובהם
16. מקבלים ארבע מקומות חניה. תיכנתי את זה. אז העירייה אמרה שרצונה שהחניות האלה יהיו
17. קבורות וזה קבר את התכנית. פניתי לשמאי אברהם כהן מומחה בתחום שלקח לו חצי שנה, והמסקנה
18. הייתה מפסידים פה כסף. לא אוכל למכור המגרשים. לקח לנו יותר משנתיים לעשות תכנון שכשל. זה
19. בלתי אפשרי לחפור. עשיתי חושבים מחדש והגענו למסקנה שאנו יכולים לעשות כנון אחר שיקטין את
20. מקומות הדיוור, מאה מקומות דיוור, נגיע. פחות יחידות דיוור ורווחי. בראשון מפסידים בשני מרווחים.
21. הלכנו למה כהן והוא עשה חישובים והפריקט רווחי. זה השלב בו אנו נמצאים לפני שנה, השלב בו
22. התכניות החדשות הוגשו לעירייה על פי התכנית המצומצמת שהיא רווחית. במהלך השנה האחרונה
23. אין כל כך תפקוד בעיריית ירושלים. לפני חודש היה זום רב משתתפים שם ישבו והתכנית נמצאת
24. בשלב של אישורים אצל גופי העירייה. אם יאושר, אז נוכל להגיע לשלב הבא.

דהיינו העירייה דרשה מספר גבוה של חניות, ולשם כך תוכנן חניון של ארבע קומות, אלא שעיריית ירושלים דרשה שהחניות לא יהיו עיליות, מגישי התכנית טענו כי עלות הטמנת החניות תהפוך את הפרויקט ללא רווחי, ולכן הגישו תכנית חדשה שבה לכאורה חתכו לחצי את כמות הדירות, אלא שאז נשאלה שאלה פשוטה אם חותכים את מספר הדירות לחצי לכאורה גם כמות הבניינים אמורה לרדת מארבעה לשניים, אלא שעד מהרה התברר כי מדובר בתרמית, מן הסוג שלא יעלה על הדעת. והיזמים פשוט חיברו כל שתי דירות לדירה אחת של שבעה חדרים של 150 מטר.

יתרה מזו בדיון שהתקיים בועדה ביקשה הועדה להגדיל את אחוזי הבניה ל 320 כדי למקסם את התועלת מהשטח, ואכן היזמים תיקנו את התוכניות והגדילו בטבלה חמש להוראות הבניה את היקף הבניה ל 8000 מטרים.

אך במסמכי הרקע מוצעים רק כ-6000 מטר בניה, והסיבה לזאת היא שהיזמים מנסים להסתיר את העובדה לפיה כל יח"ד הינה בת 250 מטר עיקרי, שזהו תכנון לא סביר, ומנוגד למדיניות מוסדות התכנון, ומשכך הינו ניצול פוגעני ובלתי סביר של הקרקע הבלתי מבונה, מה שמהווה פגיעה קנינית בזכויותנו בקרקע, בנוסף לפגיעה התכנונית.

כאמור חשבון פשוט מעלה כי כרגע בהתאם למצב החניות האפשרי אין אפשרות ליותר מ 35 דירות וכך תהיה כל דירה 250 מטר, שזה לא ניצול של הקרקע אלא ניצול ציני של זכויותנו ופגיעה אנושה בדירותינו.

ואמנם דרישה זו מופיעה כתנאי להמלצת מהנדס העיר:

6. במבנים החדשים שטח דירה ממוצע הינו גבוה מדובר על ממוצע של כ-200 מ"ר ואף יותר מכך. יש לתכנן את המבנים החדשים כך ששטח דירה ממוצעת יהא 100 מ"ר. ביחס לכך עבור תוספת יח"ד, יש לקבל חוות דעת עדכנית של מח' מדיניות תכנון.

ולמעשה גם נציג הועדה המקומית ביקש לתקן זאת ולהקטין את הדירות ל 100 מטר, והדבר אף מופיע בתמלול הישיבה בה אושרה התכנית להפקדה, אולם בהחלטות הועדה המחוזית נעדר סעיף זה באופן שמעורר חשש לתקינות הליך קבלת ההחלטות.

משכך אלו הם פני הדברים אנו דורשים להתאים את היקף המטרים המאושרים לבניה להיקף החניה ולהעמידם על 3500 מטר, לפי ממוצע של 100 מטר ליחידת דיור, שזהו התחשיב התואם את מדיניות מוסדות התכנון היא לאפשר דיור בר השגה ולא דירות יוקרה.

עוד יש להוסיף כי לא זו אף זו, שהחיבור לא נעשה באופן שכל ארבע דירות שהיו בקומה הפכו לשתי דירות בקומה, אלא הם השאירו ארבע דירות בקומה, וחיברו את כל הדירות באמצעות מדרגות פנימיות, כאשר ברור לכל שהמטרה היא למכור את הדירות במה שמכונה 'טאבו משותף' כאשר שתי משפחות קונות דירת ענק דו מפלסית, מבטלים את המדרגות הפנימיות, וכל משפחה נשארת עם דירת ארבעה חדרים.

כמובן שלתרמית זו יהיו השלכות חמורות וביניהם תהיה קריסה תחבורתית עקב מחסור חריף במקומות חניה, זאת ועוד וכפי שיפורט.

משכך נוסיף ונדרוש כי ככל שלא יוגדלו מספר החניות אנו דורשים לצמצם את שתי הבנינים [שבכל שטח] לבנין אחד של 35 דירות נורמליות ותקניות.

יצוין כי בתכנית ישנם קומות חלל אשר ניתן ליעדם לבניה, ובתכנית הם מוצגים כשטחים מתים, אנו דורשים כי שתי הבנינים יצומצמו לבנין אחד גדול שבו ינוצלו קומות החלל לדירות חוקיות ותקניות.

ט. כביש הגישה גורע ארבע חניות שלא הוחזרו בתכנית וכמו כן התכנית אינה מבהירה היכן וכמה פחי אשפה נוספים יותקנו, מה שבהכרח יגרע חניות נוספות וככל שלא יאושרו בתכנית אין לתכנית היתכנות.

י. ישנה דרך עפר במזרח התכנית שאינה סטטוטורית מצ"ב תצלום



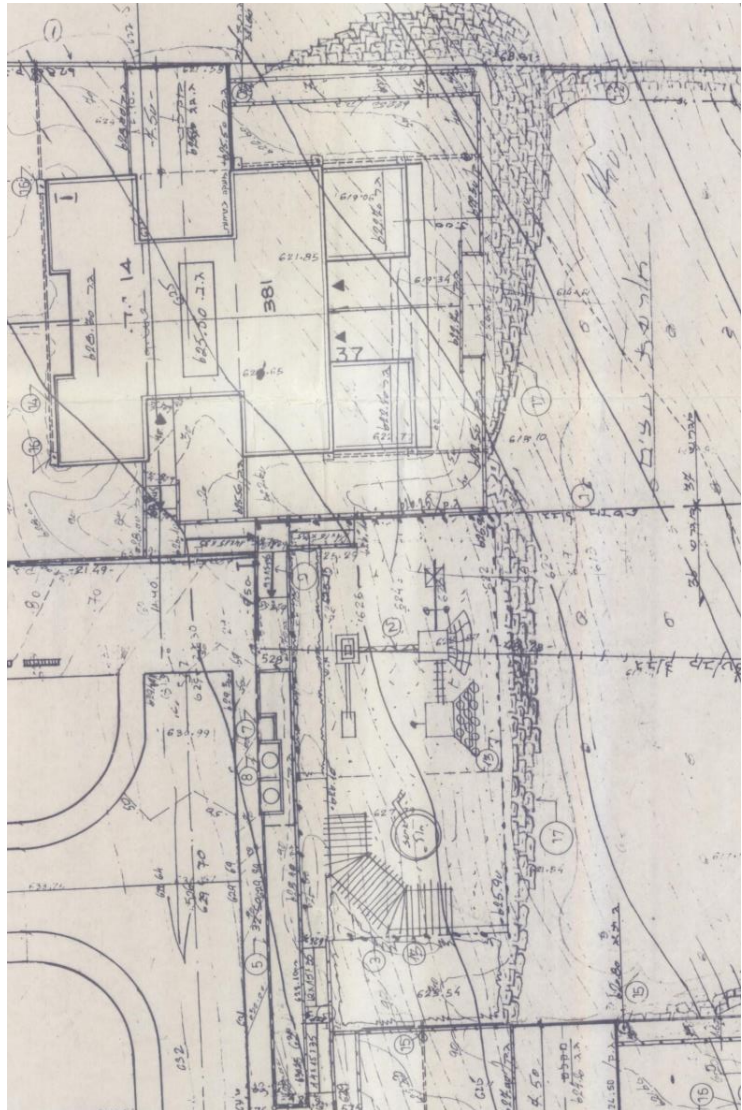
מהתשריטים נראה כי היזמים מבקשים להמנע מפגיעה בדרך ולכן נצמדו לבנין הקיים עוד ועוד.

אנו דורשים שהדרך תסומן כדרך עם זיקת הנאה לציבור והכניסה לחניית הבנין תהיה מהדרך למטה מה שימנע עומס תחבורתי גדול וכן ימנע את ביטול החניות למעלה.

ככל שהדרך לא תסומן כדרך עם זיקת הנאה לציבור אנו מבקשים שירחיקו מאתנו את הבנינים, ויסיטו את הדרך מחוץ לחלקה, אך המצב בו הדרך אינה מסומנת מחד, ומאידך דוחקת את הבנין החדש בצמוד לישן אינה הגיונית.

יא. התנגדות לאיחוד וחלוקת המגרשים כפי שהיא מוצגת במסמכים יזם התכנית מציג כביכול התכנית לאיחוד וחלוקה מוצגת בהסכמת הבעלים וזאת במסגרת הסמכות שניתנה לו בביהמ"ש לנהל את הפרויקט, הגדיל אף לעשות ובמסמך מבט נכתב כי הוא 'אפטרופוס' מטעם ביהמ"ש, אך למעשה אין למר לנגה כל סמכות לגרוע משטח המגרשים שלנו אלא רק את יתרת השטח שאינה מבונה, כאשר ברור שהשטח המבונה שייך לנו ואינו שייך למר לנגה, ובכלל השטח המבונה הוא גם שולי בנין בסך של חמישה מטרים לכיוון מזרח וכפי שמופיע בהיתר הבניה המקורי של הבנין

מצ"ב צילום מסך



משכך נדרוש כי קוי תא השטח שלנו לכיוון שטח המבנה החדש יהיו לפחות חמישה מטרים מקו הבנין הבנוי בהיתר.

התכנית הנוכחית מתעלמת **בבניה בהיתר** [1991/1074.01] אשר קיימת בשטח, ופס ההפרדה בין תאי השטח חותך את הבניה הקיימת, משכך נדרוש, כי חלוקת תאי השטח תתרחק לכיוון דרום **לכל הפחות** חמישה מטרים מקוי הבנין הקיים.

בנוסף לכך נדרוש כי ישמר מרחק של לפחות עשרה מטרים בין כל בניה לבין קיר הבנין הנוכחי וכפי שנכתב בהחלטות הועדה המקומית לפיה ישמר מרחק של שבעה מטרים בין כל בינוי **כולל קירות תמך**, לבין הבנינים הקיימים.

יב. נקודה נוספת היא גזילת הכניסה לבנין ברחוב שאדיקר 12 מצ"ב צילום מסך על בקשת האיחוד והחלוקה כפי שמבקש מר לנגה

שימו לב לריבוע הקטן שנוגס שטח מהרחוב

כמובן שמדובר בשקר מוחלט היזם קיבל זכות להגיש תב"ע על המגרשים שאינם בנויים, ואין לו שום זכות או בעלות להגיש תב"ע חדשה על הבנינים הקיימים ללא שום התייעצות עם הדיירים.

יצוין כי תושבי שאדיקר הודיעו באופן רשמי לפני זמן רב כי הם אינם מעונינים להיות חלק מהתב"ע ואדריכל התכנית מר שחר בן חמו אף הבטיח להם כי כך יהיה, אלא שכשנודע הדבר ליזם התכנית עו"ד לנגה הוא הודיע כי הוא מסרב להחריג שום בנין מהתב"ע בטענה מתחסדת שהוא בא לסדר את הכל באופן 'מושלם' ובכן כ"כ מושלם עד שתכנית הבנין החדש נצמדת וחותרת בניה קיימת **בהיתר!!!** תוך התעלמות מקיומה, מה שמראה שמדובר בתוכנית שהיא או רשלנית או מרושעת וכנראה שגם וגם.

ובכן אנו מתנגדים נמרצות לשינוי התב"ע של הבנין ואנו דורשים להשאירו כמות שהוא, אא"כ מדובר בשינויים שיש להם הסכמה רחבה מקרב הדיירים, ובכל מקרה אנו דורשים שלא לשנות את התב"ע בכל המקומות שנבנו כבר לפי התב"ע הקודמת.

וכמו כן אנו מתנגדים לסימון מקלט הבנין להריסה שנבנה כדין ובהיתר לפני שלושים שנה, וחזר ואושר לפני שמונה שנים במסגרת התב"ע שהוצאנו לבנין ועתה הוא מסומן להריסה, אנו דורשים להשאיר על כנה את התב"ע נוכחית של הבנין למעט שינויים שיעשו בהסכמת הדיירים.

יד. אנו נבקש לתקן את נספח ההרחבות בנוגע להרחבות בצד צפון מזרח הן במיקומי המרפסות, להפנותם לצפון לכיוון הנוף הפתוח ולא למזרח, וכן להסיט את הממדי"ם מעט מערבה מעל המקלט כדי לא לחסום את שארית ההאוויר לקומה התחתונה, כל זה מבלי לפגוע בבקשה

טו. הקודמת שלא לפגוע בבניה קיימת ככל שהיא תואמת את התב"ע הנוכחית.

טז. יצוין כי מר לנגה לאורך כל הדיונים טוען כי ישנם חובות עצומים ולכן על הבניה להיות מפלצתית, ובכן ראשית כל אם כך הם פני הדברים, תמוה הדבר מפני מה מסרב מר לנגה באובססיות לחשוף את היקף החובות.

כמו"כ מעיון במסמכים של תיק הפירוק עולה כי היקף החובות כולו הינו כעשרה מליון שקל, כך שאפילו אם תאושר רבע מהבניה המוצעת יהיה בכך כדי לממן את כלל החובות. זאת ועוד, ראוי לדעת כי היקף החובות האמיתי על השטח הוא 0 שקלים בלבד!!! ונסביר זאת מיד, במסגרת ההסדר שהוסדר בבית המשפט נקבע כי כל דייר ישלם מכיסו הפרטי שלושים אלף ₪, שחציים עבור המדינה לסילוק החובות לרמ"י ולמשרד השיכון, וחציים עבור עו"ד לנגה עבור הוצאות הפירוק, בתמורה לזאת המדינה תאפשר לדיירים את רישום הדירה על שמם.

עוד נקבע כי יתרת הקרקע שאיננה מבונה תוצא מידי הדיירים ויעשה נסיון להכשירה לבניה ואם ייווצרו הכנסות הם יועברו למדינה בתמורה לחובות נוספים שלא שולמו. אולם אם לא תצליח הבניה, וככל שמוסדות התכנון יחליטו שלא לאשר בניה כלל, אזי המדינה באותו הרגע תאפס את המונה והחוב יעמוד על 0 שקלים בלבד!!!

משכך כל הטענה כי הפרויקט צריך להיות רווחי במיוחד הינה שקר מוחלט ואפילו אם תאשר הועדה בנין אחד בכל מגרש יהיה בזה כדי להשלים את הליך הפירוק.

זאת בנוסף לטענה הקודמת שאם היקף החובות הינו כ"כ גדול, יתכבד נא מר לנגה ויחשוף זאת בפני התושבים וחברי הועדה, ולא ינפנף בטענות שאין דרך לדעת את אמיתותם.

יז. מגיש התכנית עו"ד דורון לנגה הינו מפרק שמונה ע"י ביהמ"ש, לאחר שהקבלן מעל בכספי התושבים, השאיר חובות ופשט את הרגל, החובות מנעו את רישום הדירות, וזכויות הדיירים ב11 הבנינים שבשטח התכנית נפגעו, במסגרת ההסדר שילם כל דייר מכיסו למעלה מ 30,000 ₪, שעברו חציים לפרעון חובות הקבלן, וחציים לרשותו של עו"ד לנגה כדי לממן הוצאות הפירוק.

יח. עוד נקבע כי יתרת השטח הלא מבונה תועבר לרשות המפרק ע"מ לתכנן בה מבנים נוספים, כדי לייצר כסף שיפרע את חובות הקבלן שמעל בכספי התושבים.

יט. מכיון שהיה ברור קשה עד בלתי אפשרי לגבש 176 דיירים כדי לייצר כסף מהשטח הלא מבונה, הסכימו הדיירים להסדר זה.

כ. אך זאת חשוב להבהיר, כי בזמנו נאמר לדיירים כי בכל תא שטח לא מבונה, יתוכנן בנין אחד גדול, וממנו יכוסו החובות, ועל כך הסכימו הדיירים, אף אחד לא העלה בדעתו תכנית

אכזרית שכזו שבה בכל תא שטח, מלבד הבנין נוסף מוסכם, יתווסף עוד בנין נוסף שיקבור ויחנוק את הבנין הקיים.

כא. לכן אנו מסרבים בתוקף לתכנית זו, וטוענים כי אין בהסכמתנו דאז לבנין אחד, הסכמה לתכנית בת שתי בנינים, מה שפוגע באופן מובהק הן בזכויותנו התכנוניות והן בזכויותינו הקניניות.

כב. עוד נבהיר כי לפני כעשור כאשר נדונה הצעת הפשרה שבסגרתה קבל מר לנגה את הזכות לממש את הקרקע הבלתי המבונה, כלל לא התנגדנו משום שראינו בה בחינה של זה נהנה וזה לא חסר, או נכון יותר זה נהנה וזה נהנה, הוסבר לנו בזמנו, כי ישנה קרקע לבניית בנין נוסף ומספרי הרחוב מוכיחים זאת שישנו בין מספר 8 ואח"כ מספר 12, ואין בנין 10 בגלל שהוא מיועד להבנות על השטח הפנוי שבין הבניינים, הוסבר לנו גם כי מן הסתם הוא יהיה גדול משמעותית מן הבנינים הקיימים וגם לזאת הסכמנו, אולם לרגע לא העלנו על דעתנו כי בתוך השטח ששייך לבנין שלנו, ידחפו עוד בנין בשם 10B ומילא ברור כי לא הסכמנו לשתי בנינים אז, ואנו מתנגדים בכל תוקף לבניית שתי בנינים היום.

דעתנו היא כל קיומו של בנין נוסף כה גבוה וכה צמוד כשהוא צמוד לחזית היא גזילה של זכויותנו, אשר הן אמנם שכיום ציפוף הבינוי הינו מקובל, אך אצלנו לא מדובר בעורף או צידי הדירה אלא בחזית הדירה שנחסמת כליל.

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי אם לא נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק מצהירים כי כל העובדות שמסרנו לעיל נכונות וכי זה שמנו וחתימתנו אמת

חתימה	כתובת	ת.ז.	רע
הלל	לארץ 12	30488326	יהונתן חייזר
רח' משה	לארץ 12	302948369	רח' משה
ק. אהרן	לארץ 12	38/21539	משה/אהרן

אני הח"מ מאשר בזה כי החתומים הזדהו לפני כחוק

18/19/24

שמואל פינטרס, עו"ד
נו.ד. 85807
רח' קרן היסוד 36

תצהיר

אני הח"מ יונתן חזן ת.ז. 304883267, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתכנית 101-0668707 והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי.



אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 19/3/2024 הופיע בפניי יונתן חזן, הנושא ת.ז. מס' 304883267 מרח' _____, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

חתימת עורך-הדין _____

שירדן ברגמן-מלחם, עו"
מלחם גיטליץ 28787
הבוקר ב' תשפ"ד, ירושלים