

אברהם נאמן ושות'

ABRAHAM NEEMAN B" M (1933-2018)
PROF. RON A. SHAPIRA, LL.B., LL.M., PhD., ADV.
GILAD NEEMAN LL.B. ADV.
AMIR BERGER LL.B. ADV.
GALIT ROZOVSKY LL.B. ADV. & NOTARY
ROY DVIR LL.B. ADV., B.A
MADLEN ONGIL LL.B. ADV. (BS.C.)
MICHAL M. PLOSK LL.B. ADV. & NOTARY
STAV DADON MAROM LL.B. ADV.
DANIEL NEEMAN LL.B. LL.M., ADV.
DANA BEN-ATIYA LL.B. ADV.
DR. KEREN SHAPIRA-ETTINGER LL.D., ADV.
HAGIT TAMIR LL.B. ADV. - OF COUNSEL & MEDIATOR
SHAI TAKO LL.B. ADV. (ECONOMIST)
AMIR BLANC LL.B. ADV. & NOTARY
DR. CHAIM V. KATZ LL.M. ADV.
PROF. AVIHAI MANDELBLIT, LL.B., LL.M., PhD., ADV.

משרד עורכי-דין
ABRAHAM NEEMAN & CO
LAW OFFICES



TEL-AVIV OFFICE:

72 PINHAS ROZEN ST.
TEL-AVIV 6951294
TOP DAN BLDG., 6th FL.
TEL. +972-3-6078400
FAX. +972-3-6078401

משרד תל-אביב:

רח' פנחס רוזן 72
תל-אביב 6951294
בניין טופ דן, קומה 6
טל. 03-6078400
פקס. 03-6078401

office@neemanab.co.il
http://www.neemanab.co.il

אברהם נאמן ז"ל (1933-2018)
פרופ' רון שפירא, עורך דין
גילעד נאמן, עורך-דין
אמיר ברגר, עורך דין
גלית רוזובסקי, עורכת-דין ונוטריון
רועי דביר, עורך-דין
מדלן אונגיל, עורכת-דין (מהנדסת)
מיכל מ. פלוסק, עורכת-דין ונוטריון
סתיו דדון מרומ, עורכת-דין
דניאל נאמן, עורך-דין
דנה בן-עטיה, עורכת-דין
ד"ר קרן שפירא-אטינגר, ע"ד
חגית תמיר, עורכת-דין יועצת ומגשרת
שי טאקו, עורך-דין (כלכלן)
אמיר בלנק, עורך-דין ונוטריון
ד"ר חיים כ"ץ, עורך-דין
פרופ' אביחי מנדלבלית, עורך-דין יועץ

תאריך : 5.4.25

לכבוד :
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים
נכבדי,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1274026 - שינוי יעוד ממחסן למגורים בבניין ברח' יוסף זי 7, ירושלים

בשם מרשנו, ה"ה יצחק ולאח וולך, (להלן: "המתנגדים") הרואים עצמם נפגעים מהתכנית המופקדת שבנדון (להלן: "התכנית המופקדת" או "התכנית") מוגשת בזה התנגדות לתכנית דנא, בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), כמפורט להלן:

1. מרשנו מתגוררים ברח' עלי הכהן 10 ירושלים והם בעל זכויות בדירה בניין הגובל לבניין בו הופקדה התכנית.

2. ההודעה נמסרה למרשנו בדואר ביום 5.2.25 ומשכך המועד האחרון להגשת ההתנגדות הינו 6.4.25.

טענת סף - התכנית המופקדת אינה בסמכות הוועדה המקומית

3. התכנית הופקדה ע"י הוועדה המקומית, כביכול זו תכנית בסמכותה, בין היתר, לפי סעיף 62א.(א)(13) לחוק.

4. אלא, שהסעיף האמור מאפשר לוועדה מקומית לאשר תכנית בהתקיים, בין היתר, התנאים המצטברים הבאים:

א. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה הוועדה המחוזית.

U.S. OFFICE:
THE HEIDEMAN LAW GROUP, P.C.
1146 19th Street, NW
WASHINGTON, D.C. 20036
TEL. 1-202-463-1818
FAX. 1-202-463-2999
http://www.hnklaw.com

משרד ירושלים:
ד"ר חיים כ"ץ ושות'
רח' עמק רפאים 24 ת.ד. 8306
ירושלים 9108201
טל. 972-2-5612111
פקס. 972-2-5662541
office@drkatzlaw.com

GERMANY OFFICE:
Rechtsanwälte Wild & Pfisterer
Königstr. 58
D-70173 Stuttgart
Tel: +49 (0)711 645 609 19
Fax: +49(0)711 645 609 20
Pfisterer@wild-pfisterer.de

אברהם נאמן

משרד עורכי-דין ונוטריון
ABRAHAM NEEMAN
LAW OFFICES & NOTARY

-3-

9. כעת מבקשים לקחת מספר מחסנים ולהופכם לדירה. אין למתנגדים ידיעה האם התקבלו הסכמות בעלי הרכוש המשותף לתכנית זו, כפי שנרשם בהחלטה. יצויין כי על פי ס' 2 לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016, יש אומנם לקבל הסכמה של 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, אך זאת **ובלבד ואין בתכנית פגיעה**.
10. אין המדובר כאן ב"סתם" הגדלת דירה, אלא בגזילת מחסנים המיועדים לשימוש כל דיירי הבניין ומניעת השימוש בהם ובד בבד הגדלת הצפיפות. זו לדעתנו מהווה פגיעה. וזאת, בנוסף לכך שאחוזי הבנייה הינם נכס משותף ולשימוש בהם יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות בבית המשותף (ראו והשוו עע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אלעזר בע"מ, פורסם בנבו - 9.1.2011).
11. שטח דירה של 50 מ"ר, כפי שמוצע כאן, במיוחד עבור האכלוסיה המתגוררת במקום אינו מעשי ואינו מתאים. במקרים כאלה, בדיוק כפי שאירע בדירה הצמודה, יחלו להיבנות תוספות בניה ללא היתר, שמאלצים, כך נראה, את מוסדות התכנון לאשר אותן.
12. יצוין, כי מסומן חלון גדול (1.00*3.77) לכיוון בניין מרשנו, אשר נחזה לראות ליציאה לחצר, כאשר יש בכך כדי לפגוע בפרטיות של בית מרשנו, בנוסף, ניסיון החיים ובפרט בבניין זה, מלמד כי עתידה חצר זו להסגר ולהפוך לשטח בשימוש עיקרי בקו בניין 0, בדיוק כפי שקרא בדירה הצמודה.
13. בנוסף, משום-מה ולא ברור על שום-מה, פרוטוקול הדיון והחלטת הוועדה המקומית להפקיד את התכנית, לא מפורסמים באתר מיהל התכנון, ואילו באתר הוועדה המקומית, מפורסמת רק החלטה, לא מפורסם הפרוטוקול ולא מפורסמת הקלטת הדיון, בניגוד לסעיף 48ד. לחוק.
14. בנוסף, היה צורך לתקן מספר נושאים טרם ההפקדה. כך למשל, היה צריך לסמן הנמכת הרצפה מ-2.20 מ' ל-2.5 מ', בהתאם לס' 2.03 לתקנות התכנון והבניה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 (להלן: "**תקנות התכנון**"). יצוין בהקשר זה כי גם גובה של 2.50 מ' הינו גם כן נמוך מאוד, בוודאי שאסור לחרוג ממנו. יודגש, כי הגובה של 2.50 צריך להיות גובה הנטו לאחר התקנת מערכות אוורור.
15. הוועדה מופנית לכך כי הגובה הרשום בחתך C-C הינו 2.8 וכלל אינו תואם למצב הקיים כפי שהדבר בהערות הוועדה, כאשר בפועל יש גובה של 2.23 בלבד.
16. הדרישה ל"הנמך" את הרצפה, למעשה לחפור בבניין לעומק של 0.30 מ' (או 0.5 מ' לא ברור) נעשתה בלי כל חווי"ד מהנדס קונסטרוקטור המאשרת כי חפירה מעין זו לא תסכן את יציבות הבניין ואת יסודותיו ואף אין ברשימת עורכי התכנית מהנדס כאמור. נשאלת גם השאלה כיצד תבוצע חפירה זו בהינתן שהבניה כבר קיימת ותחומה מכל צדדיה בבניה אחרת. לא נראה שחפירה מעין זו יכולה להתבצע מבחינה מעשית והיא סומנה רק על מנת לצאת ידי חובה.

אברהם נאמן

משרד עורכי-דין ונוטריון
ABRAHAM NEEMAN
LAW OFFICES & NOTARY

-4-

17. יודגש, כי נראה כי החפירה עתידה להתבצע באזור בו קיים עמוד יסוד המסומן בתכנית הבינוי, דבר שלא ניתן לביצוע.

נציין כי לדעתנו, במקרה זה, היה צורך להתנות את הפקדת התכנית בדרישה בשלב ראשון להוציא היתר לחפירה, לוודא ביצוע החפירה בפקוח מהדס קונסטרוקטור ואישור מודד כי גובה הדירה תואם להחלטה, ורק בשלב השני להוציא את ההיתר לדירה.

18. בנוסף, נקל לראות כי תכנון הדירה לוקה מאוד. בחדר השינה הממוקם בממ"ד, תוכנן חלון המתאוויר אל חניה, שירותים מתאווירים אל חניה(!) ולכל יתר הדירה אין איורור מבחוץ. בנוסף לכל הכשלים הללו, בדירה לא סומן מטבח, לא מתוכננת מקלחת או אמבטיה, אין מקום למכונת כביסה ולתליית כביסה, אין פתרון למזגנים ואין פתרון לחניה. היכן אם כן, יינתנו כל הפתרונות לחוסרים הללו?? מחוץ לדירה??

19. לא זו אף זו, הנמכת הרצפה תגרום לכך שאת הביוב והניקוז של הדירה יש לסלק באמצעות משאבה, היות ולא ניתן לסלק באמצעות גרביטציה. לגמרי לא סביר כי תותקן משאבה לדירה של 50 מ"ר, כך שאם לא תותקן, יהיו סתימות כל העת שיהוו מפגע של ריח ומפגע תברואתי חמור ואף אם תותקן, איש לא מבטיח כי היא תתוחזק ותישמר במצב תקין, כך ששוב עלולים להיגרם מפגעים רבים אשר יגרמו לפגיעה ובכל המגרשים הגובלים.

20. התכנון נראה בפיקציה תכנונית וראוי היה לתת את הדעת, מעבר לפגיעה בבניין ובסביבה, גם לאיכות החיים של מי שיתגורר בדירה זו.

21. בהחלטת הוועדה יש תנאים נוספים, למשל: אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרון האוויר של הדירה, אך אין באתר מסמך המתאר את הפתרון ואת האישור.

22. החלטת הוועדה מתייחסת למדיניות כלשהי, אך לא מפורט מהי והעיקר, לא מפורטת ההצדקה התכנונית לאשר תכנון גרוע והגדלת הצפיפות במקרה זה.

23. בתקנון התכנית המופקדת נרשמו סעיפים רבים בקשר עם פיתוח למשל, אך לא נראה שהם רלוונטיים לתכנית, ככל הנראה סעיפים גנריים שלא הותאמו לתכנית.

24. זאת ועוד, כי למרות שהוספה דירה, אין תוספת של חניה נוספת, זאת על אף ובבנין הוספה כבר דירה רק לאחרונה וגם היא ללא חניה נוספת.

סוף דבר

25. ייאמר כי התכנית הקודמת, אושרה בשנת 2022. זו אינה תכנית ישנה, אשר נס ליחה ויש לשנותה חדשות לבקרים. לא ברור מדוע מבוקשים השינויים אשר אחריהם **ציפוף בלתי מבוקר** וירידה דרסטית ברמת החיים של התושבים במקום.

אברהם נאמן

משרד עורכי-דין ונוטריון
ABRAHAM NEEMAN
LAW OFFICES & NOTARY

-5-

26. ברור הוא שתכנון מאולץ, ללא פתרונות מתאימים, משליך ומכביד על התשתיות הקיימות באזור וגורם לכשל חזותי ותשתיתי חמור.

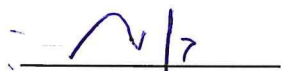
27. אשר על כן וכמתואר לעיל, השינויים העיקריים המפורטים לעיל יוצרים עומסים על התשתיות ופוגעים במתנגדים אשר מתגוררים בסמוך, כמו"כ עלולים לייצר היזק ראיה ועל כן הוועדה הנכבדה מתבקשת לבטל את הפקדת התכנית מכל וכל.

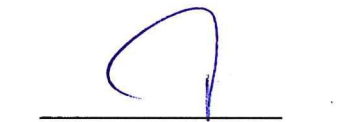
28. המתנגדים מבקשים להזמין לדיון ושומרים על זכותם להרחיב ולנמק הדברים בעת הדיון שיתקיים בפני הוועדה הנכבדה.

29. עובדות ההתנגדות נתמכת בתצהירים, בהתאם לסעיף 103א. (א) לחוק.

העתק: הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים.

בכבוד רב,


אבינועם יעקובסון, עו"ד


מדלן אונגיל, עו"ד (מהנדסת)

ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני הח"מ, מר משה וולך ת.ז. 042308189, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות לתכנית מס' 101-1274026, ברחוב יוסף זיו 7, בירושלים.

2. אני מבעלי הזכויות בחלקה הגובלת בתכנית הנ"ל.

3. עובדות ההתנגדות הם בידיעתי האישית, וכן לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, בהסתמך על מסמכים שעיינתי בהם וכן בהסתמך על חו"ד שונות שקיבלתי.

4. אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימה

אישור

אני הח"מ, מר משה וולך, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 2.4.2025, הופיע בפניי, מר משה וולך, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפני.

משה וולך, עורך דין
Moshe Wollach, advocate
License No. 63628
מס' רישיון

חתימה וחותמת

2.4.2025

תאריך

תצהיר

אני הח"מ, א.ל. אילן ת.ז. 380188000, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי להענישם הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות לתכנית מס' 101-1274026, ברחוב יוסף זיו 7, בירושלים.
2. אני מבעלי הזכויות בחלקה הגובלת בתכנית הנ"ל.
3. עובדות ההתנגדות הם בידיעתי האישית, וכן לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, בהסתמך על מסמכים שעיינתי בהם וכן בהסתמך על חו"ד שונות שקיבלתי.
4. אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

א.ל. אילן
חתימה

אישור

אני הח"מ, א.ל. אילן עו"ד, מאשר בזה כי ביום 2.4.2025, הופיעה בפניי גב' א.ל. אילן, המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת, וכי תהיה צפוי להענישם הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתמה עליה בפני.

מושה וולך, עורך - דין
Moshe Wollach, advocate
מק. רישיון
License No. 63628

חתימה וחותמת

2.4.2025

תאריך

יפוי כח

אנו החתומים מטה: יצחק וולך ת.ז. 042308189 ולאח וולך ת.ז. 000380188

ממנים בזה את עורכי הדין אבינועם-יעקבסון ואו מדלן אונגיל

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו, להופיע ולפעול עבורי בפני הוועדה המקומית – ירושלים ואו וועדת ערר מחוזית ואו כל ערכאה משפטית בעניין התנגדות לבקשת היתר בניה ברח' יוסף זיו 7 ירושלים, ופעולות למניעתה.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי ראשי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הנאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ואו כל בקשה, חגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. כמו כן להודות ואו לכפור בשמי בכתב אישום במשפטים פליליים בנוכחותי או בהעדרי.

2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.

3. לחתום ולשלוח התראות מכל סוג, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, ואו פירוק גוף משפטי מכל סוג שהוא ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.

4. להופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגתם האחרונה.

5. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.

6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.

7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.

8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה, עיקולים או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ואו התקנות על פיו.

9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל כפי שבא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.

10. להופיע בשמי ולייצגני בענין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, שלטונות המס, עיריות ומועצות מקומיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה הערות אזהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני ראוי לקבלו על פי דין.

11. להופיע בשמי ולייצגני בענין הנ"ל בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.

12. לחתום בשמי על קובלנות פליליות למיניהן וכן על דרישות עפ"י חוק אסור לשון הרע, תשכ"ה-1965.

13. למנות כל עורך דין לשמש במקומו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה.

14. להעביר את הסמכויות שביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים. למנות ולפטר עו"ד ולמנות אחרים במקומם.

15. לנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובאופן שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם עניני הנ"ל.

16. הנני מאשר את מעשי בא כחי או מעשי ממלאי מקומו בתוקף יפוי כח זה מראש.

17. הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום 29 לחודש אוגוסט 2024.

חתימות

אבינועם יעקבסון, עו"ד
רח' טרפין 5 ב"ב
טל. 03-5702045
חתימת עורך הדין 61863

הנני מאשר את ייצוג מרשיי הנ"ל,