

תצהיר

אני הח"מ אלכסנדר ברויער ת.ז. 054721543 עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מס' 101-1188416 ולאחר שהוזהרתי לומר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אני מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני ואשתי הבעלים הרשומים של 1/3 חלקים במקרקעין בו מבוקשת התכנית.
2. התכנית (קו הכחול) הוגשה על חלק מהחלקה, מבלי לציין את המבנה הבנוי והקומות של יתר החלקה ומבלי לציין את שטחם.
3. כאשר מגישי התכנית ביקשו ממני לחתום על הסכמתם לתוכנית, הבהרתי להם כי ראוי להגיש תכנית על כל הנכס ולא רק על חלק מהחלקה, וכי אני מוכן להשתתף בהוצאות התוכנית.
4. חרף האמור, בחרו מגישי התוכנית להגיש תכנית רק על חלק מהחלקה, תוך כדי הסתרת עובדות בתוכנית הנוגעות לחלק השני של החלקה באופן לא ראוי ותוך כדי פגיעה בזכויות הקנייניות.
5. כפי שעולה מנסח הרישום, החלקה כולה היא בשטח של 201 מ"ר, ואילו הקו הכחול ושטח התוכנית הם על כ-80 מ"ר בלבד.
6. אין זה ראוי להגיש תכנית על חלק מהחלקה מבלי להתייחס בנעשה בכל חלקי החלקה.
7. בפרט כאשר גם בחלק של יזמי התכנית וגם ביתר חלקי החלקה ישנן חריגות בניה משמעותיות, מן הראוי להגיש תכנית שתסדיר את כל חלקי התכנון של החלקה.
8. הגשת תכנית מבלי לציין את הנעשה ביתר החלקה והבנוי עליה אינה מאפשרת לבחון כראוי את כמויות השטחים המותרים על החלקה וזכויות הבניה על החלקה.
9. כמו כן דברי ההסבר של התכנית אינם משקפים את המציאות – בדברי ההסבר יש התייחסות למבנה הדרומי של 4 קומות תוך ציון שמדובר במבנה היסטורי ובשנת 1997 הופק היתר בניה, מבלי לציין ולגלות כי חלק מהקומות נבנו ללא היתר בניה.
10. גם חזיתות הבניין המראות את המבנה הקיים בחלק שמחוץ לקו הכחול, מטעות ואינן משקפות את המציאות, משום שאין התייחסות מה מתוך החזית בנוי לפי היתר הבניה ומה נבנה בחריגה.
11. אי הצגת המצב החוקי של חזיתות אלו אינה מאפשרת לציבור לבחון כראוי את התכנית שהופקדה ודי בכך כדי לדחות את התכנית.
12. זהו שמי להלן חתימתי ותוכן תצהירי הוא אמת.


אלכסנדר ברויער

אישור

אני הח"מ, עו"ד אהרן פוגל, מאשר כי ביום 6/2/2025 הופיע בפני אלכסנדר ברויער ת.ז. 054721543 אשר זהיתי אותו באמצעות תעודה מזהה, ולאחר שהיזהרתי אותו לומר את האמת שאם לא כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

אהרן פוגל, עו"ד-ד"ר
53354
רח' יפו 216 ק"מ 8
פני: 02-5318004
פני: 02-5318021
שערי העיר ירושלים

ח' שבט תשפ"ה

06 פברואר 2025

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

רחוב שלומציון המלכה 1

ירושלים

ועדה נכבדה ;

מועד הפקדת התכנית : 20/12/2024

מועד אחרון להגשת התנגדות : 19/2/2025

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1188416
בגוש 30086 חלקה 8 רח' לייב דיין 2 ירושלים

▪ בשם מרשיי, אלכסנדר ברויער ת.ז. 054721543 ואסתר מינדל ברויער ת.ז. 055349229, (להלן: "המתנגדים") בעלי המקרקעין בחלקה הנ"ל, מוגשת בזה התנגדות לתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית וזאת בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965..

▪ כבוד הוועדה מתבקשת לדחות את התכנית שהוגשה על חלק מהחלקה (קו כחול על חלק מהחלקה), תוך כדי התעלמות מהנעשה בחלק השני של החלקה. ולחילופין להורות למגישי התכנית, להכליל בתכנית את כל המבנים הקיימים בחלקה כולל חריגות הבניה והתכנון המוצע המיטבי לגבי כל חלקי החלקה.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

1. המתנגדים הם הבעלים הרשומים של 1/3 חלקים במקרקעין בו מבוקשת התכנית.
מצ"ב נסח רישום.
2. כפי שעולה מהתכנית המוצעת, התכנית (קו הכחול) הוגשה על חלק מהחלקה, מבלי לציין את המבנה הבנוי והקומות של יתר החלקה ומבלי לציין את שטחם.
3. יצוין כי כבר בתחילת הדרך, כאשר מגישי התכנית ביקשו מהמתנגדים לחתום על הסכמתם לתכנית, הובהר להם כי ראוי להגיש תכנית על כל הנכס ולא רק על חלק מהחלקה, וכי המתנגדים מוכנים להשתתף בהוצאות התכנית.
4. חרף האמור, בחרו מגישי התכנית להגיש תכנית רק על חלק מהחלקה, תוך כדי הסתרת עובדות בתכנית הנוגעות לחלק השני של החלקה באופן לא ראוי ותוך כדי פגיעה בזכויות הקנייניות כפי שיפורט להלן.
5. כפי שעולה מנסח הרישום, החלקה כולה היא בשטח של 201 מ"ר, ואילו הקו הכחול ושטח התכנית הם על כ-80 מ"ר בלבד.
6. המתנגדים יטענו כי אף אם הדבר הוא חוקי, אין זה ראוי להגיש תכנית על חלק מהחלקה מבלי להתייחס בנעשה בכל חלקי החלקה.
7. בפרט כאשר גם בחלק של יזמי התכנית וגם ביתר חלקי החלקה ישנן חריגות בניה משמעותיות, מן הראוי להגיש תכנית שתסדיר את כל חלקי התכנון של החלקה.
8. אי הגשת תכנית על כל החלקה יוצרת גם עיוות בהיבט הקנייני כאשר מגישי התכנית מנסים לנכס לעצמם חלקים מהנכס מבלי לקבל את הסכמת יתר בעלי הנכס.
9. כמו כן, אישור תכנית על חלק מהמקרקעין עלול לפגוע בפוטנציאל של תכנון החלק השני במקרקעין ועלול להקים עילה לתביעת פיצויים מכח סעיף 197. מן הראוי לבחור בדרך המלך ולהימנע מאישור חלק מהחלקה כאשר יש הסכמה או דרישה להגיש תכנית על כל החלקה.
10. מטבעה של תכנית בניין עיר להתוות מדיניות תכנונית רחב ככל האפשר, אף אם מדובר בתכנית נקודתית. מה גם שיתר בעלי הקרקע מבקשים זאת אין מקום להגיש תכנית על חלק מהחלקה תוך כדי התעלמות מהנעשה בחלק השני של החלקה.
11. הגשת תכנית מבלי לציין את הנעשה ביתר החלקה והבנוי עליה אינה מאפשרת לבחון כראוי את כמויות השטחים המותרים על החלקה וזכויות הבניה על החלקה.
12. כמו כן דברי ההסבר של התכנית אינם משקפים את המציאות – בדברי ההסבר יש התייחסות למבנה הדרומי של 4 קומות תוך ציון שמדובר במבנה היסטורי ובשנת 1997 הופק היתר בניה, מבלי לציין ולגלות כי חלק מהקומות נבנו ללא היתר בניה.

13. גם חזיתות הבניין המראות את המבנה הקיים בחלק שמחוץ לקו הכחול, מטעות ואינן משקפות את המציאות, משום שאין התייחסות למה מתוך החזית בנוי לפי היתר הבניה ומה נבנה בחריגה.

14. מטרת הצגת חזיתות של מצב קיים נועדה לאפשר בחינת התכנית המוצעת לעומת המצב הקיים. אולם אי הצגת המצב החוקי של חזיתות אלו אינה מאפשרת לציבור לבחון כראוי את התכנית שהופקדה ודי בכך כדי לדחות את התכנית.

לסיכום

15. מכל האמור מתבקש כבוד הוועדה לזמן את המתנגדים להשמיע את טענותיהם בפניה ולהורות על דחיית התכנית או לחילופין להורות על תיקונה באופן שתכלול את החלקה בשלמות תוך כדי התייחסות לחריגות הבניה שנבנו בחלקה.

מצ"ב תצהיר כדין.

בכבוד רב,



**אהרן פוגל, עו"ד
ב"כ המתנגדים**

יפוי כח

אני הח"מ אלכסנדר ברויער ת.ז. 054721543 שכתובתי ישעיהו 20 ירושלים

ממנה בזה את אהרן פוגל עו"ד ו/או עו"ד _____

(כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי בעניין הנכס ברחוב לייב דיין 2 ירושלים והידוע כגוש 30086 חלקה 8.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל כתב בי-דין הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, טריבונלים משפטיים או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
3. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
4. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שימצא לנכון.
5. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל מכל אדם מוסד או גוף.
6. לחתום על ו/או לשלוח התראות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי עיקול מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בנוגע לעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת ע"י החוק. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות או רשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי 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.
11. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
12. להעביר יפוי כח זה על כ הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר ע"פ שיקול דעתו.
13. לעשות כל פעולה אחרת הקשורה עם העניין הנ"ל.

יפוי כוח זה יתייחס בלשון יחיד או רבים, זכר או נקבה, לפי העניין.

ולראיה באתי על החתום,

היום יום 1 לחודש 2 שנה 2012

חתימה 

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

אהרן פוגל עו"ד
רח' יומל 8 מנין ישעיהו העירי"ה ירושלים
טל' 052-5339021
חתימה וחתימת עו"ד

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 13/11/2024

שם פרטי: יצחק זאב שם משפחה: מרכוס

מען המתנגד: שמואל הנביא 70 דירה 1

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:

יש לנו המון סתימות לעיתים קרובות מאוד מחמת ריבוי הדיירים ובאם יוסיפו עוד בניה על הגג יתוספו עוד דיירים ואני יצטרך ליסע בהוצאות של תיקון הצינורות באופן קבוע

אישור עורך דין או רשם בית משפט

היום 33/11/2024 הופיעה בפניי המצהירה אשר זיהיתי/ה על-פי תעודת זהות ישראלית שם דרכון ומדינת מספר 206580642 ולאחר שהוזהרה כי עלי/ה לומר את האמת וכי אם לא תיעשה כן, תהא/יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, הוא/היא אישר/ה את נכונות תצהירו/ה הנ"ל, וחתם/ה עליו בנכחותי.	שם: פלור, עו"ד מ.ד. 13927 חתימה	שם: פלור, עו"ד חותמת עם פרטי עו"ד, יצחק זאב ביהמ"ש
--	---------------------------------------	--

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 13/11/2024

שם פרטי: יצחק זאב שם משפחה: מרכוס

מען המתנגד: שמואל הנביא 70 דירה 1

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:

יש לנו המון סתימות לעיתים קרובות מאוד מחמת ריבוי הדיירים ובאם יוסיפו עוד בניה על הגג יתוספו עוד דיירים ואני יצטרך ליסע בהוצאות של תיקון הצינורות באופן קבוע

אישור עורך דין או רשם בית משפט

היום 33/11/2024 הופיעה בפניי המצהירה אשר זיהיתי/ה על-פי תעודת זהות ישראלית שם דרכון ומדינת מספר 206580642 ולאחר שהוזהרה כי עלי/ה לומר את האמת וכי אם לא תיעשה כן, תהא/יה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, הוא/היא אישר/ה את נכונות תצהירו/ה הנ"ל, וחתם/ה עליו בנכחותי.	שם: פלור, עו"ד מ.ד. 13927 חתימה	שם: פלור, עו"ד חותמת עם פרטי עו"ד, יצחק זאב ביהמ"ש
--	---------------------------------------	--