

תצהיר

- אנו הח"מ אלה ארד ת.ז. 002599827 וחביב ארד ת.ז. 000163915 לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת אחרת נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק מצהירים בזאת כדלקמן:
1. אנו עושים תצהיר זה בתמיכה להתנגדות שמוגשת במצורף בשמנו לתכנית 101-1345420 – תוכנית בנין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים.
 2. אנו מצהירים כי העובדות האמורות בכתב ההתנגדות ידועות לנו מידיעה אישית, מהסתמכות על מסמכים וייעוץ משפטי שקיבלנו.
 3. זהו שמנו, זו חתימתנו ותוכן תצהירנו אמת.

חביב ארד

אלה ארד

אני הח"מ, עו"ד אוריאל שפאר, מ.ר. 18504 מאשר כי ביום 14.10.2025 התייצבו בפני, אלה ארד ת.ז. 002599827 וחביב ארד ת.ז. 000163915 המוכרים לי אישית ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת אחרת יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אישרו נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמו עליה בפני.

אוריאל שפאר, עו"ד
מ.ר. 18504
אשר כי ביום 14.10.2025
התייצבו בפני, אלה ארד
ת.ז. 002599827 וחביב ארד
ת.ז. 000163915 המוכרים לי
אישית ולאחר שהזהרתי
אותם כי עליהם להצהיר
את האמת אחרת יהיו
צפויים לעונשים הקבועים
בחוק אישרו נכונות
הצהרתם הנ"ל וחתמו
עליה בפני.

שפאר, סיטון, הניג
עורכי-דין מגשרים וגוטריין
SPAER, SITTON, HENIG
ADVOCATES, MEDIATORS & NOTARY

Arnold Spaer 1919-2011

ארנולד שפאר 1919-2011

Hagai Sitton
Advocate and Notary
Member of the Bar of
New York

8 king david st.
P.O Box 997
Jerusalem

zip 9410120 מיקוד
zip 9100901 מיקוד

המלך דוד 8
ת.ד. 997
ירושלים

חגי סיטון
עורך-דין וגוטריין
חבר הכר של מדינת
ניו-יורק

Uriel Spaer

Telephone:

02-5633334

טלפון:

אוריאל שפאר

Isaac Henig
Alon Hatanian
Hani Rozenhak
Laurie Ovadia
Rivka Turtz
David Aviner
Raziel Malkan
Prof Shimon Shetreet, Consultant

Fax:

02-5633707

פקס:

hui@spaersitton.co.il

יצחק הניג
אלון חתניאן
חגי רוזנהק
לורי עובדיה
רבקה טורץ
דוד אבינר
רויאל מלכאן
פרופ' שמעון שטרית, יועץ

13.10.2025

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.נ,

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1345420 – הפלמ"ח 31, ירושלים

מוגשת בזאת בשם מרשיי גב' אלה ארד ת.ז. 002599827 ומר חביב ארד ת.ז. 000163915 (להלן: "המתנגדים") התנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") לתוכנית שבנדון (להלן: "התוכנית").

רקע כללי:

1. המתנגדים הינם הבעלים של הדירה הידועה כתת חלקה 10, חלקה 5, גוש 30007 שברחוב הפלמ"ח 33, הגובלת בצד המזרחי של החלקה נשוא ההתנגדות (להלן: "החלקה").
2. החלקה הינה חלקה קטנה יחסית בשטח של 521 מ"ר בלבד. המצויה בעיר ההיסטורית במקטע המוגדר בתוכנית האב למושבות כאזור מגורים 2 וחלות עליה כיום מלבד תב"ע 62 הנחיות תוכנית האב למושבות (להלן: "תוכנית האב").
3. על החלקה בנוי בניין שאמנם לכשעצמו אינו בעל יחוד לשימור, אך הוא גובל ומוקף ב-4 מבנים המסומנים לשימור בדרגה ב' בתוכנית האב: חלקות 1, 2, 4 ו-6 בגוש 30007.

4. בחלקה כיום מצויים שורה של עצים מפוארים לרבות ברוש מצוי גדול ממדים שאין שני לא בסביבה הקרובה.
5. במסגרת התב"ע מוצעת הריסת המבנה הקיים והקמה תחתיו של מבנה גדול ממדים ל-19 דירות המתנשא לגובה של 6 קומות מעל מפלס ה-0.00 (כפי שמוגדר שירותית בתוכנית) וקומה נוספת מתחת למפלס הנ"ל, אך שמצויה אף היא מעל הקרקע, כלומר 7 קומות על קרקעיות ומעליהן עוד חדר או חדרי יציאה לגג ובריכת שחיה. באופן שבפועל מבוקש מבנה בגובה של לפחות 8 קומות מעל הקרקע המתנשא לגובה של 23.7 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת כפי שמוגדר בתוכנית ולגובה 26.85 מטר מעל הקרקע. עיקר תת הקרקע מוצע לחניה, אך יושם לב שבמפלס המסומן 2- מוצע גם המשך לדירות שבמפלס 1- וזאת במדרגות פנימיות מדירות אלה למחסנים וממ"דים המשויכים לדירות שבמפלס 1-.
- סה"כ השטח הכולל העל קרקעי עומד על 1,775 מ"ר. מתוכם 1,250 מ"ר שטח עיקרי, כאשר במידה ויבנו ממ"קים במקום ממ"דים התוכנית מתירה ניוד משטח שירות לעיקרי של 12 מ"ר נוספים לדירה דהינו סה"כ 228 מ"ר נוספים, כלומר ניתנת בתוכנית אפשרות לבניה של עד 1,478 מ"ר עיקרי ובנוסף מרחבים מוגנים ושטחי שירות נוספים.
6. התוכנית המוצעת מאפשרת כריתה של מרבית העצים בחלקה.
7. התוכנית כפי שיוסבר להלן נגועה בתכסיסנות ובחריגות מתוכנית האב לאזור. הבקשה ככל שתאושר במתכונת המתבקשת תפגע באופן ממשי במתנגדים ובמגרשם ובכלל בסביבה.

ואלה עיקרי נימוקי ההתנגדות:

א. סטית הבקשה מתוכנית האב החלה במקום:

8. התוכנית המוצעת חורגת מהוראות תוכנית האב למושבות כפי שאומצה על ידי הוועדה המחוזית בין היתר מבחינת אחוזי הבניה, גובה הבניה וקווי הבניין המוצעים.
9. באשר לאחוזי הבניה - התוכנית מציעה כאמור בניה בשטח עיקרי כולל של עד 1,478 מ"ר, כלומר שטח עיקרי בהיקף של כ- 284%.
10. עפ"י תוכנית האב סה"כ היקף הבניה העיקרי הקבוע עומד על 651 מ"ר בלבד וזאת לפי הנחיה לבניה בשיעור של 125% במקום.
11. היקף הבניה המוצע בתוכנית, אם כן, חורג באופן קיצוני מהוראות תוכנית האב לאזור.
12. כאן המקום לציין כי אילו לא הייתה החלקה בתחום תוכנית האב ואילו ניתן היה ליישם לגביה את כל ההקלות וההטבות האפשריות הגלומות בתוכנית 10038, הרי גם אז לא ניתן היה לאשר את היקף הבניה המוצע בתוכנית או אף משהו שמתקרב לכך.

13. בכלל כל חישוב השטחים שנערך בתוכנית מוטל בספק. לדוגמא יצוין כי חלק מהשטחים המוגדרים בתוכנית כשטחי מחסנים ספק אם אכן עונים להגדרה זו כשכאמור מחוברים ישירות לדירות בחדרי מדרגות פנימיים והדעת נותנת שהינם בגדר שטחים עיקרים לכל דבר. ראה השטחים המתוארים כמחסנים במפלס 2- .
14. באשר לגובה המבנים – התוכנית מציעה כאמור בניה של 6 קומות מעל מפלס ה-0.00 שמתנשאת בתוספת הבנוי על הגג העיקרי (בריכה, חדרי יציאה לגג, מעקות וכו') לגובה של 23.70 מטר מעל ה- 0.00..
15. כל זאת בעוד בתוכנית האב ההנחיה היא לאפשר בניה של עד 5 קומות בלבד בגובה של עד 16.5 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.
16. לא זו בלבד, בפועל התוכנית כוללת קומה נוספת, שאמנם מצוייה מתחת למפלס ה-0.00 כפי שאדריכל התוכנית בחר לסמן אך מצויה בפועל מעל הקרקע וכן תוספות של בריכה וחדרי יציאה לגג ובפועל מדובר במבנה בגובה של לפחות 8 קומות המתנשא לגובה של 26.85 מטר מעל מפלס הקרקע.
17. הינה אם כן ניכר כי גם בהיבט גובה המבנה המוצע התוכנית חורגת באופן ניכר מהנחיות תוכנית האב.
18. אם לא די בכך גם קווי הבניין המוצעים בתוכנית חורגים מהנחיות תוכנית האב והמקובל. במיוחד בולט הדבר ביחס לקווי הבניין הצדדיים וקו הבניין האחורי שמצומצמים ל-3 מטר בלבד בעוד בתוכנית האב מציעה שמירת קו בנין אחורי של 5 מטר וקווי בנין צדדים של 4 מטר. השילוב של בניה בהיקף וגובה חריג בקווי בנין מצומצמים מעצים באופן ניכר את הפגיעה במגרשים ובמבנים השכנים. בהתחשב בכך שבחלקות הסמוכות מצויים מבנים בעלי ערך שימורי, ברי כי לא היה כל מקום לתרוג מקווי הבניין הקבועים בתוכנית האב, אדרבא מתחייב היה להקפיד על יישומם.

ב. שונות:

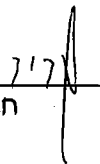
19. לא רק שהיקפי הבניה, גובה המבנה וקווי הבניין המוצעים בתוכנית שמים ללעג ולקלס את הוראות תוכנית האב ומדיניות הוועדה המחוזית המתנגדים יוסיפו כי התוכנית לוקה בין היתר גם בפגמים הבאים:
20. הבניה המוצעת כרוכה בפגיעה קשה בעצים רבים לרבות עצים עתיקים ויחודיים תוך התעלמות מכך שעיקר יחודו של האזור הוא באופיו הירוק ובעצים הנאים המקשטים אותו.
- כאן המקום לציין כי סקר העצים שצורף לתוכנית לקוי כשהוא מתעלם מעצים במגרשים הסמוכים שמתחייב היה לסמן, שכן כל חפירה בחלקה עשויה לפגוע בעצים אלה.

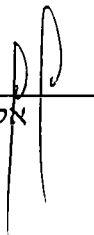
21. בהמשך לזאת ולטעון בדבר קווי הבניין המוצעים מופנית הוועדה גם לכך שתכנית הבניה המוצעת חריגה בהיקפה ביחס לגודל החלקה ואינה מאפשרת נטיות עצים באופן נאות כמתחייב וכנדרש בכלל באזור מגורים ובמיוחד בשכונה כמו קרית שמואל המתאפיינת בצמחיה עבותה.
22. התוכנית מתד מאפשרת בניה גבוה למדי, אך מנגד ובניגוד למקובל במבנים מסוג זה אינה מסמנת נסיגות בקומות העליונות. נסיגות שברור שמתחייבות ולו כדי לרכך במשהו את מאסת הבניה המוצעת.
23. התוכנית כוללת למדי, נעדרת פירוט אלמנטרי וכל נספח הבינוי בה פרט למספר הקומות כלל אינו מחייב.
24. בעמוד 12 להוראות התוכנית נאמר כי יותרו על הגג חדרי יציאה לגג, כלומר יותר מחדר יציאה אחד. ברי כי סידור כזה שפירושו התקנת מספר חדרי יציאה לגג לא רק בהמשך למדרגות המשותפות אלא גם מדירות בקומה העליונה אינו מקובל ורק יעבה וירחיב את הבינוי על הגג.
25. בהינתן גובה המבנה ויקרבתו לבית המתנגדים ברור שיגרום לחסימת אור שמש משמעותית.
26. בהתחשב בגובה ובהיקף המבנה המוצע ברור שיחלוש ויעפיל על בית המתנגדים והוא צפוי לגרום לפגיעה קשה בערך ביתם. לפגיעה כזו אין כל הצדקה. בהקשר זה שומרים המתנגדים כמובן על כל זכויותיהם לרבות הגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התיכנון והבניה ככל שהתוכנית תאושר.
27. התנגדות זו נערכה תחת אילוצי זמן כשדבר קיום הבקשה הובא לידיעת המתנגדים רק לפני זמן קצר ובתוך תקופת החגים. בנסיבות אלה המתנגדים שומרים על זכותם להרחיב ולחוסף על תמצית הנימוקים דלעיל ככל שיידרש בכתב או בעל פה כשהוועדה הנכבדה כמובן מתבקשת לזמנם לכל דיון שיתקיים בקשר לבקשה.
28. אשר על כל זאת, מתבקשת הוועדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את התוכנית. לחילופין מתבקשת הוועדה לצמצם את היקף הבינוי, גובהו ומרחקיו מהמבנים השכנים וליתן הוראות שימנעו פגיעה ללא צורך בעצים המפוארים במקום, הכל בהתאמה להוראות תוכנית האב ותוך צמצום הפגיעה במתנגדים ובאופי הסביבה.

עו"ד אוריאל שפאר
 11/1/2018
 ב"כ המתנגדים
 עו"ד אורי שפאר
 סיטון, הניג
 המלך דוד 8 י-ם
 מ.ר. 18504

תצהיר

- אנו הח"מ אלה ארד ת.ז. 002599827 וחביב ארד ת.ז. 000163915 לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת אחרת נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק מצהירים בזאת כדלקמן:
1. אנו עושים תצהיר זה בתמיכה להתנגדות שמוגשת במצורף בשמנו לתכנית 101-1345420 – תוכנית בנין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים.
 2. אנו מצהירים כי העובדות האמורות בכתב ההתנגדות ידועות לנו מידיעה אישית, מהסתמכות על מסמכים וייעוץ משפטי שקיבלנו.
 3. זהו שמנו, זו חתימתנו ותוכן תצהירנו אמת.


חביב ארד


אלה ארד

אני הח"מ, עו"ד אוריאל שפאר, מ.ר. 18504 מאשר כי ביום 14.10.2025 התייצבו בפני, אלה ארד ת.ז. 002599827 וחביב ארד ת.ז. 000163915 המוכרים לי אישית ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת אחרת יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אישרו נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמו עליה בפני.

אוריאל שפאר
עו"ד
מ.ר. 18504
אשר
ביום 14.10.2025
לפני
אלה ארד
חביב ארד

יפוי כח

אני(נו) הח"מ אלון אלון 3302599847508 מ"ק 777 ת"ז 000/63915 מוסר(ים) בזה יפוי כח לה"ה חגי סיטון ו/או אוריאל שפאר ו/או יצחק הניג ו/או אלון חתניאן ו/או רזיאל מלך ו/או חני רוזנהק ו/או לורי עובדיה ו/או רבקה טורץ ו/או פרופ' שמעון שטרית ולכל אחד מהם לחוד להיות באי-כחי(נו) ולהופיע ולפעול בשמי(נו) ובמקומי (נו) לפני בית המשפט וכל רשות אחרת. 01-1345420

וכן לייצגני(נו), כלפי כל רשות ממשלתית ועירונית לרבות מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור בקשר לעניין הנ"ל וכל הקשור בו ולנקוט בכל צעד שימצאו לנכון או למועיל בקשר לעניין הנ"ל לרבות הגשת תלונות, דרישת חקירות והחלטות וכל צעד משפטי או מנהלי אחר לפי שקול דעתם המוחלט.

כח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת לחתום ולשלוח התראות להגיש, לתת, להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, עתירות, קובלנות, תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, עררים, ערעורים, בקשות רשות ערעור, הודעות, טענות וכל כתב או תובענה או הליך לרבות משפט פלילי בין שנשמע בפני(נו) ובין אם לאו, בין מקורי בין ביניים, לחתום בשמי(נו) ובמקומי(נו) לטעון, לזקוף כנגד, לקזז ולאמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או בורר(ים) או מומחה(ים), לקבל הזמנות לפי ראות עיניהם המוחלטת, לוותר, להתפשר, להסכים לדחיית ולהפסקה לחלוטין או זמנית על כל תובענה, הליך, זכות או כל דבר אחר, לבקש ביקורות, שמיצה מחדש, עיקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל כל סכום כסף, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה או צו שיוצא לפועל על ידי(נו) או בעזרת משרד(י) ההוצל"פ או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת. להתנגד לפעולות ההוצאה לפועל, ולדרוש צווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר; ובדרך כלל ליזום ולעשות את כל הפעולות האפשריות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק תאגיד, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או אחרת ובדרך כלל ליזום, לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות כפי שיראה לבאי(י) כח(נו) כנ"ל, או איזה מהם, בקשר לעניין הנ"ל.

להעביר כח הרשאה זה על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לעורך(י) דין אחר(ים), עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם התובענה ו/או המשפט ו/או ההליכים ו/או ענייני(נו) הנ"ל והעניי(נו) מאשר(ים) את מעשיהם או מעשי ממלאי מקומם בתוקף כח הרשאה זה מראש.

אני(נו) פוטר(ים) בזה את באי-כחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שיגרם עקב או בקשר לאי-ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצדם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים נגדו בבטוח צד שלישי, באם יהיו מבוטחים כך.

כן מסכים(ים) אני(נו) שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל התיקים, המסמכים, הקבלות, כתבים והנפירות אשר נוגעים לענייני(נו) הנ"ל לאחר תום תקופת חמש שנים מתאריך הפעולה האחרונה או העיקוב האחרון שנעשה על-ידם לגביו.

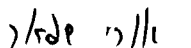
הנני(נו) נותן(ים) לב"כ זכות עיכוב על כל התיקים, המסמכים ושאר ניירות מכל סוג שהוא וכן כל הכספים, המטלטלין, דברי ערך אחרים אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם ישיר או בעקיפין בענייני(נו) הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממני(מאתנו) כשכ"ט עו"ד והוצאות או יציאות או אחרת.

מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך למטרות מסמך זה.

ולראיה באתי(נו) על החתום, היום יום 1 לחודש 16/11/2025


חתימה

הנני מאשר את חתימת(ות) מרשי(נו) הנ"ל.


חתימה

יפוי כח

ובכן לייצגנו, כלפי כל רשות ממשלתית ועירונית לרבות מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור בקשר לעניין הנ"ל וכל הקשור בו ולנקוט בכל צעד שימצאו לנכון או למועיל בקשר לעניין הנ"ל לרבות הגשת תלונות, דרישת חקירות והחלטות וכל צעד משפטי או מנהלי אחר לפי שקול דעתם המוחלט.

להעביר כח הרשאה זה על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לעורך(י) דין אחר(ים), עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את עניני(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם התובענה ו/או המשפט ו/או ההליכים ו/או עניני(נו) הנ"ל והנני(ו) מאשר(ים) את מעשיהם או מעשי ממלאי מקומם בתוקף כח הרשאה זה מראש.

כך מסכימים) אני(ו) שהרשות בידי ב"כ הג"ל להשמיד את כל התיקים, המסמכים, הקבילות, כתבים והניירות אשר נוגעים לענייני(נו) הג"ל לאחר תום תקופת חמש שנים מתאריך הפעולה האחרונה או העיקוב האחרון שנעשה על-ידם לגבינו.

הנני(ו) נותן(ים) לב"כ זכות עיכוב על כל התיקים, המסמכים ושאר ניירות מכל סוג שהוא וכן כל הכספים, המטלטלין, דברי ערך אחרים אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בענייני(נו) הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממני(מאתנו) כשכ"ט עו"ד והוצאות או יציאות או אחרת.

מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך למטרות מסמך זה.

ולראיה באתי(נו) על החתום, היום יום 19 לחודש אדר א' 2025

חתימה

הנני מאשר את חתימת(ות) מרשי(נו) הנ"ל.

11/17 1/2

תצהיר

אני הח"מ, אורלי רובינוב, בעלת ת"ז שמספרה 14569909, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. שמי המלא הוא אורלי סולטנה רובינוב, בעלת ת"ז שמספרה 14569909 נולדתי ביום 02/06/1962 ואני מתגוררת ברח' הפלמ"ח 29 ירושלים.
2. אני עושה תצהירי זה כתמיכה בעובדות המצוינות בהתנגדות לתוכנית מס' 101-1345420.
3. אני הבעלים של 58.2% מהבניין הצמוד לבניין נשוא התוכנית הידוע כגוש 30007 חלקה 1, ומתגוררת בדירת קרקע, הצמודה לבניין נשוא התוכנית.
4. אני מתגוררת בדירה כ-40 שנה וסובלת מנכות קשה שבגינה אני מרותקת לכיסא גלגלים. אינני יכולה לנוע ללא רכב מיוחד גבוה. הדרך היחידה שלי ליציאה מדירתי היא דרך מעבר המצוי בין הבניין שבבעלותי למבנה נשוא התוכנית.
- אחר ואני מרותקת לכיסא גלגלים ממונע והדרך היחידה שלי לצאת מדירתי היא דרך מעבר מונגש מיוחד המצוי בין הדירה שבבעלותי למבנה נשוא התוכנית.
- חלקי אינו מתואר נכון בתשריט שהוגש, כאשר חלקים בדירת המגורים שבבעלותי אשר נבנו מאבן בתקופת המנדט מצויירים כ"סככה".
- אותם חלקים הבנויים למעשה נסמכים על גדר בקו גבול הבניין- בעוד לא ברור כיצד ניתן לבנות על הבניין ללא לפגוע במבנה שלי:



5. דירתי מצויה בקומת קרקע עם חלונות ותאורה עיקריים לכיוון הבניין נשוא התוכנית. בניית מפלצת של 6/7 קומות תהפוך את דירותיי לחשוכות לחלוטין.
6. למעשה, הדבר יגרום לירידת ערך משמעותית (לרבות דמי שכירות של הדירות) בשל הפיכתן "לבית קברות". לשם המחשה, ניתן להשוות בין תנאי התאורה בשטח מגוריי בשעות הבוקר המוקדמות לבין השעות המאוחרות של היום.

מהשוואה זו ניתן להבחין בהשתקפותו של הבניין ברחוב הפלמ"ח 31, סמוך לדירת מגוריי, ולהבין את ההשלכות של גובה המבנה החוסם- כך צפוי להיראות המצב לאחר הקמת המבנה החדש (ואף גרוע מכך), **בכל שעות היום**



דירה אחרת בבניין שבבעלותי

ניתן לראות את התאורה בשטח הפונה לרח' הפלמ"ח 31 (נשוא התוכנית)



7. המדובר בשכונה עם קו בינוי נמוך אשר חלקה לשימור.

8. פריצת קו הגובה בצד תוכנית המתאר המוצעת תגרור הרס השכונה ובעיות תחבורה ונגישות.

בדומה, במקום התוכנית הקרוב לצומת והמצוי בעיקול בכביש, יציאה וכניסה של רכבים
תייצר סיכונים תחבורתיים ופקקי תנועה משמעותיים.

9. למעשה החנייה שלי (שהוקצתה על ידי עיריית ירושלים, בכוונה ובמיוחד בסמיכות למגוריי) אומנם סומנה על התשריט שהוגש ע"י המבקשים אם כי במקום לא נכון מצ"ב העתק התשריט והתוכנית, כפי שניתן ללמוד בתשריט שהוגש לנספח תחבורה התוכנית המבוקשת לבטל את החניות לפני הבניין אינה מטמיעה פתרון תחבורתי חדש, אבקש מהוועדה להתאים את התוכנית בפתרון תעבורתי חדש.



10. לנוכח הפגיעה המשמעותית הצפויה לי כתוצאה מהבנייה המבוקשת, לרבות מטרדי הרעש, אבק והזוהמה וכן נזקים עתידיים קריטיים וכלכליים לדירותיי, יודגש כי מדובר בשינוי ממשי באורח חיי. אינני יכולה לעבור דירה במהלך תקופת הבנייה, דירתי מותאמת ומונגשת עבורי באופן ייחודי. פגיעה בנגישות זו עלולה להסב לי נזקים חמורים.

אני מצהירה שזה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.


אורלי רובינוב

אישור

אני הח"מ יוסף הולשטיין, עו"ד מ.ר. 102146 מאשר בזה כי ביום 15/10/2025 הופיעה בפניי גב' אורלי רובינוב שזיהתה עצמה ע"י ת"ז מס' 14569909 ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר את האמת, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה לעיל וחתמה עליה בנוכחותי.


יוסף הולשטיין, עו"ד

יוסף הולשטיין, עו"ד.
Yosef Holstein, Adv.

102146
חתימה
מעבר מזיא 3, ירושלים
טל': 02-6253243

*Samuel Shamir R.I.P. adv., notary (1923-2022)**Zvi E. Shamir adv., notary**Oria Elharar adv.**Michael Lachyani adv.**Tamar Shamir adv.**Sivan Bechavod Havilio adv.*

8052

שמואל שמיר ז"ל, עורך דין, נוטריון (1923-2022)

צבי א. שמיר עורך דין, נוטריון

אוריה אלחרר עורכת דין

מיכאל לחיאני עורך דין

תמר שמיר עורכת דין

סיוון בכבוד חביליו עורכת דין

15/10/2025

Ref. _____ נוס'

Date _____ תאריך

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – ירושלים

מרח' שלומציון 1 ירושלים, 9414601

טל': 074-7697100

דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il

א. ג. נ.,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1345420**בניין מגורים רח' פלמ"ח 31 גוש 30007 חלקה 3**

בעניין המתנגדת:

אורלי רובינוב, ת.ז. - 14569909

נייד: 052-561-0880

מרח' הפלמ"ח 29/1, ירושלים

המתנגדת, מתכבדת להגיש בזאת התנגדות לתוכנית מס' 101-1345420 בהתאם להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מהנימוקים אשר יפורטו, כדלקמן:

מבוא

1. המתנגדת היא הבעלים של 58.2% מהבניין הצמוד לבניין נשוא התוכנית הידוע כגוש 30007 חלקה 1, שנבנתה ב-1929 או סמוך לכך במבנה נמוך המיועד לשימור ובכללם- מתוגררת בדירת קרקע, הצמודה לבניין נשוא התוכנית.
2. המתנגדת מתגוררת בדירה כ-40 שנה וסובלת מנכות קשה שבגינה היא מרותקת לכיסא גלגלים והיא אינה יכולה לנוע ללא רכב מיוחד גבוה עם מעלון. מצ"ב אישור נכות רפואית **ומסומן 1**. מצ"ב אישור ריתוק לכיסא גלגלים **ומסומן 2**.
3. המתנגדת כאמור מרותקת לכיסא גלגלים ממונע והדרך היחידה שלה לצאת מדירתה היא דרך מעבר מונגש מיוחד המצוי בין הדירה שבבעלותה למבנה נשוא התוכנית.
4. בהערת אגב יצוין כי, הבנייה המוצעת תגרום לבעיות תקדימיות משמעותיות לא רק למתנגדת אלא גם לכלל הרחוב והאזור, כולל יצירת מגבלות חנייה ודורשת הקמת חניון תת קרקעי.

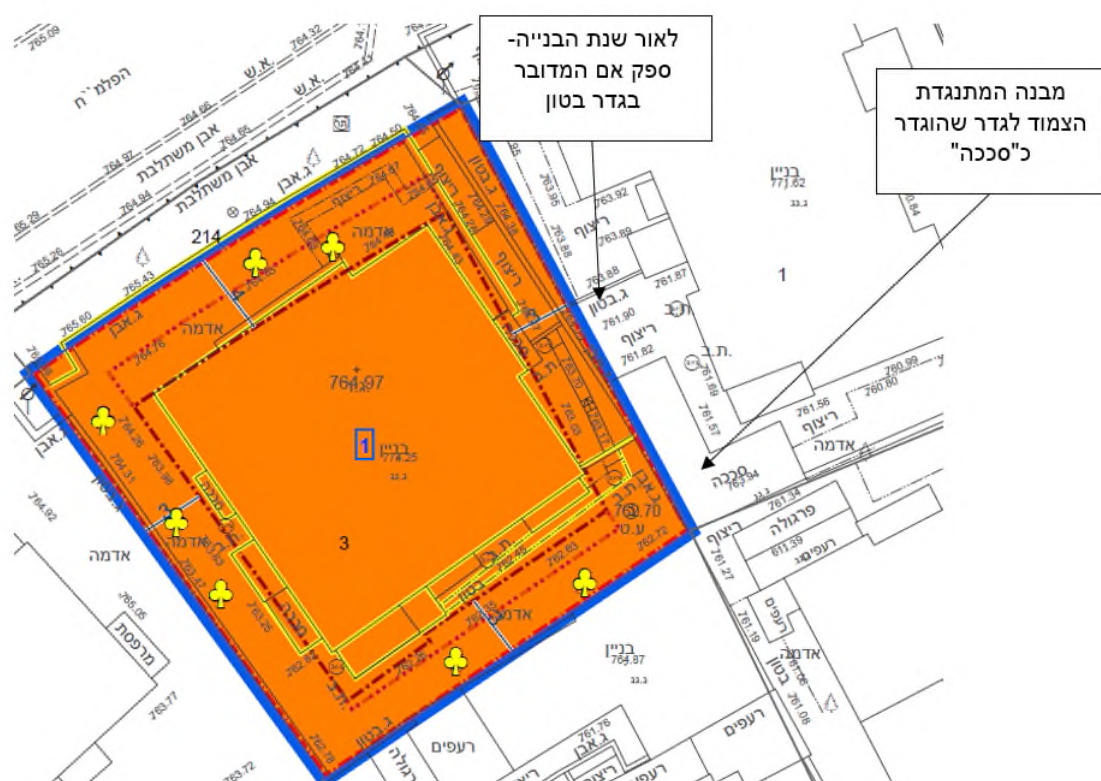
טעויות בתשריט

5. חלקה של המתנגדת אינו מתואר נכון בתשריט שהוגש, כאשר חלקים בדירת המגורים שבבעלותה אשר נבנו מאבן בתקופת המנדט מצויירים כ"סככה"- תיאור שאין לו שום בסיס לכך.

6. אותם חלקים הבנויים למעשה נסמכים על גדר בקו גבול הבניין- בעוד לא ברור כיצד ניתן לבנות על הבניין ללא לפגוע במבנה המתנגדת :



אי לכך יש לתקן את התשריט בהתאם:



יציבות בניין קיים

7. למעשה חפירה עמוקה לצורך בניית המבנה החדש במבנה שגם בטרם החפירה עלולה לערער ולמוטט את בניין הפינתי – הפלמ"ח 29 / כובשי קטמון 2 דירות המתנגדת.
8. הוועדה תתבקש לציין מפורשות כי אין לבצע בניה ללא בחינה מקיפה של יציבות המבנים הסמוכים וחיזוקם על חשבון יזם התוכנית בטרם תחילת כל עבודה, בתיאום ובהסכמת ב"כ המתנגדת תוך כדי שמירה על איכות חייה של המתנגדת.
9. לפיכך, יש להכניס לתוכנית סעיף המחייב עריכת חוות דעת קונסטרוקטור בפני היתר הבנייה, שבמסגרתה המהנדס המתכנן יבדוק את יציבות המבנה המוצע ויבצע השוואה מהותית עם המבנה הקיים של המתנגדת, לרבות חיזוק המבנה הקיים והבטחת יציבתו.

חסימת אור השמש

10. מבנה המתנגדת מצוי בקומת קרקע עם חלונות ותאורה עיקריים לכיוון הבניין נשוא התוכנית. בניית מפלצת של 6/7 קומות תהפוך את דירותיה של המתנגדת לחשוכות לחלוטין.
11. למעשה, הדבר יגרום לירידת ערך משמעותית (לרבות דמי שכירות של הדירות) בשל הפיכתן "לבית קברות". לשם המחשה, ניתן להשוות בין תנאי התאורה בשטח מגוריה של המתנגדת בשעות הבוקר המוקדמות לבין השעות המאוחרות של היום.
- מהשוואה זו ניתן להבחין בהשתקפותו של הבניין ברחוב הפלמ"ח 31, ולהבין את ההשלכות של גובה המבנה החוסם- כך צפוי להיראות המצב לאחר הקמת המבנה החדש (ואף גרוע מכך), בכל שעות היום.



8052/0/1



דירה אחרת בבניין שבבעלות המתנגדת

ניתן לראות את התאורה בשטח הפונה לרח' הפלמ"ח 31 (נשוא התוכנית)



שינוי ופגיעה באופי השכונה ובעיות תחבורה

12. המדובר בשכונה עם קו בינוי נמוך אשר חלקה לשימור.

13. פריצת קו הגובה בצד תוכנית המתאר המוצעת תגרור הרס השכונה ובעיות תחבורה ונגישות.

14. בדומה, במקום התוכנית הקרוב לצומת והמצוי בעיקול בכביש, יציאה וכניסה של רכבים

תייצר סיכונים תחבורתיים ופקקי תנועה משמעותיים.

נגישות המתנגדת

15. למעשה חניית המתנגדת (שהוקצתה למתנגדת על ידי עיריית ירושלים, בכוונה ובמיוחד בסמיכות למגורי הנכה) אומנם סומנה על התשריט שהוגש ע"י המבקשים אם כי במקום לא נכון מצ"ב העתק התשריט והתוכנית, כפי שניתן ללמוד בתשריט שהוגש לנספח תחבורה התוכנית המבוקשת לבטל את החניות לפני הבניין אינה מטמיעה פתרון תחבורתי חדש למתנגדת, **המתנגדת תבקש מהוועדה להתאים את התוכנית בפתרון תעבורתי חדש.**



16. לנוכח האמור לעיל, ובשל הפגיעות המשמעותיות הצפויות למתנגדת כתוצאה מהבנייה המבוקשת, לרבות מטרדי הרעש, אבק והזוהמה וכן נזקים עתידיים קריטיים וכלכליים לדירותיה, יודגש כי מדובר בשינוי ממשי באורח חייה. המתנגדת אינה יכולה לעבור דירה במהלך תקופת הבנייה, שכן דירתה מותאמת ומונגשת עבורה באופן ייחודי. פגיעה בנגישות זו עלולה להסב לה נזקים חמורים.

לפיכך, כל ביצוע עבודות בנייה חייב להיות מותנה בהבטחת יכולתה של המתנגדת לצאת, להיכנס בבטחה מדירתה ולנהל אורח חיים תקין ללא פגיעה בזכויותיה לכל אורך תקופת העבודות, תוך שמירה מלאה על נגישות ובטיחות.

Samuel Shamir *R.I.P. adv., notary (1923-2022)*

Zvi E. Shamir *adv., notary*

Oria Elharar *adv.*

Michael Lachyani *adv.*

Tamar Shamir *adv.*

Sivan Bechavod Havilio *adv.*

שמואל שמיר ז"ל, עורך דין, נוטריון (1923-2022)

צבי א. שמיר עורך דין, נוטריון

אוריה אלחרר עורכת דין

מיכאל לחיאני עורך דין

תמר שמיר עורכת דין

סיוון בכבוד חביליו עורכת דין

Ref. _____ מס'

Date _____ תאריך

17. בשל תקופת החופשות והחגים, אשר לא אפשרו זמינות עם בעלי מקצוע נדרשים (לרבות קונסטרוקטור, יועץ הצללות ורוחות, מודד מוסמך וכו') לצורך הכנת מסמכים נדרשים והגשת חוות דעת תומכות, שומרת המתנגדת על זכותה לצרף, במידת הצורך, חוות דעת מקצועיות לתמיכה בטענותיה.

18. מצ"ב ייפוי כוח ותצהיר תמיכה בהתנגדות.

- נחתם דיגיטלית -

צבי א. שמיר, עו"ד

ב"כ המתנגדים

יפוי כח

אני החתום מטה **אורלי רובינוב** ת.ז. 14569909 ממנה בזה את עורכי הדין **צבי א. שמיר ו/או אוריה אחרר ו/או מיכאל לחיאני ו/או תמר שמיר ו/או סיוון בכבוד חביליו ו/או יוסף הולשטיין**, ממעבר מזיא 3, ירושלים (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי, בעניין **התנגדות לתוכנית מתאר מס' 101-1345420**

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

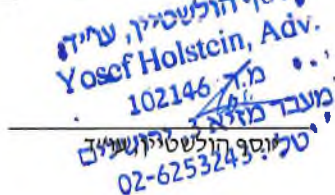
1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.

~~13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישום או מחקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.~~

~~14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין;~~
~~15. כל הקולות הרשומים מ"ל יתלכדו בהסכמה ובייצוג האותה מ"ל.~~
הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 15.10


אורלי רובינוב


Yosef Holstein, Adv.
102146
מערב מזהב
102-6253243

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.



טלפון: 04-8812345 או 6050*

סניף: ירושלים

י"ז בתשרי, תשפ"ו
09 באוקטובר 2025
מספר תיק: 01456990-9

לכבוד
אורלי סולטנה רובינוב
4368
ירושלים 9104301

אישור על אחוזי מוגבלות בניידות

הריני לאשר בבדיקה הרפואית שנערכה לך בלשכת הבריאות המחוזית בתאריך 30/06/1986 נקבעו לך 100 אחוזי מוגבלות בניידות על-פי סעיף 6ג ברשימת הליקויים שבתוספת א' להסכם הניידות.

כמו כן, נקבע שהינך רתוקה לכסא גלגלים.

בכבוד רב
הביטוח הלאומי



אישור זה תקף רק עם חותמת הביטוח הלאומי.
בכל מקרה של סתירה בין הרשום באישור זה לבין הרישומים בקובץ המידע של ביטוח לאומי ו/או בתיקו של המבוטח, הרישומים שבידי ביטוח לאומי קובעים.
יש לעדכן את הביטוח הלאומי על שינויים היכולים להשפיע על הזכאות לקצבה כגון: שינוי במצב המשפחתי או הכנסות.
אישור זה הופק באמצעות אתר אישי.



סניף: סניף ראשי ירושלים
טלפון: 6050 04-8812345*

י"ז בתשרי, תשפ"ו
09 באוקטובר 2025
מספר תיק: 14569909

לכבוד
אורלי סו רובינוב
ת.ד 4368
ירושלים 9104301

אישור על נכות רפואית

בהתאם לבקשתך, להלן פירוט אחוזי נכות רפואית שנקבעו לך בנכות כללית:

מתאריך	עד תאריך	נכות רפואית משוקללת %
10/08/1977	לצמיתות	100

בכבוד רב,
המוסד לביטוח לאומי



אישור זה תקף רק עם חותמת המוסד.

בכל מקרה של סתירה בין הרשום באישור זה לבין הרישומים בקובץ המידע של המוסד ו/או בתיקו של המבוטח, הרישומים שבידי המוסד קובעים.

יש לעדכן את הביטוח הלאומי על שינויים היכולים להשפיע על הזכאות לקצבה כגון: שינוי במצב המשפחתי או הכנסות.

יפוי כח

אני הח"מ צבי קאמניאן 013559661 ממנה ומיפה את כוחם של עו"ד שלום דאר ו/או יובל ניסים להיות בא כחי הנכון והחוקי בעניין בחינת האפשרות להגשת התנגדות לבנייה אשר נמצאת במגרש סמוך (הפלמ"ח 31 בירושלים) וככול ונדרש להגיש לרבות הליכים משפטיים וניהול מו"מ ככול וידרש ו/או כל דבר ללווה בנדון:

- לייצג אותי או להופיע ולטעון במקומי לרבות ללא נוכחותי בכל הליך משפטי, לרבות בוררות או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להתפשר, למסור לבוררות ולהגיש בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
- לדרוש, לתבוע, לנהל משפט ו/או כל הליך משפטי ו/או מעין משפטי ו/או לנהל מו"מ ו/או בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, סחורות, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא נייד, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
- לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
- להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתבי טענות ותגובות, לייצג אותי בבוררות באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון.
- לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
- בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשבו תביעה או סכסוך, הכל כפי שיירשע בעניין.
- בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
- להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כחי ימצא לנכון וראוי.
- לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשנות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כחי ימצא לנכון.
- להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמנים, או בתוקף כל סמכות של נמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
- להעסיק להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כחי.
- למשוך, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנסתרים בייפוי כח זה לבא כחי.
- בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.
- לנסח לחתם ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
- לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
- להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
- למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולהעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
- לחתום בשמי ובמקומי ולמסור ייפוי כח למיניהם כולל ייפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
- בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון ו/או להשתתף בעשיית וסדור של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כנ"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא ייפוי כח זה.
- והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם לייפוי כח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף ייפוי כח זה.

ולראיה באתי על החתום

הריני לאמת את חתימת מרשי
צבי קאמניאן
היום: 15/10/2025

תאריך: 15/10/2025
שלום דאר, עו"ד
SHALOM DAR, Adv.
מ.ר. 45454 N.לד

הנני צביה קמחי ת.ז. 013559661, בעל דירה הנמצאת ברחוב **ברחוב הפורצים 22** טלפון 054 7616768,
באמצעות בא כוחי, מתכבד להגיש התנגדות לגבי התוכנית שבנדון הואיל והבניין בו אני גר מושפע באופן ישיר בתחומי התוכנית
המוצעת שבנדון (להלן: "המתנגד"), לאחר שהוזהרתי כחוק, מצהירה בזאת ומאשרת בחתימתי כי אני
מתנגדת לתוכנית זו מהטעמים הנבאים:

מבוא: מטרת תוכנית מתאר מקומית מס' 101-1345420 היא להסדרת מסגרת תכנונית להריסה ובניה מחדש של בניין מגורים קיים בן 3 קומות והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה, ברחוב הפלמ"ח 31, בשכונת קטמון הישנה.

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים ג'.

2. קביעת קווי בניין למגרש.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות לבינוי של בניין אחד בגובה 6 קומות מעל מפלס הכניסה, וקומה מתחת למפלס הכניסה.
5. קביעת סך יחידות הדיור ל 19.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
8. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

התכנית חלה במגרש בשטח של 0.52 דונם בשכונת קטמון הישנה ברחוב הפלמ"ח. במצב התכנוני המאושר קיים בניין בן 3 קומות המיועד להריסה ולבניוי חדש במסגרת זכויות מתוקף תמ"א 2/38. התכנית מסדירה מסגרת תכנונית לבניית בניין מגורים בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה, קומה מתחת למפלס הכניסה וחניון תת"ק. סה"כ מוצע בתכנית כ-19 יחידות דיור.

צילום המבנים



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219966

קואורדינאטה Y 630453

1.5.2 תיאור מקום רחוב הפלמ"ח 31

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30007	מוסדר	חלק	3	

תכנית מס': 101-1345420 - שם התכנית: בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>5166</u> ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	687	1586		16/07/1959

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	520	100
סה"כ	520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	521.1	100
סה"כ	521.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1.מרפסות: 1.1. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת המרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 1.2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה. 1.3. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 1.4. מרפסות זיז יהיו בעומק של 2 מ' לכל היותר. 1.5. יותרו עמודים, קורות ומסגרות בנויות עבור המרפסות המשמשים כחלק מאלמנט החזית של המרפסות בדומה למופיע בנספח הבינוי. 2. חניונים תת-קרקעיים ומרתפים: 2.1. מעלית הכניסה לחניון תשולב בבינוי ותתוכנן כחלק מנפח הבינוי ועיצוב החזית. תותר גמישות במיקום המעלית לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. 2.2. יותר לעת הגשת היתר בניה כניסה לחניון ברמפה בצמוד לגבול המגרש. 3. בניה נוספת במגרש: 3.1. לכל יחידת דיור יוקם מחסן בשטח שלא יפחת מ 6 מ"ר. 3.2. תותר הקמת בריכת שחייה על גג הבינוי ובשטח החצר. בדופן הבריכה יותקן מעקה בנוי תקני בגובה הנדרש, ומעליו תותר תוספת מעקה קל תקני. 4. קירות פיתוח 4.1. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע. 4.2. מעל לגובה הקיר תותר גדר מתכת תקנית. למבנים למתקנים טכנים וארונות תשתיות יותר גובה הקירות הנדרש ע"י הרשויות גם אם הם ממוקמים בגבול החלקה. 4.3. למען הסר ספק על קיר הפיתוח הפונה כלפי פנים המגרש לא תחול הוראה זו.
ב	הריסות ופינויים סימון מהתשריט: מבנה להריסה 1. מבנה להריסה- המבנה/גדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.
ג	ניהול מי נגר 1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 50: 1 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.

הוראות כלליות

גמישות לתכנית :

1. יותר שינוי מפלס הכניסה הקובעת למגורים כל עוד המפלס שייקבע לא יהיה מעבר ל-1 מ' גובה ממפלס הרחוב הסמוך בנקודות הכניסה למגרש.
2. יותר שינוי של +1 מ' מגובה הבניין המצוין בטבלה מס' 5 ובנספח הבינוי.

חיזוק מבנים, תמ"א 38 :

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה. על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים (עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
3. היתר לשינוי ייעוד ו שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	גובה מבנה- הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
19 (1)	20.5 (2)	6	5 (3)	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	521.1	1070	450	180	1480	הפלמ"ח 31	1	מגורים	ג' מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הוראות טבלה 5:

א. יותר ניווד שטחים עקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך, במסגרת מספר הקומות המותר.

ב. יותר ניווד של שטחים עיקריים לשטחי שירות.

ג. לא יותר ניווד שטחים ממרפסות לשימושים אחרים

ד. שטחי השירות כוללים שטחים להקמת מ"ד ליחידות הדור. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי שירות (שטחי הממ"דים שבטלו) לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 12 מ"ר לכל יח"ד אשר מוצע עבור מ"מ"ק

ה. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקטנת מס' יח"ד הכולל בשיעור של עד 5 יח"ד.

(2) גובה המבנה מתייחס למפלס פני הגג, מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה, מתקנים טכניים וחדרי יציאה לגג ממדרגות וממעלית.

(3) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה ושטחים בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) א. יותר מרפסות זיויות בשטח מעל 12 מ"ר, שטח יחושב מתוך השטחים למרפסות. ב. יותר מרפסות כלואות בין 3 קירות, שטח יחושב מתוך השטחים למרפסות.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.1.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי בהליך הרישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה תיאום נספח סביבתי לשלב העבודות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיו בתכניות העבודה. 2. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.

מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2025007

שהתקיימה ביום ראשון, כ"ג אדר תשפ"ה, 23/03/25

15. תכנית 101-1345420 - בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים

חברים שנכחו: דן קינן, חיים כהן, שולמית מונסנגו

החלטה

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

1. הוועדה בחנה את נפחי הבינוי המוצעים בתכנית בהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב למושבות ומצאה כי נפחי הבינוי המוצעים אינם מהווים חריגה משמעותית ממדיניות תכנית האב למושבות בהתייחס למאפייניו הטופוגרפיים של המגרש וכן בהתייחס לתוצר התכנוני המתקבל הכולל מבנה חדש הכולל חניון תת קרקעי.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית.
3. מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים.
5. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה

המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

8. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

נימוקי ההתנגדות:

1. השפעות עתידיות שליליות של הקידוחים והחפירה המתוכננים על יציבות הבניין ברחוב הפורצים 22:
 - א. ראשית יובהר כי הבניין ברחוב הפורצים 22, הוא בניין לשימור, שנבנה לפני 100 שנים, כאשר הבנייה ללא יסודות עמוקים וללא בטון במעטפת – אלא באופן של אבנים כבדות שמשתלבות. לכן קיים חשש בלתי מבוטל שחפירה כל כך עמוקה וקרובה כפי שמוצע ברחוב הפלמ"ח 31, תזעזע את הבניין ואת היציבות של המבנה שברחוב הפורצים 22 באופן מסוכן.
 - ב. כתנאי למתן היתר הבנייה והיתר חפירה, יש לבצע בדיקת קרקע ובדיקה הנדסית של מומחה בתחום השימור והקונסטרוקציה עבור המבנה ברחוב הפורצים 22 אשר נמצא בסמוך.
 - ג. ממצאי בדיקת הקרקע והבדיקה הנדסית יובאו לאישור מהנדס העיר כתנאי לאישור היתר בנייה והיתר חפירה.
 - ד. בתוכנית צוין כי היתר הבנייה יהיה כרוך במבדקים בדבר הצורך בחיזוק המבנה המוצע בפני רעידות אדמה ו"עמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי 413 בהתאם ללימודי החדש של המבנה". מאחר וכאמור, הבניין המוצע ברחוב הפלמ"ח 31 נמצא בסמיכות ונושק ממש לבניין ברחוב הפורצים 22, יש לדרוש את התנאי הנ"ל גם לגבי הבניין לבניין ברחוב הפורצים 22.
 - ה. יש לחייב מתן שיפוי על כל פגיעה כלשהי במבנה ברחוב הפורצים 22.
 - ו. יש לחייב פיקוח של מומחה על תהליכי העבודה לכל אורכם במטרה לאתר ולהתריע על חשש לפגיעה כלשהי במבנה או באחת מיחידותיו בשל הסכנות שנמנו לעיל.
 - ז. יש לדאוג לביטוח בגין הפרויקט ככול ותפגע הדירה ו/או הבניין של המתנגד, בגין רעידות, סדקים, קרינות, אסתטיקה של הבית והוא יפוצה בהתאם.
2. נדרש לקבוע בהוראות התכנית, הוראות לעניין אופן הביצוע, הנחיות לרעש מותר, שעות עבודה, אבק ולכלוך:
 - א. מטרד זיהום אוויר
 - ב. מטרד רעש
 - ג. חסימה משמעותית של אור טבעי
 - ד. לאור חזית הבניין ברחוב הפלמ"ח 31 אשר בסמיכות לבניין ברחוב הפורצים 22, דרוש לקבוע בהוראות התכנית שלא יופנו מערכות פולטות אוויר, רעש ומזגנים, מפוחי מרתפי חנייה ושחרור עשן לחזית הבניין הפונה לפורצים 22.
 - ה. אקוסטיקה וזיהום אוויר – יש ליצור גדרות לצמצום הבעיה ובעיקר כאשר יש אנשים מבוגרים בבניין.

3. חשש לפגיעה וגרימת נזק בגין מי נגר ולכן יש לחייב את התוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 להסדיר את מי הנגר בתחומה ללא אפשרות לזרימת מי נגר למבנה והמגרש ברחוב הפורצים 22. יודגש כי ההתייחסות לעניין "מי הנגר" אינה ברורה לגמרי: לא ברורה הכוונה בציון "בתקופת חזרה של 1:50 שנים", וזאת, כפי שנכתב בתוכנית, במטרה למנוע שיטפונות. במקום אחר בתוכנית (סעיף 6, הוראות נוספות, סעיף 6.1.1) רשום: "תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התוכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח." מעבר לניסוח הלא ברור, חשוב לציין כי גם בבניין הנוכחי ברחוב הפלמ"ח 31 היו בעיות של זרימה אל הבניין ברחוב הפורצים 22, זרימה שיצרה הצפה. לכן, עם הכפלת ויותר של יחידות הדיור, הסכנה תהיה גדולה שבעתידים.
4. חשש לפגיעה וגרימת נזק בגין מעבר תשתיות גיחון וחשמל בסמוך או תחת הבניין של המבנה ברחוב הפורצים 22 לאור הטופוגרפיה והסמיכות לבניין ברחוב הפלמ"ח 31.
5. חשש לפגיעה וגרימת נזק בזמן ביצוע חפירת היסודות ברחוב הפלמ"ח 31, ולרבות פגיעה וחדיירה אל תוך בור המים שמתחת לבניין במבנה ברחוב הפורצים 22.
6. התכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 חורגת מתכנית האב: בתכנית אב מופיע קו בניין אחורי של בין 7 - 5 מטר, ולעומת זאת בתוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 נצמדת 2 מטר לחלקה ולדירה בקומת קרקע שבנויה בדופן החלקה ברחוב הפורצים 22.
7. העדר התייחסות להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מיום 23.3.25 כפי שמופיעה בתוכניות ("החלטות מוסדות התכנון") בעניין המשמעות שלהם לתוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 לגבי למבנה והמגרש ברחוב הפורצים 22.
8. תקן חניה (לאור הוראות, טבלה 5) בתוכנית הבניין (הוראות, טבלה 5). בנדון צוין: "לעת מתן היתר בניה, תותר תוספת קומות חנייה ושטחים בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה". האם תקן זה קיים לגבי התוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 ? ככול וכן, ולאור החשש לפגיעה (עקב הסמיכות והקרבה) במבנה והמגרש ברחוב הפורצים 22, יש להקפיד על קיומו באופן המינימלי ביותר ללא תוספות נוספות מצד הקבלן.
9. בתוכניות דובר לכאורה על היתר לבנות בריכה על הגג או בשטח המשותף – קיימת התנגדות בכל תוקף! באזור המגורים במבנה ברחוב הפורצים 22, יש צפיפות גדולה מאוד ודבר יגרום מטרדי רעש בלתי נסבלים. יתרה מכך, יש חשש בלתי מבוטל להחרפת הבעיה של "מי הנגר" ולכן יש למנוע זאת, בגין הגדלת גורמי סיכון נוספים על אלה הקיימים.
10. מרפסות זיז וחריגה מגבולות בניין - בתוכניות מדובר במספר מקומות על "מרפסות זיז" האמורות לבלוט "בעומק של 2 מ' לכל היותר" מקו הבניין. לפי הוראות טבלה 5, סעיף 5: "א. יותרו מרפסות זיזיות בשטח מעל 12 מ"ר, שטחן יחושב מתוך השטחים למרפסות. ב. יותרו מרפסות כלואות בין 3 קירות, שטחן יחושב מתוך השטחים למרפסות". עניין זה לא ברור בעליל: ככול ומדובר במרפסות תלויות שיחרגו עוד יותר מקו הבניין, שגם כך צמוד לגמרי לבניין והמגרש ברחוב הפורצים 22 – הרי שיש לכך התנגדות נחרצת.
11. יודגש כי אין בהתנגדות זו בכדי לפגוע או לגרוע מכל זכות או טענה או תביעה אן כל סעד אחר הקיימים למתנגד.

אני מצהיר/ה כי זה שמי, זוהי חתימתי, והעובדות בתצהיר הן אמת. ::
 חתימה
 אני החתום מטה עו"ד עמרם עמרם מס' רשיון 45454 כתובת הנגיף 1/ ?
 מאשר בזה כי ביום 15/10/2021 הופיעה בפני קאמילא ת.ז. 013559621
 ולאחר שהזדהה/תה בפני, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/עליה לומר דבר אמת שאם לא כן ת/יהיה
 צפויה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה בפני על תצהירו זה

על התשלום דאג עו"ד
 SHALOM DAR, Adv.
 מ.ר. 45454 L.N.

יפוי כח

אני הח"מ צבי קאמניאן 013559661 ממנה ומיפה את כוחם של עו"ד שלום דאר /ואו יובל ניסים להיות בא כחי הנכון והחוקי בעניין בחינת האפשרות להגשת התנגדות לבנייה אשר נמצאת במגרש סמוך (הפלמ"ח 31 בירושלים) וככול ונדרש להגיש לרבות הליכים משפטיים וניהול מו"מ ככול וידרש /ואו כל דבר נלווה בנדון:

1. לייצג אותי או להופיע ולטעון במקומי לרבות ללא נוכחותי בכל הליך משפטי, לרבות בוררות או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להתפשר, למסור לבוררות ולהגיש בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת /ואו נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
2. לדרוש, לתבוע, לנהל משפט /ואו כל הליך משפטי /ואו מעין משפטי /ואו לנהל מו"מ /ואו בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, סחורות, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא ניידי, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
3. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
4. להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתבי טענות ותגובות, לייצג אותי בבוררות באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת /ואו נדרשת בנדון.
5. לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
6. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבושים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשבוש תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בעניין.
3. בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כחי ימצא לנכון וראוי.
5. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשנות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמנים, או בתוקף כל סמכות של נמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
7. להעסיק להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כחי.
8. למשוך, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזה, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנסתרים בייפוי כח זה לבא כחי.
9. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.
12. לנסח לחתם ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
13. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
14. להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
15. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולהעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
16. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
33. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון /ואו להשתתף בעשיית וסדר של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כנ"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא יפוי כח זה.

והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם ליפוי כח זה, עשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף יפוי כח זה.

15/10/2025 תאריך:

שלום דאר, עו"ד
SHALOM DAR, Adv.
מ.ר. 45454-1

ולראיה באתי על החתום
הריני לאמת את חתימת מרשי
צבי קאמניאן
15/10/2025 היום:

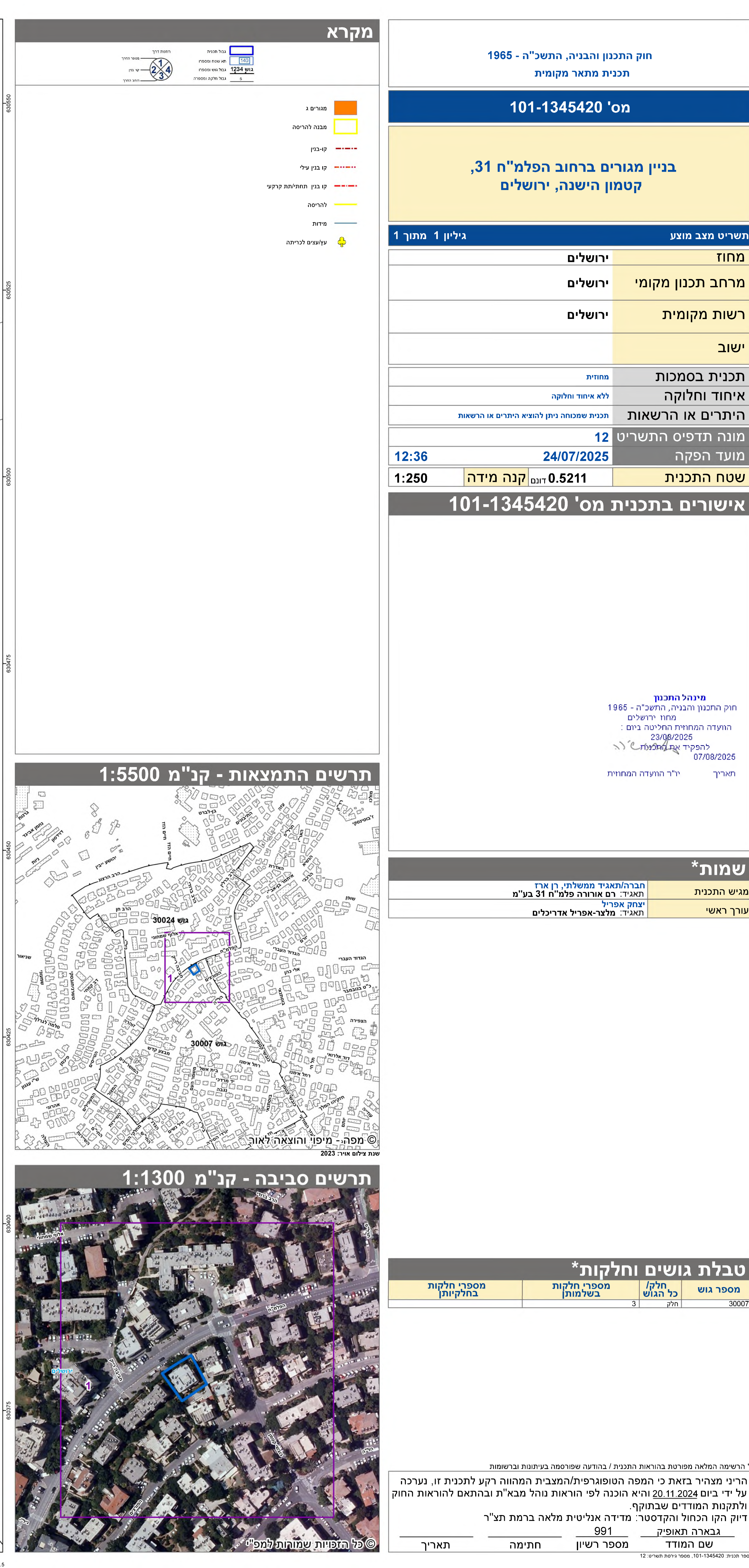
תוכן עניינים

מספר	שם הנספח	עמוד
1	תשריט	13

נספח 1

עמוד 13 בלבד

תשריט



יפוי כח

אני הח"מ צבי קאמניאן 013559661 ממנה ומיפה את כוחם של עו"ד שלום דאר /או יובל ניסים להיות בא כחי הנכון והחוקי בעניין בחינת האפשרות להגשת התנגדות לבנייה אשר נמצאת במגרש סמוך (הפלמ"ח 31 בירושלים) וככול ונדרש להגיש לרבות הליכים משפטיים וניהול מו"מ ככול וידרש /או כל דבר ללווה בנדון:

- לייצג אותי או להופיע ולטעון במקומי לרבות ללא נוכחותי בכל הליך משפטי, לרבות בוררות או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להתפשר, למסור לבוררות ולהגיש בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
- לדרוש, לתבוע, לנהל משפט ו/או כל הליך משפטי ו/או מעין משפטי ו/או לנהל מו"מ ו/או בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, סחורות, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא נייד, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
- לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
- להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתבי טענות ותגובות, לייצג אותי בבוררות באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון.
- לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
- בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשבו תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בעניין.
- בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
- להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כחי ימצא לנכון וראוי.
- לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשנות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כחי ימצא לנכון.
- להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמנים, או בתוקף כל סמכות של נמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
- להעסיק להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כחי.
- למשוך, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנסתרים בייפוי כח זה לבא כחי.
- בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.
- לנסח לחתם ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
- לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
- להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
- למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולהעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
- לחתום בשמי ובמקומי ולמסור ייפוי כח למיניהם כולל ייפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
- בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון ו/או להשתתף בעשיית וסדור של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כנ"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא ייפוי כח זה.
- והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם לייפוי כח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף ייפוי כח זה.

ולראיה באתי על החתום

הריני לאמת את חתימת מרשי
צבי קאמניאן
היום: 15/10/2015

תאריך: 15/10/2015
שלום דאר, עו"ד
SHALOM DAR, Adv.
מ.ר. 45454 N.לד

יפוי כח

אני הח"מ ד' תשנ"ז 77-52 סא 996305 ממנה ומיפה את כוחם של עו"ד שלום דאר ואו יובל ניסים להיות בא כחי תכנון והחוקי בעניין בחינת האפשרות להגשת התנגדות לבנייה אשר נמצאת במגרש סמוך (הפלמ"ח 31 בירושלים) וככול ונדרש להגישה לרבות הליכים משפטיים וניהול מו"מ ככול וידרש ואו כל דבר נלווה בדנו:

1. לייצג אותי או להופיע ולטעון במקומי לרבות ללא נוכחותי בכל הליך משפטי, לרבות בוררות או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להתפשר, למסור לבוררות ולהגיש בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
2. לדרוש, לתבוע, לנהל משפט ו/או כל הליך משפטי ו/או מעין משפטי ו/או לנהל מ"מ ו/או בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, סחורות, כחוליות, בין ממשלתי ובין נכסי דלא נידי, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
3. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שגיע לי בעתיד.
4. להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתבי טענות ותגובות, לייצג אותי בבוררות באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון.
5. לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
6. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, להסיל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשבון תביעה או סכסוך, הכל כפי שידרש בעניין.
3. בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקופת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגי בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח צויה או אחרת כפי שיהיה צורך לכונן וראוי.
5. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הני קשור בהם בחוזה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשנות ולבטל את הני"ל כפי שבא כח צויה או אחרת כפי שיהיה צורך לכונן.
6. להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמנים, או בתוקף כל סמכות של נמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
7. להעסיק להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איהה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כחי.
8. לחזוק, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזה, התחייבות בכתב, משפטים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנסתרים ביפוי כח זה לבא כחי.
9. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כני"ל להצביע בהן.
12. לנסח לחתם ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
13. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
14. להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הני"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
15. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלא מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הני"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולהעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים
16. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
33. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון ו/או להשתתף בעשיית וסדר של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כני"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלא יפוי כח זה.
- והנני מתחייב בהוה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלי, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונה על ידי בתיאם לייפוי כח זה, יעשה או יעשו, יגרס או יגרמו לעשות בתוקף ייפוי כח זה.

ולראיה באתי על החתום

הריני לאמת את חתימת מרשי א"ס אבנר בן
היום: 12/10/2025

תאריך: 12/10/2025

שלום דאר, ער'ד
SHALOM DAR, Adv.
מ.ר. 45454

~~L.N. 145454 . 7.2~~

הנדון: התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1345420
שם התכנית: בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים

הנני, 050605036 053626594 3/7 050605036 בעל דירה הנמצאת ברחוב **ברחוב הפורצים 22** טלפון 050605036, באמצעות בא כוחי, מתכבד להגיש התנגדות לגבי התוכנית שבנדון הואיל והבניין בו אני גר מושפע באופן ישיר בתחומי התוכנית המוצעת שבנדון (להלן: "המתנגד"), החתום/ה מטה, לאחר שהוזהרתי כחוק, מצהיר/ה בזאת ומאשר/ת בחתימתי כי אני מתנגד/ת לתוכנית זו מהטעמים הבאים:

מבוא: מטרת תוכנית מתאר מקומית מס' 101-1345420 היא להסדרת מסגרת תכנונית להריסה ובניה מחדש של בניין מגורים קיים בן 3 קומות והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה, ברחוב הפלמ"ח 31, בשכונת קטמון הישנה.

עיקרי התוכנית:

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים ג'.
2. קביעת קווי בניין למגרש.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות לבינוי של בניין אחד בגובה 6 קומות מעל מפלס הכניסה, וקומה מתחת למפלס הכניסה.
5. קביעת סך יחידות הדיור ל 19.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
8. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

בדברי ההסבר לתוכנית צוין:

התכנית חלה במגרש בשטח של 0.52 דונם בשכונת קטמון הישנה ברחוב הפלמ"ח. במצב התכנוני המאושר קיים בניין בן 3 קומות המיועד להריסה ולבינוי חדש במסגרת זכויות מתוקף תמ"א 2/38. התכנית מסדירה מסגרת תכנונית לבניית בניין מגורים בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה, קומה מתחת למפלס הכניסה וחניון תת"ק. סה"כ מוצע בתכנית כ-19 יחידות דיור.

צילום המבנים



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219966

קואורדינאטה Y 630453

1.5.2 תיאור מקום רחוב הפלמ"ח 31

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30007	מוסדר	חלק	3	

תכנית מס': 101-1345420 - שם התכנית: בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>5166</u> ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	687	1586		16/07/1959

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	520	100
סה"כ	520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	521.1	100
סה"כ	521.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1.מרפסות: 1.1. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת המרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 1.2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה. 1.3. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 1.4. מרפסות זיז יהיו בעומק של 2 מ' לכל היותר. 1.5. יותרו עמודים, קורות ומסגרות בנויות עבור המרפסות המשמשים כחלק מאלמנט החזית של המרפסות בדומה למופיע בנספח הבינוי. 2. חניונים תת-קרקעיים ומרתפים: 2.1. מעלית הכניסה לחניון תשולב בבינוי ותתוכנן כחלק מנפח הבינוי ועיצוב החזית. תותר גמישות במיקום המעלית לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. 2.2. יותר לעת הגשת היתר בניה כניסה לחניון ברמפה בצמוד לגבול המגרש. 3. בניה נוספת במגרש: 3.1. לכל יחידת דיור יוקם מחסן בשטח שלא יפחת מ 6 מ"ר. 3.2. תותר הקמת בריכת שחייה על גג הבינוי ובשטח החצר. בדופן הבריכה יותקן מעקה בנוי תקני בגובה הנדרש, ומעליו תותר תוספת מעקה קל תקני. 4. קירות פיתוח 4.1. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע. 4.2. מעל לגובה הקיר תותר גדר מתכת תקנית. למבנים למתקנים טכנים וארונות תשתיות יותר גובה הקירות הנדרש ע"י הרשויות גם אם הם ממוקמים בגבול החלקה. 4.3. למען הסר ספק על קיר הפיתוח הפונה כלפי פנים המגרש לא תחול הוראה זו.
ב	הריסות ופינויים סימון מהתשריט: מבנה להריסה 1. מבנה להריסה- המבנה/גדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.
ג	ניהול מי נגר 1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 50: 1 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.

הוראות כלליות

גמישות לתכנית :

1. יותר שינוי מפלס הכניסה הקובעת למגורים כל עוד המפלס שייקבע לא יהיה מעבר ל-1 מ' גובה ממפלס הרחוב הסמוך בנקודות הכניסה למגרש.
2. יותר שינוי של +1 מ' מגובה הבניין המצוין בטבלה מס' 5 ובנספח הבינוי.

חיזוק מבנים, תמ"א 38 :

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה. על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים (עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
3. היתר לשינוי ייעוד ו שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר בנין לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הבניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לבניסה הקובעת	מעל הבניסה הקובעת			מתחת לבניסה הקובעת		מעל הבניסה הקובעת						
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
228 (5)	(4)	(4)	(4)	(4)	5 (3)	6	20.5 (2)	19 (1)	1480	180	450	1070	521.1	הפלמ"ח 31	1	מגורים	ג' מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הוראות טבלה 5:

א. יותר ניווד שטחים עקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך, במסגרת מספר הקומות המותר.

ב. יותר ניווד של שטחים עיקריים לשטחי שירות.

ג. לא יותר ניווד שטחים ממרפסות לשימושים אחרים

ד. שטחי השירות כוללים שטחים להקמת מ"ד ליחידות הדור. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי שירות (שטחי הממ"דים שבטלו) לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 12 מ"ר לכל יח"ד אשר מוצע עבור מ"מ"ק

ה. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקטנת מס' יח"ד הכולל בשיעור של עד 5 יח"ד.

(2) גובה המבנה מתייחס למפלס פני הגג, מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה, מתקנים טכניים וחדרי יציאה לגג ממדרגות וממעלית.

(3) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה ושטחים בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) א. יותר מרפסות זיויות בשטח מעל 12 מ"ר, שטח יחושב מתוך השטחים למרפסות. ב. יותר מרפסות כלואות בין 3 קירות, שטח יחושב מתוך השטחים למרפסות.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.1.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי בהליך הרישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה תיאום נספח סביבתי לשלב העבודות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיו בתכניות העבודה. 2. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.

מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2025007

שהתקיימה ביום ראשון, כ"ג אדר תשפ"ה, 23/03/25

15. תכנית 101-1345420 - בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים

חברים שנכחו: דן קינן, חיים כהן, שולמית מונסנגו

החלטה

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

1. הוועדה בחנה את נפחי הבינוי המוצעים בתכנית בהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב למושבות ומצאה כי נפחי הבינוי המוצעים אינם מהווים חריגה משמעותית ממדיניות תכנית האב למושבות בהתייחס למאפייניו הטופוגרפיים של המגרש וכן בהתייחס לתוצר התכנוני המתקבל הכולל מבנה חדש הכולל חניון תת קרקעי.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית.
3. מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים.
5. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה

המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

8. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

נימוקי ההתנגדות:

1. השפעות עתידיות שליליות של הקידוחים והחפירה המתוכננים על יציבות הבניין ברחוב הפורצים 22:
 - א. ראשית יובהר כי הבניין ברחוב הפורצים 22, הוא בניין לשימור, שנבנה לפני 100 שנים, כאשר הבנייה ללא יסודות עמוקים וללא בטון במעטפת – אלא באופן של אבנים כבדות שמשתלבות. לכן קיים חשש בלתי מבוטל שחפירה כל כך עמוקה וקרובה כפי שמוצע ברחוב הפלמ"ח 31, תזעזע את הבניין ואת היציבות של המבנה שברחוב הפורצים 22 באופן מסוכן.
 - ב. כתנאי למתן היתר הבנייה והיתר חפירה, יש לבצע בדיקת קרקע ובדיקה הנדסית של מומחה בתחום השימור והקונסטרוקציה עבור המבנה ברחוב הפורצים 22 אשר נמצא בסמוך.
 - ג. ממצאי בדיקת הקרקע והבדיקה הנדסית יובאו לאישור מהנדס העיר כתנאי לאישור היתר בנייה והיתר חפירה.
 - ד. בתוכנית צוין כי היתר הבנייה יהיה כרוך במבדקים בדבר הצורך בחיזוק המבנה המוצע בפני רעידות אדמה ו"עמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי 413 בהתאם ללימודי החדש של המבנה". מאחר וכאמור, הבניין המוצע ברחוב הפלמ"ח 31 נמצא בסמיכות ונושק ממש לבניין ברחוב הפורצים 22, יש לדרוש את התנאי הנ"ל גם לגבי הבניין לבניין ברחוב הפורצים 22.
 - ה. יש לחייב מתן שיפוי על כל פגיעה כלשהי במבנה ברחוב הפורצים 22.
 - ו. יש לחייב פיקוח של מומחה על תהליכי העבודה לכל אורכם במטרה לאתר ולהתריע על חשש לפגיעה כלשהי במבנה או באחת מיחידותיו בשל הסכנות שנמנו לעיל.
 - ז. יש לדאוג לביטוח בגין הפרויקט ככול ותפגע הדירה ו/או הבניין של המתנגד, בגין רעידות, סדקים, קרינות, אסתטיקה של הבית והוא יפוצה בהתאם.
2. נדרש לקבוע בהוראות התכנית, הוראות לעניין אופן הביצוע, הנחיות לרעש מותר, שעות עבודה, אבק ולכלוך:
 - א. מטרד זיהום אוויר
 - ב. מטרד רעש
 - ג. חסימה משמעותית של אור טבעי
 - ד. לאור חזית הבניין ברחוב הפלמ"ח 31 אשר בסמיכות לבניין ברחוב הפורצים 22, דרוש לקבוע בהוראות התכנית שלא יופנו מערכות פולטות אוויר, רעש ומזגנים, מפוחי מרתפי חנייה ושחרור עשן לחזית הבניין הפונה לפורצים 22.
 - ה. אקוסטיקה וזיהום אוויר – יש ליצור גדרות לצמצום הבעיה ובעיקר כאשר יש אנשים מבוגרים בבניין.

3. חשש לפגיעה וגרימת נזק בגין מי נגר ולכן יש לחייב את התוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 להסדיר את מי הנגר בתחומה ללא אפשרות לזרימת מי נגר למבנה והמגרש ברחוב הפורצים 22. יודגש כי ההתייחסות לעניין "מי הנגר" אינה ברורה לגמרי: לא ברורה הכוונה בציון "בתקופת חזרה של 1:50 שנים", וזאת, כפי שנכתב בתוכנית, במטרה למנוע שיטפונות. במקום אחר בתוכנית (סעיף 6, הוראות נוספות, סעיף 6.1.1) רשום: "תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התוכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח." מעבר לניסוח הלא ברור, חשוב לציין כי גם בבניין הנוכחי ברחוב הפלמ"ח 31 היו בעיות של זרימה אל הבניין ברחוב הפורצים 22, זרימה שיצרה הצפה. לכן, עם הכפלתן ויותר של יחידות הדיור, הסכנה תהיה גדולה שבעתידים.
4. חשש לפגיעה וגרימת נזק בגין מעבר תשתיות גיחון וחשמל בסמוך או תחת הבניין של המבנה ברחוב הפורצים 22 לאור הטופוגרפיה והסמיכות לבניין ברחוב הפלמ"ח 31.
5. חשש לפגיעה וגרימת נזק בזמן ביצוע חפירת היסודות ברחוב הפלמ"ח 31, ולרבות פגיעה וחדירה אל תוך בור המים שמתחת לבניין במבנה ברחוב הפורצים 22.
6. התכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 חורגת מתכנית האב: בתכנית אב מופיע קו בניין אחורי של בין 7-5 מטר, ולעומת זאת בתוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 נצמדת 2 מטר לחלקה ולדירה בקומת קרקע שבנויה בדופן החלקה ברחוב הפורצים 22.
7. העדר התייחסות להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מיום 23.3.25 כפי שמופיעה בתוכניות ("החלטות מוסדות התכנון") בעניין המשמעות שלהם לתוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 לגבי למבנה והמגרש ברחוב הפורצים 22.
8. תקן חניה (לאור הוראות, טבלה 5) בתוכנית הבניין (הוראות, טבלה 5). בנדון צוין: "לעת מתן היתר בניה, תותר תוספת קומות חנייה ושטחים בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה". האם תקן זה קיים לגבי התוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31? ככול וכן, ולאור החשש לפגיעה (עקב הסמיכות והקרבה) במבנה והמגרש ברחוב הפורצים 22, יש להקפיד על קיומו באופן המינימלי ביותר ללא תוספות נוספות מצד הקבלן.
9. בתוכניות דובר לכאורה על היתר לבנות בריכה על הגג או בשטח המשותף – קיימת התנגדות בכל תוקף! באזור המגורים במבנה ברחוב הפורצים 22, יש צפיפות גדולה מאוד ודבר יגרום מטרדי רעש בלתי נסבלים. יתרה מכך, יש חשש בלתי מבוטל להחרפת הבעיה של "מי הנגר" ולכן יש למנוע זאת, בגין הגדלת גורמי סיכון נוספים על אלה הקיימים.
10. מרפסות זיז וחריגה מגבולות בניין - בתוכניות מדובר במספר מקומות על "מרפסות זיז" האמורות לבלוט "בעומק של 2 מ' לכל היותר" מקו הבניין. לפי הוראות טבלה 5, סעיף 5: "א. יותרו מרפסות זיזיות בשטח מעל 12 מ"ר, שטחן יחושב מתוך השטחים למרפסות. ב. יותרו מרפסות כלואות בין 3 קירות, שטחן יחושב מתוך השטחים למרפסות". עניין זה לא ברור בעליל: ככול ומדובר במרפסות תלויות שיחרגו עוד יותר מקו הבניין, שגם כך צמוד לגמרי לבניין והמגרש ברחוב הפורצים 22 – הרי שיש לכך התנגדות נחרצת.
11. יודגש כי אין בהתנגדות זו בכדי לפגוע או לגרוע מכל זכות או טענה או תביעה אן כל סעד אחר הקיימים למתנגד.

אני מצהיר/ה כי זה שמי, זוהי חתימתי, והעובדות בתצהיר הן אמת: ..

חתימה

אני החתום מטה עו"ד עדי שרון מס' רשיון 45454 כתובת גניאל 31 ת.ז. 053626594 מאשר בזה כי ביום 10/11/24 הופיעה בפניי אליזבת 31 ולאחר שהזדהה/תה בפניי, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/עליה לומר/דבר אמת שאם לא כן ת/יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה בפני על תצהירו זה

שלום דאר, עו"ד
SHALOM DAR, Adv
חתימה וחותמת

תוכן עניינים

מספר	שם הנספח	עמוד
1	יפוי כוח	12
2	תשריט	14

נספח 1

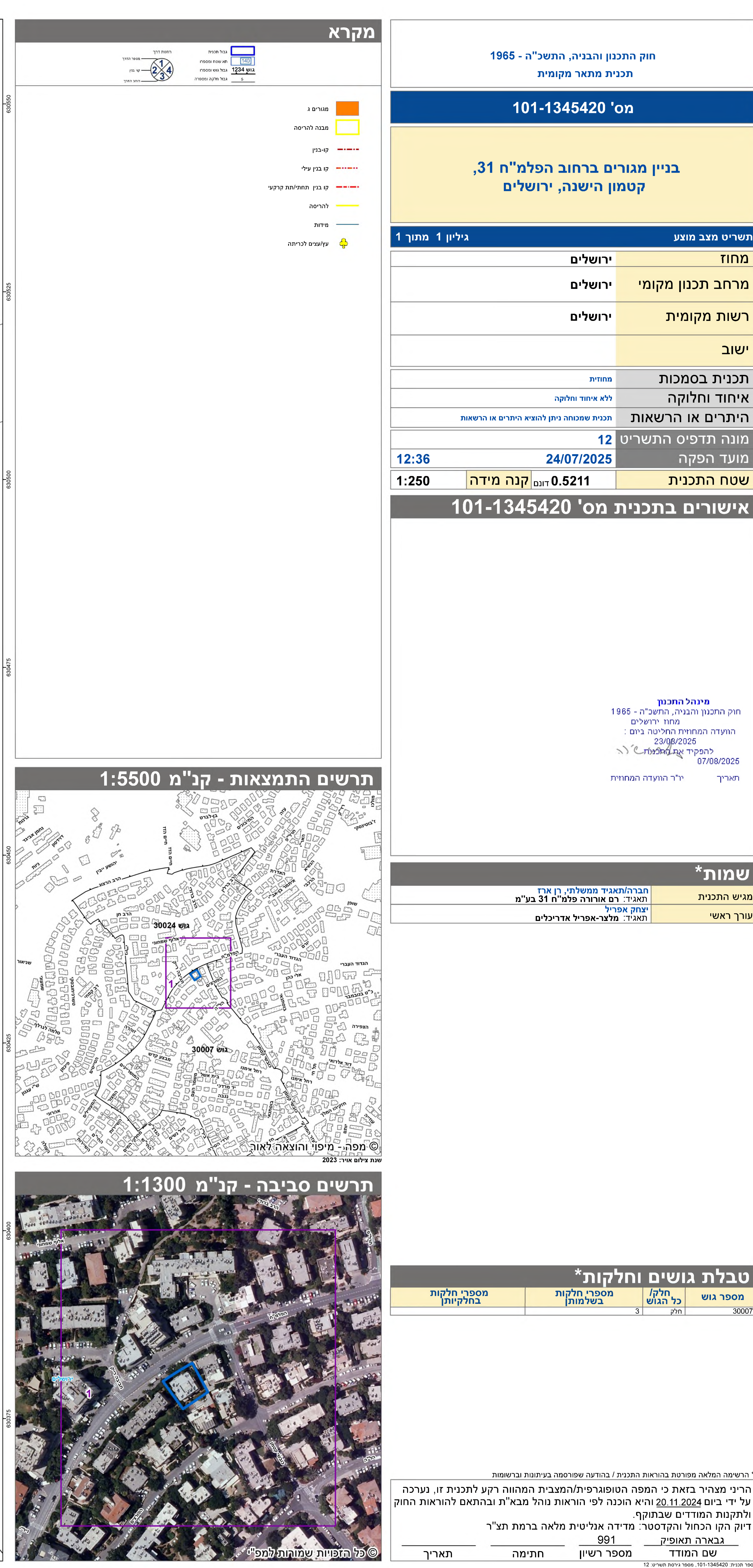
עמוד 12 בלבד

יפוי כוח

נספח 2

עמוד 14 בלבד

תשריט



יפוי כח

אני הח"מ ד. י. ג. ז. ס. 59463505 ממנה ומיפה את כוחם של עו"ד שלום דאר ואו יובל ניסים להיות בא כחי ותכנן והחוקי בעניין בחינת האפשרות להגשת התנגדות לבנייה אשר נמצאת במגרש סמוך (הפלמ"ח 31 בירושלים) וככול ונדרש להגישא לרבות הליכים משפטיים וניהול מו"מ ככול וידרש ואו כל דבר גלוה בדנו :

- לייצג אותי או להופיע ולטעון במקומי לרבות ללא נוכחותי בכל הליך משפטי או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להתפטר, למסור לבוררות ולהגיש בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
- לדרוש, לתבוע, לנהל משפט ו/או כל הליך משפטי ו/או מעין משפטי ו/או לנהל מו"מ ו/או בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מגניות, סחירות, בין מוטלטלין ובין נכסי דלא נידי, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
- לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפטר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
- להתפטר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתבי טענות ותגובות, לייצג אותי בבוררות באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון.
- לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
- בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמור, לחסוך, למסור לבוררות להתפטר בנוגע לחשבונות, חשבוים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשבון תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בעניין.
- בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
- להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקופת גומלין, להתפטר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון וראוי.
- לצע להוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולבטל את החוזה כפי שבא כח ימצא לנכון.
- להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמנים, או בתוקף כל סמכות של מנחות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
- להסכים להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כח.
- למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזה, התחייבות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כח ימצא לתמאים כדי להוציא מן הכח או הפועל את הכוחות הנסתרים ביפוי כח זה לבא כח.
- בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שייגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקופה בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כנייל ולהצביע בהן.
- לנסח לחתום ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
- לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או תביעות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
- להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
- למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלא מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כח ימצא לנכון ולהעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
- לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
- בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון ו/או להשתתף בעשיית וסדור של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כנייל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ועיל כליל עשיתי זאת בעצמי, אלמלא יפוי כח זה.
- והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כח או כחתי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם ליפוי כח זה, ועשה או תעשה, יגרס או יגרמו לעשות בתוקף יפוי כח זה.

ולראיה באתי על החתום

הריני לאמת את חתימת מרשי

תאריך: 25/10/12

שלום דאר, ער'ד
SHALOM DAR, Adv.
L.N. 454 מ.ר.

~~L.N. 1435454-7.2~~

יפוי כח

אני הח"מ _____ מונה 015276751
עו"ד שלום דאר /או יובל ניסים להיות בא כחי הנכון והחוקי בעניין בחינת האפשרות להגשת התנגדות לבנייה אשר נמצאת במגרש סמוך (הפלמ"ח 31 בירושלים) וככול ונדרש להגיש לרבות הליכים משפטיים וניהול מו"מ ככול וידרש /או כל דבר נלווה בנדון:

- לייצג אותי או להופיע ולטעון במקומי לרבות ללא נוכחותי בכל הליך משפטי, לרבות בוררות או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להתפשר, למסור לבוררות ולהגיש בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
- לדרוש, לתבוע, לנהל משפט ו/או כל הליך משפטי ו/או מעין משפטי ו/או לנהל מו"מ ו/או בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, סחורות, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא נידוי, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
- לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
- להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתי טענות ותגובות, לייצג אותי בבוררות באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון.
- לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
- בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשובים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשבו תביעה או סכסוך, הכל כפי שידרש בעניין.
- בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
- להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון וראוי.
- לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אחיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כחי ימצא לנכון.
- להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמנים, או בתוקף כל סמכות של נמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
- להעסיק להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כחי.
- למשוך, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנסתרים בייפוי כח זה לבא כחי.
- בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.
- לנסח לחתם ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
- לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
- להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
- למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולהעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
- לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
- בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון ו/או להשתתף בעשיית וסדור של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני וביניהם בעניינים כנ"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא ייפוי כח זה.
- והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם לייפוי כח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף ייפוי כח זה.

תאריך: 15/10/25
שלום דאר, עו"ד
SHALOM DAR, Adv.
ח.מ. 015276751

ולראיה באתי על החתום
הריני לאמת את חתימת מרשי
היום: 15/10/25

**הנדון: התנגדות להפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1345420
שם התכנית: בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים**

הנני יונה ויל ת.ז. 015276751, בעל דירה הנמצאת ברחוב **ברחוב הפורצים 22** טלפון 0544-909527, באמצעות בא כוחי, מתכבד להגיש התנגדות לגבי התוכנית שבנדון הואיל והבניין בו אני גר מושפע באופן ישיר בתחומי התוכנית המוצעת שבנדון (להלן: "המתנגד"), החתום/ה מטה, לאחר שהוזהרתי כחוק, מצהיר/ה בזאת ומאשר/ת בחתימתי כי אני מתנגד/ת לתוכנית זו מהטעמים הבאים:

מבוא: מטרת תוכנית מתאר מקומית מס' 101-1345420 היא להסדרת מסגרת תכנונית להריסה ובניה מחדש של בניין מגורים קיים בן 3 קומות והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה, ברחוב הפלמ"ח 31, בשכונת קטמון הישנה.

עיקרי התוכנית:

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים ג'.
2. קביעת קווי בניין למגרש.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות לבינוי של בניין אחד בגובה 6 קומות מעל מפלס הכניסה, וקומה מתחת למפלס הכניסה.
5. קביעת סך יחידות דיור ל 19.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
8. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

בדברי ההסבר לתוכנית צוין:

התכנית חלה במגרש בשטח של 0.52 דונם בשכונת קטמון הישנה ברחוב הפלמ"ח. במצב התכנוני המאושר קיים בניין בן 3 קומות המיועד להריסה ולבינוי חדש במסגרת זכויות מתוקף תמ"א 2/38. התכנית מסדירה מסגרת תכנונית לבניית בניין מגורים בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה, קומה מתחת למפלס הכניסה וחניון תת"ק. סה"כ מוצע בתכנית כ-19 יחידות דיור.

צילום המבנים



תכנית מס': 101-1345420 - שם התכנית: בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219966

קואורדינאטה Y 630453

1.5.2 תיאור מקום רחוב הפלמ"ח 31

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30007	מוסדר	חלק	3	

תכנית מס': 101-1345420 - שם התכנית: בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>5166</u> / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	687	1586		16/07/1959

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	520	100
סה"כ	520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	521.1	100
סה"כ	521.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. מרפסות: 1.1. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת המרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 1.2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה. 1.3. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 1.4. מרפסות זיז יהיו בעומק של 2 מ' לכל היותר. 1.5. יותרו עמודים, קורות ומסגרות בנויות עבור המרפסות המשמשים כחלק מאלמנט החזית של המרפסות בדומה למופיע בנספח הבינוי. 2. חניונים תת-קרקעיים ומרתפים: 2.1. מעלית הכניסה לחניון תשולב בבינוי ותתוכנן כחלק מנפח הבינוי ועיצוב החזית. תותר גמישות במיקום המעלית לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. 2.2. יותר לעת הגשת היתר בניה כניסה לחניון ברמפה בצמוד לגבול המגרש. 3. בניה נוספת במגרש: 3.1. לכל יחידת דיור יוקם מחסן בשטח שלא יפחת מ 6 מ"ר. 3.2. תותר הקמת בריכת שחייה על גג הבינוי ובשטח החצר. בדופן הבריכה יותקן מעקה בנוי תקני בגובה הנדרש, ומעליו תותר תוספת מעקה קל תקני. 4. קירות פיתוח 4.1. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. 4.2. מעל לגובה הקיר תותר גדר מתכת תקנית. למבנים למתקנים טכנים וארונות תשתיות יותר גובה הקירות הנדרש ע"י הרשויות גם אם הם ממוקמים בגבול החלקה. 4.3. למען הסר ספק על קיר הפיתוח הפונה כלפי פנים המגרש לא תחול הוראה זו.
ב	הריסות ופינויים סימון מהתשריט: מבנה להריסה 1. מבנה להריסה- המבנה/גדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.
ג	ניהול מי נגר 1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.

הוראות כלליות**גמישות לתכנית :**

1. יותר שינוי מפלס הכניסה הקובעת למגורים כל עוד המפלס שייקבע לא יהיה מעבר ל-1 מ' גובה ממפלס הרחוב הסמוך בנקודות הכניסה למגרש.

2. יותר שינוי של +1 מ' מגובה הבניין המצוין בטבלה מס' 5 ובנספח הבינוי.

חיזוק מבנים, תמ"א 38 :

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה. על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים (עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
3. היתר לשינוי ייעוד ו שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
19 (1)	20.5 (2)	6	5 (3)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	180	1480	450	1070	521.1	הפלמ"ח 31	1	מגורים	ג' מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הוראות טבלה 5:

א. יותר ניווד שטחים עקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך, במסגרת מספר הקומות המותר.

ב. יותר ניווד של שטחים עקריים לשטחי שירות.

ג. לא יותר ניווד שטחים ממרפסות לשימושים אחרים

ד. שטחי השירות כוללים שטחים להקמת מ"ד ליחידות הדיוור. ככל שפתרון המינון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי שירות (שטחי הממ"דים שבוטלו) לשטח עיקרי למגורים בהיקף של עד 12 מ"ר לכל יחיד אשר מוצע עבורה ממ"ק

ה. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקטנת מס' יחיד הכולל בשיעור של עד 5 יחיד.

(2) גובה המבנה מתייחס למפלס פני הגג, מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה, מתקנים טכניים וחדרי יציאה לגג ממדרגות וממעלית.

(3) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה ושטחים בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) א. יותר מרפסות זיזיות בשטח מעל 12 מ"ר, שטחן יחושב מתוך השטחים למרפסות. ב. יותר מרפסות כלואות בין 3 קירות, שטחן יחושב מתוך השטחים למרפסות.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.1.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי בהליך הרישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה תיאום נספח סביבתי לשלב העבודות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיו בתכניות העבודה. 2. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.

מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2025007

שהתקיימה ביום ראשון, כ"ג אדר תשפ"ה, 23/03/25

15. תכנית 101-1345420 - בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים

חברים שנכחו: דן קינן, חיים כהן, שולמית מונסנגו

החלטה

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

1. הוועדה בחנה את נפחי הבינוי המוצעים בתכנית בהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב למושבות ומצאה כי נפחי הבינוי המוצעים אינם מהווים חריגה משמעותית ממדיניות תכנית האב למושבות בהתייחס למאפייניו הטופוגרפיים של המגרש וכן בהתייחס לתוצר התכנוני המתקבל הכולל מבנה חדש הכולל חניון תת קרקעי.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית.
3. מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים.
5. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה

המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

8. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

נימוקי ההתנגדות:

1. השפעות עתידיות שליליות של הקידוחים והחפירה המתוכננים על יציבות הבניין ברחוב הפורצים 22:
 - א. ראשית יובהר כי הבניין ברחוב הפורצים 22, הוא בניין לשימור, שנבנה לפני 100 שנים, כאשר הבנייה ללא יסודות עמוקים וללא בטון במעטפת – אלא באופן של אבנים כבדות שמשלבות. לכן קיים חשש בלתי מבוסס שחפירה כל כך עמוקה וקרובה כפי שמוצע ברחוב הפלמ"ח 31, תזעזע את הבניין ואת היציבות של המבנה שברחוב הפורצים 22 באופן מסוכן.
 - ב. כתנאי למתן היתר הבנייה והיתר חפירה, יש לבצע בדיקת קרקע ובדיקה הנדסית של מומחה בתחום השימור והקונסטרוקציה עבור המבנה ברחוב הפורצים 22 אשר נמצא בסמוך.
 - ג. ממצאי בדיקת הקרקע והבדיקה הנדסית יובאו לאישור מהנדס העיר כתנאי לאישור היתר בנייה והיתר חפירה.
 - ד. בתוכנית צוין כי היתר הבנייה יהיה כרוך במבדקים בדבר הצורך בחיזוק המבנה המוצע בפני רעידות אדמה ו"עמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה". מאחר וכאמור, הבניין המוצע ברחוב הפלמ"ח 31 נמצא בסמיכות ונושק ממש לבניין ברחוב הפורצים 22, יש לדרוש את התנאי הנ"ל גם לגבי הבניין לבניין ברחוב הפורצים 22.
 - ה. יש לחייב מתן שיפוי על כל פגיעה כלשהי במבנה ברחוב הפורצים 22.
 - ו. יש לחייב פיקוח של מומחה על תהליכי העבודה לכל אורכם במטרה לאתר ולהתריע על חשש לפגיעה כלשהי במבנה או באחת מיחידותיו בשל הסכנות שנמנו לעיל.
 - ז. יש לדאוג לביטוח בגין הפרויקט ככול ותפגע הדירה ו/או הבניין של המתנגד, בגין רעידות, סדקים, קרינות, אסתטיקה של הבית והוא יפוצה בהתאם.
2. נדרש לקבוע בהוראות התכנית, הוראות לעניין אופן הביצוע, הנחיות לרעש מותר, שעות עבודה, אבק ולכלוך:
 - א. מטרד זיהום אוויר
 - ב. מטרד רעש
 - ג. חסימה משמעותית של אור טבעי
 - ד. לאור חזית הבניין ברחוב הפלמ"ח 31 אשר בסמיכות לבניין ברחוב הפורצים 22, דרוש לקבוע בהוראות התכנית שלא יופנו מערכות פולטות אוויר, רעש ומזגנים, מפוחי מרתפי חנייה ושחרור עשן לחזית הבניין הפונה לפורצים 22.
 - ה. אקוסטיקה וזיהום אוויר – יש ליצור גדרות לצמצום הבעיה ובעיקר כאשר יש אנשים מבוגרים בבניין.

3. חשש לפגיעה וגרימת נזק בגין מי נגר ולכן יש לחייב את התוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 להסדיר את מי הנגר בתחומה ללא אפשרות לזרימת מי נגר למבנה והמגרש ברחוב הפורצים 22. יודגש כי ההתייחסות לעניין "מי הנגר" אינה ברורה לגמרי: לא ברורה הכוונה בציון "בתקופת חזרה של 1:50 שנים", וזאת, כפי שנכתב בתוכנית, במטרה למנוע שיטפונות. במקום אחר בתוכנית (סעיף 6, הוראות נוספות, סעיף 6.1.1) רשום: "תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התוכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח." מעבר לניסוח הלא ברור, חשוב לציין כי גם בבניין הנוכחי ברחוב הפלמ"ח 31 היו בעיות של זרימה אל הבניין ברחוב הפורצים 22, זרימה שיצרה הצפה. לכן, עם הכפלת ויותר של יחידות הדיוור, הסכנה תהיה גדולה שבעתידים.
4. חשש לפגיעה וגרימת נזק בגין מעבר תשתיות גיחון וחשמל בסמוך או תחת הבניין של המבנה ברחוב הפורצים 22 לאור הטופוגרפיה והסמיכות לבניין ברחוב הפלמ"ח 31.
5. חשש לפגיעה וגרימת נזק בזמן ביצוע חפירת היסודות ברחוב הפלמ"ח 31, ולרבות פגיעה וחדיירה אל תוך בור המים שמתחת לבניין במבנה ברחוב הפורצים 22.
6. התכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 חורגת מתכנית האב: בתכנית אב מופיע קו בניין אחורי של בין 5-7 מטר, ולעומת זאת בתוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 נצמדת 2 מטר לחלקה ולדירה בקומת קרקע שבנויה בדופן החלקה ברחוב הפורצים 22.
7. העדר התייחסות להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מיום 23.3.25 כפי שמופיעה בתוכניות ("החלטות מוסדות התכנון") בעניין המשמעות שלהם לתוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31 לגבי למבנה והמגרש ברחוב הפורצים 22.
8. תקן חניה (לאור הוראות, טבלה 5) בתוכנית הבניין (הוראות, טבלה 5). בנדון צוין: "לעת מתן היתר בניה, תותר תוספת קומות חנייה ושטחים בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה". האם תקן זה קיים לגבי התוכנית המוצעת ברחוב הפלמ"ח 31? ככול וכן, ולאור החשש לפגיעה (עקב הסמיכות והקרבה) במבנה והמגרש ברחוב הפורצים 22, יש להקפיד על קיומו באופן המינימלי ביותר ללא תוספות נוספות מצד הקבלן.
9. בתוכניות דובר לכאורה על היתר לבנות בריכה על הגג או בשטח המשותף – קיימת התנגדות בכל תוקף! באזור המגורים במבנה ברחוב הפורצים 22, יש צפיפות גדולה מאוד ודבר יגרום מטרדי רעש בלתי נסבלים. יתרה מכך, יש חשש בלתי מבוטל להחרפת הבעיה של "מי הנגר" ולכן יש למנוע זאת, בגין הגדלת גורמי סיכון נוספים על אלה הקיימים.
10. מרפסות זיז וחריגה מגבולות בניין - בתוכניות מדובר במספר מקומות על "מרפסות זיז" האמורות לבלוט "בעומק של 2 מ' לכל היותר" מקו הבניין. לפי הוראות טבלה 5, סעיף 5: "א. יותרו מרפסות זיזיות בשטח מעל 12 מ"ר, שטחן יחושב מתוך השטחים למרפסות. ב. יותרו מרפסות כלואות בין 3 קירות, שטחן יחושב מתוך השטחים למרפסות". עניין זה לא ברור בעליל: ככול ומדובר במרפסות תלויות שיחרגו עוד יותר מקו הבניין, שגם כך צמוד לגמרי לבניין והמגרש ברחוב הפורצים 22 – הרי שיש לכך התנגדות נחרצת.
11. יודגש כי אין בהתנגדות זו בכדי לפגוע או לגרוע מכל זכות או טענה או תביעה אן כל סעד אחר הקיימים למתנגד.

אני מצהיר/ה כי זה שמי, זוהי חתימתי, והעובדות בתצהיר הן אמת.:

חתימה

אני החתום מטה עו"ד _____ מס' רשיון _____ כתובת _____ ת.ז. _____
מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני _____ ולאחר שהזדהה/תה בפני, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/עליה לומר דבר אמת שאם לא כן ת/יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה בפני על תצהירו זה

שלום דאר, עו"ד
SHALOM DAR, Adv.
מ-15554 חתימה וחותמת

תוכן עניינים

מספר	שם הנספח	עמוד
1	יפוי כוח יונה	12
2	תשריט	14

נספח 1

עמוד 12 בלבד

יפוי כוח יונה

יפוי כח

אני הח"מ _____ 015276751 שלום דאר
 עו"ד שלום דאר /או יובל ניסים להיות בא כחי הנכון והחוקי בעניין בחינת האפשרות להגשת התנגדות לבנייה אשר נמצאת במגרש סמוך (הפלמ"ח 31 בירושלים) וככול ונדרש להגיש לרבות הליכים משפטיים וניהול מו"מ ככול וידרש /או כל דבר נלווה בנדון:

1. לייצג אותי או להופיע ולטעון במקומי לרבות ללא נוכחותי בכל הליך משפטי, לרבות בוררות או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להתפשר, למסור לבוררות ולהגיש בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת /או נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
2. לדרוש, לתבוע, לנהל משפט /או כל הליך משפטי /או מעין משפטי /או לנהל מו"מ /או בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, סחורות, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא ניידי, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
3. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
4. להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתי טענות ותגובות, לייצג אותי בבוררות באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת /או נדרשת בנדון.
5. לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
6. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשבים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשבו תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בעניין.
3. בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון וראוי.
5. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אחיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כח ימצא לנכון.
6. להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמנים, או בתוקף כל סמכות של נמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
7. להעסיק להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כחי.
8. למשוך, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנסתרים בייפוי כח זה לבא כחי.
9. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.
12. לנסח לחתום ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
13. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
14. להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
15. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולהעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
16. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
33. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון /או להשתתף בעשיית וסדור של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כנ"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ועיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא ייפוי כח זה.

והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם לייפוי כח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף ייפוי כח זה.

תאריך: 15/10/25

שלום דאר, עו"ד
SHALOM DAR, Adv.
 ת.ד. 45454
 י"מ

ולראיה באתי על החתום

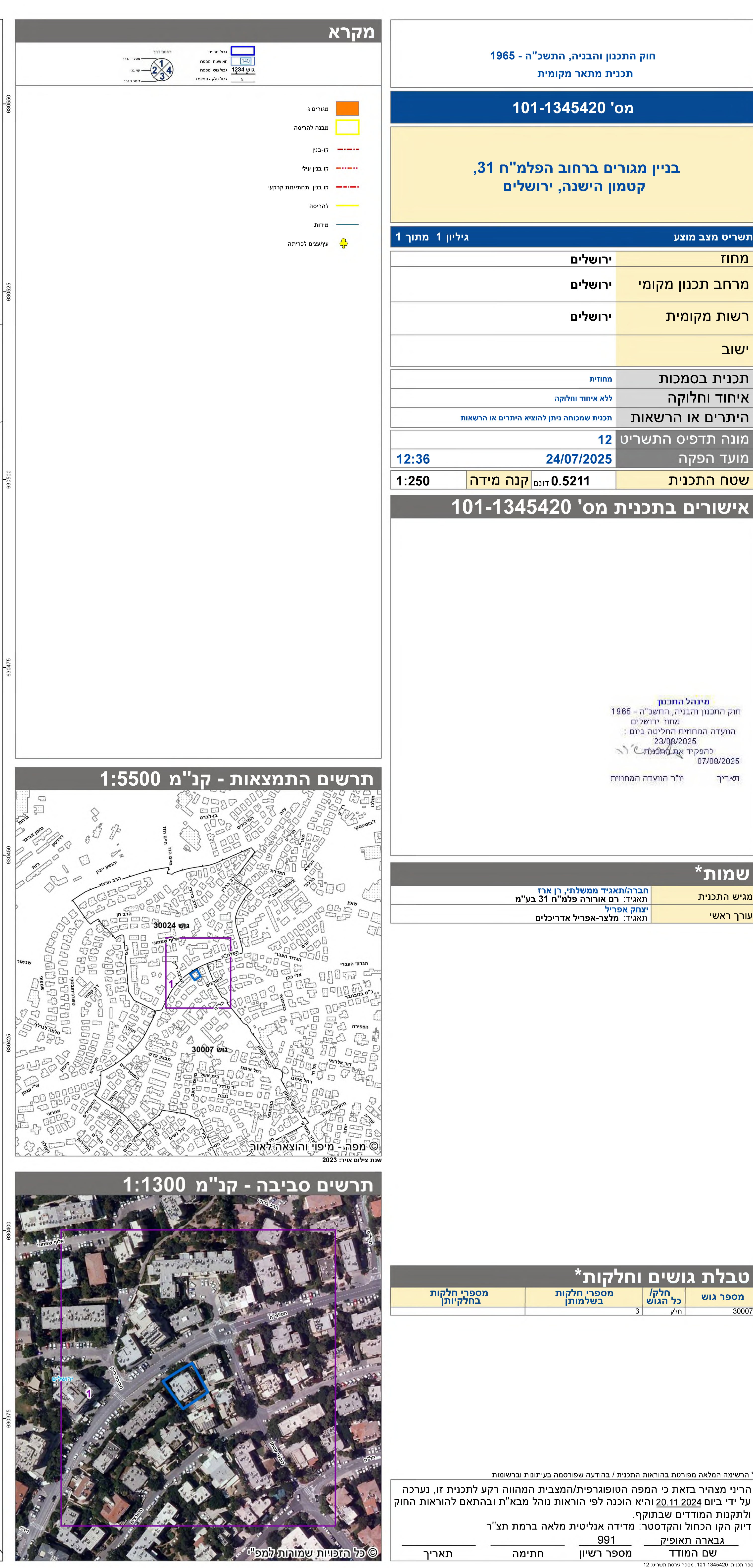
הריני לאמת את חתימת מרשי

היום: 15/10/25

נספח 2

עמוד 14 בלבד

תשריט



יפוי כח

אני הח"מ _____ מונה 015276751
עו"ד שלום דאר /או יובל ניסים להיות בא כחי הנכון והחוקי בעניין בחינת האפשרות להגשת התנגדות לבנייה אשר נמצאת במגרש סמוך (הפלמ"ח 31 בירושלים) וככול ונדרש להגיש לרבות הליכים משפטיים וניהול מו"מ ככול וידרש /או כל דבר נלווה בנדון:

- לייצג אותי או להופיע ולטעון במקומי לרבות ללא נוכחותי בכל הליך משפטי, לרבות בוררות או מעין משפטי, לתבוע, להתנגד, להתפשר, למסור לבוררות ולהגיש בקשות, תצהירים, צווים, כתב הגנה, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון ובכל עניין שבו יש לי או תהיה לי נגיעה בכלל זה בפני כל מוסד משפטי או מעין משפטי.
- לדרוש, לתבוע, לנהל משפט ו/או כל הליך משפטי ו/או מעין משפטי ו/או לנהל מו"מ ו/או בוררות, לקבל, לגבות, או להחזיק סכומי כסף, בטחונות, חובות, מניות, סחורות, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא נידוי, השייכים לי בהווה או שיהיו שייכים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד.
- לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, התחייבות או אישור או פשרה לשם הוצאה לפועל של כל פעולה, לשלם, לוותר או להתפשר באשר לכל תשלום או חוב המגיע לי או שאני חייב בו או בכל תשלום או חוב שאתחייב בו או שיגיע לי בעתיד.
- להתפשר או למסור לבוררות בשמי ובמקומי בכל סכסוך כלשהו, אשר יש לי בהווה או שיהיה לי בעתיד. לנהל בוררות בשמי ובמקומי, להגיש כתי טענות ותגובות, לייצג אותי בבוררות באופן מלא, לחתום בשמי על מסמכים בבוררות, להגיש בקשות, תצהירים וצווים, לחקור בשמי ובמקומי בעדויות ובחקירות נגדיות וכן כל פעולה אחרת ו/או נדרשת בנדון.
- לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל מוסד, בית משפט, בורר, פקיד או רשות מוסמכת, או בפני כל רשות אחרת ולחתום ולעשות כל פעולה כדי להוציא לפועל כל דבר הקשור לענייני בפני רשויות אלו.
- בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמר, לחסל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשובים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשבו תביעה או סכסוך, הכל כפי שידרש בעניין.
- בשמי ובמקומי לתבוע, לדרוש ולהגיש בקשות ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
- להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כח ימצא לנכון וראוי.
- לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אחיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כחי ימצא לנכון.
- להשתמש בכל כח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או השותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמנים, או בתוקף כל סמכות של נמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
- להעסיק להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הנתנים ביפוי כח זה לבא כחי.
- למשוך, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר ולחתום על כל מסמך בעניין הנדון ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות הנסתרים בייפוי כח זה לבא כחי.
- בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות ולהשתתף בכל אספות בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.
- לנסח לחתם ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או בקשות בפני כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
- לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
- להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.
- למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולהעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
- לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפוי כח בלתי חוזרים, לחייב אותי ואת באי כוחי בהתחייבויות כלשהן.
- בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר בעניין הנדון ו/או להשתתף בעשיית וסדור של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני וביניהם בעניינים כנ"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא ייפוי כח זה.
- והנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלו, או סוכן או סוכנות שלו שימונה או ימונו על ידו בהתאם לייפוי כח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף ייפוי כח זה.

תאריך: 15/10/25
שלום דאר, עו"ד
SHALOM DAR, Adv.
ח.מ. 015276751

ולראיה באתי על החתום
הריני לאמת את חתימת מרשי
היום: 15/10/25

6/10/25

לכבוד
וועדה מחוזית
מחוז ירושלים

הנושא: התנגדות לתכנית מס' 101-1345420 ברחוב הפלמ"ח 31

שלום רב,
מינהל קהילתי גינות העיר מתכבד להציג את עמדת הפורום האורבני של גינות העיר לגבי התכנית שבנדון, על מנת שהתכנית תעמוד במדיניות שנקבעה לשכונה והשפעתה עליה תהיה חיובית.

1. כללי

התכנית ברחוב הפלמ"ח 31 בלב שכונת קטמון הישנה מקודמת במתכונת של תמ"א 2/38. התכנית חורגת מכמה הנחיות של תכנית האב למושבות, גורמת לכריתת של כל העצים בחלקה ופוגעת באופי השכונה. בהמשך נפרט את כל הסיבות בגין אנו מהוועדה שלא לקבל את התכנית כפי שהיא ולדרוש ממגיש הבקשה להתאים את התכנית לאופי השכונה ולא לחרוג מההנחיות של תכנית אב למושבות.

2. מיקום התוכנית ומדיניות תכנית אב למושבות

התוכנית בתחום שכונת קטמון הישנה, באיזור 3 "עיבוי מרקם קיים" וחלה עליה מדיניות תכנית אב למושבות. עפ"י התכנית, החזית הצפונית של התכנית הינה חזית מסחרית פעילה.



תשריט מדרג שימור מתוך מסמכי תכנית אב למושבות

עפ"י טבלה 2.1.5 של זכויות לתוספת בנייה למגורים עבור איזור 3 וחלקה של 0.52 ד':

דרגת שימור מרקמי	גודל מגרש (מ"ר)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע (1)	תכנית (2) משטח תא השטח (3)	גובה מבנה (במטר) (4)	מספר קומות מירבי (5)	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				איחוד וחלוקה
	טור א'	טור ב'		טור א'	טור ב'	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי	
מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים	עד 500	145	165	33	16.5	19.5 כ"י	5	6 (4)	4	5
	501-600	155	175	35						
	601-700	165	185	37						
	701-1,000	180	210	40						
	1,001 ומעלה	195	215	45						

טבלה 2.1.5 מתוך מסמכי תכנית אב למושב

אחוזי בנייה מקסימליים: 175%.
מספר קומות מקסימלי: 6.
גובה מקסימלי: 19.5 מ'.

3. התכנית המוצעת

בניגוד להנחיות של תכנית אב, התכנית חורגת בחלקה מהוראות תכנית המדיניות, כדלקמן:

יעוד	שימוש	תאלי שטח	צפיפות / סכום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)		גובה סכנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספרי יח"ד	מסלפי קומות		קו בנין (מטר)				מילוי-בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	
					גודל מגרש מוחלט	עיקרי			שדות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחוזי		קדמי
מגורים 3	מגורים	1	הסלמיות 31	521.1	1070	490	180	1480	19 (1)	20.5 (2)	6	5 (3)	228 (5)	228 (5)		

טבלה 5 מתוך מסמכי התכנית

- התכנית מציעה הריסה של המבנה הקיים.
- מספר קומות: 6 - ללא חריגה.
- אחוזי בנייה: 291% < 175% (חריגה של 66% מהמדיניות!)
- גובה מוצע: 20.5 מ' (מעל הכניסה הקובעת). על אף הכתוב בטבלה 5 בהוראות התכנית, עפ"י מסמכי התכנית (חזיתות וחתיים) התכנית מגיעה לגובה של 21 מ' עד מעקה הגג ו-23.70 מ' עד מעקה פיר המדרגות יציאה למפלס הגג. חריגה של 4.20 מ' או 21% מהמותר.
- כריתה של כל העצים בחלקה.
- התכנית אינה מציעה חזית פעילה עפ"י המדיניות.

4. אחוזי בנייה

במקום אחוזי בניה 175% מותרים, התכנית מציעה חריגה משמעותית של 66% : 291% ללא סיבה מוצדקת וללא מטלת יזם לטובת השכונה והציבור. ולכן, המינהל מבקש מהוועדה לא לאשר את החריגה ולצמצם את הבינוי לאחוזי הבניה המותרים בלבד.

5. גובה הבינוי

התכנית לא חורגת במספר הקומות, אבל כן חורגת בגובה המבנה ביחס למפלס הרחוב. התכנית מציעה 6 קומות ללא חריגה מתכנית אב, אך מציעה פיר מדרגות מסיבי ויציאה לגג, שהוא מהווה קומה חלקית נוספת בחריגה במספר הקומות המותר. ולכן, גובה מוצע עד גובה המעקה 21 מ' (מעל הכניסה הקובעת) - על אף הכתוב בטבלה 5 בהוראות התכנית (כתוב גובה שגוי של 20.5 מ'). כמו כן, גובה המעקה של פיר המעלית ויציאה לגג מגיע ל-23.70 מ' בחריגה של 4.20 מ' או 21% מהמותר. בנוסף, התכנית חורגת עוד יותר מהמותר במדיניות: בגלל הפרשי טופוגרפיה, התכנית למעשה בפועל בגובה של 7 קומות ב-3 חזיתות. כמו כן, הגובה מהקרקע של התכנית $26.85 = 3.15 + 23.70$ מ' (חריגה של 38% מהמותר במדיניות.

המינהל מתנגד לחריגה בגובה ומבקש לצמצם את גובה הבינוי בהתאם למדיניות ל-6 קומות בכל חתר ובכל חזית של הבנין המוצע ועד 19.5 מ' גובה מקסימלי בכל חתר ובכל חזית של הבנין המוצע.



חזית דרומית מתוך מסמכי התכנית

6. חזית פעילה לרחוב

במקום לעמוד בהנחיות של תכנית אב וליצור חזית פעילה, התכנית מציעה את כל השירותים (פחי אשפה, כניסה לחניון, חניית אופניים וכו') על החזית הראשית של הבנין.



תכנית קומת קרקע מתוך מסמכי התכנית

המינהל מבקש לא לאשר תכנון הפוגע בחזית הרחוב ולבקש מעורך התכנית ליצור חזית פעילה / מסחרית עפ"י הנחיות תכנית אב לשכונה.

7. כריתת עצים בחלקה

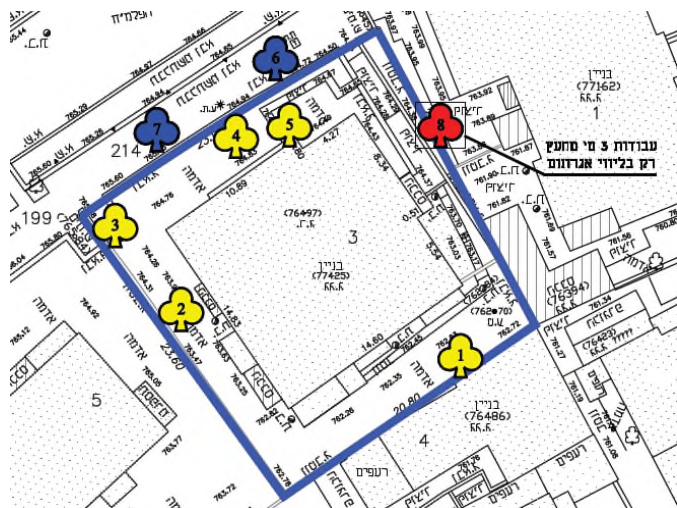
סקר העצים כולל 8 עצים. התכנית מציעה כריתה של 5 עצים מתוך 5 עצים בחלקה = 100%, שימור של עץ בוקר בחלקה שכנה ולא מתייחס ל-2 עצים בשטח הציבורי במדרכה - כאשר לא נדרש היתר כריתה לכריתתם.

מין העץ/פוליגון	ערכויות גבוהה מאוד	ערכויות גבוהה	ערכויות בינונית	ערכויות נמוכה	סה"כ
ברוש מצוי Cupressus sempervirens - צריפי			2		2
ליגוסטרם יפני Ligustrum japonicum			1		1
תות לבן Morus alba			3		3
סה"כ	0	0	6	0	6
סה"כ ב %	0%	0%	100%	0%	100%

ההמלצה	מס' פרטים	סה"כ ב %	סה"כ שווי ערך חליפי בש"ח
סה"כ עצים לשימור	1	17%	15,080
סה"כ עצים להעתקה		0%	
סה"כ עצים לכריתה	5	83%	18,718
סה"כ עצים בוגרים בשטח	6	100%	

מתוך סקר עצים של התכנית

מתוך סקר העצים עולה כי מדובר בעצים בערך גבוה מאד. התכנית החדשה לא מתאימה את עצמה לשימור העצים בחלקה. כמו כן, התכנית לא מציעה שימור לעצים ברשות הציבור (במדרכה) כי הם עצים בגודל שלא דורש היתר כריתה. זה מאפשר ליזם התכנית להחליט אם יכרות או לא עצים השייכים לרשות הרבים ולא בחלקה הפרטית!



מתוך סקר עצים של התכנית

במקום לשמר עצים התכנית מציעה שימור של עץ בוגר בחלקה סמוכה ולא מתייחסת ל-2 עצים על המדרכה, שנטעו בשדרוג רחוב הפלמ"ח לפני כ-4 שנים. יש לציין כי במקרה דומה ברחוב רחל אמנו 11, היזם כרת עץ על המדרכה ללא אישור על מנת לשרת את העבודות בחלקה הפרטית.

לסיכום, המינהל מתנגד בתוקף לכריתת עצים בוגרים ואיכותיים בחלקה התורמים לאיכות הנפך השכונתי. המינהל מתנגד בתוקף לפגיעה בעצים במדרכה ובמרחב הציבורי ומבקש מהוועדה לדרוש מעורך הבקשה לסמן את העצים מחוץ לחלקה הפרטית - עצים בחלקות סמוכות ובמדרכה - להיות מסומנים בצבע אדום בלבד (לא כחול). אין כל זכות לתכנית פרטית לפגוע בעצים ברשות הרבים!

8. סיכום

בניגוד להחלטה של הוועדה המחוזית בדיון של 23/3/25 המינהל מתנגד להחלטה של הוועדה ומבקש מהוועדה לעמוד על התכנית הקיימת ולדרוש מעורך הבקשה שינמק את הבקשה לתכנית.

- לצמצם את אחוזי בניה המוצעים ולעמוד במגבלה של המדיניות.
- לצמצם את גובה הבינוי ולחייב גובה של עד 6 קומות בכל חזית ובכל חתך ולדרוש לפחות נסיגות מתאימות.
- לצמצם את גובה הבינוי ולהגביל אותו לגובה המותר עפ"י המדיניות של קטמון.
- לחייב את עורך הבקשה להתאים את התכנון לעצים הוותיקים בחלקה ולסמן בצבע אדום את העצים ברשות הרבים/במדרכה.
- לחייב חזית פעילה על רחוב הפלמ"ח / חזית מסחרית.

מודים על התיחסות לעמדת מינהל קהילתי גינות העיר ומבקשים להיות מוזמנים - הודעה בדוא"ל - להשתתף לדיון בהתנגדויות ולהציג לפני הוועדה את עמדת המינהל והשכונה.

בברכה,

אדר' רונית לומברוז
יו"ר הפורום האורבני גינות העיר
חברת הנלה
מינהל קהילתי גינות העיר

מרכז הפורום האורבני ואיש קשר:
אדר' איליאס מסינס
מתכנן אורבני
מינהל קהילתי גינות העיר
בית יהודית
רחוב עמק רפאים 12 א ירושלים
מייל: elias@ginothair.org.il

תצהיר עו"ד

תצהיר עו"ד המאמת את העובדות בטופס התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר _____

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת כי מר/ גב' _____

מ.ז. _____ חתם על תצהיר ביום _____, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד _____

כתובת _____ טלפון _____

תאריך _____