

Yael AZOULAY-KORAKIN Adv.

SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.

DEBORAH AMAR Adv.

33 Jaffa St., Beit Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL

Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700

E-mail: yaelak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

סיון מושל-גונן, עו"ד

דבורה עמאר, עו"ד

רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109

טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700

מייל: yaelak.law@gmail.com

18 פברואר 26

א' אדר, תשפ"ו



לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
קריית העירייה
ככר ספרא 1
ירושלים

ג.נ.

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1299031 רח' ראשית חכמה 19, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מס' 1299031 (להלן: "התכנית המופקדת" או "התכנית") הכוללת בתחומה את חלקה 44, בגוש 30067 (להלן: "החלקה" או "הבניין" לפי העניין), ברח' ראשית חכמה 19 בירושלים.

המתנגדים הינם בעלי זכויות במקרקעין גובלים.

לכתב ההתנגדות מצ"ב:

* יפויי כח.

* תצהיר לתמיכה בהתנגדות.

1. כללי:

1.1 עניינה של התכנית המופקדת הינה תוספת של 2 קומות חדשות לבניין קיים: קומה רביעית ותוספת קומת מובלעת בחלל גג הרעפים לשם תוספת 2 יח"ד, ובסך הכול יכלול הבניין 7 יח"ד.

1.2 ייאמר בפתח הדברים, כי בשנת 2003 ניתן היתר בנייה מס' 19/287 (להלן: "הבקשה להיתר הקודמת") אשר אישר הריסת הבניין הקיים והקמתו מחדש בהתאם לתמ"א 10038, הכולל קומת מרתף ושלוש קומות מגורים מעל קומת המרתף + גג רעפים - ובסה"כ 5 יח"ד.

1.3 התכנית המופקדת משנה את תכנית 2874/ב בנושאים המפורטים בה וכן מחליפה את תכנית מתאר 62.

1.4 מגיש התכנית: מגיש התכנית הוא משה יוחנן סאלאוויציק בעל זכויות בחלקה.

2. המתנגדים:

המתנגדים הינם בעלי זכויות בבניינים הסמוכים לחלקה נשוא התכנית - רחוב ראשית חכמה 17 ו-21, אשר צפויים להיפגע באורח ניכר כפי שיפורט להלן, אם וככל שיאושר הבינוי מושא התכנית.

3. רקע פיזי ותכנוני:

3.1 כאמור, הבניין נשוא התכנית הוקם מחדש בשנת 2023 מכוח היתר בניה מס' 19/287 בהתאם להוראות תמ"א 38, במסגרתו אושרו 5 יח"ד בלבד. כפי שיפורט להלן, חלקים מהבניין שבוצע מכוח ההיתר הקודם אינם תואמים את ההיתר ואת המצב התכנוני המאושר, ובכלל זאת היעדר תפר בניה תקני לבניין 21, הקמת גדר ומעבר הפוגעים בבניין 17, וכן הגבהת מפלסי הבניין מעבר למותר.

3.2 לפיכך, התכנית המופקדת אינה תכנית "נקייה" המוסיפה זכויות על מצב חוקי, אלא תכנית המבקשת להוסיף "חטא על פשע" ולהחמיר את הכשלים שנוצרו בבניה שבוצעה תוך יצירת מצג שווא.

טעמי ההתנגדות:

4. העדר תפר בניה- פגיעה בבניין 21:

4.1 הבניין נשוא התכנית נבנה בעבר תוך אי שמירה על תפר בנייה חוקי בינו לבין הבניין הסמוך ברחוב ראשית חכמה 21, כאשר המבנה החדש נבנה בצמידות לבניין הקיים שלא בהתאם לתקנה 413, וזאת בניגוד להוראות החוק והתקנים החלים.

4.2 חריגה זו יצרה הצמדה פיזית אסורה ומסוכנת בין המבנים. כמו כן, בוצע שיווק ומכירה של יחידות הדיור בבניין באופן היוצר כיום מצב בלתי הפיך, כפי שיפורט להלן.

4.3 לכתב התנגדות זו מצורפת חוות דעתו מיום 26.01.26 של המהנדס, מר אנטולי בורושנסקי אשר ביקר במקום ביום 04.12.25 (להלן: "בורושנסקי"), ומסומנת כנספח 1.

4.4 חוות הדעת של המהנדס בורושנסקי קובעת מפורשות כי מדובר בבניין שאינו עומד בדין, וכי לא נשמר תפר חוקי כלשהו בין המבנים, ונקבע בין היתר: "נתבקשתי על ידי מר הורביץ לרשום מהו המרחק המינימלי הנדרש בין מבנים סמוכים, בהתאם לתקן 413 רעידות אדמה. לאחר ביקור בתאריך 4.12.25 במבנה, נבנה מבנה חדש בנין מספר 19 בצמוד למבנה של מר הורביץ (בניין 21-י.א) ללא תפר כפי שמחייב תקן 413 על מנת שישמר היציבות של כל מבנה לפי הסכמה ההנדסית שלו בעת רעידת אדמה."

המרחק המינימלי הינו לפי סעיף 403.2.5.2 תקן 413. $Z=0.1$ לכן הנוסחה לפי $5+250/H$ ס"מ. בניין שגובה הגג שלו תוכנן - 9.3 + צריך מרחק של 8.72 ס"מ.

הבניין השכן נבנה בפועל בגובה 14.5 + המרחק המינימלי צריך להיות 10.8 ס"מ.

במידה ורוצים להוסיף עוד 2 קומות מעל הקיים כלומר מבנה בגובה כולל של 21.5 מ' המרחק המינימלי שצריך להתרחק הינו: 13.6 ס"מ מה שלא קיים בפועל כיום, כיום המבנים צמודים.

...

המבנה שנבנה כיום ליד המבנה של מר הורביץ, לא הורחק כנדרש לפי תקן 413. (הדגשות במקור).

4.5 המהנדס בורושנסקי ממליץ בסוף חוות דעתו לבצע תפר יזום של לפחות 13.6 ס"מ ולהרחיק את המבנה החדש שנבנה בצמוד למבנה של הורביץ, בניין 21, עוד מוסיף המהנדס כדלקמן: "מהמצב הנוכחי היום בשטח, כפי שנבנה המבנה החדש מבנה 19, על מנת לקבל תפר תקני, יש לבצע ניסור/הריסה של 13.6 ס"מ לפחות ולפי חישוב מהנדס קונסטרוקציה מהבנה ניתן לבצע זאת

על ידי פרט של מהנדס קונסטרוקציה מוסמך וליווי שלו. כדי לשמור על יציבות ותקינות המבנים בעת רעידת אדמה".

4.6 יאמר, כי אמנם לפי המלצת המומחה יש לבצע ניסור/ הריסה לצורך יצירת תפר תקני, אך נראה כי המלצה זו אינה ישימה, שכן הדירות שנבנו מכוח הבקשה להיתר הקודמת שווקו ונמכרו לצדדים שלישיים, ומדובר כיום במבנה מאוכלס. ביצוע ניסור של 13.6 ס"מ לפחות כדרישת התקן, יחייב חדירה לדירות פרטיות, פגיעה בשלד הבניין, וייצור סיכון.

4.7 כמו כן, עצם הבניה המבוקשת, תוספת 2 קומות מעל המבנה הקיים, תחמיר באופן מהותי את המצב הבלתי חוקי והבלתי הפיך שנוצר, ויעמיק את הפגיעה בבניין 21, **באופן שבו אין לאפשר כי החוטא ייצא נשכר מהמעשה הבלתי חוקי שבוצע.** תוספת הגובה תגדיל את העומסים על המבנה שנבנה ללא תפר תקני, בניגוד לתקנה 413, **ותחריף את הסיכון ליציבות שני המבנים בעת רעידת אדמה או אירוע חריג.** אישור התכנית במתכונתה הנוכחית משמעו הכשרת ליקוי קונסטרוקטיבי חמור והעצמתו, תוך יצירת סכנה ממשית לשלום הדיירים ולשלמות הרכוש לפי דרישת החוק, מבלי שניתן מענה הנדסי ישים לדרישת יצירת תפר בנייה כנדרש.

5. בניית גדר ומעבר תוך פגיעה בנגישות-פגיעה בבניין 17:

5.1 באופן מקורי, היה מעבר משותף לשני הבניינים ללא גדר מפרידה ביניהם.
5.2 במסגרת הבקשה להיתר הקודמת הוקמה גדר באופן שאינו תואם את ההיתר שניתן, וזאת תוך יצירת מעבר צר ובלתי סביר, הגורם לפגיעה ממשית בבניין הסמוך ברחוב ראשית חכמה 17, לרבות פגיעה בשימוש הסביר במקרקעין ובנגישות אליהם.
מצ"ב תמונות של המקום לפני ואחרי ומסומן **כנספח 2.

5.3 רוחב המעבר שנוצר בפועל בבניין 17 הוא כה מצומצם עד כי לא ניתן להעביר בו אפילו עגלת ילדים, דבר המעיד על אי התאמה מהותי לתקני נגישות ולדרישות הבטיחות הבסיסיות.

5.4 לכתב התנגדות זו מצורפת חוות דעתו של מורשה נגישות מתו"ס, מר אבי עדי, מיום 28.01.26,

ומסומנת כנספח 3א.

5.5 בחוות הדעת קובע מר אבי עדי, כי המעבר שנוצר בעקבות הקמת הגדר אינו עומד בתקנות הנגישות וקובע: "מעבר המשותף של שני הבניינים אמור להיות במרווח של 190 ס"מ. רק כך המעבר משמש "מעבר נגישות" עבור שני הבניינים הנ"ל. לפי חוק הנגישות, המעבר אמור להיות במרווח של 130 ס"מ.. הקיר המפריד יוצר מעבר של 70 ס"מ בלבד בבניין 17, סותר את האישור שלי ואת תקנות הנגישות. זה נוגד לחלוטין את "חוק הנגישות", וכן הוא מסכן את הדיירים של שני הבניינים".

5.6 יודגש, כי בשנת 2016, מר אבי עדי כמורשה נגישות מתו"ס, נתן אישור לטופס 4 ותעודת גמר לבניין. האישור ניתן על בסיס הנחיות שבוצעו במקום ובהסתמך על קיומו של מרווח תקני במעבר משותף בין בניינים 17 ו-19. בניית הגדר שבוצעה לפני כשנה וחצי, וזאת לאחר שהמעבר היה פתוח כ-8 שנים- הבניה ביטלה הלכה למעשה את התנאים שעל יסודם ניתן האישור להיתר של בניין 19 וקבלת טופס 4 לבניין 17.

**** העתק אישור למתן טופס 4 ותעודת גמר של מר אבי עדי מצורף ומסומן כנספח 3ב.**

5.7 לעניין החובה לשמור על מעבר תקני לכניסה לבניין, ראו ערר 1129/18 דרורית וגנר נ' הועדה במקומית לתו"ב ירושלים [פורסם בנבו: 13.02.2020], שם נקבע בין היתר על תיקון בקשה

להיתר כדי להבטיח שמירה על מעבר תקני לכניסה המקורית של הבניין, לאחר שנמצא כי תוספת בנייה פגעה בגישה זו: "בהחלטתה מיום 7.10.18 קבעה וועדת הערר כדלקמן: "...טענה נוספת המועלית בערר 1129/18 עוסקת בגישה למבנה מהכניסה המקורית במפלס הקרקע (יצויין שאין מחלוקת כי כיום הגישה העיקרית מתבצעת ממפלס קומה ב' באמצעות גשרון לרחוב הנטקה). בהיבט זה התברר במהלך הדיון שבבקשת ההיתר נפל פגם בכך שלא סומנו עמודי הגשר הבנוי בחלקה. המשמעות, אשר עליה לא היתה מחלוקת במהלך הדיון, היא כי תוספת השטח העיקרי המוצעת בבקשת ההיתר שבפנינו בחזית המזרחית – אף שהיא תואמת את הוראות התכנית החלה על המקרקעין – יוצרת קושי בגישה לכניסה המקורית של הבניין בקומת הקרקע. בהיבט זה מתקבל ערר 1129/18 ויש לתקן את בקשת ההיתר על מנת לשמור מעבר תקני לכניסה לבנין בקומת הקרקע. הבקשה המתוקנת תועבר לבחינתם ואישורם של הגורמים המקצועיים במשיבה...". החלטת וועדת הערר ביקשה לוודא כי הבקשה המתוקנת תציג את המציאות הקיימת לאשורה, קרי סימון עמודי הגשר בבקשה, וכי הבקשה להיתר תתוקן כך שניתן יהיה לשמור על מעבר תקני לכניסה לבנין בקומת הקרקע. וועדת הערר לא נדרשה למהות הפתרון האדריכלי שיאפשר זאת אלא קבעה כי הבקשה המתוקנת תועבר לבחינה ואישור של הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית. קביעה זו הינה על רקע העובדה כי הבינוי המוצע בבקשה תואם את הוראות התכנית החלה על המקרקעין." (הדגשות לא במקור-י.א).

5.8 על כן, משמבוקשת תוספת של שתי קומות ו-2 יח"ד, נדרשת התאמה מלאה של שביל הכניסה, ובכלל זה רוחב מעבר מינימלי של 1.30 מטר על מנת שיתאים לחוקי הנגישות והתאמה ל-7 יח"ד.

5.9 המתנגדים יטענו, כי אין לכך כל התייחסות בתכנית ובכך התכנית מטעה- בהעדר סימון להריסה לקיר המפריד בין הכניסות ל-2 הבניינים, כאשר בפועל יש בתחילת מעבר הכניסה לבניין 17 רוחב של 90 ס"מ!!

5.10 יודגש, כי המדובר במעבר ההולך ונעשה צר ככל שמתקרבים לכניסה לבניין 17, וזאת בשל קיר אלכסוני/ מעוקל אשר מצמצם את הרוחב בפועל, עד כדי פחות מ-90 ס"מ. משמעות הדבר היא כי המעבר אינו רק בלתי תקני מבחינת הרוחב המינימלי הנדרש, אלא אף יוצר מצב מסוכן הפוגע באופן חמור בבטיחות, בנגישות וביכולת תנועה של דיירי הבניין.

5.11 משכך, התעלמות התכנית מהצורך בהריסת הגדר ובהסדרת מעבר ברוחב 1.30 מטר לפחות מהווה פגם מהותי המצדיק דחייתה.

6. מצג שווא ביחס למפלסי הבניין בחלקה ואי התאמה תכנונית:

6.1 בהתאם להיתר הבניה הקודם נקבע מפלס 0.00 לבניין בגובה 795.77. על פי מדידת המודד, בוצע המפלס בגובה 797.30, דהיינו בוצעה הגבהה של 1.53 מ' שלא כדין!

6.2 בתכנית המוצעת מוצג נתון מטעה שלפיו מפלס ה-00 הינו 796.00. כלומר, אין בתכנית במפלס קומת הכניסה כל התייחסות לעבודות ההריסה וההתאמה הנדרשות בהתאם לגובה שאושר בהיתר, על אף שקיים ממצא ברור של המודד כי מפלס הכניסה הוגבה כפועל יוצא מהגבהת מפלס ה-0.00 של הבניין, נתון שאינו תואם לא את ההיתר המאושר ולא את המצב הבנוי בפועל, ומהווה מצג שווא תכנוני.

6.3 מעבר לאמור לעיל, בהתאם להיתר הבניה הקודם היה על מבקש ההיתר להנמיך את מפלס ה-00 בכ- 1.50 מטר נוספים ביחס למפלס שבוצע בפועל. בנוסף בצד הצפוני של החלקה נדרשה הנמכה נוספת לצורך התאמה טופוגרפית ולשמירה על המפלסים שאושרו ובצד הצפוני הוגבה בכ- 1.73 שלא לפי ההיתר. בפועל, לא זו בלבד שההנמכה לא בוצעה, אלא שהמבנה הוגבה, באופן היוצר סטייה מצטברת ומשמעותית מהמפלסים המאושרים.

6.4 לעניין זה, בין המתנגדים לבין מגיש התכנית מתנהלת מחלוקת בבית הדין המוסמך, ובמסגרתה מונה, בהסכמת הצדדים, אדריכל ומודד מוסמך לשם בדיקת המצב התכנוני והבנוי בפועל. חוות הדעת והממצאים שניתנו על ידו מצביעים באופן ברור על אי התאמות ועבירות בנייה, ובכלל זה לעניין מפלס הבניין והגבהת מפלס 0.00 שלא בהתאם להיתר, כפי שאף פורט לעיל.

**** מצ"ב העתק העמודים הרלוונטיים של שחר אדריכלים הכוללים את חתך האורך של בניין 19 והמפלסים שנמדדו בפועל, ומסומן כנספח 4.**

6.5 בנוסף לחריגות דלעיל, חדר האשפה שהותקן בחלקה נסגר ומשמש כמחסן נעול וכן נבנתה מרפסת על מפלס הכניסה כתוצאה מהגבהה של המרתף בגובה של כ- מטר.

**** מצ"ב תמונות של המחסן הנעול ושל המרפסת כנספח 5.**

7. אי עידוד עבריינות בניה:

7.1 המתנגדים יטענו כי אין לאשר תכנית חדשה הנשענת על מצב תכנוני או קנייני שנוצר באופן לא חוקי. אישור התכנית יהווה הלכה למעשה הכשרה של הבנייה הבלתי חוקית ופגיעה חמורה בזכויות המתנגדים.

7.2 הפסיקה של בתי המשפט ומוסדות התכנון דנה רבות בסוגיית דחיית תוכניות ובקשות להיתר בשל שיקולים של הגנה על שלטון החוק ואי עידוד עבירות בניה:

7.3 מתוך ערר 1228/18 מרגלית צדוק נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים [פורסם בנבו]:

"אין חולק על שיקוליהם הרחבים של מוסדות התכנון (ראה: עע"מ 65/13 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ (פורסם בנבו). עע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע (2006), [פורסם בנבו] בפסקה 38 לפסק דינה של השופטת פרוקצ'יה; בגדר אותם שיקולים רחבים על מוסדות התכנון להביא בחשבון גם שיקולים שעניינם ההגנה על שלטון החוק ואי עידוד עבריינות בניה (ראו עע"מ 6807/07 אוהרנסיאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (2008) [פורסם בנבו]; עע"מ 9057/09 איגור נ' השמורה בע"מ (2010) [פורסם בנבו])."

8. החמרת הפגיעה עקב תוספת הקומות:

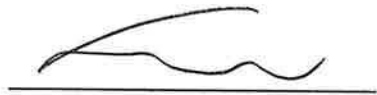
8.1 תוספת שתי הקומות ו-2 יחידות הדיור תגרום לכך שבניין 19 יעלה בגובהו מהבניינים הסמוכים 17 ו-21, באופן החורג מהבינוי הקיים ברחוב ומהמרקם התכנוני. המתנגדים מבהירים כי הם אינם מסכימים ליצירת מבנה הגבוה מן המבנים הגובלים, ומבקשים כי כל בינוי יתואם לגובה הקיים של הבניינים הקיימים.

8.2 הגבהה של הבניין מעבר לבניינים הסמוכים עלולה לגרום להצללה ממשית על חזיתות הדירות הסמוכות, לפגיעה בפרטיות, לירידת ערך הדירות, וכן להחמרת הסיכונים ההנדסיים הנובעים מהיעדר תפר בניה תקני.

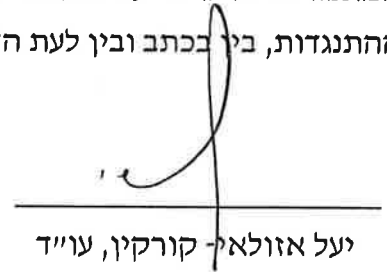
8.3 חרגיה זו אף תיצור תקדים תכנוני הפוגע באופי הרחוב ובזכויות השכנים בבניינים הסמוכים.

9. המתנגדים יטענו אם כן כי יש לדחות את התכנית הן משום הפגיעות הצפויות במתנגדים והן משום יתר הטעמים המפורטים בהתנגדות זו.

10. המתנגדים שומרים על זכותם להגיש חוות דעת לתימוכין בהתנגדות וכן להוסיף ולפרט את טיעוני ההתנגדות, בין בכתב ובין לעת הדיון המיועד לשימוע ההתנגדויות לתכנית המופקדת.



סיון מושל-גונן, עו"ד



יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

ב"כ המתנגדים

יִיפּוּי כח

ואנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין, להופיע בשמנו ומטעמנו בפני מוסדות התכנון בעניין תכנית מספר 101-1299031, רחוב ראשית חכמה 19, ירושלים, ולהגיש כל מסמך מטעמנו.

[illegible]

ייפוי כח

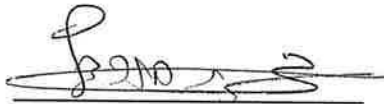
אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין, להופיע בשמנו ומטעמנו בפני מוסדות התכנון בעניין תכנית מספר 1299031-101, רחוב ראשית חכמה 19, ירושלים, ולהגיש כל מסמך מטעמנו.

[illegible]

תצהיר

אני החתום מטה, הורביץ צבי נושא ת.ז. 057387862 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה, כדלקמן:

1. אני נמנה על המתנגדים לתכנית מס' 101-1299031 (להלן: "התכנית") החלה על חלקה 44, בגוש 30067 (להלן: "החלקה") בכתובת ראשית חכמה 19 ירושלים.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית.
3. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות לתכנית הינן נכונות למיטב ידיעתי, וכי הטענות התכנוניות ו/או המשפטיות המופיעות בהתנגדות, נכונות למיטב הבנתי ו/או על פי ייעוץ מקצועי שקיבלתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.



צבי הורביץ

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד יעל אזולאי-קורקין, מאשרת בזאת כי ביום 28.01.26 התייצב בפניי במשרדי ברח' יפו 33 י-ם מר צבי הורביץ שזיהה עצמו על ידי ת.ז. 057387862 ולאחר שהוזהר על ידי כי עליו לומר אמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.



חתימה

יעל אזולאי - קורקין עו"ד

מ.ר. 22168

יפו 33 ירושלים 0422109

חותמת

יום שני 26 ינואר 2026

בס"ד

לכבוד:
כל המעוניין

הנדון: מרחק מינימלי בין מבנים תקן 413
כתובת: ראשית חכמה 21

א. הקדמה וכללי

נתבקשתי על ידי מר הורביץ לרשום מה הוא המרחק המינימלי הנדרש בין מבנים סמוכים, בהתאם לתקן 413 רעידות אדמה. לאחר ביקור בתאריך 4.12.25 במבנה, ובדיקה ויזואלית מהחלון שלא סגרו אותו (ניתן לראות תמונה מצורפת בסוף הדוח), נבנה מבנה חדש בנין מספר 19 בצמוד למבנה של מר הורביץ ללא תפר כפי שמחייב תקן 413 על מנת שישמר היציבות של כל מבנה לפי הסכמה ההנדסית שלו בעת רעידות אדמה.

המרחק המינימלי הינו לפי סעיף 403.2.5.2 תקן 413.
 $Z=0.1$ לכן הנוסחה לפי $5 + 250 \setminus H$ ס"מ.

בניין שגובה הגג שלו תוכנן $-9.3 +$ צריך מרחק של 8.72 ס"מ.
הבניין השכן נבנה בפועל בגובה של $14.5 +$ המרחק המינימלי צריך להיות 10.8 ס"מ.

במידה ורוצים להוסיף עוד 2 קומות מעל הקיים כלומר מבנה בגובה כולל של 21.5 מ' המרחק המינימלי שצריך להתרחק הינו: 13.6 ס"מ מה שלא קיים בפועל כיום, כיום המבנים צמודים.

המרחקים מתייחסים למרחק המינימלי, המרחק הדרוש רק לפי חישוב אנליזה מודלית וקביעת ערכים בהתאם להסטה הקומתית, ושאר גורמים שמשפיעים לפי דרישת התקן 413.

המבנה שנבנה כיום ליד המבנה של מר הורביץ, לא הורחק כנדרש לפי תקן 413.

המלצות:

ממליץ לבצע תפר יזום של לפחות 13.6 ס"מ ולהרחיק את המבנה החדש שנבנה בצמוד למבנה של מר הורביץ.

בברכה ובכבוד רב

מהנדס בניין
רישיון 49311

אנטולי בורושנסקי

יום שני 26 ינואר 2026

בס"ד

מהמצב הנוכחי היום בשטח, כפי שנבנה המבנה החדש מבנה 19, על מנת לקבל תפר תקני, יש לבצע ניסור/הריסה של 13.6 ס"מ לפחות ולפי חישוב מהנדס קונסטרוקציה מהמבנה החדש מבנה 19 ולהרחיק אותו כ-13.6 ס"מ מהמבנה של מר הורוביץ.
ניתן לבצע זאת על ידי פרט של מהנדס קונסטרוקציה מוסמך וליווי שלו.
כדי לשמור על יציבות ותקינות המבנים בעת רעידת אדמה.

ב. סימוכין:

1. צילום מתקן 413 סעיף 403.2.5.2.

נספח א':

403.2.5. הפרדה בין מבנים סמוכים (מכל חומר)

403.2.5.1. כללי

המבנים ייבנו לפחות במרחק מקצה חנקס או ממבנה סמוך, שיבטיח תנודה חופשית של כל מבנה בלא שיפגע במבנה סמוך בעת רעידת אדמה, (לא במבנה קיים, לא במבנה נכנה ולא במבנה העתיד לחיכנות). דרישה זאת חלה גם על גושים של אותו מבנה, המחולק במישקים אנכיים. חלל המישק, בקרווח הנדרש לחלן, יישמר נקי מכל מילוי או פסולת בנייה ולכלוך במשך כל זמן קיום המבנה. קרווח כזה יישמר גם בין שפות חומרי גומור וחסימי של קירות שני המבנים הסמוכים. אטימת המישק מפני חדירת רוח וגשם תחובר רק לאחד משני המבנים הסמוכים ותהיה ניידת על פני המבנה האחר בעת רעידת אדמה.

403.2.5.2. קרווח

מרווח ההפרדה בכל קומה ייקבע לפי חישוב או בשיטה אחרת. המידה למעשה לא תפחת כשום מקום מהמידה הנדרשת.
- קרווח מחושב ייקבע לפי סכום התוויות ממקסימליות התוויות של שני המבנים (או של שני חגושים) הסמוכים, שנקבעו לפי סעיף 403.2.4 לכל אחד מהם, כלומר:

$$\Delta = \sqrt{[K \delta_{i,calc}]_1^2 + [K \delta_{i,calc}]_2^2} \quad (35)$$

- ערך מקורב למרווח, אפשר לקבוע גם אם שני המבנים "סדירים" ואינם מחמבנים שבסעיף 403.2.5.3. הקרווח המקורב Δ (מ"מ) תלוי בתקופה הבסיסית של חמבנים ובמקדם Z לפי נוסחה (36) שלהלן:

$$\Delta = 800 Z \max(T_1; T_2) \quad (36)$$

שבה:

$$\max(T_1; T_2) - \text{התקופה הבסיסית הארוכה מבין התקופות של שני המבנים (שניות)}$$

י. בלבד. אין לעולם להעתיק, להפיץ או לשכפל בכל דרך שהיא. כל הזכויות שמורות למכון התקנים הישראלי

בברכה ובכבוד רב

מהנדס בניין
רישיון 49311

אנטולי בורושנסקי

יום שני 26 ינואר 2026

בס"ד

כמו כן:

א. Δ לא יפחת מחערך $\Delta_0 + H / 250$ כאשר H בסעיף ז' הוא גובה המבנה מראש היסוד

ועד המפלס הגבוה ביותר העלול לבוא במגע עם בניין סמוך.

ב. בכל מקרה לא יפחת Δ_0 מתערכים האלה:

באזור שבו $Z \leq 0.075$ יהיה $\Delta_0 \geq 25$ מ"מ

באזור שבו $0.1 \leq Z \leq 0.2$ יהיה $\Delta_0 \geq 50$ מ"מ

באזור שבו $0.25 \leq Z$ יהיה $\Delta_0 \geq 75$ מ"מ

חמידה Δ תישאר קבועה לפי הערך הגדול מבין הערכים המתקבלים לפי נוסחה (36) או לפי פסקה א' שלעיל, במחצית העליונה של המבנה - ומותר שהחמידה Δ תפחת לנאמנית לחמידה Δ_0 הנתונה בפסקה ב' שלעיל, החל ממחצית גובה המבנה עד לתחתית המישק.

403.2.5.3. מבנים חדורשים מרווח מוגדל

במקרים שלהלן נדרש מרווח מוגדל במישק והקפדה מיוחדת על קיום חדרישות לניקיון החלל ולהפרדה מוחלטת בין המבנים:

- כשמפלסי התקרות בשני המבנים נמצאים ברום שונה משני צדי המישק.
 - כשהמבנים נבדלים מאוד במסות או בתקופות חבסיות, מעל 50% מהערך הנמוך;
 - כשהמבנים נבדלים במספר הקומות (הבדל של מעל שתי קומות).
- המרווח המוגדל יחושב בשיטות הנדסיות מקובלות (שבספרות המקצועית), ובכל מקרה לא יקטן מחמושב לפי נוסחה (35).

בורושנסקי מהנדסים בע"מ תתן זה נועד לשימוש אישי בלבד. אין לפרסם

בברכה ובכבוד רב

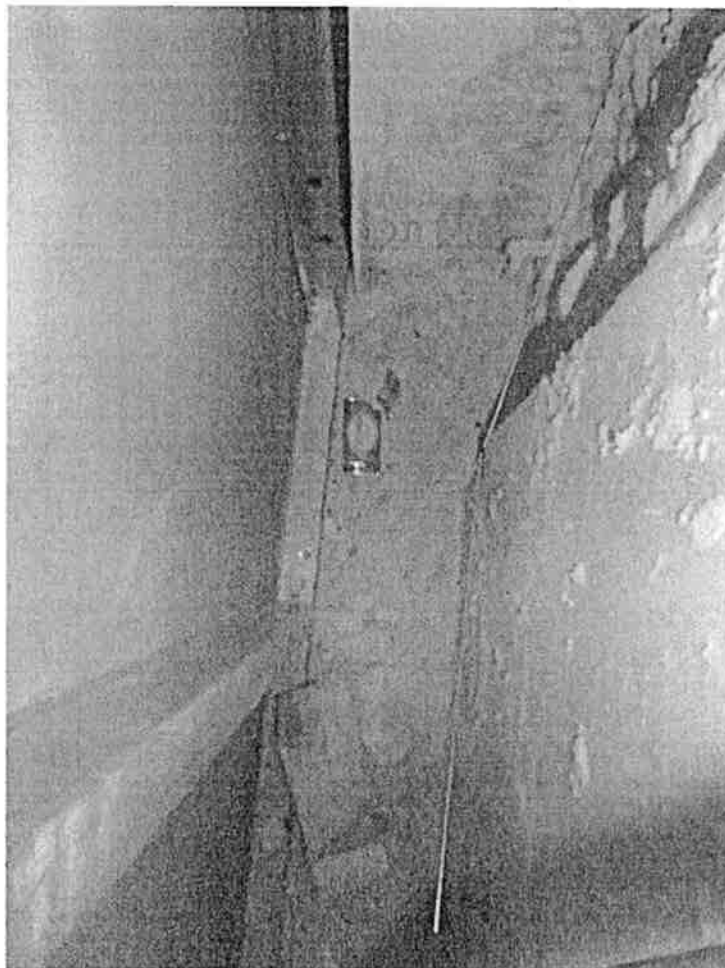
מהנדס בניין
רישיון 49311

אנטולי בורושנסקי

יום שני 26 ינואר 2026

בס"ד

תמונה מהביקור:



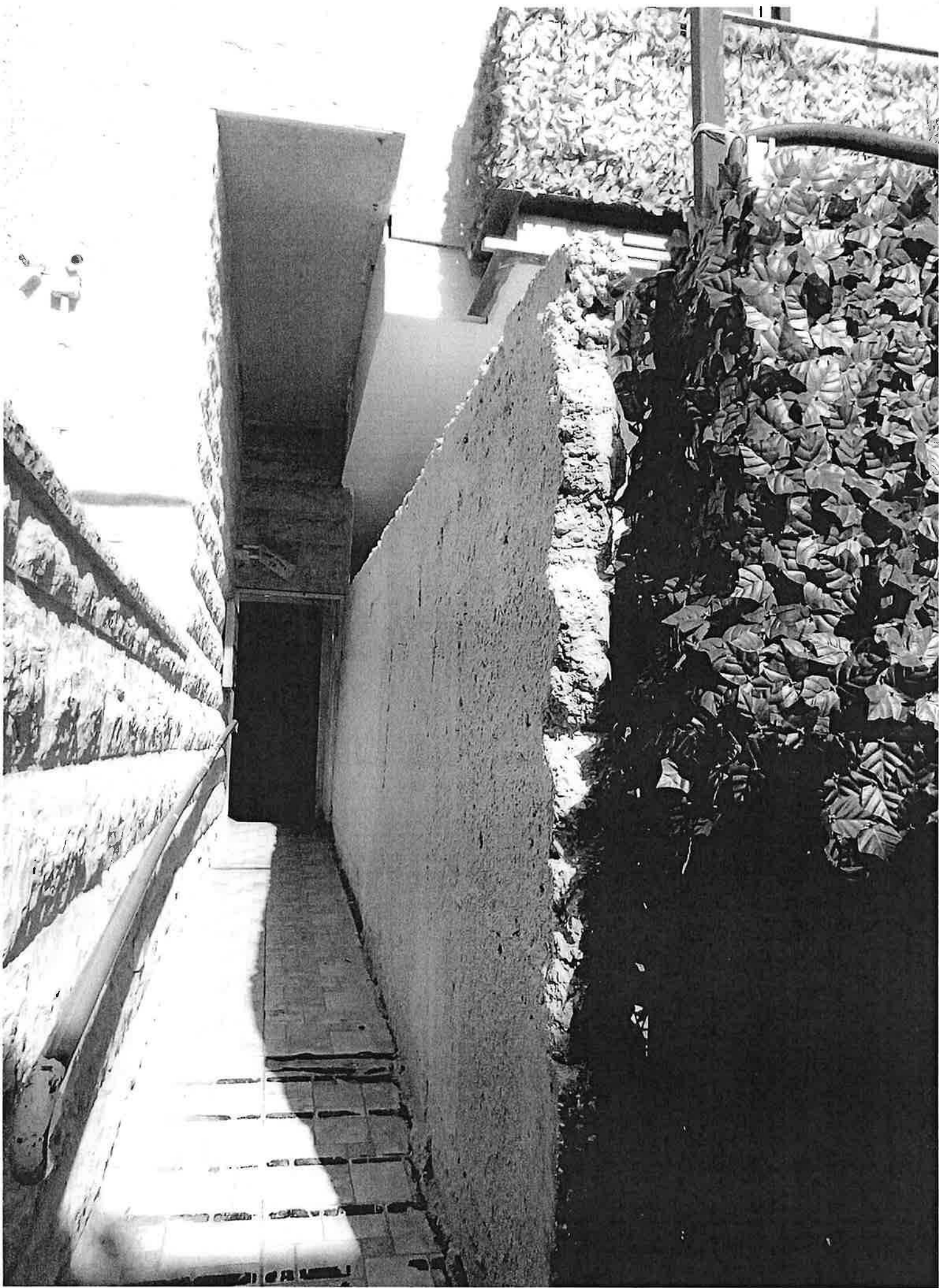
בברכה ובכבוד רב

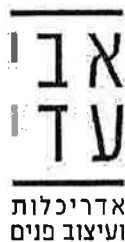
מהנדס בניין
רישיון 49311

אנטולי בורושנסקי



קו בניין 17/19 לפני הריסת בניין 19





28.1.25

אני אבי עדי, החתום מטה.
מורשה נגישות מספר 55740
בשנת 2016 אישרתי טופס 4 ותעודת גמר, עבור בנין ברחוב: "ראשית חכמה
17", גוש 30067, חלקה 45 בירושלים.
האישור ניתן על סמך ההנחיות שבוצעו במקום, לפי תקן.
האישור ניתן על סמך המרווח במעבר המשותף בין שני הבניינים: מס' 17 ומס'
19.

מעבר המשותף של שני הבניינים אמור להיות במרווח של 190 ס"מ.
רק כך המעבר משמש, "מעבר נגישות" עבור שני הבניינים הנ"ל.
לפי חוק הנגישות, המעבר אמור להיות במרווח של 130 ס"מ.

מר הרביץ שלח לי וידאו, בו רואים שחילקו את המעבר לשניים, כשיש מחיצה
מפרידה בין הבניינים.
הקיר המפריד יוצר מעבר של 70 ס"מ בלבד בבניין 17, סותר את האישור שלי
ואת תקנות הנגישות.
זה נוגד לחלוטין את "חוק הנגישות", וכן הוא מסכן את הדיירים של שני
הבניינים.

בתודה
על החתום
אבי עדי

אבי עדי
מורשה נגישות מס' 55740
ת.ר.

אבי עדי - אדריכלות ועיצוב פנים

פקס: 02-5000912 מל': 054-5999273
aviadidesign@gmail.com

האורן 35, מבשרת ציון



עיריית ירושלים
המחלקה לפיקוח על הבניה

אל: מורשה נגישות

מאת המחלקה לפיקוח על הבניה:

הנדון: בקשה: 2014/0670.00 מספר היתר: 109326

אבקש את אישורך למתן טופס 4 ותעודת גמר לבנין בכתובת:
ראשית חכמה 17, גאולה קורדינטות: 220636:632804 גוש 30067 חלקה 45

בברכה:

מפקח בניין

אני: אבי עדי מספר ת.ז. 034339358 הנני מורשה נגישות מתו"ס בעל

רישיון מורשה נגישות מתו"ס שמספרו 55740 טלפון 0545999273

כתובת ח"ה המזרחי 12 - יפעת 3

דוא"ל aviadidesign@gmail.com

מאשר לתת טופס 4 ותעודת גמר

אבי עדי, בברכה:

מורשה נגישות מתו"ס

מ.ר. 55740
מורשה נגישות

היתר גמר עם תנאי
ועד העירייה

המחלקה לפיקוח על הבניה, קריית העירייה, כיכר ספרא 1 טלפון: 6297648

תעודת גמר (תקנה 21(ד))

תיק מספר: 2014/0670.00
היתר מספר: 109326 מיום: 26/11/2015

תאריך: 7/3/2017

המחלקה לפיקוח על הבניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

תעודת גמר לבנין

מס' תעודה: 121437

בתוקף סמכותי לפי תקנה 21(ד') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות),
התש"ל-1970, אני מאשר בזה, על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי
התקנות האמורות, כי: מגורים שבתחום הרשות המקומית ירושלים,
אשר בכתובת: ראשית חכמה 17, גאולה קורדינטות: 632804:632836
הושלם לפי תנאי ההיתר ומותר להשתמש בבנין למטרות המפורטות בהיתר.
ביקורת סופית לגמר הבנין נערכה בתאריך: 06/03/2017

1. עותק מהחישובים הסטטיים נמצאים במחלקה לרישוי בניה.
2. עותק מתוכניות הקונסטרוקציה שמור אצל מתכנן שלד הבנין שפרטיו הם:

מבנה זה הינו לשימוש עבור: מגורים בלבד.

עיריית ירושלים
אבי שמואל
חממונה על המחלקה
לפיקוח על הבניה

מנהל המחלקה
לפיקוח על הבניה

דוד דהאן
7/3/17

חתימת פיקוח על הבניה

חתימת מהנדס הועדה

חתימת יו"ר הועדה



חתימת המקבל



Shachar Architects

www.shachararchitects.com

שחר אדריכלים

Yona Ben Amitay 31/2
Bet Shemesh
9931422

052 - 727 - 2336
TEL : 02 - 992 - 5500
FAX : 02 - 992 - 5544

יונה בן אמיתי 31/2
בית שמש
9931422

15/09/25 יום שני כ"ב אלול תשפ"ה

בס"ד

אל: גב' ציפי גלינסקי

רשת בתי הדין ארץ חמדה גזית

רח' ברוריה 2, ירושלים

טל: 02-5371485, פלאפון: 053-7003848 פקס: 02-5379626

beitdin@eretzhemdah.org

חוות דעת מומחה מטעם בית הדין

הורוביץ נ' סאלאוויציק

רשת בתי הדין ארץ חמדה גזית

בעניין שבין:

1. הורוביץ

נגד

1. סאלאוויציק

שם המומחה : שחר בן חמו

מקום עבודתו : שחר אדריכלים

כתובת : יונה בן אמיתי בית שמש

העתק : מזכירות בית הדין

beitdin@eretzhemdah.org

אני החתום מטה, נתבקשתי על ידי רשת בתי הדין ארץ חמדה גזית לחוות דעתי המקצועית בשאלה המפורטת להלן, שנתעוררה בבית הדין המכובד.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית הדין ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית הדין, דין חוות דעת דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בהצהרה שנתתי בבית הדין. הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכסים הנדונים וכי חוות דעתי זו נעשתה על פי מיטב ידיעותי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

ואלה פרטי השכלתי:

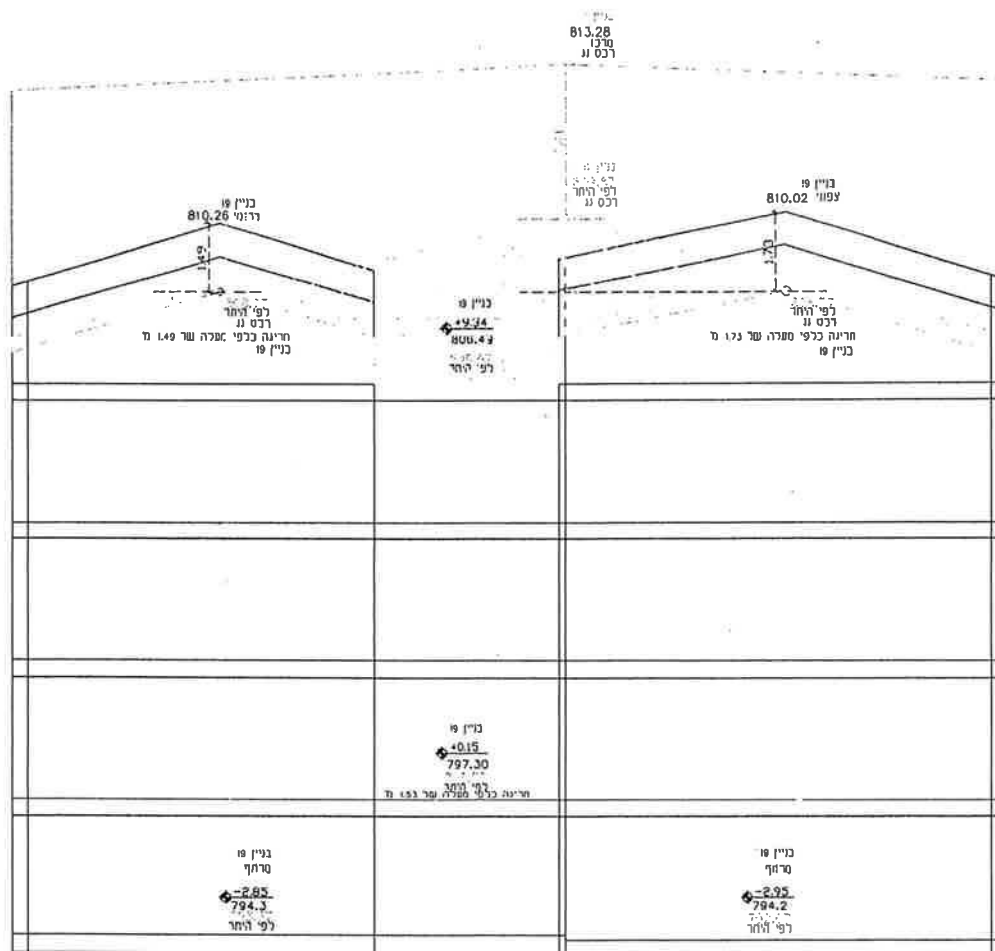
הרני בוגר של הפקולטה לארכיטקטורה באוניברסיטת אריאל בשומרון, משנת 2009.

בעל תואר B.Arch – אדריכל רשוי.

בוגר קורס הכשרת בוררים ומומחים - המוסד הישראלי לבוררות עסקית

חבר ארגון המהנדסים והאדריכלים

בעלים / מנכ"ל משרד אדריכלים מאמן - שחר אדריכלים



חתך אורך בניין 19

בדקע - חתך אורך בניין 17

הנחיות לתכנון רמפה :

מפרט לרמפה/כבש :

שיפוע מקסימלי של 8% לרמפה, עדיף לתכנן רמפה בשיפוע מתון של 5%, ללא צורך במאחזים.

רוחב רמפה נטו - 1.30 מ'.

אם שיפוע עולה על 5%, אורכה לא יעלה על 9.0 מ'.

אם שיפוע עולה על 5%, ילווה הכבש במאחזי יד, משני הצדדים, ראה נספח 3. שולי רמפה יהיו מוגבהים לפחות 10 ס"מ.

הדרך תהיה מרוצפת או סלולה.

פני הדרך יהיו ללא בליטות, מהמורות, אלמנטים שעשויים להוות מכשול וכד'.

- משטחי ביניים בכבש :

1. בראשו ובתחתיתו של כל מהלך הכבש יהיה משטח ביניים, ברוחב של 130 ס"מ.

2. פני הכבש המוגמרים - יעמדו בדרישות נגד החלקה.

3. מעקים ובתי אחיזה בכבש - לפי ת"י 1142.

- בתי האחיזה יותקנו משני צדי הכבש.

- הפנ הפנימי של בית האחיזה לא יחרוג יותר מ- 5 ס"מ מחוץ לכבש ולא יחדור יותר מ- 10 ס"מ לתחום הכבש.

- חפן העליון של בית האחיזה יהיה בגובה 90 ס"מ - 95 ס"מ מפני המשטח המוגמרים.

• הנחיות לביצוע כבש, על פי ת"י 1918 חלק 2 - נגישות הסביבה הבנויה:

הסביבה שמחוץ לבניין.

