







TAGO
תאגיד תעשיית
תכשיר להנעת פיצה
1200W

זהו תכשיר חשמלי המיועד להנעת פיצה.
הוא מכיל תנור חשמלי בעל 1200W.
התכשיר מתאים לשימוש ביתי או מסחרי.
הוא מתאים לשימוש עם סלילים.
הוא מתאים לשימוש עם סלילים.
הוא מתאים לשימוש עם סלילים.







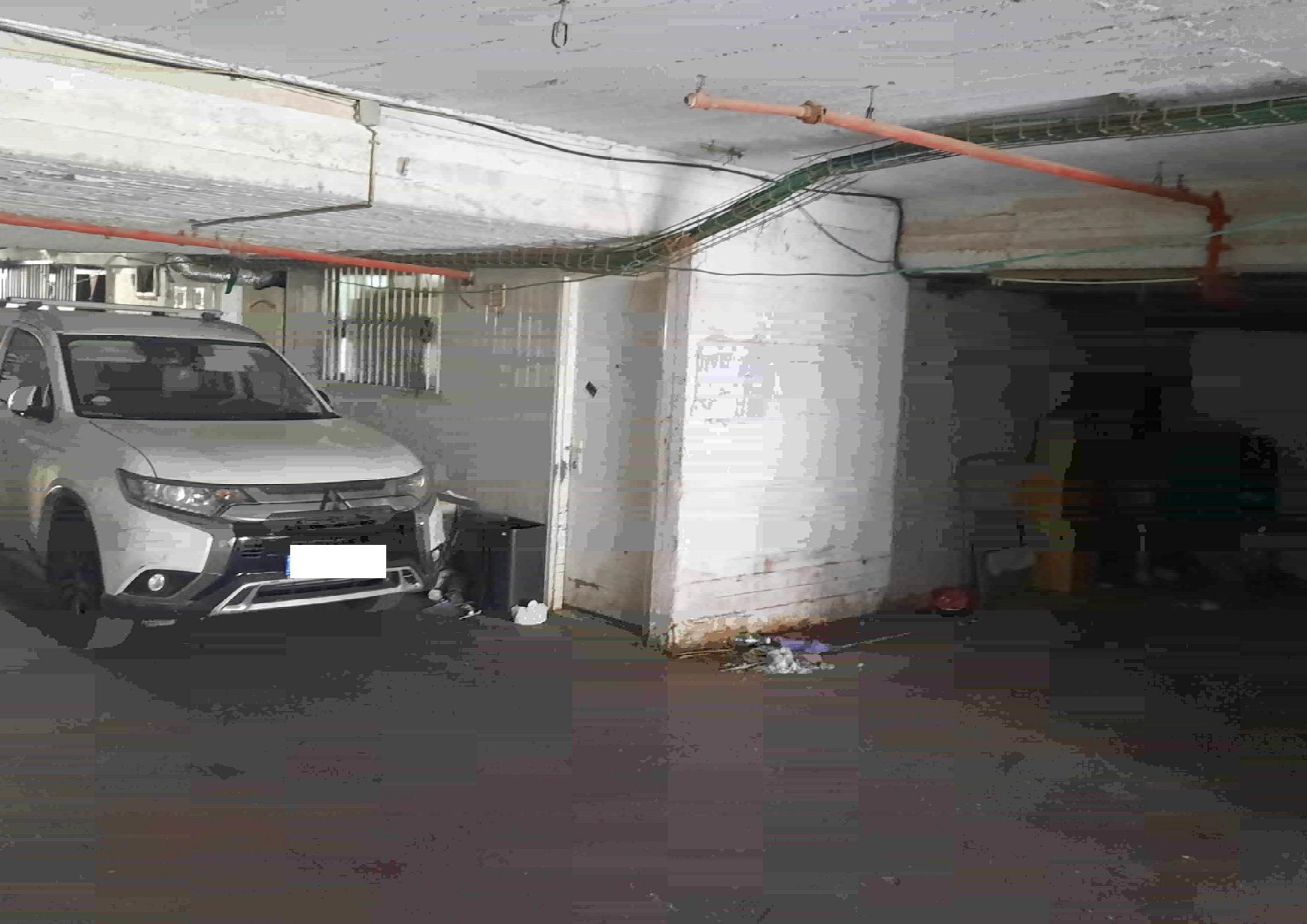




















אהרן אגסי משרד עורכי דין ונוטריון
Aharon Agassi Law Office and Notary

בס"ד

כ"ו סיון תשפ"ו
11 יוני 2026

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
שלומציון המלכה 1
ירושלים
טלפון 074-7697100
באמצעות jer-tichnun@iplan.gov.il

ועדה נכבדה,

הנדון: השלמת טיעונים וראיות בהמשך לכתב התנגדות לתכנית 101-1045541

המתנגדים, משפחות רוכלמר-ברנשטיין, מתכבדים בזאת להגיש טיעונים וראיות משלימות בהמשך לכתב התנגדות שהגישו ביום י"ב ניסן תשפ"ו (30 במרץ 2026), לתכנית המופקדת.

יצוין כי הטיעונים והראיות המשלימים את כתב ההתנהגות מפורטים בחוות דעת המומחה המצורפת בזאת, מסמכים אלו לא ניתן היה להגיש במועד ההפקדה המקורי בשל מבצע "שאגת הארי", שבו הוכרז במשק "מצב מיוחד בעורף" - סיטואציה אשר מנעה דה-פקטו מבעלי מקצוע השונים את האפשרות לאסוף נתונים לשם גיבוש חוות דעתם.

כאמור על יסוד החלטת הוועדה הנכבדה מיום 13.05.2026 מוגשת בזאת השלמת הטיעונים והראיות במועד שנקבע לכך, הוועדה הנכבדה מתבקשת לראות בהשלמה זו ובכתב ההתנגדות שהוגש ביום י"ב ניסן תשפ"ו 30 במרץ 2026 מקשה אחת של כתב ההתנגדות.

המתנגדים מבקשים בזאת כי לקראת קיומו של כל דיון שהוא בהתנגדויות, הם יוזמנו להשמיע את טיעוניהם ואת עמדתם בפני הוועדה הנכבדה, וכן בכל ועדה אחרת ככל שיידרש.

נודה על זימון המתנגדים באמצעות משרד הח"מ.

בכבוד רב,

.....
אהרן אגסי, עו"ד ונוטריון
ב"כ המתנגדים

יאיר גוטמן - אדריכלים ומתכנני ערים

י-ם 03 יוני 2026

(ז.יעקב 5.02)

חו"ד אדריכלית לתכנית 101-1045541 שהופקדה בתאריך 6 בפר' 2026

אני, יאיר גוטמן מ.ז. 000538652 נתבקשתי ע"י עו"ד אהרון אגסי לחוות את דעתי המקצועית בקשר לתכנית שבנדון לצורך הגשת התנגדות בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים. אני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בנושא וכי חווה"ד נערכה לפי מיטב ידיעתי והכשרתי המקצועית, אני מצהיר כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר, דין חו"ד זו, כדין עדות שנתתי בבית משפט.

קורות חיים יאיר גוטמן אדריכל ומתכנן ערים

אדריכל רישוי ורשום מס' 6785. מומחה מטעם בתי המשפט 1284.

תקציר:

פרקטיקה אינטנסיבית ומגוונת של 60 שנה בטווח הרחב של העיסוק בארכיטקטורה: ובכך תכניות מתאר, תכניות בנין ערים מפורטות, בניי ציבור, מגורים, בנינים משולבים ובניי מסחר ספורט, מלונאות ותעשייה, בנינים רבי קומות, בניה טרומית, בניי מדורג, שימור ורה תכנון, גינון וריהוט רחוב. בנוסף מתן חו"ד, יעוץ לבתי משפט וגופים ממלכתיים ופרטיים ובורריות.

פעילות ציבורית (רשימה חלקית):

* חבר בוועדה בין-משרדית לקביעת פיצויים לגופים בינלאומיים על נזקי מלחמת העצמאות.
* יו"ר ועדת הספורט ונציג בוועד אגודת הסטודנטים בטכניון.
* ייצוג מדינת ישראל בקונגרס העולמי לארכיטקטורה ב הוואנה – קובה.
* יו"ר ועדת בית הלוחם, חבר ועד וחבר מועצה ארצית בארגון נכי צה"ל.
* ראש משלחת נכי צה"ל לארה"ב.
* יו"ר ועדת הבניה ביד שרה.
* נציג ציבור ויו"ר ועדת הביקורת של "העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבאני י-ם" – (תכנית אב לתחבורה).

השכלה:

1958-63 הטכניון מ.ט.ל. הפקולטה לארכיטקטורה ותכנון ערים.
1961 השתתפות (במסגרת מצטייני המחזור) בקורס השתלמות מיוחד לתכנון ערים ותכנון אזורי. הקורס נמשך סמסטר שלם ועסק בעיקר בלימוד שיטות הכנת פרוגרמות וסקרים תכנוניים-סוציו-אקונומיים ויישומם.
1963 תואר שני (M.A) (טכניון) בארכיטקטורה ותואר שני (M.A) (טכניון) בתכנון ערים.

שרות צבאי:

1955-58 שרות סדיר – מפקד ענף בביה"ס לשריון
1958-93 שרות מילואים. קצין קרבי בחיל השריון. תפקיד אחרון מפקד מרחב באר שבע - (אחריות על המערך הצבאי והאזרחי, בהתאם לתקנות חרום בעת מלחמה).
1993 סיום השרות בדרגת סגן אלוף.

חו"ד זו מבוססת על :

עיון במסמכי התכנית שבנדון, כפי שנמצאו.
סיור באתר תוך פגישה עם המתנגדים ועו"ד אהרון אגסי והכנת צילומים לפי נושאים.

חוות דעת זו נערכה לבקשת המתנגדים לתכנית שבכותרת.

1. ראשית יוער, כי מאחר שלא אותרו מסמכים חתומים המעידים על פרטי הפקדת התכנית, חוות הדעת מבוססת על מסמכי התכנית כפי שהם מופיעים במערכת המבא"ת.

בניין גבוה :

2. בנספח הבינוי של התכנית מצוין כי רצפת הקומות העליונות, שבהן מוצעות יחידות דיור חדשות ועצמאיות, נמצאת במפלס 14.66+. על פי תקנות התכנון והבנייה, נתון זה מסווג את המבנה באופן חד-משמעי כ"בניין גבוה". סיווג זה מקים חובה סטטוטורית מוחלטת להקמת חדר מדרגות מוגן בכל קומות המבנה – פרט בטיחותי קריטי שאינו מופיע בתכנית שהופקדה.

3. להלן לשון התקנה הרלוונטית (מתוך תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970):

"בנין גבוה" – בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים ואינו עולה על 29 מטרים.

4. מדובר בדרישת בטיחות קשיחה שאינה נתונה לשיקול דעתה של הוועדה. השמטת פרט מהותי זה שוללת ממוסד התכנון את הסמכות החוקית לאשר את תוספת הבנייה המבוקשת.

5. לאור האמור, התכנית במתכונתה הנוכחית לוקה בפגם שורשי ופגומה מיסודה, ועל כן לא הייתה ראויה כלל להפקדה או לפתיחה להליך התנגדויות במצב לקוי זה.

מחסנים :

6. בסיור מקצועי ומדוקדק שנערך באתר נמצאה סתירה מהותית ואי-התאמה ניכרת בין נספח הבינוי המופקד לבין המצב הקיים בפועל בקומות התחתונות, לרבות מפלס 5.80-. קומות אלו מאופיינות באי-התאמות משמעותיות בצורה האדריכלית, בחזיתות, באורך המסדרונות, בגובה הקומות (החורג מהוראות החוק), ובכמות הדלתות ומיקומן בשטח.

7. במפלס 5.80-, התכנית המופקדת מציעה מחסנים בהיקפים לא מקובלים, זאת משום שמחסנים אלו משמשים כבר כיום כדירות לכל דבר ועניין, לעניין זה ראה סגמנטים של תמונות המציינים את המציאות בשטח אל מול התכנית המופקדת.

חזית הפנימית של מפלס 2.90- מתוך קומת החניות

חזית אחורית של מפלסי 5.80- ו-2.90-



המוצע בתכנית המופקדת במפלסי 5.80 ו-2.90-



8. ברור אם כן כי ממצאים אלו סותרים לחלוטין את התשריט ואת נספחי התכנית (ההרמוניקה), בפרט כאשר חלק מהמחסנים בנויים - או מתוכננים להיבנות - בשטחים החורגים מהמקובל.

9. מתשאל אקראי של תושבים במקום עולה כי השטח כולו משמש בפועל כיחידות מגורים, ללא היתר בניה כדין או תיעוד תכנוני תומך. מכאן עולה מסקנה חד-משמעית: התכנית שהופקדה אינה משקפת נאמנה את המצב הקיים בפועל באתר.

חניות:

10. בתכנית המוצעת סומנו מקומות חניה עבור יחידות הדיור החדשות. חלק ממקומות חניה אלו חופף לשטחי החניות הקיימות בפועל והרשומות בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) כצמידות מיוחדת לדירות קיימות, כלל לא ברור אם בעלי הקניין, שלהם שייכות החניות המוצמדות, הביעו הסכמה לתכנית המוצעת.

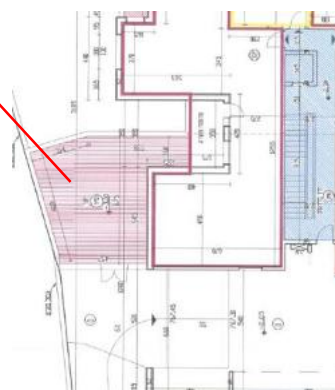
11. צמידות זו מוכחת באופן רשמי וחד-משמעי בתשריט הבית המשותף המצורף לחוות דעת זו, ונתון זה לבדו הופך את התכנית לבלתי ישימה מבחינה קניינית ותפעולית.

12. ואם לא די בכך, בביקור באתר נמצא כי 25 ממקומות החניה המסומנים בנספח הבינוי כקיימים בפועל, אינם קיימים במציאות. בשטחם נבנו מחיצות והותקנו דלתות רבות, לרבות שער סגור. בסיור אף אותרו סממני מגורים מובהקים בשטחי החניה המיועדים, כגון מתקן דירתי לייבוש כביסה (ראו תמונה להלן הממחישה מצב זה).

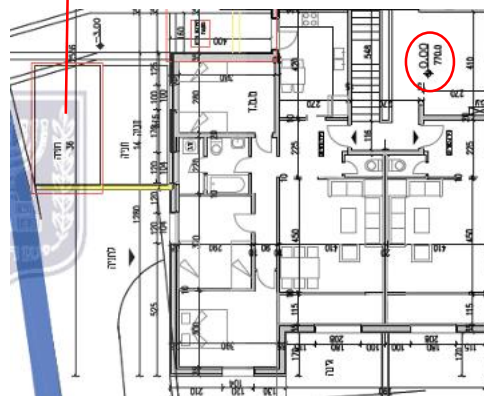


13. לשם המחשת חומרת ההטעיה והיעדר היתכנות המימוש, נציג דוגמא בולטת: חניה מס' 36 במפלס 0.00 מוצעת בתכנית על גבי השטח המסומן בתשריט הבית המשותף באות מ"ה, אשר מוצמד בצמידות מיוחדת לדירה מס' 32 (ראו סגמנטים מתוך ההרמוניקה המופקדת ותשריט הבית המשותף).

לקוח מתשריט הבית המשותף



לקוח מההרמוניקה שהופקדה



14. בשולי הדברים יצוין כי על שטח הצמדה זו (המסומנת באות מ"ה) סומנה בתכנית גם חניה מס' 14, בעוד המצב בפועל בשטח זה מוצג בתצלומים שלהלן,

15. לאמור שבתכנית המופקדת לא רק ש"נספרות" חניות שאינן קיימות אלא שיש גם חניות שאינן ישימות לביצוע והן "נספרות" יותר מפעם אחת (הסבר מפורט וממצה יותר יוצג בועדה בעת הדיון בהתנגדויות).

**הבינוי הקיים על שטח שסומן בתשריט
הבית המשותף באות מ"ה**



נגישות ומקומות חניה לאנשים עם מוגבלות (חניות נכים) :

16. התכנית המופקדת אינה כוללת אף מקום חניה מוגן לאנשים עם מוגבלות. זאת בניגוד מוחלט להוראות הדין המחייבות הקצאת שני מקומות חניה ייעודיים לפרויקט בהיקף זה : מקום חניה אחד לרכב רגיל ומקום חניה אחד לרכב גבוה.

17. בפרק ב' לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה ("נגישות בנייני מגורים"), נקבע על פי פרט 8.251 כי היתר להקמת בנין מגורים יינתן רק אם מולאו התנאים המפורטים בפרק זה. בהמשך, על פי פרט 8.271 (סימן ג': מקומות חניה), נקבע חובה קטגורית להקצאת מקומות חניה נגישים מתוך סך מקומות החניה המתוכננים. לפרויקט הכולל בין 31 ל-75 חניות, קיימת חובה להקצות לפחות שני מקומות חניה נגישים (אחד לרכב רגיל ואחד לרכב גבוה). חניות אלו נספרות בנוסף לתקן החניה הרגיל. היעדרם של מקומות חניה אלו מן התכנית מהווה הפרה של תקנות הנגישות ומונע את אישורה כדין.

18. כסיכום לנושא זה, לא ניתן לאשר את התכנית ללא טבלת חניות המראה כי התכנית מוסיפה מקומות חניה, על פי התקן הקיים, עבור הדירות הנוספות וכי החניות המוצעות בתכנית תואמות לטבלה - כפי שנדרש בכל תכנית

חריגות בנייה :

19. מפת המדידה ותשריט התכנית חושפים בנייה בלתי חוקית החורגת מגבולות החלקה, בנייה זו אינה מסומנת להריסה כנדרש, בכך יש משום ניסיון להכשיר פלישה אסורה לשטח שאינו בבעלות המבקשים.

בטיחות וחירום :

20. בתכנית לא סומנו רחבות היערכות או עמדות רכב כיבוי והצלה למקרי חרום, בניגוד להוראות הדין ולדרישות הרשות הארצית לכבאות והצלה. השמטה זו מהווה כשל בטיחותי חמור, המסכן באופן ממשי חיי אדם במקרה של דליקה או אירוע חירום.

בנייה נוספת :

21. בסיור באתר נמצאה בנייה קיימת על חלק מהגגות אשר אינה מופיעה בנספח הבנוי המופקד להריסה ו/או להכשרה (ראה סגמנטים)



22. לאור הנצפה בשטח המבנים, כפי שבא לידי ביטוי בסגמנטים דלעיל, ניתן לסכם כי מה שמוצג בתכנית המופקדת אינו תואם למציאות בשטח, כאשר התשתית העובדתית אינה עולה בקנה אחד עם המציאות, הרי שמלכתחילה לא ניתן היה לאשר את התכנית להפקדה ללא טיפול מתאים לעבירות בניה כאלה שחלקן אף בנוי מחומרים קלים.

23. בסיוור באתר נמצא כי שטחים נרחבים בקומות התחתונות, שמסומנים במסמכי התכנית כחניות ו/או מחסנים קיימים או מוצעים - כבר הומרו לדירות נוספות מבלי שאף נמצא להם פתרון לחניות או מערכות מכניות כלשהם, מלבד מזגנים על הקירות, לחוות דעת זו מצורפים מקבץ של תמונות מהם ניתן ללמוד על האמור.

מעלית:

24. בסיוור באתר נמצא כי באחד הבניינים המעלית אינה פועלת ונראה על פניו כי המידות ומרווחי הפודסטים סביב המעליות אינם עומדים בתקנים הנדרשים האמורים לשרת גם את הדירות הלא לגליות.

מערכות:

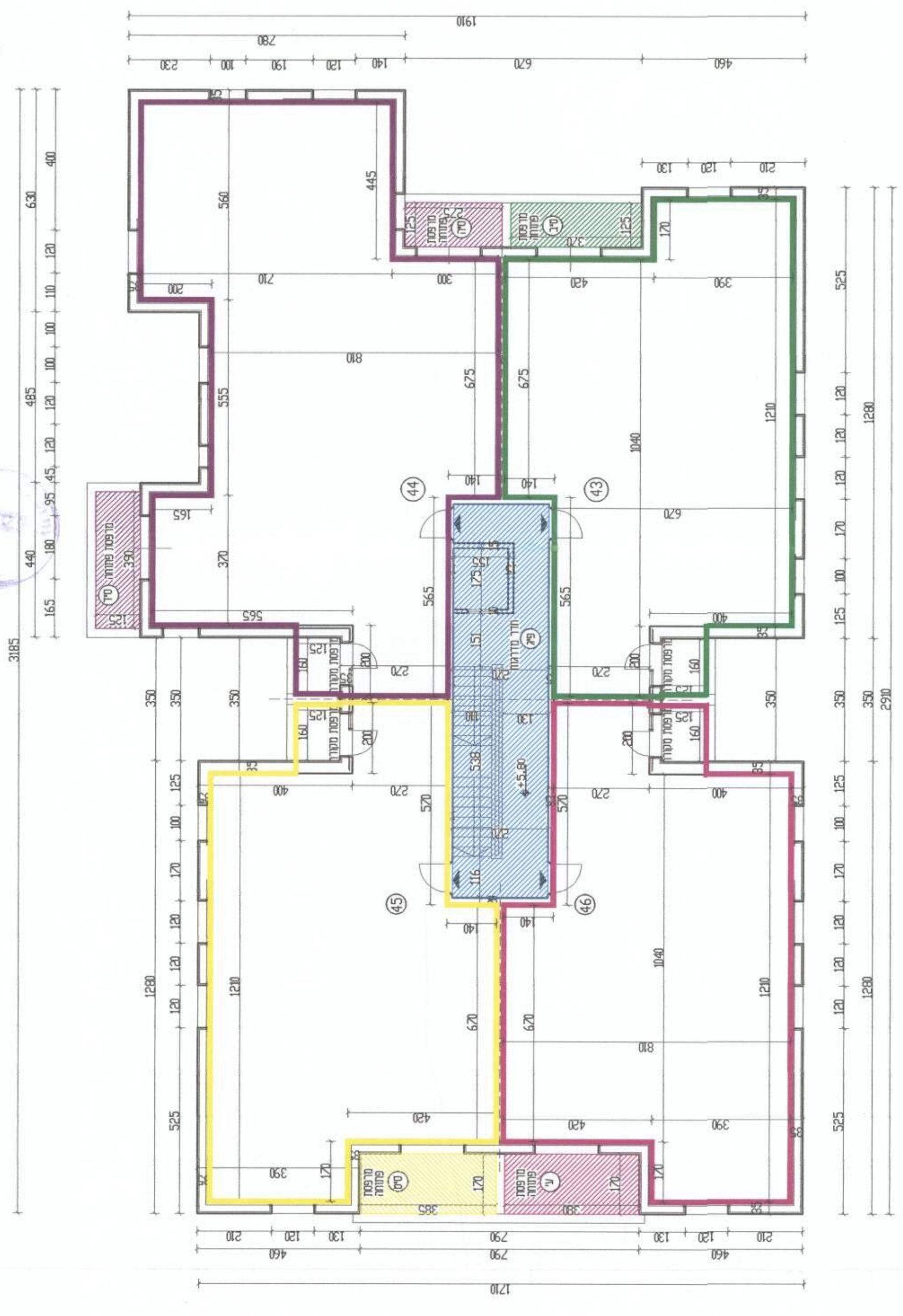
25. התכנית לא הציגה פתרונות להרחבת והתאמת המערכות המכניות עבור הדירות הקיימות, הבלתי לגליות והנוספות המבוקשות.

סיכום:

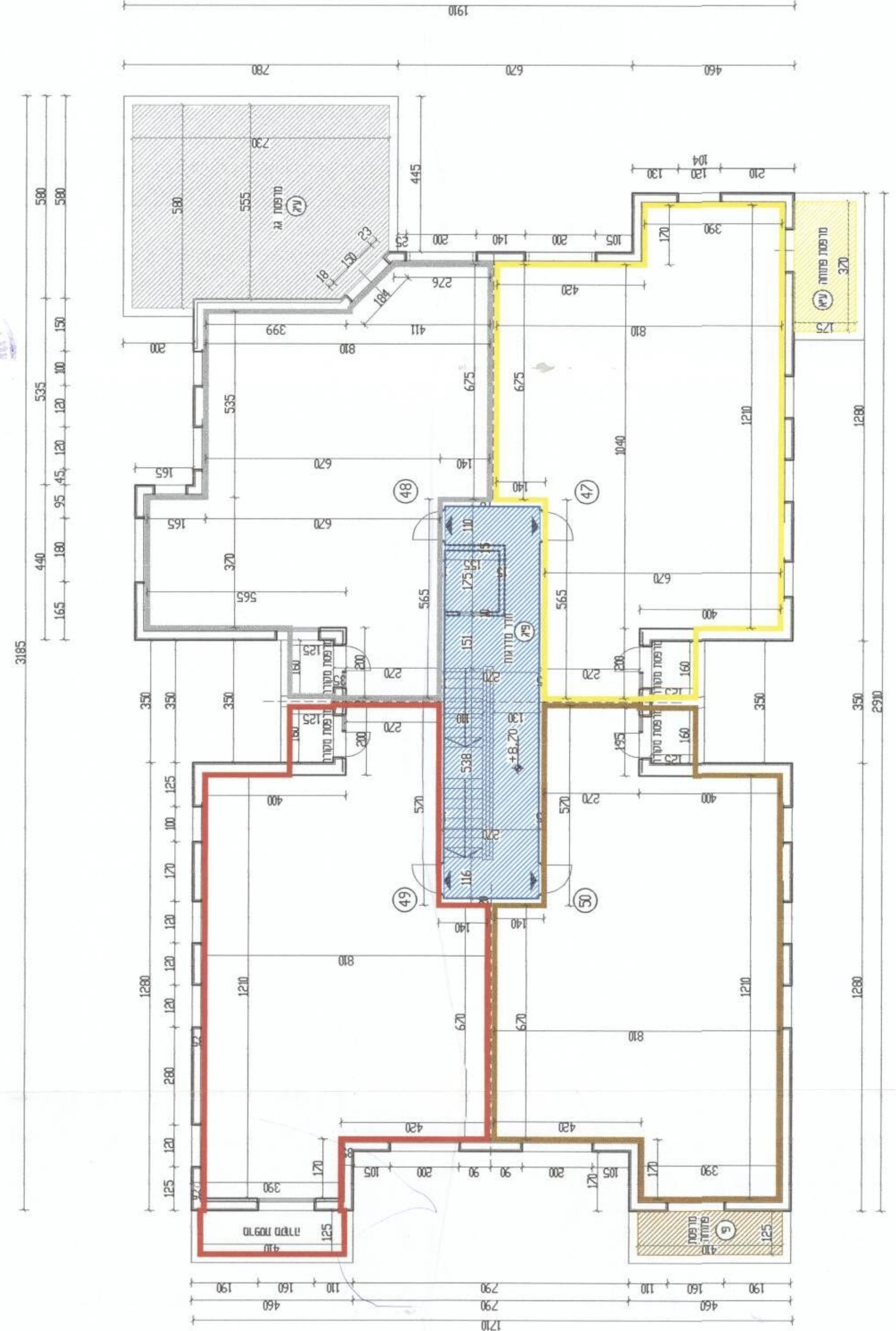
26. לאור הפערים המהותיים בין מסמכי התכנית לבין המצב הקיים בשטח, ומאחר שאין מקום כי מוסד התכנון יקבל החלטה המושתתת על תשתית עובדתית שגויה או מנוגדת לחוק, מומלץ כי בטרם תקיים הוועדה דיון בשמיעת ההתנגדויות, תיבדק התוכנית לפרטי פרטים מול הקיים בשטח באופן שיחסי הגומלין בין המציאות הקיימת באתר, בין המצב הסטטוטורי המאושר לבין התוספות המבוקשות.

יאיר גוטמן, אדריכל
בכבוד רב מ.ר. 07685
יאיר גוטמן

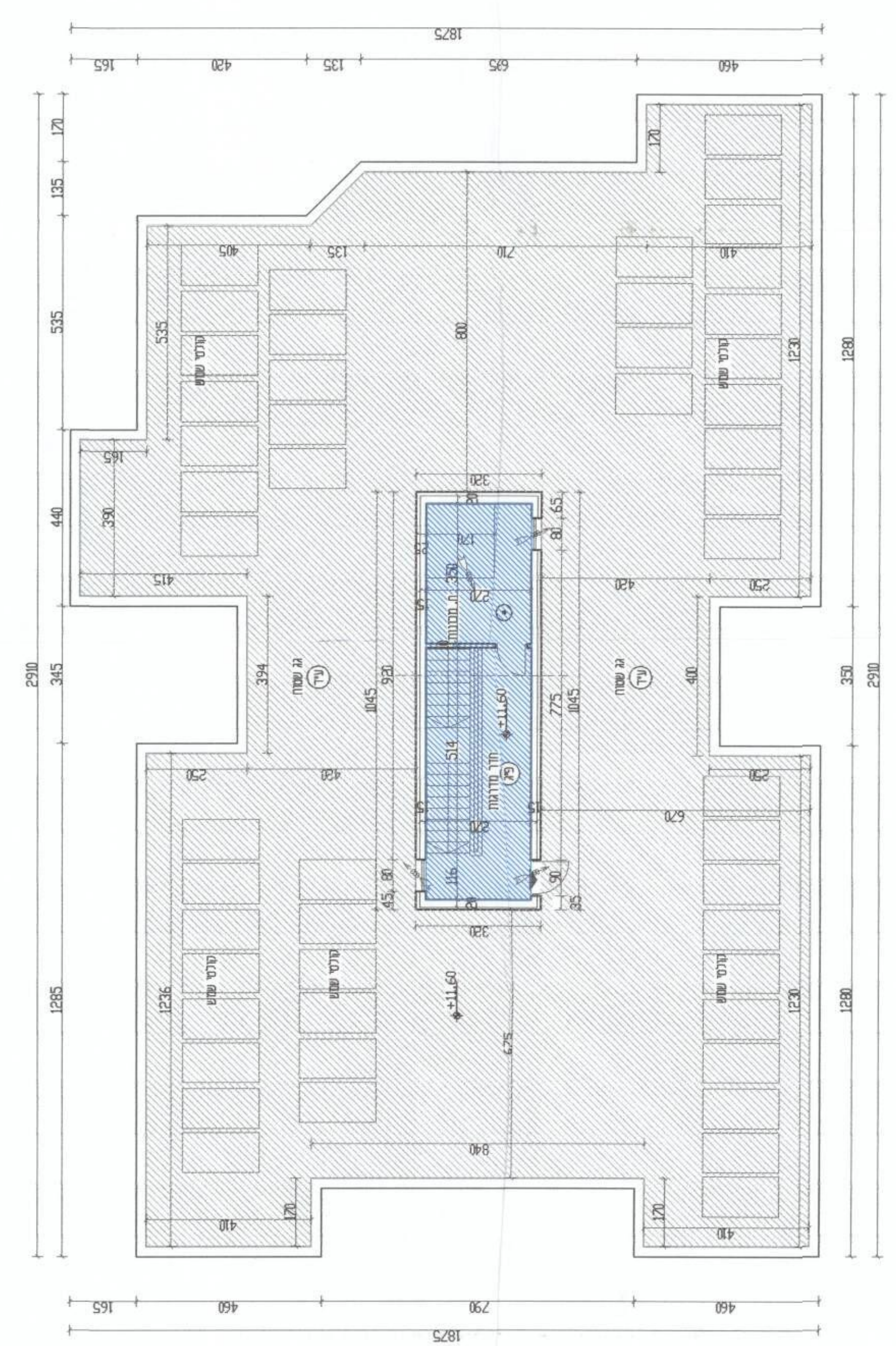
תוכנית קומה חמישית
מבנה א
קניס 1:100



תוכנית קומה חמישית
מבנה א
קניס 1:100



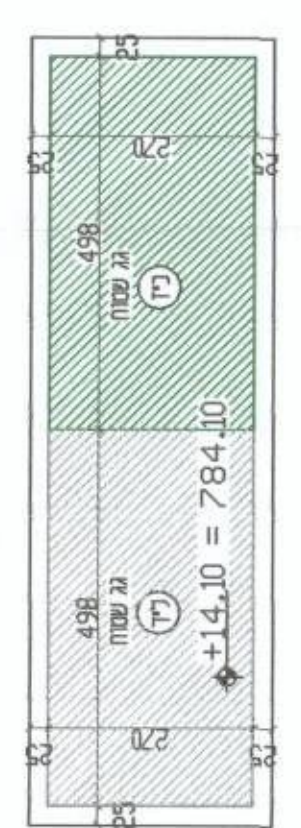
תוכנית גג חדר מסיבות
מבנה א
קניס 1:100



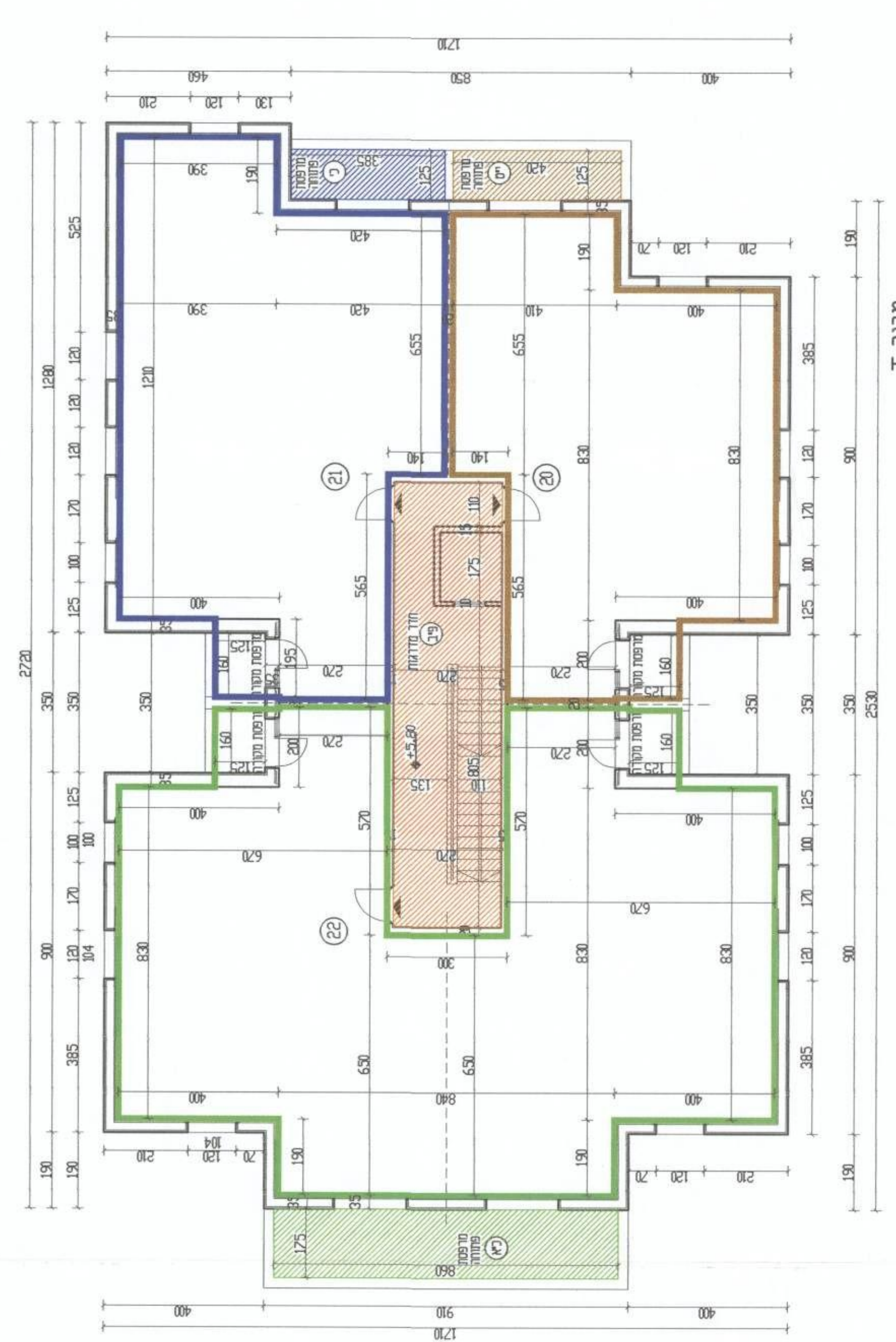
תוכנית גג חדר מסיבות
מבנה א
קניס 1:100



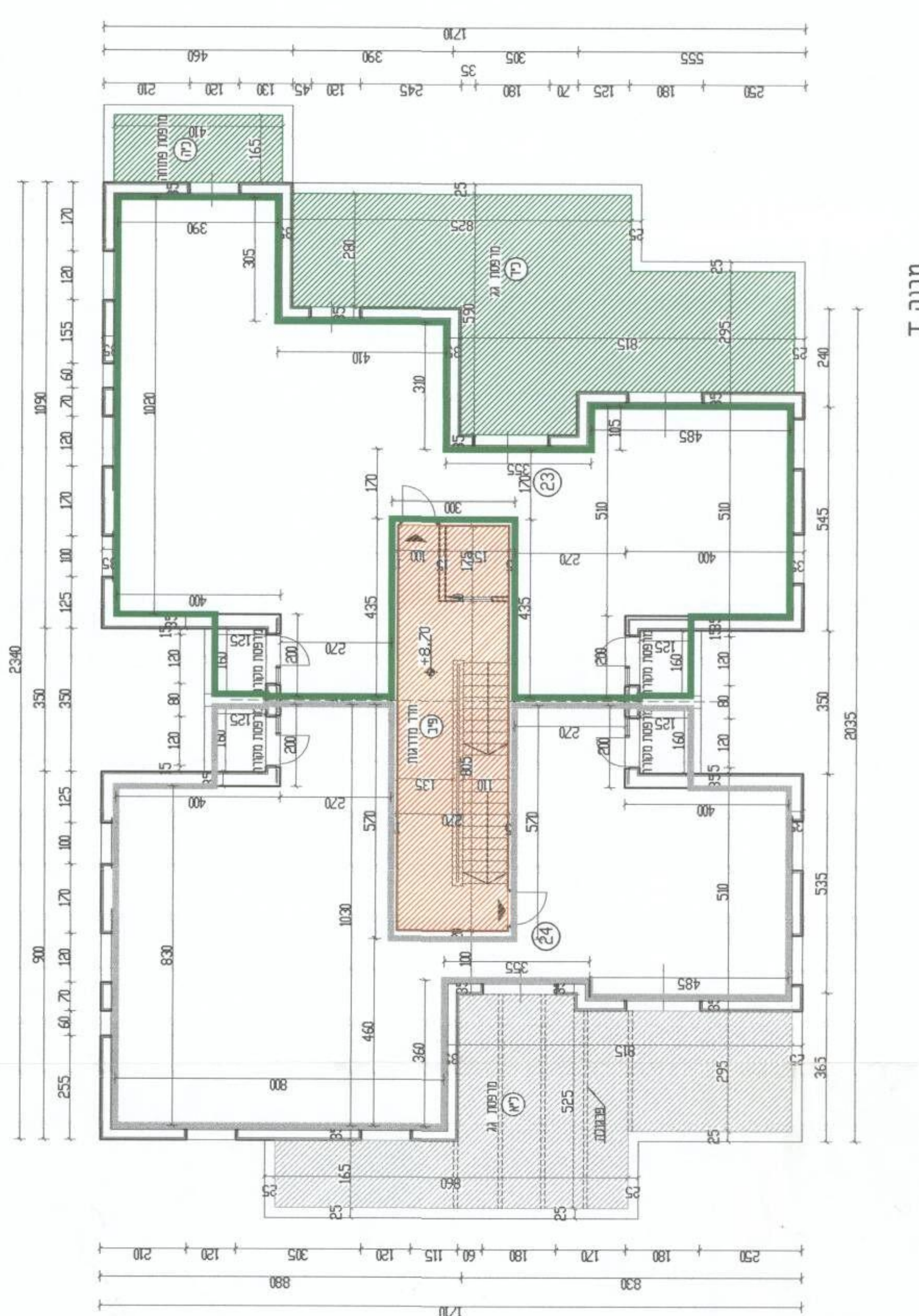
תוכנית גג חדר מסיבות
מבנה א
קניס 1:100



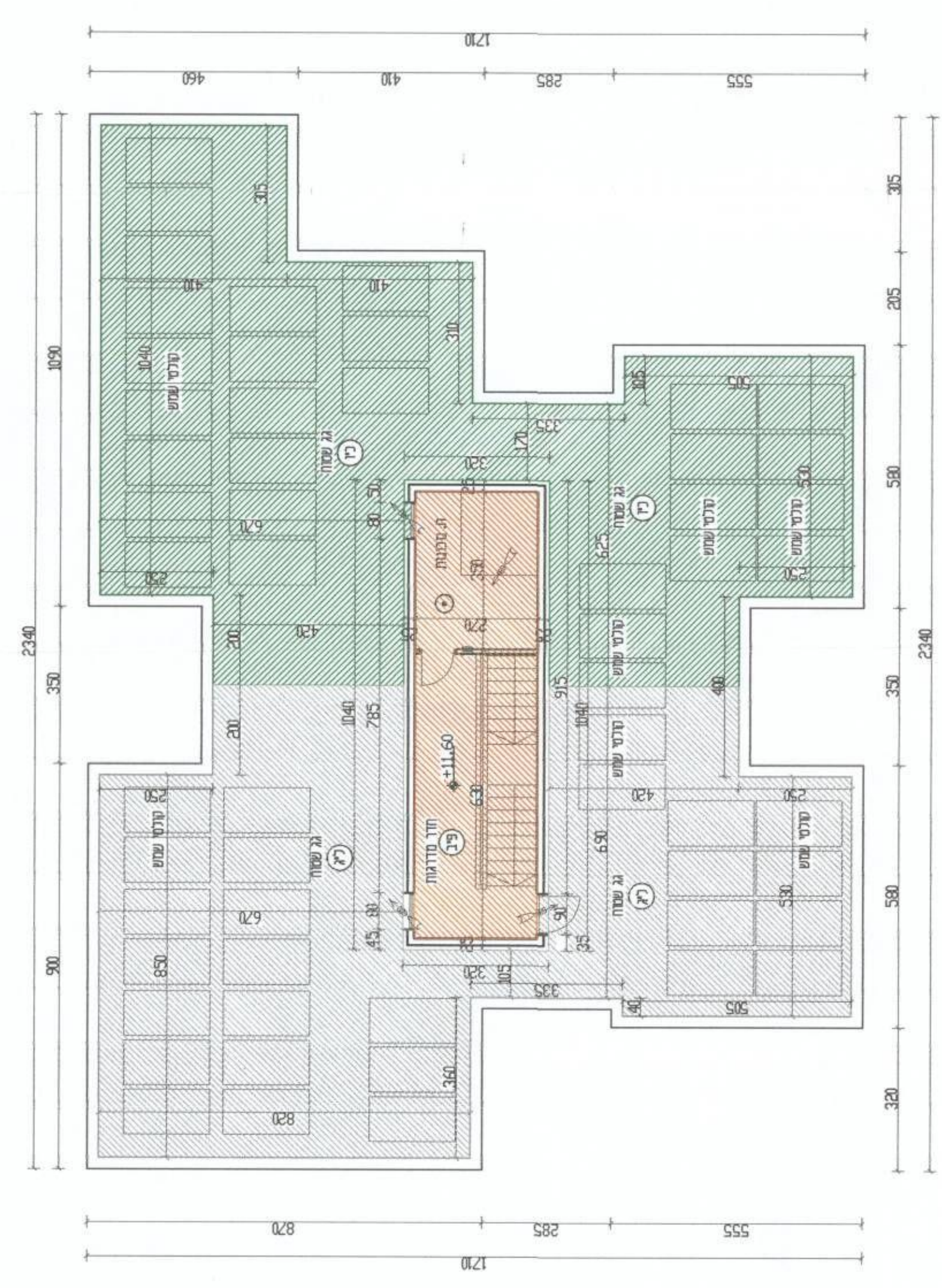
תוכנית קומה חמישית
מבנה ב
קניס 1:100



תוכנית קומה חמישית
מבנה ב
קניס 1:100



תוכנית גג חדר מסיבות
מבנה ב
קניס 1:100





משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).



MENDELSON & CO.

Law Office

Zvi Mendelson, Adv
Eliyahu Kaplan, Adv
Yontan Hoffman, Adv
Meir Matsa, Adv
Shira Stern, Adv
Rivka Shpadov, Adv
Naomi Levi, Adv

צבי מנדלסון, עו"ד
אליהו קפלן, עו"ד
יונתן הופמן, עו"ד
מאיר מצא, עו"ד
שירה שטרן, עו"ד
רבקה שפדוב, עו"ד
נעמי לוי, עו"ד

יום רביעי 17 יוני 2026

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

ירושלים

בדואר רשום+אישור מסירה
מבלי לפגוע בזכויות

א.ג.נ.

הנדון: תגובה להתנגדות לתכנית מס' 101-1045541 ובקשה לדחייה על הסף

בעניין: המתנגדים - רוכלמר וברנשטיין

המשיבים: צפר מאיר והמשפחות הכלולים בתוכנית

בניין 1

- | | |
|------------------|---|
| 1. דירה מס 1. | 1. משפחת כהן פסח ובת שבע |
| 4. דירה מס' 4. | 2. משפחת שפיצר זאב ואסתר |
| 7. דירה מס' 7. | 3. משפחת סלמון אברהם וחיה |
| 10. דירה מס' 10. | 4. משפחת קנובליך מנחם ורבקה |
| 15. דירה מס' 15. | 5. משפחת פילפ בנימין וגיטי |
| 20. דירה מס' 20. | 6. משפחת ברלין יצחק ובתיה |
| 23. דירה מס' 23. | 7. משפחת צפר מאיר ואורה |
| 24. דירה מס' 24. | 8. משפחת גינזבורג דוד וחנה (מעל הגג הצמוד). |

בניין 2

- | | |
|-----------------|---|
| 26. דירה מס' 26 | 9. משפחת אברהם בר משפחת ברסקי |
| 26. דירה מס' 26 | 10. משפחת רסקי הרחבה כפולה יושב על 2 עמודות |

מנדלסון ושות' משרד עורכי דין | טל': 02-5333771 | פקס: 02-5333151
כתובת: מגדל רם, רח' נחום חפצדי 17, קומה 12, ירושלים.
Ram Tower, 17 Nachum Chaftsadi St, 12th floor, Jerusalem, Israel
דוא"ל: office@mendelson-law.com
<https://mendelson-law.com>



MENDELSON & CO.

Law Office

- | | |
|--|-------------|
| 11. משפחת שחר יעקב ואודל | דירה מס' 28 |
| 12. משפחת גבריאלי רוט | דירה מס' 29 |
| 13. משפחת בן חיים נפתלי וחיה | דירה מס' 31 |
| 14. משפחת כהן יעקב וחיה | דירה מס' 32 |
| 15. משפחת פרידמן נתנאל (יוסף) | דירה מס' 34 |
| 16. משפחת ועקנין ויהודית | דירה מס' 37 |
| 17. משפחת סוקולובר ראובן | דירה מס' 38 |
| 18. משפחת רינגל אינשל | דירה מס' 39 |
| 19. משפחת פולק פנינה | דירה מס' 40 |
| 20. משפחת צפר ציונה | דירה מס' 48 |
| 21. משפחת היימן צבי | דירה מס' 44 |
| 22. משפחת צבי היימן הרחבה כפולה | דירה מס' 44 |
| 23. משפחת ברנט מחסן | דירה מס' 49 |
| 24. משפחת קיסטאר שינוי יעוד , | דירה מס' 43 |
| 25. משפחת סילברמן שינוי יעוד אושר למגורים רגיל | דירה מס' 41 |

בשם מרשי, מר מאיר צפר, מגיש הבקשה ובעל ההיתר, ולאחר שפורטו המבקשים הכלולים בבקשה, מוגשת בזאת תגובה להתנגדות שהוגשה לתכנית, כמפורט להלן:

1. התכנית נערכה בהתאם לדין, משקפת את המצב התכנוני הרלוונטי, וכל החריגות סומנו במידה והתווספו בינתיים חריגות נוספות אשר ניתן לסמנם במסגרת הבקשה להיתר.
 2. התנהלותם של המתנגדים נגועה בציניות מובהקת. מחד, הם מציגים עצמם כמי שחרדים לאכיפת הדין וטוענים כי לא סומנו כלל עבירות הבנייה בתחום; אך מאידך, ידוע כי גם למתנגדים עצמם קיימות חריגות בנייה מהחמורות ביותר. ברי כי אין מדובר בדאגה כנה לאכיפה, אלא בניסיון להעצים את היקף העבירות לכאורה, כדי ליצור מצג של אירסדר ולסכל את התוכנית - מחשש שאישורה יביא לאכיפה שתופנה גם כלפיהם על חריגות בניה שהם בצעו בעצמם תוך בנייה של 25 מטר מפלילית בחצר ביתם, ולכן מבקשים לעכב או לבטל את התוכנית ולחסום הליכי רישוי חוקיים של דיירים אחרים. אולם טענה זו אינה מהווה עילה משפטית לביטול בקשה חוקית להיתר בנייה.
 3. **החוק מפריד בין שני המסלולים:**
 - מסלול אכיפה – טיפול בחריגות קיימות.
 - מסלול רישוי – בחינת בקשה להיתר לפי הדין.
- המתנגדים מנסים לערבב בין המסלולים כדי למנוע מדיירים אחרים לממש את זכויותיהם.**

4. "מי שמבקש סעד מן הרשות חייב לבוא בידיים נקיות" – המתנגדים עצמם ביצעו חריגות בנייה משמעותיות.

מצ"ב תמונות ותצלומי אוויר המסומנים כנספח 1.

5. יודגש, כי העירייה אף הגישה כתב אישום נגד מתנגדת 2, משפחת ברנשטיין, בגין עבירות בנייה אלו.

מצורף ומסומן כנספח 2.

6. עוד יוער, כי אביה של מתנגדת 2, אשר בבעלותו דירה סמוכה, דירה מס' 3, ביצע עבירות בנייה חמורות, והוגש כנגדו כתב אישום ראה נספח 2 והוא המשיך בעברות בניה חמורות תוך פגיעה ביסודות הבניין ופלישה לשטח המשותף. כפי שניתן לראות בתסריט ששטחים אלו סומנו להריסה – ולכן בהתאם להלכה הפסוקה אין הם בעלי מעמד להגיש התנגדות תכנונית.

7. המשפט המנהלי אומר: מי שמבקש סעד מהמערכת המשפטית לא יכול לדרוש צדק אם הוא עצמו פועל בחוסר ניקיון כפיים, בהתנהגות פסולה, תוך ניצול לרעה של ההליך. (בג"ץ 551/99 שפירא נ' הוועדה המקומית).

8. לפיכך, התנגדות התנגדותם צריכה להידחות על הסף, למרות שהמתנגדים משפחת ברנשטיין הוזהרו והתחייבו שלא לבצע עבירות נוספות – הם שבו וחרגו כפי שיפורט להלן:

- פריצת קיר תמך בקומת קרקע בתוך דירתם ופגיעה ביסודות הבניין.
- בנייה ללא היתר בתוספת שטח בנוי בגודל של 25 מ"ר.
- שינוי חזית הבניין ופגיעה חמורה במראה הבניין.
- שימוש ברכוש משותף, ופתיחת חלונות בניגוד להיתר.
- המתנגדים חסמו את מערכת הביוב של הבניין, וזאת תוך ביצוע בנייה על גבי מגול של הבניין, באופן היוצר סיכון ממשי לפגיעה בתשתיות המשותפות ולנוזק לדיירים.
- חיברו את מערכת מי הגשמים של הבניין למערכת הביוב ופגעו פגיעה קשה בקווי הבניין.



9. מתנגד 1, רוכלמר- ביצע 3 עבירות בניה . המתנגד צודק שהם לא סומנו , ויש לסמנם להריסה.

להלן פירוט העבירות:

- הפך מחסן ליחידת דיור בה מתגורר בנו.
- גנב שטח משותף בקומת המחסנים וצירף אותו למחסן שלו.

מצ"ב כנספח 3.

- צירף שטחי שירות במטבח ומרפסת פנימית בסלון לשטח עיקרי.
- מצ"ב כנספח 3

מדובר בעבירות בנייה מהותיות, חיצוניות ופנימיות, הפוגעות ברכוש המשותף

10. הפסיקה קובעת: "מי שמבקש סעד מן הרשות חייב לבוא בידיים נקיות".

"מי שמפר את הדין אינו יכול לדרוש הקפדה מצד הרשות כלפי אחרים".

מטרתם של המתנגדים בסיכול תוכנית חוקית, בכדי שלא יהרסו להם את הבניה הבלתי חוקית שעשו.

11. יתרה מזו, התנהלותם במסגרת התנגדות זו חורגת מגדר המותר, זאת משום שכבר בשנת 2019 הגיש המבקש בקשה כדין, ובמסגרת התוכנית הוצעה למתנגדים הרחבה לדירתם בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

12. המתנגדים סירבו להצעה החוקית באותה עת, וכעת הם מציבים בפני המבקשים תנאי להסרת ההתנגדות – (הכשרת השרץ) דרישה להכשרת עבירת הבנייה שביצעו, אשר אינן ניתנות להכשרה על פי דין, ועומדת בניגוד לדיני התכנון והבניה ולהליכי הרישוי התקינים. התנהלות זו אינה אלא ניסיון פסול להפיק תועלת ממעשה בלתי חוקי, ועל כך נאמר: "חוטא נשכר" ועושה מעשה זמרי ומבקש לקבל שכר כפנחס". אין מדובר אלא במעשה בעל אופי פלילי ועברייני שאין לתת לו יד.

מצ"ב כנספח 4

ההיגיון פשוט: הרשות אינה צריכה להעניק הגנה או סעד למי שמבקש ליהנות מהדין, אך אינו מכבד אותו בעצמו.

13. בפסק הדין עע"מ 3518/02 רג'בי, בית המשפט העליון דן בערעור של אדם שביקש לאכוף את דיני התכנון והבניה כלפי אחרים, בעוד שהוא עצמו ביצע עבירות בנייה. בית המשפט קבע כי במצב כזה, אין לו מעמד לדרוש הקפדה מצד הרשות, משום שהוא עצמו מפר את הדין.



14. ההלכה שנקבעה בע"מ 2273/03 היא שבעל מקרקעין שביצע חריגות בנייה אינו יכול להיבנות מההתנגדות שלו עצמו, ולכן התנגדותו צריכה להידחות על הסף.
15. המתנגדים אינם באים בידיים נקיות, אינם פועלים בתום לב, ולמעשה אינם בעלי מעמד להגיש התנגדות תכנונית שעה שהם עצמם מפרים את הדין באופן מובהק ומתמשך.

לגופו של עניין:

עיון בהתנגדות מעלה כי המתנגדים אינם מצביעים על פגיעה תכנונית קונקרטית הנגרמת להם מהתוכנית. טענותיהם מתמקדות בליקויים נטענים במסמכי התוכנית ובהיבטים פרוצדורליים-טכניים, ואינן נוגעות להשפעה ממשית על זירותיהם או על זכויותיהם. לפיכך, ההתנגדות אינה מהווה התנגדות תכנונית מהותית ואינה מצדיקה עיכוב או שינוי של התוכנית.

16. לטענתם של המתנגדים כי לא סומנו כל עברות הבניה-

המבקשים מכחישים זאת ושיבו כי במידה והתוספו חריגות חדשות לאחר מועד הגשת התוכנית דבר שאנו ידוע למבקש- הרי שאין לדבר סוף, האם כל חודש עד לאישור התוכנית יצטרך המבקש לעדכן את המצב בשטח? על אף האמור, המבקש יעבור שוב לפני ההיתר ויסמן אותו להריסה ועל המתנגדים יהיה לפנות לרשויות האכיפה בזמן אמת, ולא להשתמש בהן כטקטיקה עכשווית כדי לנסות ולסכל תכנית חוקית.

17. לטענת המתנגדים כי קימות במקום המחסנים יחידות נוספות שלא סומנו להריסה
18. המבקשים מכחישים זאת ושיבו כי הבקשה להקמת מחסנים בתוך שטח חלל פנימי קיים, אינה כוללת כל בקשה להקמת יחידת דיור נוספת. נהפוך הוא – עצם הגשת הבקשה למחסן מדגישה ומבהירה כי אין כל כוונה לעשות שימוש בחלל למטרות מגורים, אלא לשמשו כמחסן בלבד.
19. כל שימוש עתידי שאינו תואם את ההיתר, ככל שיהיה- יטופל במסגרת החוק, ולכן אין בסיס לטענה כי מדובר "בכוונה נסתרת".
20. יובהר כי אכיפת חריגות הבניה היא בסמכות הפיקוח בלבד.
21. בית המשפט העליון קבע כי- ענייני אכיפה הם בסמכות הפיקוח בלבד, ולא של מוסדות התכנון בעת דיון בתכנית.
22. טענות בדבר חניות נכים, עמדת הצלה, תדר מדרגות מוגן וכ"י-דרישות בטיחות, נגישות, כיבוי אש ומערך חניה נבחנות על-ידי הגורמים המקצועיים בשלב ההיתר.

23. לטענת המתנגדים בסעיף 8 כי " התוכנית המופקדת כפי שהיא מייצרת אפליה תכנונית מובהקת אשר מתעלמת לחלוטין ופוגעת בזכויותיהם התכנוניות להרחבת דירותיהם.

24. המשיבים ישיבו- זכויות הבנייה, זכויות קנייניות לניצול מוצמדות ע"פ התקנון לדירה 48 בלבד.

25. המבקשים בבקשה זו קיבלו את הסכמת בעל דירה 48, לו מוצמדות זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות. "מאחר ואין אפשרות לצרף את כלל המבקשים כצדדים לבקשה. די בכך שהמבקש מאיר צפר מגיש את הבקשה בשם כל המשיבים, בהתאם לתקנון הבית המשותף, כל זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות במקרקעין שייכות לדירה 48 בלבד. לרבות זכויות הגג, לפיכך, אין כל בסיס לטענות המתנגדים בדבר פגיעה בזכויותיהם התכנוניות, שכן אין להם כל זכות בנייה במקרקעין שעלולה להיפגע מהתכנית. טענותיהם בהקשר זה חסרות יסוד משפטי ותכנוני,

מצ"ב התקנון המסומן נספח 5

התקנון המוסכם של הבית המשותף קובע במפורש: כל זכויות הבנייה מוצמדות לדירה 48

"כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות בחלקה... מוצמדות לדירה מספר 48."

הוזה אומר: כל הזכויות - גם אלו שקיימות היום וגם אלו שיווצרו בעתיד - שייכות רק לדירה 48. שכן, בעל דירה 48 רשאי להעביר את הזכויות כרצונו.

התקנון ממשיך: "בעל דירה מספר 48 רשאי להעביר את זכויות הבניה... כטוב בעיניו."

כלומר: הוא לא צריך אישור מאף אחד, לא מהוועד ולא מהדיירים.

ניצול זכויות הבנייה אינו דורש הסכמה של שאר הדיירים!

"בעל דירה אשר לו זכות בניה רשאי לנצל זכויותיו ללא צורך בהסכמת שאר בעלי זכויות הבניה."

26. לעניין הטענה בסעיף 16 כי בניין גבוה צריך חדר מדרגות מוגן- תשובת המשיבים כי הבניין אינו מוגדר ע"פ החוק כבניין גבוהה היות ובחזית הבניין מהכניסה יש רק 6 קומות והבניין יושב על צלע ההר ורק הדירות העורפיות מתחת למפלס הכביש, ואין להם יציאה אחורית ראה את החתכים שהבניין אינו עונה על הדישה לחדר מוגן ע"פ חוק.

27. לפנים משורת הדין, למשיב יש נכונות לסייע גם היום. מרשי ציין, כי אם המתנגדים יסירו את התנגדותם, המשיב יסכים ויאפשר להם להגיש תוכנית במסגרת בקשה חדשה, באופן שיאפשר להם להרחיב חדר לדירתם, במקום שייבחר על-ידם ובכפוף לשיקול דעת הוועדה ואינה מהווה הודאה בזכות כלשהי.

28. החניות תוכננו בהתאם לתקני החניה ותואמות את הנחיות התכנון בע"מ 2273/03 נקבע: טענות הנוגעות לביצועיות מפורטת של פתרונות תכנון אינן מהוות עילה לדחיית תכנית, כל עוד התכנון עומד בדרישות הדין ובתקנים הרלוונטיים. שאלות ביצועיות פרטניות נבחנות בשלב הרישוי, ולא בשלב התכנית.

29. הרקע להתנגדויות של 2 המתנגדים סכסוכי שכנות והוועדה איננה זירה להתגוששות סכסוכי שכנים

30. בין מתנגד 1 ומתנגדים 2 מתנהל סכסוך שכנים ארוך של שנים רבות אשר הגיע לפתחו של בית משפט ובתי דין רבניים

31. מצורף התוכנית עם חריגת הבניה אותה מבקשת מתנגדת 2 לאשר המסומנת

נספח 6

32. ההתנגדות אינה תכנונית אלא המשך של סכסוך שכנים אישי

33. שני המתנגדים בלבד (מתוך 50 דיירים) בסכסוך שכנים עם המבקש ומתמשך

מזה כ-20 שנה, הכולל:

34. תלונות הדדיות במשטרה על אלימות

35. הליכים בבתי משפט

36. הליכים בבתי דין

37. חיוב כספי בפס"ד של מתנגד 1 לטובת המבקש בסך 7,214 ₪, (2006)

38. המסמכים שצורפו נספחים 7-8-9-10-11-12-13-14 משקפים ומעידים

בבירור את עומק הסכסוך. עם מתנגד 1 ומתנגדים 2

39. הוועדה איננה זירה להתגוששות שכנים, והפסיקה בבית משפט העליון

קובעת כי התנגדות המבוססת על אינטרס אישי - תידחה (ע"מ. 9057/0)

40. המשיבים שומרים על זכותם להשלים את תגובתם בעתיד ולצרף לתגובתם מסמכים

נוספים

לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה לדחות את ההתנגדות על הסף ולאשר את התוכנית כפי שהופקדה.

בכבוד רב,

נעמי לוי, עו"ד

ב"כ המשיב

תוכן העניינים

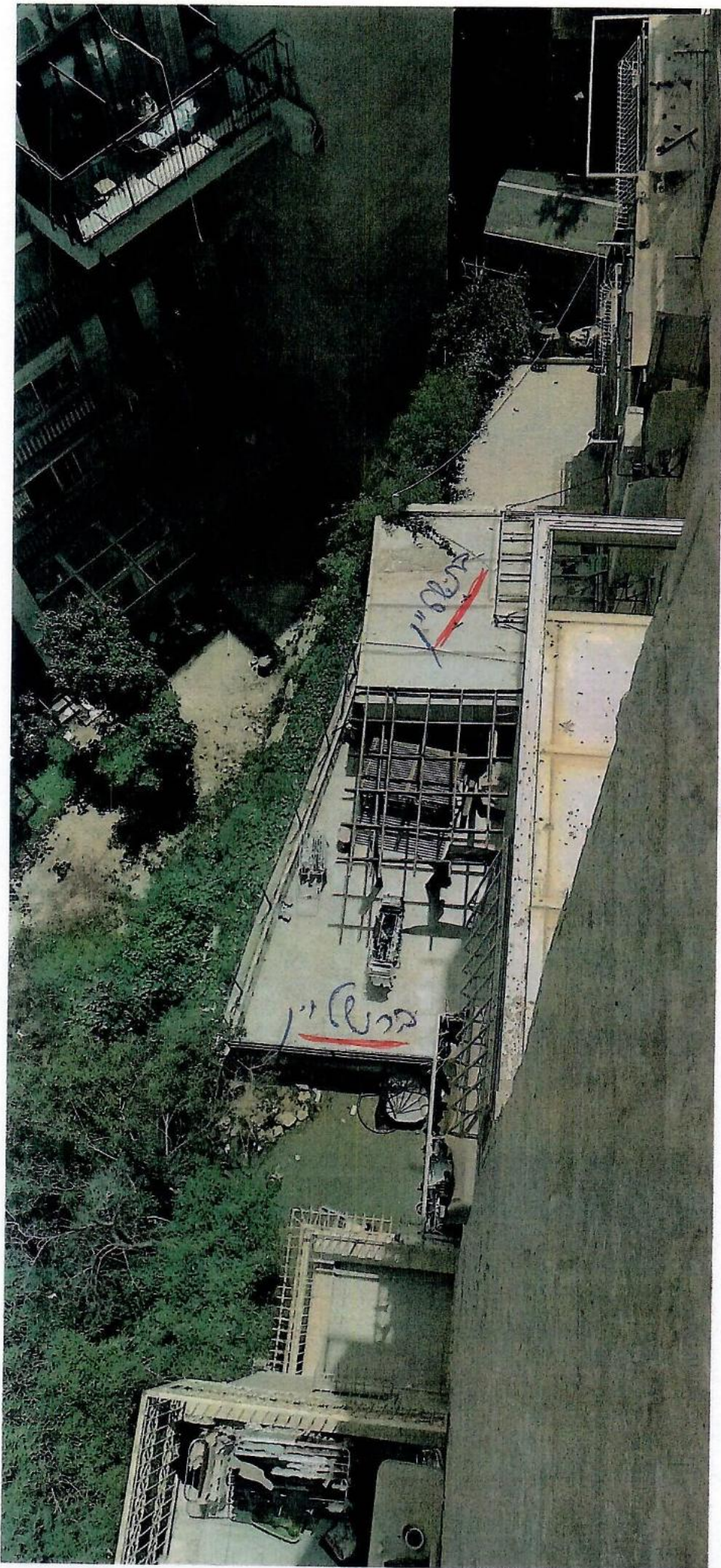
מס' עמוד	שם הנספח	מס' נספח
9-11	תמונות דירת המתנגדת 2 ותצלום אוויר, וסימון חריגת בניה בדירת אביה	נספח 1
13-15	כתב אישום כנגד המתנגד מס' 2 וכתב אישום נגד אביה בדירה סמוכה	נספח 2
17-18	תמונות על חריגות של מתנגד מס' 1 בדירתו ובקומת המחסנים	נספח 3
20-21	תוכנית משנת 2019 מ1010587550 שהמתנגדים סרבו לחתום עליה	נספח 4
23	תקנון בית משותף	נספח 5

נספח 1

**תמונות דירת המתנגדת 2 ותצלום אוויר
וסימון חריגת בניה בדירת אביה**

עמוד

9-11



חדיה
25 מגן
מגן מוגדר 2

9

דנה וחיה על שלפת ברנט" | גרובו וברא

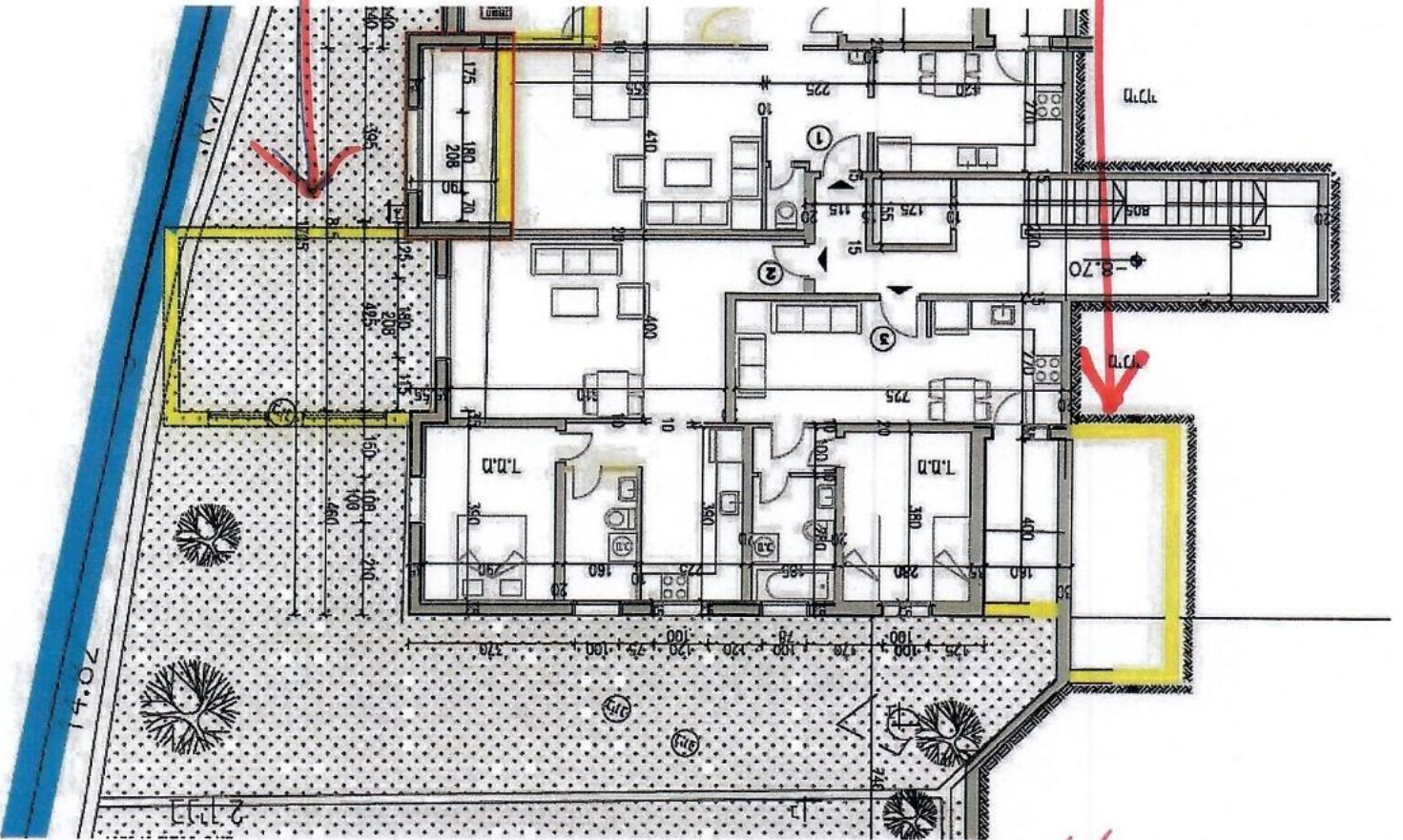
Govmap

מפות ישראל - גושים, רצף גבולות תכ"ר - רמ"י - גוש 30234 Govmap

זכרון יעקב 5 רוממה ירושלים

13:15, 28.4.2026

10



נספח 2

**כתב אישום כנגד המתנגד מס' 2 וכתב
אישום נגד אביה בדירה סמוכה**

עמוד

13-15

ת.פ. 2040/06

בפני כב' חש' זינגר

בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים

2 3

מדינת ישראל

נגד -

1. ברנשטיין חזקיהו

2. טולוס בנין והשקעות בע"מ

3. משה כהן

הודעה מטעם המאשימה

1. המאשימה מודיעה לבית המשפט כי מפקחי הבנייה החלו בחקירת העבירות שביצעו שלושת הדיירים בבניין כמפורט בהודעת הנאשם. החקירה טרם נסתיומה ועדיין לא הבשילה לכדי הגשת אישום, בין היתר כיוון שטרם נתאפשר למפקחים להכנס לתוך הדירות (על אף שהשאירו הודעה על כניסה למקרקעין).
 2. המפקחים ימשיכו בחקירה, ובמידת הצורך יוגשו כתבי אישום. יצוין כי חקירה כזו אינה נעשית מהיום להיום, ומטבע הדברים אורכת מספר שבועות עד חודשים.
 3. עוד מודיעה המאשימה כי בניגוד לטענות הנאשם 1, ננקטו חליכים כנגד 7 דיירים נוספים בבניין (בנוסף לשלושת הדיירים הנ"ל), כאשר שניים מהם כבר הורשעו ודינם נגזר - ת"פ 6546/06 כנגד שפיצר אסתר ות"פ 8565/06 כנגד כספיראון.
- ד"צ"ב כתב האישום, הפרעת הדין וגזר הדין בתיקים הנ"ל.
- יצוין כי חקף הבניה המיוחסת לנאשם דנן גדול בהרבה מזו שיוחסה לנאשמים שהורשעו.
 4. באשר ליתר הדיירים (כתן צבי, גולדשטיין, מאשקאוויטש, מרדמן, דירה 81) - נפתחו תיקים והחקירה בעניינם נמצאת בשלבי סיום. עם סיומה יוגשו כתבי אישום.
 5. לאור האמור, ברי שאין כל שחר לטענת הנאשם 1 בדבר אכיפה סלקטיבית.

13

026294022

6. המאשימה סבורה שאין זה ראוי לאפשר לנאשם 1 להפוך את החליק הפלילי לוירת התגוששות עם שכניו.
משהובא לידועת בית המשפט כי דיונים נוספים צפויים להליכים משפטיים, אין מקום לעיכוב נוסף של התיק.

7. זאת ועוד: תחושת הצדק אינה יכולה להשלים עם כך שדיונים אחרים בבניין כבר נעשו, ואילו הנאשם, שבוצע עבודות בתיקוף גדול בהרבה, זוכה לעיכוב של המשפט נגדו, תוך שהוא משתמש בו כדי להתעמת עם שכניו.

8. לאור האמור, מבוקש להדש את הדיונים בתיק ולהמשיך בהליכים.

מדינת ישראל
הגנה
ב"פ המאשימה

24/02/2009



רשימת בקשות להיתר

מחאריך: 01/01/1940 עד: 24/02/2009
גוש-חלקה 30234/57

بلدية اورشليم القدس

دائرة الخوص والنفيس

שם המבקש/נאשם בעבירה	סוג הבקשה	מס. מס. הבקשה	מס. מס.
טולוס בע"מ ומור צבי	זכרון יעקב 5	תוספת בניה	96/753 1
טולוס בע"מ ומור צבי	זכרון יעקב 5	תכנית שינויים	96/753.1 2
טולוס בע"מ ומור צבי	זכרון יעקב 5	תוספת בניה	96/753.2 3
טולוס בע"מ ומור צבי	זכרון יעקב 5	תוספת בניה	96/753.3 4
טולוס בע"מ ומור צבי	זכרון יעקב 5	תכנית שינויים	96/753.4 5
טולוס בע"מ	זכרון יעקב 5	תוספת בניה לדירות	96/753.5 6
כהן צבי פסח	זכרון יעקב 5	תיק עבירה	05/6873 7
גולדשטוף דוד	זכרון יעקב 5	תיק עבירה	05/6883 8
ברנשטיין חזקיהו	זכרון יעקב 5	תיק עבירה	05/6792 9
שפיצר אסתר	זכרון יעקב 5	תיק עבירה	05/7582 10

** להקרנת מסך המשך הקש ENTER **

קוד עילעול : (? = אפשרויות העלעול ממסך זה)
פרוט הנתונים השייכים לשורה : הקרן שאילתה זו החל מדף :

היתר
2

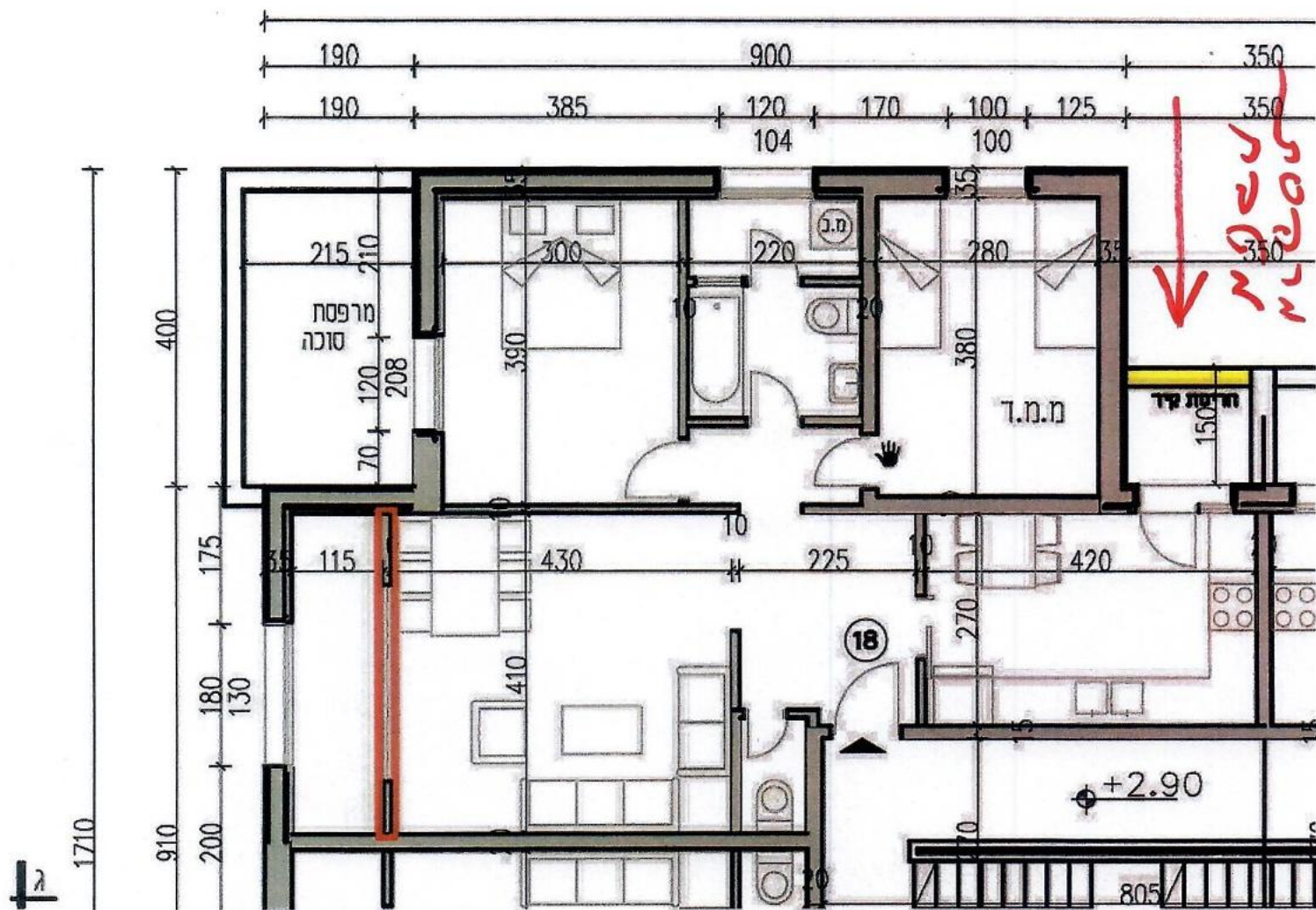
אלה של
המלגות

נספח 3

תמונות על חריגות של מתנגד מס' 1 בדירתו ובקומת המחסנים

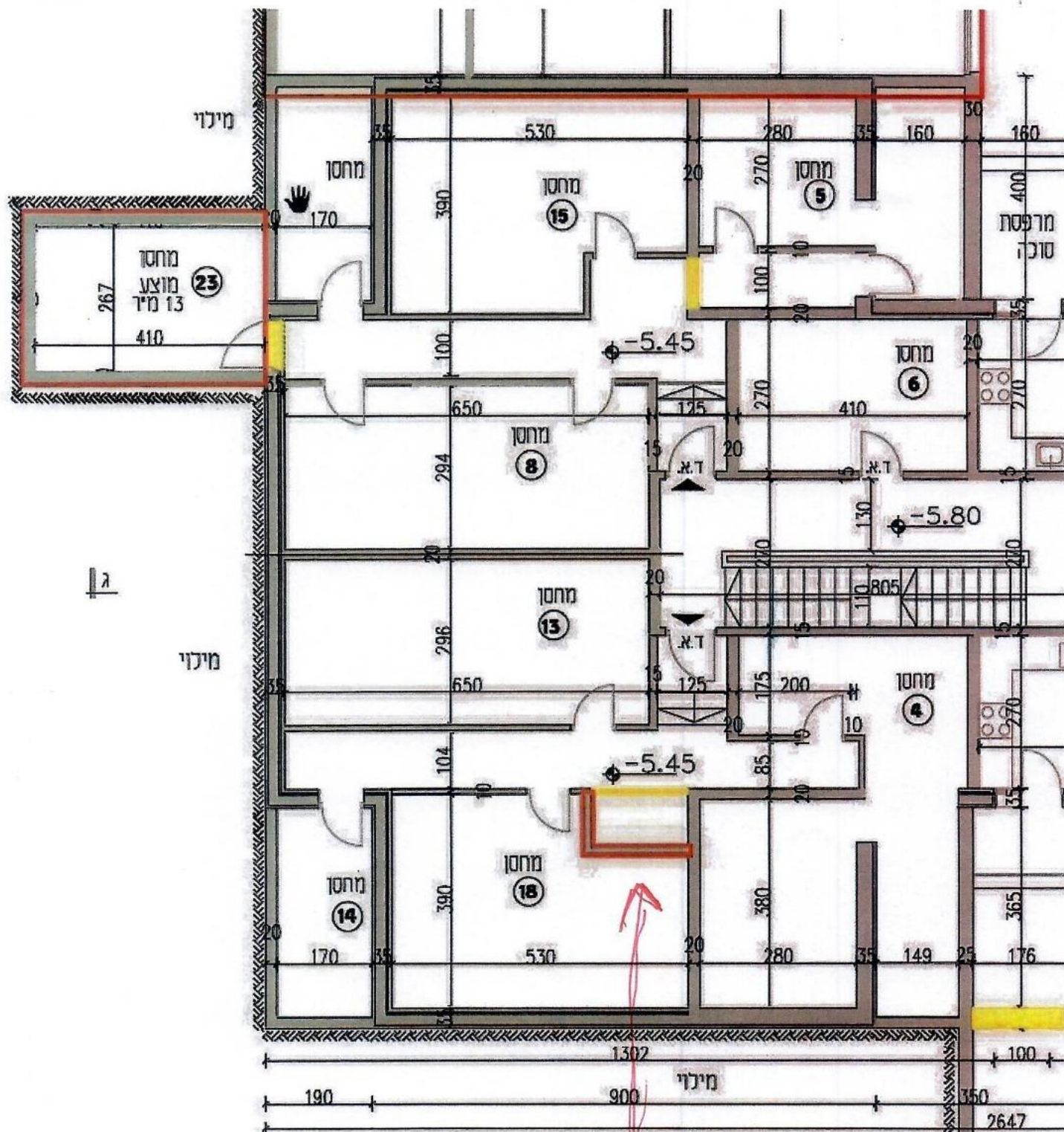
עמוד

17-18



מטבח
סלון
חדרי שינה

17



מחסן / 18

נספח 4

**תוכנית משנת 2019 מ 1010587550
שהמתנגדים סרבו לחתום עליה**

עמוד

20-21

תכנית מספר - 101-0587550

הרחבת דיור ותוספת קומה בשכונת רוממה

תכנית מפורטת

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

שטח התכנית: 2.304

נספח ב' נ"ר

קנ"מ: 1:100

גושים וחלקות בתכנית:

שם	סוג תגום	חלקות במסגרת	חלקי חלקות
30234	מוסדר	57	

שם	מספר חלקות	מספר חלקות
ללא איחוד וחלוקה	ועדה מחודית	תכנית טכנית לתוכנית להוציא היחידים אל חרטומות

אגשור\התימות מוסדות התכנון:

תאריך: 27.01.19

מהדורה: 1

שלב: הגשה

טבלת שטחים

טריט שטחים במצב מאושר	טריט שטחים במצב מאושר	טריט שטחים במצב מאושר	טריט שטחים במצב מאושר
עפי רוח מספר	עפי תביע מספר 5671 א	טריט שטחים בפועל	טריט שטחים במצב מאושר

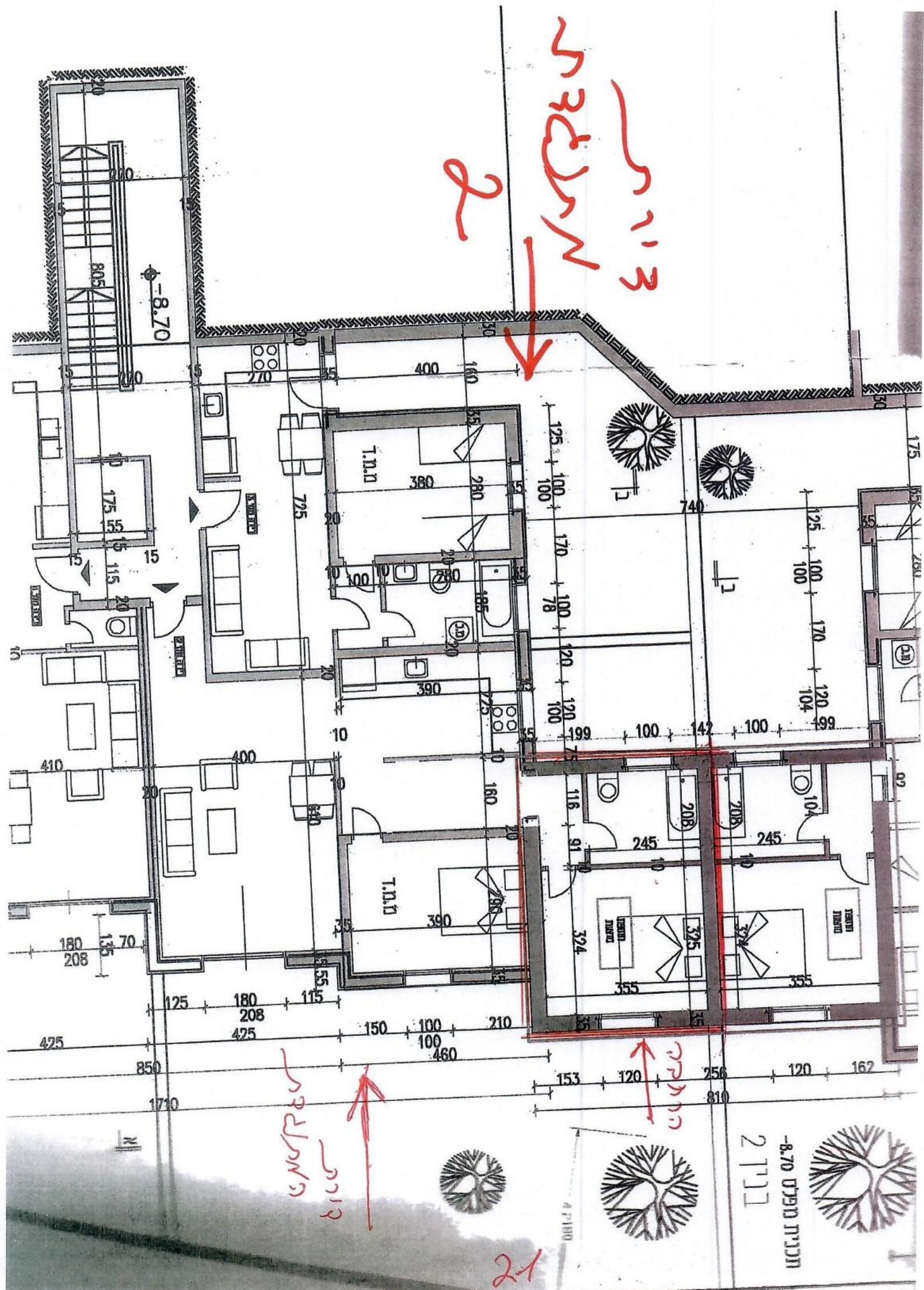
הים - מאושר

מקרא:

דירות תמו דרוש
 $19.5 = 0.5 \times 39$ דירות עד 85 מ"ר
 $12 = 1 \times 12$ דירות מעל 85 מ"ר
 טריט 51 דירות = 32 חניות
 תוספת לפי הגשה זו

תוספת בניה	שאינה קיימת בפועל
תוספת בניה מוצעת	וקיימת בפועל

20



נספח 5

תקנון בית משותף זכרון יעקב 5

עמוד

23

עז. חניה לא מקורה בשטח 12.75 המסומנת בתשריט באות ע"ז והצבועה בצבע אפור תוצמד לדירה מספר 57/48.

עח. מילוי בשטח 112.75 המסומנת בתשריט באות ע"ח והצבועה בצבע אפור תוצמד לדירה מספר 57/48.

עט. חניה לא מקורה בשטח 29.90 המסומנת בתשריט באות ע"ט והצבועה בצבע אדום תוצמד לדירה מספר 57/49.

פ. מרפסת פתוחה בשטח 5.12 המסומנת בתשריט באות פ והצבועה בצבע חום תוצמד לדירה מספר 57/50.

2. שטחי ההצמדות הנ"ל לא ילקחו בחשבון בחישוב ההוצאות לאחזקת הרכוש המשותף.

3. בעלי הדירה לה הוצמדו שטחים ישאו בהוצאות אחזקת החלק שהוצמד לדירה.

4. א. אני קובעת כי, בעל דירה 28, בתיאום עם בעל דירה 26, יהיה זכאי לבנות בחצר המוצמדת לדירה מספר 26 המסומנת באותיות ל"ו סוכת עראי, בגודל של 9 מ"ר, במקום המסומן על גבי התשריט, בפינה הדרום-מזרחית של החצר.

ב. בעל דירה 28 יהיה זכאי לבנות סוכה כאמור החל משבעה ימים קודם לחג הסוכות, ויפנה את הבנוי עד שבעה ימים לאחר חג הסוכות.

ג. בעל דירה 28 יהיה זכאי לעבור בחצר המוצמדת לדירה 26 והמסומנת באות ל"ו, בכדי להגיע למקום המיועד לסוכה בימים אלו.

5. זכויות בניה, בניה, ותיקון רישום בית משותף: מוסכם כי:

א. כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות בחלקה, וכן הזכות לנצל זכויות אלה, מוצמדות לדירה מספר 48.

ב. בעל דירה מספר 48 רשאי להעביר את זכויות הבניה בחלקה, במלואן או בחלקן, לאחר או אחרים, כטוב בעיניו.

ג. בעל דירה אשר לו זכות בניה רשאי לנצל זכויותיו ללא צורך בהסכמת שאר בעלי זכויות הבניה.

ד. כל הגנות שיווצרו מבניה נוספת על הגנות הצמודים לדירה מספר 23, המסומנים באותיות כ"ו ו- כ"ז, מוצמדים לדירה מספר 23, ללא זכויות בניה כלשהן.

ה. כל הגנות שיווצרו מבניה נוספת על הגנות הצמודים לדירה מספר 24, המסומנים באותיות ל"ג ו- ל"ד, מוצמדים לדירה מספר 24, ללא זכויות בניה כלשהן.

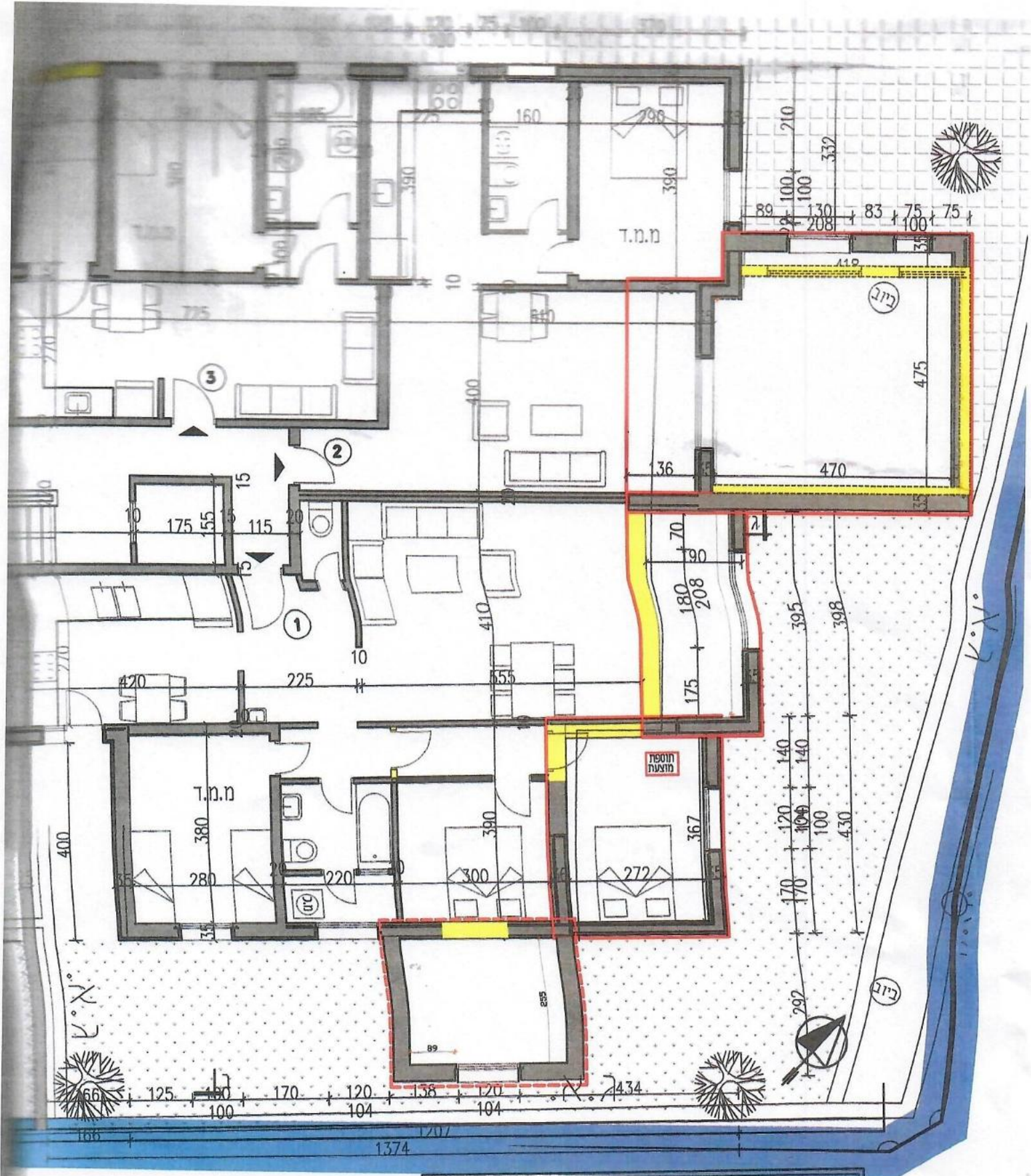
ו. כל הגנות שיווצרו מבניה נוספת על הגנות הצמודים לדירה מספר 48, המסומנים באותיות ע"ד ו- ע"ה, מוצמדים לדירה מספר 48.

ז. בעל דירה שהוסיף שטחים לדירתו, על פי כל דין, יהיה רשאי לתקן או לשנות את צו הרישום של הבית המשותף ואת התקנון המוסכם מעת לעת כך שיהיה תואם את המצב הפיסי בשטח, וללא צורך בהסכמת בעלי הדירות.

בעלי הדירות אשר להן מוצמדים הגנות יאפשרו לשאר בעלי הדירות להעמיד דגורי שמש וקולטים על הגג, ויאפשרו להם גישה לצורכי תחזוקה שוטפת, בכפוף להודעה לאחד מבעלי הדירות 23, 24 או 48, או לעד הבית על רצונם לעשות כן.

אורי בנקי, עמיר
מ. ר. 23029
אברבנאל 21, ירושלים
טל' 07-566979

מסמך זה הופק ע"י מחולל הטפסים של אסקי - ההוצאה לאור מל' 03-6242060, פקט 03-6240605



בנין 1
 גורמים והיחידות קצרים
 הלא נכונה והמלאכה
 כל אלה ואין כוונתם
 לא, הם סיוע וההתאמה
 שיוצאם בשביל שאלתנו
 והבנה בשביל חזקתנו ויש
 להם מלאכה והתאמה

תכנית מפלס -8.70
קנ"מ 1:100
 חוספת

ספר 6

תוכן העניינים בסכסוכי שכנים

מס' עמוד	שם הנספח	מס' נספח
26-27	תלונות במשטרה של המקש נגד מתנגד 1	7-8
29	פס"ד שניתן נגד מתנגד 1 שחוייב בבית משפט לשלם למבקש 7.214 ש"ח	9
31	כתב סירוב שהוציא המבקש מבית דין נגד מתנגד 1	10
33	כתב הגנה של המבקש על תביעה שכנגד של מתנגד 1	11
35	תביעות הדדיות של המבקש עם מתנגד 1	12
37-40	תביעה בבית דין של מתנגד מס' 2 נגד המבקש	13
42-43	מצורף פרוטוקול מבית משפט עם מתנגד מס' 2 שבו התובעת מציינת כי הופך הוא את ההליך הפלילי שהוא מבצע לזירת התגוששות עם שכניו	14

נספח 7-8

תלונות במשטרה של המבקש נגד מתנגד מס' 1

עמוד

26-27



نسخة رقم من

הודעה מס': _
 اعلان رقم

הודעתו של : האגודה

[illegible]

25/09/2005	16: 18	מרחב ציון ירושלים	575621	רסי"מ	אלן	סקובורונק
תאריך	שעה המסעה	מקום המקום	מס' אישי הרצף השלישי	דרגה הרטיבה	שם פרטי השם השלישי	שם משפחה השם העלה

ראיתי את הנ"ל לפני ורשמתי את הודעתו כדלקמן:

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
- זוהה . היום בשעה 14:30 הגעתי לבניין בזכרון יעקב 5 , שם אני גר ובכניסה לחניון בחוץ הבחנתי בחבילות
קרמיקה של שהיו אמורות להיות במחסן שלי . ברצוני לציין כי הוא הוציא בערך 20 חבילות קרמיקה
40X40 וארבעים חבילות 30X20 , בגובה 30 ס"מ . כתוצאה מכך נשברו כעשר חבילות קרמיקה .
מיד רצתי למחסן שלי וראיתי את רוכלמר אביהו יחד עם עוד אדם עם עגלה מעמיסים על העגלה . מיד
צעקתי עליו ואמרתי לו : תפסיק . באתי למנוע ממנו להניח על העגלה את החבילה והוא נתן לי אגרוף ,
דחפתי אותו בחזרה ..
אני מודיעה לך כי אתה תשוד בתקיפתו של אביהו היום בסמוך לשעה 14.30 ברחוב זכרון יעקב 5, בכך
שדחפת אותו. אינך חייב לומר דבר כל שתאמר עשוי לשמש ראיות נגדך, המנעות מלהשיב על שאלות עשויה
לחזק את החשד נגדך. האם הבנת את תוכן החשד והאזהרה?
תשובה: כן.
אחרי שדחפתי אותו בחזרה אשתו הגיעה , הרימה עלי קרמיקות והתחילה לזרוק עלי . ברחתי מהמקום
והזמנתי משטרה .
שאלה : היו אנשים שהיו עדים לאירוע ?
תשובה : היה פועל שלו , אבל הוא ודאי יעיד רק לטובתו . רציתי להוסיף שכשדחפתי אותו לא תקפתי ,
אותו אלא ניתקתי אותו , הדפתי אותו ממני כדי שלא ייתן לי יותר מכות .
שאלה : מי זה אביהו רוכלמר ?
תשובה : הוא דייר בבניין בדירה 18 .
שאלה : כמה זמן אתם שכנים ?
תשובה : אני גר שם חודש ימים בפועל , ואני מכיר אותו כשש שנים . אני שיווקתי את הדירות בבניין
לרבות למשפחת רוכלמר .

חודעה מס':
 اعلان رقم

הודעת חשוד / افادة مشتبه

מס' זהות: 317733988		שם פרטי: אביהוא		שם משפחה: רוכלמר		שם באותיות לטיניות: الاسم في حروف انكليزية	
שם קודם:		מס' זהות: 317733988		מצב משפחתי: נשוי		מין: זכר	
תאריך לידה: 30/05/1954		מקום לידה: ארצות הברית		טל. כבית: 025379057		טל. בעבודה: תלון העל	
מקום מגורים: זכרון יעקב 5, ירושלים		שם האב: יצחק		שם האם: יצחק		שם האב: יצחק	
שם ומען מקום העבודה:		שם ומען מקום העבודה:		שם ומען מקום העבודה:		שם ומען מקום העבודה:	

אני איש משטרה: 912881
 אני רגל شرطة
 25/09/2005 17:41
 מרחב ציון ירושלים
 מקום המكان
 שעה الساعة
 תאריך التاريخ
 מאגד דאהר
 שם ומשפחה الاسم
 דרגה الرتبة
 ראיתי את הנ"ל ואמרתי לו:
 ראית המذکور اعلاه וقلت له:

מודיעך כי הנך חשוד ב: (اعلمك انك مشتبه بـ)
 (פרט את המעשה המיוחס לחשוד): (فصل العمل المنسوب للمشتبه به)
בכך שהנך היום תקפת את צפר מאיר גזמת נזק לרכוש שלו וגנבת לו קרמיקה וכן נכנסת למחסן שלו ללא רשות וכל זאת בניגוד לחוק
 אין אתה/את חייבת/לומר דבר; כל שתאמר/י עשוי לשמש ראיה נגדך; הימנעות מלהשיב לשאלות עשויה לחזק את הראיות נגדך.
 انك لست ملزما ان تقول اية كلمة اذا كان في رغبتك ذلك، لكن كل ما ستقوله ساسجله وسيكون عرضة لاستعماله كدليل. امتناعك عن الاجابة يمكن ان يعزز الادلة ضدك.
 לאחר שקראתי בפני הנ"ל את הכתוב לעיל, הוא/היא אישר/ה בחתימתו/ה כי חבין/ה את החשד נגדו/ה ואת תוכן האזהרה.
 بعد ان قرأت المكتوب اعلاه على المذكور اعلاه صادق/صادقت بامضاءه/بامضاءها انه/انها فهم/فهمت الشبهة الموجهة ضده/ها ومضمون التحذير

חתימת גובה החודעה / امضاء متسلم الافادة

חתימת החשוד / امضاء المشتبه به/المشتبه به

ולאחר מכן אמר/ה: وبعد ذلك قال/قالت:

- אני לא תקפתי אותו אני לא גנבתי הקרמיקות והמחסן לא שלו אני הוצאתי הקרמיקות לא מהמחסן אלא מהפרוזדור בגלל שהפריע לכניסה והוצאתי למחסנים וכן אני רציתי להוציא את הסכך ולכן אני לקחתי
- הקרמיקות ושמותי אותם בחוץ ליד החניה לציון שאנחנו דרך בעל הבית מר גרשון ספיצר פנינו אליו שיפנה אותם אומנם הוא לא פנה אותם וקבלתי אישור של בעל הבית להוציא אותם החוצה ולכן הוצאתי את
- הקרמיקות ביחד עם הפועל שלי והנחנו אותם בחניה מתוך הקרטונים הייתה אחת עם קרמיקות שבורות שאנחנו לא שברנו אותה. יש לו בבנין דירה שבה הוא גר אבל זה בכניסה השנייה והוא מנסה להשתלט על המון דברים בבנין אתו כמעט יש בעיות יום יום. אני הוצאתי נגדו צו שלא יטריד אותי ולא יפגע בי או בבני משפחתי
- היום כשהוצאתי את הראטונים של הקרמיקה ביחד עם הפועל שלי בא מאיר צפר וכשראה אותי ישר נתן לי סטירה על הלחי שלי ואשתי והפועל ראו את זה והוא רצה להכות אותי עוד ואשתי לקחה חתיכת קרמיקה ואמרה לו את תפגע בבעלי אני אזרוק עליך ובנתיים הגיעו השכנים והוא התביש וקראתי למשטרה והם הגיעו

**פס"ד שניתן נגד מתנגד 1 שחויב
בבית משפט לשלם למבקש סל 7.214 ₪**

עמוד

29



בתי המשפט

תק 004321/05

בית משפט לתביעות קטנות ירושלים

תאריך: 07/03/2006

לפני כב' השופט חיים לחוביצקי

תובע

צמר מאיר

בעניין:

נגד

נתבע

ליכלומר אביהו

התובע

נוכחים:

בהעדר הנתבע

פרוטוקול

הנתבע: הנתבע לא התייצב. אני מבקש פסק דין נגדו.

פסק דין

הנתבע חוזמן להיום כדין ובתיק אישור מסירה. אף על פי כן לא הגיש הנתבע כתב הגנה ולא התייצב.

הנתבע זכאי לפסק דין על פי כתב התביעה.

אני פוסק לנתבע את הסך 7,214 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.

אני פוסק לנתבע הוצאות בסך 800 ₪.

חוזרת הזכות להגיש בקשת רשות ערעור לבית משפט המחוזי בירושלים תוך 15 יום.

ניתן היום ד' באדר, תשס"ו (7 במרץ 2006) במעמד התובע ובהעדר הנתבע.

חיים לחוביצקי, שופט

קלוגות: מיכאלת ברדר ציון



נספח 10

**כתב סירוב שהוציא המבקש מבית דין נגד
מתנגד 1**

עמוד

31

המועצה הדתית
ירושלים



הרבנות הראשית
ירושלים

בית הדין לממונות

בס"ד, ד' אלול תשס"ו

תיק מס': 217 סה



לכל מאן דבעי

בדו"ד שבין הצדדים אין רשות לאף צד לפנות לערכאות.
וכל מי שפונה לערכאות הרי כאילו מרים יד בתורת משה שו"ע
חו"מ סי' כו' סעיף א'.

[-] מיכאל שינמן [-] אליהו קצנלבויגן [-] יעקב מאיר שטיינהויז

חבר זליג קולידצקי
ספרא דדיינא

בכבוד רב,

מזכירות בית הדין



**כתה הגנה של המבקש על תביעה שכנגד
של מתנגד 1**

עמוד

33

בית משפט לתביעות קטנות
ירושלים (5)

11-09-2006

כתב הגנה לתביעה שכנגד

משפט השלום תביעות קטנות ירושלים
רשם שכנגד: רוכלמר אביהו
הגבע שכנגד: צפר מאיר

1. הנתבע בתביעה שכנגד מכחיש את כל התביעה נגדו על כל פרטיה וטענותיה. התביעה הינה תביעת סרק המצאה של דברים, ולא אמיתית, וכולה שקר אחד גדול, לנתבע שכנגד אין ולא היה שום קשר וקונגע עם התובע שכנגד, ולא גרם לו שום נזק ואינו יודע במה מדובר, תביעתו של התובע שכנגד **נולדה עכשיו מתוך מצוקה** בה הוא נתון, בעקבות התביעה שהגיש הנתבע שכנגד.

2. התובע שכנגד ואשתו ניסו תקופה ארוכה בכל מיני דרכים להזיק לנתבע שכנגד מתוך צרות עין, ע"י חלונות לא צודקים לעריה, חזאת במטרה לסחוט מהנתבע שכנגד כספים שלא כהוגן, וכן לסחוט ממנו מחסן הצמד למחסנם, לקבלו חיים, **דמי לא יחריץ, הנתבע שכנגד לא נענה לסחטנות, ועל כך הגיש**

תביעה בבית דין רבני, מצורפת כתב התביעה מלפני למעלה משנה וחצי המסומנת במס' 1-

3. התובע שכנגד מצייר בתביעתו סיפור דמיוני, דוחף לו סכומי עתק לפי בקשתו, וחובע.
4. הנתבע בתביעה שכנגד טוען, כי ההפך הוא הנכון, וכי התובע בתביעה שכנגד מנסה להשתלט על רכושו הפרטי וטוען שזה רכוש משותף, עד כדי כך שהינו מסיג גבול, פורץ לגג ולמחסנו של הנתבע שכנגד כבתוך שלו, גוזב קרמיקות וארונות מטבח, משותף ומצלם, וכל זאת בטענה כי הנתבע בתביעה שכנגד משתלט על רכוש משותף, ועל כך הוגשה התביעה העיקרית של הנתבע שכנגד, ולא די בכך, אלא שהנתבע שכנגד חובע בתביעתו גם תשלום שכר טרחה בעד הגנה שביצע הוא והפועל מטעמו כולל המשאית שהבריחה מהבניין את הקרמיקות והגרזים בסך 2.000 ש"ח, **על זה אמר הו"ל עושה מעשה זמרי ומבקש שכר כפיכתם, ועוד**

באמר הרצחתה גם ירשתה.

5. הגג הינו רכוש פרטי של הנתבע שכנגד, ושל השכן ממולי, לכל אחד הצמד הגג מעל דירתו במסגרת הסכם הרכישה, כך שכל הגג הינו רכוש פרטי של שני דיירים בלבד ולא משותף. לנתבע יש הסכם רכישה + תסריט, המאשר כי הגג רכוש פרטי. התובע שכנגד ואשתו אוסרים גם לשכן ממולי, להניח עציצים על גגו הפרטי, ואז מזגן וזאת בתוקפנות ובאלימות. הווג רוכלמר גוהג באלימות ומסוכסך עם רוב השכנים בבנין, לראיה מי האנשים מצורף כתב תביעה של 12 דיירים **נגד התובע שכנגד ואשתו המסומנת במס' 2** 2/1

6. לנתבע שכנגד יש מס' מחסנים, מחסן אחד צמוד למחסנו של התובע שכנגד ומחסן שני סמוך, התובע שכנגד מנסה לספק שזה רכוש משותף ולהשתלט על המחסן הפרטי שלי, ולכן הוא הוציא את הקרמיקות שלי וגנב אותם, ומשקר כי פעל בשליחות וועד הבית, לנתבע חחה + תסריט על המחסנים **הצמודים לדירה 23**
7. התובע שכנגד רכש את דירתו ובהסכם שלו עם החברה, כתוב במפורש כי הקבלן רשאי להוציא מהרכוש המשותף גגות חללים מחסנים וכו' וכך עשה הקבלן, מצורף ההסכם של התובע שכנגד עם הקבלן חברת

טולוס המסומן במס' 3

8. אם התובע שכנגד אנו מסכים על מה שחתם עם הקבלן בהסכם הרכישה, אין לו להלין רק על עצמו.
9. **הדירים של 20 הדיירים בבנין כולל דוד השמש של התובע שכנגד נותקו לתקופה של שנתיים ע"י הקבלן שהוסיף שתי קומות ולא ע"י התובע שכנגד, ולאחר גמר הבניה הקבלן העלה את הדירים לגג העליון כולל דודו של התובע שכנגד, דוד השמש של התובע שכנגד אנו מונח על גגו של התובע שכנגד והנתבע שכנגד לא גנב בדודו של התובע שכנגד, רצונו של התובע שכנגד להבדיר לבית המשפט כי הדוד של התובע שכנגד ישן והוא בבין 9- שנים מאז רכש את דירתו. כאשר באופן רגיל מחליפים דוד שמש כל 8 שנים כי הדוד שמש ניבלה באופן טבעי.**

10. התמונות שהציג התובע שכנגד מחזקות את תביעתו של הנתבע שכנגד ומעידות שמדובר בתבילות גרזים פורצלין וקרמיקה. והמוסג פסולת בניה שמשתמש התובע שכנגד, נעזר לזלזול בחומרת הגנבה הנזק. כמו כן **הצגת התמונות מעיד שהוא פורץ לתוך רכוש שכנים ומצלם ועושה כבתוך שלו**

11. מצורף לבית המשפט שתי דוגמאות קטנות על אי ישרים של רוכלמר ואשתו (1) מכתב שהגיע לאחרונה לתובע שכנגד ע"י הדואר מהוצל"פ האישה מקבלת דחותמת שם בדוי (שרה שטיינברג) שיוכל בעלה לומר אני לא חתמתי זה לא שמי, ניתן לראות שהכתב הזה לכתב בבקשה האחרונה שהוגשה לבית משפט מצורף אישר המסירה המסומן במס' 4 (2) התובע שכנגד טען כי וועד הבית פנה לנתבע שכנגד, והוא מצרף מכתב כללי לכל הדיירים של שנה קודם (ראה תאריך אלול תשס"ד מצורף המכתב המסומן במס' 5).

תביעתו של התובע שכנגד כנגד הנתבע שכנגד הינה קנטרנית בלבד. המבקש לעשות עושר לא בצדק ולא באה אלה בכדי לנסות ולהחליש ו/או לסטות מתביעה האמיתית של הנתבע שכנגד, כנגד התובע שכנגד, אשר על כן יש למחוק את תביעתם שאינה מבוססת כלל, ולחייבו בהוצאות שכר טרחה ועוגמת נפש ולחייבם בתביעה העיקרית.

בכבוד רב, התובע שכנגד

נספח 12

תביעות הדדיות של המבקש עם מתנגד 1

עמוד

35

נספח 13

תביעה בבית דין של מתנגד מס' 2 נגד המבקש

עמוד

37-40



שירות

דוד בית דין
לדיני ממונות

בראשות הגאונים רבי נפתלי נוסבוים שליט"א ורבי יחנא סילמן שליט"א
הרב אברמסקי 8 ת.ד. 57092 מיקוד 91570 ירושלים טלפקס: 02-5383736

יום א' כ"ח כסלו תשס"ז

בס"ד

לכל מאן דבעי

הגידון: תביעות הדדיות רוכלמר - צפר

בשם בית הדין הריני להודיעכם:

- א. שהרב רוכלמר קיבל היתר להגיש תביעה נגדית בתור התגוננות.
ב. שהרב רוכלמר חתם אצלנו על בקשה לדויה של ההליך המשפטי בענין
צפר וקיבל על עצמו לדון בכל תביעותיו בד"ת וחתם אצלנו על שטר
בוררין.



המועצה הדתית
ירושלים



הרבנות הראשית
ירושלים

בית הדין לממונות

טל: 6230369 פקס: 6258294
6214855 6214850

כתב תביעה

לכבוד בית הדין לממונות שעל ידי הרבנות הראשית לירושלים:

שם התובע/ת: חגיתא יוסף ברושטיין
הכתובת: בכרמל יעקב ז' 5 ירושלים
שם הנתבע/ת: אלי צבי
הכתובת: סול/3 קין 14
משלוח יד: 202
טלפון: 02-5000394
משלוח יד: 100
טלפון: 02-5373481

נושא התביעה

האם התקיים פעם משפט בין הצדדים כן / ☒ לא

אכן כן, מתי ובאיזה מקום.

מהות התביעה

הוצאת 30 אלף שקל לזמן הארוך בירוא לאירוסין לא רשיון מוכן

על סמך חנייל הנני מתכבד/ת לבקש את כבוד בית הדין

חתימה ח. ברושטיין

תאריך ה' טבת תשס"ז



בית דין צדק ובית הוראה לדיני ממונות וריבית שע"י בית הוראה הישר והטוב (נ"ד)

בראשות הגר"ג מולדברג הגר"מ מ' שפרן הגר"נ נוסכוביץ והגר"ש רוזנברג שליט"א
בניסודו של הגה"ח רבי אברהם מ' הלוי קליין זצ"ל

בעזרת השי"ת

תאריך: יום שלישי א' סיון תשע"ח - 15/05/2018

מס' תיק 4344

לכבוד

הר"ר יוסף ורחל ברנשטיין שיחי

שלום וברכה!

הנידון: הזמנה לדיון בפני בית הדין

צד א': הר"ר מאיר צפר שיחי

צד ב': הר"ר יוסף ברנשטיין שיחי

גב' רחל ברנשטיין תחי

צד א' פנה לבית הדין בבקשה לדון בתביעה ממונית שיש לו עליכם,
אי לכך נקבע מועד לדיון בפני בית הדין ליום שני כ"א סיון תשע"ח 04/06/2018 בשעה 09:15 בערב
בבית הדין רח' אריאל 8 ירושלים.

יש לאשר הזמנה זו בהקדם בטלפון או בפקס או בדוא"ל הרצוי.

הכבוד רב

מזכירות בית הדין



המועצה הדתית
ירושלים



הרבנות הראשית
ירושלים

בית הדין לממונות

בס"ד, כ' טבת תשס"ד

תיק מס': 187 סד

הנתבע: ברנשטיין חזקיהו יוסף

הנתבע: צפר מאיר

הופיעו הצדדים
הנתבע מצהיר בפני ביה"ד.
א. שבמשך חמישה החודשים הקרובים אני מוכן שהצו שהוצא ע"י
ביה"ד מתאריך י"ג טבת תשס"ד בגין הוצאת קוצים לצורך בניית
מרפסת עומד בעינה.
ב. במידה ואני לא אשמור את הצו הנ"ל, רשאי ביה"ד להורות
להרוס את כל מה שנעשה שלא כדין כנגד הצו.

ה ח ל ט ה

א. ביה"ד נותן תוקף של פס"ד להצהרה של הנתבע ואשר חתם בפני
ביה"ד.
ב. בתוך התקופה הנ"ל יודיע הנתבע היכן הוא מוכן להתדיין,
באם לא יודיע צו המניעה בתוקף.

[-] נפתלי הורוביץ [-] ברוך שרגא [-] שמואל צבי פריד

הרב אליג קולדצקי
ספרא דדיינא



בכבוד רב,

מזכירות בית הדין

העתק מתאים למקור

**מצורף פרוטוקול מבית משפט עם מתנגד 2
שבו התובעת מציינת כי הופך הוא את ההליך
הפלילי שהוא מבצע לזירת התגוששות עם
שכניו**

עמוד

42-43



026294022

ת.פ. 2040/06

בפני כב' דניאל וינגר

בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים

מדינת ישראל



1. ברנשטיין חזקיהו

2. טולוס בנין והשקעות בע"מ

3. משה כהן

הודעה מטעם המאשימה

1. המאשימה מודיעה לבית המשפט כי מתקחי הבנייה החלו בחקירת העבירות שביצעו שלושת הדיירים בבנין כמפורט בהודעת הנאשם.

החקירה טרם נסתיימה ועדיין לא הושלמה לכדי הגשת אישום, בין היתר: כיוון שטרם נתאפשר למפקחים להכנס לתוך הדירות (על אף שחשאיזו הודעה על כניסה למקרקעין).

2. המפקחים ימשיכו בחקירה, ובמידת הצורך יוגשו כתבי אישום. ועדיין כי חקירה כזו אינה נעשית מהיום להיום, ומטבע הדברים אורכת מספר שבועות עד חודשים.

3. עוד מודיעה המאשימה כי בניגוד לטענות הנאשם 1, ננקטו חליכים כנגד 7 דיירים נוספים בבנין (בנוסף לשלושת הדיירים הנ"ל), כאשר שניים מהם כבר הורשעו ודינם נגזר - ותיפ 6546/06 כנגד שפיצר אסתר ותיפ 8565/06 כנגד בספירן.

ד"ר 3 כתב האישום, הכרעות הדין וגזר הדין בתיקים הנ"ל.

יעדין כי חיקף הבניה המיוחסת לנאשם דין גדול בהרבה מזו שיוחסה לנאשמים שהורשעו.

4. באשר ליתר הדיירים (כחן בבנין גורל שדוגף, מאשקאויטש, פריזמן, זירה 81) - נפתחו תיקים והחקירה בעניינם נמצאת בשלבי סיום, עם סיומה יוגשו כתבי אישום.

5. לאור האמור, ברי שאין כל שחר לטענת הנאשם 1 בדבר אכיפה סלקטיבית.

026294022

6. המאשימה סבורה שאין זה ראוי לאפשר לנאשם 1 להפוך את החליק הפלילי לוירת התגוששות עם שכניו.

משהובא לידיעת בית המשפט כי דוירים נוספים צפויים להליכים משפטיים, אין מקום לעיכוב נוסף של התיק.

7. זאת ועוד: תחושת הצדק אינה יכולה להשלים עם כך שדגנחום אחרים בבניין כבר נענשו, ואילו הנאשם שביצע עבירות בהיקף גדול בהרבה, זוכה לעיכוב של המשפט גדול, תוך שהוא משתמש בו כדי להתעמת עם שכניו.

8. לאור האמור, מבוקש לחדש את הדיונים בתיק ולהמשיך בהליכים.

ד"ר א' 3/4
הדר מנצור עו"ד
ב"כ המאשימה