



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

בס"ד

י"ב ניסן תשפ"ו
30 מרץ 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

שלום וברכה,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1045541

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבכותרת, מטעם של משפחות רוכלמר-ברנשטיין מרחוב זכרון יעקב 5 המתנגדים לתכנית המופקדת.

נודה על זימון המתנגדים אף באמצעות משרד הח"מ.

בכבוד רב,

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

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 : התנגדות לתכנית 101-1045541.

על יסוד סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, ועל יסוד פרסום דבר הפקדת התכנית, המתנגדים מתכבדים להגיש בזאת את התנגדותם לתכנית שבכותרת באמצעות ב"כ הח"מ.

המתנגדים הם בעלים של דירות מגורים במתחם בו חלה התכנית המופקדת.

1. עיקרי התכנית המוצעת :

- 1.1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 1.2. קביעת בינוי לתוספות בניה בבניינים 1 ו-2 במפלסים שונים לשם הרחבת רק חלק מיחידות הדיור הקיימות.
- 1.3. הוספת שתי קומות בבניין מס' 1, השלמת קומה ד' קיימת והוספת קומה בבניין מס' 2 לשם הרחבת הדירות בקומות שמתחתיהן, וכן הוספת יחידות דיור חדשות בקומות החדשות.
- 1.4. הוספת חניות שאינן בנות ביצוע בתחום התכנית בחלקה הנדונה.
- 1.5. הגדלת שטחי הבניה בתחום התכנית וקביעת בינוי בגובה 9 קומות, הגדלת מספר יחידות הדיור בתחום התכנית ל-55 יחידות דיור.
- 1.6. קביעת קווי בנין והוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים, קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה לרבות שלביות ביצוע.

2. כאמור, מרשיי מתנגדים לתכנית המופקדת מהטעמים המפורטים להלן.

כללי :

3. תחילה יבקשו המתנגדים לציין כי מאז פרוץ מבצע "שאגת הארי", הוכרז במשק "מצב מיוחד בעורף", סיטואציה זו יצרה דה-פקטו שיבוש של כלל הפעילות המשקית התקינה.

4. הפעילות המשקית ובכללם כלל משרדי הממשלה וכל יתר הרשויות הועברו בהתאם להנחיות פיקוד העורף לפעילות במתכונת חירום, סיטואציה זו (שמלכתחילה הצדיקה את דחיית המועדים הסטטוטוריים להגשת כתב ההתנגדות), מנעה עד כה בהכרח את יכולת הגעתם הפיזית של המתנגדים ו/או של אותם גורמי המקצוע ששכרו כדי לעיין במסמכים הדרושים להם למטרת גיבוש הכנת כתב התנגדותם לתכנית במועד.

5. בשל הקושי האמור, ובשל הנתון שמועד הגשת ההתנגדות לא הוקפא ע"י הרשות התכנונית (כפי שנעשה ביתר המוסדות והגופים הממשלתיים), ועל מנת לא לפגוע בזכות העמידה והטיעון של המתנגדים שלהם זיקת בעלות במקרקעין הנדונים, מתכבדים הם להגיש התנגדותם במועד שיועד לכך על קצה המזלג ובכותרות בלבד.

6. כאמור, המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להשלים את כתב התנגדותם ולצרף בעתיד את מסקנות וחוות דעת של אותם מומחים ששכרו לשם כך ו/או מסמכים נוספים שיגיעו לידם ו/או לידי ב"כ הח"מ, לרבות אסמכתאות ותמונות לתמיכה בנימוקי ההתנגדות וכיו"ב.

7. להלן האדנים עליהם מתבססת התנגדות המתנגדים לתכנית שהופקדה.

← מסמכי התכנית אינם משקפים נכוחה **את מלוא חריגות הבניה במבנים נשוא התכנית, וכן**

את יחידות הדיור הלא חוקיות הקיימות בפועל באותן חלקות המשנה שבבעלות מגישי

התכנית בהם מבוקשים מחסנים בהיקף מאוד חריג.

← היעדר התייחסות בתכנית לחובת הקמת חדר מדרגות מוגן במבנה הנדון בו מבוקש בינוי

עד ל- 9 קומות כעולה מההגדרה בתקנות "מבנה גבוה".

← היעדר התייחסות בתכנית לבינוי הלא חוקי הקיים בחלקה שחלקו אף גולש מחוץ לחלקה

כמצוין במפת המדידה שבתכנית.

← היעדר חניית נכים בחלקה הנדונה כנדרש בחוק ובתקנות.

← היעדר עמדת הצלה.

← החניות המוצעות בתכנית שהופקדה מציגות תוספת של מספר חניות לא קיימות ולא

ישימות לביצוע בין היתר בשל אי נגישות לרכב כלל וכן בשל מיקומם ע"ג מרפסת קיימת

ומדרגות שנבנו ע"י אחד הדיירים וגם בשל הנתון שמיקומם נעשה בחלקם של שטחים

שהוצמדו בצמידות מיוחדת לבעלי זכויות קנייניות שכל הנראה אינם נמנים על מגישי

התכנית שהופקדה או אינם מודעים למוצע בתכנית.

8. נוסף על האמור המתנגדים אף יטענו כי התכנית המופקדת כפי שהיא, מייצרת אפליה תכנונית

מובהקת כאשר היא מתעלמת לחלוטין ופוגעת בצורה גורפת בזכויותיהם התכנוניות להרחבת

דירותיהם ו/או הוספת יחידות דיור במקרקעין הנדונים, הכל יודעים כי זכויות תכנוניות אלו

הושוו מזה זמן לזכות יסוד שכל פגיעה בהם היא לא רק פגיעה תכנונית אלא גם פגיעה בקניינו

של אדם האסורה בתכלית.

9. בנקודה זו עולה השאלה מהי הזכות או הנימוקים כבדי משקל של מגישי התכנית לעשות שימוש ייחודי אך ורק לטובתם בלבד בהוספת יחידות דיור עבורם בלבד מבלי ליתן התייחסות למבנה כולו כמוצע בתכנית.

10. המתנגדים יטענו כי אישורה של התכנית הנדונה כפי שהיא תהווה סתימת הגולל לצמיתות ביכולת של המתנגדים לזכות בהרחבת דירותיהם ובהוספת יחידות דיור נוספות בקניינם בדרך של תכנון אורבני מיטבי.

11. נחזור ונדגיש כי ההתנגדות מוגשת על קצה המזלג בלבד, ועל סמך המסמכים הנמצאים במערכת המבא"ת משום שלא נמצאו המסמכים החתומים המציינים את פרטי הפקדת התכנית, כפי שצוין לעיל הכל לנוכח מבצע "שארית ארי" הפעילות המשקית מצומצמת ביותר והקושי לעיין פיזית בארכיב בתיק מסמכי ההפקדה

12. המתנגדים ידגישו כי רצונם להופיע בפני הוועדה הנכבדה כדי להביע התנגדותם לתכנית המופקדת ובפרט כדי להביא בפניה את מלוא המידע שהוסתר ממנה על ידי מגישי התכנית, הכל כדי שיהיה בידי הוועדה הנכבדה מלוא המידע הנדרש כדי להכריע בתכנית, אם ראויה היא אם לאו.

13. כדי להמחיש על הכתב את האמור, **יציינו המתנגדים כי התכנית שהופקדה ומסמכיה אינן משקפים נכוחה את השימוש הלא חוקי של הימצאות דירות מגורים קיימות בפועל במבנה,** במיוחד באותם חלקות משנה בהם מגישי התכנית מבקשים לחולל בהם זכויות או תוכן כלשהוא.

14. ברור לכל, כי עצם היעדרם של הפרטים המהותיים האמורים אותם יפרטו המתנגדים בהשלמת חוות דעת מקצועית שתוגש על ידם לאחר תום תקופת החירום, כמו כן בהצגתם בדיון בפני רשויות התכנון, מייצר דה-פקטו הטעיה של רשויות התכנון העלול לגרום לחברי הוועדה להיכשל בתפקידם במתן החלטה לא סבירה ולא ראויה ובנסיבות נוספות אף פסולה מהיסוד.

15. מעל הכל, מדובר בבניין גבוה כמצוין בנספח הבינוי של התכנית קומות שרצפתן במפלס 14.66+. באותן קומות נמצאות יח"ד עצמאיות, ובהתאם לתקנה 1 מתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 הבניינים מוגדרים כבניינים גבוהים בהם נדרש חדר מדרגות מוגן בכל הקומות.

"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 13.0 מטרים."

16. היעדר חדר מדרגות מוגן יהווה מלכודת מוות פשוטה כמשמעה, על פניו אין לוועדה סמכות לאשר בנין כזה וגם נראה שהתכנית לא הייתה ראויה להפקדה להתנגדויות במצבה.

חניות:

17. בתכנית מסומנות חניות אך ורק עבור אותן 5 דירות המתווספות לסך הדירות שבמבנה.
18. ראשית יצוין כי על פניו חלק מהחניות הנוספות מסומנות על גבי חניות המסומנות בתשריט הבית המשותף כצמודות לדירות קיימות ועל כן אינן ישימות.
19. נוסף על האמור לאור "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 פרק ב':

נגישות בנייני מגורים סעיף 8.251 היתר להקמת בנין מגורים
ייתן רק אם ימולאו התנאים המפורטים בפרק זה". "8.271
31 – 75 מספר כללי של מקומות חניה ... מקומות נכים 1
לרכב רגיל ו- 1 לרכב גבוה."

בתכנית שהופקדה לא תוכננו חניות נכים שע"פ התקנות יש לתכננם בנוסף לחניות מכוח התקנים.

20. היעדר יכולת הקמתן של אותם חניות מוצעות לא ישימות נוסף על כך היעדר ייחוד או הקצאה עבור מקומות חניה לנכים מביאים למסקנה אחת שספק רב אם ניתן יהיה לממש בנייה באותם חלקים נרחבים מכח התכנית המוצעת.

21. לפיכך, בנסיבות בהן מוסד התכנון סבור כבר עתה שהתכנית אינה ישימה מלבד ניסיון להכשיר בניה או שימוש לא חוקי מוביל לדיוני סרק, המתנגדים יטענו ויבקשו את חברי הוועדה הנכבדה: אל תתנו הכשר כלשהו לאישור התכנית, ואל תאפשרו למגישי התכנית לטשטש עובדות, כדי שלא תצא מכשלה מתחת ידכם.

עמדת הצלה:

22. בתכנית אינה מסומנת עמדת הצלה למקרי חרום.

מחסנים:

23. במפלס 5.80- מסומנים מחסנים. המתנגדים יבקשו לציין כי שטח רב מאוד מאותם מחסנים משמש למגורים, מכאן שאין התכנית משקפת נאמנה את המצב באתר, נוסף על כך השימוש של מגורים באותם מחסנים אינו מצוין להכשרה ואף לא תוכננו בתכנית חניות עבור הדירות האלה.

24. מחסנים בגדלים שאינם מקובלים כאשר בנקל ניתן להבין שהם מתוכננים לשימוש עבור דירות עתידיות, המתנגדים מתנגדים נחרצות לרעיון תכנוני זה ומבקשים כבר עכשיו להתריע בפני הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראו באיזה מלכודת מוות ח"י עלולים למצוא עצמם שוכרים תמימים עתידיים תמימים.

לסיכום:

25. המתנגדים יטענו כי אין כל חולק שהתוכנית המוצעת עתידה לשנות באופן מהותי את אופיו של הבניין ואיכות החיים בו ובסביבתו, באופן שלא ניתן היה כלל לחזות זאת מראש עת רכשו את דירותיהם ממיטב כספם. אישורה של התוכנית המופקדת ח"י אף תגרום בהכרח, כמוסבר לעיל ולהלן על פגמיה הרבים, לירידת ערך דרסטית של מחיר דירותיהם.

26. אין כל חולק, שהוספת יחידות דיור חדשות גם בדרך של הוספת קומות חדשות כתוספת לקיים ייצור כאוס תפקודי ואנדרלמוסיה תכנונית ותפקודית כאחד.

27. אין הדבר מתקבל על הדעת לבוא חדשות לבקרים ולבקש עוד ועוד קומות.

28. לנוכח האמור מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את עמדת המתנגדים ולדחות את התכנית המופקדת.

29. המתנגדים מבקשים בזאת כי לעת קיום כל דיון שהוא בהתנגדויות הם יוזמנו להשמיע טיעוניהם ועמדתם בפני הוועדה הנכבדה וכן בכל וועדה אחרת באם יידרש.

30. כפי שצוין לעיל המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את התנגדותם בעתיד לאחר תום תקופת החירום ולצרף להתנגדותם מסמכים נוספים ו/או תמונות ככל שיגיעו לידם ו/או לידי ב"כ הח"מ, לרבות אסמכתאות וחוות דעת מומחים לתמיכה בנימוקי ההתנגדות וכיו"ב.

31. כמו כן, המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להוסיף, לפרט ולבאר את נימוקי ההתנגדות בפני רשויות התכנון. הוועדה הנכבדה אשר תדון בתיק מתבקשת לזמן את המתנגדים וב"כ לכל דיון שיקיימו בתכנית המוצעת, זאת בהודעות במועד וכנדרש.

מן הדין והצדק להיענות בחיוב לכתב ההתנגדות דלעיל.

אח"כ, רב,
 אהרן אגסי, עו"ד
 אהרן אגסי, עו"ד
 ב"כ המתנגדים

תאריך	17/5/2026
תכנית	1045541
שכונה	

לכבוד

אגסי אהרן

כנפי נשרים 24

ירושלים

א.ג.נ

הנדון: החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תכנון עיר מס' 1045541

בתאריך 13/05/2026 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית הנ"ל והחליטה:

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטיפלאשר ארכה להגשת התנגדויות כמפורט להלן:

לאור העובדה שתקופת ההפקדה של התכנית היתה בזמן מבצע "שאגת הארי", ניתן לאפשר הארכת תקופת ההתנגדויות לבקשת המתנגדים בחודש נוסף לצורך הגשת התנגדויות.

בפני הוועדה הוצג מכתב של מגישי התכנית המתנגדים למתן הארכה
הוועדה לאחר שעיינה במכתב סבורה כי יש מקום כפי שנוהגת בדר"כ הוועדה לאשר ארכה של 30 יום מתום תקופת ההפקדה כפי שמאפשר החוק.

בכבוד רב:

רלי
חיים

מנהלת הועדה המקומית



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, בנייני ציבור, מגורים, בניינים משולבים ובנייני מסחר ספורט, מלונאות ותעשייה, בניינים רבי קומות, בניה טרומית, בנייני 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.

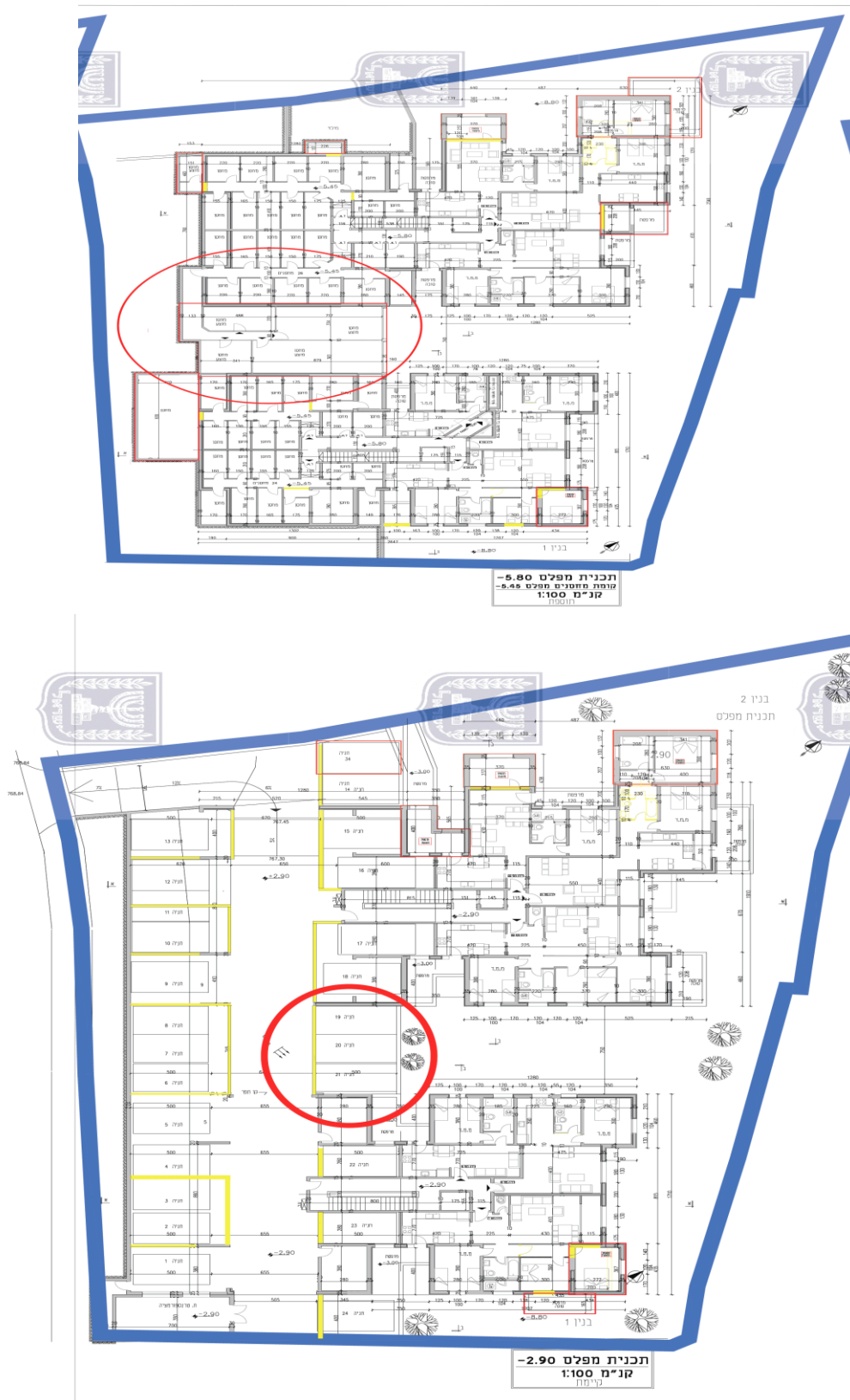
7. במפלס 5.80-, התכנית המופקדת מציעה מחסנים בהיקפים לא מקובלים, זאת משום שמחסנים אלו משמשים כבר כיום כדירות לכל דבר ועניין, לעניין זה ראה סגמנטים של תמונות המציינים את המציאות בשטח אל מול התכנית המופקדת.

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.

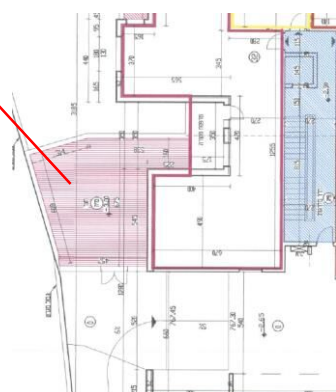
11. צמידות זו מוכחת באופן רשמי וחד-משמעי בתשריט הבית המשותף המצורף לחוות דעת זו, ונתון זה לבדו הופך את התכנית לבלתי ישימה מבחינה קניינית ותפעולית.

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).

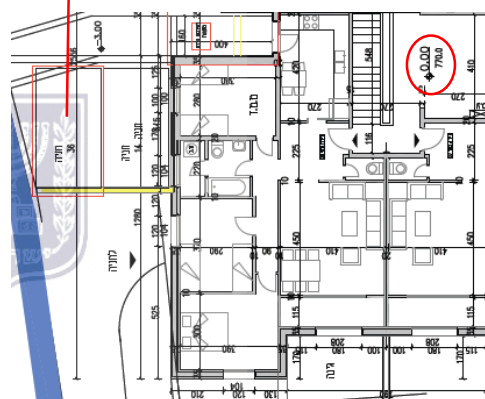


13. לשם המחשת חומרת ההטעיה והיעדר היתכנות המימוש, נציג דוגמא בולטת: חניה מס' 36 במפלס 0.00 מוצעת בתכנית על גבי השטח המסומן בתשריט הבית המשותף באות מ"ה, אשר מוצמד בצמידות מיוחדת לדירה מס' 32 (ראו סגמנטים מתוך ההרמוניקה המופקדת ותשריט הבית המשותף).

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
חבית המשותף באות מ"ה**



נגישות ומקומות חניה לאנשים עם מוגבלות (חניות נכים) :

16. התכנית המופקדת אינה כוללת אף מקום חניה מונגש 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:

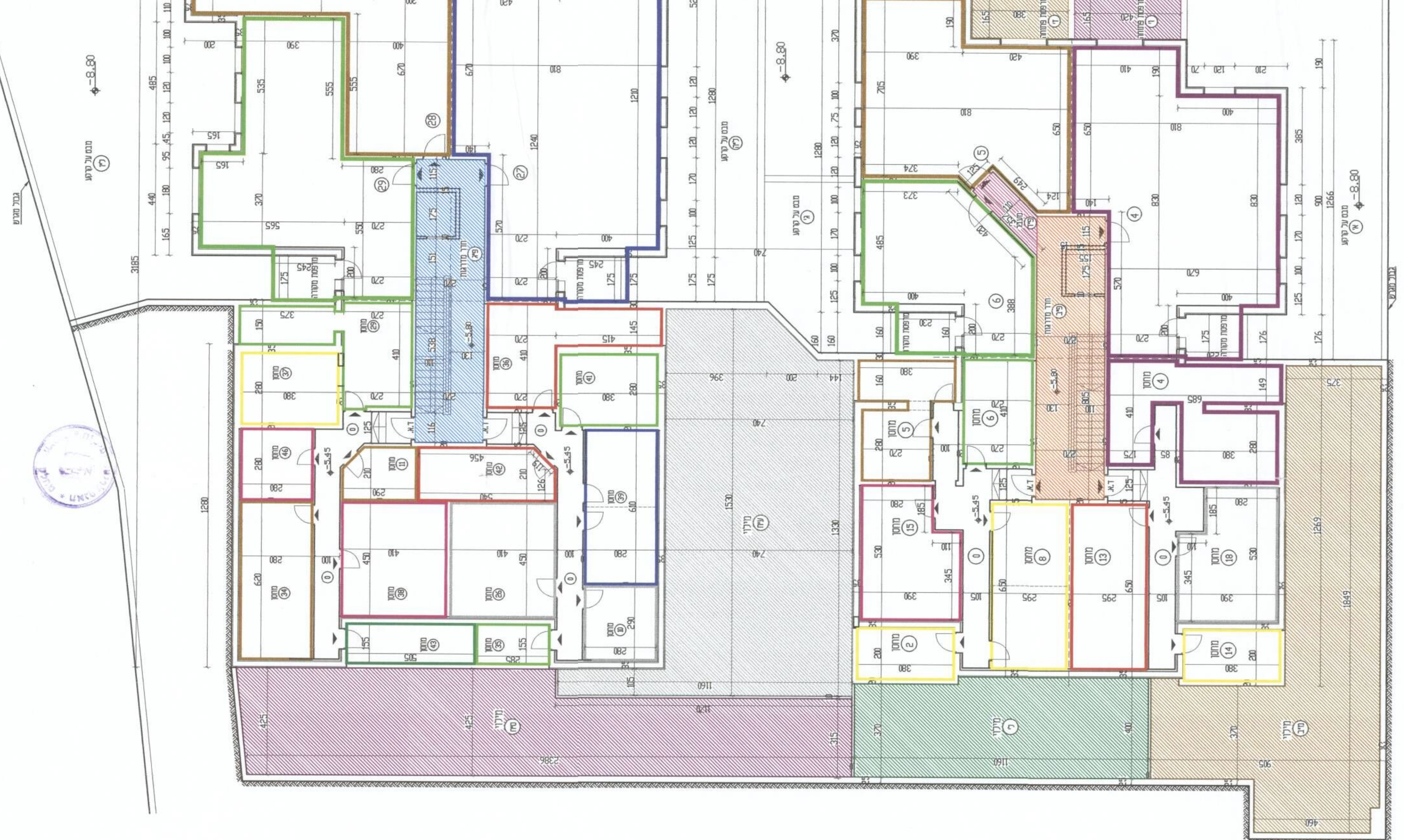
25. התכנית לא הציגה פתרונות להרחבת והתאמת המערכות המכניות עבור הדירות הקיימות, הבלתי לגליות והנוספות המבוקשות.

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 ראשונה
מסלול 1:100



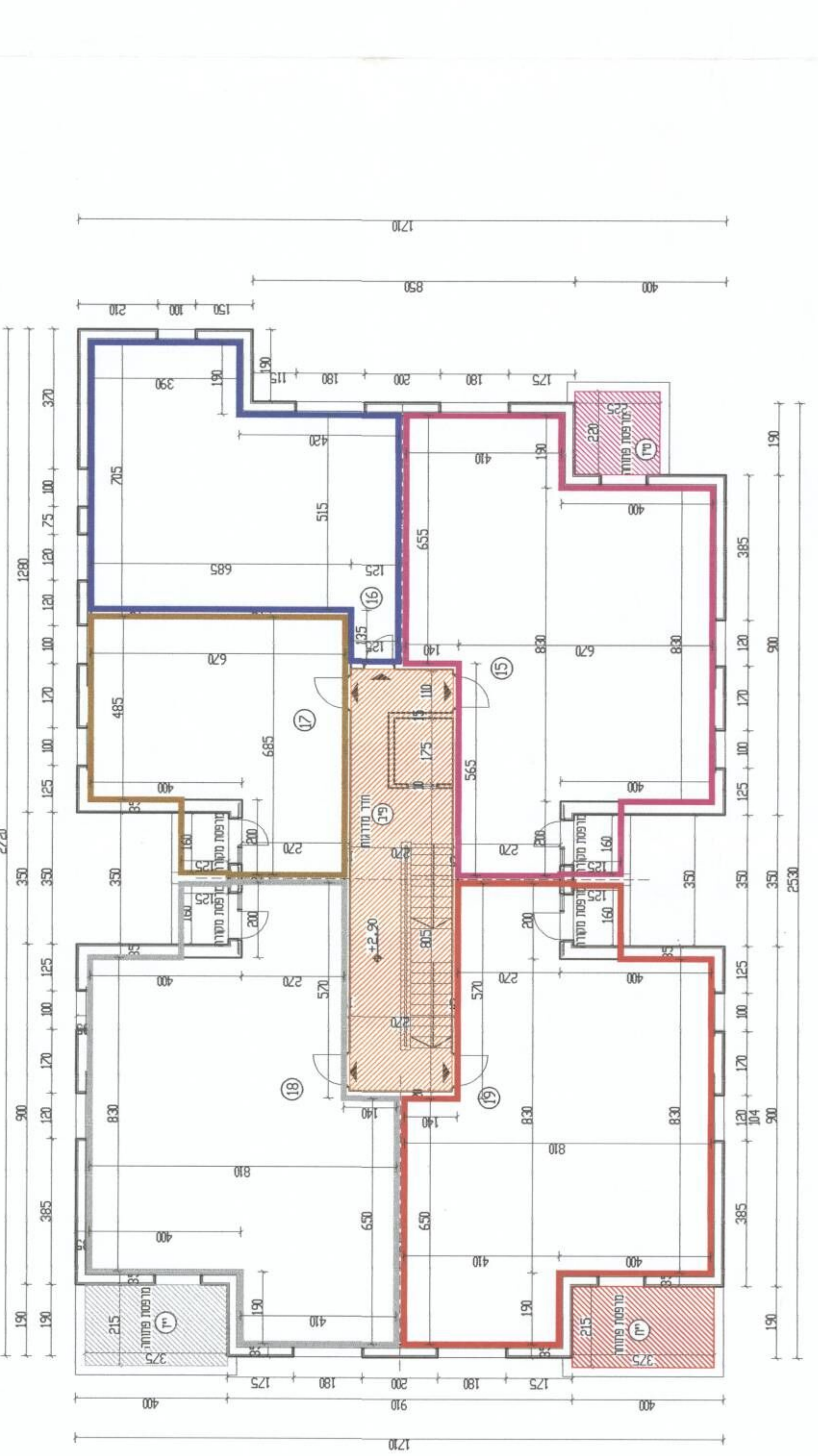
מבנה I
תוכנית קומה שנייה
1:100



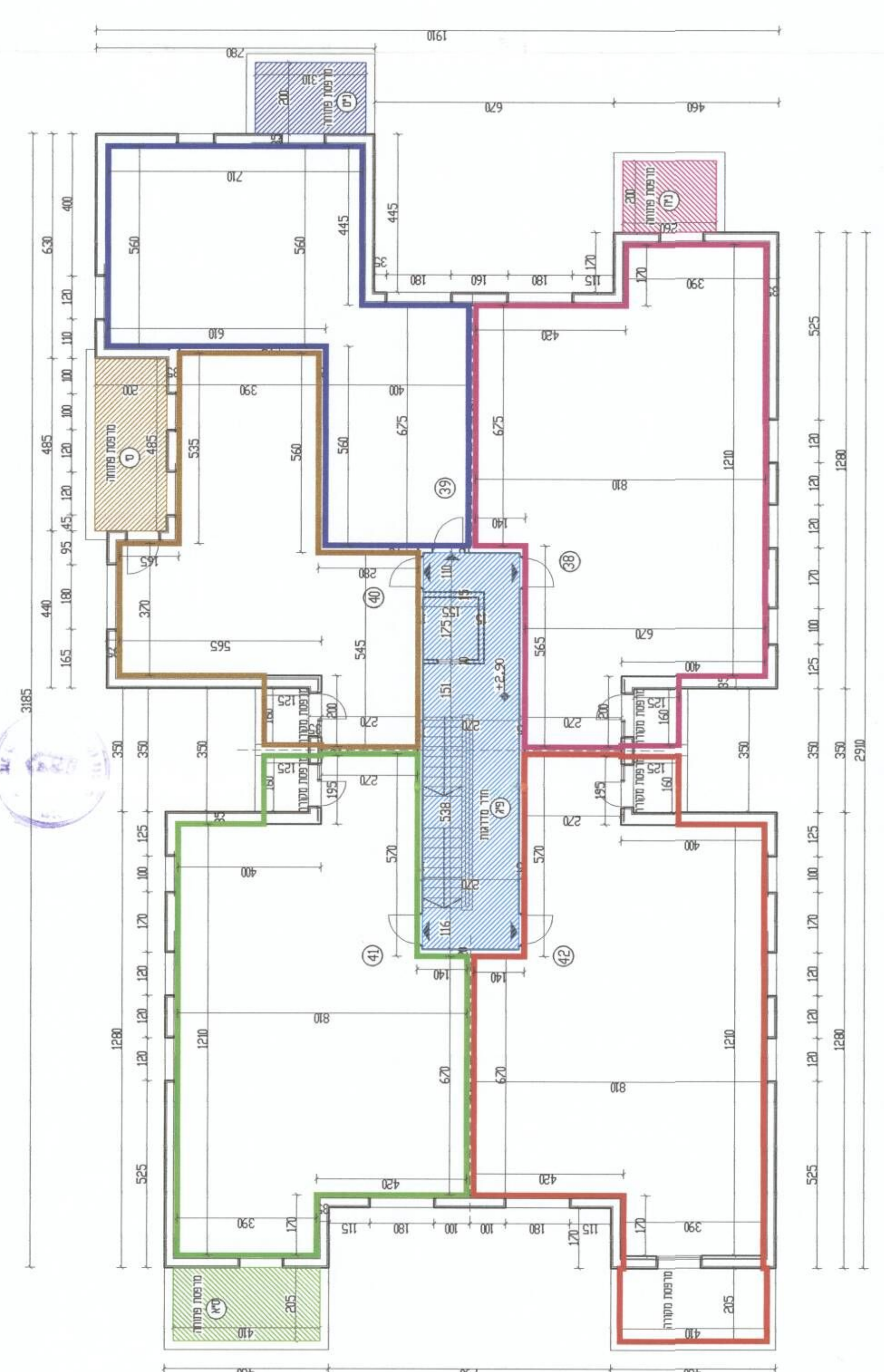
מבנה I
תוכנית קומה שלישית
1:100



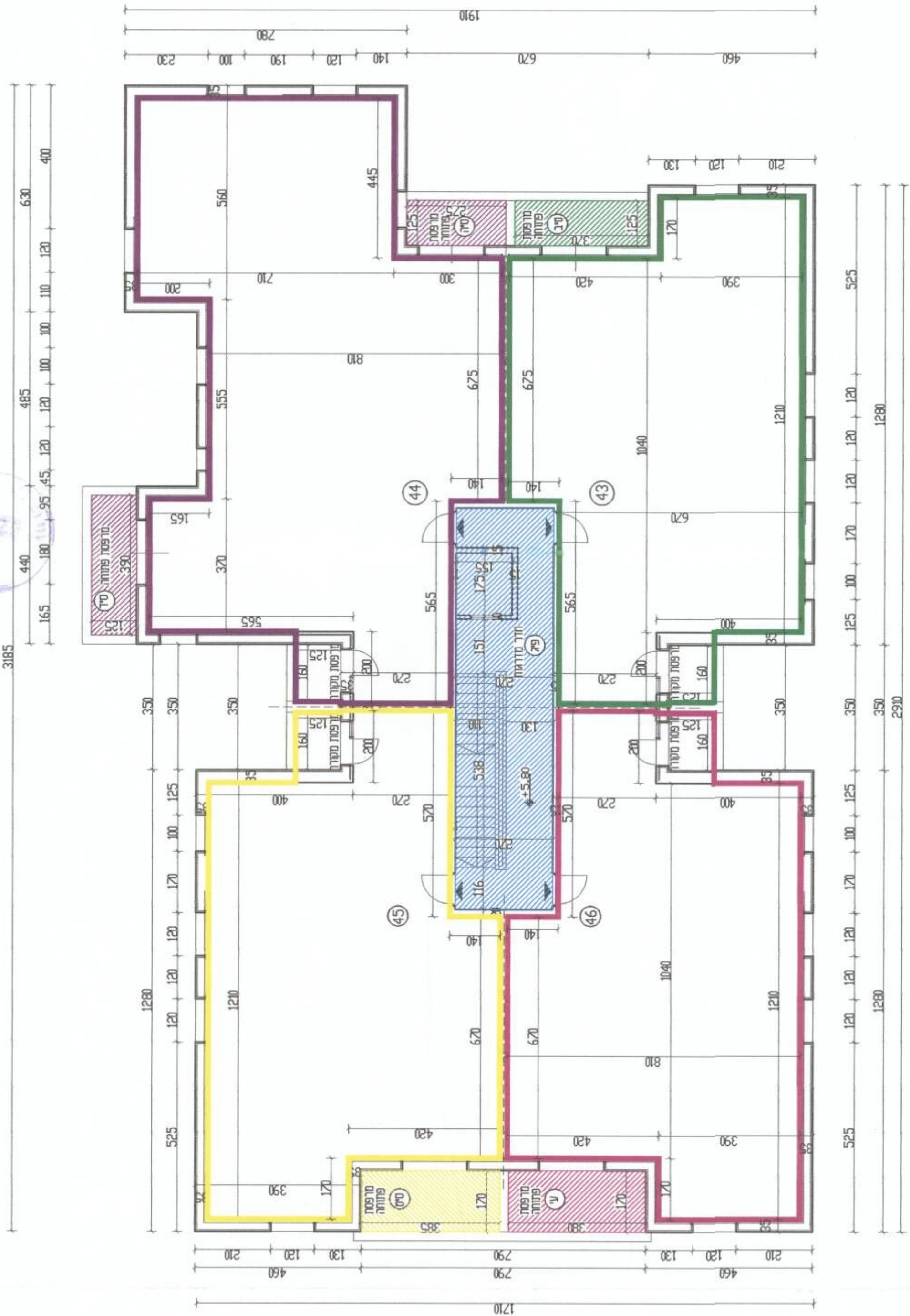
מבנה II
תוכנית קומה רביעית
1:100



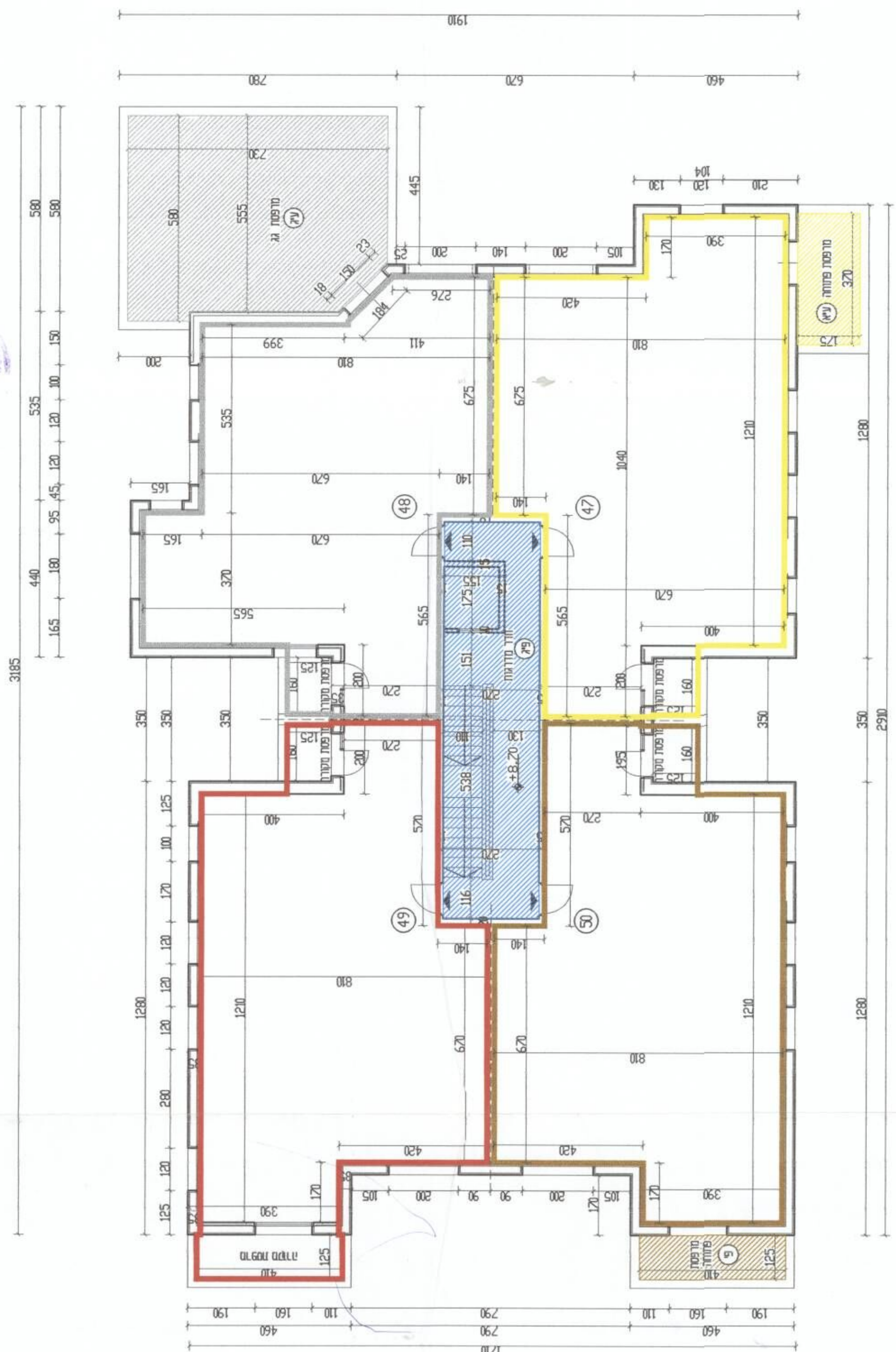
מבנה II
תוכנית קומה חמישית
1:100



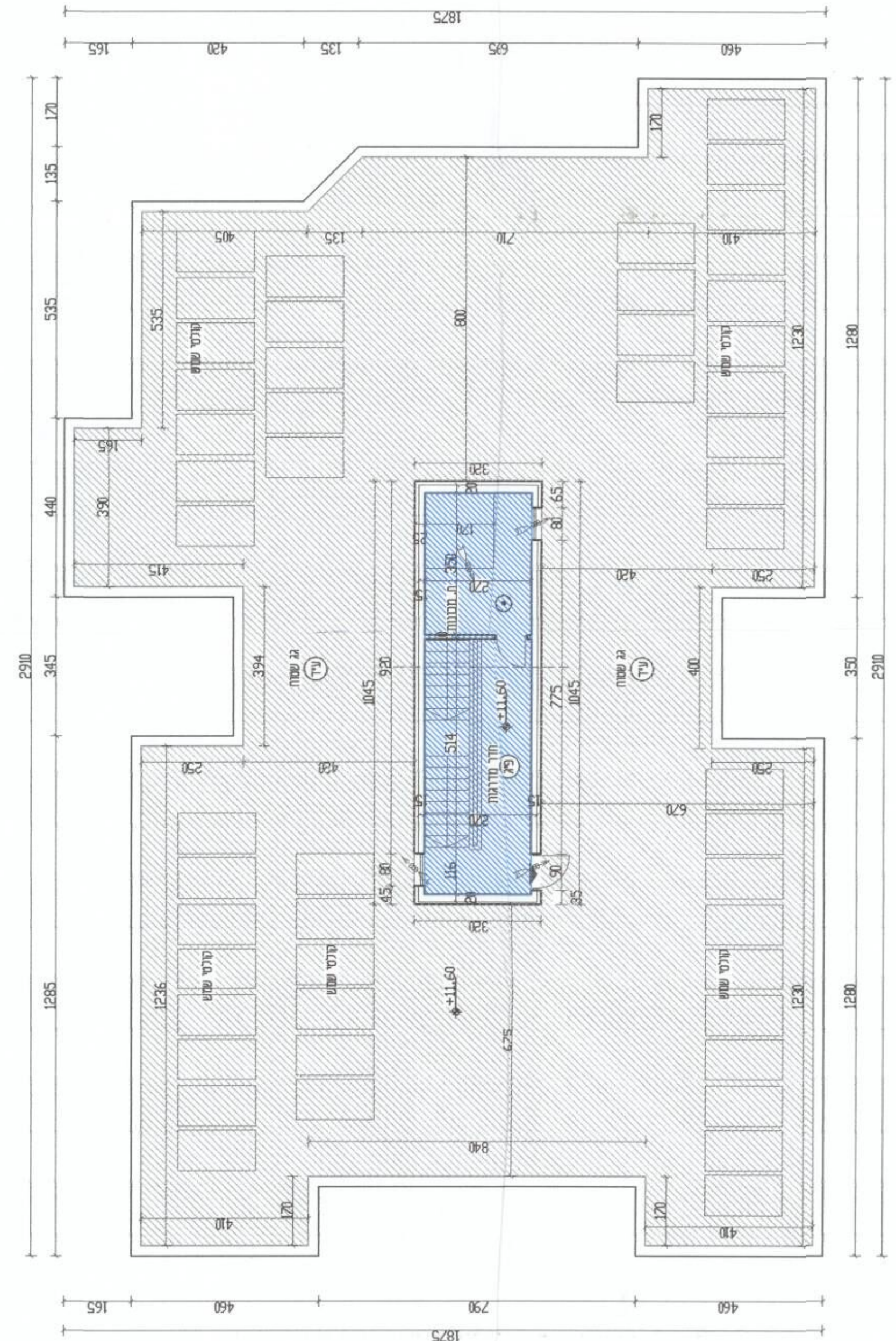
תוכנית קומה חמישית
מבנה א
קניס 1:100



תוכנית קומה ששית
מבנה א
קניס 1:100



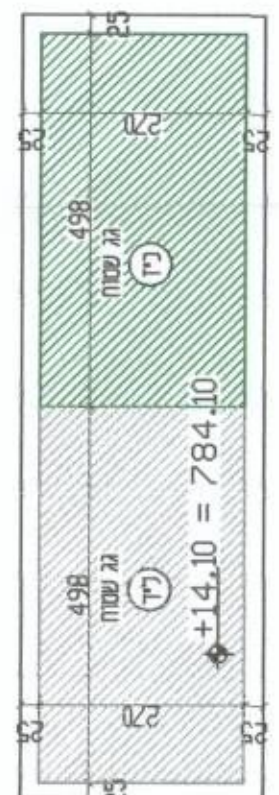
תוכנית גג חדר מסיבות
מבנה א
קניס 1:100



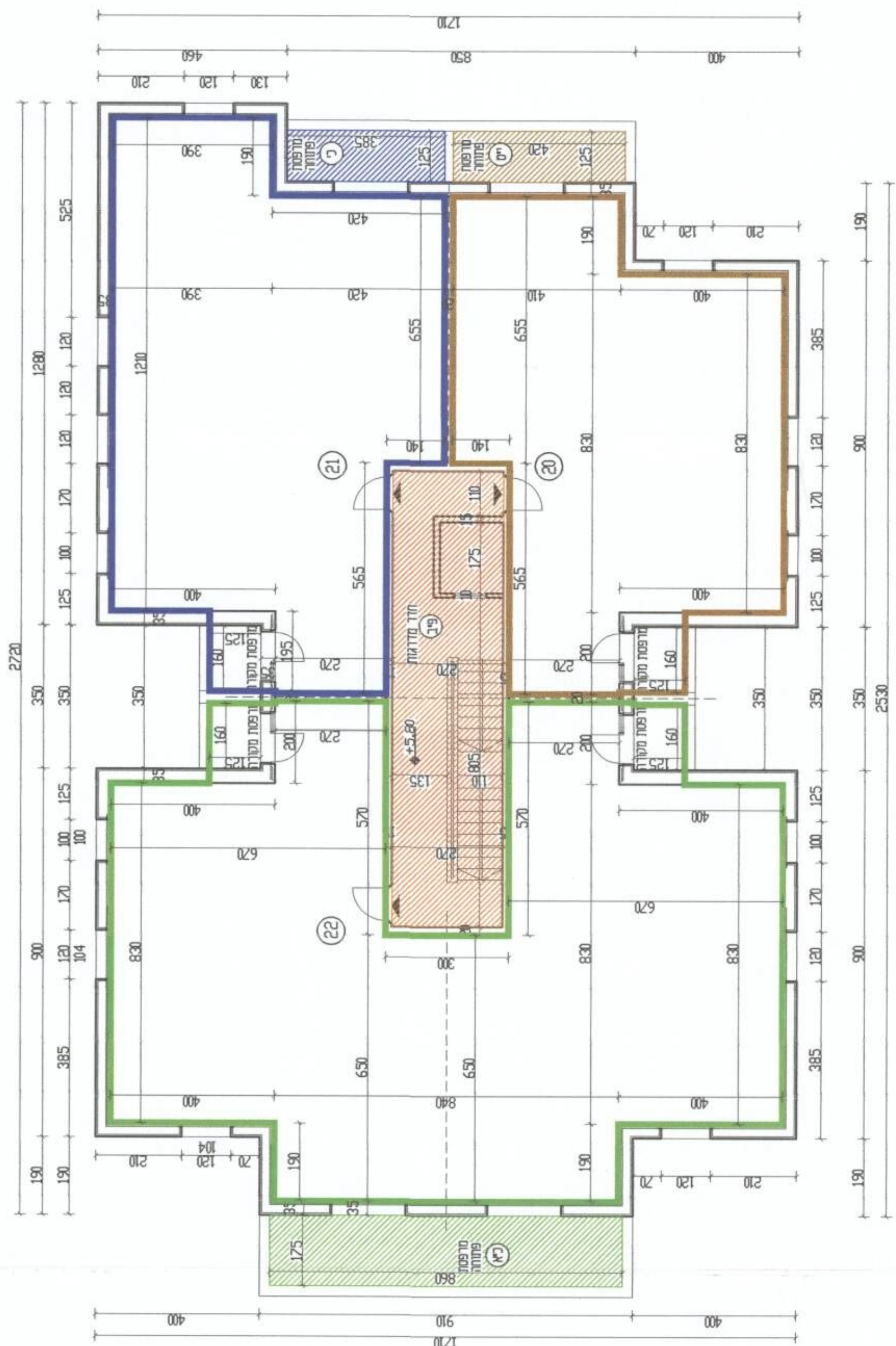
תוכנית גג חדר מסיבות
מבנה א
קניס 1:100



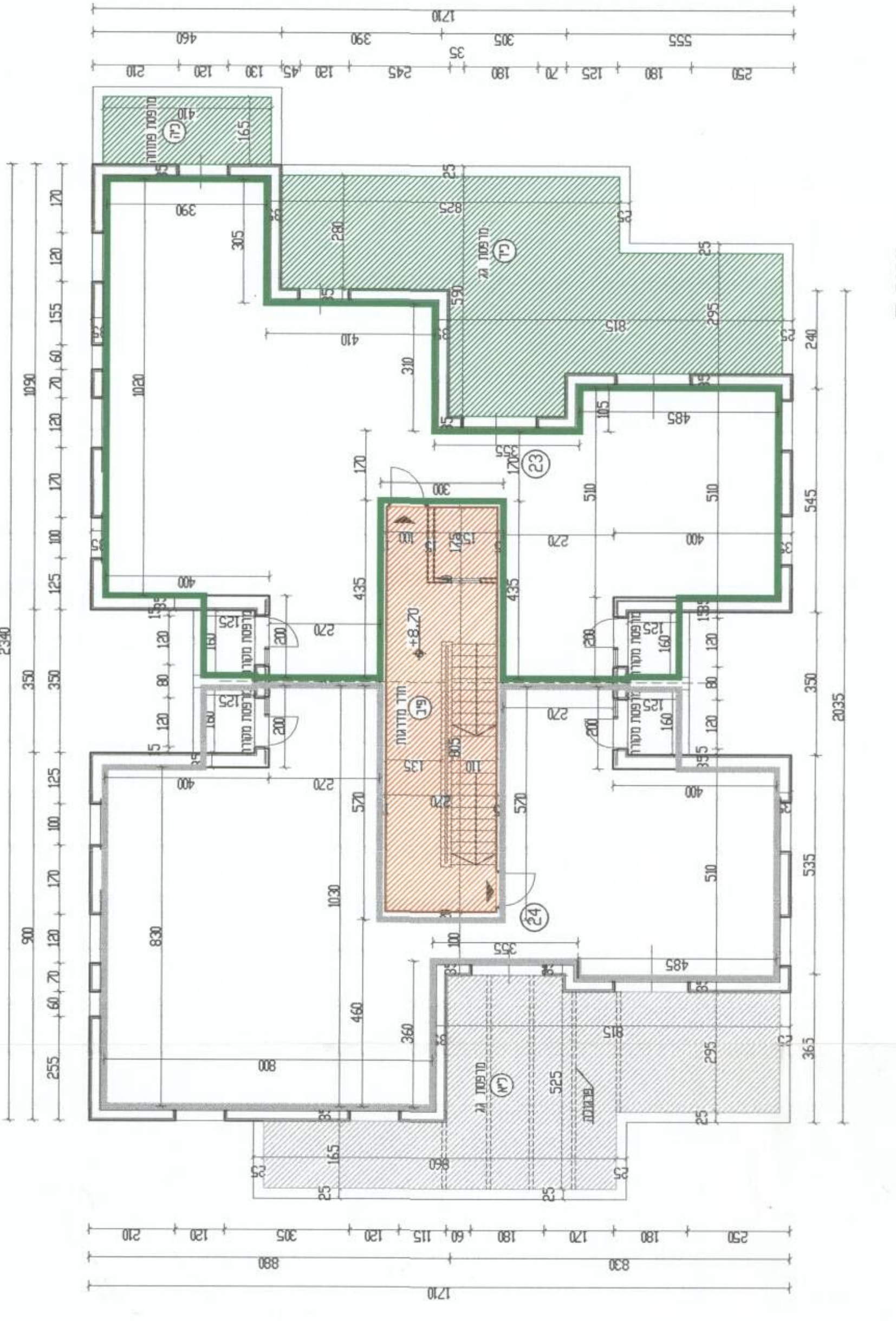
תוכנית גג חדר מסיבות
מבנה א
קניס 1:100



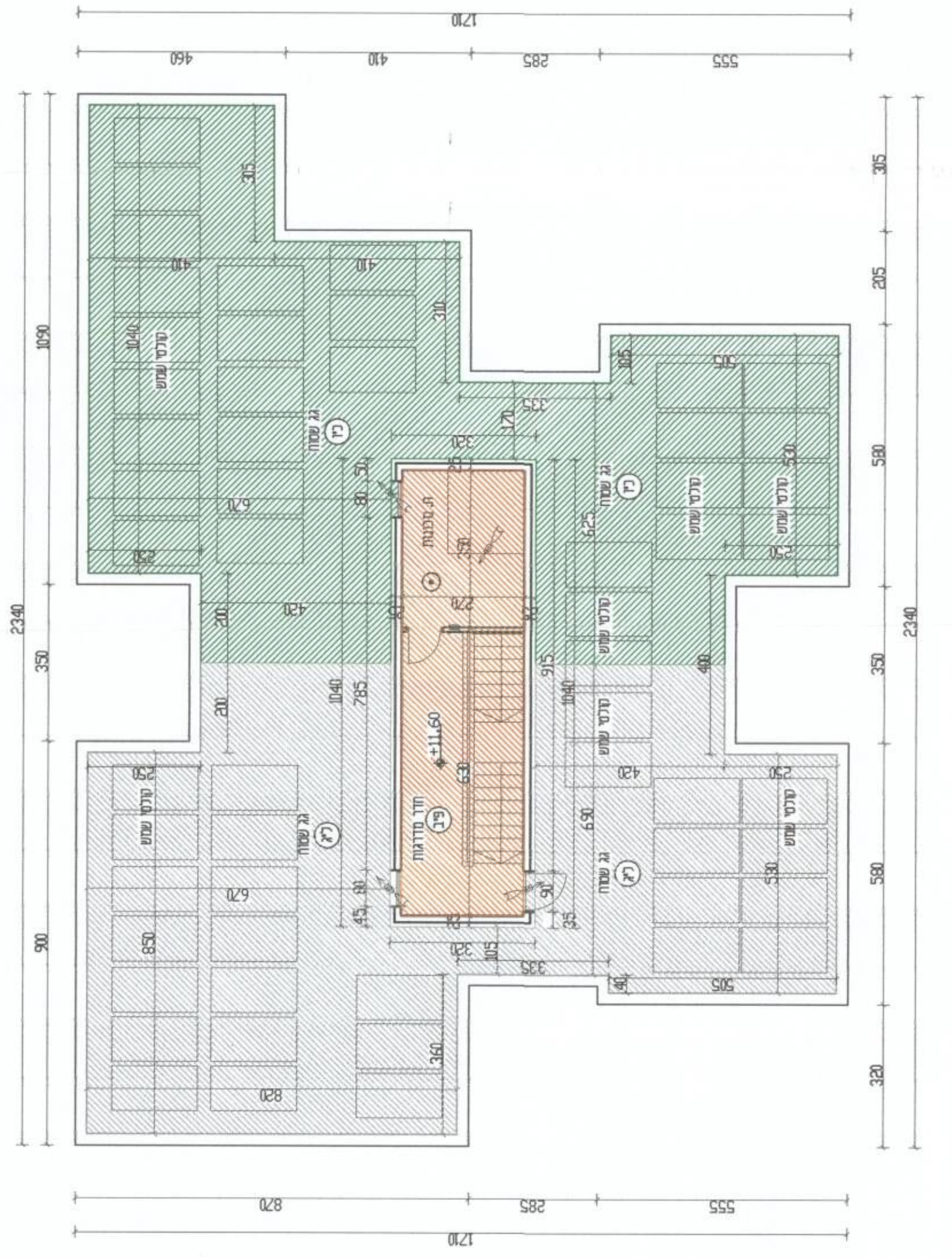
תוכנית קומה חמישית
מבנה ב
קניס 1:100



תוכנית קומה ששית
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).







TAGU
רשימת ימי ביז
מכשיר להכנת פיצה
1200W
1. גוף היסוס עליון ותחתון בהכנת פיצה חום גבוה
2. זמן חימום קצר
3. זמן חימום קצר של 15 דקות
4. זמן חימום קצר של 15 דקות
5. זמן חימום קצר של 15 דקות























