

# אליאש, אליאש ושות'

## משרד עורכי-דין ונוטריונים

### ASSOCIATED OFFICES:

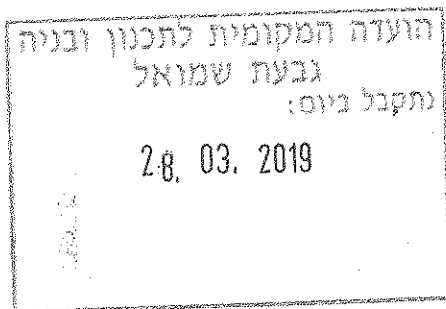
USA :Harold Obstfeld, Attorney at Law  
260 Madison Ave. 18<sup>th</sup> floor, New York, NY  
GERMANY: Sven Herrmann,  
Rechtsanwalt Rosenthaler Str. 32, D-10178 Berlin  
LUXEMBURG: Alexander Shmutiz,  
Rechtsanwalt Nordallee 12, 54292 Trier  
SWITZERLAND: Marc Schaner,  
Rechtsanwalt Hallwylstrasse 77, 8004 Zurich  
POLAND: Adwokaci & Doradey – G. Dlugi  
Ul. Kroloweg Jadwigi 10 , 40-036 Katowice

מגדל אביב  
רח' ז'בוטינסקי 7  
רמת גן 52520

טלפון: + 972 3 6114060  
פקס: + 972 3 7521487

דוא"ל: shachar@eef.co.il

יום חמישי 28 מרץ 2019



לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
גבעת שמואל  
רח' גוש עציון 11 (קומה 3)  
גבעת שמואל  
רמלה

במסירה ידנית

א.ג.נ,

הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל  
תוכנית מס' 427-0419887

רצ"ב עותק מכתב התנגדות שהוגש על ידי מרשתי, עמותת מרכז ישיבות בני עקיבא  
בישראל, לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז, ביחס לתוכנית שבנדון אשר  
פורסמה להפקדה ביום 31/1/2019.

בכבוד רב ובברכה,

שחר עוז-ארי, עו"ד

# אליאש, אליאש ושות'

## משרד עורכי-דין ונוטריונים

### ASSOCIATED OFFICES:

USA :Harold Obstfeld, Attorney at Law  
260 Madison Ave. 18<sup>th</sup> floor, New York, NY  
GERMANY: Sven Herrmann,  
Rechtsanwalt Rosenthaler Str. 32, D-10178 Berlin  
LUXEMBURG: Alexander Shmutiz,  
Rechtsanwalt Nordallee 12, 54292 Trier  
SWITZERLAND: Marc Schaner,  
Rechtsanwalt Hallwylstrasse 77, 8004 Zurich  
POLAND: Adwokaci & Doradey – G. Dlugi  
Ul. Kroloweg Jadwigi 10 , 40-036 Katowice

מגדל אביב  
רח' ז'בוטינסקי 7  
רמת גן 52520

טלפון: + 972 3 6114060  
פקס: + 972 3 7521487

דוא"ל: shachar@eef.co.il

יום חמישי 28 מרץ 2019

לכבוד  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז מרכז  
שד' הרצל 91  
רמלה

במסירה ידנית

א.ג.ג,

הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל  
תוכנית מס' 427-0419887

בשם מרשתי, עמותת מרכז ישיבות בני עקיבא בישראל ע.ר. 580082741, מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית שבנדון.

### כללי:

1. מרשתי הינה בעלת הזכויות במתחם הקמפוס של ישיבת בני עקיבא גבעת שמואל הידוע כגוש 6369 חלקה 186.

רצ"ב נסח רישום מקרקעין ומסומן כנספח א'.

2. מרשתי מפעילה ומנהלת את הישיבה התיכונית בו לומדים מידי שנה מאות רבות של תלמידים בגילאי חטיבת ביניים וחטיבה עליונה.

3. הקמפוס החינוכי ממוקם בחלקה הדרומי של התחום המוניציפאלי של עיריית גבעת שמואל ובסמיכות לדרך 471 הקרוי גם "כביש מכביש".

### א. קווי בנייה מכביש 471

4. הוראות התוכנית ביחס לקווי הבנייה מכביש מכבית אינן ברורות וזאת לנוכח האמור לחלן.

5. מעיון בתשריט התוכנית עולה כי לכאורה ישנם 2 קווי בניין, האחד מסומן בקו אדום מרוסק ומעליו צוין כי "קו הבניין 50 מ' מדרך פרוורית" וכן מתחת לכיתוב זה ישנו כיתוב נוסף ובו נרשם כי: "קו בניין למבנים קיימים בלבד".

6. מבדיקה שערכנו מול עורכי התוכנית נמסר לנו כי אכן מדובר בשני קווי בניין שונים, כאשר קו הבניה הצפוני (50 מטרים) המסומן באדום מתייחס לבנייה של מבנים עתידיים ואילו קו הבניה הדרומי המסומן בכחול מתייחס למבנים קיימים בלבד. עוד צוין בפנינו על ידי עורך התוכנית כי ישנו קו תכלת מרוסק בצמוד לקו הכחול אשר אינו בולט בתשריט.

7. בסעיף 1.6 לתקנון התוכנית, בטבלה אשר כותרתה: **"יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות"**, אין התייחסות לתוכניות נוספות אשר חלות על המגרש בבעלות מרשתי ובכלל זאת אין התייחסות לתוכנית ממ/831/1.

8. בהתאם לתוכנית ממ/831/1 אשר נכנסה לתוקף בשנת 2005, נקבע בין היתר במטרות התוכנית הקלה בקווי הבניין מדרך 471 ל- 34.5 מטרים בלבד.

9. בסעיף 1.6.3 לתקנון התוכנית נשוא ההתנגדות נקבע כי: **"תוכנית זו אינה פוגעת בתוכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן – "תוכנית תקפה")."**

10. מרשתי מבקשת לקבל אישור והבהרה בכתב לפיו: לא יהיה באישור התוכנית כדי לפגוע בהוראות תוכנית ממ/831/1 ולפיה קו הבניין מדרך 471 הינו 34.5 מטרים תן ביחס למבנים קיימים והן ביחס למבנים עתידיים.

11. לחילופין ולמען הזהירות מבקש מרשתי לקבל אישור והבהרה ולפיה קווי הבניין מדרך 471 ביחס למבנים קיימים הינו 34.5 מטרים בהתאם לקו הכחול/ תכלת וביחס למבנים עתידיים הינו 50 מטרים כפי שמסומן בקו האדום המרוסק.

12. למותר לציין כי מרשתי מתנגדת לכל הוראה בתוכנית אשר סותרת כאמור את תוכן ההבהרה האמורה בסעיף 10 לעיל ולמען הזהירות או את תוכן ההבהרה האמורה בסעיף 11 לעיל.

## **ב. ביטול מתקן הנדסי 01**

13. מעיון בתשריט למדה מרשתי כי בקצה הדרום מערבי של הקמפוס בבעלותה נקבע שטח לבניית מתקן הנדסי שמספרו 01.

14. בסעיף 3.11.3(2) לתקנון התוכנית נקבע כי: **"באזור סימול מתקן הנדסי 01 יוקצו שטחים לשימושים: מתקן למחזור פסולת בניין, מתקני מחזור, מרכזים לוגיסטיים עירוניים, כלביות ומתקנים וטרינריים, תחמ"ש"**.

15. לא ברור מה הביא את עורכי התוכנית לקבוע את מיקום מתקן ההנדסי דווקא בסמיכות למוסד חינוכי פעיל אשר כפי שפורט במבוא להתנגדות זו מתחנכים בו דרך קבע כמעט אלף תלמידים.

16. לא עולה על הדעת למקם מתקנים הנדסיים בשימושים המוצעים אשר עלולים לייצר מפגעים סביבתיים קשים ביותר כגון: רעש, זיהום אוויר, ריח, קרינה וכד' בסמוך לבית ספר. יש להורות על העברת המתקן ההנדסי למיקום חלופי רחוק ככל שניתן מבתי מגורים וממוסדות ציבור בכלל ומבתי ספר בפרט.

17. באם חלילה לא תתקבל ההתנגדות, כמובן שמרשתי שומרת לעצמה את הזכות להגיש תביעה לפיצויים בגין נזקים שייגרמו לה לפי כל דין.

18. רצ"ב תצהיר של מר מני לנדאו, מנהל אגף הנכסים של מרשתי לאימות העובדות הכלולות בכתב התנגדות זה.

19. לאור כל האמור תתבקש הועדה:

- א. לזמן את מרשתי להשמיע את טענותיה בהרחבה בפני הועדה ו/או מי מטעמה.
- ב. להורות על מתן ההבהרה תדרושה כמפורט לעיל.
- ג. להורות על תיקון התוכנית באופן בו תצומצם הפגיעה בזכויותיה הקניינות של מרשתי ותאפשר לה להמשיך לנהל ולהפעיל את ישיבת בני עקיבא גבעת שמואל לטובת התלמידים ללא חשש מפני מפגעים סביבתיים ובריאותיים.

בכבוד רב ובברכה,

שחר עוז-ארי, עמ"ד

העתקים: הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל  
מר אלחנן גלט – מנכ"ל מרכז יב"ע

23/01/2017  
כ"ה טבת תשע"ז  
שעה: 11:18

תאריך

20753

נסח מס'

משרד המשפטים  
הגוף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 6369 חלקה: 186

תיאור הנכס

| רשויות            | שטח במ"ר  | סוג המקרקעין |
|-------------------|-----------|--------------|
| עיריית גבעת שמואל | 18,779.00 | מירי         |

המספרים הישנים של החלקה

6369/1

בעלויות

| מס' שטר             | תאריך      | מהות פעולה       | הבעלים                          | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---------------------|------------|------------------|---------------------------------|-----------|-----------|
| 11452/2016/1        | 14/03/2016 | עדכון פרטי זיהוי | מרכז ישיבות בני עקיבא<br>בישראל | תאגיד     | 580082741 |
| החלק בנכס<br>בשלמות |            |                  |                                 |           |           |

הערות

| מס' שטר       | תאריך      | מהות פעולה         | הערות  |
|---------------|------------|--------------------|--|
| 204652/1971/1 | 11/11/1971 | פטור מאגרה על תנאי | ניתן פטור בתנאי שבאגודה תשתמש במקרקעין אלה אך ורק לשם הקמת<br>כתות ומכינות לישיבות בני עקיבא ובתנאי נוסף שהיא תמנע מלעשות<br>במקרקעין עסקת העברה לאחר. אם לא יקויים תנאי מתנאים אלו תשלם<br>האגודה הנעכרת אגרה זו. |
| על כל הבעלים  |            |                    |  |

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה            | הערות                                    |
|--------------|------------|-----------------------|--|
| 27632/1995/1 | 02/11/1995 | הערה לפי פקודת הדרכים | קובץ תקנות 5709 מיום 26.10.1995. עמוד 42 |

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה          | שם המוטב                         |
|--------------|------------|---------------------|----------------------------------|
| 11268/2001/1 | 29/05/2001 | הערת אזהרה סעיף 126 | ישיבה מכינה לישיבות בני<br>עקיבא |
| על כל הבעלים |            |                     |                                  |

| מס' שטר                   | תאריך      | מהות פעולה          | שם המוטב  |
|---------------------------|------------|---------------------|-----------|
| 23061/2002/1              | 17/09/2002 | הערת אזהרה סעיף 126 | מפעל הפיס |
| הערות: הימנעות מעשית עסקה |            |                     |           |
| על כל הבעלים              |            |                     |           |

סוף נתונים

תאריך  
23/01/2017  
כ"ה טבת תשע"ז  
שעה: 11:18  
נסח מס' 20753

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 6369 חלקה: 186

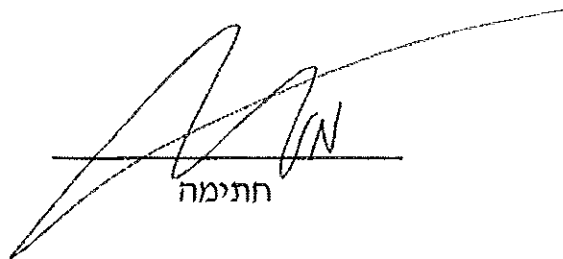
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה

## תצהיר

אני הח"מ מנחם לנדאו, נושא ת.ז. שמספרה 064981050, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הריני משמש כמנהל מחלקת הנכסים בעמותת מרכז ישיבות בני עקיבא בישראל ע.ר. 580082741 ומוסמך מטעמה ליתן תצהיר זה.
2. תצהיר זה מוגש לאימות העובדות האמורות בהתנגדות המוגשת על ידי מרכז ישיבות בני עקיבא ביחס להפקדתה של תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל שמספרה 427-0419887 מהסיבות המפורטות בכתב ההתנגדות המצורף.
3. הריני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

  
חתימה

## אישור עו"ד

הריני מאשר בזאת, כי ביום 26/3/19 בפני עו"ד שחר עוז-ארי מרח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן, מר מנחם לנדאו המוכר לי אישית, ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהיר זה וחתם עליו בפני.

שחר עוז-ארי עו"ד  
מ.ר. 27253  
ז'בוטינסקי 7 ר"ג  
טל 03-6114068

חתימה וחותמת

26/3/19

תאריך