

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833
WWW.NBLAW.COM

15/02/2024
סימוכין: 28110/26/5

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

ג.א.ג.,

**הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-0998393, אשר כינויה: "תוספת שימושים וזכויות
ברחוב מעגלות הרב פרדס / צוקרמן, נווה יעקב"**

בשם מרשתי, ס.ע.ן זהב בע"מ (להלן: "המתנגדת"), בעלת זכויות במקרקעין הצמודים לתחום התכנית מצפון, הכלולים בתכנית מאושרת מס' 1517/4/16 (מעבר לקו הירוק, בתחום שטחי יהודה ושומרון (להלן: "יו"ש"), וכן מיופת כח ומי שזכאית להיות בעלת הזכויות במקרקעין נוספים המצויים בהמשך, צפון מזרחית (אף הם מעבר לקו הירוק, בתחום שטחי יו"ש), עליהם (יחד עם שטחי מדינה, הממונה על הרכוש הממשלתי) מתוכננת שכונת מגורים חדשה ע"י המתנגדת ומשרד הבינוי והשיכון במסגרת תכנית 240/3, הרינו להגיש בזאת התנגדות לתכנית מס' 101-0998393 "תוספת שימושים וזכויות ברחוב מעגלות הרב פרדס/צוקרמן, נווה יעקב" (להלן: "התכנית" / "התכנית המוצעת").

להתנגדות זו מצורפת חוות דעת תחבורתית מיום 30.1.2024 שהוכנה ע"י אינג' ולד ליברטובסקי, מהנדס תנועה ותחבורה, ויש לראות בחוות דעת זו כחלק בלתי נפרד מההתנגדות. **מצ"ב נספח 1.**

הקדמה:

1. לפני כחודשיים פורסמה בעיתונות הודעה לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), בדבר הפקדתה של התכנית המוצעת.
2. מדובר בתכנית אשר שטחה 5,745 דונם, המצויה בין רחובות מעגלות, הרב פרדס וצוקרמן בשכונת נווה יעקב.
3. שכונת נווה יעקב תוחמת את תחום שיפוטה הצפוני של ירושלים, כאשר מצפון וממזרח לשכונה נמצא תחום השיפוט של יו"ש (השכונה מצויה צפונית לפסגת זאב ודרום-מזרחית לשכונת דאחיית אל בריד (שכונת הדואר) שבעיירה א-ראם שבשטחי הרשות הפלסטינית).
4. חלקה הצפוני של התכנית בגבילות ממש לקו הירוק.
5. התכנית, אותה הגישה עיריית ירושלים, מציעה שינוי מערך ייעודי קרקע משטח ציבורי פתוח, דרך ושטח לבנייני ציבור ליעוד של מוסדות ציבור, במטרה לאפשר הריסת בניין וסככות קיימות בשטח לשם הקמת שלושה מבנים לצרכי ציבור, חינוך, קהילה, רווחה וספורט.
6. צפונית לתכנית המוצעת ובגבילות לה (מעבר לקו הירוק, בתחומי המועצה האזורית מטה בנימין אשר במחוז יו"ש), חלה תכנית מתאר מפורטת מס' 1517/4/16 "למוסד חינוכי, שינוי יעוד קרקע מחקלאי למבנה ציבור – מוסד חינוך המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' יו"ש/RJ-5" (להלן: "תכנית 1517").

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833
WWW.NBLAW.COM

7. את תכנית 1517 יזמה והגישה עמותת נאות יעקב (להלן: "**העמותה**") וזו אושרה ע"י המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון – מועצת התכנון העליונה ופורסמה למתן תוקף ביום 21.12.2023.
8. בצידה המזרחי של תכנית 1517 סומנה "**זיקת הנאה למעבר ברכב**" (את הקרקע עליה סומנה זיקת ההנאה רכש מנכ"ל המתנגדת), וזאת בכדי לאפשר מעבר כלי רכב מרחוב הפרדס אל שכונה חדשה עם היקף ניכר של יחיד, המתוכננת צפון מזרחית לתכנית 1517 (מחוץ לקו הירוק, בשטחי יו"ש), המקודמת ע"י המתנגדת ומשרד הבינוי והשיכון (על קרקעות מדינה ועל קרקע פרטית, שנרכשה ע"י קבוצת בעלים פרטיים ובהם המתנגדת, כמפורט בהמשך), תכנית 240/3 (להלן: "**תכנית 240**").
9. סימון זה של זיקת ההנאה נעשה לפי דרישת משרד הבינוי והשיכון והמועצה האזורית מטה בנימין, (שבתחום שיפוטה מצויות תכניות 1517 ו-240) – והן שדרשו לעגן את אותו סימון בתכנית 1517.
10. **כבר כאן יוער כי אלמלא דרך הגישה לשכונה המתוכננת מרחוב הפרדס אין בפועל, הלכה למעשה, דרך גישה לשכונה העתידית: מצפון, השכונה נתחמת ע"י כפר א-ראם וגדר ההפרדה שהוקמה בין הכפר לבין השכונה המתוכננת; ממזרח, השכונה נתחמת ע"י גדר ההפרדה, כאשר ניתוב התנועה מהשכונה יכול להתאפשר אך ורק בגשר עילי מעל גדר ההפרדה לכיוון כביש 437 (ציר אד-חיזמא) ומשם למחסום חיזמא העמוס ממילא או לתוך מערכת הדרכים הפנימית של היישוב גבע בנימין (אדם), אלא שלפתרון זה מתנגדים הגורמים המקצועיים והביטחוניים; מזרז וממערב, לא עלה בידי הרשויות להצביע על רצף חיבור לשכונה על בסיס מקרקעין שבמעמד של "רכוש ממשלתי" – כל זאת כפי שאף הובהר בחוות הדעת התנועתית המצ"ב.**
11. **אלא מאי? כעת, במסגרת התכנית המוצעת, אשר מציעה כאמור מוסדות ציבור, נחסמת הגישה מזרז לתוך המקרקעין שסומנו בתכנית 1517 ל"זיקת הנאה למעבר ברכב" ובהתאמה תיחסם בעתיד הגישה לשכונה המתוכננת בכללה. ביתר דיוק, התכנית, אשר גובלת ברחוב הפרדס, אינה מאפשרת גישה לרחוב הפרדס מהחלק הצפוני לה ובכך מבטלת למעשה את היכולת לחבר את השכונה לרחוב זה.**
12. להבנת הדברים, להלן יובא תצ"א של האזור, עליה סומנו התכניות הרלוונטיות:

נשיץ, ברנרס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005

משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833

WWW.NBLAW.COM

15. אשר על כן תבקש אפוא המתנגדת כי התכנית המוצעת תתוקן באופן שהמעבר לכי רכב שהוסדר בתכנית 1517 לא ייחסם, ובכך יתאפשר מעבר מרחוב הפרדס אל השכונה המתוכננת, דרך זיקת ההנאה.

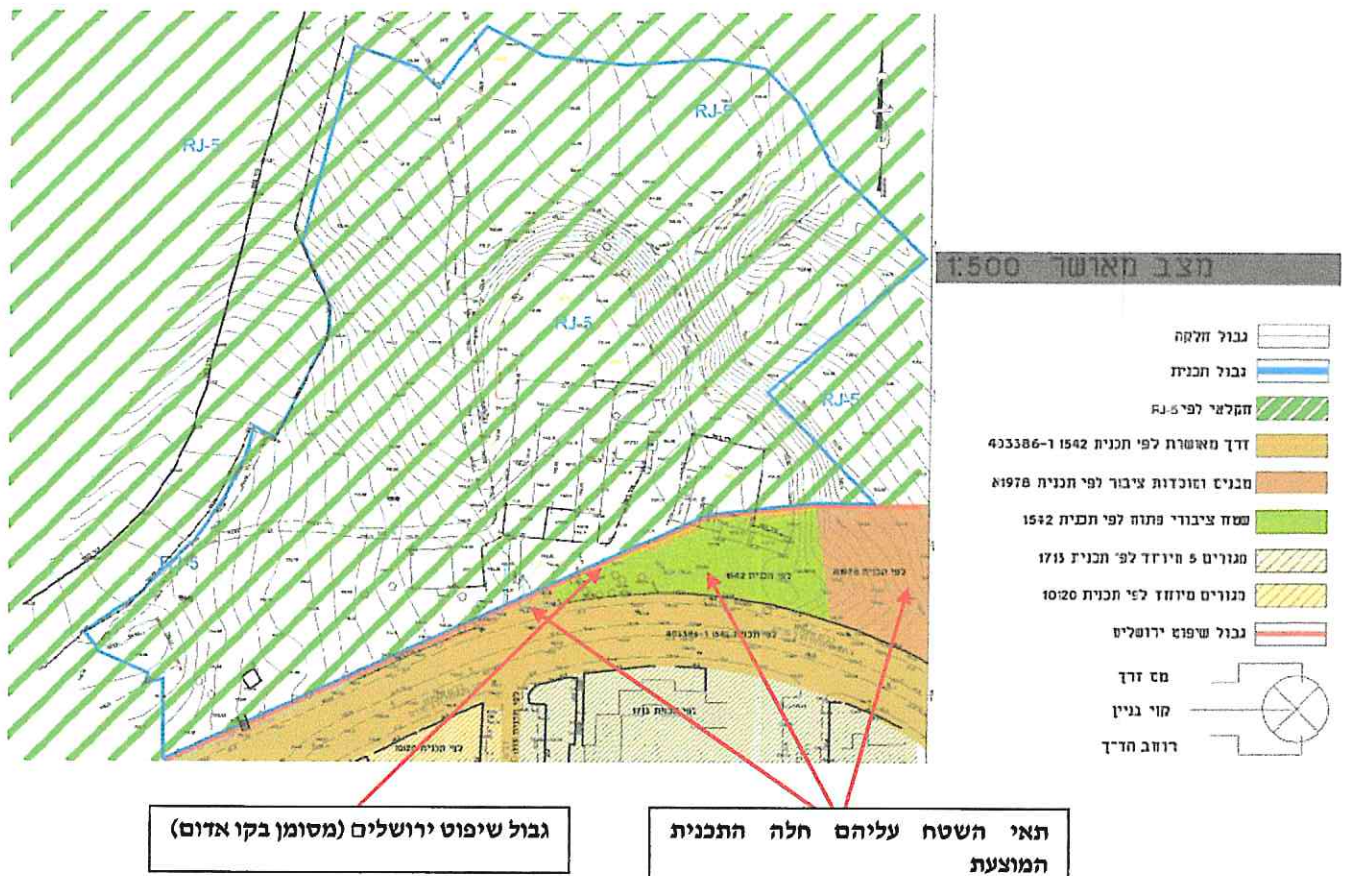
16. לאור האמור ובהתאם לכל שיפורט להלן, תתבקש הוועדה הנכבדה לקבל את התנגדות ולתקן את התכנית המוצעת.

רקע תכנוני ועובדתי הנוגע לסביבת התכנית:

תכנית 1517:

17. כאמור, ביום 21.12.2023 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מפורטת מס' 1517/4/16 – למוסד חינוכי, שינוי ייעוד קרקע מחקלאי למבנה ציבור – מוסד חינוך המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' י"ש / RJ-5" (לעיל ולהלן: "תכנית 1517").

18. גבול שיפוט של ירושלים עובר בדיוק בחלקה הדרומי של התכנית (כאשר בגבולות לתכנית מדרום מצויה למעשה תחום התכנית המוצעת, מושא התנגדות זו), כמובא להלן מתשריט התכנית מצב מאושר:



נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833
WWW.NBLAW.COM

19. מדובר בתכנית למוסד חינוך, אותה יזמה והגישה העמותה (כאמור עמותת נאות יעקב), על אדמות בית חנינא בנפת עוטף ירושלים (מעבר לקו הירוק, שלא בתחומה המוניציפאלי של עיריית ירושלים).
20. בסעיף 1.9 לתקנון התכנית פורטו "מטרות התוכנית", כאשר מטרתה הראשונה של התכנית הנה "קביעת יעודי קרקע משטח חקלאי למבנה ציבור – מוסד חינוך וזיקת הנאה למעבר ברכב", כמובא להלן:

1.9. מטרת התוכנית:	
1.9.1.	קביעת יעודי קרקע משטח חקלאי למבנה ציבור- מוסד חינוך וזיקת הנאה למעבר ברכב..
1.9.2.	קביעת קוי בניין חדשים
1.9.3.	קביעת אחוזי בנייה המרביים.
1.9.4.	קביעת גבולות חלקות ומגרשים.
1.9.5.	ביטול ייעודי קרקע ושימושי קרקע על פי המסומן בתשריט.
1.9.6.	קביעת השימושים המותרים בקרקעות ובמבנים בכל אחד מייעודי הקרקע.
1.9.7.	קביעת זכויות ומגבלות הבניה.
1.9.8.	אופן ביצוע התכנית, שלבי ביצוע, לוחות זמנים, ותנאים להקמת תשתיות.
1.9.9.	תנאים להנפקת היתרי בנייה.
1.9.10.	קביעת שטחי בנייה המרביים
1.9.11.	הריסת כל המבנים המסומנים להריסה

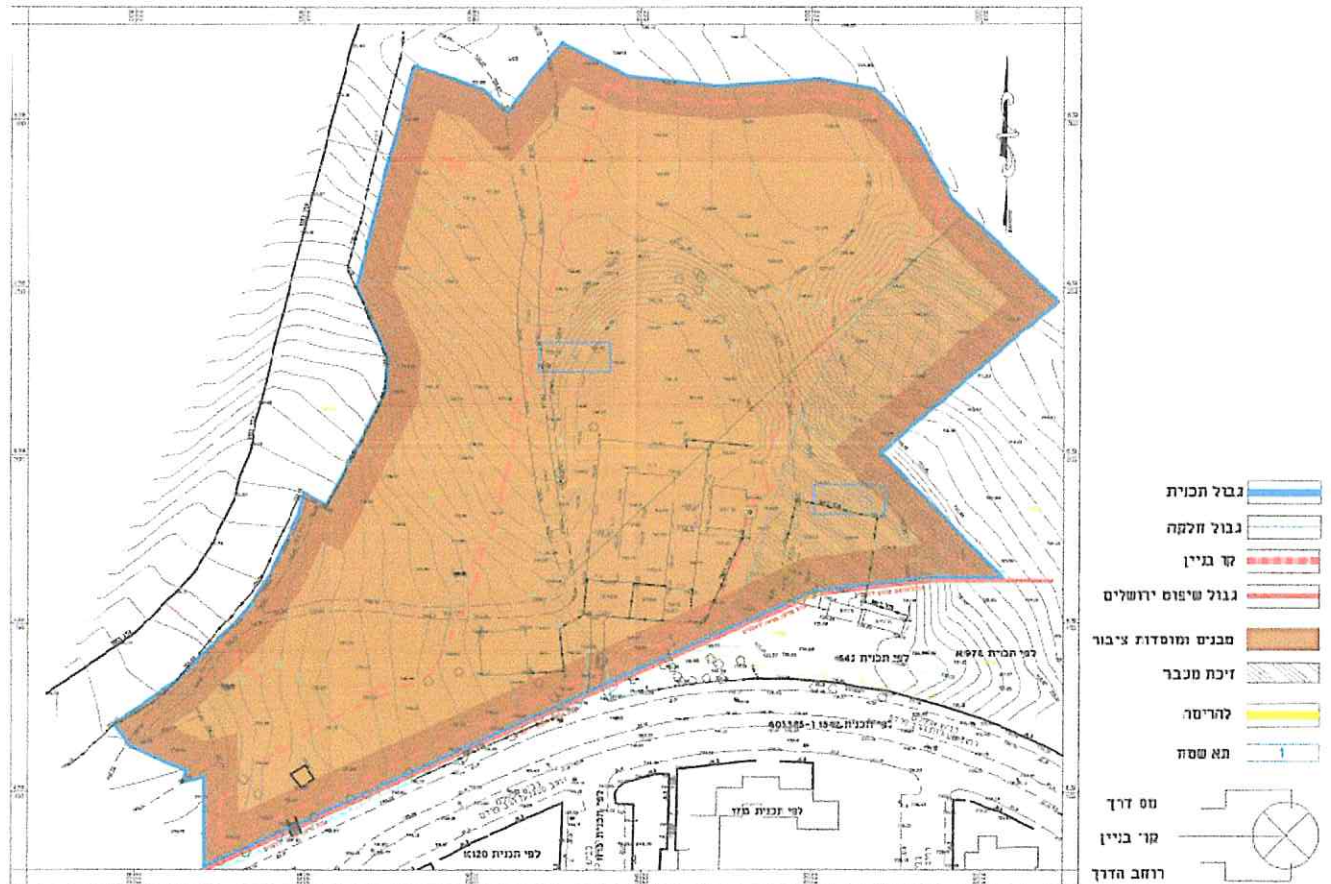
21. בסעיף 4 לתקנון התכנית פורטה רשימת השימושים והתכליות, כאשר בסעיף 4.2 צוינו בנוגע לסימון של "זיקת הנאה למעבר ברכב" הדברים כמובא להלן:

4.2. זיקת הנאה למעבר ברכב:	
	תותר זיקת הנאה למעבר ברכב כמסומן בתשריט ובאישור בכתב מעמותת נאות יעקב .

22. זיקת ההנאה האמורה ("זיקת הנאה למעבר ברכב") סומנה בחלקה המזרחי של התכנית (בקווים אלכסוניים), כמובא להלן מתשריט מצב מוצע:

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833

WWW.NBLAW.COM



23. כאן המקום להוסיף כי זיקת ההנאה האמורה סומנה שלא בכדי, כי אם בכדי לאפשר גישה לשכונה החדשה המתוכננת בין שכונת נווה יעקב לכביש 437, היינו צפונית לנווה יעקב, היא תכנית 240/3 (לעיל ולהלן: "תכנית 240").

24. בסעיף 5.4 לתקנון התכנית אף הוטמעה הוראה לפיה "הוועדה" (אשר הוגדרה בסעיף 2.11 לתקנון כ"מועצת התכנון העליונה או ועדת משנה המוסמכת של מועצת התכנון העליונה") מתנה קבלת חתימה של מהנדס מועצת מטה בנימין על התכנית בכדי לוודא חיבור וזיקת מעבר למטה בנימין, כמובא להלן:

5.4 תנאים למתן היתר בנייה:

הוועדה מתנה קבלת חתימה של מהנדס מועצת מטה בנימין על התכנית בכדי לוודא חיבור וזיקת מעבר למטה בנימין.

25. היוזמה לסימון זיקת ההנאה נעשתה לדרישת משרד הבינוי והשיכון אשר כפי שיוטעם אף בהמשך מקדם את תכנית 240 (יחד עם המתנגדת) ולדרישת המועצה האזורית מטה בנימין, בתחום שיפוט חלות תכניות 1517 ו-240.

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833
WWW.NBLAW.COM

ההתקשרויות שנחתמו אגב הקרקע שסומנה ל"זיקת הנאה למעבר ברכב":

26. ביום 12.7.2023 נחתם הסכם בין העמותה לבין מר מאיר נגה, מנכ"ל המתנגדת, במסגרתו רכש הנ"ל את השטח שסומן בתכנית 1517 ל"זיקת הנאה למעבר ברכב", בשטח של 30 דונם, וזאת לצורך סלילת הכביש.

העתק ההסכם מיום 12.7.2023 מצ"ב להתנגדות זו כחלק בלתי נפרד ממנה, ומסומן נספח 2.

27. במכתבם של העמותה ומנכ"ל המתנגדת מיום 13.7.2023 אל מר רפול אנגל, סגן ומ"מ ראש המועצה האזורית מטה בנימין, הועלה על הכתב ההסדר אליו הגיעו המתנגדת והעמותה, ולפיו אישור תכנית 1517 לא ימנע כביש ומעבר לשכונה המתוכננת, וכך צוין:

בהמשך לפגישתנו בלשכת ראש המועצה ולבקשתכם הרינו לאשר כי קיים הסדר עם עמותת נאות יעקב ע"ר 580577997 אשר הגישה את תב"ע 1517/4/16 על כך שאישור התב"ע לא ימנע כביש ומעבר לשכונה המתוכננת בין שכונת נווה יעקב לכביש 437 וכי בניית ה"תלמוד תורה" של העמותה יהיה באופן כזה שיאפשר את מעבר הכביש בצורה מיטבית.

העתק מכתבם מיום 13.7.2023 של המתנגדת ושל העמותה אל מ"מ ראש המועצה האזורית מטה בנימין מצ"ב להתנגדות זו כחלק בלתי נפרד ממנה, ומסומן נספח 3.

28. מכתב זה היווה תנאי של המועצה לאישור תכנית 1517.

תכנית 240/3:

29. תכנית 240/3 (לעיל ולהלן: "תכנית 240") חלה (אף היא) מעבר לקו הירוק, על שטחי איז"ש (בתחומי המועצה האזורית בנימין), וזו הוכנה ע"י משרד הבינוי והשיכון והמתנגדת.

30. השכונה המוצעת (אשר כינויה "שכונת גבע") מתוכננת על קרקעות מדינה (כ-580 דונם) וקרקע פרטית (כ-100 דונם), השייכת לחברת Société Foncière de Terre-Sainte Société המאוגדת בוודו (ליכטנשטיין), מסי חברה 6-0001.042.469-FL, עם ייפוי כח למתנגדת).

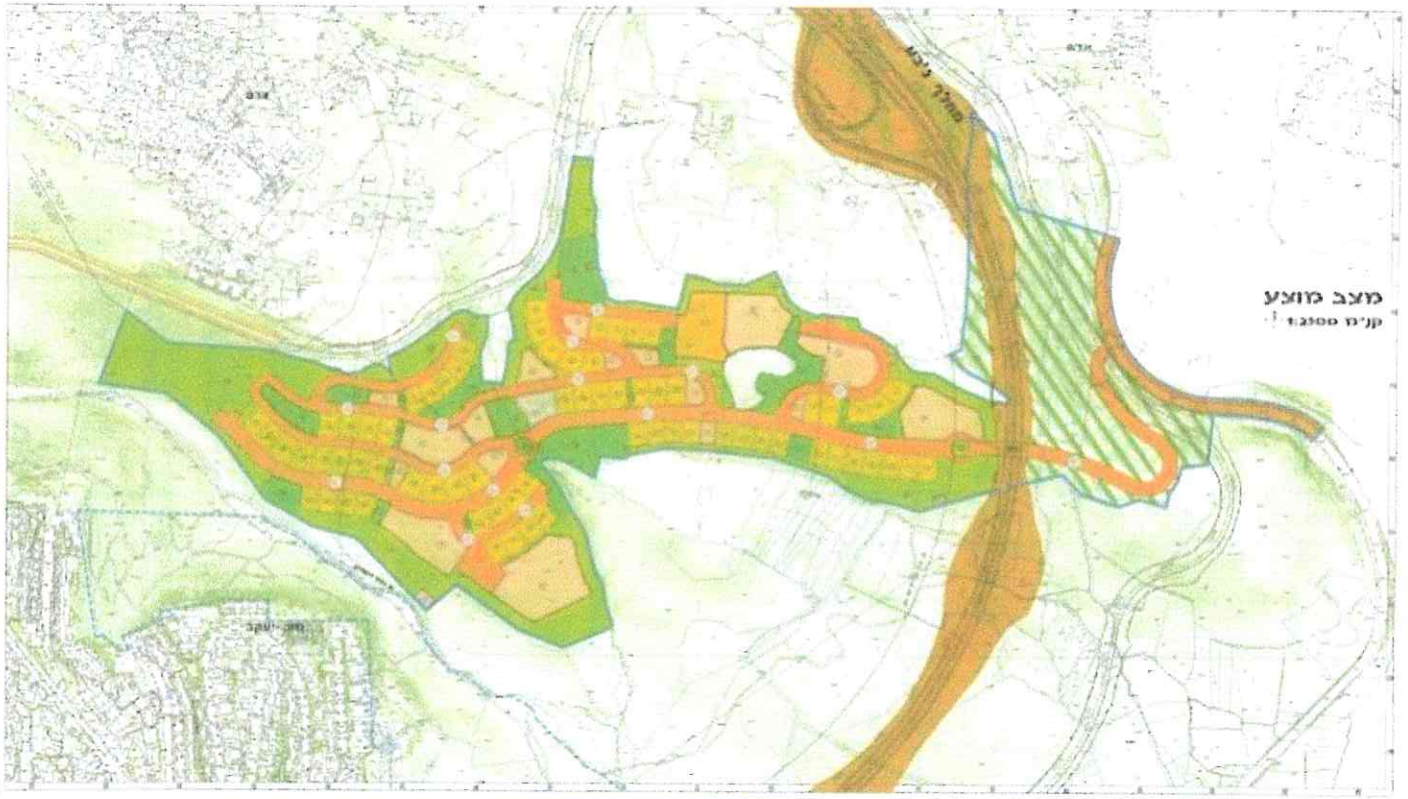
31. בראשית הדרך הוצעו בתכנית 1,240 יח"ד (חלקן צמודות קרקע וחלקן בבנייה רוויה).

32. התכנית הוגשה בשנת 2003, כאשר ביום 28.7.2004 זו אושרה להפקדה במנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון. תשריט תכנית 240 (במתכונתה הקודמת), מצב מוצע, מובא להלן:

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005

משרד חיפה: שדרות פל-יום 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833

WWW.NBLAW.COM



33. אלא מאי? סמוך לאותה החלטה נבנתה גדר ההפרדה (בגובה של 9 מ') מצפון וממזרח לתכנית 240. משכך ומאחר ולא עלה בידי הרשויות להצביע על רצף חיבור לשכונה (על בסיס מקרקעין במעמד של "רכוש ממשלתי") מדרום וממערב, או-אז משרד הבינוי והשיכון הציע גשר עילי מעל גדר ההפרדה (ממזרח לתכנית 240) לכיוון כביש 437 (ציר אדם-חיזמא) ומשם למחסום חיזמא / למערכת הדרכים הפנימית של היישוב גבע בנימין (אדם).

34. ואולם, תושבי היישוב אדם הגישו עתירה לבג"צ כנגד אותו תכנון (במסגרת בג"צ 8842/04), בנימוק כי הכבישים הפנימיים לא יחילו את התנועה שתעבור לטובת אותן 1,240 יחיד מתוכננות (תוך הצגת בה"ת בנושא) וכך גם נטען כי במחסום חיזמא לא תתאפשר בדיקת כלי הרכב הרבים שצפויים לעבור במקום.

35. בסופו של יום ולאור המלצת בית המשפט העליון, הוחלט בהסכמה כי הערעור יימחק בכפוף לכך שתכנית 240 תוחזר לשלב טרום הפקדה ולא תקודם עד שיימצא פתרון תחבורתי אחר. כך לבסוף ארע. הערעור נמחק וההחלטה על הפקדת התכנית בוטלה.

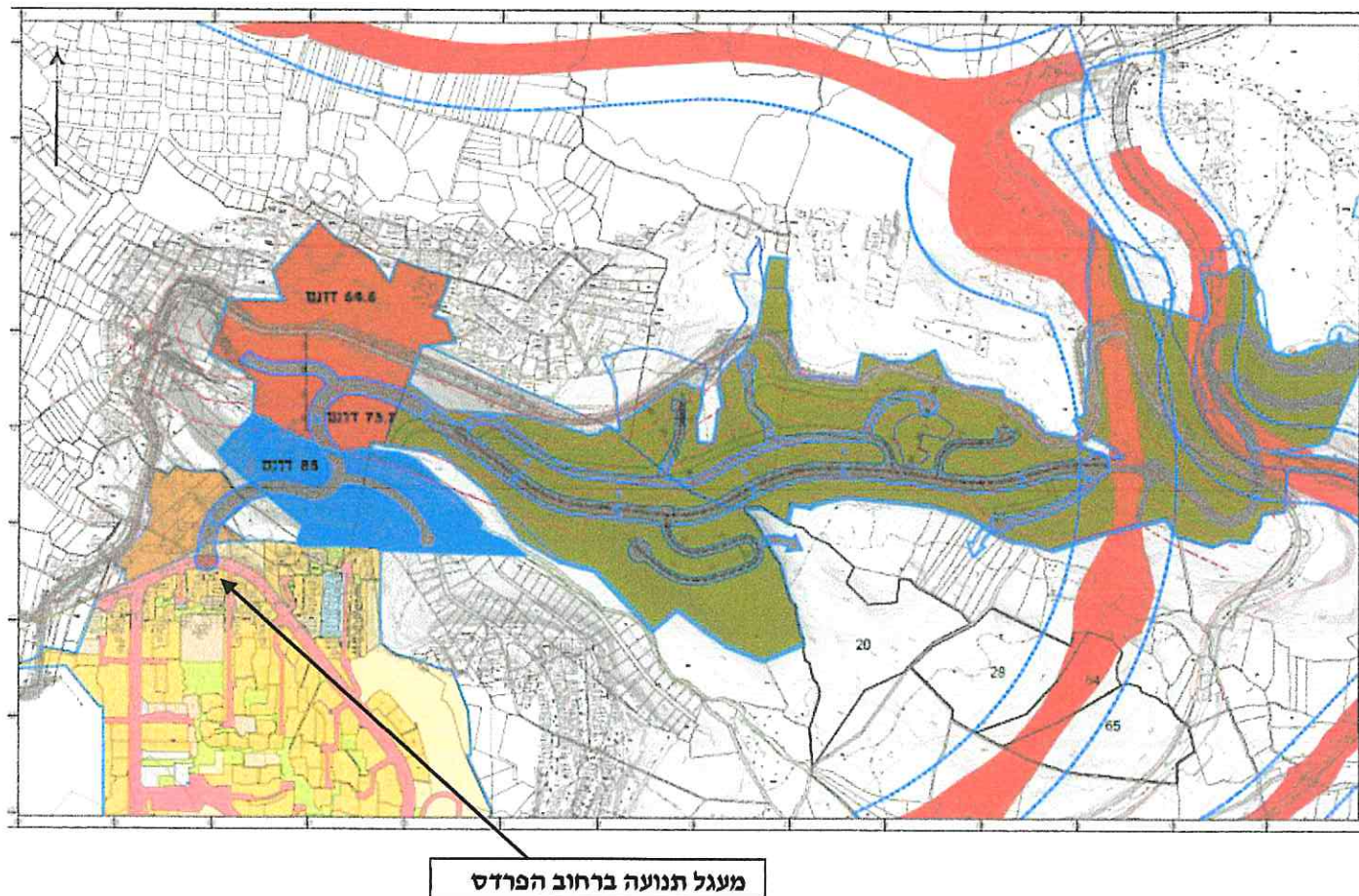
36. מאז בוטלה ההחלטה על הפקדת התכנית לא המשיכו הליכי קידום תכנית 240, עד שבשנה האחרונה (עם התקדמות הליכי התכנון של תכנית 1517, או-אז נמצא הפתרון של גישה לשכונה מרחב הפרדס, דרך זיקת ההנאה שתוכננה בתכנית זו), החל משרד הבינוי והשיכון להניע במרץ, מחדש, את קידום התכנון של תכנית 240.

37. במסגרת התכנון של תכנית 240, במתכונתה המחודשת, מוצעות יחיד בהיקף ניכר בבנייה רוויה.

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833

WWW.NBLAW.COM

38. התכנון שנעשה במתכונת זו של התכנית הנו לחבר את השכונה לרחוב הפרדס באמצעות מעגל תנועה, אשר חלקו הצפוני גובל בשצ"פ (שצ"פ), אשר כמבואר בהמשך מוצע שינוי ייעודו לשטח למבנה ציבור במסגרת התכנית המוצעת (דן) ובהמשך בשטח שעליו סומנה זיקת הנאה בתכנית 1517, כמובא להלן מתשריט התכנית (במתכונתה המעודכנת), מצב מוצע:



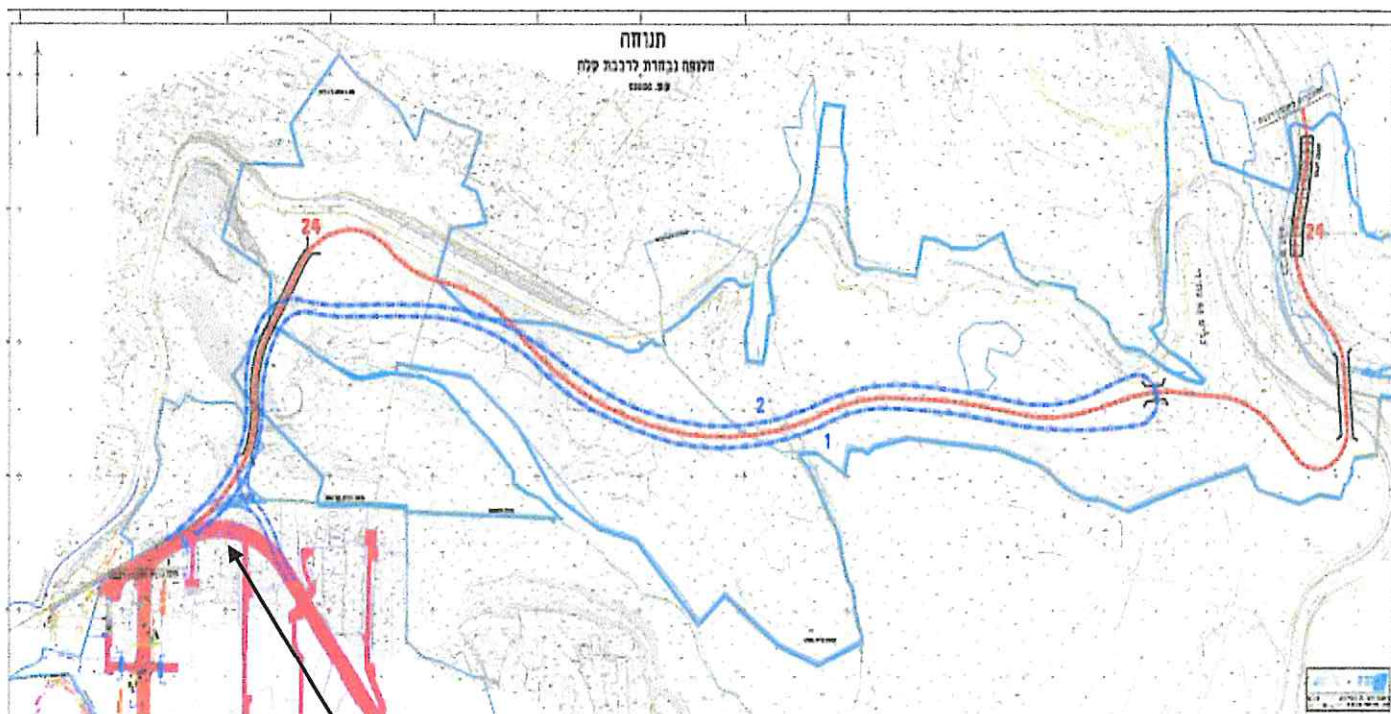
39. במקביל, החלו משרד הבינוי והמתנגדת לפעול להסדרת התנועות לשכונה המתוכננת באמצעות רכבת קלה החוצה את התכנית ממזרח למערב, מפרידן בצד מזרח וחיבור דרומי לרחוב הפרדס.

40. כך, בין היתר, קיים תכנון (ראשוני) לתכנון הרכבת הקלה בשכונת נווה יעקב, המתחברת לרחוב הפרדס, כמובא להלן (מנספח התנועה של תכנית 240):

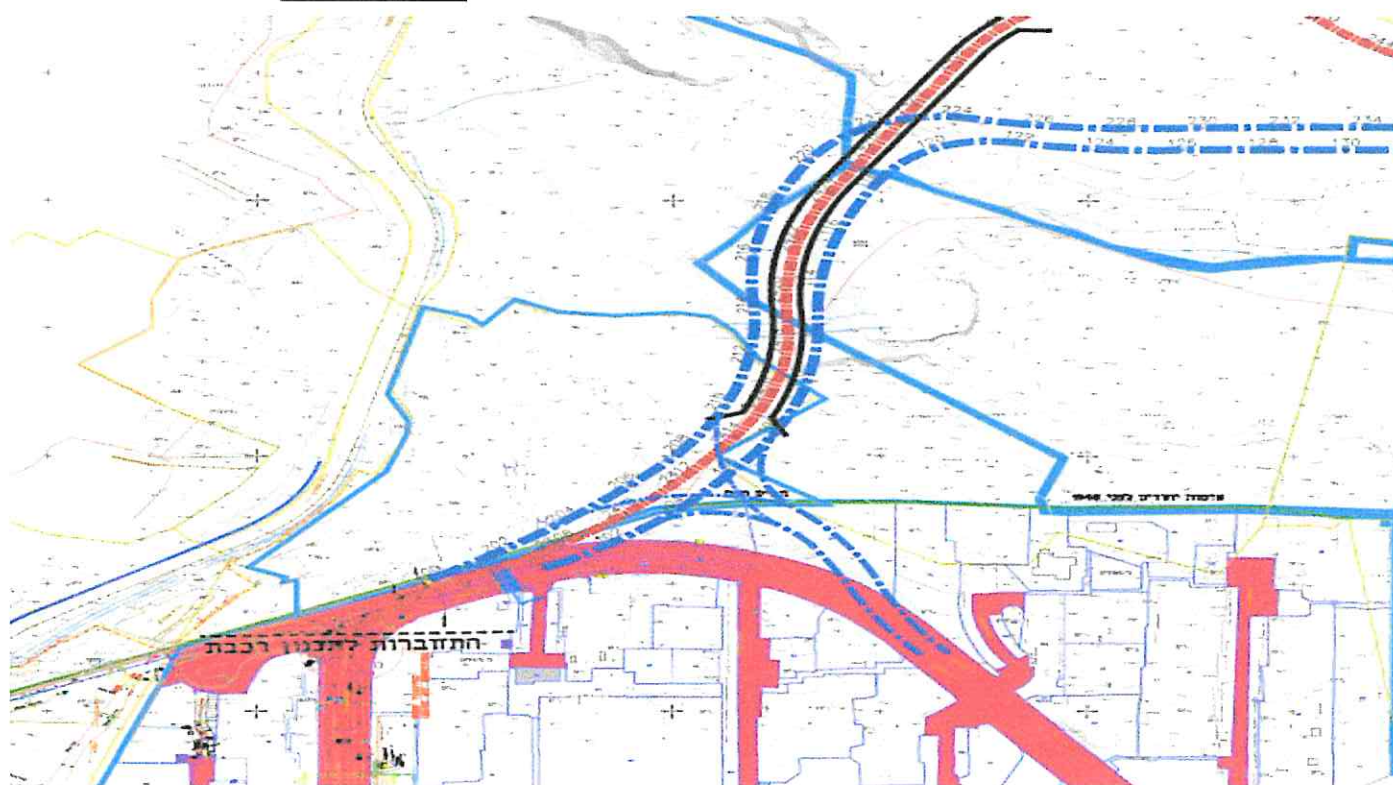
נשיץ ברנדס אמיר
NASCHITZ BRANDES AMIR

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
 רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
 טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
 משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
 טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833

WWW.NBLAW.COM



רחוב הפרדס



נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833
WWW.NBLAW.COM

41. להשלמת העובדות יוער כי הליכי התכנון של תכנית 240 מצויים בימים אלה בעיצומם.

התכנית המוצעת:

42. כמצוין בדברי ההסבר לתכנית, התכנית הוכנה ביוזמת עיריית ירושלים, "המבקשת לקדם תכנית לתוספת זכויות ושימושים למבני ציבור, קהילה, רווחה ושירותי דת ברחוב מעגלות הרב פרדס פינת ברוך צוקרמן שכונת נווה יעקב".

43. עוד צוין בדברי ההסבר כי התכנית מציעה "שינוי במערך ייעודי הקרקע משטח ציבורי פתוח, דרך ומשטח לבנייני ציבור למבנים ומוסדות ציבור במטרה לאפשר הריסת בניין וסככות קיימים בשטח והקמת שלושה מבנים לצרכי ציבור (חינוך קהילה, רווחה וספורט)".

44. שטח התכנית עומד על 5.7 דונם וזו מצויה ברחוב המעגלות הרב פרדס / צוקרמן, בנווה יעקב.

45. מטרת התכנית, כמצוין בסעיף 2.1 לתקנון, הינה כמובא להלן:

2.1 מטרת התכנית

שינוי במערך ייעודי קרקע משטח ציבורי פתוח, דרך ומשטח לבנייני ציבור לבניינים ומוסדות ציבור במטרה לאפשר הריסת בניין וסככות קיימות בשטח. הקמת שלושה מבנים לצרכי ציבור, חינוך, קהילה רווחה וספורט. רח' מעלות הרב פרדס וצוקרמן, נווה יעקב.

46. עיקרי הוראות התכנית, כמצוין בסעיף 2.2 לתקנון, הינם כמובא להלן:

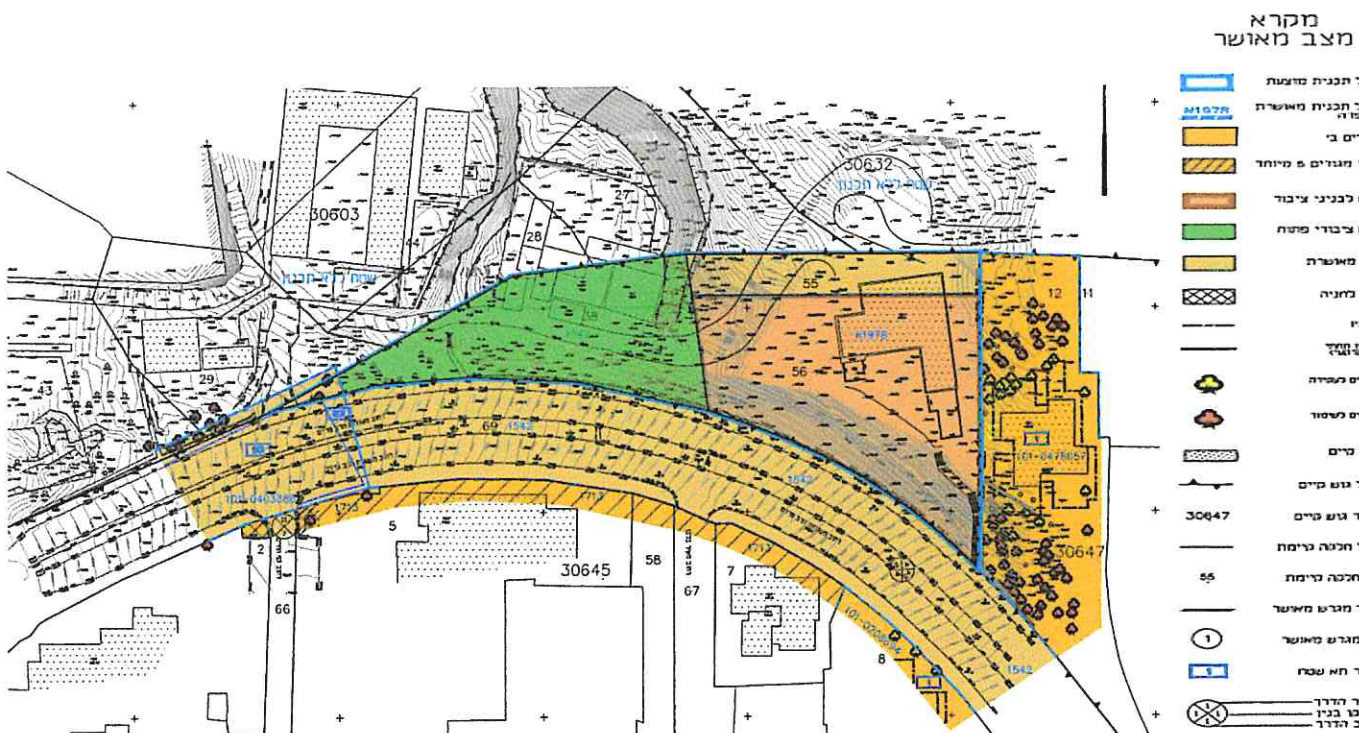
נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833

WWW.NBLAW.COM

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי קרקע כמפורט להלן:
 - א. משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.
 - ב. משטח לבניין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור.
 - ג. מדרך למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת הוראות לבינוי בתא שטח 1, 2 ו-3 בהתאם למפורט להלן:
 - א. הריסת מבנה וסככות בתחום תא השטח.
 - ב. תוספת שלושה מבנים (אחד בכל תא שטח)
 - בתא שטח מס' 1: תלמוד תורה בנים.
 - בתא שטח מס' 2: בית ספר בנות.
 - בתא שטח מס' 3: שירותי קהילה אולם ספורט.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין בנייה כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח.
- 2.2.5 קביעת מס' קומות מרבי לבניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקת תוספות בנייה כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין בנייה/ סככות/ מדרגות להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.

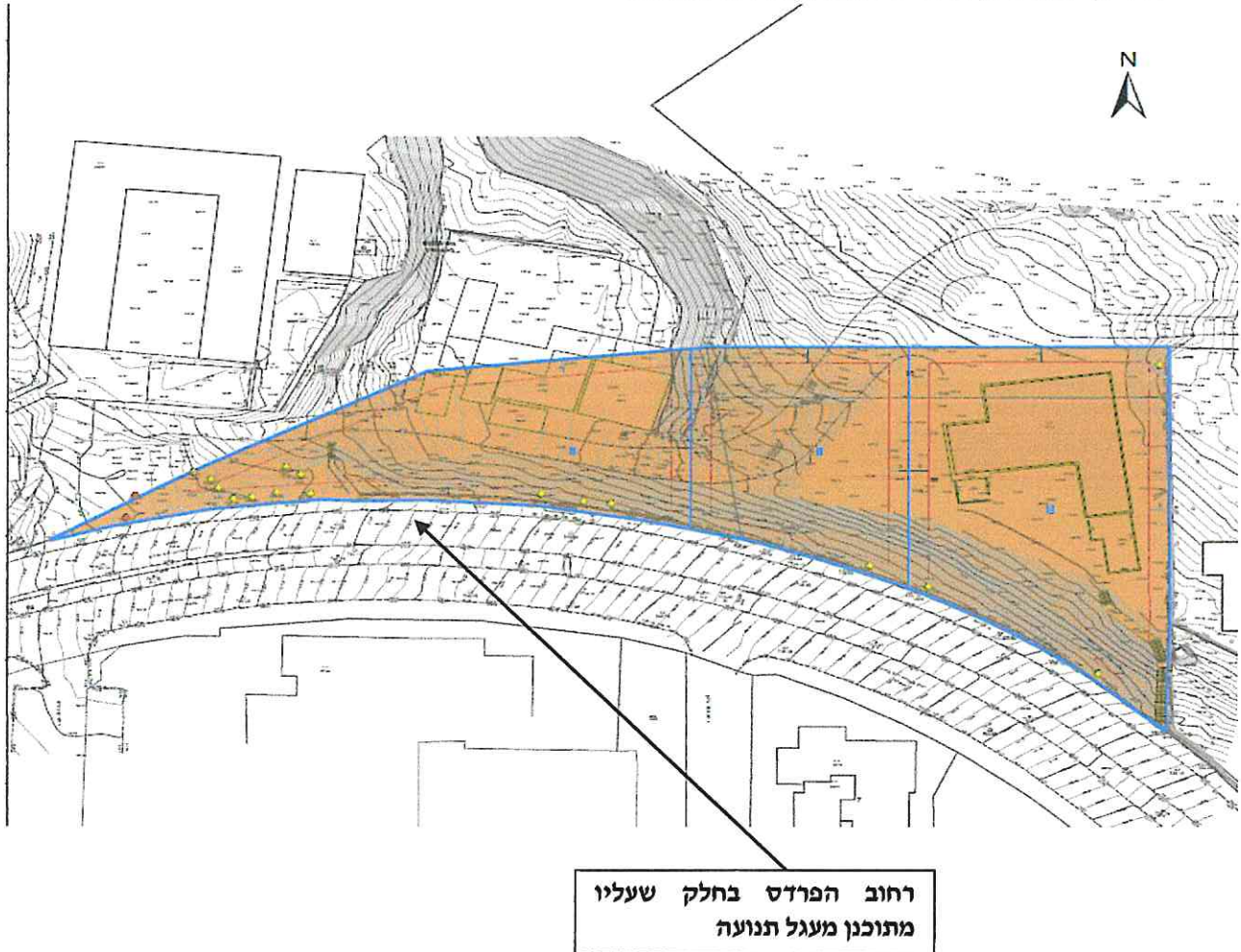
47. להלן יובא תשריט מצב מאושר של התכנית:



נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833

WWW.NBLAW.COM

48. כן יובא להלן תשריט מצב מוצע של התכנית:

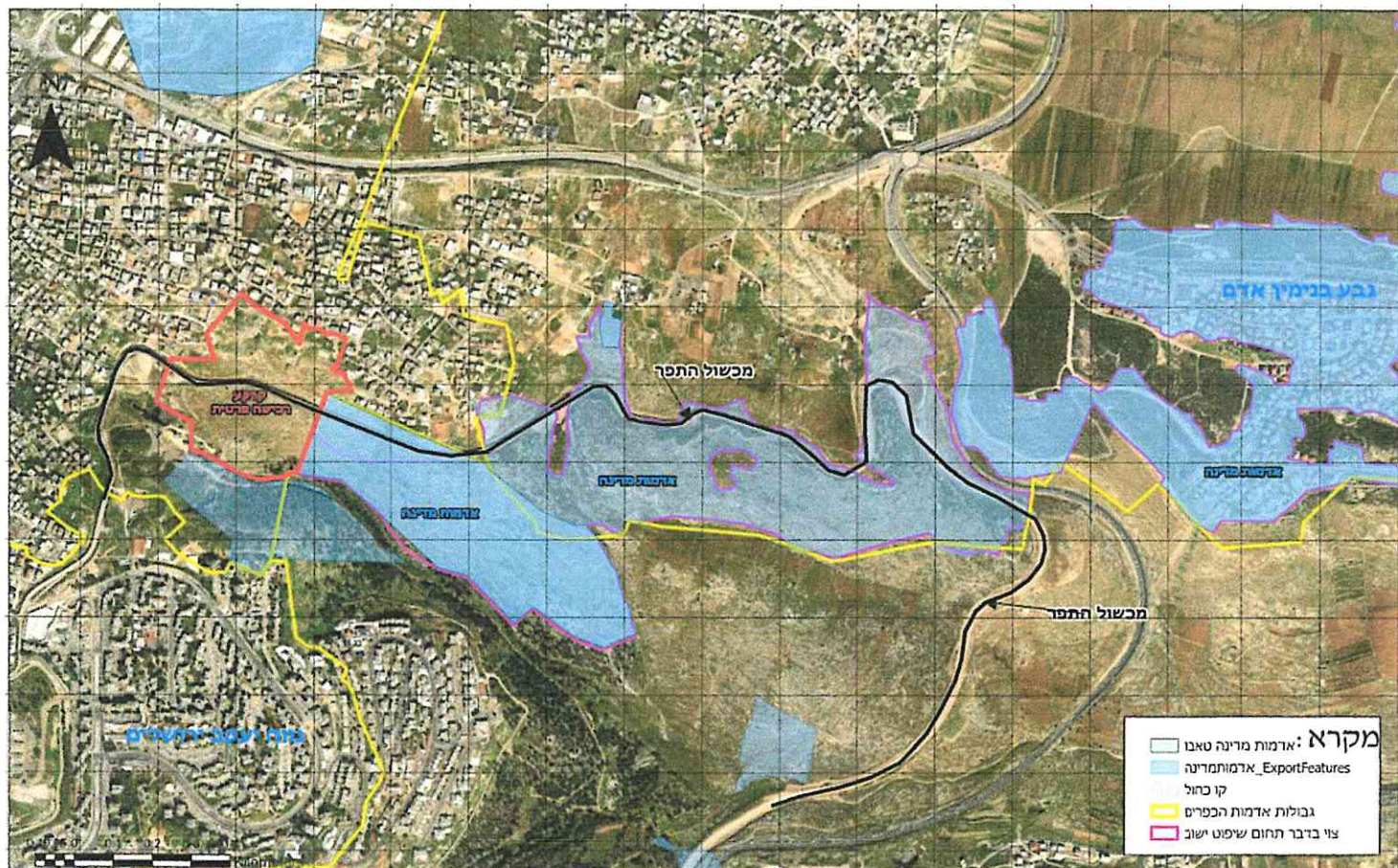


49. אם כן, התכנית מציעה בתחומה מבנים ומוסדות ציבור, כך שעם אישורה (חלילה) ייחסם למעשה המעבר ברכב מרחוב הפרדס לשכונה המתוכננת (צפון מזרחית לתכנית המוצעת), דרך זיקת ההנאה שהוסדרה במסגרת תכנית 1517.

50. להבנת הדברים, להלן יובא שוב תצ"א של האזור, עליו סומנו התכניות הרלוונטיות:

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833
WWW.NBLAW.COM

מצפון, השכונה נתחמת ע"י כפר א-ראם וגדר ההפרדה שהוקמה בין הכפר לבין שטח השכונה, כמובא בתצ"א שלהלן:



ממזרח, השכונה נתחמת ע"י גדר ההפרדה (כעולה מהתצ"א לעיל), כאשר ניתוב התנועה מהשכונה יכול להתאפשר אך ורק בגשר עילי מעל גדר ההפרדה לכיוון כביש 437 (ציר אדם-חיזמא) ומשם למחסום חיזמא העמוס ממילא או לתוך מערכת הדרכים הפנימית של היישוב גבע בנימין (אדם), אלא שלפתרונות אלה (ובהמשך לעתירה לבג"צ שכאמור הוגשה) מתנגדים הגורמים המקצועיים והביטחוניים.

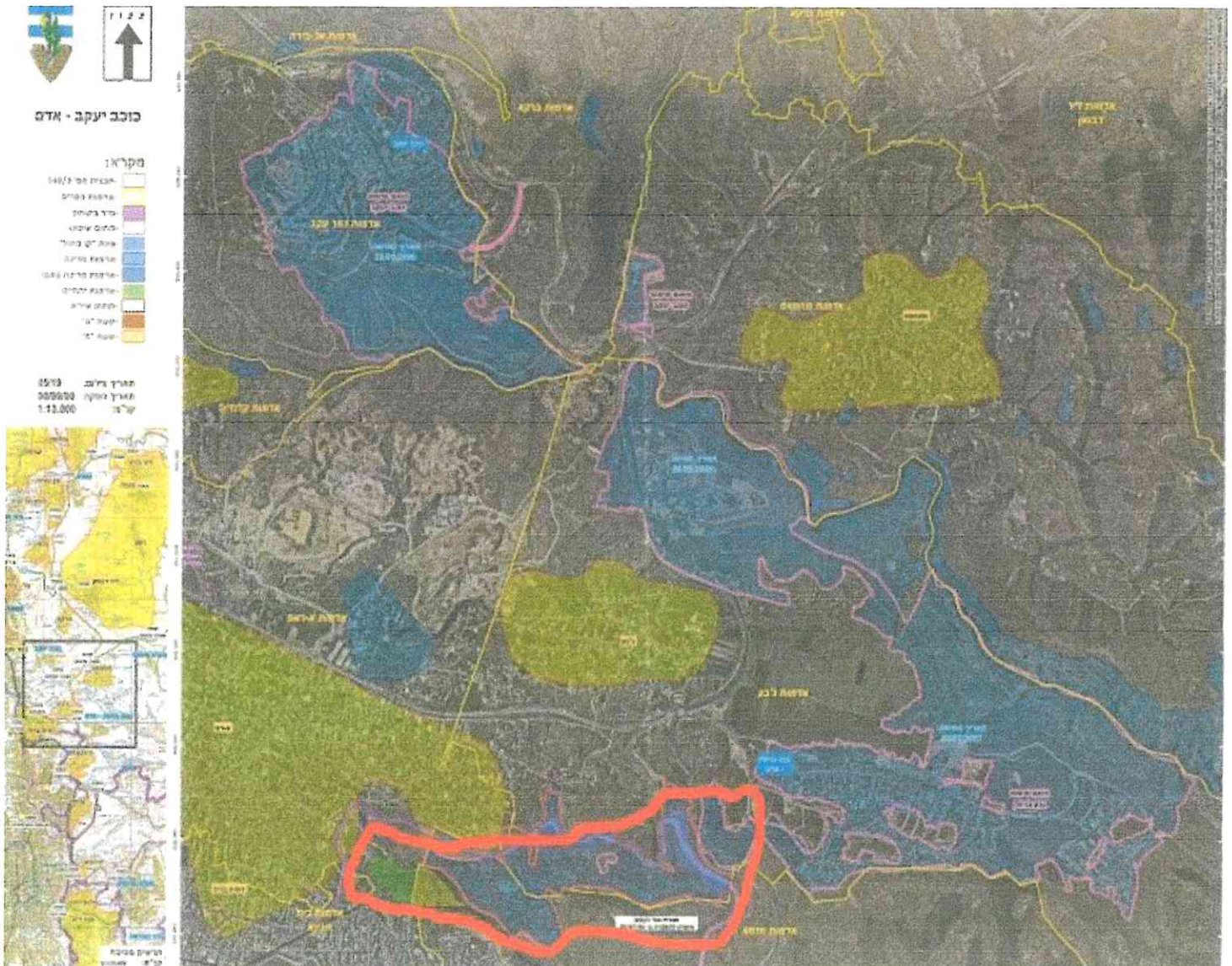
מדדום (פרט לרחוב הפרדס) וממערב, לא עלה בידי הרשויות להצביע על רצף חיבור לשכונה על בסיס מקרקעין של "רכוש ממשלתי";

55. אם כן, דרך הכניסה האפשרית היחידה לשכונה הנה מרחוב הפרדס, דרך זיקת המעבר בתכנית 1517. חיבור השכונה דרך רחוב הפרדס הוא למעשה תולייית החיבור החסרה לחיבור השכונה המתוכננת לתחומה המוניציפאלי של העיר ירושלים. דרכה יתאפשר החיבור התחבורתי של השכונה לשכונת נווה יעקב במסגרת פתרון המקובל (למיטב ידיעת המתנגדים) על עיריית ירושלים, אשר לא מתעוררים לגביו הקשיים המהותיים הנלווים לפתרונות התחבורתיים החלופיים שהוצעו עבור השכונה.

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833

WWW.NBLAW.COM

56. להבנת חשיבות הדברים, יובהר כי מדובר בשכונה הממוקמת באזור בעל חשיבות אסטרטגית ממדרגה ראשונה, המהווה חוליית חיבור בין התחום המוניציפלי של ירושלים לרצף יישובי עוטף ירושלים: גבע בנימין (אדם), מעלה מכמש, אזור התעשייה שער בנימין, כוכב יעקב, תל ציון ועוד, כפי שניתן לראות מהמפה שלהלן (עליה הוקף באדום תחום השכונה):



57. נקל להניח כי התכנון המוצע בתכנית נעשה תוך חוסר מודעות של הגורמים המקצועיים בעירייה, אשר קידמו את התכנית, לתכנון המאושר מעבר לקו הירוק בתחום תכנית 1517 ו/או לתכנון המקודם במסגרת תכנית 240, אשר אושרו / קודמו ע"י המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון – מועצת התכנון העליונה.

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833

WWW.NBLAW.COM

58. לעניין זה תשומת לב כי בתשריטי מצב מאושר ומוצע של התכנית המוצעת כלל לא הוצגה (ברקע) תכנית 1517, כך שהרציפות וההלימה התכנונית כלל לא נלקחו בחשבון לעת הפקדת התכנית.
59. בהתאמה יש להניח כי אף הועדה המחוזית לא היתה מודעת כי התכנית המוצעת תחסום למעשה את זיקת ההנאה למעבר ברכב שהוצעה בתכנית 1517 ובכך שאותה חסימה תאיין את המעבר לשכונה המתוכננת מצפון, כאשר כאן נחשוב ונדגיש כי זיקת ההנאה למעבר ברכב אשר סומנה בתכנית 1517 נעשתה לבקשת משרד הבינוי והשיכון ועפ"י דרישת המועצה האזורית מטה בנימין.
60. אשר על כן ובכדי לאפשר את ההתכנות להקמת השכונה, הנכם מתבקשים לתקן את התכנית באופן שיתאפשר החיבור בין רחוב הפרדס לבין השכונה (דרך זיקת ההנאה שסומנה בתכנית 1517).
61. להתנגדות זו מצורף תצהירו של מר מאיר נגה, מנכ"ל המתנגדת.

אלי וילצ'יק, עו"ד
בכבוד רב, רות צימנט, עו"ד
כהן, וילצ'יק ושות', עורכי דין

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, מאיר נגה, נושא ת"ז 027896984 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

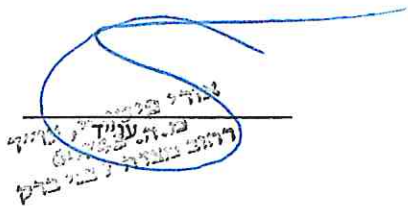
1. הנני מנכ"ל ס.ע.ן זהב בע"מ (להלן: "ס.ע.ן").
2. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות ס.ע.ן לתכנית מס' 101-0998393, "תוספת שימושים וזכויות ברחוב מעגלות הרב פרדס / צוקרמן, נווה יעקב".
3. הריני לאשר כי העובדות הכלולות בהתנגדות: והטענות הכלולים בה נכונים לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ולפי יעוץ משפטי ומקצועי שקיבלתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימה

אישור

הריני לאשר כי ביום 5.2.2024 הופיע בפניי מר מאיר נגה, שזיהה עצמו על-פי ת"ז 027896984 ולאחר שהוזהרתי אותו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.



1



תאריך: 30/01/2024

לכבוד
מר ישראל בולק
במייל: irbolak@gmail.com

הנדון: חו"ד תחבורתי נוה יעקב – יו"ש

אני החתום מטה, מהנדס ולד ליברטובסקי מחברת מהנדסים אייקס בע"מ, פתח תקווה, בעל תואר שני של פקולטה להנדסה אזרחית בטכניון - חיפה, בהתמחות הנדסת תנועה ותחבורה, בעל רישיון מהנדסים מס' 116857 ובעל תעודת הכרה במומחיות בתחום הנדסת תנועה ותחבורה.

התבקשתי ע"י מר ישראל בולק לחוות דעתי המקצועית לתכנון החיבורים המתוכננים לשכונת גבע החדשה – צפונית לנווה יעקב ולבחון את השפעת התכניות הסטטוטוריות על כך.

אני נותן חוות דעתי זו, במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי זו נערכה על ידי על סמך ידיעותי, הבנתי המקצועית וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנושא הנדון.



א. השכלה וניסיון מקצועי:

אלה פרטי השכלתי

בוגר הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בשנת 2003
במגמות הנדסת תנועה ותחבורה.

מחקר בנושא מערכות תחבורה חכמות-אלגוריתמים
לזיהוי אירועים בדרך מהירה בהנחיות של פרופ' שלום
הקרט.

בוגר הפקולטה להנדסה אזרחית אוניברסיטה טכנולוגית
באוקראינה בשנת 1997 בהתמחות תכנון מסילות לרכבות
כבדות.

בוגר קורס תסקירי בטיחות בחברת נתיבי ישראל בשנת
2007 בהתמחות בדיקת הפרויקטים תחבורתיים מכל
ההיבטים.

בוגר קורס השתלמות למהנדסים בשנת 2003 בהתמחויות
תכנון של הסדרי תנועה ורמזורים.

ואלה פרטי ניסיוני

חברת אייקס – מנהל כללי
החברה הלאומית לדרכים בישראל (מ.ע.צ) – ממונה הסדרי
תנועה. במסגרת התפקיד אני עסקתי בבדיקה ואישור תכנוני
הסדרי תנועה ורמזורים, התייעצות עם נציגי משטרת ישראל,
הפעלה וניהול יועצי תנועה, ביצוע ביקורות באתרי עבודה
וקידום פרויקטים של החברה.

חב' מת"י (מערכות תחבורה ירושלים) – מהנדס תנועה.
במסגרת התפקיד אני עסקתי בתכנון תנועה ורמזורים, ארגון
מחדש של תחבורה ציבורית באזור השרון, תכנון רמזורים עם
עדיפות פסיבית ואקטיבית לתחבורה ציבורית כולל רכבת
הקלה בירושלים.
בדיקת היתכנות של קווי BRT.

חב' נתן תומר הנדסה, מהנדס תנועה ותחבורה. במסגרת
התפקיד עסקתי בהכנת נספחי תנועה, כולל ניתוח ועיבוד
נתונים. תכנון הסדרי תנועה, תכנון כבישים ותכנון רמזורים.

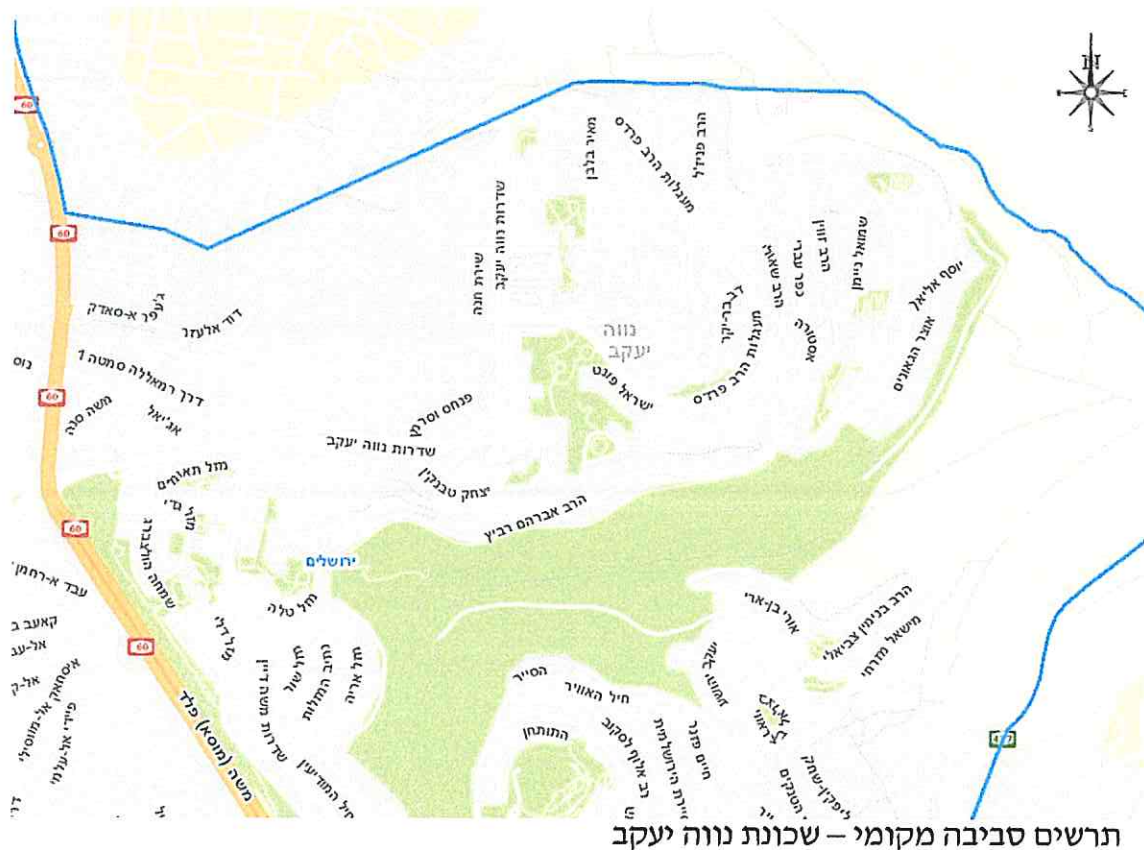
חב' דר' אליה בן שבת – מהנדס תנועה. במסגרת התפקיד
עסקתי בהצבות תנועה וסימולציית ביקושי נסיעות.

ב. תיאור הבדיקה ומטרתה:

מטרת הבדיקה הינה לבחון את ההשפעות התנועתיות של התכניות הסטטוטוריות המקודמות באזור תכנית שכונת גבע מצפון מזרח לשכונת נווה יעקב הקיימת.

ג. תיאור מצב קיים:

שכונת נווה יעקב הקיימת נמצאת בשטח שיפוט של מרחב ירושלים ונשענת בעיקרה על רחוב הרב פרדס ושדרות נווה יעקב המשמשים יחד כרחוב ראשי מאסף לשכונה.

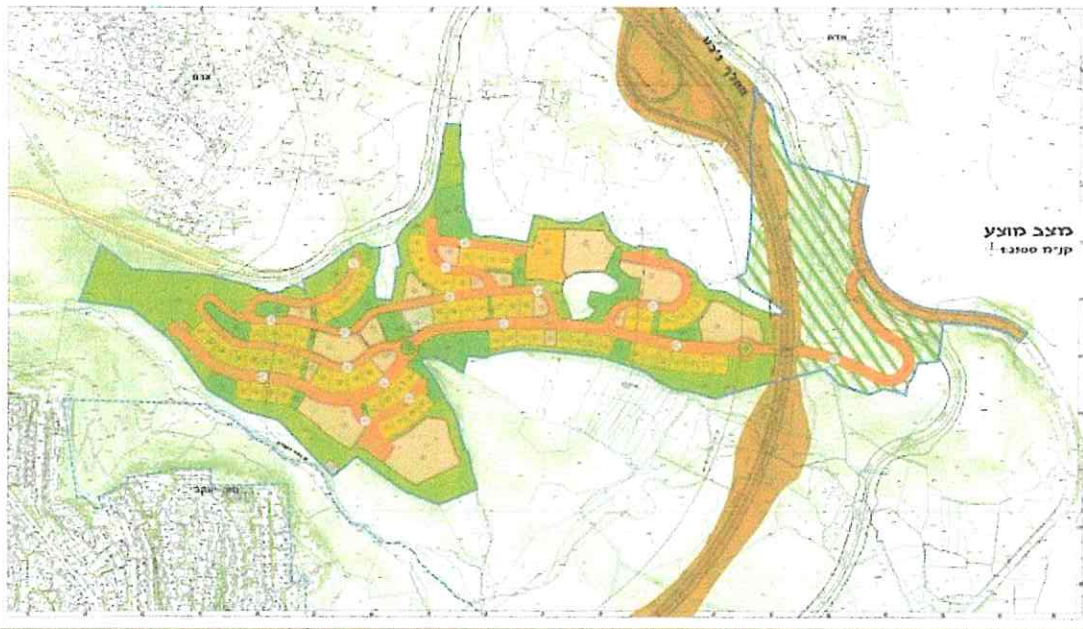


עניינה של בדיקתנו בחטיבת מקרקעין במעמד של רכוש ממשלתי (אדמות מדינה) בגודל של כ-580 דונם ועוד כ-100 דונם אדמות פרטיות של בעלים ישראלים הצמודים ממזרח ומצפון בתחום המועצה האזורית מטה בנימין שבאזור יהודה ושומרון, לשכונת נווה יעקב שבירושלים.

כאן.



בתחילת שנות ה-2000 שקד משרד הבינוי והשיכון על הכנת תכנית מיתאר מפורטת מס' 240/3 להקמת שכונה בת כ-1240 יחידות דיור השם "שכונת גבע" בחטיבת המקרקעין האמורה. הליכי התכנון ביחס לשכונה התקדמו לאישור התכנית להפקדה ביום 28.7.2004.

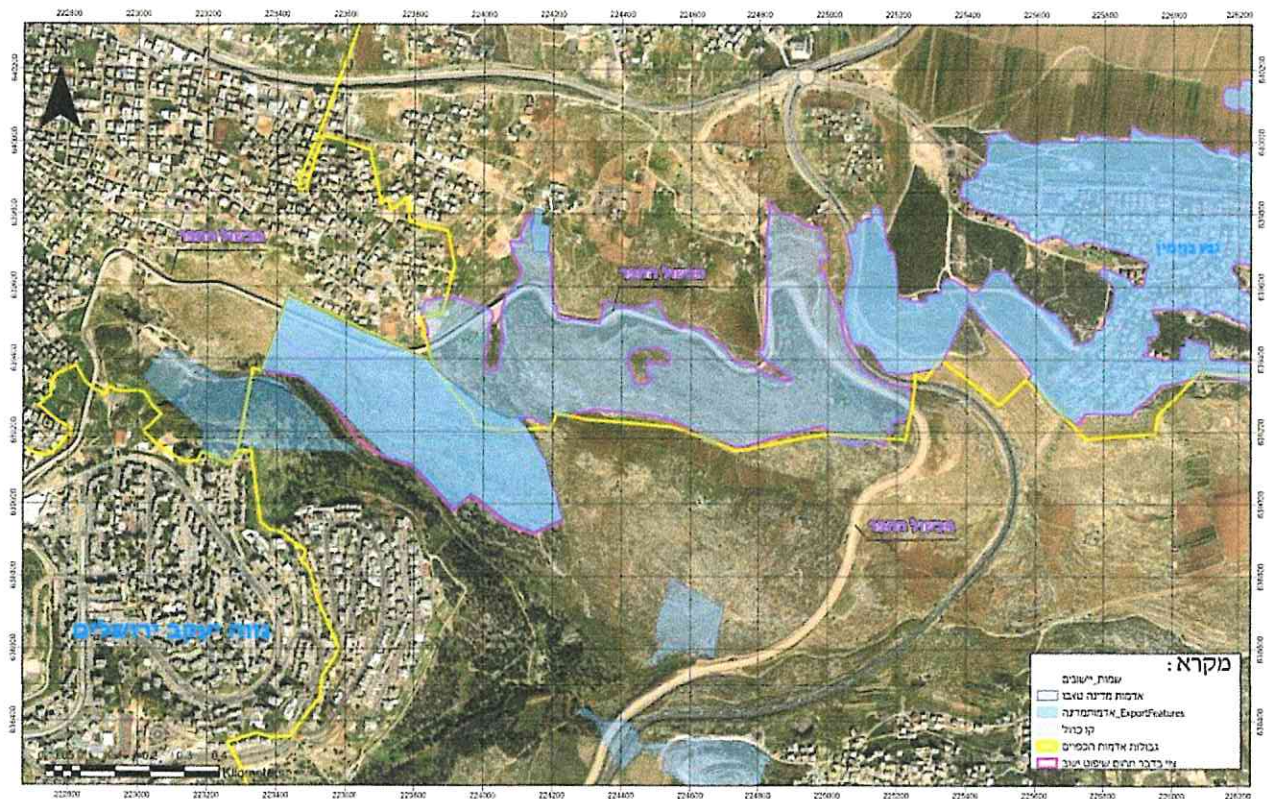


תשריט תב"ע 240/3

אבן הנגף המרכזית בדרך להשלמת התכנון הייתה לאורך כל השנים האלו הסוגיה התחבורתית, שכן השכונה המתוכננת "כלואה" מכל הכיוונים:

1. מצפון, השכונה נתחמת ע"י כפר א-ראם וגדר ההפרדה שהוקמה בין הכפר לבין שטח השכונה המתוכננת.
 2. מדרום וממערב, לא עלה בידי הרשויות להצביע על רצף חיבור לשכונה על בסיס מקרקעין במעמד של "רכוש ממשלתי".
 3. ממזרח, ניתוב התנועה מהשכונה יכול להתאפשר אך ורק בגשר עילי מעל גדר ההפרדה לכיוון כביש מס' 437 (ציר אדם-חיזמא) ומשם למחסום חיזמא העמוס ממילא או לתוך מערכת הדרכים הפנימית של היישוב גבע בנימין (אדם) – פתרונות להם מתנגדים הגורמים המיקצועיים והבטחוניים.
- הנה כי כן בחלוף כ-20 השנים מאז התנעת ההליכים לתכנון השכונה אנו ניצבים בפני מצב שבו אין פתרון להשלמת התכנון שניתן לזהות באופן.

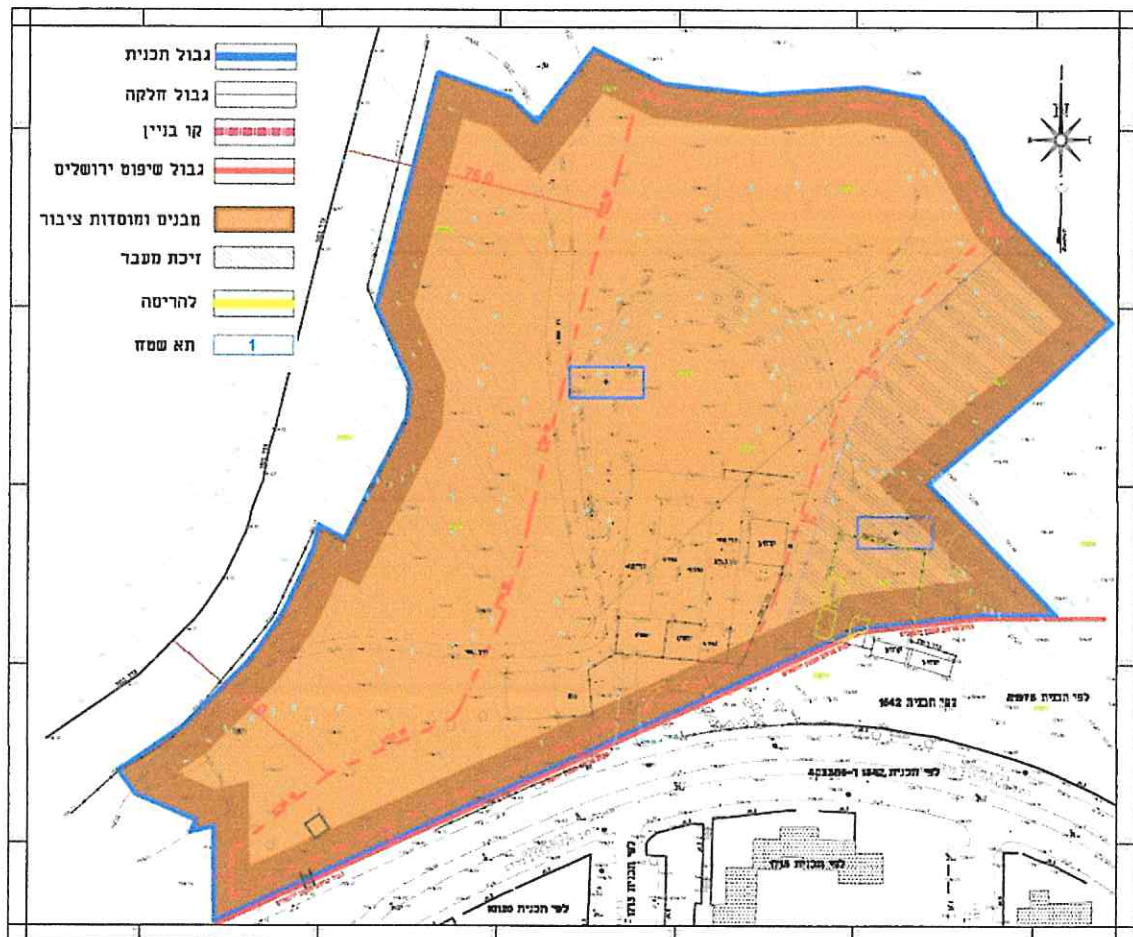
חיבור נווה יעקב - גבע בנימין (אדם)



תצ"א גדר ההפרדה המקיפה את אדמות המדינה ממזרח ומצפון

ד. תכניות סטטוריות המקדמות שינוי ייעוד בגישה מרח' הפרדס:

תכנית מפורטת מס' 1517/04/16 מבצעת שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למבני ציבור ומוסדות חינוך עבור עמותת "נאות יעקב" וקיבלה תוקף ב-19.9.23. התכנית מאפשרת גישה לרח' הפרדס מהחלק הצפוני.



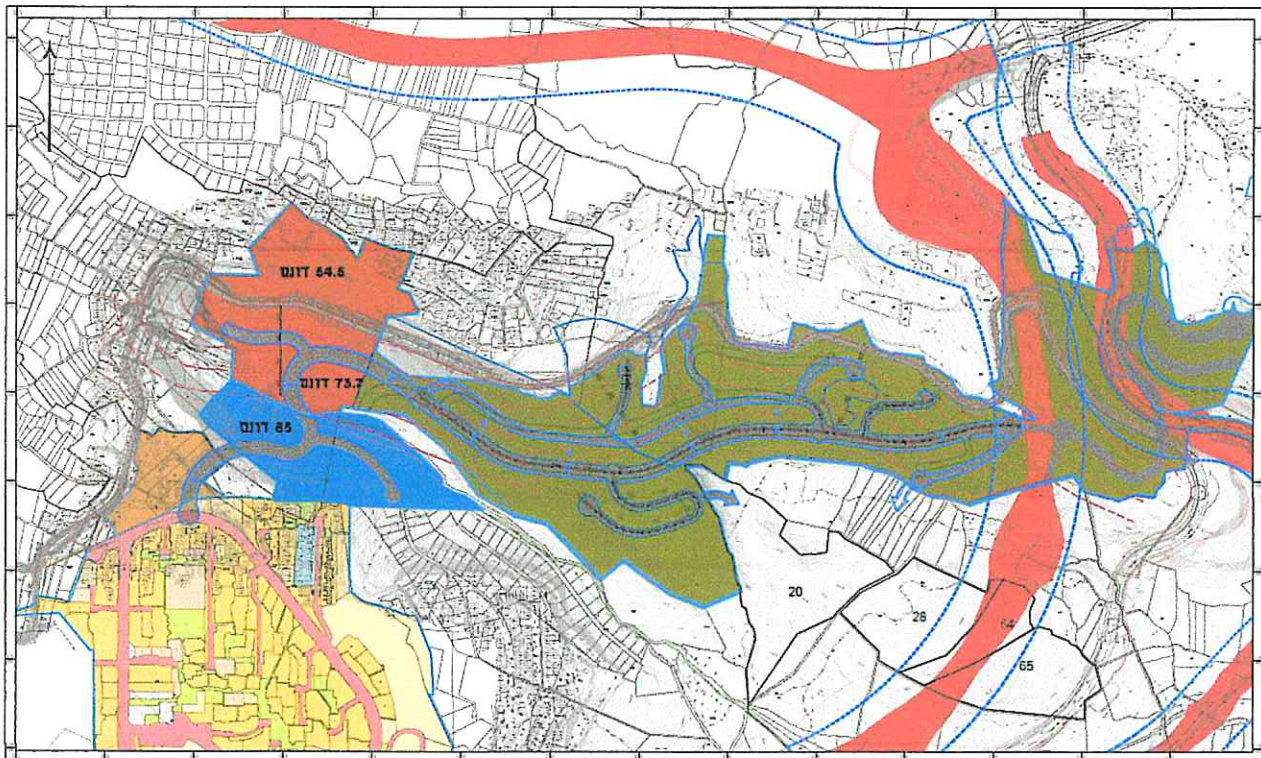
מצב מוצע תכנית מפורטת מס' 1517/04/16

חלקת "נאות יעקב" היא חוליית החיבור החסרה לחיבור שכונת גבע המתוכננת לתחום המוניציפלי של העיר ירושלים. דרכה יתאפשר החיבור התחבורתי של השכונה לשכונת נווה יעקב בירושלים במסגרת פתרון המקובל על עיריית ירושלים, שלא מתעוררים לגביה הקשיים המהותיים הנלווים לפתרונות התחבורתיים החלופיים שהוצעו עבור השכונה.

ה. השפעת תכניות סטטוריות:

תכנית שכונת גבע החדשה:

השכונה הנבדקת הינה שכונה מתוכננת מצפון מזרח לשכונת נווה יעקב הקיימת הצפויה לכלול כ-3000 יח"ד (בבניה רוויה וברמת צפיפות גבוהה יותר מהתוכנית המקורית שהוגשה ב-2004).

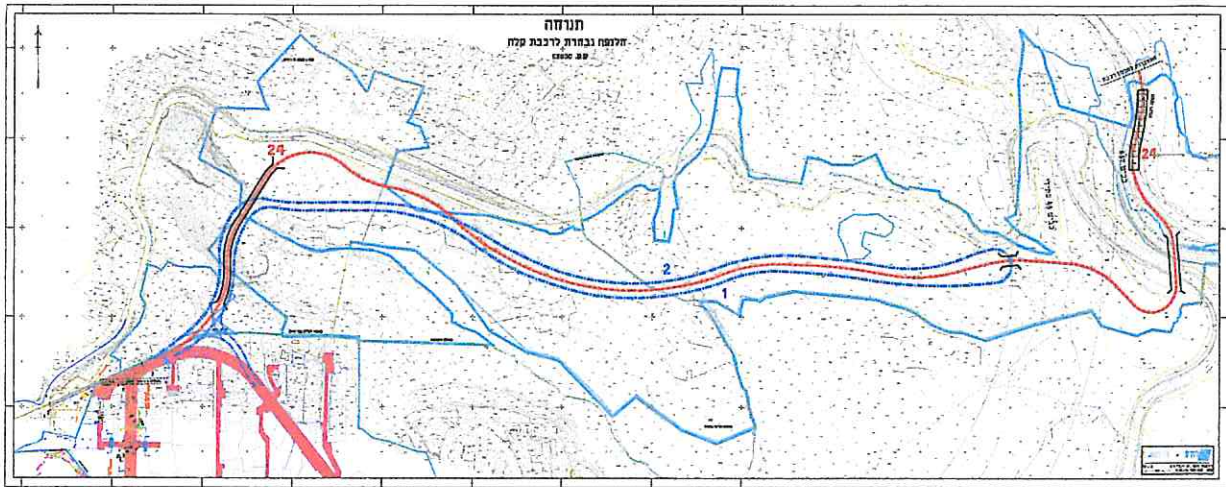


תכנית שכונת גבע המתוכננת

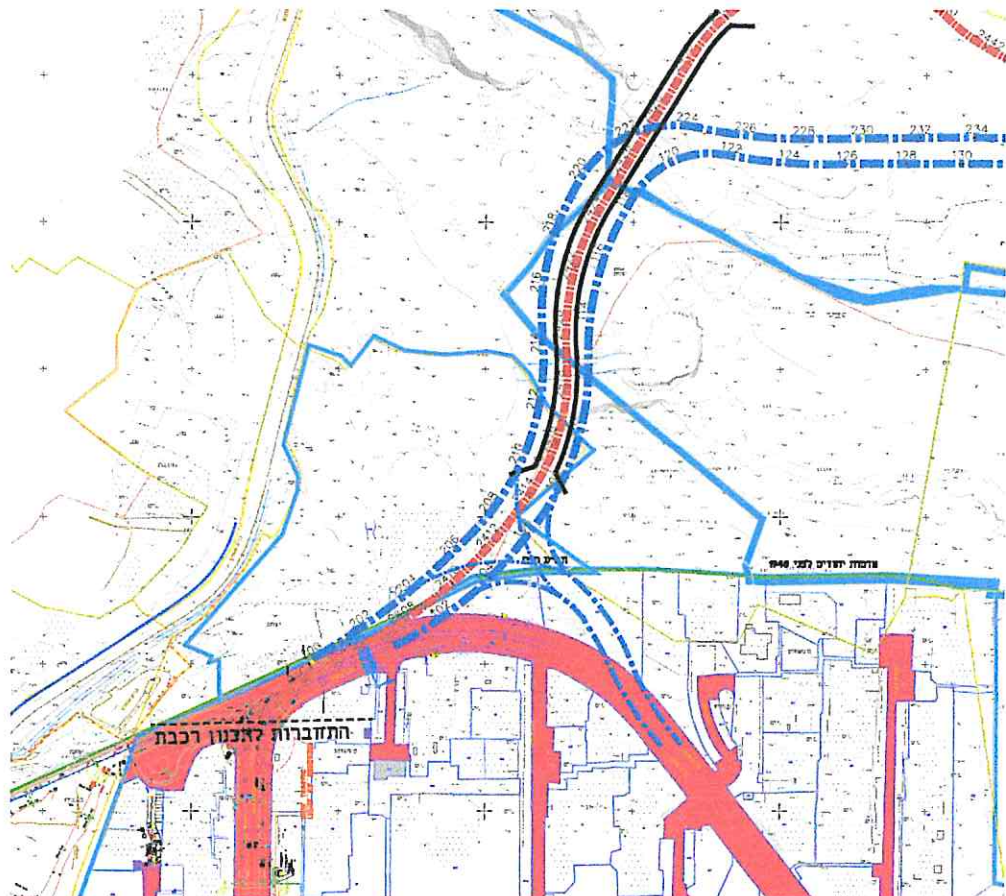
לטובת הסדרת התנועות לשכונה חדשה זו תוכננו רכבת קלה החוצה את התכנית ממזרח למערב, מפרידן בצד מזרח וחיבור דרומי לרח' הרב פרדס בשכונת נווה יעקב הקיימת.

ו. תכניות סטטוריות המקדמות שינוי ייעוד בגישה מרח' הפרדס:

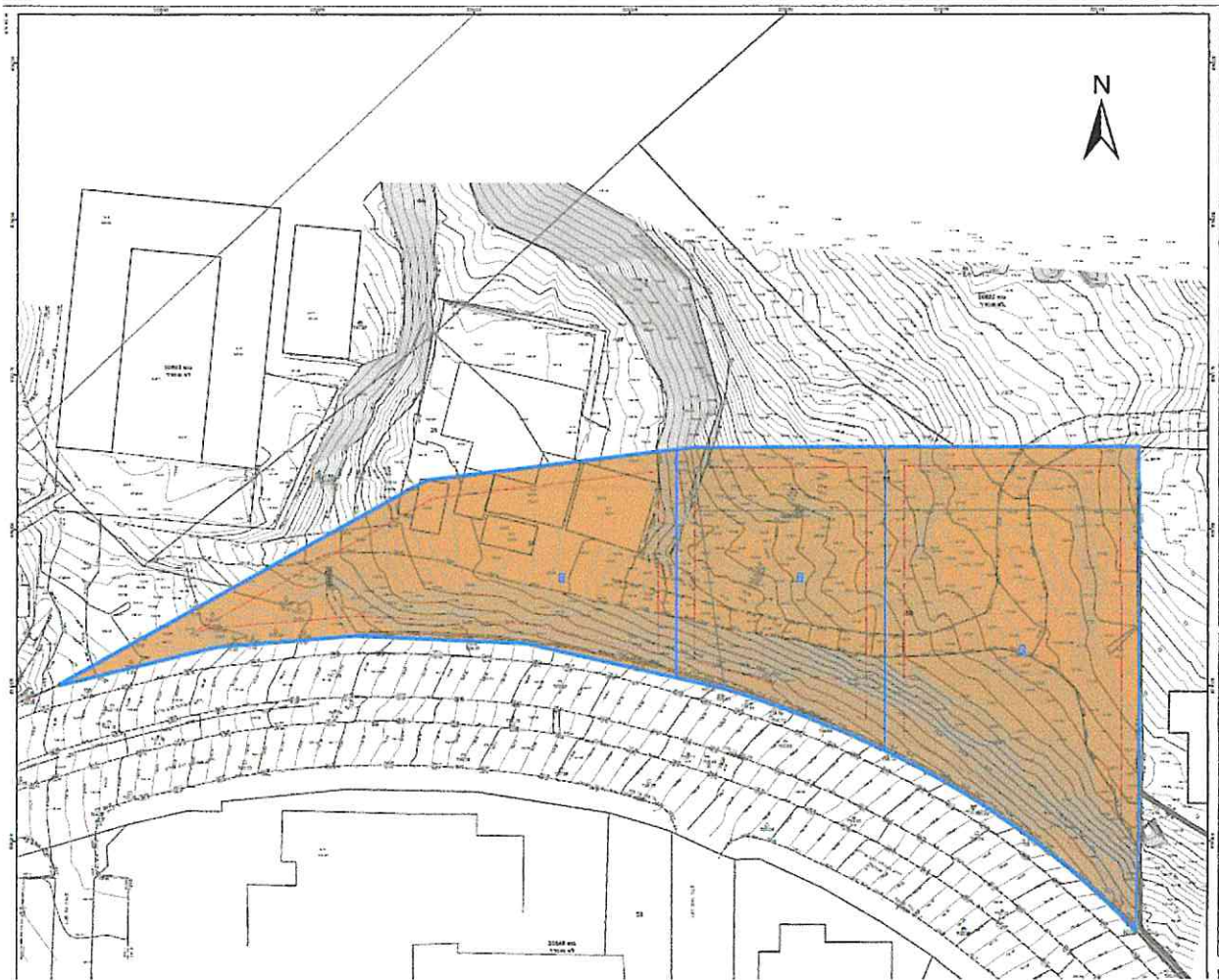
קיימת תכנית בשלב ראשוני לתכנון רכבת קלה בשכונה שגם היא מתחברת לרחוב הפרדס.



תנועה תכנית רכבת קלה בשכונת גבע המתוכננת

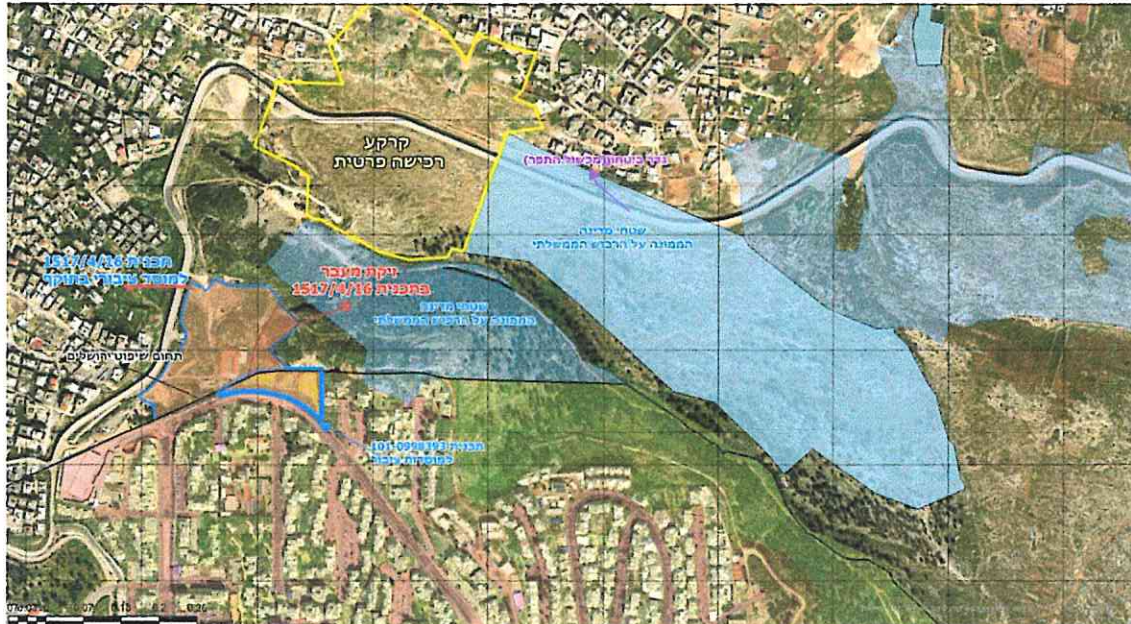


תנועה תכנית רכבת קלה בשכונת גבע המתוכננת – התחברות לרח' הפרדס



מצב מוצע תכנית מפורטת מס' 101-099839

סיכום והמלצות:



השכונה החדשה המתוכננת מתבססת על שתי כניסות, האחת ממזרח באמצעות מפרידן עם כביש 45 עתידי אשר מוקפא עקב גדר ההפרדה שנבנתה במקום ואין לדעת מתי ואם בכלל יוקם מפרידן זה, השנייה מדרום באמצעות מעגל תנועה עם רחוב הרב הפרדס אשר צפויה להתבטל בתכנית הסטטוטורית של עיריית ירושלים ולמעשה בכך לא תהיה גישה לכלי הרכב לשכונה הנ"ל.

המלצתנו היא להשאיר חיבור (לפחות באופן ראשוני אך גם קבוע) לרח' הפרדס ולשם כך יש לשנות את התכנית הסטטוטורית המקודמת בסמיכות לרח' הפרדס ולתכנן בהן כביש גישה לחיבור השכונה החדשה.

בכבוד רב,


 אינג' וליד ליברטובסקי
 מהנדס תנועה ותחבורה
 רשיון 116857
 חברת אייקס בע"מ

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בבני ברק ביום 12 לחודש יולי 2023

ב י ן

1. נאות יעקב ע.ר. 580577997
מרח' חפץ חיים 27, ירושלים

2. חיים פינקלשטיין ת.ז. 027302538
רחוב פרדס 17, ירושלים

(שניהם יחד ולחוד יקראו להלן: "הבעלים")

מצד אחד

ו ב י ן

מאיר נגה ת.ז. 027896984

מרחוב רמב"ן 10 ירושלים

(להלן: "היזם")

מצד שני1. פרשנות/הגדרות

1.1. בחוזה זה יהיו למונחים הבאים המשמעויות המופיעות לצידן, אלא אם נאמר במפורש אחרת בחוזה זה או אם ההקשר שבהם הם מופיעים מצריך פרוש אחר:

1.1.1. "המקרקעין": חלקות 28,29,43,44,45,46 בגוש 3 בבית חנינא (מספר גוש ישראלי 30603) מוקע "אבו מאלק", כל החלקות המצויות בשטח C באזור יהודה ושומרון. המקרקעין בחלקות הנ"ל רשומות בלוח הזכויות במנהל אזרחי, בית אל, בשטח של 30 דונם לפי הפירוט הבא: חלקה 28 בשטח 6,499 מ"ר, חלקה 29 בשטח 7,299 מ"ר, חלקה 43 בשטח 900 מ"ר, חלקה 44 בשטח 5,599 מ"ר, חלקה 45 בשטח 4,949 מ"ר, חלקה 46 בשטח 5,611 מ"ר.

1.1.2. "הממכר": שטח מהמקרקעין המיועד לסלילת כביש ומעבר אשר יאפשר גישה מלאה למקרקעין בבעלות היזם ו/או חברה שבבעלותו, (להלן: "מקרקעי היזם"), וייסלל ברוחב של מספר נתיבי תחבורה בהתאם ובכפוף לדרישת משרד התחבורה ויתר הרשויות. גודלו ומיקומו של שטח הממכר אורכו ורוחבו יופיעו בנספח הבינוי המצורף לתב"ע מס' 1517-4-16 ובהתאם לדרישת הרשויות ולהחלטת יועץ תנועה שייבחר על ידי היזם (להלן "אישור הרשויות"). ככל ויידרש שינוי כלשהוא בנספח הבינוי, הוא ייעשה בהסכמת הבעלים בכתב.
נספח הבינוי שיוגש לתב"ע 1517-4-16 ובו מוגדרים שטח הממכר ושטח הבינוי לתלמוד תורה מצורפים כנספח 1 להסכם זה.

1.1.3. "מועד המסירה": מועד קבלת היתר בניה לסלילת הכביש בפועל.







1.2. כותרות השוליים בחוזה זה הינן לנוחיות הקורא בלבד ואין להשתמש בהן לפרשנות.

1.3. המבוא לחוזה זה והנספחים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד ממנו כאילו נכללו בו במפורש.

הואיל: והבעלים מצהיר כי הינו זכאי להירשם כבעלים והמחזיק הבלעדי של המקרקעין ובכללם של הממכר.

והואיל: והבעלים מצהיר בזאת כי ישתף פעולה עם היזם ויאפשר גריעת שטח הממכר מן המקרקעין לטובת סלילת הכביש.

והואיל: והיזם מצהיר בזאת כי הוא מעוניין לקנות מהבעלים המחזיק במקרקע את החלק הנדרש לו לטובת הכביש וכי יש לו את היכולת הכלכלית לשלם את התמורה המוסכמת בחוזה זה.

והואיל: וידוע לבעלים בהתאם להודעה שקיבל מהיזם, כי היזם רכש את מקרקעי היזם, על סמך התחייבות זו של הבעלים.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

2. התחייבויות והצהרות הצדדים

2.1. הבעלים מצהיר ומתחייב בזה כלפי היזם כדלקמן:

2.1.1. כי הינו המחזיק הבלעדי וזכאי להירשם כבעלים של המקרקעין וכי לפי מיטב ידיעתו אין כל מניעה כי יגרעו זכויותיו במקרקעין לצורך סלילת הכביש בממכר, בכפוף לאישור הרשויות.

2.1.2. כי לא קיימת כל מניעה על פי דין ואו הסכם ואו התחייבות מכל מין וסוג שהוא לגריעת הממכר מהמקרקעין.

2.1.3. בכפוף לאמור בסעיף 2.1.5 להסכם זה, למסור את הממכר לצורך סלילת הכביש במועד המסירה כמפורט בחוזה זה להלן כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ.

2.1.4. כי שילם לנאסר עהאד אבו אלחגי, (להלן: "מוכר המקרקעין") את מלוא התמורה הנקובה בהסכם מיום 26.10.15 למעט הסך של \$ 1,000,000 (מיליון דולר), (להלן: "יתרת התשלום").

2.1.5. היזם מצהיר כי בדק את הממכר ואת מצבו הפיזי, התכנוני כי ידוע לו שקיימים מספר פולשים על חלק מהממכר וכי קיים כנגדם פסק דין פינוי, וכי בכפוף לקיום התחייבויות הבעלים נשוא חוזה זה, מצהיר כי הממכר מתאים למטרותיו.

2.1.6. הסכם זה מחייב את הצדדים ואת חליפיהם.

3. תמורה

3.1. הבעלים מאשר כי עובר לחתימת הסכם זה, שולם על ידי היזם סך של 160,000 ש"ח ששימשו בין היתר עבור עלויות שנדרשו לעריכת תביע 1517-4-16.

- 3.2 עם קבלת "מתן תוקף" לתב"ע 1517-4-16 מהועדה הרלוונטית במנהל אזרחי, יעביר היזם סך נוסף של 90,000 ₪ (תשעים אלף ש"ח) לפקודת הבעלים 1.
- 3.3 במועד המסירה ישלם היזם לבעלים 1, תשלום בסך 1,000,000 ₪, (מיליון ₪).
- 3.4 הבעלים יעביר לקונה חשבונית מס כחוק כנגד כל העברה כאמור.
- 3.5 בנוסף, לבעלים 2 תינתן האפשרות לקבל הנחה בסך של 800,000 ₪ עבור כל דירה ברכישת 2 דירות שייבנו במקרקעי היזם.

4. מיסים ותשלומים

- 4.1 מס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם, ישולם על ידי היזם ישירות לרשויות המס, במועד החוקי לכך.
- 4.2 אגרות הרישום הנדרשות לרישום זכויות היזם בקרקע במנהל האזרחי בית אל, ישולמו על ידי היזם.
- 4.3 מס שבח החל על העסקה ככל ויחול, ישולם על ידי הבעלים במועד החוקי לכך.

5. הפרות

- 5.1 הצדדים מסכימים בזה כי התחייבויותיהם בסעיפים דלעיל הנן התחייבויות עיקריות אשר הפרתן או הפרת חלק מהן או כל אחת מהן בנפרד ובהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 5.2 במקרה ואחד הצדדים יפר חוזה זה הפרה יסודית ישלם הצד המפר לצד המקיים סך של 250,000 ש"ח כפיצויים קבועים, מוסכמים ומוערכים מראש. הצדדים מאשרים כי סכום הפיצוי המוסכם נקבע על ידם בזהירות תוך הערכה זהירה ושקולה של הנזק הצפוי לנפגע מחמת הפרתו היסודית של החוזה.
- 5.3 אין בסעיף זה משום מניעה מאת צד המקיים חוזה זה, לתבוע ולקבל ביצוע בעין של חוזה זה על כל סעיפיו ותנאיו או לתבוע נזק כלשהוא שנגרם לו.
- 5.4 איחור במילוי התחייבויות מי מהצדדים עפ"י הסכם זה אשר יגרם כתוצאה משביתה ו/או מהשביתה ו/או מעיצומים במשק, ו/או במשרדי הממשלה הרלבנטיים לעסקה לא יחשב כהפרתו של הסכם זה וידחה את מועד ביצוע החיוב ואת ההתחייבות השלובה בו בהתאם.
- 5.5 מוסכם כי הבעלים אינו מחוייב לרשום את הממכר על שם הבעלים וכי אי רישום הממכר על שם הבעלים, לא יהווה הפרת הסכם זה.

6. שונות

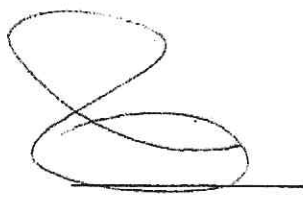
- 6.1 הסכם זה ממצה את יחסי הצדדים בכל הנוגע לנושאו וכל שינוי תוספת או תיקון לא יחייבו אא"כ נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים.
- 6.2 הצדדים מתחייבים לחופיע בעצמם או על ידי מיופי כוחם, בכל עת שידרשו על-ידי עוה"ד, ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם מימוש התחייבויותיהם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ו/או נוהל ו/או דרישות כל גורם מוסמך אחר.
- 6.3 שטח הממכר יכול ויהיה מוחלף בשטח אחר חליפי ככל והרשויות תדרושנה זאת תידרש לכך הסכמת הבעלים בכתב. הצדדים יפעלו להתאמת שטח הממכר לפי דרישת הרשויות כאמור במועד בו תיוודע להם דרישת הרשויות הסופית כאמור.
- 6.4 ידוע לבעלים כי היזם מיוצג על ידי עו"ד והוא רשאי לעשות כן.

7. כתובות

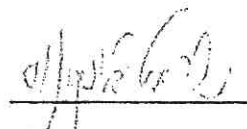
- 7.1 כתובות הצדדים לעניין חוזה זה יהיו כמפורט ברישא לחוזה זה.

7.2. כל הודעה שתימסר בדואר רשום על ידי אחד הצדדים תיחשב כאילו נתקבלה כעבור 72 שעות מיום שנשלחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום


היזם


הבעלים 2

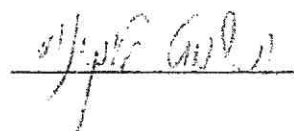

הבעלים 1


להסכם זה.

ת.ז. 029006079
בהתאם הבעלים

ת.ז. וטוואן אלסן נרצ
לקיום התחייבויות הח"מ
אנו הרבים





ת.ז. _____

ת.ז. _____

אני הח"מ
ערבים לקיום התחייבויות היזם בהתאם להסכם זה.

3

משרד
הבריאות
הרפואה
הציבורית

כ"ד בתמוז תשפ"ג 13.7.2023

לכבוד
מר רפול אנגל
מועצה איזורית מטה בנימין

הנדון : תבע 1517/4/16

בהמשך לפגישתנו בלשכת ראש המועצה ולבקשתכם הרינו לאשר כי קיים הסדר עם עמותת נאות יעקב ע"ר 580577997 אשר הגישה את תב"ע 1517/4/16 על כך שאישור התב"ע לא ימנע כביש ומעבר לשכונה המתוכננת בין שכונת נווה יעקב לכביש 437 וכי בניית ה"תלמוד תורה" של העמותה יהיה באופן כזה שיאפשר את מעבר הכביש בצורה מיטבית.

תלמוד תורה
"מנחת חינוך"
שנ"י נאות יעקב
580577997
עמותת נאות יעקב ע"י הרב ישראל גליסקנס

בברכה,

מאיר נגה, מ.ע.ו. - דהב בע"מ