

שלום רב אני גר בדרך חברון ירושלים בבנין 108 משנת 2000 והבנין הוא משנת 1994 שעומד בתקן הישראלי נגד רעידת אדמה וכולל מרחב מוגן דירתי בכל דירה ולכל דירה חניה פרטית ואין שום צורך שהבנין ייכלל בתוכנית פינוי בינוי ממשלתית.

היזם צירף אותנו לשיכון 110 הצמוד המיועד לפינוי בינוי שנמצא בכלל בחלקה שונה 84. ויש לציין שיש בסך הכל 3 מבנים בחלקה 107 ו 1 מבנה בחלקה 84, ולא 2 כפי שכתבתם בהודעת ההריסה שלכם.

ברצוני לציין שאיני נגד התחדשות עירונית אלא נגד היזם שלא נבחר על ידי מכרז מסודר וחוקי למרות שהוא טוען שנבחרו נציגים על ידינו מה שלא נכון ואין להם חתימות שלנו או יפוי כוח מצידנו. ועלי לציין שאנו מצידנו לא בחרנו ביזם הזה ולא בעורך הדין שלו שהוא הביא ביוזמתו, ובהסכם שניכתב רק על ידם בלי השיתתפות שלנו, ואין לנו אמון בו.

ובנוסף, התכנית שהיזם מציג מריעה אותנו במקום להשביח את הנכס, על ידי בניית חנויות במקום דירות גן שלנו, ובנוסף אני לא מעוניין לגור במקום שעומדים מגדלים בני 36 ו-10 קומות שבקומת קרקע יהיו חנויות ומסעדות וקומה א' - וב' משרדים כי זה מוריד ברמת החיים שלנו ויגרום לזיהום חמור מאוד בשכונה. ואם כבר יוחלט על התחדשות עירונית שזה יהיה בהסכמתנו המלאה ולא בחטף על ידי היזם

התנאים שהוצגו על ידי היזם מאוד לא חיוביים לנו למרות המיקום ברחוב ראשי שעליו בונים הרקבת הכלה שמוסיף לפחות 15% על הערך המבנים, ובמרחק ההליכה של 30 דקות מהכותל ו-20 דקות ממרכז העיר. ההצעה שלו מורידה את ערך הנכס שלנו ומזלזלת בנו.

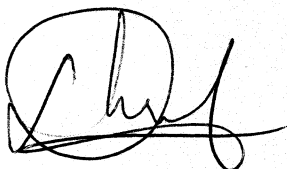
היזם לא הציג שום ערבות בנקאית לפרויקט הזה, מה שלא מרגיע אותנו כלל.

כי הוא מתכנן למכור את החתימות שלנו לחברה אחרת בלי להגיד לנו איזו ובלי לתת גם ערבות בנקאית.

תחום הנדל"ן נמצא במשבר חמור מאוד ואיננו רוצים להיות קורבנות של היזם הזה שמסתכן שלא יקנה מאיתנו את הדירות שלנו במחיר סביר או ישלם את דמי השכירות שלנו במהלך הבנייה, כפי שקורה כיום בפרויקטים רבים בישראל. ולהישאר ברחוב ללא דירה.

וזאת הסיבות שאנו רוצים קריאה אמיתית וחוקית למכרז חדש.

תודה מראש



שלום רב אני גר בדרך חברון ירושלים בבנין 108 משנת 2000 והבנין הוא משנת 1994 שעומד בתקן הישראלי נגד רעידת אדמה וכולל מרחב מוגן דירתי בכל דירה ולכל דירה חניה פרטית ואין שום צורך שהבנין יכלל בתוכנית פינוי בינוי ממשלתית. היזם צירף אותנו לשיכון 110 הצמוד המיועד לפינוי בינוי שנמצא בכלל בחלקה שונה 84. ויש לציין שיש בסך הכל 3 מבנים בחלקה 107 ו 1 מבנה בחלקה 84, ולא 2 כפי שכתבתם בהודעת ההריסה שלכם.

ברצוני לציין שאיני נגד התחדשות עירונית אלא נגד היזם שלא נבחר על ידי מכרז מסודר וחוקי למרות שהוא טוען שנבחרו נציגים על ידינו מה שלא נכון ואין להם חתימות שלנו או יפוי כוח מצידנו. ועלי לציין שאנו מצידנו לא בחרנו ביזם הזה ולא בעורך הדין שלו שהוא הביא ביוזמתו, ובהסכם שניכתב רק על ידם בלי השיתתפות שלנו, ואין לנו אמון בו.

ובנוסף, התכנית שהיזם מציג מריעה אותנו במקום להשביח את הנכס, על ידי בניית חנויות במקום דירות גן שלנו, ובנוסף אני לא מעוניין לגור במקום שעומדים מגדלים בני 36 ו-10 קומות שבקומת קרקע יהיו חנויות ומסעדות וקומה א' - וב' משרדים כי זה מוריד ברמת החיים שלנו ויגרום לזיהום חמור מאוד בשכונה. ואם כבר יוחלט על התחדשות עירונית שזה יהיה בהסכמתנו המלאה ולא בחטף על ידי היזם

התנאים שהוצגו על ידי היזם מאוד לא חיוביים לנו למרות המיקום ברחוב ראשי שעליו בונים הרקבת הכלה שמוסיף לפחות 15% על הערך המבנים, ובמרחק ההליכה של 30 דקות מהכותל ו-20 דקות ממרכז העיר. ההצעה שלו מורידה את ערך הנכס שלנו ומזלזלת בנו.

היזם לא הציג שום ערבות בנקאית לפרויקט הזה, מה שלא מרגיע אותנו כלל. כי הוא מתכנן למכור את החתימות שלנו לחברה אחרת בלי להגיד לנו איזו ובלי לתת גם ערבות בנקאית.

תחום הנדל"ן נמצא במשבר חמור מאוד ואיננו רוצים להיות קורבנות של היזם הזה שמסתכן שלא יקנה מאיתנו את הדירות שלנו במחיר סביר או ישלם את דמי השכירות שלנו במהלך הבנייה, כפי שקורה כיום בפרויקטים רבים בישראל. ולהישאר ברחוב ללא דירה.

וזאת הסיבות שאנו רוצים קריאה אמיתית וחוקית למכרז חדש.

תודה מראש

**תצהיר זה אינו מהווה החלטה שיפוטית או אישור מכל סוג שהוא.
אישורו של תצהיר זה אינו מהווה ראיה לכך שהאמור בו הוא אמת.**

מצהיר 1 : אני הח"מ שם פרטי שם משפחה מספר זהות 0.1.3.6.8.0.9.2.0

לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק
באם לא אעשה כן מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

4-11-24
תאריך

למילוי ע"י מורשה אימות חתימה

אני הח"מ _____ שם פרטי _____ שם משפחה _____ תפקיד _____ יחידה _____

מאשר בזה כי ביום 4.11.24 הופיע/ה בפני בית המשפט ה
 מר/צ' א. פ. ג. {מצהיר 1} _____, שזיהיתנו לפי _____ {מצהיר 2}

מס' זהות 0136807 $\{ \text{מצהיר 1} \}$

ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

חתימת המאשר

מ. 2 מ. 1 מ.
תאריך

13 בנובמבר, 2024
יום שני, י' בחשוון התשפ"ה

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

בשליחות ובאופן מקוון

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות עצמית

תכנית מופקדת מס' 101-1133180: התחדשות עירונית דרך חברון 108-110, ירושלים

בשם מרשתנו, אסדן ישראל בע"מ (ח.פ. 513727172), יזמת ומגישת התכנית המופקדת שבנדון מס' 101-1133180: התחדשות עירונית דרך חברון 108-110, ירושלים, הרינו מתכבדים להגיש התנגדות עצמית.

נדגיש כבר עתה בפתח הדברים, ולו להסרת ספקות, כי מרשתנו מעוניינת בתכנית המוצעת ומברכת על הפקדתה. המדובר, כידוע, בתכנית חשובה ורצויה להתחדשות עירונית (מתווה פינוי בינוי) באזור המשווע לכך, ולצורכי מסמך זה למותר שנרחיב עוד בעניין.

יחד עם זאת, למען הזהירות, במבט לעתיד לבוא בפריזמה של "תכנון חושב רישוי" (בעיקר השלמת ההליך שיידרש לצורכי רישום), פנתה מרשתנו למודד מוסמך ומוכר בתחום – מר מיכאל בטקילין, מחברת מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ, על מנת שיבחן את הוראות התכנית המופקדת ויעביר הערותיו. עקב בדיקתו עלו הנקודות הבאות, טכניות בעיקרן, אותן נבקש מכבוד הוועדה לתקן ולחדד בהוראות התכנית ובנספחיה, במטרה ליתר שאלות ותהיות שמא תתעוררנה בהמשך הדרך. ונפרט:

ראשית, מבוקש לעדכן את זכויותיה הקנייניות של חברת החשמל לישראל בע"מ, במגרשים 2 ו-3 "מצב יוצא" שבטבלת האיזון וההקצאה המצורפת לתכנית. נסביר:

כידוע, טבלת ההקצאה והאיזון צריכה להכיל "רשימה של כל בעלים רשום או חוכר לדורות רשום בכל חלקה ובכל מגרש המשתתפים באיחוד ובחלוקה (בשורות) ואת פרטיהם במצב הנכנס, פרטי ההקצאה להם במצב יוצא ואת תשלומי האיזון (בעמודות)". (סעיף 4.2 לתקן שמאי 15.0: פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, אפריל 2008).

נכון להיום, לחברת חשמל לישראל בע"מ זכות בעלות רשומה בתת-חלקה 24, חלקה 107 גוש 30001 – כפי שמפורט נאמנה "במצב נכנס" שבטבלת האיזון וההקצאה (שם, שורה מס' סידורי 105). על כן, מבוקש לתקן בהתאם בהמשך השורה תחת עמודות "מצב יוצא", כך שיצוין גם חלקה היחסי של החברה בשטח הרלוונטי שבמגרשים 2 ו/או 3 המתוכננים בתכנית המופקדת, ומנגד לתקן את חלקם היחסי של יתר הבעלים (בסך הכול 100% בעלות).

שנית, מבוקש לגרוע מעמודת "יעוד המגרש המוקצה" שבטבלת האיזון וההקצאה המצורפת לתכנית, את אומדן ההיטל ואומדן הנפח אשר צוינו לגבי מגרשים 4A, 5A, ו-6A. נסביר:

האומדנים המדוברים אינם רלוונטיים ליעוד המגרשים, אינם נדרשים להימצא בטבלה, ומהותי עוד יותר – חושבו בצורה גראפית כך שממילא הדיוק הסופי נעדר מהם. נפח והיטל המגרשים יקבעו קונקלוסיבית בשלב עריכת התכניות לצורכי רישום (תצ"ר ו-תמ"ר), בכפוף לכל דין ובפרט פקודת המדידות והתקנות השונות אשר תוקנו מכוחה. בשלב זה ועל מנת שלא לחייב בעתיד צורך בתיקון התכנית, מבוקש לגרוע את האומדנים הללו מהטבלה.

שלישית, מבוקש לגרוע מעמודת "תשלומי איזון" שבטבלת האיזון וההקצאה המצורפת לתכנית, את הערת הרישום על שם עיריית ירושלים (שם, שורה מס' סידורי 106). תחת זאת מבוקש להפנות אך ורק להערה (2) שבתחתית הטבלה, אשר תנוסח מחדש באופן הבא: "הבעלות בחלק הציבורי במגרש תעבור לידי הרשות המקומית עם רישום בית משותף ועל פי כל דין.". בהקשר זה יודגש המובן מאליו: קודם לרישום הבית המשותף אין אפשרות לרישום זכות זו, ומכאן התיקון המבוקש למניעת אי-בהירות.

עד כאן התיקונים המבוקשים בתכנית המופקדת.

ההתנגדות עצמה אינה נתמכת בתצהיר, באשר מהותה טכנית (תיקוני נוסח) וללא פן עובדתי כלשהו. אם וככל שבכל זאת יידרש תצהיר תומך על ידי הוועדה הנכבדה, יצורף כזה בהמשך.

אשר על כן; כבוד הוועדה המחוזית מתבקשת לקבל התנגדות עצמית זו, לתקן בהתאם את הוראות התכנית המופקדת ונספחיה, ולאחר מכן לפרסמה כדין למתן תוקף.

בכבוד רב ובברכה,
איל תיאודור שרון, עו"ד
הרצוג, פוקס, נאמן ושות', עורכי-דין
ב"כ המתנגדת



העתק: כבוד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים.