

ברקוביץ' מרדכי, משרד עורכי דין

Berkovitch Mordechai, Law Office

Mordechai Berkovitch,
Dr. Haim Zandberg
Opher Gamliel
Mordechai Haim Marcovits

Advocate
Advocate
Advocate
Advocate

עורך-דין
עורך-דין
עורך-דין
עורך-דין

מרדכי ברקוביץ',
ד"ר חיים זנדברג,
עופר גמליאל,
מרדכי חיים מרקוביץ',

ירושלים; 18 נובמבר שנת 2024;

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1 (בנין גינרלי)

ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1245778
גוש: 30050 חלקה 71

בשם של מרשיי, ה"ה עדיקה צדיק ו-4 אחיו הנוספים מירושלים, הננו מגישים
בזאת את התנגדותם לתוכנית שבנדון, כדלקמן:

א. מבוא

1. המתנגדים כולם, הם דיירים מוגנים בשותפות, על פי חוזה שכירות מוגן משנת 1981, אשר נערך בין השוכרים המתנגדים, לבין עזבון המנוח אפרים קוקיה ז"ל ויורשיו. כמו כן נערכה תוספת להסכם הנ"ל, במסגרתו נקנה חלק של שותף אחר נוסף, וזאת בשנת 2003, והכל לגבי נכס מסחרי המצוי ברחוב יפו 52, ירושלים (פינת רחוב שטראוס) הידועה כחנות כלבוטק המצויה בגוש 30050, חלקה 12, ירושלים. להלן: "הנכס".

☒ העתק חוזה השכירות רצ"ב כנספח א', וכחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

2. מר צדיק עדיקה, אשר הוא אחד מהדיירים המוגנים בנכס, ואחד המתנגדים, הוא המנהל והמפעיל העיקרי, של החנות הקיימת בנכס, וזאת על פי הרשאה משאר אחיו, אשר אף הם דיירים מוגנים בנכס. השוכרים המפורטים בנספח א', וכל הפרטים נשוא התנגדות זו, ידועים למתנגד צדיק עדיקה באופן אישי,

ירושלים, רח' יפו 216 (בית שערי העיר, קומה 5), ת.ד. 6511 (91064) 6511 Jerusalem, 216 Jaffa St. P.O.B. 6511

דואר אלקטרוני: e-mail: berlaw@012.net.il

טל: 5374101, 5374102 Tel. 5376355, 5374103 פקס: 5374103 Fax:

מתוקף היותו אחד השוכרים, והמנהל המפעיל של חנות כלבוטק, במשך יותר מ- 40 שנה.

3. המתנגדים מפעילים את חנות כלבוטק כאמור, כחנות כל-בו לממכר מוצרי צריכה, במשך למעלה מ- 40 שנים, תוך שהם מפתחים את העסק, ומרחיבים את הפעילות בעסק, הן במישור הפיזי, והן במישור הכלכלי והעסקי, והכל על פי רישוי ואישורים כדין, של הרשויות המוסמכות. העסק משרת ציבור גדול ורחב ממרכז העיר וסביבותיה, והוא אף נותן שרות זול למאות אלפי לקוחות מרוצים מרחבי העיר, ולמבקרים בירושלים, אשר אין להם אלטרנטיבה קרובה וזולה אחרת.

4. בעלי הנכס של המתנגדים, ומשכירי הנכס שלהם, הם יורשי משפחת קוקיה, והם יזמי התוכנית שבנדון. משפחת קוקיה הם הבעלים של נכסים רבים וגדולים, בסמיכות ובשכנות לתחומי התוכנית החלה על הנכס וסביבותיו. נסח הרישום של חלקת המתנגדים, ושל יזמי התוכנית. רצ"ב כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

☒ העתק נסחי רישום רצ"ב כנספח ב' וב'-1, וכחלק בלתי נפרד ההתנגדות זו.

5. על השטח של הנכס ומגרש קוקיה, הוחלה בשעתו תוכנית ג/2709, אשר ביקשה לפתח למעשה את המגרשים של גוש 30050, באזור שבין רחובות שטראוס, הנביאים, הרב קוק לרחוב יפו.

6. התוכנית הנ"ל עברה מן העולם, עקב חלוף העיתים, לאחר שזו לא מומשה. לקראת סיום תוקפה של תוכנית זו, ביקשו היזמים בעלי המקרקעין, להאריך את תוקפה של התוכנית, וזו הוארכה על פי תוכנית חדשה על השטח והנכס שמספרה היה 14339. תוכנית זו אושרה לפני מספר שנים, וזו היתה בתוקף עד 1/2020, ואף תוכנית זו פג תוקפה לפני מספר שנים, עקב אי מימושה.

7. לאחרונה הגישו היזמים, בני משפחת קוקיה, בעלי המקרקעין, בחלקה 71 בגוש 30050, את תוכניתם החדשה, כמפורט בנדון, (תוכנית 101-1245778) וכנגד תוכנית זו מוגשת התנגדות ה"ה עדיקה, וזאת על פי הנימוקים המפורטים בכתב התנגדות זה, ובמסמך המהנדסים גדרון ושקולניק, ואלה נסמכים על התצהיר וכלל המסמכים הרצ"ב.

ב. נימוקי ההתנגדות והפתרון המקצועי המוצע על ידי המתנגדים

8. יאמר מראש, ובאופן ברור, התוכנית החדשה המוגשת על ידי היזמים, אינה מתייחסת למבנה העסק של כלבוטק, בו מחזיקים המתנגדים, ברחוב יפו 52, אשר מצוי בצמידות לצומת הרחובות יפו ושטראוס. המבנה והחנות של המתנגדים, נמצאים במגרש 12, מחוץ לתחומי הקו הכחול של התוכנית שבנדון, ובצמידות לקו הכחול של התוכנית החדשה שבנדון.

9. עיקר ההתנגדות של המתנגדים נובעת מכך שתוכניתם המפורטת החדשה והמוצעת של היזמים, גודעת בפועל את היכולת והאפשרות של המתנגדים לשינוע סחורות וטובין לחנות שלהם, ברחוב יפו 52, וממילא בהעדר יכולת שינוע של סחורות, עלול העסק של המתנגדים, להפגע באופן אנוש וקשה, דבר אשר עלול לגדוע את פרנסתם ועיסוקם של המתנגדים, ואת פרנסתם של עשרות עובדים הפועלים בעסק, ומפרנסים עשרות בתי אב.

10. כדי להשלים את התמונה, למתנגדים נוצרה במהלך עשרות שנים, זכות מעבר ושימוש במגרש 71, נשוא התוכנית המוצעת, וזו מהווה זיקת הנאה וזכות מעבר דרך המגרש והחניון הקיים בשטח חלקה 71 לחלקה 12. שימוש זה נעשה באופן פעיל עשרות שנים, ועליו מתוכננת התוכנית שבנדון. דרך מגרש 71 העבירו המתנגדים את כל הטובין והסחורות שלהם לחנות כלבוטק, דרך כניסה אחורית של הנכס המוחזק ומופעל על ידם (חניון בנין העמודים), וזאת ישירות לחנות המופעלת על ידם.

11. היקף הסחורה הנכנסת לחנות כלבוטק, במהלך כל שבוע עסקים עומד על כניסה של עשרות משאיות, המגיעות מכ- 120 ספקי סחורה, ואלה משנעות לחנות ולמחסני החנות קרוב ל- 250 משטחי סחורה, במהלך כל השבוע. שינוע סחורה זו מהווה את לב ליבו של העסק הקימעונאי אותו מנהלים המתנגדים בנכס, וזאת כאמור למעלה מ- 40 שנה. פגיעה כה קשה ביכולת אספקה שינוע ומעבר הסחורה לחנות, ויכולת חידוש המלאי של המוצרים בחנות, כפי שמתקיימת 40 שנה ויותר, עלולה לפגוע אנושות בעסק של המתנגדים.

12. כניסתן של המשאיות ושינוע של כל הסחורה, הם חלק מרכזי, ומליבו הפועם של העסק וחנות כלבוטק, כאשר כניסת המשאיות ופריקת הסחורות לחנות

מתבצעת כיום דרך מעבר ושטח החניה הקיים כיום במגרש 71 באופן מסודר, וזאת במשך למעלה מ-40 שנה. כל האמור בוצע בידיעה הסכמה והרשאה, של בעלי הזכויות במגרש, משפחת קוקיה, יזמי התוכנית, ודבר זה היה הבסיס המסחרי לשכירת החנות ולהסדר הדירות המוגנת בחנות, טרם פתיחתה, וכאמור העסק נוהל ומנוהל בדרך זו, במשך למעלה מ-40 שנה.

13. התוכנית החדשה של היזמים אשר הקו הכחול שלה צמוד לרחוב הרב אג"ן, והכוללת בתוכה את רוב מגרש החניה, תחסום את המעבר לנכס של המתנגדים, ובכך נחסמת כל דרך גישה אפשרית לחנות של המתנגדים. בפועל עם תחילתן של עבודות לפיתוח במגרש נשוא התוכנית, לא תתאפשר כל גישה או חניה של משאיות לפריקה וטעינה של סחורות ומוצרים לחנות כלבוטק, ולא תתאפשר כניסה ו/או שינוע של סחורות לחנות.

14. למען הסר כל ספק, כל כניסה ושינוע של סחורה דרך רחוב הרב אג"ן, הצמוד לתוכנית החדשה, אינה אפשרית כיום, בהעדר הסדר של מקומות חניה או עצירה לפריקה וטעינה ברחוב זה, המצוי בצמידות למגרש הקיים. קיימת חובה להסדיר דרך או מסוע או כל פתרון הנדסי אחר, מרחוב לחצר החנות תוך התגברות על הפרשי הגבהים הקיימים כיום בשטח, ו/או כאלה שיווצרו בהמשך, בין רחוב הרב אג"ן לחלקה 71 ו-12 הקיימים במקום. המצב כפי שמוצע בתוכנית החדשה, אינו מאפשר העברה של כמות והיקף סחורה וטובין, כפי שנדרש לחנות בסדר גודל של המתנגדים, וכפי שמתקיימים כיום ונמשכים כאמור, ארבעה עשורים ויותר.

15. למען השלמת התמונה, רחוב שטראוס הצמוד לחנות מצד מערב, יחסם בהמשך לכלי רכב, עקב תוכנית הקו החדש של הרכבת הקלה, כאשר העצירה ברחוב יפו מול החנות, אינה אפשרית כבר כיום, כך שבעקבות אישור התוכנית שבנדון, תהפוך החנות של המתנגדים להיות "איי" במסגרת תוכניות מפורטות מסביב לה, אשר אינן מאפשרות כל גישה או עצירה של כל כלי רכב לפריקה וטעינה ושינוע של סחורות וטובין לחנות.

16. חשוב להדגיש ולציין, בחלק המגרש בו מצוי הנכס של המתנגדים (חלקה 12 בגוש 30050) המוכר היסטורית כמסעדת טרבלוס, קיימת תוכנית מאושרת של תת"ל-108 המיעדת את המקום לתחנת הרכבת הכבדה, אשר תגיע מת"א

לתחנה מרכזית ירושלים, וזו תמשיך בנסיעה בתוואי תת קרקעי למרכז העיר לפינת הרחובות יפו המלך ג'ורג', בהמשך עד לחאן הירושלמי.

17. כתוצאה מכך יהפוך מרכז העיר לסואן באופן משמעותי, אף יותר מהקיים כיום, והסיכונים הבטחוניים הקיימים במרכז העיר ירושלים, אשר אינם צריכים לכל ראייה, והצורך בקיומה של נגישות תחבורתית לכל רכבי הצלה פינוי ובטחון, לצומת הסואנת של הרחובות יפו המלך ג'ורג', מחייבת הסדרה וגישת תחבורתית, גם דרך הפרוייקט החדש, וגם למגרש בו מצויה כיום חנותם של המתנגדים. העדר גישה תחבורתית כאמור, מסכנת יכולת של פינוי והצלה יעילים וראויים מאזור מרכז העיר במקרה חרום, דבר אשר ידוע וברור לרשויות ההצלה והחרום של המשטרה והעירייה. זאת ועוד, בעתיד עם הקמת תחנת הרכבת הכבדה המתוכננת במקום, הופכת הגישה והנגישות התעבורתית למתחם של ה"ה עדיקה לקריטית אף יותר.

18. בעקבות הגשת התוכנית, שכרו המתנגדים את שירותיהם של המהנדסים שקולניק אמיר וגדרון עמוס, ואלה לאחר שערכו את בדיקותיהם, הגיעו למסקנות ולפתרונות הנדסיים ואדריכליים, המאפשרים הסדרת גישה והנגשה חלופית לנכס, בפתרונות אשר אינם יקרים כלל ועיקר, והם עשויים להקטין באופן מהותי את הנזק העתידי העלול להגרם לחנות של המתנגדים, מבלי לפגוע בתוכנית החדשה. הפתרון המוצע על ידי המומחים הנ"ל, אינו בעייתי מבחינה תכנונית, ואף אינו מעמיס על התכנון המוצע הוצאות ו/או ביצוע פעולות, המשנות את כדאיות ו/או יכולת הביצוע העתידית, של התוכנית המוצעת.

19. הננו מצרפים בזה, את הערותיהם והשגותיהם של המהנדסים הנ"ל, הכוללים הצעות תכנוניות, לפתרון הנגישות התחבורתית העלולה להוצר בעקבות אישור התוכנית לנכס של המתנגדים. הצעות המומחים הנ"ל, מהוות חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו, **והמתנגדים מבקשים לאמץ את הפתרון התכנוני המוצע**, ולכלול אותו כחלק בלתי נפרד מהתכנון המוצע של היזמים, וזאת כדי להמנע מנזק עתידי רב למתנגדים, וממילא ליזמי התוכנית ולתוכנית הפיתוח, אשר עיקרה חיובי למרכז העיר ירושלים. למיותר לציין, כי המתנגדים לא יתנגדו לכל פתרון אפקטיבי ראוי וישים חלופי.

20. המהנדסים מציעים פתרון ראוי ומועדף, של הסדרת דרך סטאטוטורית, מרחוב הרב אג"ן, אל תוך חלקה 12, כאשר יהיה ניתן לבצע פריקה וטעינה ממשטח שיוסדר ברחוב הרב אג"ן או בצמוד למגרש 71, עם דרך יורדת לחלקה 12, או כל הסדר אחר אשר יוסדר ויתגבר על הפרשי הגובה הקיימים, ויאפשר כניסה ושינוע תעבורתי של סחורה וטובין למגרש 12 הסמוך, ולחנות המופעלת על ידי המתנגדים.

21. הפתרון המוצע כאמור חייב להיות מוטמע ומוסדר במסמכי התוכנית החדשה, על מנת שהוא יקוים באופן ראוי ויאפשר את המשך השינוע של סחורות ומוצרים לחנות המתנגדים בעתיד, הן במהלך ביצוע העבודות והבינוי בשטח, והן בגמר עבודות אלה, ממילא התנגדותם זו, תוכל להיות מוסדרת ומקויימת.

22. למען הסדר יובהר מראש, שכל פתרון כאמור הוא פתרון אשר יכול לתת מענה מיידי עוד טרם השלמת התוכנית, אולם בכל מקרה יש צורך בהסדרה שלו בתוכנית המוגשת למתן פתרונות ביניים לתקופת הבניה והפיתוח ועד להשלמת הבינוי של התוכנית המפורטת, והכל כדי שיתאפשר שינוע סחורה ומוצרים לחנות, גם במהלך תקופת הפיתוח והבניה על פי התוכנית המוצעת, אשר תמשך בוודאי מספר שנים, ובוודאי שבסיום הבינוי.

23. הפתרון המוצע, אינו כרוך בהשקעה גדולה, והוא נותן מענה הן להמשך קיומו של המעבר הציבורי בשטח, הן לכניסת רכבי חרום לתחומי מתחם הרכבת הכבדה העתידית, והן להמשך קיומה ותפעולה של החנות של המתנגדים עד לאישורה והקמתה של תחנת הרכבת הכבדה, במקום החנות הקיימת כיום.

24. הננו מעריכים, כי הפתרון המוצע או כל פתרון חילופי ראוי הכוללים גם פתרונות לתקופת הביניים של שלבי הבניה, הוא הנכון, היעיל והצודק מבחינת כלל הצדדים הנוגעים בדבר, והוא משרת הן את הפרוייקט המוצע הן את המשך הפעלת החנות הקיימת, והן את צורכי פרויקט הרכבת הכבדה העתידית לכשזו תוקם, והן את הבטחון והבטיחות המתחייבים מהמצב הקיים במרכז העיר ירושלים, עשרות שנים.

בכבוד רב,
מ. ברקוביץ', עו"ד.

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

באמצעות עו"ד מ. ברקוביץ

רחוב יפו 216

ירושלים

הנדון : התנגדות לתכנית 101-1245778

חוות דעת מומחה

שמי : עמוס גדרון – אדריכל רשום ובקר תכן מוסמך, רישיון מס' 66417

מעני: האלון 71, שורש

אנו הח"מ נתבקשנו, ע"י עו"ד מרדכי ברקוביץ וה"ה עדיקה ליתן חוות דעתנו המקצועית בגין הנכס ברח' יפו פינת רחוב שטראוס במרכז העיר בירושלים, גוש 30050 חלקות 12-14.

ואלה פרטי השכלתי:

1987-1983: לימודי אדריכלות – בוגר האקדמיה בצלאל בהצטיינות.

1989-1990: לימודי אדריכלות- בוגר הפקולטה לאדריכלות הטכניון חיפה

1991: אדריכל רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים מס' 66417

ואלה פרטי ניסיוני המקצועי:

1995 - כיום: **אדריכל בניינים** (עצמאי)

- **ייעוץ, תכנון ופיקוח אדריכלי של בתי מגורים פרטיים** ביישובי הרי יהודה, כולל בשורש, שואבה, אבן ספיר, אשתאול, הר אדר, אבו גוש, גיזו, מבוא ביתר, צור הדסה, הר כתרון.
- **תכנון מבני ציבור, מסחר ופרטי** כשותף במשרד אדריכלים גדרון-סוקולובסקי.
- **הכנת תיקי תיעוד** והגשה לעיריית ירושלים ולוועדה המחוזית במשרד הפנים.
- **הכנת תב"עות** עבור עיריית ירושלים ומטה יהודה והגשה לוועדה המחוזית במשרד הפנים.

- **ניהול תהליך קבלת** היתר מול הרשות המקומית ושאר הגורמים המוסמכים (הג"א, בזק, ח"ח, תאגיד המים, אחר).
- **בקר תכן מוסמך RICS** רשום בפנקס הבקרים מיום 24 ינואר 2017.
- **הכנת חוות דעת מקצועית**, כולל הופעה בבתי משפט.
- **תכנון ועיצוב מטבחים** לנגרייה ושיש עין ראפה, לרבות כתיבה והוצאת מכרזי עבודות נגרות ואבן, עבודות שיפוץ.

פרויקטים עיקריים:

- תכנון אדריכלי למבנה מרכז הפיס בגבעת זאב.
- תכנון תוספת בנייה לבי"ס הדסים בצור הדסה במסגרת התוכנית "אופק חדש" של משרד החינוך.
- הגשת הצעה לשדרוג חזיתות מסחריות, מועצת גבעת זאב.
- הכנת תכנית למבנה ציבורי משולב לבית חב"ד ביישוב אדם.
- הכנת מכרז לתכנון וביצוע מחנה מג"ב ענתא, שבח אדריכלים בר"ג (2002).
- תכנון ועיצוב פנים לחנויות הרשת בצומת שואבה וצומת דביר, חברת Sea Of Life קוסמטיקה 2008

ניסיון באקדמיה:

- מרצה ומרכז מגמת הנדסאי אדריכלות, המרכז החרדי להכשרה מקצועית, ירושלים (2000-2024).
- מרצה במגמת הנדסאי אדריכלות וחבר בוועדה המקצועית, מכללת אורט אולייסקי י"ם (1995-2024).

מטרת חוות דעתי זו :

הצגת פתרון בהתאם לתכנית 101-1245778 המוצעת במתחם קוקיה במרכז העיר ירושלים אשר יאפשר לבעלי החלקות להמשיך את פעילותם השותפת כעסק מסחרי של חב' עדיקא, גם במשך זמן אישור התכנית ועד לתחילת העבודות הפיזיות בשטח. הבעלים מבקשים למצוא פתרון בהסכמה בינם לבין בעלי המתחם המיועד, תת"ל (חברה ממשלתית) ובין בעלי מתחם קוקיה. הכוונה לאפשר לחב' עדיקא זיקת הנאה להכנסה והוצאת סחורות לחנות בפינת רח' יפו ושטראוס.

וזאת חוות דעתי:

חוות דעתי מבוססת על-פי כל המסמכים אשר נסרקו והוצגו בתכנית בניין עיר מס' 101-1245778 בעיריית ירושלים הכוללת תשריטים, נספחים ותקנון. כמו כן אני מתבסס על תכנית תת"ל 108 מוצעת הכוללת תשריטים ותקנונים מס' 77-78 / 108 בעניין תוואי מסילת רכבת (קלה) בירושלים.
הדברים נבדקו לאור המידע התכנוני מאתר GIS עיריית ירושלים.

א. תיאור הבקשה המוגשת לתכנית מפורטת מס' 1245778:

- התכנית המוגשת נמצאת במתחם קוקיא ומסומנת בקו הכחול.
- גבולות התכנית בין הרחובות יפו, הרב קוק ורחוב הרב אגין.
- המתחם המיועד בתכנית המוצעת יהיה לשימוש מעורב עבור שטחי מגורים ומסחר, מלונאות ותחבורה.
- במרכז המגרש יוצבו 2 מגדלים בגובה 30-35 קומות מעל מפלס הפיתוח ויכלול כ-300 דירות.

ב. תכנית תת"ל מס' 77-78/108:

1. קביעת תוואי הרכבת הכבדה במרכז העיר ירושלים.
2. הקמת תחנה בצומת הרחובות קינג ג'ורג'-יפו על מנת לאפשר קישור יעיל לאמצעים אחרים להסעת המונים.
3. תכניות מפורטות ומסמכים נוספים אינם זמינים להורדה..

ג. הצעת בעלי חלקות 12-14:

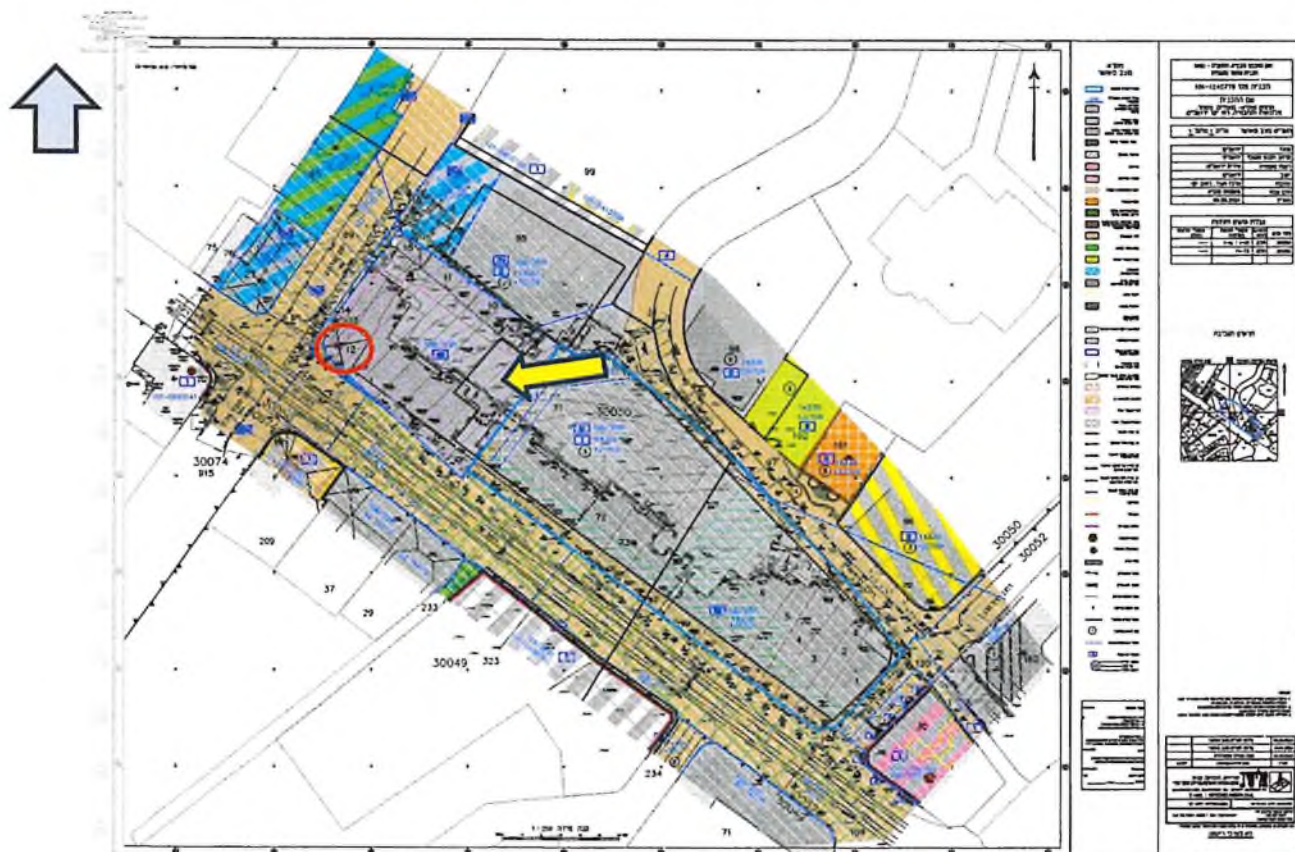
חנות כולבוסק של האחים עדיקה בחלקות 12 עד 14 נמצאת במבנה הפינתי בצומת הרחובות קינג ג'ורג' / שטראוס / יפו.
הכניסה לחנות להולכי רגל מרחוב יפו. הכניסה לספקים עם כלי רכב מתבצעת כיום מרחוב הרב קוק ורחוב אג"ן, דרך מגרש החניה, חניון "עמודים" מאחורי המבנים המסחריים ברחוב יפי המוכר בשם "בניין העמודים".
המתנגדים מבקשים כי תנתן להם זכות מעבר ושימוש בדרך הקיימת כיום ברח' אג"ן דרך חלקה 19/108 בתכנית תת"ל. הירידה מהכביש למפלס החניה תתואם בין הגורמים השונים. באופן שיאפשר לבעלי חנות עדיקא מעבר כניסה לרכבי שרות להכנסת סחורות, פריקה וטעינה לחנות מסחרית. הדרך תשתלב בתכנית המתוכננת. זיקת הנאה תאפשר לבעלי חנות עדיקא להמשיך להפעיל את החנות במשך הזמן עד לאישור ולפני תחילת ביצוע תכנית וכתנאי לתחילת העבודות באתר לתכנית המוצעת.



תרשים מגרשים ומס' תבע"ות מוצעים מתוך GIS עיריית ירושלים, מהמבנה מסומן בעיגול.



צילום אוויר וחלקות מתוך אתר GIS עיריית ירושלים, המבנה מסומן בעיגול.



תשריט מוצע לתכנית מס' 1245778 - 101, המבנה מסומן בעיגול. הכניסה המוצעת מרח' אג"ן מסומנת בחץ צהוב.

Shkolnik amir - architecture & interior design

hatzuk 9 maale adomim tel: mobile

Email: amir@ashkolnik.com

Amos Gidron - architect

Email: Amos@gidronarc.com

שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים

מעלה אדומים הצוק 9 טל: 02-6503153 נייד 052-640075

מייל: amir@ashkolnik.com

עמוס גדרון - אדריכל

רחוב האלון 71 שורש טל: 02-5338117 נייד: 054-4294510



תרשים מ GIS חלקה 19 מתכנית 2709 ג ביעוד להרחבת דרך עם סימון חץ בצהוב לאפשרות מתן גישה

Shkolnik amir – architecture & interior design

hatzuk 9 maale adomim tel: mobile

Email: amir@ashkolnik.com

Amos Gidron – architect

Email: Amos@gidronarc.com

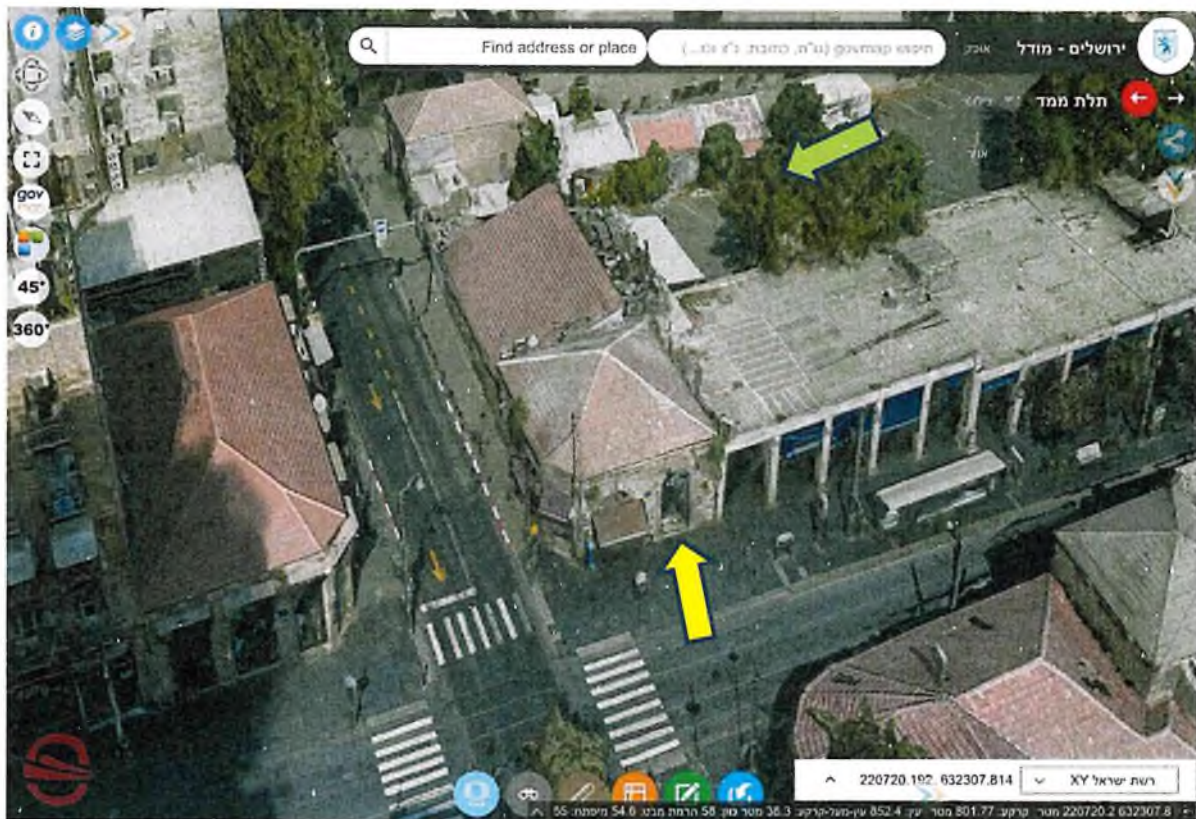
שקולניק אמיר- אדריכלות ועיצוב פנים

מעלה אדומים הצוק 9 טל: 02-6503153 נייד 052-640075

מייל: amir@ashkolnik.com

עמוס גדרון - אדריכל

רחוב האלון 71 שורש טל: 02-5338117 נייד: 054-4294510



מבט לכניסה לחנות מצומת ה"איסקים" כיום קיימים פסי הרכבת הקלה. הכניסה לחנות להולכי רגל בחץ הצהוב. כניסת ספקים מסומנת בחץ הירוק מאזור החניה האחורית.



Shkolnik amir - architecture & interior design

hatzuk 9 maale adomim tel: mobile

Email: amir@ashkolnik.com

Amos Gidron - architect

Email: Amos@gidronarc.com

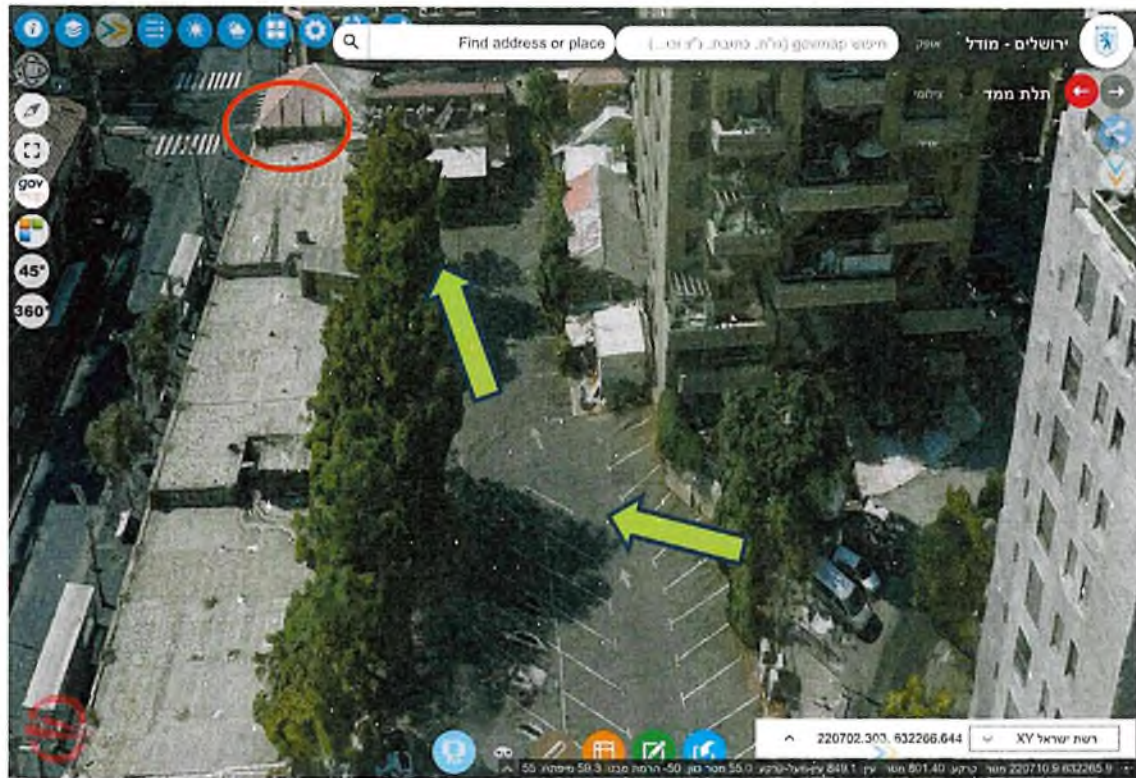
שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים

מעלה אדומים הצוק 9 טל: 02-6503153 נייד 052-640075

מייל: amir@ashkolnik.com

עמוס גדרון - אדריכל

רחוב האלון 71 שורש טל: 02-5338117 נייד: 054-4294510



כניסת ספקים מסומנת בחץ הירוק מאזור החניה האחורית מרחוב אג"ן, מאחורי בניין העמודים, המבנה מסומן בעיגול.

Shkolnik amir – architecture & interior design

hatzuk 9 maale adomim tel: mobile

Email: amir@ashkolnik.com

Amos Gidron – architect

Email: Amos@gidronarc.com

שקולניק אמיר - אדריכלות ועיצוב פנים

מעלה אדומים הצוק 9 טל: 02-6503153 נייד 052-640075

מייל: amir@ashkolnik.com

עמוס גדרון - אדריכל

רחוב האלון 71 שורש טל: 02-5338117 נייד: 054-4294510

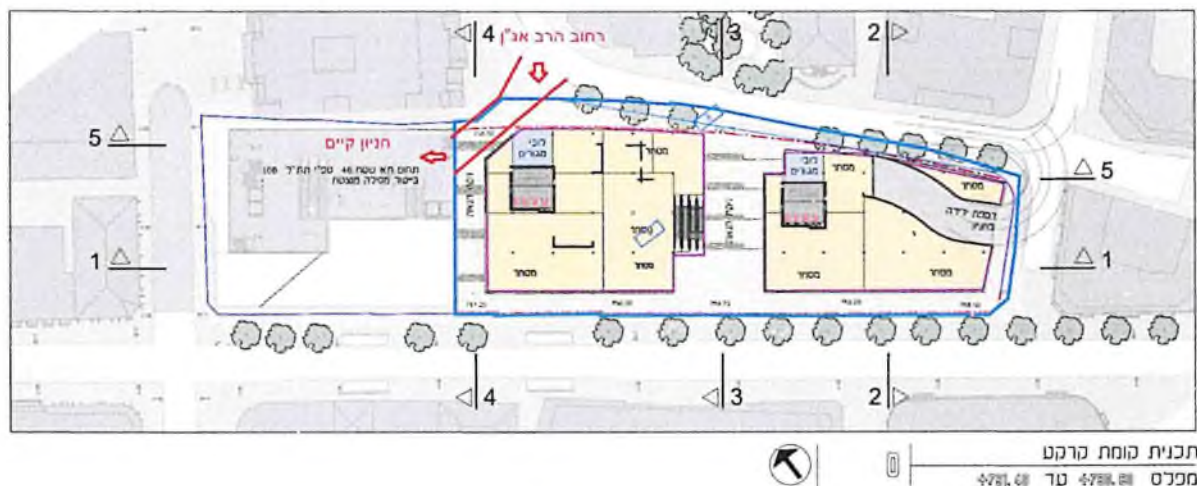
ד. סיבות נוספות לצורך קיומי עבור דרך מוטורית גישה לחלקות 12-14 :

הסיבה לאפשרות תכנון לצורך דרך מוטורית עבור חלקה כלואה הינה בסיסית מיסודה. אשר משפיעה ומוצדקת גם עבור תכנית תת"ל 108, שמצריכה דרך גישה מוטורית, עבור שירותי הספקה, שירותים טכניים, שירותי בטיחות ונגישות.

לא ניתן יהיה לשרת את החלקות מרחובות יפו וקינג ג'ורג' ושטראוס בשל היותם ציר רכבת וציר תחבורה ציבורית. הגישה הבלעדית לחלקות הכלואות ולמבנים הקיימים בהם היום המשמשים למסחר הוא באמצעות גישה לחניון הקיים מרחוב הרב אג"ן.

בשיחה מול משרד התכנון "חסון ירושלמי" עורכי התכנית תת"ל 108 נשמע כי יש בהחלט צורך הכרחי לדרך מוצא מוטורית לגישה למבנה העתידי, ובהחלט הביעו הערכה וחשיבות לדרך המתבקשת. הן מבחינה תכנונית והן מבחינה בטיחותית ובטחון המשתמשים בתנועה הציבורית.

תרשים מנספח בינוי לתכנית 101-1245778



לפי התרשים קומת מסחר בנספח הבינוי, אין מניעה תכנונית לשלב בתכנון המוצע דרך גישה מוטורית לחניון הקיים היום בפועל שמשרת את בעלי המסחר לאספקה. ניתן לציין שהיקף הסחורות של המסחר "עדיקה" הינו גדול ובעל קנה מידה בהיקפים גדולים של סחורות. שהגישה המוטורית מהווה צורך קיומי עבורו לפרנסתם, ונדרשת דרך גישה מוטורית, לצורך המשך קיום עד להוצאה לפועל לתכנית תת"ל 108

ה'. סיכום :

המתנגד לתכנית חנות "כולבוטק עדיקה" לעניין ביטול אפשרות גישה מוטורית לחלקות 12-14 הצמודות לתכנית בהחלט מוצדקת. הן לצורך הקיומי עבורו להמשך שימוש מסחרי, והן עבור סיבות תכנוניות עתידיות. והן בשל הסיבה העיקרית שעד לקיום תכנית תת"ל שמחייב גישה מוטורית עבור בטיחות, נגישות, וטכנית הן בשל הסיבה כי אישור התכנית ללא פתרון דרך גישה מוטורית לחלקה הכלואה תהווה מחדל לקיום שימוש במבנים המשמשים למסחר בחלקות 12-14 ויש בהחלט פתרון תכנוני לא מורכב שמאפשר לעדכן את התכנית באופן הנכון כך שתאפשר גישה ודרך מעבר לחלקות 12-14.

התכנית המוצעת 1245778 נדרשת לעדכון שינוי ייעוד והפקעות נדרשות לצורך כך שתייצר חיבור בשימוש לדרך המחברת עם רחוב הרב אג"ן לחלקות המצרניות 12-14 בהוראות התכנית המוצעת נדרש להתייחס בשלביות הביצוע כתנאי ראשון להתחלת עבודות, יצירת דרך מעבר נגישה לרחוב הרב אג"ן, עבור מבנים בחלקות 12-14 וכן בתנאים לאכלוס המבנה שתעמוד מול אישורי הגורמים הרלוונטים, שפ"ע ודרכים

אני מצהיר בזאת כי אין לי כל קשר ועניין בנשוא חוות דעת זו ואו כל נגיעה אישית ליזמים ולבונים בתיק זה וכי חוות הדעת נעשתה על ידי על פי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית וניסיוני בלבד.

עמוס גדרון - אדריכל
האלון 71 שורש
מס' רישוי 66477

תאריך: 17 נובמבר 2024 עמוס גידרון חתימה: _____

שקולניק אמיר
התכנית והיצוב פנים
3245

תאריך: 17 נובמבר 2024 אמיר שקולניק חתימה: _____

תצהיר

אני הח"מ **עדיקה צדיק ת.ז. 070734157**, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, באם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

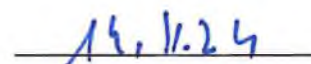
1. אני יחד עם 4 אחי, הננו דיירים מוגנים בנכס הידוע כחלק **מגוש 30050 חלקה 12, ברח' יפו 52, ירושלים**, והנני המנהל, המחזיק והמפעיל של חנות כלבוטק, המצויה בנכס הנ"ל.
2. החנות הושכרה לנו בדירות מוגנת מבעליו המנוח אפרים קוקיה ז"ל, עוד בשנת 1981, ואנו מחזיקים במקום למעלה מ- 40 שנה, ומנהלים במקום עסק קימעונאי של מוצרי צריכה נקיון ויופי, והננו מספקים שירותים זולים לציבור רחב בירושלים, ואף למבקרים הרבים המגיעים למרכז העיר ירושלים.
3. הנני המנהל הפעיל של החנות, וכל העובדות המפורטות בהתנגדות הרצ"ב, ידועה לי באופן אישי או על פי מיטב ידיעתי והכל על פי הקשרם של הדברים.
4. קראתי את פרטי כתב ההתנגדות, ואת כלל נספחיה, לרבות חוות הדעת ההנדסית של ה"ה גדרון ושקולניק, והנני להצהיר כי כל האמור במסמכים אמת ו/או אמת לפי מיטב ידיעתי, ו/או על פי יעוץ מקצועי שקיבלתי, והכל על פי נתוני התוכנית מס' 101-1245778, כפי שהוגשה על ידי בעלי מגרש 71, ה"ה קוקיה, עליו מתוכננת התוכנית הנ"ל, נשוא ההתנגדות, ואנו מגישים את התנגדותינו לתוכנית זו, על פי יעוץ תכנוני ומשפטי שקיבלנו.
5. תצהירי זה ניתן בתמיכה לכתב ההתנגדות, הרצ"ב.
6. הנני מצהיר, כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


עדיקה צדיק

אישור עו"ד

אני הח"מ, מרדכי ברקוביץ', עו"ד, מאשר בזה כי ביום 14.11.2024, הופיע בפני במשרדי ברח' יפו 216, ירושלים, **מר עדיקה צדיק ת.ז. 070734157**, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת שאם לא כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות תצהירו זה וחתם עליו בפני.


מרדכי ברקוביץ', עו"ד
בית דין תל אביב, קומה 5
רח' יפו 216, ירושלים 94383
טלפון 02-52212122


תאריך

נספח א'

חוקה זה נערך ונחתם בירושלים ביום 5.9 בחודש יולי שנה 1981

- ב י י :
1. עזבון המנוח אפרים קוקיה ז"ל
 2. מר עזרא לוי
 3. לבנה (לינה) לוי, קטינה
ע"י אפוטרופסת הטבעי מר עזרא לוי
 4. מר דוד קוקיה
 5. מר יצחק קוקיה
 6. מר עזר משה קוקיה
 7. מר בעז קוקיה
 8. פנחס קוקיה, קסין, ע"י אפוטרופסיו הטבעיים,
הוריו, יצחק קוקיה ובה שבע קוקיה

כולם ביחד מצד אחד (שיקראו להלן "המסכירים")
ושכוחתם לצורך חוקה זה היא :-
ע"י מר יוסף אבולעפיה עו"ר
ה.ד. 2465, ירושלים

מס' תעודת זהות	מס' תעודת זהות	מס' תעודת זהות
416	416	416
416	416	416
416	416	416
416	416	416
416	416	416
416	416	416
416	416	416
416	416	416
416	416	416

- ל ב י י :
1. מר נסים עדיקה ת.ז. 7073413
 2. מר צדיק עדיקה ת.ז. 7073415
 3. מר אריה עדיקה ת.ז. 5116241
 4. מר אברהם עדיקה ת.ז. 5503949
 5. מר יעקב עדיקה ת.ז. 5190670
 6. מר נעים יוסף ת.ז. 4666713

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדיה
מצד שני (שיקראו להלן "השוכר")
ושכוחתם לצורך חוקה זה היא :-
ר"י יפו 52, ירושלים

והמסכירים הינם הבעלים של הנכס הידוע כגוש 30050 חלקה 12 ברח' יפו 52
בירושלים (להלן "הנכס"),

והואיל

ובנכס ישנה חנוה הידועה בשם "מסעדת מורבלוס" (המכילה שני אולמות, מטבח,
מסך ושרותים) (לחלל החנות הנ"ל ייקרא להלן "המסעדה") ומצדה המערבי של
המסעדה ישנה חנוה קטנה שהזיתיה על רח' שטראוס 2 הכושכת בשכירות משנה
להו" דוד ונלי ציציאשולני (לחלל החנות הקטנה ייקרא להלן "החנות הקטנה")
(למסעדה ולחנות הקטנה ביוזם ייקרא להלן "המושכר", והם הינם כשטח כולל של
של 281.17 מ"ר),

והואיל

והמושכר מוחזק ע"י הו"א אליהו, אברהם, יעקב ונורית שרבלוס רוצה בין
(להלן "המפעירים") כדי להקים מובנים ע"י החוק של המושכר,

והואיל

3.8
2.00
10.8

והואיל והשוכר מעוניין לקבל את זכויות השכירות כמושכר ואת החזקה הבלעדית במסעדה חמורו תשלום דמי מפתח למעבירים, כשחלקם של המשכירים בדמי המפתח משתלם להם ע"י המעבירים,

והואיל וברצון הצדדים לחוזה זה להטריד יחסיהם ולקבוע הנאי שכירות המושכר ע"י השוכר,

הסכימו שני הצדדים לחתום על הסכט זה לפי התנאים הבאים :-

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהנאי חוזה זה.
2. המשכירים משכירים בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכירים את המושכר לפי התנאים הנקובים בחוזה שכירות זה.
3. השוכר מצהיר ומחוייב בזה :-

(א) כי מטרתה הבלעדית והיחידה של השכירות שבחוזה זה היא לקיום במסעדה עסק של מסעדה, כל-בו (שלא לצרכי מכירת דברי מזון) או סוכנות למוציא בלבד.

ברם, השוכר יהיה חייב להודיע למשכירים עד ליום 1.3.1983 באיזו מטרה מן המטרות המאוזכרות לעיל הוא בוחר ומאוחז יום ואילך תהיה מטרתה הבלעדית והיחידה של השכירות אותה מטרה שהקבע כאמור ע"י השוכר והיה ולא יודיע השוכר למשכירים מהי המטרה שבחר לעצמו כנ"ל, יחשב השוכר כאילו בחר במטרה שלה ישמש בפועל המושכר ביום 1.3.1983.

להשתמש במושכר אך ורק למטרה המפורטת כנ"ל בחוזה זה.

(ב) לשלם למשכירים את דמי השכירות המפורטים להלן בדיקנות, ומבלי לפגוע בכל הרופה אחרת וגם או נוספת הנוחנה למשכירים בחוזה זה וגם או עפ"י הדין, לשלם למשכירים ריבית -בשיעור המירבי המשתלם לבנק לאומי לישראל בע"מ על משיכות יתר הריגות ע"י לקוחותיהם- עבור כל הכספים המגיעים למשכירים ממנו ושלא שולמו במועד.

בכפוף לאמור בסעיף קטן (יב) שבסעיף זה, יהיו דמי השכירות כמפורט להלן ואלה ישולמו למשכירים במועדים ובאופנים הבאים :-

(אא) לחקופה שמיים 1.8.1981 ועד ליום 31.3.1982 סכום של -32,000 (שלושים ושניים אלף) שקל שישולמו במזומן ומראש לכל חקופת השכירות האמורה כמעמד חתימת חוזה זה.

(בב) לחקופה שמיים 1.4.1982 ועד ליום 31.3.1983 סכום של -72,000 (שבעים ושניים אלף) שקל במזומן ומראש בשני שיעורים שווים ורצופים בכל ולכל ששה חודשים מראש כשכל אחד משני השיעורים הוא בסכום של -36,000 (שלושים וששה אלף) שקל וכשמועד החשולם הראשון הוא ביום 1.4.1982 ומועד החשולם השני הוא ביום 1.10.1982.

לשם הבטחת תשלום דמי השכירות המשתלמים למשכירים עפ"י פסקה (בב) לעיל ולהקלת גבייתם, יתן השוכר למשכירים סטרי חוב כחתימת ידו לפקודת המשכירים כשהסכום הנקוב בהם וזמני פרעונם חואמים את חנאי החשולם הנזכרים בפסקה (בב) לעיל.

רק פרעונם המלא, בפועל ובמועד של כל וכל אחד משטרי החוב הנ"ל יחשב לתשלום כדין של דמי השכירות עפ"י חוזה זה.

(ד) לא להעביר חוזה זה או חלק ממנו או כל שהיא זכות הנובעת ממנו. וכמו כן, לא להשכיר את המושכר או חלק ממנו, לא למסור את השימוש במושכר או בחלק ממנו ולא לשחק אחר בחזקה ולא בשימוש במושכר או בחלק ממנו, בין בחמורה ובין בלי חמורה ואף לא בחמורה חלקית מבלי לקבל תחילה הסכמתם הסקדמה בכתב של המשכירים.

31-8
31-8
10.8
10.8

(ה) בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, אף אחד מן היחידים המהווים את השוכר בחוזה זה לא יוותר וגם אי לא יעזוב את המושכר כולו או בחלקו ולא יוותר וגם אי לא יעביר זכויותיו כולן או מקצתן ולא את הוועדיותיו כולן או מקצתן ליחיד האחר מייחיד השוכר בטרם ישלם השוכר למשכירים חלקם בדמי המפתח אשר עשוי היה להגיע להם אילו הועבר המושכר ל"דיר מוצע" חמורה חסלוס הסכום המלא של דמי מפתח אשר עשוי היה להתקבל בגין המושכר בשחלוקתם של דמי המפתח בין המשכירים לבין השוכר נעשית עפ"י הוראות חלק ג' של חוק הגנת הרייר (נוסח משולב) חס"ב - 1972. ויחר אחד מייחיד השוכר על זכויותיו עפ"י חוזה זה בשלמותן ו/או בחלק וגם או עזב את המושכר וגם או העביר זכויותיו וגם או התחייבויותיו שבחוזה זה כולן או בחלקן כסרם שלם השוכר למשכירים חלקם בדמי המפתח כאמור, יהיה השוכר - וזאת מכלי לפגוע בכל תרופה אחרו וגם או גוספת הקיימת למשכירים עקב הפרת חוזה זה - חייב לשלם למשכירים מיד חלקם בדמי המפתח כנ"ל.

ולצורך פסקה זו -

(אא) שיתופו של היחיד בין השוכרים המסומן במס' 1 במבוא לחוזה זה בפחות מ- 15% מן ההוצאות וגם או מ- 15% מההכנסות של העסק המחקיים במסעדה ישמש ראיה חותכת כי אותו יחיד עזב את המושכר וכי זכויותיו כולן עפ"י חוזה זה הועברו לשוכרים המסומנים במבוא לחוזה זה במספרים 2, 3, 4, 5 ו- 6 בחלקים שונים.

(בב) שיתופו של היחיד בין השוכרים המסומן במס' 2 במבוא לחוזה זה בפחות מ- 15% מן ההוצאות וגם או מ- 15% מההכנסות של העסק המחקיים במסעדה ישמש ראיה חותכת כי אותו יחיד עזב את המושכר וכי זכויותיו כולן עפ"י חוזה זה הועברו לשוכרים המסומנים במבוא לחוזה זה במספרים 1, 3, 4, 5 ו- 6 בחלקים שונים.

(גג) שיתופו של היחיד בין השוכרים המסומן במס' 3 במבוא לחוזה זה בפחות מ- 15% מן ההוצאות וגם או מ- 15% מההכנסות של העסק המחקיים במסעדה ישמש ראיה חותכת כי אותו יחיד עזב את המושכר וכי זכויותיו כולן עפ"י חוזה זה הועברו לשוכרים המסומנים במבוא לחוזה זה במספרים 1, 2, 4, 5 ו- 6 בחלקים שונים.

(דד) שיתופו של היחיד בין השוכרים המסומן במס' 4 במבוא לחוזה זה בפחות מ- 15% מן ההוצאות וגם או מ- 15% מההכנסות של העסק המחקיים במסעדה ישמש ראיה חותכת כי אותו יחיד עזב את המושכר וכי זכויותיו כולן עפ"י חוזה זה הועברו לשוכרים המסומנים במבוא לחוזה זה במספרים 1, 2, 3, 5 ו- 6 בחלקים שונים.

(הה) שיתופו של היחיד בין השוכרים המסומן במס' 5 במבוא לחוזה זה בפחות מ- 15% מן ההוצאות וגם או מ- 15% מההכנסות של העסק המחקיים במסעדה ישמש ראיה חותכת כי אותו יחיד עזב את המושכר וכי זכויותיו כולן עפ"י חוזה זה הועברו לשוכרים המסומנים במבוא לחוזה זה במספרים 1, 2, 3, 4 ו- 6 בחלקים שונים.

(וו) שיתופו של היחיד בין השוכרים המסומן במס' 6 במבוא לחוזה זה בפחות מ- 25% מן ההוצאות וגם או מ- 25% מההכנסות של העסק המחקיים במסעדה ישמש ראיה חותכת כי אותו יחיד עזב את המושכר וכי זכויותיו כולן עפ"י חוזה זה הועברו לשוכרים המסומנים במבוא לחוזה זה במספרים 1, 2, 3, 4 ו- 5 בחלקים שונים.

ולצורך סעיף קטן זה, וויחור או עזיבת המסעדה או העברת הזכויות כנ"ל אם היה העשה -

(1) על ידי השוכר המסומן במס' 1 במבוא לחוזה זה תחשב כאילו הועבר אותו חלק מן המסעדה המהווה 15% מדמי המפתח העשויים להתקבל עבור המסעדה כולה.

(2) על ידי השוכר המסומן במס' 2 במבוא לחוזה זה תחשב כאילו הועבר אותו חלק מן המסעדה המהווה 15% מדמי המפתח העשויים להתקבל עבור המסעדה כולה.

(3) על ידי השוכר המסומן במס' 3 במבוא לחוזה זה תחשב כאילו הועבר אותו חלק מן המסעדה המהווה 15% מדמי המפתח העשויים להתקבל עבור המסעדה כולה.

(4) על ידי השוכר המסומן במס' 4 במבוא לחוזה זה תחשב כאילו הועבר אותו חלק מן המסעדה המהווה 15% מדמי המפתח העשויים להתקבל עבור המסעדה כולה.

31.8
10.8
41

(5) על ידי השוכר המסומן כמס' 5 בכבוא לחוזה זה תחשב כאילו הועבר אותו חלק מן המסעדה המהווה 15% מדמי המפתח העשויים להתקבל עבור המסעדה כולה.

(6) על ידי השוכר המסומן כמס' 6 בכבוא לחוזה זה תחשב כאילו הועבר אותו חלק מן המסעדה המהווה 25% מדמי המפתח העשויים להתקבל עבור המסעדה כולה.

על אף האמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה במפורש בין הצדדים כי הם מסכימים לכך שהיחיד מבין המשכירים המסומן כמס' 6 בכבוא לחוזה זה יהיה רשאי להעביר חלקו בדכיות השכירות במושכר ליחיד מבין השוכרים המסומן כמס' 1 בכבוא לחוזה זה. ובלבד, שבטרם יעביר זכויותיו כנ"ל :-

(א) יודיע על כך במכתב רשום למשכירים. וכן

(ב) ישלם למשכירים סכום של -30,000 (שלושים אלף) שקל כחלקם בדמי המפתח. וכן

(ג) כי ההעברה האמורה תעשה עד ליום 31.3.1982.

העביר היחיד המסומן כמס' 6 ליחיד המסומן כמס' 1 בכבוא לחוזה זה את זכויותיו כנ"ל ייחשב מאותו יום היחיד המסומן כמס' 1 בכבוא לחוזה זה כאילו לצרכי חוזה זה והפסקאות (אא) לעיל ו- (1) לעיל במקום שכתוב 15% יהיה כתוב 40% ושמו של היחיד מבין השוכרים המסומן בכבוא לחוזה זה כמס' 6 יחשב לכל דבר וענין כנמוק מחוזה שכירות זה.

(ו) מבלי לפגוע או לגרוע מן האמור בפסקא (ד) לעיל, מותרים בזה המשכירים לשוכר ומרשים לו להפעיל את העסק שיחנהל במושכר באמצעות וזברה פרסית בעלת הון מנייה בע"מ שתווסד על ידו (להלן "החברה") ובלבד שיחפלאו כל וכל אחד מן התנאים הבאים :-

(אא) שהחברה תרשם כרין אצל רשם החברות עד ליום 31.3.1982.

(בב) כי הודעה על רישומה של החברה בצדדיו עומק מצולם מועדוה התאגדותה ועומק מאושר מהזכירה דהקנחיה ייבסרו למשכירים חוץ 30 יום מיום רישומה של החברה.

(גג) שבטרם תופעל החברה במושכר, וזוהיר ותווחייב החברה בכחב, כי תמורת הסכמת המשכירים לאמור בפסקא זו, היא מחייבת :-

(1) כי אין ולא יהיו לחברה בכל עת שהיא בעתיד, שום זכויות במושכר וכי לא תתבע לעצמה כל זכויות שהן במושכר.

(2) כי מניותיה בכל עת יהיו אך ורק בידי יחידים שאינם תאגידים.

(3) כי עפ"י תקנותיה יהיה הון מניותיה מורכב רק מסוג אחד של מניות.

(4) כי לא יעשה שום שינוי במניות החברה, בסוגי מניותיה ובזכויות הצמודות להן.

ברט, המשכירים מסכימים בזה, כי החברה תוכל להגדיל את הון המניות הרשום שלה על ידי הוצאת מניות נוספות מסוג המניות המוחזק על ידי בעלי המניות שבחברה או על ידי הוצאת מניות מסוג אחר (להון המניות שיוגדל כאמור ייקרא להלן "המניות הנוספות"). בחנאי ובלבד, שאם תוקצינה מניות כל שהן מן המניות הנוספות, תוקצינה מניות מאותו סוג לכל אחד מן האנשים שהינם בעת ההקצאה בעלי מניות בחברה ולא לשום אדם זולתם ובשמירת היחס הקיים בין בעלי המניות בחברה באשר לכמות המניות המוחזקות על ידי כל אחד מאותם בעלי המניות בחברה טרם ההקצאה.

31.3.82
5/00
[Signatures]

לענין חוזה זה, ריגון של המניות הנוספות שחוקצונה כנ"ל יהיה לכל דבר וענין כדין המניות שהיו קיימות בידי בעלי המניות בחברה טרם הקצאתן של המניות הנוספות. אך בגין הקצאתן של המניות הנוספות לבעלי מניות בחברה כנ"ל לא ישולם למשכירים כל תשלום שהוא.

(5) כי שום העברת מניות לא תעשה ולא תותר וכן לא תעשה ולא תותר הקצאתן של מניות בחברה - אף לא כין יחידיו והעובר בינט לבין עצמם - בסרם ישולם למשכירים אוהו חלק בדמי המפתח המגיע למשכירים בהתאם לאמור להלן.

העברת מניה בחברה על ידי יחיד מיוחד השוכר ליהוד אחד מיחידיו השוכר או הקצאת מניות בחברה שלא בכמות, להלן לכל אחד מיחידיו השוכר, חקנה למשכירים זכות לקבל חלק יחסי מסכום דמי המפתח העשוי להשתלט בגין המושכר עפ"י סעיף 75 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) חש"כ - 1972 באותו יחס שבין מספר המניות המועברות וגם או המוקצות כנ"ל לבין כלל המניות מאותו סוג המוחזקות ע"י כלל בעלי המניות בחברה.

(6) כי החקנות של החברה ימנעו אפשרות כי -

(א) בעל מניה בחברה יתן יפוי כח לאדם אחר - שאינו עו"ד או רו"ח - להשתתף באסיפותיה וגם או לשמש בה כמנהל.

(ב) שותפות רשומה תהיה בעלת מניות בחברה.

(ג) יוהר מאדם אחד ירשם כבעלים של מניה (למעט רישום מניה בחוקף צו ירושה על שם יורשים של בעל מניה שנפטר).

(ד) בעל מניה בחברה ימנה אדם או גוף מספטי לשמש נאמן של בעל מניה בחברה.

(ה) אדם יחמנה כמנהל בחברה - פרט למנהל עסקים - אם אין לו לפחות מניה אחת בחברה והוא רשום כבעליה בפנקס בעלי המניות.

(דד) מוצהר בזה במפורש כי לצורך כל סעיפי המשנה שבסעיף זה, לא תחשב העברת מניה כהעברה החייבת בחשולם חלק יחסי בדמי המפתח למשכירים אם עברה הבעלות במניה מבעל מניה ליורשיו החוקקים עפ"י צו ירושה.

(הה) העברת וגם או הקצאת מניות החברה לא תעשה לאדם שאינו בעת ייסודה של החברה בעל מניה בחברה.

(ו) בעלי המניות היחידים בחברה מעט יסודה וכל עוד שהשוכר יפעיל את העסק שבכושכר באמצעותה כנ"ל יהיו אך ורק ששה יחידיו השוכר ומספר המניות שיהיה בידי כל אחד מיחידיו השוכר המסומנים במבוא לחוזה זה: במספרים 1, 2, 3, 4 ו- 5 יהיו 15% מכלל המניות שתוקצנה בחברה וכשבידי השוכר המסומן במבוא לחוזה זה במס' 6 יהיו 25% מכלל המניות שתוקצנה בחברה.

(ז) להחזיק את המושכר על כל חלקיו וצידו (כולל האינסולציה החשמלית והסניטריה) במצב טוב ולהקן מיד על חשבונו הוא את כל הנוזקים וגם או הקלקולים שייגרמו למושכר או יתהווה בו מבית ומחוץ לרבות גג המושכר כל עוד יהיה השוכר דייר במושכר, ובזמם תקופת השכירות או בכל מקרה של בטול השכירות או סיומה להחזיר את המושכר למשכירים כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, ובמצב טוב ומחוקן ולשלם למשכירים את כל ההוצאות ודמי התקונים אשר המשכירים ישאו בהם לשם החזרת המושכר למצב טוב ומחוקן.

(ח) לא לעשות ולא להרשות לאחר לעשות כל שהוא שינוי וגם או חוספת במושכר או בחלק ממנו מבל לקבל על כך הסכמתם המוקדמת של המשכירים בכחב, וכל שינוי וגם או חוספת שיעשו במושכר כנ"ל בהסכמת המשכירים יהיו קנינט של המשכירים והשוכר לא יהא רשאי לחבוע את ההוצאות שהוצאו על ידו, אסור יהיה לו לפרקס או להוציאס מן המושכר וכן לא יהא השוכר רשאי להפחית את ההוצאות הנ"ל מסכום דמי המפתח אשר יוצעו ויתקבלו עבור המושכר עת יעזוב השוכר את המושכר אף אם אוסם שינויים וגם או שכלולים שנעשו על ידו הם יסודיים.

- (ס) להחזיק את המושכר במצב נקי ולהיות אחראי כלפי המוטווה הסניטריים לחסלם כל קנס שיוסל בעד אי נקיין וגם או מפגע חברואתי כלשהו במושכר או בחלק מחלקיו ולקייט כל הוראות חוק, חקנות וחוקי עזר קיימים וגם או שיוחקו בעתיד בקשר לדרישות סניטריות המתייחסות למושכר וגם או לעסק המתנהל בו.
- (י) להרשות למשכירים וגם או לבאי כולם להכנס למושכר בכל עת סבירה למטרות בדיקה וחיקון ביהד עט פועלים או בלעדיהם וליט כדיקת ובקורת קיום כל החיבויותו של השוכר בחוזה זה.
- (יא) לשלם את כל המסים, ההיסלים והארנונות החלות על השוכר בהתאם לחוק. כדי להסיר ספק בוצהר בזה כי מס רכוש וקרן פיצויים החל על הנכס ישולם על ידי המשכירים.
- (יב) אם לאחר חתימת חוזה זה יחיר חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) חש"ב - 1972 או כל חוק אחר וגם או חקנות שיוחקו על פי חוק מן החוקים הנ"ל, להגדיל את דמי השכירות המשתלמים עבור בחי עסק, יהיו המשכירים רשאים לתבוע מאת השוכר דמי שכירות גבוהים יותר מן הנקובים בסעיף קטן (ג) שבסעיף זה אף בחור חקופת השכירות ולגבי חקופת השכירות אליה מתייחס חוזה זה הולל ביום שאותם חוקים או חקנות יחירו הגדלת דמי השכירות בכו עסק, והשוכר מחוייב לשלם ההגדלה.
- (יג) אף אם ישקיע השוכר סכומים לשט שינויים או שכלולים יסודיים במושכר בהסכמתם וברשותם בכתב של המשכירים או גם עפ"י היתר מאת ביה"ד לשכירות, לא תופחת התוספת בדמי השכירות אשר המשכירים עשויים היו להיות זכאים לתבוע ולקבלה אילמלא נעשו אוחן השקעות, והשוכר מסכים, מצהיר ומחוייב כי חישוב התוספת לדמי השכירות תעשה מעתה ולחמיד כאילו לא השקיע השוכר כלל סכומים לשט ביצוע אותם שינויים או שכלולים במושכר בין שאותם שינויים או שכלולים הם יסודיים ובין שהם אינם כאלה.
- (יד) לשלם את דמי השכירות למשך כל תקופת השכירות אף אם יפנה ה: המושכר לפני חום תקופת השכירות שלא בהסכמתם המוקדמת בכתב של המשכירים.
- (טו) לא לקבוע שלטים או אמצעי פרסומת אחרים בגבולות המושכר או בקירותיו החיצוניים אשר אינם מתייחסים למטרות השכירות הנקובות בחוזה זה, הכלל מקום שלטים המתייחסים לשוכר ולמטרות השכירות יוכלו להיות אך ורק בגבולות המושכר בקירותיו הפנימיים וגם או החיצוניים.
- (זז) לקיים את העסק שבמושכר בצורה שאינה מהווה מטרד לשכנים בנכס, לדיירי הסביבה ולמשתמשים ברחובות הגובלים עם המושכר.
- (זז) לשלם את מס הבולים המגיע לאוצר המדינה בקשר לביול חוזה זה והעסקיו.
- (יח) השוכר ישלם הוצאותיהם של המשכירים לחסלם שכ"ס ומע"מ ליועצם המשפטי בגין עריכת חוזה זה. הובהר לשוכר כי הוא רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד כלשהו מטעמו אם רצונו בכך. וחכונות מס תוצא לשוכר במישרין ע"י יועצם המשפטי של המשכירים בגין החסלם האמור.

4. מוסכם ומוצהר בזה במפורש בין הצדדים כי :-

- (א) כל התחייבויותיו של השוכר בחוזה זה הינן יסודיות והפרת אפילו אחת מהן תספיק כדי לשלם קץ לשכירות אשר תתבטל לחלוטין ע"י עצם ההפרה, והשוכר יצטרך לפנות מיד את המושכר ולהחזירו למשכיריו והמשכירים יהיו רשאים להכנס מיד למושכר ולהחזיק בו, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיהם של המשכירים לקבל תשלום בעד נזקית והפסדים, ומבלי לפגוע בכל האמור לעיל לתבוע גם פיננו השוכר מן המושכר.

- (ב) במקרה שהשוכר יפר תנאי מחנאי חוזה זה והמשכירים יגישו נגדו משפט, יהיה השוכר חייב - במקרה שיפסיד את המשפט - לשלם בכל ההוצאות, אגרות בית המשפט ושכ"ט עו"ד המשכירים וכן לשלם את כל הנזקים וההפסדים שייגרמו למשכירים.

3-4
1/6.8
7/..

(ג) שום ויתור, הנחה, ארכה, הסכמה או הודאה לא ייחשבו ולא יתפרשו כויתור, הנחה, ארכה, הסכמה או הודאה שניתנו ע"י המשכירים אלא אם כן ורק אם כן אלה ניתנו ע"י המשכירים במפורש ובכתב, וחולתם ונפקותם חתיה רק מן המועד שנקבע בכתב.

(ד) אם השוכר לא ימלא וגב או לא יעשה דבר המוטל עליו עפ"י הוראות חוזה זה, יהיו המשכירים רשאים - אך לא חייבים - למלאו וגם או לעשותו על חשבון השוכר ולגבות מן השוכר כל הוצאה שנעשתה על ידם כנ"ל, והמשכירים יהיו נאמנים על הוצאותיהם וחשבונם בגין הוצאותיהם כנ"ל תהווה וחשמש כראיה חותכת על גובה הסכום שהוצא על ידם וכי הוא הוצא כדין ובהתאם להוראות חוזה זה, והשוכר מחתיב לשלם למשכירים עם דרישתם הראשונה.

(ה) כל תשלום והוצאה המוטלים על השוכר ואשר חובתו עפ"י חוזה זה היא לשלם למשכירים ואשר לא שולמו להם במועד שישאו ריבית בשיעור המירבי שאותו יהא גובה בנק לאומי לישראל בע"מ מלקוחותיו בגין משיכות יתר חריגות בעת שתוצר חובת התשלום למשכירים וזאת מעת שנוצרה חובת התשלום למשכירים ועד ששולמו למשכירים אותם כספים בתוספת הריבית האמורה וכל זאת בנוסף ומבלי לגרוע ממכלול זכויותיהם, חביעותיהם ותרופותיהם של המשכירים כלפי השוכר בגין אי קיום או גם הפרת תנאי מתנאי חוזה זה.

5. השכירות הנזכרת בחוזה זה היא לחקופה שמיים 1.8.1981 ועד ליום 31.3.1983.

6. מוצהר בזה במפורש בין הצדדים כי :-

(א) השוכר מחתיב כזה, שאם בעל זכויות השכירות בחנות הקסנה ירצה לפנות את המושכר ישתמשו הם בזכות הנחונה להם עפ"י סעיף 36 לחוק הגנה הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 להחזיר לעצמם את החזקה בחנות הקסנה וישלמו לדייר המהזיק בחנות הקסנה את חלקו בדמי המפתח המגיעים לו.

החזרה החזקה לידי השוכר כנ"ל, יוכל השוכר להשתמש בחנות הקסנה אך ורק בעצמו לאחזקת משתי המטרות הבאות :-

(1) להשתמש בה כחלק מן העסק שיחנהל אותה עת במסעדה ולצורך זה יהיה השוכר רשאי לפרוץ את הקיר המפריד בין המסעדה לחנות הקסנה. או

(2) להשתמש בה כעסק לממכר שעונים וחכשימים או פרפורמריה בלבד.

(ב) השוכר מצהיר ומתחייב בזה כי :-

(1) ידוע לו שלא תהא לו זכות ככל עת שהיא בעתיד להשכיר את החנות הקסנה בשכירות משנה והוא מחתיב שלא להשכירה כנ"ל או בכל דרך אחרת להוציא מחזקתו. וכן

(2) כי מעת שיחפנה כנ"ל הדייר של החנות הקסנה ייחשב חוזה זה - אם לא נאמר במפורש אחרת בסעיף מסעיפיו - כחל על המושכר כולו ובכל מקום בחוזה זה שמופיעה המלה "מסעדה" או כל מלה הנגזרת ממנה ייחשב חוזה זה כמתייחס למלה "המושכר" במקומה של המלה "המסעדה" או כל מלה הנגזרת ממנה.

7. השוכר מצהיר בזה :-

(א) שקבל את המושכר בפצב טוב ומתאים למטרות השכירות.

(ב) שידוע לו שאין לו כלשהי זכות, לא של שוכר ולא אחרת, בשום חלק בחלקי הגב שבנכס בו מצוי המושכר.

8/00

(ג) שידוע לו שאין לו ולא חתיה לו ולכל הבאים בשמו, מטעמו או עבורו למסעדה כניסה וגם או גישה דרך נכס כלשהו מנכסיהם האחרים של המשכירים הגובלים עט' המטעדה וכי הובהר והוסבר לו שהגישה והכניסה היחידה למסעדה היא אך ורק מחזיתה שעל רח' יפו.

(ד) והוא מחייב למלא אתר כל וכל אחד מן החנאים והונויות הכלולים במכתבו של עו"ד יוסף אבולעפיה, בשם המשכירים, אל השוכר מיום 21.7.1981.

8. השוכר מחייב בזה לא לבוא בכל טענות שהן אל המשכירים אם המעבירים לא יפנו וגם לא ימסרו את המושכר לידיו. והשוכר מצהיר בזה, כי אין לו ולא חתיה לו כל תביעות שהן כלפי המשכירים אם לא יפונה וגם או ימסר המושכר לידיו. בקביעת נסרת השכירות כאמור בסעיף 3 (א) לעיל אין משום הצהרה וגם או מצג וגם או הטלת אחריות וגם או קבלת אחריות כלשהי מצד המשכירים כי אמנם ניתן להשיג רשיון או היחר עבור השוכר או בכלל לניהול העסק הנזכר בסעיף 3 (א) הנ"ל וחובת השגת היתר או רשיון כנ"ל הינה ותהיה באחריותו הבלעדית של השוכר.

9. דמי השכירות עפ"י חוזה זה ישולמו ע"י השוכר ליחידים המשכירים כדלקמן :-

(א) 1/6 מדמי השכירות לעזבון המנוח אפרים קוקיה ז"ל לפי הכתובת :-
ע"י עו"ד זאב ספרברג מרח' הלל 10, ירושלים.

(ב) 1/6 מדמי השכירות למר דוד קוקיה לפי הכתובת :- רח' אברבנאל 19, ירושלים.

(ג) 1/6 מדמי השכירות למר עזרא לוי ולבנה לוי לפי הכתובת :-
ע"י עו"ד מיכאל קורנילדי מרח' קרן היסוד 36, ירושלים.

(ד) 1/2 מדמי השכירות למר יצחק קוקיה לפי הכתובת :- ת.ד. 268, ירושלים.

10. המפר חוזה זה או חנאי מחנאיו ישלם לצד המקיים מלוא הנזק שנגרם לו עקב ההפרה וזאת מבלי לפגוע בכל זכויות וגם או הרופה אחרת וגם או נוספת הנחונה לצדדים בחוזה זה בגין הפרת חנאי מחנאיו, וכן יהיה כל צד ראשי לפנות לבית המשפט המוסמך ושם לתבוע ולקבל צווי מניעה וצווי עשה בין זמניים ובין סופיים כמעמד צד אחד בלבד וללא מחן ערבויות. האמור לעיל בא להוסיף על כל הרופה אחרת וגם או נוספת הנחונה עפ"י כל דין לצד המקיים חוזה נגד הצד המפר.

11. כתובות שני הצדדים לצורך חוזה זה וכן לצורך מסירת מסמכים משפטיים וכחבי בי-דין יהיה כנזכר במבוא לחוזה זה וכל מסמך שישלח ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי כתובת הנמען כנ"ל יחשב כאילו הגיע לתעודתו תוך 72 שעות מעת מסירתו למשרד התקשורת למשלוח, וקבלת חתומה ע"י משרד התקשורת בדבר קבלת דבר דואר רשום למשלוח לנמען תהווה ראיה חותכת על דבר משלוחו של דבר הדואר הרשום וקבלתו ע"י הנמען תוך פרק הזמן האמור.

12. כיוון שאתה מיחידים המשכירים היא קסינה, יהא חוזה זה כפוף לאישורו של ביהמ"ש עפ"י חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות חש"ב - 1962.

ולראיה באו הצדדים על החתום :-

[Handwritten signatures and stamps are present in this section, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, along with a circular stamp in the center.]

27/10/03 תאריך

3210 ס' 677
ס' 677 ס' 3210

לכבוד
מר דוד קוקיה

מר יודד קוקיה

מר פנחס קוקיה

מר עזרא קוקיה

1.41

הנדון: חובת פרח' ימ' 52 הידוע בשם "פלבוטק"

למען הסדר טוב, חרינו לפנות אליכם בדלקמן:

1. בהתאם לפסס יין בית המשפט המחוזי בירושלים, רכשו הי"ת עדיקה את חלקו של שותפם, מר נעים יוסף, בשותפות שבנדון.
2. רק על מנת לסבר את האוזן יצוין כי בחותמם לחסכם בין הצדדים ובחתימם לדין ולהלכה הפסוקה אין המדובר ב"פיקטיו" של דויה יוצא וכניסת "דייר מוצע" ועל כן, בין היתר, לא מוגשים תצהירי דייר ויצא/דייר מוצע.
3. כמו כן ולאור האמור לעיל - אינכם זכאים, בפעלי הנכס, לקבל חלק כלשהו בזמני חמתה ואד כעשות שימוש בכלי כלשהו המפורט בחלק ג' לחצק חגנת הדייר הנסח משולב.
4. לדיעתכם:

לכבוד רב
חייק עדיקה



נכס מס' 221658

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 8521

זיהויים נוספים

גוש שומה 30050 חלקה 1
גוש שומה 30050 חלקה 2
גוש שומה 30050 חלקה 3
גוש שומה 30050 חלקה 4
גוש שומה 30050 חלקה 5
גוש שומה 30050 חלקה 6
גוש שומה 30050 חלקה 7
גוש שומה 30050 חלקה 8
גוש שומה 30050 חלקה 10
גוש שומה 30050 חלקה 11
גוש שומה 30050 חלקה 12
גוש שומה 30050 חלקה 13
גוש שומה 30050 חלקה 14
גוש שומה 30050 חלקה 15
גוש שומה 30050 חלקה 71
גוש שומה 30050 חלקה 72
גוש שומה 30050 חלקה 73
גוש שומה 30052 חלקה 30

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	3,326.71	מירי

גבולות

צפון	דרך
דרום	"
מזרח	הבעלים הרשום
מערב	דרך

יישוב

ירושלים

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
22932/2012/1	רישום שוטף

הערות רשם המקרקעין

באב אל חליל
הוספת זהוי המשני בהתאם לאישור המודד המחוזי בשטר 22932/2012
קיים רישום נוסף בספר 1015 דף 5587

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 80 דף 178, ספר ירושלים (מ) 96 דף 32

221658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 8521

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
15750/1995	27/09/1995	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים	
				החלק בנכס
				בשלמות
		הערות:	תכנית מפורטת מס' 2709 ג'	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
29825/2020/1	29/10/2020	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	
		הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 9167 מיום 25.10.2020 עמוד 580 - 581 (ח"ח)	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
17335/2021/1	26/05/2021	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	
		הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 9627 מיום 24.5.2021 עמוד 6155 - 6156 (ח"ח)	

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

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

ש. זה אגרה בסך 17.00 ש"ח

12/11/2024
י"א חשון תשפ"ה
שעה: 10:12

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



221658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 8521

71

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
967/1966 שיטה ישנה תיק בקשה: 795/1966	24/11/1966	ירושה	קוקיא עודד משה	ת.ז.	5498236
החלק בנכס					1 / 24
967/1966 שיטה ישנה תיק בקשה: 795/1966	24/11/1966	ירושה	קוקיא בעז	ת.ז.	5662572
החלק בנכס					1 / 24
967/1966 שיטה ישנה תיק בקשה: 795/1966	24/11/1966	ירושה	קוקיא פנחס	ת.ז.	2217379
החלק בנכס					1 / 24
3144/1977	26/06/1977	ירושה	קוקיה סוזן סעדה	ת.ז.	6/861097
החלק בנכס					1 / 12
3144/1977	26/06/1977	ירושה	קוקיה עזרא ניסים	ת.ז.	2807870
החלק בנכס					1 / 12
10493/1995	29/06/1995	ירושה	קוקיה בת שבע	ת.ז.	000215848
החלק בנכס					3 / 16

221658 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 8521

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10493/1995	29/06/1995	ירושה	קוקיה בועז	ת.ז.	056625726
				החלק בנכס	
					1 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10493/1995	29/06/1995	ירושה	קוקיה פנחס	ת.ז.	022173793
				החלק בנכס	
					1 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10493/1995	29/06/1995	ירושה	קוקיה עודד משה	ת.ז.	054982368
				החלק בנכס	
					1 / 16

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2002/1997	09/02/1997	מכר	קוקיא ניהול נכסים והשקעות בע"מ	חברה	51-2376716
				החלק בנכס	
					6 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2002/1997	09/02/1997	מכר	קוקיא סוזן סעדה	ת.ז.	68610971
				החלק בנכס	
					1 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2002/1997	09/02/1997	מכר	קוקיא עזרא ניסים	ת.ז.	2807870
				החלק בנכס	
					1 / 60

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11603/2008/2	28/05/2008	תיקון טעות סופר	קוקיא רות	ת.ז.	7668338
				החלק בנכס	
					1 / 10

221658

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 8521

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11603/2008/2	28/05/2008	תיקון טעות סופר	קוקיא עזרא	ת.ז.	27797414
		החלק בנכס			
					1 / 20

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11603/2008/2	28/05/2008	תיקון טעות סופר	קוקיא בנימין	ת.ז.	38785598
		החלק בנכס			
					1 / 20

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31294/2015/3	21/12/2015	משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1 / 4
		על הבעלות של:			
		קוקיא עודד משה			
		קוקיא בעז			
		קוקיא פנחס			
		קוקיה בת שבע			
		קוקיה בועז			
		קוקיה פנחס			
		קוקיה עודד משה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31294/2015/4	21/12/2015	משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		3 / 60
		על הבעלות של:			
		קוקיא ניהול נכסים והשקעות בע"מ			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
1296/1988	28/02/1988	הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה	
		תכנית מפורטת מס' 3555	

ייפוי כח

אני הח"מ, עדיקה צדיק, ת.ז. 070734157, ממנה בזה את עורכי הדין מרדכי ברקוביץ' ו/או גמליאל עופר ביחד ולחוד כבאי כחי, בענין הגשת תנגדות לועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, כולל הופעה בפני הועדה בכל הקשור לתוכנית מס' 101-1245778.

מבלי לפגוע בכלליות חסינו הני"ל יחיד בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות חבאות, מלן או מקצתן הכל בקשר לענין הני"ל ולכל הטבע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולחגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הני"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם לחודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות חקשורות והנובעות מהענין הני"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת ופואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת חנוגעת לענין הני"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הני"ל בגני כל בתי המשפט, בתי הדין למימחם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאות העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לענין הני"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין חקיימים או שאינן קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיטוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל ענין הנובע מחענין האמור לעיל לצורות ולחתיים על שטר בורות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל ענין חנוגע או חנוגע מחענינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פסייד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק החוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל ענין חנוגע ו/או חנוגע לענין הני"ל.
10. לגבות את סכום חתביעה או כל סכום אחר בכל ענין מחענינים הני"ל לרבות חוצאות בית המשפט ושכר טרחת עויד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולחת קבלות ושטרות כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמחאים.
11. לבקש ולקבל מידע שחני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי חנוגע לענין הני"ל.
12. להופיע בשמי ולייצגני בענין הני"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום חנקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, חצירה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה חמוכרת על פי דין וליתן חצירות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם חאגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר חנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
15. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעויד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את עניני הני"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הני"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי חמקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

חכתוב דלעיל בליחיד יכולול את הרבים ולחפך.

ולראית באנו על החתום, חיום 18 לחודש נובמבר, 2024

עדיקה צדיק

הגני מאשר את חתימת מרשי חני"ל

מרדכי ברקוביץ', עויד

טופס בקשת התנגדות

מינהל התכנון - מינהל התכנון
מספר בקשה: 48968

פרטי בקשת התוכנית

שדות המסומנים בכוכבית (*) הם שדות חובה

שם התוכנית: מתחם קוקיא- מגורים, מסחר, מלונאות ותחבורה, רח' יפו ירושלים.
מספר תוכנית: 101-1245778

מי מגיש ההתנגדות?

☒ אני המתנגד או המשיג בתוכנית☐ אני בא כוח ומייצג אחד או קבוצה של מתנגדים

פרטים אישיים

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
עלא	ברהם	027610450
דואר אלקטרוני		טלפון נייד
office@wslla.com		054-6734361
מספר בית	רחוב	יישוב
16	יאשיו	ערד
תא דואר	מיקוד לאיתור המיקוד	מספר דירה
	8902228	404
סוג מתנגד		
הרואה עצמו נפגע		

פרטי ההתנגדות

יש להזין את מספר הגוש ומספר החלקה עליהם מוגשת ההתנגדות.

גוש	חלקה
30050	71
לאיתור "גוש חלקה"	

פירוט ההתנגדות

לתשומת ליבך: להלן רשימת מסמכים שעליך לצרף להתנגדות זו.

הצגת הקבצים לציבור הרחב

להלן קישור לתבנית מומלצת לשימוש עבור פירוט ההתנגדות. קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב לאחר העלאתו למערכת.

על כן, אין לצרף לקובץ ההתנגדות את התצהיר או פרטים מזהים אחרים שאין ברצונך לפרסם.



יש לבדוק כי הקובץ שמועלה לאתר תואם את הגדרת המסמך המבוקש, כמו כן, על הקובץ להיות מהסוגים הבאים: pdf , jpeg , tif, gif.
נפח כל הקבצים ביחד לא יעלה על 60 MB.

קובץ לפירוט ההתנגדות

תצהיר קוקיא.pdf

תצהיר עו"ד

התנגדות קוקיא.pdf

ניתן לצרף מסמכים נוספים - קבצים שברצונך לבקש ממזכירות הוועדה שלא לפרסם לציבור הרחב

מסמך 1

לתשומת ליבך: בחלק זה ניתן לצרף קבצים שברצונך לא להציג לציבור הרחב. החלטה סופית בעניין הצגת המסמכים לציבור הרחב תתקבל על-ידי מזכירות הוועדה, בהתאם לשיקולים התכנוניים והמשפטיים הרלוונטיים.

תיאור המסמך / נימוק

מסמך

התנגדות

התנגדות קוקיא.pdf

סיום ושליחה

הערות נוספות להתנגדות

הצהרה

לתשומת ליבך, לאחר שליחת הבקשה, יתקבל 'מספר בקשה' שבאמצעותו ניתן יהיה לבדוק את סטטוס הבקשה. אין צורך בהגשת התנגדות בעותק קשיח. ההתקשרות תהיה רק באמצעות דוא"ל של בא כוח המתנגד, איש קשר מטעמו, או בהעדר ייצוג - המתנגד עצמו. ☒ בסימון תיבה זו אני מצהיר כי כל פרטי ההתנגדות הינם נכונים וכי ידוע לי שחלק מנתוני ההתנגדות יפורסמו לקהל הרחב

הטופס מיועד לשני המינים כאחד, אך לעיתים מנוסח בלשון זכר או נקבה.

טופס זה מכיל מידע מוגן על פי חוק הגנת הפרטיות.



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

לכבוד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית ירושלים

הנידון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1245778 - מתחם קוקיא: מגורים, מסחר, מלונאות ותחבורה

בפני וועדות לתכנון ובניה הנכבדות, מוגש בזאת כתב התנגדות של מינהל קהילתי לב העיר, במוקד תוכנית הבניה במתחם קוקיא.

רקע לתוכנית:

מתחם קוקיא - מגורים, מסחר, מלונאות ותחבורה, רחוב יפו, ירושלים (תוכנית מס' 101-1245778).

התוכנית ממוקמת במרכז ירושלים, בין הרחובות:

- יפו מדרום
- הרב קוק ממזרח
- הרב אג"ן מצפון
- שטראוס ממערב.
- המסד.





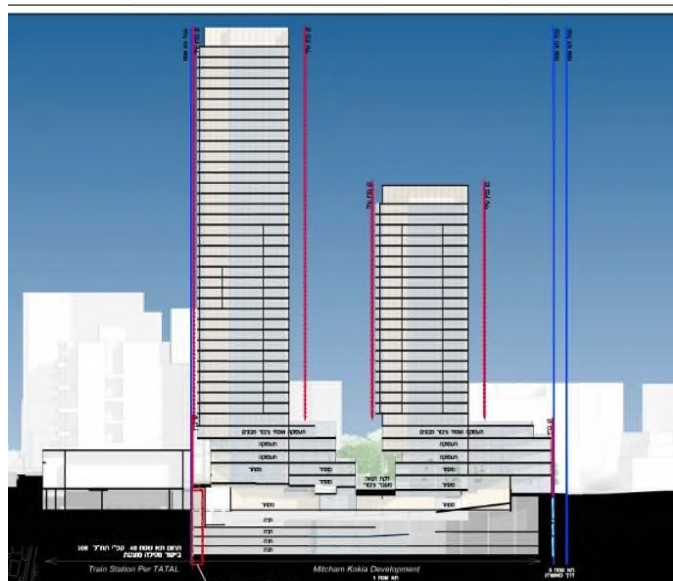
מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

1. השפעות סביבתיות חמורות

במסגרת התוכנית, מוצע להקים שני מגדלי מגורים בגובה של 20 ו-35 קומות, על בסיס מסד בן 5 קומות, לשימושי מגורים, מסחר ומלונאות

אנו מבקשים להגיש את התנגדותנו למרכיב גובה המגדלים המוצעים בתוכנית, בהתבסס על הנקודות הבאות

- א. קרבת הפרויקט לעיר העתיקה במרחק של כ-800 מ מהעיר העתיקה בנייה לגובה המוצע עד 35 קומות עלול ליצור שינוי חזותי בלתי הפיך ולפגוע בקו הרקיע ההיסטורי.
- ב. גובה המגדלים עלול לפגוע בקו הרקיע הנשקף מהעיר העתיקה וליצור הפרעה ויזואלית משמעותית המנוגדת לעקרונות שימור נוף תרבותי.
- ג. המגדלים בגובה המוצע יגרמו להצללה משמעותית על מבנים סמוכים, מרחבים ציבוריים ושימושים יומיים של התושבים.

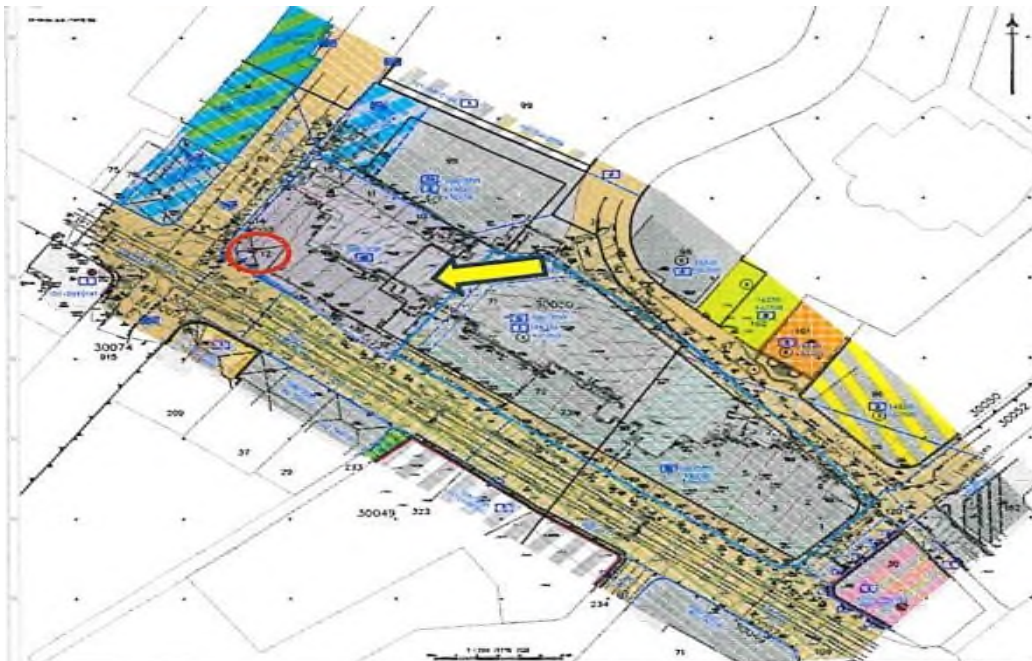




מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

2. חוסר בהירות לגבי שטחי ציבור בתוכנית

1. התוכנית אינה מפרטת באופן מספק את ההקצאות לשטחי ציבור, כגון גינות, כיכרות, ושטחים פתוחים לשימוש הקהילה.
 2. הפרשי השטחים בין המיועד לבנייה פרטית לבין השטחים הציבוריים אינם ברורים בתוכנית, מה שעלול להוביל לפגיעה בזכויות הציבור ולהעדר מענה הולם לצרכי האוכלוסייה המקומית.
- מבקשים פירוט והבהרה ברורה בתוכנית לגבי שטחי הציבור המוצעים, לרבות היקפם, ייעודם ונגישותם פנים ומחוץ למבנה





מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

3. פגיעה בשימור תרבותי והיסטורי

מיקום מרכז העיר כולל מבנים לשימור ואזורי מורשת תרבותיים. הגובה המוצע עלול לפגוע במרקם האדריכלי ובמאפיינים הייחודיים של המקום, החיוניים לשימור צביונה התרבותי וההיסטורי של העיר

4. השפעות חברתיות וכלכליות

בניית מגדלים בגובה רב באזור שבו מתגוררת אוכלוסייה מגוונת תוביל להעלאת יוקר המחיה וליצירת פערים חברתיים. גובה חריג של בניינים עלול לעודד תהליך של ג'נטריפיקציה, הפוגע באוכלוסיות המקומיות ומשנה את המרקם החברתי.

5. עומסי תחבורה ותשתיות

מיקום המגדלים במרכז אזור צפוף מאוד, שבו מתרכזים צירי תחבורה מרכזיים ושירותי ציבור, יעמיס באופן משמעותי על התשתיות המקומיות והעירוניות. ניתוחים סביבתיים בתוכנית אינם מספקים מענה מספק לנושא זה.

6. חוסר פתרונות חנייה

התוכנית אינה מספקת פתרונות חנייה מספקים לצרכים השונים, לרבות פריקה וטעינה, חנייה לכל דירה, חנייה ללקוחות המסחר, וחנייה להורי תלמידים בגני ילדים ובתי ספר. בנוסף, אין התייחסות להקצאת מקום למכבי אש, אמבולנס ומשטרה, מה שמהווה סיכון תפעולי ובטיחותי חמור.

7. חוסר התחשבות בשירותי בריאות

כבר כיום ישנו מחסור בשירותי בריאות באזור זה, כולל קופת חולים, טיפת חלב ושירותים רפואיים נוספים. תוספת של מאות דירות במגדלים המוצעים צפויה להוביל לעומס נוסף על שירותי הבריאות הקיימים ולפגיעה בבריאות התושבים.

8. עומסי תחבורה ותשתיות

מיקום המגדלים במרכז אזור צפוף מאוד, שבו מתרכזים צירי תחבורה מרכזיים ושירותי ציבור, יעמיס באופן משמעותי על התשתיות המקומיות והעירוניות. ניתוחים סביבתיים בתוכנית אינם מספקים מענה מספק לנושא זה.



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

9. חוסר תועלת לצרכי העיר

תוספת מגדלים בגובה כזה אינה עונה על צרכים אמיתיים של העיר. המגדלים המוצעים מכוונים לשוק יוקרתי, וייתכן כי חלקם ישמשו להשכרה קצרה) כמו, Airbnb), דבר שעלול ליצור "דירות רפאים" שאינן תורמות לכלכלה המקומית. דירות יוקרה אלו אינן נגישות למשפחות צעירות עקב מחירים גבוהים ועלויות תחזוקה בלתי סבירות.

דרישותינו:

1. הגבלת גובה המגדלים ל-15 קומות, בהתאמה
2. פירוט והבהרה מלאה בתוכנית לגבי הקצאת שטחי ציבור ושימושיהם.
3. ביצוע בחינה מחודשת של ההשפעות הסביבתיות, החברתיות והתחבורתיות של התוכנית.
4. קיום דיון פומבי עם תושבי האזור והגורמים הרלוונטיים לצורך תיקון הליקויים בתוכנית.

לסיכום: אנו סבורים כי יש צורך בתכנון מאוזן, המשלב בין פיתוח מודרני לבין שימור אופייה של ירושלים, תוך שמירה על איכות החיים של תושביה. אנו קוראים לוועדה לבחון מחדש את תוכנית הבינוי המוצעת ולשקול את טענותינו לעיל.

בברכה,

תיאורה סימן טוב

חברת הנהלה מינהל קהילתי לב העיר



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

תצהיר התנגדות לתוכנית מס' 101-1245778 – מתחם קוקיא: מגורים, מסחר, מלונאות ותחבורה

אני הח"מ עו"ד שרה בן-שמואל 23.12.2024 הופיעה בפני בירושלים
גברת תיאורה סימן טוב, שזיהיתיו/ה לפי תעודת זהות מס' 024529562, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר
את האמת י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל
וחתמ/ה עליה בפני.

תאריך: 23.12.2024 חתימה עו"ד מאשר התצהיר שרה

שרה בן-שמואל וי"ש
עודכת-דין
מס' רשיון 15020