



**שרון אבני, עו"ד**  
**Shira Birnbaum, Advocate**  
**תמר אבני, עו"ד**  
**Einav Ben Shimol, Advocate**  
**נעמה ליפשיץ, עו"ד**  
**Itay Avni, Advocate**

רחוב הנביאים 31 (בית ארלדן) קומה 1, ירושלים 9510321  
טלפון. **02-6256305** פקס. **02-6254305**  
31 Haneviim St. (Beit Arledan) 1<sup>st</sup> Floor, Jerusalem 9510321

20 ינואר, 2025  
תיקנו: ב' 17\_6

**לכבוד**  
**הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**  
**בדוא"ל**

שלום רב,

**הנדון: התנגדות לתכנית 101-1230291**

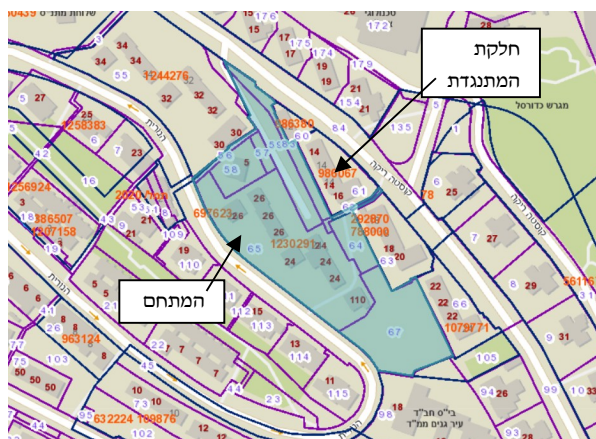
**התחדשות עירונית - רחוב הנורית - מתחם 6, אפריקה ישראל**

בשם מרשתי, חברת הבית בגנים מקבוצת בית ירושלמי בע"מ, מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבפרטיה  
בנדון. יובהר כי מרשתי אינה מתנגדת לתכנית בכללותה, אלא אך ורק לפגיעה והנזק הצפויים לה בין היתר  
בהיבט של מפלסי הפיתוח וקירות התמך שמתוכננים כלפי חלקת מרשתי, וצפויים לגרום לה פגיעה ונזק  
ללא כל צורך או הצדקה תכנונית.

לפיכך, תתבקש הוועדה הנכבדה להורות על ביצוע התיקונים המבוקשים בהתנגדות זו.

**ואלה נימוקי ההתנגדות:**

1. עניינה של התכנית דנן במתחם שמצוי ברחוב הנורית בירושלים, חלקות 56-58, 62, 64-65, 67 בגוש  
30439 (להלן: "המתחם נשוא התכנית").



2. המתנגדת הינה בעלת זכויות בחלקה 61, הצמודה לקו הכחול של התכנית, ברח' קוסטה ריקה 14-16  
(להלן: "חלקת המתנגדת"). יצוין כי לפני כשנתיים אושרה בחלקת המתנגדת תכנית פינוי - בינוי - תוכנית  
מס' 101-0986067, פרויקט מגורים פינוי - בינוי ברח' קוסטה ריקה 14-16, קרית מנחם.

3. כפי שהובהר בפתח הדברים המתנגדת, חברה יזמית שעוסקת רבות בהתחדשות עירונית ובבנייה בירושלים, אינה מתנגדת לתכנית בכללותה, אלא אך ורק להיבט מסוים של התכנון המוצע שעתיד לפגוע בה, לטעמה שלא לצורך וללא הצדקה תכנונית.

4. כפי שניתן לראות במסמכי תכנית מס' 101-0986067, כבר לפי המצב הקיים בין חלקת המתנגדת והמתחם נשוא התכנית קיימים פערי גובה וקיר תמך משמעותי. מדובר במצב מצוי, גם אם לא אידיאלי, שנובע מפערי טופוגרפיה ואילוצים שונים.

5. בהתאם לתכנון המוצע מפלס הפיתוח של המתחם לכיוון חלקת המתנגדת צפוי להיות כ-5-6 מ' (בממוצע) מעל המצב הקיים, באופן שידרוש קירות תמך מסיביים וגבוהים מאוד, שיסתירו חלקים נוספים מחלקת המתנגדת, תוך גרימת נזק משמעותי.

6. המתנגדת תטען כי אין לכך כל הצדקה, ונראה שמדובר בתכנון שנעשה בחוסר תשומת לב, שכן ישנן מגוון חלופות תכנוניות שניתן לבחון שיצמצמו את הנזק הצפוי, ללא כל פגיעה בתכנון המוצע במתחם נשוא התכנית. יש לציין כי מיד כשנודע למתנגדת על התכנון המוצע, עוד בטרם הפקדת התכנית, פנו נציגיה אל נציגי מגישת התכנית בניסיון לבחון פתרונות מוסכמים שכאלה, אך התכנית הופקדה ללא שינוי.

כן יצוין כי נכון למועד זה מתקיים שיח בין הצדדים ביחס לפתרון כאמור, אך כיוון שהגיע המועד האחרון להגשת ההתנגדות, לא נותרה למתנגדת ברירה אלא להגיש את התנגדותה לוועדה הנכבדה. כמובן שככל שתושג הסכמה, יעדכנו הצדדים את הוועדה בהתאם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל המתנגדת שומרת על כל זכויותיה וטענותיה בכל ההיבטים הנוגעים לתכנית המופקדת שיש בהם או עלולים להיות בהם נזקים או פגיעות בעניינה.

אשר על כן, לאור כל האמור, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות למגישי התכנית לתקן את התכנון המוצע ומסמכי התכנית כך שלא תותר הגבהה של מפלס הפיתוח הקיים וקירות התמך לכיוון חלקה 61.

כן מתבקשת הוועדה הנכבדה לזמן את ב"כ המתנגדת לכל דיון שיתקיים בפניה בעניינה של התוכנית שבנדון.

התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר יחיאל סגל מטעם המתנגדת.

בכבוד רב,  
  
שרון אבני, עו"ד

העתק: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בדוא"ל



### תצהיר

אני הח"מ, יחיאל מנחם דוד סגל, נושא תעודת זהות שמספרה 200361426, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזה לאמור:

(1) אני משמש מנכ"ל חברת הבית בגנים מקבוצת בית ירושלמי, ואני עושה תצהירי זה לתמיכה ולאומות האמור בכתב ההתנגדות מטעמה לתכנית 101-1230291 - התחדשות עירונית - רחוב הנורית - מתחם 6, אפריקה ישראל.

(2) האמור בכתב ההתנגדות הנ"ל הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ולפי ייעוץ משפטי שקיבלתי.

(3) אני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי וכי תוכן תצהירי אמת.

יחיאל מנחם דוד סגל

### אימות תצהיר

גולן לייכטמן, עו"ד  
מס' רישיון 76311  
אפשטיין רוזנבלום מעוז, עורכי דין  
יגאל אלון 94, תל אביב 6789139  
אני, הח"מ, יחיאל מנחם דוד סגל, נושא תעודת זהות שמספרה 200361426, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה בפני.

גולן לייכטמן, עו"ד  
מס' רישיון 76311  
אפשטיין רוזנבלום מעוז, עורכי דין  
יגאל אלון 94, תל אביב 6789139  
טל: 03-6061600, פקס: 03-6061601



**ש.אבני וח.אבני**  
Law Offices  
משרד עורכי דין

Sharon Avni, Advocate  
Shira Birnbaum, Advocate  
Tamar Avni, Advocate  
Einav Ben Shimol, Advocate  
Naama Lifshitz, Advocate  
Itay Avni, Advocate

שרון אבני, עו"ד  
שירה בירנבאום, עו"ד  
תמר אבני, עו"ד  
עינב בן שימול, עו"ד  
נעמה ליפשיץ, עו"ד  
איתי אבני, עו"ד

רחוב הנביאים 31 (בית ארלדן) קומה 1, ירושלים 9510321  
טלפון. 02-6256305 Tel. פקס. 02-6254305 Fax.  
31 Haneviim St. (Beit Arledan) 1<sup>st</sup> Floor, Jerusalem 9510321

## יפוי כח

הח"מ חברת הבית בגנים מקבוצת בית ירושלמי ח.פ. 516186251 באמצעות מורשה חתימה מטעמה, מר יחיאל מנחם דוד סגל נושא ת.ז. שמספרה 200361426 ממנים בזאת את עורכי הדין: שרון אבני ו/או שירה בירנבאום ו/או תמר אבני ו/או עינב בן שימול ו/או נעמה ליפשיץ ו/או שובל יעקב ו/או גולן לייכטמן, להיות באי כוחנו ביחס להגשת התנגדות לתכנית 101-1230291 התחדשות עירונית רחוב הנורית - מתחם 6, אפריקה ישראל ו/או נקיטה בהליכים נוספים כתוצאה מהתנגדות זו.

בלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו בא כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל כתב התנגדות, תובענה תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, בקשה למתן לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות, מכתבים, דרישות למסירת מידע על פי חוק חופש המידע ו/או על פי כל דין, ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים מכל מומחה, או מוסד בכל תחום התמחות הנובע או קשור שמישרון או בעקיפין לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל גוף ו/או מוסד ציבורי ו/או פרטי לרבות כל מוסדות התכנון, כל בתי המשפט, לשכות הוצאה לפועל, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לערכאה אחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל על פי שקול דעתם של באי כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות ביהמ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כחי ימצאו לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כחי ימצאו לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני כל מוסד תכנוני לרבות ועדות משנה של מוסדות תכנוניים למיניהם, רשם הקרקעות, לשכת רישום מקרקעין, ולחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל פעולה המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין, והכל ביחס לעניין הנ"ל.
11. לייצגני ולהופיע בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, הריני מאשר את מעשי באי כוחי ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

ביפוי כח זה לשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, והמילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

2025

ינואר

לחודש

20

ולראיה באנו על החתום, היום יום

חתימה:

בגנים מקבוצת

חותרת: בית ירושלמי בע"מ

ח.פ. 516186251

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

גולן לייכטמן, עו"ד  
מסי רישיון 76311  
אפשטיין רוזנבלום מעוז עורכי דין  
יגאל אלון 94, תל אביב 6789139  
טל: 03-6061600, פקס: 03-6061601