

ייפוי כח

אני החתומה מטה **רון הבא ת.ז. 300666153** ממנה בזה את עורכי הדין אסף בנמלך ו/או נעמה הורן ו/או אורי קורב ו/או סיון רוסו ו/או שאול כהן ו/או אליה פוקס ו/או נוי כץ ו/או כל עו"ד אחר ממושרד בן צור קורב ושות' להיות באי כחי במסגרת התנגדות שבדעתי להגיש כנגד תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1087774 התחדשות עירונית-מתחם הדוידקה, ובכל עניין אחר הנוגע לפרויקט פינוי בינוי בבניין הדוידקה על המקרקעין הידועים כגוש 30050 חלקה 92.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש 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 הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות חקירה, תביעה, בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
4. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו, לרבות ייצוגי בהליכי גישור.
7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
9. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
10. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
11. לחופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
12. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי 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.
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 ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכולול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום, יום שני ל' ניסן תשפ"ה, 28/04/2025

נעמה הורן, עו"ד

מ.ר. 57709

קרן היסוד 36, ירושלים

הריני לאשר חתימת מרשי הנ"ל

Boaz Ben Zur
Uri Corb
Hagai Halevy
Tomer Shikarchy
Dikla Sirkis
Assaf Benmelech
Elad Peleg
Marc Borenstein
Avraham Avrahamof
Sivan Russo
Naama Horn
Ori Shneller

Carmel Ben Zur
Guy Raveh
Osnat Goldschmidt-Shrier
Inbal Borosh
Noya Ben-Zaken
Idan Seger
Hadar Goldstein
Noy Katz
Eliya fuks
Adi Grupi
Yogev Yehoshua
Orit Lavi Nesiel

נרמל בן צור
גיא רוה
אסנת גולדשמידט-שריר
ענבל בורוש
נויה בן-זקן
עידן סגר
הדר גולדשטיין
נוי כץ
אליה פוקס
עדי גרופי
יוגב יהושע
אורית לביא נשיאל

בעד בן צור
אורי קורב
חגי הלוי
תומר שקרצי
דקלה סירקיס
אסף בנמלך
אלעד פלג
מארק בורשטיין
אברהם אברהמוף
סיון רוסו
נעמה הורן
אורי שנלר

28 אפריל 2025, ירושלים

במסירה אישית

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה-מחוז ירושלים
ר'ח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1087774

התחדשות עירונית-מתחם הדוידקה (להלן: "התכנית")

בשם מרשתנו, רון הבא ת.ז. 300666153 (להלן, גם: "המתנגדת"), מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית שבנדון.

פתח דבר

- מרשתנו הינה הבעלים הרשומים של דירה בבית משותף המצוי ברח' יפו 72 פינת רח' הנביאים 67 בירושלים, הידועה גם כגוש 30050 חלקה 92 תת חלקה 28 (להלן: "הדירה" ו-"הבית המשותף", בהתאמה). התוכנית שבנדון מתכננת לחול על חלקה 92 הנ"ל (להלן: "המקרקעין") ובמסגרתה ייהרס הבית המשותף ויבנה בניין חדש תחתיו.
- על פי דברי ההסבר לתכנית, התכנית מציעה התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי והקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים, מלונאות, מוסדות ציבור ותחנת רכבת. כמו כן, התוכנית מסדירה את מעבר הרק"ל בתחום התוכנית.
- התוכנית הוגשה על ידי א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס ועל ידי מגדל דוידקה ירושלים בע"מ (להלן: "היזם").
- קודם להגשת התוכנית על ידי היזם, נחתם בין היזם לבין חלק מבעלי הזכויות בבית המשותף, ובהם מרשתנו, הסכם לפינוי בינוי (להלן: "ההסכם"). במסגרת ההסכם התחייב היזם, בין היתר, כי התוכניות שיתוכננו ויוגשו על ידו לוועדות התכנון לצורך הקמת פרויקט פינוי-בינוי במקרקעין תאפשר ליוזם לבנות לא יותר מ-44,000 מ"ר (שטח עיקרי)¹.

¹ סעיף 11.4 להסכם.

****העתק הסכם הפינוי-בינוי מצורף להתנגדות זו כנספח 1.**

5. בין היתר על יסוד שטחי הבניה המקסימאליים להם התחייב היזם, נקבעו לוחות הזמנים, התמורות והבטוחות שבהסכם. כפי שיפורט להלן, התוכנית שהוגשה מהווה הפרה של ההסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין, ופוגעת באופן בלתי מידתי בזכויותיהם. הואיל, וזכותו של היזם להגיש את התוכנית נעוצה בהסכם ותלויה בו; הגשת התוכנית בניגוד מוחלט להוראות ההסכם שוללת, למעשה, את עצם זכותו של היזם להגיש את התוכנית ולקדמה.

6. כמו כן, לא זו בלבד שהתוכנית עולה כדי הפרת הסכם ופוגעת בזכויותיהם של בעלי המקרקעין, אלא שהיא גם נוגדת את מדיניות הבינוי של מנהל התכנון ותוכניות מתאר, פוגעת בזכויותיהם של בעלי דירות בבניינים סמוכים והיא אף נעדרת התייחסות להיבטים תכנוניים מהותיים.

טעמי ההתנגדות בתמצית

7. כפי שיפורט להלן, בתוכנית נפלו פגמים רבים ומהותיים אשר מצדיקים את בחינת התוכנית ותיקונה:

7.1. התוכנית אינה תואמת למדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל כפי שנקבעה על ידי מנהל התכנון. אי ההתאמה באה לידי ביטוי הן בגובה הבניינים המתוכננים הן בזכויות הבניה שבמקשים לנצל ויתכן שאף מבחינת שטח המקסימאלי של קומה טיפוסית.

7.2. התוכנית אינה תואמת לתוכנית מתאר ירושלים מס' 2000.

7.3. התוכנית אינה תואמת את הסכם הפינוי בינוי שנחתם בין היזם, מגדל דוידקה ירושלים בע"מ, לבין בעלי הזכויות במקרקעין. בכלל זאת, שטחי הבניה העיקריים על פי התוכנית חורגים בכ-13% מהשטח המקסימאלי שנקבע בהסכם. הגדלת שטח הבניה מחייב מענה תכנוני הולם הן ביחס לדירות הקיימות, הן לאלו העתידיות, הן לשטחי המסחר והשימושים המעורבים והן לשטחי השירות, אך התוכנית אינה נותנת שום מענה לכל אלו.

7.4. על פי דוח הסביבה, התוכנית פוגעת בזכויות השמש של 10 בניינים סמוכים, ובהם גן ילדים. מדובר בפגיעה חמורה בזכויות של כ-100 יח"ד. התוכנית לא מספקת מענה לפגיעה זו.

7.5. טבלת מאזן החניה בתוכנית התנועה מבוססת על בנייתן של 270 יח"ד בלבד, בעוד שעל פי התוכנית מתוכננת בנייתן של 390 יח"ד. יש לתקן את הטבלה ולהתאימה למספר יחידות הדיור המתוכננות.

7.6. נעדרים ממסמכי התוכנית מסמכים מהותיים ביותר כדוגמת נספח חישוב שטחים, מסמך חלופות, נספח נצפיות, מענה לצרכי ציבור, התייחסות למסמכים פרגמטיים, מסמך מטרדים ממסחר ועוד.

7.7. נוסף על כל אלו, יצוין כי נפלו פגמים באופן פרסום התוכנית להתנגדויות. מרשתנו לא קיבלה כל הודעה בכתב אודות הגשת התוכנית ואודות זכותה להגיש התנגדויות, והדבר נודע לה מפי שכנים זמן קצר לפני חלוף המועד להגשת ההתנגדות. הארכה שניתנה להגשת ההתנגדות עד ליום 28.4.2025 הותירה למתנגדת זמן קצר מדי לעריכת התנגדותה כדבעי ולא סיפק בידה לפנות לשמאי או לגורמים מקצועיים נוספים לצורך הגשת מסמכים משלימים להתנגדותה. בנסיבות אלו, המתנגדת שומרת על מלוא טענותיה וזכויותיה בעניין זה, ותבקש להשלים חוות דעת ומסמכים נוספים ככל שידרשו, במועד הדיון בהתנגדויות.

התוכנית אינה תואמת למדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל

8. על פי החלטת מינהל התכנון-מחוז ירושלים בדבר מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 8.4.19, במגרשים הממוקמים בקו רכס אשר שטחם הינו מעל 1.5 דונם:

8.1. גובה הבניין יהיה עד 30 קומות;

8.2. שטח קומה טיפוסית יהיה עד 600 מ"ר;

8.3. ואחוזי הבניה יהיו עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור.

****תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 08.04.19 ובהתאם להבהרה מיום 15.7.19 מצורפת להתנגדות זו כנספח 2.**

9. בטבלה 5 בהוראות התוכנית- טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע, מצוין כי מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הינו- 39.

10. בהערה מס' 5 לטבלה 5 מצוין כי בנוסף למספר קומות זה יותרו 2 קומות לכל בניין עבור קומות טכניות; ובהערה מס' 7 לטבלה 5 מצוין כי בשטחים המסחריים תותרנה **גלריות** בכל שטח הקומה וזאת ללא שינוי מספר וגובה הקומות, ובנוסף לשטחים המפורטים בטבלה.

11. **דהיינו, מספר הקומות בבניין יעמוד למעשה, על פי התוכנית המוצעת, על 42 קומות. 12 קומות מעל מספר הקומות המקסימאלי על פי מדיניות הבינוי הרלוונטית.**

12. בנוסף, אחוזי הבניה על פי התוכנית עומדים על יותר מפי שתיים וחצי (!!) מאחוזי הבניה המקסימאליים שנקבעו במדיניות מינהל התכנון, וזאת **מבלי שיש הפקעה של 40% משטח המגרש.**

13. ועוד יצוין, כי לתוכנית לא צורף נספח חישוב שטחים כנדרש ולפיכך לא ניתן לבחון קיומה של חריגה ביחס לשטח המקסימאלי של קומה טיפוסית. לפיכך, ומבלי לגרוע מיתר טענות המתנגדת כמפורט בהתנגדות זו, יש להורות על הגשת נספח חישוב שטחים כמתחייב, ולוודא כי שטחה של קומה טיפוסית עומד בהוראות המדיניות.

14. **התוכנית עומדת, איפוא, בסתירה מוחלטת למדיניות מינהל התכנון כמעט בכל היבט של גובה ונפח הבינוי.**

15. בנסיבות אלו, לא ניתן לאשר את התוכנית כפי שהיא כיום ויש להתאימה להוראות מדיניות מינהל התכנון. לעניין החובה לפעול בהתאם למסמכי מדיניות אף אם הם בלתי סטטוטוריים ר' עת"מ 47381-11-24 **דורית פרי ואח' נ' הועדה המחוזית** (פורסם בנבו, 9.3.2025).

התוכנית אינה תואמת לתוכנית מתאר ירושלים מס' 2000

16. בתוכנית מתאר ירושלים מס' 2000 נקבע לגבי שטחים בייעוד מע"ר, כדלהלן:

16.1. בטבלה 5 נקבע כי הגובה המקסימאלי של המבנים יהיה עד 24 קומות מעל הכניסה הקובעת.

16.2. בסעיף 4.4.2 נקבע כי בבניינים חדשים לא יתאפשר שימוש למגורים ביותר מ- 50% משטחי הבניה המירביים בתכנית, אלא אם שטחי המגורים מיועדים כולם ליחידות דיור ששטחן המירבי לא עולה על 45 מ"ר.

17. **חרף הוראות תוכנית המתאר**, על פי התוכנית שבנדון מתוכננים, כאמור, **מבנים בגובה של 42 קומות (!!), ושטח המגורים המתוכנן מהווה כ-53%.**

18. כמו כן, נקבע בתוכנית מתאר ירושלים מס 2000 ביחס לתוכנית מפורטות בכלל ייעודי הקרקע כי:

18.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יבחן טרם הפקדתה את **החלופות** למימוש של נפחי הבניה המוצעים בדרך של בניה שאינה בניה גבוהה, באמצעות מסמך חלופות שיוצג לפניו (סעיף 3(א)(1), בפרק 6.4- הוראות להכנת תוכניות מפורטות).

18.2. כן נדרש מוסד התכנון לבחון, טרם הפקדה, את **ניצפות** הבניה המוצעת מנקודות תצפית שונות ובאמצעים שונים הכל על פי קביעת מתכנת המחוז (סעיף 3(א)(2) בפרק 6.4 ה"ל).

18.3. בנוסף, נדרש מוסד התכנון לבחון את קיומו של מענה מספק לצרכי הציבור הנובעים מהתוספת המוצעת בתכנית וזאת באמצעות מסמך פרוגרמטי שיוצג בפניו (סעיף 3(א)(4) בפרק 6.4 ה"ל).

19. עוד נקבע בתוכנית מתאר 2000 כי כל המסמכים המפורטים בסעיף 18 לעיל, הנדרשים לצורך בחינת התוכנית יצורפו למסמכי התוכנית שיוגשו לבחינה. **חרף הוראותיה המפורשות של תוכנית מתאר 2000 בעניין זה, אף לא אחד מהמסמכים הנ"ל צורף לתוכנית. לא הוגש מסמך חלופות לבניה שאינה לגובה, לא הוגש נספח נצפיות ואף לא הוגש מסמך פרוגרמטי לבחינת מענה לצרכי ציבור.**

****העמודים הרלוונטיים מתוך תוכנית מתאר לירושלים מס' 2000 מצורפים להתנגדות זו כנספח 3.**

20. העדרם של המסמכים הנ"ל מהווים פגם מהותי היורד לשורשה של התוכנית, ומעידים כי התוכנית לא נבחנה כדבעי על ידי מוסדות התכנון הואיל ונמנעה מהם האפשרות לבחון היבטים קריטיים של התוכנית.

21. בסעיף 6.7 בתוכנית מתאר 2000- הוראות לתבנית הבניה, נקבע גם כי בבנין המיועד למגורים, הכולל גם שטחים המיועדים למסחר או לשימוש ציבורי, התכנית תפרט את השימושים המותרים ותוודא כי אין בשימושים שהיא מתירה כדי להוות מטרד לשימוש המגורים ובמידת הצורך תדאג להוראות שיבטיחו אמצעים למניעת המטרדים הנ"ל.

22. **על אף הוראה זו, אין בתקנון התוכנית כל התייחסות לאמצעים כלשהם שיינקטו על מנת למנוע מדירות המגורים מטרדים מצד שטחי המסחר והשימוש הציבורי.** בהעדר התייחסות לסוגיית המטרדים, בעלי הדירות במקרקעין חשופים למטרדים המהווים כשלעצמם פגיעה בזכויותיהם הבסיסיות ביותר של בעלי הדירות, ועלולים אף לפגוע בשווי דירות המגורים.

23. **בנסיבות אלו, כשכלל לא נבחנו סוגיות בסיסיות ומהותיות של חלופות בניה, נצפות, מענה מספק לצרכי ציבור ומניעת מטרדים ממסחר- לא ניתן לאשר את התוכנית עד אשר יומצאו למוסדות התכנון מלוא המסמכים הדרושים לצורך בחינת התוכנית כדבעי ושקילת מלוא ההיבטים התכנוניים הנובעים ממנה.**

התוכנית אינה תואמת את הסכם פינוי הבינוי

24. כאמור, קודם להגשת התוכנית נחתם בין היזם לבין חלק מבעלי הדירות בבית המשותף הסכם פינוי בינוי.

25. היזם הפר ברגל גסה שורה של הוראות בהסכם, תוך פגיעה מהותית וקיצונית בזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות בבית המשותף. הועדה הנכבדה אינה האכסניה המתאימה לדיון בהיבטים המשפטיים שיש להפרת ההסכם על ידי היזם והמתנגדת שומרת על מלוא זכויותיה וטענותיה בעניין זה, בפני הערכאות המתאימות.

26. יחד עם זאת, נבקש להפנות את הועדה הנכבדה להפרה אחת מיני רבות של ההסכם על ידי היזם, אשר יש לה השלכה רבת משקל על ההיבטים התכנוניים של התוכנית.
27. על פי סעיף 11.4 להסכם התחייב היזם כי "התכנית החדשה תאפשר ליזם לבנות לא יותר מ-44,000 מ"ר (שטח עיקרי)..." [ההדגשה אינה במקור].
28. בניגוד מוחלט להוראת ההסכם ותוך הפרה בוטה שלו, הגיש היזם תוכנית שערווייתית הכוללת שטח עיקרי בשיעור של למעלה מ-50,000 מ"ר, כדלהלן:
- 28.1. על פי טבלה 5 בתוכנית, השטחים העיקריים מעל הכניסה הקובעת הם בשיעור של 40,221 מ"ר.
- 28.2. ואולם, בהערה 3 לטבלה 5 מצוין כי ככל שיושמו בבניין ממ"קים ולא ממ"דים ניתן יהיה להמיר שטח שירות 12 מ"ר לשטח עיקרי לכל יח"ד, ובתוספת של 5 מ"ר שרות ליח"ד ששטחה העיקרי מעל 100 מ"ר, ו-4 מ"ר שרות ליח"ד ששטחה העיקרי אינו עולה על 100 מ"ר. דהיינו, במניפולציה ובתכסיסנות (ככל הנראה בעקבות פנייתה של המתנגדת לוועדה וליזם לפני למעלה משנה) מבקשים היזמים להוסיף על השטחים העיקריים המופיעים במפורש בטבלה 5 עוד 4680 מ"ר (12 מ"ר * 390 יח"ד). תוספת שטחי השרות מוסיפים עוד לפחות 1,560 מ"ר לדירות עצמן.
- 28.3. שטח המרפסות, על פי טבלה 5 הינו 3,580 מ"ר. על פי התוכנית, חלק גדול מהמרפסות יחשב כשטח עיקרי הואיל והן כולאות בין 3 קירות ואינן יכולות להחשב כמרפסות זיזיות. אנו מעריכים כי מדובר בשטח עיקרי נוסף של כ-2000 מ"ר.
- 28.4. כמו כן, על פי טבלה 5, השטחים העיקריים מתחת לכניסה הקובעת הם בשיעור 1,791 מ"ר.
29. להגדלת השטח העיקרי במסגרת התוכנית, בניגוד לשטח הבניה המקסימאלי שהוסכם עם בעלי הזכויות, ישנן השלכות רוחב והיקף חמורות ורבות משמעות. הגדלת היקף הבניה צפוי לפגוע בבעלי הזכויות במקרקעין באופן מהותי. בתוך כך יש להגדלת שטח הבניה העיקרי בכדי להשפיע על איזון התמורה המגיעה לבעלי הזכויות במקרקעין, בכדי להאריך את משך תכנון הפרויקט ובנייתו, בכדי להגדיל את הסיכון הפיננסי הכרוך בביצוע הפרויקט, בכדי להגדיל את ההון העצמי שידרש מאת היזם ועוד.
30. בנוסף, הגדלת שטח הבניה מחייב מענה תכנוני הולם הן ביחס לדירות הקיימות, הן לאלו העתידיות, הן לשטחי המסחר והשימושים המעורבים והן לשטחי השירות. כך לדוגמא, הגדלת שטח הבניה מחייב את הגדלת התשתיות של הבניין והתאמתם לשטחים הבנויים, שילוב אמצעים מיוחדים להגברת בטיחות המבנה מפני אש לרבות אמצעי מילוט בטוחים, את הגדלת מספר מקומות החניה והשטחים המשותפים, ואת התאמת השירותים שינתנו במסגרת אחזקת ותחזוקת הבית המשותף. לכל אלו, נראה כי לא ניתן כל מענה במסגרת התוכנית, ובוודאי שלא ניתן מענה שכזה במסגרת היחסים החוזיים שבין היזם לבין בעלי הדירות בבית המשותף. **הגדלת נפח הבניין והיקף שטחי השירות בבניין, כמו גם מורכבות מערכות הבניין בהתאמה, יחייבו עלויות תחזוקה מוגברות יותר שיגולגלו על כתפיהם הדלות של בעלי הזכויות בבניין מבלי שהיזם נתן לכך שום מענה, ובכלל זאת התוכנית לא כוללת הוראות בדבר קרן תחזוקה.**
31. נוסף על האמור, הואיל וזכותו של היזם להגיש את התוכנית נעוצה בהסכם ותלויה בו; הגשת התוכנית בניגוד מוחלט להוראות ההסכם שוללת, למעשה, את עצם זכותו של היזם להגיש את התכנית ולקדמה ואף מן הטעם הזה אין לקדם את התוכנית, ובוודאי שלא לאשרה, בטרם תתקן באופן שיתאם להוראות ההסכם.

התוכנית פוגעת בזכויות השמש של בניינים סמוכים

32. לתוכנית צורף דו"ח מיקרו אקלים אשר נערך על ידי הגב' סיון גרופ ביולי 2022.
33. בפתח הדברים נבקש לציין כי הדו"ח מתייחס למגדלים בגובה של 35 קומות, בעוד שעל פי התוכנית מתוכננים בניינים בגובה של עד 42 קומות. מדובר בפער משמעותי בעל השלכות כבדות משקל. לא יכולה להיות מחלוקת כי הנזקים הצפויים ממגדל בן 42 קומות הם בהיקף גדול בהרבה מהנזקים המפורט בדוח ביחס למגדל בן 35 קומות. ולפיכך יש לעמוד על קבלת דוח סביבה עדכני אשר יתייחס לגובה הבניינים המתוכנן על פי התוכנית.
34. מכל מקום, אף הדו"ח הקיים מצביע על פגיעה חמורה ביותר בזכויות השמש של בניינים סמוכים לסביבת התוכנית.
35. על פי הדו"ח (עמ' 18) לאחר שנבחנה מניפת ההצללות של התוכנית בסביבתה הקרובה, נמצאו כ-10 מבנים סמוכים לסביבת התוכנית אשר אינם עומדים בקריטריונים לזכויות שמש לגגות, כאשר 6 מהם גם אינם עומדים בקריטריונים לזכויות שמש לחזיתות דרומיות.
36. משמעות ממצאי הדו"ח היא שלפחות מ-10 בניינים סמוכים נמנעת חשיפה לשמש חורפית, באופן שהבניינים אינם מקבלים חשיפה ולו ברף המינימאלי של לפחות 4 שעות ביום, כפי שנקבע בהנחיות לבדיקת הצללה. מדובר בפגיעה חמורה ומשמעותית ביותר, בוודאי בהשוואה למצב הקיים. בהקשר זה יצוין כי חלק מהבניינים הנפגעים משמשים למגורים ולגני ילדים אשר זכויות השמש בעניינם קריטיות באופן המשליך על העצמת הנזקים החמורים ממילא.
37. מדובר בפגיעה קשה ובלתי נמנעת באיכות חייהם של תושבי הבניינים הסמוכים אשר לא יוכלו להנות עוד מחימום נכסיהם באופן טבעי. כמו כן, מניעת זכויות השמש באופן כל כך קיצוני פוגעת אף ביכולתם של אותם תושבים לעשות שימוש באנרגיה סולארית, על כל המשמעותיות הכלכליות שיש לכך. פגיעה כפולה ומכופלת זו אינה עולה בקנה אחד עם תקן בנייה ירוקה (ת"י 5281) ומשקפת נטל כלכלי כבד שיוטל על התושבים בשיעור המוערך באלפי שקלים בשנה לתושב, אם לא למעלה מכך.
38. לפגיעה בזכויות השמש ישנן גם השלכות עמוקות ורחבות על בריאות התושבים ועל ירידה בשווי נכסיהם.
39. התוכנית משקפת, אפוא, חריגה קיצונית מההנחיות הראויות לתכנון סביבתי מיטבי, מעקרונות מדיניות התכנון הארצית ומתקני בנייה סביבתית מקובלים. אף מן הטעם הזה לא ניתן לאשר את התוכנית במתכונתה הנוכחית ויש להורות ליזם לתקן את התוכנית בטרם תקודם באופן שתתאם את ההנחיות, המדיניות והתקנים הראויים והמקובלים ובאופן המגן על זכויות השמש הבסיסיות של הבניינים הסמוכים.

****דוח מיקרו אקלים מיוני 2022, כפי שהוגש על ידי היזם, מצורף להתנגדות זו כנספח 4.**

התוכנית אינה מספקת מענה הולם לחניה

40. טבלת מאזן החניה בתוכנית התנועה מתייחסת ל-270 יח"ד בעוד שעל פי התוכנית מתוכננות 390 יח"ד (כעולה מטבלה 5).
41. יש לתקן את תוכנית התנועה באופן שיתאם למספר יחידות הדיור המתוכננות. אי מתן מענה חניה הולם לכלל יח"ד יפגע באופן משמעותי באיכות חייהם של הדיירים, יביא למצוקת חניה קיצונית במקום שמצוקת החניה בו חמורה גם כך, ויפגע באופן אנוש בערך הדירות בפרייקט.

סיכום

42. בפני הוועדה עומדת תוכנית שערורייתית שאינה תואמת את מדיניות מינהל התכנון, אינה תואמת את תוכנית המתאר לירושלים מס' 2000 ואינה תואמת את הסכם הפינוי בינוי שנחתם בין היזם לבין חלק מבעלי הזכויות במקרקעין ואשר מכוחו שואב היזם את מעמדו.

43. שטחי הבניה, זכויות הבניה ומספר הקומות בבניינים המתוכננים עולים לאין שיעור ממגבלות הגובה ונפח הבינוי המקסימאליים הקבועים בהוראות המדיניות, התוכנית וההסכם הנ"ל. לחריגות הקיצוניות הללו אין כל הצדקה, אין כל הסבר ונראה שהיזם אף לא נתן את הדעת להשלכות הרחבות והעמוקות שיש להגדלת היקף הבניה כאמור. הגדלת היקף הבינוי פוגע באופן אנוש בזכויותיהם של בעלי הדירות בבית המשותף ובמיוחד בשים לב לכך שהוראות ההסכם בין בעלי הזכויות ובין היזם לא הותאמו לבניה בסדר גודל שכזה, לא מבחינת התמורות, לא מבחינת לוחות הזמנים, לא מבחינת הבטוחות ולא משום בחינה אחרת. הגדלת היקף הבניה מבלי שניתן מענה תכנוני הולם לכך אף פוגע באופן קיצוני בשווי יחידות הדיור במקרקעין וכאמור לעיל גם ביחידות דיור בבניינים סמוכים.

44. כמו כן, לתוכנית לא צורפו מסמכים מהותיים מתחייבים. בתוך כך לא הוגש נספח חישוב שטחים, מסמך חלופות לבניה בגובה, נספח נצפיות, מענה לצרכי ציבור, התייחסות למסמכים פרגמטיים, מסמך מטרדים ממסחר ועוד. בנוסף, דו"ח מיקרו האקלים שהוגש אינו תואם לגובה הבניין המתוכנן על פי התוכנית אלא לבניין נמוך יותר, ותוכנית התנועה מתייחסת ל-270 יח"ד בעוד על פי התוכנית מתוכננות 390 יח"ד. במצב דברים זה אין לוועדה יכולת לבחון את התוכנית לאשורה, על כלל היבטיה התכנוניים.

45. נוכח כל האמור לעיל, תתבקש הוועדה הנכבדה שלא לאשר את התוכנית במתכונתה; להורות על תיקון הליקויים והפגמים החמורים שנפלו בתוכנית; להורות על התאמת התוכנית למדיניות מינהל התכנון, לתוכנית המתאר 2000 ולהסכם הפינוי בינוי; להורות על השלמת מלוא המסמכים המתחייבים לצורך בחינת התוכנית על כלל היבטיה התכנוניים כמפורט לעיל; ולא לאפשר את קידומה של התוכנית בטרם יתוקנו, יותאמו ויושלמו כל אלו.

46. למען הסר ספק, לנוכח סד הזמנים הקצר שעמד לרשות המתנגדת בהגשת התנגדותה בשים לב לאי פרסום התוכנית וזכות ההתנגדות כנדרש, המתנגדת שומרת על מלוא זכויותיה וטענותיה בעניין ותבקש לשמור על זכותה להגשת כל חוות דעת מקצועית, ככל שתידרש, לצורך השלמת נימוקי התנגדותה.

בכבוד רב,

נעמה הורן, ע"ד

העתק: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ירושלים.

תצהיר

אני הח"מ, רון הבא ת.ז. 300666153, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלהלן:

1. הנני עושה תצהירי זה להתנגדותי לתוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1087774 התחדשות עירונית-מתחם הדוידקה (להלן: "ההתנגדות").

2. העובדות המפורטות בהתנגדות הינן מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או בהתאם ליעוץ שקיבלתי ו/או על יסוד מסמכים הנוגעים להתנגדות.

אני מצהירה כי זהו שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.


רון הבא

אימות תצהיר

אני, עו"ד נעמה הורן מאשרת בזאת כי ביום 28.4.2025 התייצבה בפניי בהיוועדות הזותית הגב' רון הבא, המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת ואת האמת בלבד, וכי אם לא- תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה בפניי וחתמה עליה דלעיל.

כן הצהירה המצהירה בפניי כי היא נמצאת בגבולות מדינת ישראל בזמן החתימה והאימות, וכי היא מסכימה לתיעוד ההזותי ועשיית השימוש בו.

נעמה הורן, עו"ד
מ.ר. 57709

קדן היסוד 36, ירושלים
28.4.2025

חתימה

תאריך

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק הסכם הפינוי בינוי	1
2	תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 8.4.19 ובהתאם להבהרה מיום 15.7.19	63
3	העמודים הרלוונטיים מתוך תוכנית מתאר לירושלים מס' 2000	70
4	דוח מיקרו אקלים מיולי 2022 כפי שהוגש על ידי היזם	80

נספח 1

העתק הסכם הפינוי בינוי

עמ' 1

הסכם פינוי-בינוי

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין: בעלי היחידות במקרקעין ברח' יפו 72 (רחוב הנביאים 67) גוש 30050 חלקה 92 אשר פרטיהם מפורטים להלן, כל אחד לגבי יחידתו הקיימת, ובעלי זכויות משותפות ביחידה אחת, ביחד ולחוד ביניהם,

תת חלקה	שם פרטי ושם משפחה	מס' זיהוי	חתימה	תאריך חתימה
19	דוד א. דוד	33228425	[חתימה]	18/4/21
21	נא-רמן	482201	[חתימה]	18/4/21
19	חגית	28.14094	[חתימה]	18.4.21
49	דוד א. דוד	000624317	[חתימה]	15.12.21
49	דוד א. דוד	000624317	[חתימה]	15.12.21
52	דוד א. דוד	000624317	[חתימה]	15.12.21
28	דוד א. דוד	300606152	[חתימה]	17.12.21
52	דוד א. דוד	05361560	[חתימה]	3.2.22
52	דוד א. דוד	05361560	[חתימה]	3.2.22

(להלן: "הבעלים")

מצד אחד;

לבין: מגדל דוידקה ירושלים בע"מ, ח.פ. 515755411

מרח' בית הדפוס 7 ירושלים 9548307

(להלן: "חיו"ם")

מצד שני;

הואיל:

וכל אחד מיחידת בעלי הדירות מצהיר ביחס לעצמו כי הינו הבעלים הרשום או הזכאי לחירשם כבעלים של מלוא זכויות הבעלות או החכירה לדורות ביחידה הנוכחית (כהגדרתה לחלן) במקרקעין המצויים בגוש 30050 חלקה 92 (להלן: "המקרקעין") עליהם בנוי בית משותף ברחוב יפו 72 פינת רחוב הנביאים 67 בירושלים (להלן: "הבניין" או "הבית המשותף" או "החלקה", לפי העניין). נסח רישום מרוכז של הבית המשותף וכן העתק מסמכי הבית המשותף מצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו כנספח א'.

והואיל:

וכל אחד מיחידת בעלי הדירות מצהיר ביחס לזכויותיו כי הינו המחזיק הבלעדי (לרבות באמצעות שוכרים בשכירות שאינה מוגנת) של היחידה הנוכחית, וכן מצהיר הבעלים כי היחידה הנוכחית שבבעלותו חופשית מכל שעבוד ואו משכנתא ואו עיקול ואו הערה לטובת צד ג' כלשהו, בין רשומה ובין שאינה רשומה, למעט אלו המופיעים בנסח הרישום הנספח להסכם זה למעט ככל שנאמר אחרת במפורש בנספח ב' להסכם זה.

והואיל:

ובעלי הדירות מעוניינים להתקשר עם חיו"ם בעסקת התחדשות עירונית לרבות עסקה מסוג "פינוי בינוי" (על חטויותיה השונות, כמפורט בהסכם זה לחלן), כפופה לתנאים מתלים, לפיה בכפוף לקיום הסכם זה חיו"ם ירכיש ויקבל מאת הבעלים את כל זכויותיהם במקרקעין ובחלקה מכל מין וסוג שהוא כשתן פנויות מכל מחזיק וחפץ, חופשיות להיות מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול, צו, הערה ומזכויות צדדים שלישיים והן (למעט משכנתא לטובת בנק ישראלי, כמפורט בנסח נספח א' לעיל,

מגדל דוידקה ירושלים בע"מ
ח.פ. 51-5755411

ככל שקיימת, אשר תוסר כמפורט להלן), ובתמורה יהיו בעלי הדירות זכאים לדירה חדשה כל אחד לפי הזכויות שיש לו בנכס כיום שתיבנה בבניין חדש שיקום במקרקעין, באופן בו חיוס יישא בכל תקופת הבנייה בדמי שכירות של דיוור חלופי וחוצאות נוספות כמפורט להלן, והחיוס יהיה זכאי לכל יתרת הזכויות במקרקעין.

והואיל: ובעלי הדירות מאשרים כי הם מודעים שהסכם זה לא יתול על בעלי החנויות במקרקעין ושאינם יחתום החיוס על הסכם נפרד.

והואיל: וחיוס הסכים לקחת על עצמו את תכנונו של הפרויקט והוצאתו לפועל, לרבות אישור התכנית החדשה (תב"ע), טיפול בהגשת היתרי הבניה וביצוע מלוא העבודות תוך תשלום מלוא ההוצאות, המיסים, האגרות והעלויות הכרוכות בכך, ומבלי שתידרש כל השתתפות או הוצאה כספית מצד הבעלים וזאת למעט בגין הוצאות שהוטלו על תבעלים במפורש בהסכם זה;

והואיל: וחסכם זה וביצועו מותנים בתנאים מתלים כמפורט בו;

והואיל: והצדדים מעוניינים להעלות על חתב את פרטי ההסכמות שביניהם ולעגן את מערכת היחסים ביניהם כאמור בהסכם זה להלן;

לכן הוצתר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה, על הצהרות הצדדים הכלולות בו ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כל מקום בהסכם או בנספחיו שנוכר ההסכם, גם נספחיו במשמע.
- 1.3. כותרות הסעיפים בהסכם נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.4. לכל המונחים המוגדרים בהסכם תהיה משמעות זהה גם בכל אחד מנספחיו ההסכם אלא אם הוגדרו אחרת במסגרת אחד הנספחים שאז יפורשו באותו נספח על פי הגדרתם בו.
- 1.5. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין האמור באחד מנספחיו של ההסכם יגברו הוראות הסכם זה, למעט לגבי טבלת התמורות, למפרט חטכני ולתשריט אשר בקשר לעניינים המוסדרים בהם, יגבר האמור בהם על האמור בחוזה.
- 1.6. במקרה בו הדירה הנוכחית נמצאת בבעלות של יותר מיחיד אחד, אזי כל הבעלים המשותפים יחשבו לכל דבר ועניין המפורט בהסכם זה כיחיד בעלים אחד, ויראו את הצהרותיהם והתחייבויותיהם כקשר לדירתם הנוכחית כאילו ניתנו ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם.
- 1.7. הנספחים תמצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו הם אלה:

נספח א'	-	נסח רישום מרוכז של הבניין.
נספח ב'	-	פרטי היחידה הנוכחית ומצגי הבעלים.
נספח ב' 1	-	עקרונות המפרט חטכני
נספח ג'	-	בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת חיוס על דירת תבעלים;
נספח ד'	-	פרוטוקול חיוס על אישור ההתקשרות בהסכם זה ומינוי מורשה חתימה מטעמו, בצירוף תעודת התאגדות של חיוס.
נספח ה'	-	יפוי כח בלתי חוזר מהבעלים לב"כ חיוס ולב"כ הבעלים לצרכי תכנון, נקיטת חליכים משפטיים ורישום שעבודים.
נספח ו'	-	יפוי כח קנייני בלתי חוזר מהבעלים לב"כ חיוס ולב"כ

הבעלים.	
נספח ז'	- יפוי כח מהיזום לב"כ הבעלים לצורך מחיקת הערות אזהרה וכן מתן הסכמה להעברת זכויות כאמור בסעיף 22 לחלן, וכן פרוטוקול חברה בדבר מתן יפוי הכח למחיקת הערת האזהרה על ידי ב"כ הבעלים.
נספח ח'	- יפוי כח מהבעלים לב"כ היזום ולב"כ הבעלים לטיפול במיסים.
נספח ט'	- נוסח שאלון / הצהרות הבעלים לעניין פטור ממס שבח.
נספח י'	- נספח ביטוח.
נספח יא'	- הסכם שכ"ט של ב"כ הבעלים.
נספח יב'	- כתבי הוראות לנאמנים.
נספח יג'	- נוסח תצהיר נדרש לשם מימוש ערבות השכירות.
נספח יד'	- טופס הודעה על שדרוג / שנמוך
נספח טז'	- נספח לוח זמנים משוער
נספח יז'	- תצהיר בן זוג

הגדרות

2.

למונחים הבאים תהא בהסכם המשמעות שלצידם:

"הבניין" או "הבית המשותף" או "הדירות הנוכחיות"	הבית חבנוי במועד חתימת הסכם זה על המקרקעין, גוש 30050 חלקה 92 ברחוב יפו 72, פינת רחוב הנביאים 67 בירושלים, וכולל 61 יחידות קיימות, מתוכן 32 דירות מגורים בתתי החלקות 15-37, 44-46, 48-50, 52-54.
"הבניין/ים" "החדש/ים"	הבניין/ים אשר ייבנה/ו לפי התכנית החדשה ובו/בהם הבית המשותף הכולל את דירות התמורה שיהיו חלק חימנו.
"בעלי הדירות" או "הבעלים"	בעלי זכויות החכירה לדורות ו/או הבעלות הרשומים או הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה לדורות ו/או הבעלות ביחס לדירות המגורים הנוכחיות המצויות במקרקעין ו/או בכל חלק ממנו. הסכם זה יחול על בעלי הדירות בלבד.
"בעלי החנויות"	בעלי זכויות החכירה לדורות ו/או הבעלות הרשומים או הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה לדורות ו/או הבעלות ביחס לחנויות הנוכחיות המצויות בבניין ו/או בכל חלק ממנו. הסכם זה לא יחול על בעלי החנויות ואיתם יחתם הסכם נפרד.
"הגורם המממן"	בנק מסחרי בישראל, חברות הביטוח שעיסוקן בכך ובלבד שערבות חוק המכר או פוליסת הביטוח שתונפק ע"י הגורם המממן תינתן בהתאם לחוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות תשל"ה-1974.
"הדירה החדשה"	דירה אשר הבעלים יקבלו בבניין החדש חלף הדירה הנוכחית, הכולל כמפורט בסעיף 5.2.8 וכמפורט בעקרונות המפרט הטכני המצורף להסכם זה כנספח ב', לגביו מוסכם (ביחס לדירה) שלא יפחת מהמפרט הטכני הבסיסי המוצע לדירות היזום (לא כולל דירות "מיוחדות" כגון פנטהאוזים ודירות הגן ככל וייבנו).
"הדירה הנוכחית"	היחידה הנזכרת בסעיף 1 לנספח פרטי הדירה, נספח ב'.
"דירות היזום"	כלל הדירות וכן החנויות בבניין החדש אשר אינן דירות הבעלים החדשות, לרבות חלקים יחסיים מהרכוש המשותף, מחסנים וחניות כפי שיוקצו ויוצמדו לדירות אלה, ואשר יבנו על ידי היזום במסגרת מימוש זכויות הבניה. הזכויות בדירות אלו תהיינה שייכות ליזום והוא יהיה רשאי למכור אותן לרוכשים מטעמו, בהתאם להוראות הסכם זה.
"חיתר הבניה"	חיתר/י הבניה שיינתן/נו ליזום על ידי הרשויות המוסמכות לביצוע העבודות.
"וועדת החריגים"	ועדה לאישור מקרים חריגים אשר תכלול שני נציגים מהנציגות,

מגדל דוידקה ירושלים בע"מ
ח.פ. 51-5755011

ב"כ הבעלים (1), שני נציגי היזם וב"כ היזם (1) וסך הכל שישה חברים. הוועדה תקבל החלטותיה ברוב דעות, וסמכויותיה יהיו כמפורט בהסכם זה. החלטות הוועדה יהיו גלויות בפני כל בעלי הדירות בכפוף לשמירת סודיות של פרטים רפואיים או סוציאליים של בעלי הדירות הרלוונטיים.	
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים.	"הוועדה המחוזית"
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים או ועדת משנה לה, או רשות חרישוי שלה, הכול לפי העניין.	"הוועדה המקומית"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.	"חוק הבטחת השקעות"
חוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), התשכ"ג-1963, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.	"חוק מיסוי מקרקעין"
חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.	"חוק המכר"
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.	"חוק המקרקעין"
חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.	"חוק פינוי בינוי"
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.	"חוק התכנון והבניה"
המועד שבו ייתן היזם לב"כ הבעלים את ההודעה בכתב אודות התקיימותם של התנאים המתלים המפורטים בסעיף 6 להלן, אשר - כאמור להלן - יתרחש עד לאחר 14 יום ממועד קיום התנאי המתלה האחרון.	"המועד הקובע"
איש מקצוע שיבחר ע"י בעלי הדירות לצורך למתן שירותי פיקוח מטעם בעלי הדירות.	"מפקח הדירות"
גוש 30050 חלקה 92.	"המקרקעין"
מטר רבוע. לעניין הישובי שטחים מוסכם כי כל השטחים הנקובים בהסכם זה ובנספחיו לרבות שטחי הדירה הנוכחית והדירה החדשה יחושבו בהתאם לצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), תשס"ח-2008, כנוסחו ביום חתימת הסכם זה (לעיל ולהלן: "צו המכר דירות").	"מ"ר"/"שטח פלדלת"
אדריכל מר אלי רכס אשר נבחר על ידי היזם ואשר יתכנן וילווה את כל חליכי התכנון שידרשו לביצוע הפרויקט או אדריכל אחר שייבחר במקומו. המתכנן ילווה את כל שלבי התכנון וביצוע העבודות כהגדרתן בפרויקט לרבות הכנת תכניות הבניה להגשה לרשויות התכנון לצורך קבלת היתרי הבניה, וכן יתקן על פי דרישת הרשויות.	"המתכנן"
נציגות מטעם בעלי הדירות, שתמנה לא יותר מ- 5 חברים ואשר הוסמכה על ידי בעלי הדירות לבצע את כל הפעולות הדרושות מחנציגות כמפורט בהסכם זה בכפוף לכל דין. נציגות זו תחא בעלת הסמכות מטעם בעלי הדירות כלפי היזם ובחתימת הבעלים על הסכם זה יאשררו הבעלים את מינוי הנציגות מרגע חתימת הסכם זה ועד להשלמת הפרויקט. מובהר כי לנציגות לא תהיה סמכויות שע"פ חוראות הסכם זה ו/או ע"פ הדין נדרשת לגביהם הסכמת כל אחד מבעלי הדירות באופן אישי. בעלי הדירות התותמים על הסכם זה מאשרים בזאת ליזם באופן בלתי חוזר כי הנציגות אשר נבחרה על ידם כדין מורכבת מה"ת:	"הנציגות"
1. גב' אורלי שביט	

מודל זיכרון ירושלים בע"מ
ת.ב. 51-5755411

2. מר אופיר בניהו 3. מר יואב לביא 4. גב' מאיה קמחי	
כל עבודות הבניה בפרויקט ובכלל זה: הריסת הבניין והקמת הבניין החדש במקום, בניית דירות ו/או חנויות הבעלים החדשות ובניית דירות חיוס בהתאם להיתר הבניה ולחשכם זה ונספחיו לרבות הוצאת טופס 4, ותעודת גמר (טופס 5) וכן השלמת עבודות פיתוח סביבתי ורישום בית משותף או תיקון צו הבית המשותף, כהגדרתן להלן, לרבות זכויות הבעלים.	"העבודות"
פרויקט בניה מסוג "פינוי בינוי", לפיו חיוס יתכנן, יכין, ויגיש תכנית/ות מתאר ו/או מפורטת ויפעל לקידום אישור תכנית בנין עיר בקשר לחלקות, באופן שתאושר התבי"ע החדשה, כהגדרתה לעיל, הכול לפני ובתאם לשיקול דעתו והחלטותיו הבלעדיות ועל חשבונו ובכפוף להתחייבויותיו כלפי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה. הפרויקט יכלול בנין חדש בהתאם לתבי"ע החדשה, להיתרי הבניה, ולפי שיקול דעתו תכלעדי של חיוס, אשר לצורך בנייתם ייחרס הבנין הקיים בהתאם לקביעת חיוס, כאשר כל אחד מיחיד הבעלים יפנה/ו את הדירה/ות חקיימות אם וכאשר יתבקשו לעשות כן וזאת לאחר אישור של תכנית בנין עיר ובכפוף לקבלת היתרי/ו בניה ובתאם להוראות חוזה זה. לכל יחיד בעלים אשר דירתם נהרסה תינתן "דירת התמורה". הבעלים/כל יחיד הבעלים מצהירים, מאשרים ומתחייבים בזאת כי בכפוף לקבלת דירת התמורה וכן לעמידת חיוס ביתר התחייבויותיו על פי חוזה זה ורישום דירת התמורה על שם הבעלים, על הצמדותיה, לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף, חיוס מוותרים על כל זכויות הבעלות ואו חכירה ו/או זכות חוזית, הנובעות ו/או הקשורות בדירה/ות ו/או בחלקה/ות, קיימות ו/או עתידיות לרבות, אך לא רק, כל זכויות הבניה שקיימות באם קיימות ו/או העתידיות שיתווספו לחלקה/ות לאחר אישורה של התבי"ע החדשה. הבעלים נותנים הסכמתם להעברת כל זכויות, מכל מין ו/או סוג שהוא ליוס ו/או לפקודתו ו/או למי מטעמו ו/או לחליפו, הכול בכפוף לאמור בחוזה זה להלן, בכפוף לקיום התחייבויות חיוס על פי חוזה זה, בכפוף לקבלת דירת התמורה ובכפוף לתנאים המיוחדים בנוגע לזכויות שיינתנו על ידי רשויות התכנון מעבר למינימום השטחים על פי הסכם זה; מובהר בזאת כי זכויות בניה עתידיות ו/או זכויות בניה שהיוס לא ניצלם עד למועד גמר הבניה בהתאם להוראות הסכם זה, יהוו רכוש משותף של כלל הדיירים.	"הפרויקט"
הקבלנים המבצעים/ים שיהא קבלן רשום בעל סיווג מתאים להיקף העבודות בעל ניסיון, ידע הדרושים לביצוע פרויקטים מסוג ובהיקף דומה, אשר ייבחר/ו על ידי חיוס לביצוע הפרויקט.	"הקבלן המבצע"
הוא "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי. דהיינו, לפחות 80% מבעלי הדירות שלפחות 75% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם או רוב אחר שיוגדר בחוק פינוי בינוי כמספק לצורך פניה לבית המשפט.	"רוב המינימלי"
עו"ד שגיא תירוש ממשרד עורכי דין קרמר שפירא שניידר ושות'	"ב"כ הבעלים"
משרד עורכי הדין אפרים אברמזון ושות' ו/או משרד י. לומברוז ושות'	"ב"כ חיוס"

מנכ"ל תיקון ירושלים מי"מ
ה.ב. 51-5755411

"שמי הביעלים" או "השמי המוסכם"	כאמור בסעיף 32 להסכם זה
תכנית בנין עיר שתאושר על ידי הועדה המחוזית ו/או המקומית ירושלים לרבות התשריטים, התרשימים ושאר המסמכים המהווים יחדיו את תכנית הביצוע, בהתאם לתוכניות שיתוכנו ויוגשו ע"י היזם ו/או מי מטעמו, במסגרתה יוגדלו זכויות הבניה בחלקות, כך שתתאפשר בניתן של 172 יח"ד ו 25 חנויות לכל תפחות בהתאם לדו"ח השמאות תקן 21, אשר עתידיים להיבנות במסגרת הליך "פינוי בינוי". כן תאושר בתכנית החדשה הקמת משרדים, חנויות, מחסנים, מרפסות, מלונאות שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, מעברים, זיקות הנאה, זכויות מעבר ושימוש, שירותים ציבוריים ושטחים לשימוש הרכבת ושימושים אחרים וכן יקבעו הוראות לאיחוד וחלוקה של החלקות באופן שיאפשר תכנון מיטבי של הפרויקט חכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם ובכפוף להוראות הסכם זה.	"התכנית החדשה"

3. הצהרות הבעלים ותחייבויותיהם

הבעלים מצהירים כל אחד לחוד ומתחייבים כדלהלן:

- 3.1 כי הם הבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בירושלים של הדירה הנוכחית, כמפורט בנסח הרישום נספח א' ובנספח ב' וכי הרישום המופיע בנספחים הנ"ל הינו נכון ומדויק ביחס לדירה הנוכחית, וזאת אלא אם צוין אחרת בנספח ב' ביחס למופיע בנסח הרישום.
- 3.2 כי אינם קטינים, פסולי דין ו/או חסויים ולא נדרשת הסכמת כל גורם שהוא לצורך תיקוף חתימתם על הסכם זה, וזאת אלא אם צוין אחרת בנספח ב'.
- 3.3 כי לא התקשרו עם צד שלישי כלשהו בחסכם פינוי בינוי ו/או הסכם קומבינציה ו/או הסכם למכירת זכויות בניה בחלקה ו/או בכל עסקה נוגדת אחרת אשר יש בה כדי לסתור את העסקה הנוכחית או למנוע את מימושה, וזאת למעט השכרת הדירה הנוכחית בשכירות שאינה מוגנת על-פי הסכם השכירות.
- 3.4 ככל שזכויות הבעלות ו/או החכירה כמפורט בנסח הרישום נספח א' אינן רשומות על שמם כראוי (לרבות אם הרישום אינו מדויק, ירושה שלא נרשמה, מסי תעודת זהות/ דרכון אינו נכון, וכיוצ"ב), הבעלים מתחייבים להשלים את רישום זכויות הבעלות בדירה הנוכחית על שמם ו/או להסדיר את אופן הרישום, ולשאת בכל תשלום בקשר לכך - וזאת עד ולא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד חתימתם על הסכם זה או עד 90 יום לאחר חתימת היזם על הסכם זה לפי המאוחר, בכפוף לאמור בסעיף 3.7. תטיפול בהסדרת הרישום יהיה באחריות הבעלים ובמימון הבעלים.
- 3.5 כי ישלמו ויפרעו במועדים הקבועים בחוק ובכל הסכם שנטלו על עצמם כל חוב ו/או התחייבות החלים על הדירה הנוכחית ו/או יוטלו עד למועד הריסת הדירה, ואשר אינו מוטל על היזם מכוח העסקה נשוא הסכם זה.
- 3.6 כי עד ולא יאוחר מהמועד הקובע יהיו הבעלים אחראים לכך שזכויותיהם בדירה הנוכחית תחיינה נקיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו (למעט שעבוד בגין חלואה מובטחת במשכנתא, לטובת בנק או חברת ביטוח ישראלית, על זכויות הבעלים בדירה הנוכחית, אשר הסרתה עד מועד המסירה תבוצע בהתאם להוראות סעיף 22 להלן), אלא אם תהיה מניעה לכך הנעוצה ביום.
- 3.7 ידוע לבעלים כי קיום כל התחייבויותיהם לפי סעיפים 3.4, 3.5 ו-3.6 לעיל, באופן שזכויותיהם בדירה הנוכחית תרשמנה על שמם בלשכת רישום המקרקעין כשחן נקיות וחופשיות, לרבות הסדרים בקשר עם המשכנתא של הבעלים והסרת

מנדל זורדיקה ירושלים בע"מ
ח.ב. 52-5755411

עיקולים ו/או הערות ככל שרשומים על זכויות הבעלים, מהווה תנאי לקבלת מימון לפרויקט מהגורם המממן ולהמצאת ערבות חוק המכר הנזכרת להלן בהסכם זה, לבעלי הזכויות, ולפיכך הם מתחייבים לנקוט בכל הפעולות הנדרשות מהם, לרבות תשלום סכומים ככל שיידרשו לצורך כך, וכן לחתום על כל המסמכים שיידרשו ע"י הבנק המממן ו/או הגורם המממן וזאת עד למועדים הקבועים לכך לעיל.

3.8. כי: [1] אין למי מהבעלים בת/בן זוג מנישואין ו/או ידועה/ת בציבור שאינם צד להסכם; או [2] ככל ויש למי מהבעלים בן/ בת זוג מנישואין ו/או ידוע בציבור שאינם רשומים כבעלי הזכויות בדירה הנוכחית, מתחייב הבעלים להחתימם על תצהיר המצורף להסכם זה כנספח יז' וכן על כל מסמך שיידרש בחקשר זה על ידי הגורם המממן.

3.9. כי ידוע להם שהערבויות שיעמיד היוזם יכול שיאפשרו רק סילוק / הקפאה / העברת / גרירת חשעבוד מהדירה הנוכחית לערבות / וזאת בכל הקשור אך ורק להלוואה מובטחת במשכנתא הרשומה לטובת מוסד פיננסי ישראלי מוכר כגון בנק או חברת ביטוח כמפורט בנספח ב' - וכי יהיה עליהם לפעול בעצמם ועל חשבונם לסילוק ולמחיקת כל חוב ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' אחרים הרשומים או שיהיו רשומים על הדירה הנוכחית עד ולא יאוחר מהמועד הקובע.

3.10. כי לא מתנהלים חליכים משפטיים בקשר לדירה הנוכחית וכי לא חתקבלה אצלם כל התראה ו/או הודעה בכתב על כוונה לפתוח בחליכים כאמור, וזאת אלא אם צוין אחרת ובמפורש בנספח ב'.

3.11. כי בכפוף לקיום כל התחייבויות היוזם בהסכם זה לרבות ובעיקר מסירת הדירה החדשה, רישום הזכויות בה, והמצאת הבטוחות על פי הסכם זה, ימכרו את כל זכויותיהם בדירה הנוכחית ליזם, יאפשרו את רישומה על שם היוזם לרבות כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בהתאם להוראות התכנית החדשה, וכן ימסרו את החזקה בדירה הקיימת לידי היוזם כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וזאת במועדים האמורים בהסכם זה.

3.12. כי ידוע להם, שב"כ הבעלים מייצג את כלל בעלי הזכויות בלבד בהסכם, וכי שכר טרחתו משולם על ידי היוזם, וכי היקף השירותים המשפטיים שניתנים וייתנו על ידו מוסדרים בהסכם נפרד, המצורף בנספח יא' להסכם זה.

3.13. כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד רישום הדירה החדשה כיחידה נפרדת ע"ש הבעלים - מכירת ו/או העברת זכויותיהם בדירה הנוכחית ו/או חסבת הזכויות על פי הסכם זה לצד אחר (להלן: "הנעבר"), תיעשה אך ורק בכפוף להוראות סעיף 33 בהסכם זה להלן.

בין היתר, לתבטחח האמור לעיל, יחתמו הבעלים במועד חתימת הסכם זה על בקשה לרישום הערת אזהרה שתירשם ע"י היוזם ולטובתו בלשכת רישום המקרקעין, בדבר העסקה בהתאם להוראות הסכם זה. הערת האזהרה בנוגע לכל דייר תירשם על-ידי היוזם לאחר חתימת הדייר על הסכם זה, ובלבד שקודם למסירת הבקשה תראשונה לרישום ה"א לידי היוזם, יפקיד היוזם בידי ב"כ הבעלים את כל המסמכים הדרושים לצורך מחיקת הערות האזהרה, לרבות ייפוי כוח נוטריוני וכן פרוטוקול חברה וכל מסמך נוסף ככל שיידרש לצורך המחיקה.

3.14. כי הם נותנים בזאת את הסכמתם לתכנון ולאישור התכנית כאמור בהסכם זה.

3.15. כי הם משלמים באופן שוטף את כל חובותיהם בגין הדירה הנוכחית, לרשויות העירוניות וחממשלתיות וכן למשכנתא הרשומה על זכויותיהם (ככל שקיימת), והם מתחייבים להתמיד בכך ולמסור ליזם את הדירה הנוכחית כשהיא נקייה מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או היטל ו/או זכות צד שלישי למעט המשכנתא (ללא פיגור בתשלומים על פיה), לפי הוראות הסכם זה.

מקדל דיוקן אצלם בלע"מ
ת.מ. 51-5755612

3.16. כי למיטב ידיעתם אין כל מניעה מכוח הסכם ו/או עפ"י דין להתקשרותם בהסכם זה ולקיום התחייבויותיהם על פיו.

3.17. כי אם ישכירו או יעניקו כל זכות שהיא בדירתם הנוכחית לאחר חתימתם על הסכם זה, יהיה הדבר אך ורק באמצעות חוזה בכתב, לשכירות בלתי מוגנת בלבד, ובהסכם השכירות כאמור יינתן גילוי מטעם הבעלים לשוכר כי הבעלים חתם על הסכם זה ותיכלל הצהרה של השוכר כי ברורה לו משמעות חשיבות הפינוי במועד וכן התחייבות של השוכר כלפי הבעלים והיזם לפנות את הדירה הנוכחית בהתראה של 90 ימים מראש ובכתב, על אף המועדים שנקבעו בהסכם השכירות הבלתי מוגנת, כך שלא ייגרמו כל מניעה ועיכוב בביצוע הסכם זה ובכל מקרה יקבע בכל הסכם שכירות כאמור כי ניתן יהיה להביא את השכירות לסיומה בהתראה של 90 יום מראש ובכתב כן יוסיף הבעלים-המשכיר בכל הסכם שכירות שיחתם כאמור לאחר חתימת הסכם זה הוראה לפיה אם השוכר לא יפנה את הדירה עד למועד הנזכר בהודעה, ובהתחשב בנוזקים העצומים שעלולים להיגרם למשכיר וליזם מאי פינוי הדירה במועד, יהיה היזם רשאי לחיכנס לדירה, אף ללא צורך בפנייה מוקדמת לביחמ"ש, ולפנות את מיטלטלי השוכר למחסן, באחריותו ועל חשבונם של השוכר. היה והדירה הנוכחית הושכרה עפ"י הסכם שכירות שנחתם לפני חתימת הבעלים על הסכם זה, מתחייבים הבעלים להודיע לשוכר בכתב, תוך זמן סביר לאחר החתימה על הסכם זה, כי הם תתמו על הסכם זה, ליידעו בדבר ההוראות המפורטות לעיל, ולקבל הסכמתו להן ומכל מקום - החל מחתימת הסכם זה על ידי הבעלים - לא לחדש את השכירות מבלי שהשוכר יחתום על ההתחייבות לפינוי כאמור לעיל בכל מקרה מובחר שאי-פינוי הדירה שאינה מוחזקת על-ידי הבעלים (אלא על-ידי מחזיק אחר), לא תיחשב להפרה של ההסכם על-ידי הבעלים ובלבד שהבעלים פעל בהתאם להוראות סעיף זה ובפרט בכל חנוגע לעניין חכנסת סעיף פינוי בהסכם השכירות וכן ובלבד שבחשכמי השכירות אשר יחתמו לאחר חתימת הסכם זה, תתווסף בטוחה בדבר שטר חוב בסך 20,000 ₪ לטובת המשכיר וכן לטובת היזם.

3.18. כי יחתום על כל מסמך הנדרש לשם ביצוע הפרויקט לפי הסכם זה, ובלבד שככל שנקבע בהסכם זה כי על ב"כ הבעלים ו/או הנציגות ו/או המפקח לאשר מסמך קודם חתימתו על ידי הבעלים - שנוסחו אושר ע"י הגורם הרלוונטי לפי העניין - ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חתימה על בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת היזם, על המסמכים לצורך רישום משכנתא לגורם המממן (בהתקיים התנאים הקבועים לכך בהסכם זה להלן), וכן חתימה על בקשות לאישור ו/או שינוי תכנית בניין עיר ועל כל יתר המסמכים הנדרשים לקבלת ההיתרים לצורך הקמת הפרויקט נשוא הסכם זה, לשינוי/מחיקת הרישום הקיים בספרי המקרקעין, לרבות ביטול רישום הבית המשותף ורישום הבניין החדש כבית משותף חדש, רישום איחוד וחלוקה של החלקה ו/או חלקות נוספות, כולן או חלקן (ככל שיידרש), רישום הפרשות שטחים לצרכי ציבור, ויקות הנאת, זכויות מעבר ולביצוע כל פעולה אחרת המתחייבת לשם קיום הוראות הסכם זה, כל זאת בהתאם להסכם זה ובתנאי שלא תוטל על הבעלים כל אחריות ו/או חבות כספית בקשר עם כך, למעט חבות שהוטלה עליהם במפורש בהסכם זה. להבטחת כל התחייבויות הבעלים בהסכם זה יחתום כל אחד מיחיד הבעלים על יפוי כוח כמפורט בהסכם זה להלן.

3.19. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הבעלים מצהירים כי הדירה הנוכחית אינה מוחזקת על-ידי דייר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, ולא נטענה בעבר כל טענה בקשר עם החוק האמור והדירה, אלא אם צוין אחרת בנספח ב'. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים להלן, וככל שלאחר חתימת הסכם זה תועלה טענה כלפי הבעלים כי הדירה הנוכחית מוחזקת על-ידי דייר מוגן כאמור, מתחייבים הבעלים לעשות על חשבונם כל פעולה שתידרש לצורך פינוי הדייר כאמור ובכלל זה נקיטת הליכים משפטיים מתאימים ותשלום דמי

2.4

מסמך חתימה ורישום
ת.ד. 51-575541

פינוי או כל הוצאה אחרת לדייר המוגן ו/או אספקת דיור חלוף ו/או התחמתו על כל מסמך שיידרש עבור היום ו/או הגורם המממן, והכל על מנת שבמועד הפינוי ומסירת החזקה בדירה הנוכחית ליום, תהיה הדירה פנויה ולא תתעכב התחלת הבנייה ולרבות שלא יתעכב בשל כך השעבוד לטובת הגורם המממן. הבעלים מצהירים ומתחייבים כי לא יקנו זכויות בדירה הנוכחית לדייר מוגן או מי שעלול לטעון כי הינו כזה, כאמור לעיל.

3.20. כי קיבלו הסברים מתאימים, וכי הם מבינים היטב את מחות וטיב העסקה נשוא הסכם זה וכן את מהות וטיב הזכויות אותן הם מקבלים על פי הסכם זה (בכפוף לאמור בעניין התנאים המתלים), כי ראו ובדקו היטב את הסכם זה ואת כל חספחים לו, וכי מצאו את כל אלת מתאימים להם ולמטרותיהם, מכל הבחינות, לשביעות רצונם המלאה, ובכפוף להצהרות היום בהסכם זה ולקיום כל חיוביו של היום על פי הסכם זה במועדן - הם מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי היום.

3.21. הבעלים מצהירים ומתחייבים, כי לא תהיה להם כל דרישה ו/או טענה כלפי היום בגין אי ביצועו של הסכם זה עקב אי חתימת כל בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם זה ולרבות בדרך של קבלת החלטות הערכאות הרלבנטיות כנגד דיירים סרבנים, ככל שיחיו כאלו, כמפורט בהסכם זה לחלק ו/או בשל אי קיום הוראות הסכם זה על ידם באופן המונע את קיומו של הסכם זה, וכן במקרה שאיזה מהתנאים המתלים המפורטים לחלק, לא התקיימו, ובלבד שהיום פעל כמיטב יכולתו (בכפוף לדין) ובחתאם להסכם זה לשם התקיימות התנאים המתלים הנ"ל, לרבות הגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים בתוך זמן סביר מהמועד בו ניתן על פי הדין להגיש תביעות כאמור וקיום החליכים המשפטיים הנדרשים כאמור לחלק, וזאת בכפוף לכך שהבעלים ישתפו פעולה עם היום לצורך כך (ובלבד שלא תוטל עליהם כל חבות כספית בעניין זה אלא אם זאת נקבעה במפורש בהסכם זה).

3.22. כמו כן מצהירים הבעלים כי ידוע להם שהסכם זה יכול ויתבטל ו/או יכול ויגרמו עיכובים בפרויקט ו/או ביטול של הפרויקט, גם אם הבעלים קיימו את כל התחייבויותיהם שעל פי הסכם זה, וזאת בשל הפרת התחייבויות של מי מהבעלים, ולא תהיינה לבעלים כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי היום במקרה בו התעכב הפרויקט ו/או בוטל הסכם זה בשל הפרות של מי מבין הבעלים ובלבד שהיום פעל ועשה מאמצים סבירים להסרת העיכובים, בכפוף לכך שלא יוטלו על היום מחויבויות מעבר לאלה שנטל על עצמו במפורש בהסכם זה. אין באמור לעיל לגרוע מזכות התביעה העומדת לבעלים או מי מהם שיקיימו הסכם זה כלפי מי מבין הבעלים שהפרו את ההסכם ו/או מזכות התביעה העומדת ליום כנגד מי מהבעלים שיפרו את ההסכם לביצוע הפרויקט שייחתם/נחתם עמם.

3.23. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה ולחתום ו/או להופיע במקום נדרש, בתיאום מראש ותוך זמן סביר לאחר דרישה ראשונה של היום ו/או עורכי הדין, על כל חצהרה ו/או מסמך ו/או תיעוד ו/או פרוטוקול ככל שיידרש בכפוף לבחינת בא כוחם, על מנת להוציא לפועל את המטרות של הסכם זה. כל זאת בכפוף לכך שלא תיפגענה זכויותיהם של הבעלים ע"פ ההסכם.

יובהר כי, עיכוב בשיתוף הפעולה ו/או בחתימה כאמור לעיל באופן שיימנע מהיום להוציא לפועל את הסכם זה יגרום לדחיית חיובי היום כמסי ימי העיכוב שנגרמו על ידי הבעלים ככל שהעיכוב אכן היה בעל השפעה אובייקטיבית על לוחות הזמנים.

3.24. בוטל.

3.25. בוטל.

3.26. הבעלים מתחייבים לאפשר לנציגי היום ו/או לבאי כוחו ו/או לנציגי הרשויות הנוגעות בדבר ו/או לבעלי מקצוע ויועצים, לבקר מעת לעת ו/או לבצע מדידות

מגדל זינדה ירושלים מי"מ
ת.פ. 515541-51

ובדיקות בדירה הנוכחית ו/או בדירה החדשה לצורך ביצוע הפעולות הנחוצות ע"פ הוראות הסכם זה, כל זאת בכפוף לכך שהביקור ופרטיו יתואמו עם הבעלים זמן סביר מראש ויבוצע בשעות סבירות.

3.27. הבעלים יאפשרו ליום לפרסם את דבר ביצוע הפרויקט ו/או מכירת יחידות היוזם בכל דרך ומדיה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היוזם ועל אחריותו חמלאה, אולם הצבת שילוט בחלקה (במיקום שיתואם עם הנציגות), תתאפשר רק לאחר אישור התביעה ולאחר שיחתמו על ההסכם 80% מבעלי הזכויות בבניין. יובהר, כי הצבת שילוט תעשה במיקום שיתואם מול הנציגות בכפוף לכך שהשילוט לא יחסום פתחים בבניין הקיים ולא יצור מטרד לבעלים, ובלבד שכל האחריות הנובעת מכך (לרבות הוצאת האישורים המתאימים ונשיאה בעלויות) תחול על היוזם בלבד.

3.28. הבעלים נותנים את הסכמתם לכך שהיוזם יפנה לרשויות המוסמכות לצורך הכרזת המקרקעין כמתחם לפינוי בינוי, והיוזם מתחייב לעשות כן.

3.29. מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר, יחיד הבעלים המפורטים להלן מתחייבים לבצע את הפעולות הנדרשות לצורך הסדרת הרישום של הנכס על שמם לרבות – אך לא רק – הפעולות המפורטות להלן ביחס ליחידותיהם, בתוך 6 חודשים ממועד חתימתם על הסכם זה כקבוע לעיל בסעיף 3.4.

3.29.1. בעל ת"ח 5 יסיר את ההערה המופיעה לטובת מס הכנסה.

3.29.2. בעל ת"ח 10 יסיר את הע"א הרשומה לטובת זילפה כלנתר בגין הימנעות מעשיית עסקה.

3.29.3. בעל ת"ח 15 יסיר את שתי הע"א הרשומות על הנכס לטובת אברהם רפפורט ולטובת מחזב שרגד וכן את שני העיקולים הרשומים לטובת לשכת החוצל"פ בירושלים.

3.29.4. בעל ת"ח 17 יסיר את רישום מס' דרכונו החדש.

3.29.5. בעל ת"ח 18 יסיר את צו המניעה כמו גם את ההערה על מינוי אפוטרופוס ולחילופין ידאג להמצאת אישור בית המשפט להתקשרותו בעסקה זו.

3.29.6. בעל ת"ח 31 יסיר את שלושת העיקולים הרשומים לטובת לשכת החוצל"פ בירושלים.

3.29.7. בעל ת"ח 38 יסיר את הע"א הרשומה לטובת כמאל אסלאן ולחילופין יסיר את רישום הזכויות בדירה ע"ש מוטב הע"א.

3.29.8. בעל ת"ח 46 יסיר את ההערות הרשומות לטובת מס רכוש חיפה.

4. החלטות היוזם והתחייבויותיו

היוזם מצהיר ומתחייב בזאת, כדלהלן:

4.1. כי הנו חברה שהתאגדה כדין בישראל, כי נתקבלו במוסדותיו החוקיים כל החלטות, האישורים וההסכמות הנדרשים עפ"י דין ועפ"י מסמכי ההתאגדות שלו להתקשרותו בהסכם זה, ולקיום התחייבויותיו על פיו כך שאין לו כל מניעה להתקשרותו בהסכם זה.

4.2. כי לא קיבל כל מצג ו/או התחייבות כלשהי מהבעלים לעניין אפשרויות הבנייה במקרקעין ו/או האפשרות לקבל את אישור הרשויות לפרויקט ו/או באשר להיקפי הבניה שיתוו מותרים במקרקעין, וכי בדיקת המקרקעין וכדאיות העסקה עבורו נעשתה על ידו, ללא כל מצג מצד הבעלים שאינו מפורט בהסכם זה.

4.3. כי בדק את תכנית בנין העיר החלה על המקרקעין וכי קיבל מהרשויות הרלוונטיות את כל המידע וההסברים הדרושים לו, תמתייחסים למקרקעין ולאפשרויות ביצוע הפרויקט במקרקעין, ואלת הניחו את דעתו.

7.16

4.4. כי קודם להתקשרותו בהסכם זה, ראה ובדק - בעצמו ובאמצעות כל המומחים הדרושים לכך - את המקרקעין, החלקה וסביבתם, וכן את זכויות הבעלים בהם; כי בחן את מצבם הפיסי, התכנוני והמשפטי של המקרקעין והבנוי עליהם; כי בדק את היתכנות ביצוע הפרויקט וכדאיותו הכלכלית, וכי מצא את כל אלה מניחים את דעתו מכל הבחינות ומתאימים למטרתו בכפוף לקיום התנאים המתלים להסכם זה, והוא מוותר בזאת על כל טענה כלפי הבעלים, לרבות טענת טעות ו/או אי התאמה, בקשר לאיזה מהפרטים האמורים לעיל, וחכל בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים וקיום התחייבותיהם לפי הסכם זה.

4.5. כי לאחר שבדק את כל חנתונים כאמור לעיל, הוא מצהיר כי הינו בעל היכולת הפיננסית לצורך ביצוע העסקה נשוא הסכם זה ויש לו (ו/או למי מטעמו לרבות בעלי השליטה בו) את היכולת, הניסיון, הידע המקצועי, המיומנות, הכישורים, האמצעים הכספיים, הטכניים והארגוניים הדרושים לקיום כל התחייבותיו על פי הסכם זה.

4.6. כי לא ירשום בגין זכויותיו על פי הסכם זה, על אף חוראות כל דין, כל הערת אזהרה ו/או הערה אחרת ו/או שעבוד ו/או משכון על החלקה ו/או על זכויות מי מהבעלים, בין אם בלשכת רישום המקרקעין בין אם אצל רשם המשכונות ובין אם אצל כל רשות מוסמכת אחרת על פי דין, אלא בהתאם ובכפוף לחוראות ההסכם.

4.7. כי אינו מנוע, על פי כל דין ו/או על פי הסכם, מלהתקשר בהסכם זה.

4.8. כי כל מי שיועסק מטעמו בפרויקט ו/או ייתן שירותים עבורו או עבור מי מטעמו, יהיה בעל רישיון ישראלי בתוקף כדין (ככל שדרוש רישיון כאמור), וכי יהיה מוסמך על פי כל דין לבצע את הפעולות שהוא נדרש לבצע.

4.9. כי עליו לבצע בעצמו, ובאמצעות מי מטעמו, את כל הבדיקות הקשורות לפרויקט, לרבות בדיקת המצב המשפטי, התכנוני, הפיסי וכל היבט אחר שמצא לנכון, והוא אינו מסתמך, ולא יסתמך, באופן כלשהו על הבעלים אלא ככל שהבעלים נטלו על עצמם התחייבות מפורשת בהסכם או ניתנה מטעמם הצהרה מפורשת בהסכם.

4.10. כי לאור כל האמור לעיל, הוא מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה ו/או טעות ו/או הטעיה כנגד הבעלים ו/או מי מטעמם בכפוף לנכונות מצגי הבעלים הניתנים במפורש בהסכם זה וקיום התחייבותיהם על פי הסכם זה.

4.11. כי יישא בכל העלויות הדרושות לקידום הפרויקט, הוצאתו אל הפועל והשלמת המלאה, לרבות רישום היחידות החדשות בפנקס חבתיים המשותפים ורישום זכויות הבעלים, אך למעט כאלה שקבוע בהסכם זה כי הבעלים יישאו בהן, כמו-כן מתחייב היום כי יקדם את הפרויקט בעילות, הכול בכפוף לקיום התנאים המתלים וליתר תנאי הסכם זה.

4.12. כי יישא בעלות שכ"ט ב"כ הבעלים לרבות בגין אחזקת הערבויות בידי הנאמנים, על פי הסכמי שכה"ט שנחתמו עם ב"כ הבעלים. הוראה זו מהווה הוראה לטובת צד ג', שהוא ב"כ הבעלים.

4.13. כי יטפל מול כל רשויות התכנון בקידום ואישור התכנית כהגדרתה לעיל, וישא בכל העלויות הנדרשות לרבות בשכ"ט אדריכל, יועצים מקצועיים לרבות יועצי תחבורה, תברואה וכדומה.

4.14. כי הקבלן המבצע יהא קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, וכי יהא מורשה על פי סיווגו ועל פי דין לבצע את העבודות נשוא הסכם זה, בעל ניסיון, יכולת לרבות פיננסית, ידע ומוניטין טובים בתחום, וכן כי יהיה מבוטח בביטוח קבלנים בהיקף התואם את העבודות המבוצעות על ידו במשך כל תקופת העבודות, בהתאם לאמור ולמפורט בסעיף 30 להלן. מובהר כי אין במינוי קבלן מבצע כדי לגרוע בדרך כלשהי

ד. י. ע.

ד. י. ע.

מהתחייבויות היום ו/או מאחריותו על פי הסכם זה ועל פי כל דין. היום יודיע לב"כ הבעלים על זהותו של הקבלן ויצרף להודעה את האישור בדבר סיווג הקבלן המתאים להוראות סעיף זה. מובהר בזה כי אין בהתקשרות היום עם הקבלן המבצע ו/או עם כל גורם אחר, כדי לגרוע מאחריותו המלאה של היום כלפי הבעלים, באופן ישיר.

4.15. כי הפרויקט ייבנה בהתאם לתקן הישראלי הנדרש, ותקופת הבדק והאחריות בגין עסקה זו לא יפחתו ממועדים הקבועים בחוק המכר.

4.16. היום מתחייב כי לא הבטיח לתת, כי לא נתן וכי לא ייתן למי מיחידי הבעלים כל תמורה נוספת על זו הכלולה בהסכם זה לרבות בכסף ו/או בטובת הנאה כלשהי (אלא אם מדובר בהתאמות הנדרשות על פי דין, כגון ביצוע התאמות לנכים או לקשישים). ידוע ליום כי מתן תמורה עודפת כזו תחייבו בהענקת אותה תמורה עודפת לכל יתר הבעלים, על חשבוננו של היום. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, לרבות בסעיף זה לעיל, יהא היום רשאי ליתן הטבה ו/או תמורה נוספת (לחלן: "ההטבה הנוספת") לבעלים בעלי נכות מוכרת ו/או צרכים מיוחדים ו/או בעיות סוציאקונומיות וזאת לאחר שבדק את נסיבותיו המיוחדות ו/או צרכיו האישיים ו/או מגבלותיו של הבעלים הנ"ל ובאישור הנציגות וב"כ הבעלים וההטבה הנוספת לא תחול על כלל הדיירים ו/או על בעלים.

5. העסקה

עיקרי העסקה הם כדלקמן:

5.1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולאי התקיימות עילות הביטול ולקיום התחייבויות היום עפ"י הסכם זה, מתחייבים הבעלים כדלקמן:

5.1.1. הבעלים מוכרים ליום את מלוא זכויותיהם בדירה ובתלקה הנוכחית לרבות מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.

5.1.2. הבעלים יפנו את הדירה כמפורט בסעיף 19 שלהלן, והכל בכפוף למסירת בטוחות אותן יש למסור עד לאותו מועד, כאמור בהסכם זה.

5.1.3. היום יחיה זכאי לרשום את יחידות היום על שמו ו/או לפקודתו (לאחר הפינוי ובכפוף להמצאת הערבויות שלפי הסכם זה ובכפוף למסירת יפוי הכוח + בקשה למחיקת ח"א + פרוטוקול חברת הביטול (ההסכם ומחיקת החברה).

5.2. בתמורה להתחייבויות הבעלים המפורטות בהסכם זה ומתומצנות בקצרה בסעיף 5.1 לעיל, מתחייב היום, לפעול על חשבוננו וכמיטב יכולתו לשם הוצאת הפרויקט אל הפועל ולהביא להשלמתו המלאה, ובתוך כך לפעול כדלקמן:

5.2.1. היום יפעל ויבצע את כל הנחוץ לצורך אישור התכנית החדשה בכל דרך חוקית אפשרית, היינו, היום יפעל לאשר תכנית חדשה למקרקעין, ובכלל זה יקבל את כל האישורים הדרושים לחכרות הפרויקט כ"פרויקט פינוי בינוי" על ידי הגורמים המוסמכים, יפעל ויבצע את כל הנחוץ לצורך קבלת היתרי בניה לביצוע הפרויקט בכלל, ובניית חדירות החדשות בפרט, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה.

5.2.2. היום יעמיד לבעלים את הבטוחות כמפורט בהסכם זה ובהתאם לקבוע בו.

5.2.3. היום יבצע את הפרויקט, ובכללו יבנה את החדירות החדשות, ימסור לבעלים את החזקה הבלעדית בדירות החדשות במועד המסירה כשהן פנויות מכל אדם וחפץ.

5.2.4. היום יבצע את הפרויקט, במחירות וביעילות ככל האפשר, בהתאם לכל דין ותקן.

7.16

מחיר דיווח רושמים כ"מ
ח.פ. 11-11-2011

5.2.5. היזם יעמיד לבעלים מימון לדיור חלופי כאמור בהסכם זה ממועד הפיננסי ועד למסירת הדירה החדשה לידי הבעלים כאמור בסעיף 25.7 וכן יישא בעלויות החובלה מהדירה הנוכחית לדיור החלופי, וכן לדירה החדשה כמפורט להלן.

5.2.6. היזם ירשום את הזכויות בדירה על שם הבעלים, במסגרת רישום הבניין החדש כבית משותף, כשהדירות החדשות נקיות מכל זכויות של צד ג' כלשהו, למעט זכויות צד ג' שמקורן בבעלים או כל רישום על פי דין (כגון הערות תכנוניות).

5.2.7. היזם יישא בכל התשלומים, האגרות, ההיטלים, המיסים וההוצאות שיחולו בקשר לעסקה הנוצרת בהסכם זה והוצאתה אל הפועל (לרבות הוצאות תכנון, אישור הפרויקט כפרויקט "פינוי בינוי", רישוי, מכירת הדירה הנוכחית, קבלת היתר בניה, ביצוע הפרויקט, בניית הדירה ורכישתה על ידי הבעלים, רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה החדשה על שם הבעלים), והכל למעט ככל שנאמר מפורשות אחרת ביתר הוראות הסכם זה.

5.2.8. חישוב שטחי התמורה בדירות החדשות יעשה כדלקמן:

בעלי דירות מגורים:

5.2.8.1. כל אחד מבין בעלי הדירות יקבל דירה חדשה הגדולה ב- 25 מ"ר משטח של הדירה הנוכחית. כל השטחים יימדדו לפי צו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), תשס"ח-2008 (קרי- "פלדלת") שתצורף כנספח לאחר חתימת הסכם זה, (לשטחים שנבנו כדין בלבד, ללא חריגות בניה) – שטח הדירה החדשה כמתחשב לעיל יקרא להלן – "שטח הזכאות".

5.2.8.2. לשטח הדירה הנוכחית יתווסף שטחי מרפסות שנבנו ע"פ ההיתר המקורי של הבניין הנוכחי ושחיו סגורות בכל צידיהן נכון ליום 31/12/2016.

5.2.8.3. שטח הדירה החדשה יכלול ממ"ד ולחלופין החלק היחסי בלתי מסוים (שלא יעלה על 2.5 מ"ר) בממ"ק (מרחב מוגן קומתי שאינו חלק מהדירה בפועל).

5.2.8.4. לדירה החדשה תתווסף מרפסת פתוחה ו/או מקורה בשטח של כ- 8 מ"ר.

5.2.8.5. לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד אשר ימוקם בחניון תת קרקעי אשר ייבנה מתחת לבניין העתידי.

5.2.8.6. לכל דירה יוצמד מחסן בשטח של 5 (חמישה) מ"ר לפחות.

5.2.9. היזם יממן את דמי הניחול למשך 60 חודשים לדיירים אשר חוזרים להתגורר בפועל בבניינים החדשים, ממועד אכלוס דירת התמורה.

5.3. הוראות סעיף 5 זה הינן הוראות כלליות ועל כן בכל מקרה של סתירה בין יתר הוראות ההסכם או איזה מהן לבין הוראות הסעיף הנ"ל, תגברנה הוראות הסעיף הספציפי.

6. תנאים מתלים

תוקפו של הסכם זה מותנה ומותלה בהתקיימם במצטבר של כל אחד מהתנאים המתלים שלהלן:

מנדל דודסון רושעים בע"מ
ת.פ. 51-555911-5

6.1. התנאי המתלה הראשון:

6.1.1. חתימת הרוב המינימאלי, על הסכם זה עם החברת, תוך 14 חודשים ממועד חתימת הסכם זה על ידי ראשון הדיירים. מוסכם עוד כי באם הגדרת "הרוב המיוחס" כהגדרתו בחוק ישתנה במהלך התקופה האמורה ויפחת האחוז האמור לעיל כי אז יירשם ה"הרוב המיוחס" כהגדרתו החדשה בחוק ובלבד שלא יפחת מ-66% בכל מקרה. במקרה של שינוי הגדרת הרוב הדרוש, כאמור, יהא שינוי זה רלוונטי גם למועד בו יוכל היזם להגיש תביעות כנגד דיירים סרבנים, כעל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה.

6.1.2. על אף האמור לעיל, אם במועד כלשהו עד לתאריך הנ"ל נחתמו הסכמים עם לפחות 60% (שישים אחוזים) מבעלי הזכויות במתחם, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה תבלעדי להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון לתקופה נוספת של 6 חודשים מתום המועד שנקבע לעיל לקיום התנאי המתלה הראשון.

6.1.3. חתימה לצרכי כל האמור בהסכם זה הינה לרבות חתימה מלאה ובפועל של הבעלים, על הסכם זה, קבלת צווי ירושה ו/או אישורי אפוטרופוס ו/או החלטות חלוטות של ערכאה שיפוטית מוסמכת ככל ונדרש וכן נמחקו כל ההערות הרשומות על הדירות הנוכחיות ו/או זכויות צד ג' ביחס לאותן דירות ותוסרו עיקולים, ככל וישנם והתקבלו הסכמות צדדים שלישיים אשר לטובתם רשומה הערה על זכויות הדיירים בדירות הנוכחיות ו/או שעבודים שלא לטובת גורם משעבד ולרבות השלמת רישום הזכויות בג'שכת רישום המקרקעין על שם דיירים אשר תזכויות בדירה הנוכחית טרם נרשמו על שמם וכן הונו ע"י הבעלים כל הזכויות בדירות הנוכחיות אשר אינן מהוונות.

6.2. התנאי המתלה השני:

6.2.1. בתוך 36 חודשים מהמועד שבו נחתם הסכם תפינוי בינוי על ידי הרוב המינימאלי, ניתן תוקף לתכנית החדשה, שתאפשר הקמת תפרויקט העומד לכל הפחות ברווחיות המקובלת לפי תקן 21 ומכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

6.3. התנאי המתלה השלישי:

6.3.1. כל בעלי היחידות הסכימו לביצוע הפרויקט וחתמו על הסכם פינוי בינוי עם היזם עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד אישור התוכנית.

6.3.2. על אף האמור, אם לא יתקיים התנאי האמור במועד הקבוע לעיל בגין הליכים משפטיים כנגד "בעלים סרבניים" וזאת על אף שהחברה פעלה כמיטב יכולתה (בכפוף לדיון) ובשקידה להשלמת ההליכים בהקדם האפשרי, אזי תוארך התקופה המרבית לקיום תנאי זה לתקופה נוספת בת 6 חודשים. היה ובמועד זה תלוי ועומד ערעור על החלטת ערכאה ראשונה בהליך שננקט כנגד "בעלים סרבניים", כי אז יוארך בהתאמה תמועד לקיום התקופה המירבית המוארכת לקיום התנאים המתלים עד לקבלת החלטת חלוטה של ערכאת הערעור.

6.4. התנאי המתלה הרביעי:

6.4.1. התקבלה בידי החברה החלטה סופית של הוועדה המקומית המאשרת מתן חיתור הריסה להריסת הבניינים הקיימים והיתר בנייה לבניית

2016

הבניינים החדשים ובניית הפרויקט במתחם, בכפוף לקיום התנאים הנקובים בהחלטה (להלן: "ההחלטה") או לכל הפחות, החלטה כאמור ביחס לשלב ראשון של הפרויקט (בו יכללו הבניינים נשוא הסכם זה), ככל והחליטה החברה לבנות את הפרויקט בשלבים, וזאת תוך 20 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית החדשה ובלבד שהבעלים ו/או ב"כ הבעלים חתמו על הבקשה לחיתר בניה במועד הקבוע בתסכם זה וכן בלבד שהתקיים התנאי המתלה השלישי. מובהר כי החברה זכאית לבצע את הפרויקט בשלבים ולכן, ככל והתכנון יהיה בשלבים, הרי שחכונתה בתנאי מתלה זה היא, לחיתר ההריסה והבניה לשלב ראשון של הפרויקט.

וכן (במצטבר):

הוכרו המתחם כמתחם פינוי בינוי בהתאם לסעיף 15 לחוק להתחדשות עירונית (מסלול מיסוי) וזאת תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית החדשה על מנת שיהא ניתן לעשות שימוש בפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל הבעלים ולפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

6.4.2. המועדים להוצאת חיתר הבניה יוארכו בשל תנאים חדשים שהוצבו על ידי הרשויות או הגורמים התכנוניים והרישויים וכן בשל הליכים משפטיים ו/או מעין משפטיים ככל שיהיו כאלה (שאינם ביוזמת היזם ו/או בשל מעשה או מחדל של היזם) ובלבד שההליכים ינוהלו ע"י היזם ברציפות וביעילות.

6.5. בנוסף למועדים תמנויים בסעיפים 6.1-6.4 לעיל, תינתן לנציגות באמצעות ב"כ הבעלים, הסמכות להאריך את המועדים בפרקי זמן נוספים אשר לא יעלו במצטבר על 12 חודשים, אם לדעתם היזם פועל בתום לב לקידום התוכנית או להוצאת החיתר וצפוי כי הארכה זו תאפשר את חוצאת הפרויקט אל הפועל.

6.6. לא התקיים תנאי מתחנאים המתלים דלעיל במועדים הנ"ל, יהיה כל צד זכאי לבטל את ההסכם בתודעה בכתב שימסור לצד השני, בכל מועד לאחר חלוף המועד לקיום התנאי וכל עוד לא התקיים התנאי בגינו מבוקש הביטול. מובהר, כי היזם יעשה כמיטב יכולתו לפעול לקידום הפרויקט באופן שיוביל להתקיימות התנאים המתלים. עוד מוסכם כי החלטה על ביטול כאמור מצד הבעלים תהיה בהחלטת רוב של 66% לפחות מכלל הבעלים או של 80% מכלל הבעלים שחתמו על ההסכם עד אותו המועד.

6.7. במקרה של ביטול כדין כאמור לעיל, מתחייב היזם למחוק את כל הערות האזהרה שנרשמו לטובתו על דירות הבעלים באופן מיידי ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד הביטול כאמור.

6.8. מובהר כי היזם יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לראות את התנאי המתלה השני כמתקיים אף אם במסגרת התוכנית אושרה בניה בהיקף מצומצם יותר מהאמור שם. היזם יתן הודעה על הסכמתו או אי הסכמתו לכך לב"כ הבעלים ולנציגות הדיירים, בתוך 90 יום ממועד אישור ומתן תוקף לתוכנית ובמקרה כאמור יחשב התנאי מתלה הראשון כמתקיים. למען הסר ספק אין בויתור היזם כאמור כדי לפגוע בזכויות הבעלים לפי הסכם זה.

6.9. במקרה של ביטול כאמור לעיל, לא תהיה לצד טענה כלשהי כלפי משנהו, הכל בכפוף לביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות היזם או מי מטעמו על זכויות הבעלים והגשת מסמכי ביטול בידי שני הצדדים, ככל שנדרש, לרשויות המס.

6.10. היזם ימסור מפעם לפעם לב"כ הדיירים לפי בקשתו דו"ח אשר יכלול דיווח על התקיימותם ו/או אי התקיימותם של התנאים המתלים ואת אחוז החתימות על החוזים.

מחל דיווח ורשומים בע"מ
ת.פ. 51-5759417

6.11. היזם מתחייב להודיע לב"כ הבעלים בכתב על התקיימות התנאים המתלים בתוך 14 ימים מהתקיימותם. המועד לקיום התחייבויות הדיירים עפ"י ההסכם הכרוכות ב"מועד הקובע" ימנה ממועד קבלת הודעת היזם על התקיימות התנאים המתלים כאמור.

7. זכות היזם לביטול העסקה

7.1. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם והדין, רשאי היזם - אך לא חייב - לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבטל הסכם זה מבלי שתהא למי מן הצדדים טענה או תביעה כלפי משנהו (לעיל ולהלן - "ברירת הביטול") בכל אחד מבין המקרים המפורטים להלן בלבד (וזאת גם אם התקיימו התנאים המתלים בסעיף 6 לעיל), בכפוף למחיקת כל הערה שגרשמת לטובת היזם או לבקשתו על דירות הבעלים או איזו מהן:

7.1.1. במקרה שחתכנית או היתר תכניה למימוש הפרויקט יותנו בתנאים אשר יהיו בלתי סבירים ואשר ביצועם יהיה כרוך בהוצאות שיגרמו, לדעת היזם, לחוסר כדאיות כלכלית ליזם (לרבות ביחס להשוואה לתקן 21 וכן לרבות בשל עלויות ביצוע הפרויקט על כל שלביו אך לא רק); אוי תוך 180 יום מקבלת החלטת הרלוונטית או שקלול חתוננים הרלוונטיים, תהא ליזם הזכות לבטל את העסקה מבלי שתהיה למי מהצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו.

7.1.2. עד למועד פינוי הדירות הקיימות, הפרויקט לא הוכרז כ"מתחם" כהגדרתו בסעיף 49 לזכרונות מיסוי מקרקעין או חלופה אחרת שתהיה בחקיקה לעניין התחדשות עירונית, באופן המאפשר מכירת הדירות הקיימות ליזם בפטור ממס שבת ורכישת הדירות החדשות ע"י הבעלים בפטור ממס רכישה במגבלות החוק.

7.1.3. עד למועד פינוי הדירות הקיימות, יוטל חיוב במע"מ על שירותי תכניה הניתנים לבעלים עפ"י הסכם זה ו/או כל מס ו/או חיוב/הוצאה אחר באופן שלדעת היזם יש בו כדי לחקטין באופן מהותי את הכדאיות הכלכלית בביצוע הפרויקט ביחס לתקן 21.

7.1.4. עד למועד פינוי הדירות הקיימות, יחול חיוב בהיטל השבחה לפרויקט הן בגין התכנית החדשה והן בגין כל פעולה משביחה קודמת ו/או כל פעולה באופן שלדעת היזם יש בו כדי לחקטין באופן מהותי את הכדאיות הכלכלית של היזם לבצע את הפרויקט ביחס לתקן 21.

7.1.5. חוות דעת מטעם הגורם המממן ("דו"ח אפס") קבעה כי הפרויקט אינו ראוי ללווי פנינסי כמקובל מחמת חוסר רווחיות / העדר כדאיות כלכלית.

7.1.6. הסכמת רשות שלטונית, ממשלתית או עירונית, בעניין כלשהו, תהיה במועד הרלוונטי הכרחית לקיומו של הסכם זה, והסכמה כזו לא תינתן עד ולא יאוחר ממועד הודעה על הפינוי של הדירות הנוכחיות (ובתנאי כי הסיבה לכך איננה מעשה או מחדל של היזם), או שההסכמה כרוכה בתשלום אשר לדעת היזם עלול לגרום לפרויקט להפוך ללא כלכלי.

7.2. ברירות הביטול המפורטות לעיל תתבטלנה לא יאוחר ממועד הודעה על פינוי הדירות הנוכחיות ומסירת החזקה בהן ליזם על פי הוראות הסכם זה ו/או רישום המקרקעין על שמו של היזם, לפי המוקדם מבין הארבעה, ובכפוף למחיקת הערות האזהרה שגרשמו לטובת היזם ו/או לבקשתו.

7.3. מימוש ברירת הביטול ייעשה לאחר מסירת הודעה מוקדמת בכתב בת 60 יום, אשר במהלכם יהיו הבעלים רשאים להסיר את עילת הביטול ובמקרה כאמור תהא ההודעה בטלה והיום יהיה חייב בביצוע חוזה זה.

7.4. החליט היום שלא לממש את ברירת הביטול, תיחשב העסקה עפ"י הסכם זה כתקפה לכל דבר ועניין, ובמקרה כאמור יישא היום בכל עלות הנובעת מכך.

7.5. בוטל הסכם זה כדין עקב אי קיום של אחד או יותר מהתנאים המתלים חמפורטים לעיל בסעיף 6 או במקרה אחר של ביטול כקבוע בהסכם זה ובהתאם לדיון לרבות בהתאם לזכותו של היום בסעיף 7 זה (שלא בשל הפרתו על ידי היום/הבעלים) לא יהיו לצדדים טענות ו/או דרישות ו/או תביעות האחד כלפי משנהו (בכפוף לקיום התחייבויות היום והבעלים בכל הקשור לביטול ההסכם) והצדדים יחתמו על כל מסמכי הביטול הדרושים לצורך ביטול העסקה נשוא הסכם זה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, על תצהיר ביטול עסקה בנוסח הנדרש על ידי מנהל מיסוי מקרקעין וכן על בקשות לביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת היום על זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין והיום יגרום למחיקת כל הערות האזהרה שנרשמו לטובת היום ויגיש לרשויות המס את הדיווחים בגין ביטול העסקה.

8. זכות הבעלים לביטול העסקה

8.1. בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, יהיו הבעלים לפי שיקול דעתם הבלעדי, רשאים להודיע ליום על ביטול החוזה, וזאת בהודעה בכתב 90 יום מראש:

8.1.1. אם ימונה כונס נכסים ליום ו/או מנהל מיוחד ו/או מפרק קבוע על החברה ו/או על כל חלק מהותי ממנה, ו/או אם ניתן צו חקפאת הליכים נגדה, שלא לבקשת הבעלים, ומינוי זה לא בוטל בתוך 90 יום מיום המינוי.

8.1.2. היה וכנגד היום יתנהלו הליכים על פי פקודת פשיטת הרגל ו/או הליכי פירוק ו/או מינוי מנהל מיוחד ו/או מינוי נאמן קבוע, והליכים אלה לא בוטלו או הוסרו תוך 90 יום מיום שנפתחו.

8.1.3. אם היום הסב את זכויותיו על פי הסכם זה שלא עפ"י הוראות הסכם זה.

8.2. מובהר בזאת במפורש, כי זכות הביטול לפי סעיף זה תעמוד בתוקפה רק עד מועד חתימת הדייר הראשון על מסמכי השעבוד ולאחר מכן לא תעמוד לבעלים זכות הביטול כאמור כי אם הזכות לממש את הערבות בהתאם לתנאי הסכם זה ותנאי הערבות.

8.3. מובהר בזאת במפורש, כי אין בהוראות סעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל סעד וזכות אחרים העומדים לרשות הבעלים ו/או היום על-פי דין ו/או הסכם זה במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של הצד האחר, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הזכות לפיצויים אחרים ו/או נוספים לפי הסכם זה ו/או לפי הדין.

9. הגשת תובענה כנגד "דייר סרבן"

9.1. במועד המוקדם האפשרי לפי דין ובתוך 90 יום מאותו המועד יהיה היום חייב לממן את כל השירותים המנהליים והמשפטיים מכל מין וסוג שהוא ללא כל יוצא מן הכלל אשר יהיו נחוצים לצורך הגשתה וניהולה היעיל והמהיר ככל האפשר של תובענה כנגד אותם בעלים שיסרבו לחתום על הסכם זה, וזאת על פי כל דין ובתמלא התנאים החוקיים להגשת תובענה כאמור. מובהר כי ההליך יוגש וינוהל בשם הבעלים, באמצעות ב"כ היום והוא אשר יישא בכל ההוצאות והעלויות כתוצאה מכך, לרבות הוצאות בהן יחויבו הבעלים – ככל שיחויבו – בפסיקת בית משפט. על אף האמור, היום יהיה רשאי לבחור שלא להגיש תביעה כאמור טרם אישור התכנית החדשה.

ח.ש. 2.11

מזל דודקה ירושלים בע"מ
ח.ש. 2.11.2011

- 9.2. בכפוף למילוי כל תחייבויות היזם כאמור, הבעלים מתחייבים לייפות את כוחו של היזם ואו ב"כ היזם להגיש תביעה כאמור ולמען חסר ספק אישורם זה הוא חלק מהתחייבויותיהם היסודיות לפי הסכם זה.
- 9.3. היזם יחיה רשאי להגיש את התביעה אף קודם לכן על פי כל דין ובתתאם לשיקול דעתו והבעלים ישתפו עמו פעולה בעניין זה.
- 9.4. הבעלים מאשרים ומסכימים כי התביעה תנוהל לפי שיקול דעתו המקצועי של ב"כ היזם (או כל עו"ד אחר מטעם היזם) אשר ממונה על ידם בחתימתם על הסכם זה לנהל את התביעה בשמם כאמור והסכמתם כאמור הנה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול אלא אם יבוטל ההסכם כולו כדין.
- 9.5. הבעלים מורים בזאת באופן בלתי חוזר לב"כ היזם לעשות שימוש ביפוי הכח נספח ה' לתווה זה לצורך הגשת התביעה האמורה וניהולה לפי מיטב שיקול דעתו. הבעלים ישתפו פעולה במסגרת החוק בהגשת התביעות על פי חוק פינוי כינוי כנגד אותם דיירים סרבנים, וזאת בין בתביעת נזיקין לפיצויים ובין בתביעה לאישור העסקה בשם הדיירים הסרבנים ומינוי בעל תפקיד לחתימה בשמם של הדיירים הסרבנים על ההסכם כאמור. כל צד יעשה את כל הדרוש ממנו, יחתום על כל מסמך, תצהיר, יפוי כוח, כתב תביעה ו/או בקשה, וייתייב (לרבות לשם מתן עדות) בכל מקום ככל שיידרש, לרבות חתימה על יפוי כח נוסף/אחר לניהול החליכים האמורים לטובת ב"כ היזם, לאחר שהמסמך הוגש לעיון לב"כ הבעלים. הודעה על מועדי התייצבות לדיון ימסרו לב"כ הבעלים מיד לאחר שיוודעו ליוזם. סעיף זה הוא בכפוף לכיסוי כל הוצאותיהם של הבעלים, לרבות מינוי מומחים, חיוב בהוצאות, הזמן הדרוש להכנה + עדות וכיו"ב.
- 9.6. ב"כ הבעלים יקבל העתק כתב התביעה מיד לאחר הגשתה, וכן יקבל מעת לעת עדכונים בקשר עם ההליכים לפי בקשתו.
- 9.7. הבעלים מסכימים ומאשרים, כי חתימתם על יפוי הכח תאמור הינה מוגבלת לצורך הגשת התביעה האמורה בסעיף זה (וכל הליך חגור ממנה) ואין היא יוצרת בין הבעלים לבין עורכי הדין המפורטים ביפוי הכח יחסי שליחות כלליים, אלא יחסי שליחות מוגבלים בלבד. לפיכך מוסכם על הבעלים כי עורכי הדין של תיוס - מיופי הכח לפי יפוי הכח - יהיו רשאים לייצג את היזם בכל הליך כנגדם וכן לייצג בעלי זכויות אחרים בהליכים נגדם לפי סעיף זה, אם ובמידה ויחיה צורך בכך.
- 9.8. הבעלים לא יוכלו לחזור בהם מהגשת התביעה מכל סיבה שהיא, ובלבד שהיזם עמד בהתחייבותיו על-פי הסכם זה, וכיסה הוצאות ועלויות שהוטלו – ככל שהוטלו על-ידי הבעלים כתוצאה מהגשת/ניהול החליך. התחייבות הבעלים בעניין זה היא גם לטובת צד ג' - יתר הבעלים. הואיל וזכויות כלל הבעלים תלויות ביפוי הכח האמור מוסכם כי חתימת הבעלים עליו הינה בלתי חוזרת. הבעלים מוותרים באופן בלתי חוזר על זכותם לפנות לבית המשפט או לכל ערכאה אחרת בקשר עם העניינים המוסדרים בסעיף 9 זה בעצמם, ומתחייבים כי יעשו כן רק על פי המוסדר בסעיף 9 זה ואם לא יעשו כן ו/או יתיימרו לבטל את חתימתם על יפוי הכח ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה על ידם.
- 9.9. היזם ישא בכל הוצאות התביעה וישא בכל התחייבות שתנבע ממנה לרבות הוצאות משפט, מומחים וכיו"ב והוצאות המשפט.
- 9.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם במפורש, כי במסגרת ניהול התביעה, יהיה רשאי היזם ו/או ב"כ היזם לפי שיקול דעתם הבלעדי לחגיע לכל הסדר פשרה עם הדייר חסרן שמטרתו להביאו לידי חתימת הדייר חסרן על ההסכם וכן בכפוף לכך שלא תינתן כל תמורה עודפת לאותו דייר סרבן.
- 9.11. הבעלים מתחייבים לפעול באמצעות ב"כ היזם למימוש כל פסק דין שיתקבל כאמור ככל האפשר והחוראות הבלתי חוזרות בקשר עם יפוי הכח יחולו גם על החליכים למימוש פסק הדין.

מנהל דיווחים וייעוץ משפטי
ת.ד. 5175411
51-5755411

- 9.12. היזם ישפה את הבעלים בגין כל הוצאה ו/או נזק שייגרם להם כתוצאה מניחול חליכים או בגין כל עניין הקשור בכך, ובכל מקרה ישא בכל הוצאה שתיפסק נגדם ע"י בית משפט.
- 9.13. כל סכום שיפסק כנגד הדייר חסרן בהליכי ביניים או בפסק דין סופי יהיה שייך ליזם.
- 9.14. **תביעה נגד פולש**
- 9.14.1. הבעלים ממחים ליזם את זכותם להגיש תביעה על פי כל דין כנגד כל מי שתפס ו/או יתפוס חזקה במקרקעין ו/או באיזה חלק מהם לרבות כל חלק ברכוש המשותף (להלן: "פולש").
- 9.14.2. במסגרת תביעה כאמור יהיה רשאי היזם לתבוע סילוק יד ו/או שכר דירה ו/או שכר ראוי ו/או כל סעד אחר וכן יהיה רשאי להגיע לכל הסדר לפי שיקול דעתו עם פולש כאמור על חשבון היזם.
- 9.14.3. כל הוראות סעיפים 9.1-9.13 לעיל יחולו על תביעה כאמור בשינויים המתחייבים.
- 9.15. היזם יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח נספח ו' גם לצורך הגשת תביעה נגד פולש כאמור לעיל ותוא יהיה רשאי לעשות כן בשם הבעלים ישירות ו/או על פי המחתא הזכויות האמורה בסעיף 9.14.1 לעיל לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם.

10. הנציגות

- 10.1. הבעלים מאשררים בזאת את מינוי חברי הנציגות: **ח"ה אורלי שביט, אופיר בניהו, יואב לביא מאיה קמחי** - כנציגות לצרכי הסכם זה ומסמכים אותם לפעול בשמם ובמקומם בנושאים המפורטים במפורש בהסכם זה. רשימת הנציגים תתעדכן מעת לעת כקבוע להלן (להלן: "הנציגות").
- 10.2. תנאי לחברות בנציגות הוא חתימה על הסכם זה בתוך 60 יום מעת חתימת הדייר הראשון על ההסכם. חבר נציגות שלא יחתום על הסכם תוך פרק זמן כאמור, תפקע חברותו בנציגות.
- 10.3. בחתימתם על הסכם זה מאשררים הבעלים את מינויים של שניים מחברי הנציגות כחברים בוועדת התריגים.
- 10.4. אין במינוי הנציגות כדי לפגוע בהחלטות האסיפות הכלליות של הבניין הקיים בדבר מינוי נציגות ו/או בכל עניין אחר ו/או בתוקפן של החלטות הנציגות שקדמו למינוי זה, והבעלים מאשררים בזאת את כל שבוצע והוחלט בידי הנציגות קודם לחתימתם על הסכם זה.
- 10.5. ככל שרצונם בכך, חברי הנציגות יכהנו בכל תקופת תוקפו של הסכם זה לרבות ככל שיהיה צורך עד לקבלת הדירות החדשות וסיום כל הרישומים הנדרשים.
- 10.6. אם נבצר מאחד מחברי הנציגות להמשיך ולכהן בתפקידו או שיבחר לחדול מתפקידו זה, יערכו בעלי היתידות בבית המשותף הקיים בתירות למינוי חבר חלופי במקומו, אם יחפצו בכך, ואולם גם בהעדרו של נציג אחד או יותר יהיו רשאים יתר החברים לקבל החלטות ובלבד שהתקבלה החלטה בדעת רוב.
- 10.7. הנציגות תמלא את התפקידים המנויים בהסכם זה ותהא מוסמכת לפעול, לפי שיקול דעתה, בין היתר, בכל האמור להלן -
- 10.7.1. ניהול מו"מ עם היזם לגבי תוכן ונוסח הסכם זה לרבות כלל נספחיו, וכל המסמכים הנלווים הנוגעים לביצוע הפרויקט;
- 10.7.2. סיוע בריכוז נתונים רלוונטיים לפרויקט, ככל שיתאפשר לה לרבות מידע לגבי הבעלים ולהעבירו לידי היזם ובי"כ הבעלים, וזאת מבלי

מחל דחקה יושבים צ"מ
חבר 51-55411-51

להטיל על הנציגות כל חובה בעניין זה ומבלי לגרוע מהתחייבויות
היום לפי הסכם זה;

10.7.3. להחליט ולייעץ לבי"כ הבעלים לגבי נושאים שונים הקשורים בפרויקט
ואופן יישומו;

10.7.4. לבחור את חשמי המוסכם לפי הוראות סעיף 32 להלן;

10.7.5. לחתום לפי הוראות הסכם זה על כל מסמך תכנוני לרבות בקשות
לשינוי התכנית ולהיתרים בשם נציגות הבית המשותף ובשם הבעלים,
ועל מסמכים נוספים הדרושים לשם קידום הפרויקט, ככל שיש
לנציגות סמכות זו על פי דין;

10.7.6. להאריך ליום מועדים שונים, בהתאם לסמכות הקבועה בהסכם זה;

10.7.7. להיפגש עם היום לפגישות עדכון ודיווח, בידיעת בי"כ הבעלים;

10.7.8. למנות בתיאום עם בי"כ הבעלים את היועצים השונים עבור הבעלים
כקבוע בהסכם זה.

10.8. הנציגות תתכנס או תנהל שיחות ועידה ע"פ הצורך. הודעות על התכנסות הנציגות
תימסרנה בכתב במסירה ביד או במשלוח הודעה בדואר רשום, דוא"ל או הודעה
טלפונית כתובה לפחות 5 ימים קודם למועד הישיבה. קוורום לישיבה יהיה רוב
של חברי הנציגות ואם לא יהיה קוורום תתכנס ישיבה נוספת למחרת היום (ואם
היום למחרת אינו יום עסקים - אז ביום העסקים הבא) באותה שעה; בישיבה
הנדחית - מגין הנוכחים כפי שיהיה בפועל יחווה קוורום חוקי. כל החלטות
הנציגות יתקבלו ברוב דעות רגיל. הנוכחות בישיבה יכול שתהיה באמצעות מיופה
כח שיציג יפוי כח בכתב וכן בשיחת טלפון או היוועדות חזותית ובלבד שתנוהל
תרשומת לשיחה בנושאים מהותיים לפי שיקול דעת הנציגות.

10.9. חבר נציגות שנבצר ממנו לבצע פעולה כלשהי, רשאי יהיה להסמיך על ידי יפוי
כוח חבר נציגות אחר לבצע את הפעולה בשמו ובמקומו.

10.10. הנציגות תפעל בגאמנות בעבור הבעלים.

10.11. מובחר בזה כי חברי הנציגות הם מתנדבים ואינם אנשי מקצוע בתחום, כי לא
יהיה במינוי הנציגות כדי להטיל עליה אחריות כלשהי, חוזית, נזיקית או אחרת,
לרבות בקשר עם פעולותיה במסגרת הפרויקט ו/או בנוגע לתוצאותיו, ובכלל זה
לא תהא לבעלים כל טענה כלפי הנציגות או מי מחבריה בנוגע לטיב ורמת הביצוע
של העבודות, עמידת היום ו/או מי מטעמו בל"ז, איכות ודיוק המידע שסיפק
והתמורות שניתנו לבעלים עפ"י הסכם זה.

10.12. הבעלים והיום מוותרים באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה
כלפי חברי הנציגות בנוגע לפעילותם במסגרת הנציגות ובלבד והם יפעלו בתום לב.
האמור לעיל לא יחול על פעולה לא חוקית של מי מחברי הנציגות.

10.13. החלטות הנציגות, בתום לב כאמור, בנושאים לחם הוסמכה באסיפות הכלליות
ו/או על פי הסכם זה יחייבו את הבעלים ללא תנאי וסייג.

10.14. הבעלים יהיו רשאים להחליף את חברי הנציגות, כולם או חלקם בכל שלב,
בהחלטה שתתקבל ברוב של 60% מהבעלים. לאחר החלפת נציג תועבר על ידי בי"כ
הבעלים הודעה בכתב ליום ולבא כוחו בדבר החלפת הנציגות תוך ציון זהות
הנציגים החדשים.

10.15. הנציגות לא תהיה רשאית לקבל החלטה לאחר חתימת הסכם זה בדבר שינוי
התמורה המגיעה לבעלים לפי הסכם זה או בכל עניין אחר המסור לפי הסכם זה
או על פי דין לבעלים עצמם.

ח. א. ק.

מזל דיוקנה ירושלים בע"מ
51-5755411

10.16. בכל מקרה שהנציגות, ועדת החריגים ו/או כל אורגן אחר של הבעלים או בעל מקצוע מטעמם, לא ישיבו לפניית היזם במועדים האמורים בהסכם זה, ובהיעדר קביעת מועד לתגובה כאמור בהסכם זה - תוך 14 ימים, ולא יעשה כן גם לאחר מסירת הודעה בכתב בת 14 ימים נוספים לבי"כ הבעלים - יראו את הנציגות כאילו אישרה את בקשת היזם והיזם יהיה רשאי לפעול באותו עניין לפי שיקול דעתו ובלבד שפעולותיו כאמור לא תהיינה בניגוד לאמור בהסכם זה.

10.17. מאחר וחברי הנציגות מבצעים את עבודתם בהתנדבות וללא כל תמורה, בחתימתם על הסכם זה מוותרים הבעלים והיזם על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי חברי הנציגות בנוגע לפעילותם במסגרת הנציגות, למעט בשל פעולה אשר נעשתה בניגוד לחוק (וביודעין) או בודון.

10.18. הנציגות תקבל החלטה ברוב קולות וכל החלטה אשר הנציגות חוסמכה לקבלה בהתאם להסכם זה, שתתקבל ע"י רוב חברי הנציגות כאמור, תחייב את יתר חברי הנציגות וכן את בעלי הדירות כולם.

10.19. היזם ישפה ויפצה את חברי הנציגות באופן מלא ביחס לכל דרישה, תביעה או הליכים משפטיים בשל מילוי תפקידם לפי הסכם זה בכפוף לפסק דין חלוט נגד חברי הנציגות אשר חייבם בתשלום ובלבד שפעלו בתום לב ובכפוף להוראות הסכם זה ובלבד שניתנה ליזם הודעה על התביעה ו/או התראה אודות תביעה צפויה וניתנה ליזם אפשרות לנהל את חגנת חברי הנציגות באמצעות ייצוג שייבחר על ידו.

11. הליכי תכנון התכנית החדשה

11.1. הצדדים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם ומוסכם עליהם שהיזם יפעל לאישור תכנית חדשה שתכלול זכויות בניה מירביות בכפוף למגבלות מדיניות התכנון ולאחר מכן יפעל להוצאת חיתר בניה לביצוע הפרויקט על פי הסכם זה. התכנית החדשה תתוכנן באופן שהיא תהיה תואמת את העקרונות המפורטים בהסכם זה.

11.2. הבעלים מסמיכים את היזם לפעול בשםם לאישור התכנית החדשה ויפעלו בכל עניין הקשור לתכנית החדשה באמצעות היזם בלבד, ובלבד שזו תואמת את הוראות הסכם זה

11.3. התקנון המוצע של התכנית החדשה יועבר לעיון בי"כ הבעלים ותמפקח מטעם הבעלים לפחות 30 יום מראש ותהיה להם אפשרות להעיר הערותיהם

11.4. התכנית החדשה תאפשר ליזם לבנות לא יותר מ- 44,000 מ"ר (שטח עיקרי) ועוד שטחי שרות ביעוד מגורים, מסחר, מלונאות, תעסוקה ושטחי ציבור במבנה אחד או כמה מבנים בכל תצורה שהיא לפי שיקול דעת היזם.

11.5. הבעלים מתחייבים שלא להתנגד להליכי אישור התכנית החדשה בוועדה המחוזית לרבות לא להתנגד לבקשות היזם לקבלת הקלות כלשהן ו/או שינויים לתכנית ו/או לבקשות האמורות שבסמכות הוועדה המקומית ו/או להיתר בניה חדש, כולל כל שינוי בתכנית חבינוי, ובלבד והליכים כאמור לא יעמדו בסתירה להתחייבויות היזם בהסכם זה ולא יפגעו בהיקף התמורה לבעלים, כפי שסוכמה במסגרת הסכם זה.

11.6. הבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש בקשר לכך לאתר קבלת אישור בי"כ הבעלים, וזאת מבלי לגרוע מחתימתם על יפוי הכח נספח ה' להסכם זה ומההוראות הבלתי חוזרות הניתנות בקשר עם השימוש בו. בחתימתם על הסכם זה ובכפוף לקיום התחייבויות היזם על פיו מוותרים הבעלים על כל זכות תכנונית בקשר לדירתם הנוכחית ו/או המקרקעין ו/או הבניין - הכל מבלי לגרוע מזכויות הבעלים לפי הסכם זה.

11.7. הבעלים מסכימים בחתימתם על גבי הסכם זה ולא יתנגדו, שבמסגרת התכנית החדשה תיכללה הוראות לאיחוד וחלוקת המקרקעין עם מקרקעין נוספים

מגדל דוידקה ירושלים בע"מ
ח.פ. 51-575941

בהתאם לדרישת רשויות התכנון אך לא עם בנייני מגורים נוספים, להקצאת שטחים לצרכי ציבור ולרישום של זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים, לשינוי תכנית הבינוי לפני ואחרי אישור התכנית החדשה ומייפיים את כוחו של ב"כ היוזם לחתום בשמם על כל מסמך ושטר בנוגע לכך.

11.8. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובמסגרת הליכי התכנון:

11.8.1. הבעלים מסכימים בחתימתם על הסכם כי התביע תכלול איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. מבקשים התייחסות לגודל המגרשים.

11.8.2. הבעלים מסכימים כי היוזם יפעל לרישום תצ"ר (תשריט לצרכי רישום) לפיו זכויות כלל בעלי היחידות במתחם לרבות זכויות הבעלים ירשמו באורח זמני ועד לרישום הבית המשותף לפי הסכם זה ב'מושעאי' (בשיתוף) וכי במסגרת זו ירשמו הזכויות בחלקה החדשה לטובת מדינת ישראל ו/או רמ"י ו/או עיריית ירושלים ו/או כל גורם מטעמן.

11.9. הבעלים מוותרים בזה מראש על כל זכות תביעה שתעמוד להם, ככל שתעמוד, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (או כל עילה חוקית דומה אחרת), כתוצאה מאישור התכנית החדשה ו/או כל פעולה על פיה, ומתחייבים כלפי היוזם שלא להגיש תובענה כאמור, ככל שהיוזם עמד בהתחייבותיו על-פי הסכם זה. ככל שהבעלים יפרו התחייבות זו ויגישו תובענה כאמור על אף התחייבותם זו, מסכימים הבעלים מראש, בחתימתם על הסכם זה, שהיוזם יוכל להיפרע מהם על פי כל דין בגין כל נזק שייגרם לו בשל הגשת תובענה כאמור וכן יוכל להורות על עשיית שימוש בפיזי הכת שנתנו הבעלים לצורך ביטול תובענה כאמור, דחייתה ו/או מחיקתה.

11.10. מוסכם כי כל זכויות הבניה הקיימות והזכויות שיאשרו במסגרת התכנית החדשה, לרבות הקלות ושינויים בסמכות הועדה המקומית שיבקש היוזם, למעט הזכויות הנדרשות לצורך בניית הדירות החדשות לבעלים, וכל שטחי הפרויקט (למעט אלו שיוגדרו על פי כל דין כרכוש משותף), כולל גגות, תדר/י טרנספורמציה, מחסנים, חניות וכו' (לעיל ולחלן: "זכויות הבניה של היוזם"), יהיו שייכות ליוזם בלבד ותוא יהיה רשאי לנצלן על פי כל דין לפי שיקול דעתו, ובכלל זה להצמיד שטחים לבעלים ו/או לרוכשי דירות מהיוזם, זאת בכפוף למתן כל התמורות לבעלים כפי שמוגדרות בחוזה זה.

12. חיתר הבניה

12.1. היוזם ינקוט, על חשבון, בכל החליכים והאמצעים הדרושים לקבלת כל האישורים וההסכמות הדרושות מאת כל רשות או אדם ועל פי כל דין, להוצאת חיתר בנייה מכוח התכנית החדשה. היוזם יגיש לרשויות המוסמכות את תכנית ההגשה ויחתום בשם הבעלים על כל הבקשות להיתרים ותכניות ההגשה מכוח ייפוי כוח עליו חותמים הבעלים במעמד חתימת חוזה זה (נספח ה').

מבלי לגרוע מלוחות הזמנים בהתאם להסכם זה, חיתר הבניה יהיה כזה שיאפשר את בניית הפרויקט כולו בהתאם להוראת התכנית החדשה ועל-פי הסכם זה על נספחיו. הבקשה להיתר יכול אף שתכלול בקשות לחקלות שונות, הכל לפי שיקול דעת היוזם ובכפוף לקיום התחייבותיו לפי הסכם זה. הבעלים מצדם מתחייבים לא להתנגד לבקשת חקלות שיוגשו על ידי היוזם, ובלבד שהדירות החדשות לא תיפגענה.

12.2. היוזם יהיה רשאי להתחיל בביצוע הפרויקט על סמך חיתר הריסה ו/או חפירה ו/או דיפון ו/או ביסוס ובלבד שיעשה כן לאחר קבלת החלטת וועדה המאשרת את ההיתר הסופי ובלבד שישמרו זכויות הבעלים לפי הסכם זה.

12.3. למען הסר ספק כל הוראה בהסכם זה ביחס לחיתר הבניה, לרבות מסירת התכניות לעיון הבעלים או נציגיהם המוסמכים, תחול על כל ההיתרים שיוציאו

2.10.

היום לפי הסכם זה למעט תכניות שינויים של סטיות והקלות מותרות לפי חוק התכנון והבניה ותקנותיו וכאלה שאינן נוגעות באורח ישיר בדירות החדשות על הצמודותיהן (לרבות הרכוש המשותף).

12.4. גם לאחר קבלת היתר הבניה, רשאי יהיה היום לזווג ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתו בתכנון ובניית הפרויקט לרבות שינוי במספר יחידות המגורים שייבנו בבניין החדש (לרבות הפחתת או הוספת יחידות דיור ותוספת יחידות דיור ותוספת או הפחתת קומות, שינוי בגובה הקומות או שטחי הקומות, שינוי בקווי הבניין והכל הן בבת אחת ובין בשלבים) אך לא כל שינוי מהותי אחר ובלבד שלא יוכנס ע"י היום שינוי בתכנון ובבניית הדירות החדשות אלא בהתאם לאמור בחוות זה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לעכב את לוח הזמנים אליו התחייב היום בהסכם זה.

12.5. תכנון ביצוע העבודות, והתיתרים הנדרשים לשם כך, ייעשו על ידי היום, בהתאם לסטנדרט מקצועי גבוה ובהתאמה לתכניות החלות על המקרקעין, להיתר הבניה, לחסכם זה, למפרט הטכני, לתקן הישראלי (מקום שהוא חל), ולכל דין.

12.6. הבעלים מתחייבים לאפשר ליום, להיכנס לחלקה, ובמידת הצורך, גם לדירות הנוכחיות (לאחר תיאום מוקדם שייערך זמן סביר מראש), על מנת לבצע מדידות הנדרשות להכנת התכניות.

12.7. לא פחות מ-30 יום טרם הגשת הבקשה להיתר הבניה ימסור היום למפקח מטעם הבעלים עותק של תכניות הבקשה להיתר הבניה לשם בדיקת התאמתן להתחייבויות היום על פי הסכם זה. הית ותוך 30 ימים מיום שחוצה התכנית ע"י האדריכל לא תתקבלנה הערות מאת המפקח מטעם הבעלים ו/או לא תימסר ליום חודעה לפיה אין למפקח מטעם הבעלים הערות לבקשה, יראו בכך כאילו ניתנה הסכמת המפקח מטעם הבעלים להגשת הבקשה.

12.8. הערות המפקח מטעם הבעלים ככל שיהיו מקובלות על היום יתוקנו ובמקרה של מחלוקת יפסוק מהנדס מכריע שייבחר בהסכמה בין באי כח הצדדים (ובהיעדר הסכמה כאמור - ייבחר ע"י יו"ר לשכת עורכי הדין בירושלים או האיגוד המקצועי המתאים). בשכרו של הפוסק כאמור ישא היום.

12.9. היום יגיש את הבקשה להיתר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה תוך 60 יום ממועד קבלת והטמעת הערות המפקח מטעם הבעלים במלואן או תוך 60 יום מקבלת והטמעת הכרעת האדריכל המכריע כאמור לעיל לפי המאוחר ובהעדר הערות תוך 60 יום מתום המועד לקבלתן.

12.10. היום יפעל לפי הנחיית וועדות התכנון וגורמי הרישוי מטעמן, וימלא את כל דרישותיהם על מנת לקבל את היתר הבניה בחקדם האפשרי.

12.11. היום יישא בכל העלויות הכרוכות בביצוע הליכי התכנון וחרישוי, לרבות בקבלת היתרי בניה, פרסומים, דיונים בהתנגדויות (ככל שיהיו), תשלומי אגרות, היטלים, הוצאות, מסים וכל תשלום מכל מין וסוג, יתא מקורם אשר יהא בקשר לתכנון ולחרישוי. לבעלים לא תחא כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לכך. הבעלים לא ישאו בכל אחריות ו/או כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לפעולות התכנון ו/או הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או קבלת היתר הבניה, והיום בלבד יהיה אחראי לכך.

12.12. ככל שמי מהבעלים לא פינה את הדירות הנוכחיות שפינוי נדרש במועד שבו התבקשו לפנות ו/או לא יירשמו השעבודים הנדרשים על ידי הגורם המממן (ובלבד שהיום עמד בכל התחייבויותיו כלפי בעלי היחידות בקשר עם הפינוי והשעבוד), הרי שהיום יהיה רשאי לדחות את מועד הוצאת ההיתר בפועל (תשלום האגרות וההיטלים) עד לפינוי הבעלים האחרון בפועל ורישום השעבודים, וכל המועדים הרלוונטיים - לרבות מועד תחילת העבודות - יידחו בהתאם עד לחלוף 30 ימי התארגנות מביצועם בפועל של פינוי כלל היחידות ורישום השעבודים,

אולם במקרה כאמור, ימשיך היזם לממן את תשלומי דמי השכירות לבעלים שפינו את דירתם וחתמו על מסמכי השעבוד לגורם המממן.

13. עבודות הבניה

13.1. היזם מתחייב להתחיל בעבודות ההריסה ובבניית הבניין החדש שייבנה במסגרת הפרויקט ובו תהיה הדירה החדשה, וזאת בתוך 6 חודשים מיום קבלת היתר בניה לחקמת הפרויקט או מיום פינוי כל הדירות והחנויות של בעלי היחידות בבניין הקיים לפי המאוחר (להלן - "יום תחילת ביצוע העבודות").

13.2. פינוי הדירות והחנויות משמע - פינוי כל הדירות והחנויות הנוכחיות ומסירת החזקה בהן ליזם כשהן נקיות מכל אדם ו/או חפץ; ומבלי לגרוע מהחובה לעשות זאת קודם לכן לפי הוראות הסכם זה גם היעדר הערות אזהרה נוגדות, שעבודים, עיקולים, משכנתאות וזכויות צד ג' נוגדות (היינו, המונעות את ביצוע הפרויקט ו/או את רישום השעבודים לטובת הגורם המממן) ו/או אחרות על זכויותיהם בדירות - ביטולן ומחיקתן בפועל עד לאותו מועד, חתימת כל המסמכים הדרושים כלפי הגורם המממן בהתאם לאמור בהסכם זה על ידי כלל הבעלים, לרבות בן/ת זוג שאינם רשומים כבעלים, אם וככל שקיימים/ות; מסירת כל יפויי הכוח שעל הבעלים למסור עד לאותו מועד לפי ההסכם. הפעולות שנקבעו למועד מסירת הדירות הנוכחיות תיעשינה במידת האפשר בו זמנית ואם לא - בדרך שתתואם בין עורכי הדין של הצדדים, כך שתובטחנה זכויות כל הצדדים.

13.3. היזם מתחייב להמשיך בבנייה בצורה רציפה, לסיים את העבודות ולמסור לבעלים את החזקה בדירה החדשה בתנאי הסכם זה וכאמור בסעיף 25 להלן וזאת לא יאוחר מ- 60 חודשים מיום תחילת העבודות ובכפוף לדחיות המותרות המפורטות בהסכם זה ("תקופת ביצוע העבודות"). מובהר כי בכל מקרה, גם במקרה של דחיות מותרות, ימשיך היזם לשאת בתשלומי דמי השכירות לדיירים.

13.4. עוד מוסכם כי ליזם תוקנה תקופת התארגנות של 60 יום (מ"יום תחילת ביצוע העבודות" המוזכר לעיל) אשר תתווספנה ל- 60 חודשים האמורים לעיל וכן יהיה זכאי היזם לתקופת "גרייס" של 60 יום נוספים בתום 60 החודשים האמורים לעיל ומוסכם כי הימשכות העבודות עד תום תקופת ה"גרייס" אף היא לא תזכה בכל פיצוי. אך מובהר כי גם ביחס לתקופה זו ימשיך היזם לשאת בתשלום דמי השכירות.

13.5. עוד מוסכם כי לתקופת ביצוע העבודות יתווסף כל זמן שיידרש לצורך השלמת ביצוע עבודות עבור רכבת ישראל ככל שהללו מעכבות באופן ישיר את ביצוע העבודות.

13.6. על מועד המסירה המדויק ייתן היזם הודעה בכתב לבעלים 30 יום מראש. הבעלים מתחייבים להכליל בהסכם השכירות של היחידה החלופית שבה הם יתגוררו בתקופת ביצוע העבודות, סעיף המאפשר להם לקצר את השכירות בהודעה של 60 (שישים) יום.

14. המפקח מטעם הבעלים

14.1. הנציגות תהיה רשאית למנות, ואף להחליף מפקח מטעם הבעלים לעיל ולהלן: "המפקח מטעם הבעלים" וזאת בתיאום עם היזם.

14.2. שכר המפקח מטעם הבעלים ישולם על ידי היזם, ויהיה בשיעור כפי שיוסכם בין המפקח מטעם הבעלים ליזם, באישור הנציגות.

14.3. הדיירים יבחרו מפקח ויפנו אותו לסיכום התנאים עם היזם בהיקף כספי ופונקציונלי של רבע משרה.

14.4. המפקח מטעם הבעלים יחיה מוסמך לבדוק את המפרטים ותכניות הדירה, את תכניות חיתרי הבניה כאמור בסעיף 12.7 לעיל, את ביצוע עבודות הבניה ע"י היום והתאמתן להתחייבויות עפ"י הסכם זה, קצב התקדמותן, אופן ביצוען, טיבן, טיב החומרים והאביזרים וכן ילווה את הבעלים בהליך מסירת הדירות החדשות וחרכוש המשותף וכן יבדוק את התיקונים שיבוצעו על ידי היום, ככל שיהיה בהם צורך וככל שיבוצעו, בתום כשנה ממועד המסירה. לצורך ביצוע תפקידו יהיה רשאי המפקח מטעם הבעלים לבקר באתר הבניה ובלבד שימלא אחר כל הוראות הבטיחות על פי דין ועל פי הוראות מנהל האתר.

14.5. היום ומנהל הפרויקט מטעמו ישתפו פעולה עם המפקח מטעם הבעלים, יעדכו את המפקח מטעם הבעלים על פי בקשתו ועל פי הוראות הסכם זה, יאפשרו לו לבקר באתר הבניה, לבדוק את התכניות ומצב העבודות בשטח ויספקו לו לפי בקשתו העתק מכל תכנית ו/או תרשים ו/או מסמך אחר ו/או כל מידע אחר בקשר לעבודות הבניה, הן בהדפסה פיזית על גבי נייר כפי שיפרט המפקח מטעם הבעלים והן באופן דיגיטלי כקובץ ממוחשב ככל שקיים אצל היום.

14.6. המפקח מטעם הבעלים ייעץ לבעלים בכל הקשור (בתחום המסור לו) למגעים עם היום. למפקח תהיה סמכות להעיר ליום ולרשום את הערותיו, ובמקרה של מחלוקת יכריע המהנדס המכריע עם זאת, ככל שיהיה סבור המפקח מטעם הבעלים כי בתהליך הבנייה מתרחש פגם ו/או עיכוב ו/או סטייה מחוק ו/או סטייה מתקן ו/או סטייה מכללי בטיחות ו/או תהליך העלול לחוביל לפגיעה בפרויקט ו/או פגיעה בתמורות המגיעות לבעלים לפי חוזה זה, ישגר באופן מיידי ליום, למפקח הבנייה ולקבלן המבצע (עם העתק לב"כ הבעלים) הודעה המפרטת את הליקויים ואת אופן התיקון הראוי לפי דעתו. היום ימסור למפקח מטעם הבעלים ולב"כ הבעלים את תגובתו בכתב תוך פרק זמן סביר שלא יעלה על 14 ימים.

14.7. אין במינוי המפקח מטעם הבעלים כאמור כדי להטיל על הנציגות, על הבעלים, ו/או על ב"כ הבעלים חבות ו/או אחריות כלשהם בקשר לפרויקט, ובכלל זה בקשר לביצוע העבודות המוטלות על היום, איכות הבניה וטיבה. יובהר כי הימנעות ממינוי המפקח מטעם הבעלים ו/או אי גילוי פגם ו/או חבות אחרת לא יגרע מזכויות הבעלים ומחובות היום, ולא תהווה מניעת ו/או השתק כנגד כל טענה או תביעה שלהם בקשר עם כל עניין הקשור בהסכם זה.

15. היחידה החדשה ותהליך בחירתה

15.1. בתמורה לקיום כל התחייבויות הבעלים עפ"י הסכם זה יהיו הבעלים זכאים לתמורה כמפורט בסעיף 15 זה, לרבות הזכות לבחור ולקבל מהיום את הדירה החדשה כמפורט להלן.

למען הסר ספק, האמור להלן יחול באופן נפרד לדירות ובאופן נפרד לחנויות כך שניקוד בעלי הזכויות בדירות והליך בחירת הדירות יהיה בהליך נפרד מהליך ניקוד בעלי הזכויות בחנויות והליך בחירת החנויות.

15.2. שטח היחידה בפועל

15.2.1. היום אינו מתחייב כי שטחן של היחידות החדשות יהיה תואם לגמרי לשטח הזכאות, לפיכך בכפוף לתשלום כמפורט בסעיף 15.2.2 הבעלים מוותרים על כל טענה כנגד היום בעניין זה.

15.2.2. ככל ששטח היחידה העתידית אשר יעמיד היום לבחירת הבעלים כקבוע בהסכם זה יהיה קטן משטח הזכאות, ישלם היום את שווי הפרש בין שטח הזכאות לשווי היחידה העתידית, כולל מרכיב מע"מ כפי שיקבע ע"י השמאי המוסכם. קביעת השמאי כאמור, תעשה בסמוך למועד ההחלטה על אישור היתר הבנייה ובכל מקרה לפני המועד להמצאת ערבות המכר לדיירים עפ"י הסכם זה. לשווי הפרש

מגדל דוידקה ירושלים בע"מ
ח.פ. 51-75541-15

השטחים האמור יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ממועד עריכת חשומה ועד למועד התשלום בפועל (להלן: "הפרש התמורה הכספית").

15.2.3 הפרש התמורה הכספי ישולם בכל עת עד למועד מסירת היחידה החדשה.

15.2.4 הבעלים יהיו רשאים לעשות שימוש בהפרש התמורה הכספי לצורך רכישת יחידות דיור נוספות בפרוייקט בתנאי שוק ובכפוף להוראות הבנק המלווה.

15.2.5 למען הסר ספק מתן דירת תמורה גדולה משטח הזכאות המקסימלי לא תהווה הפרה של הסכם זה, לא תהווה הטבה אסורה בניגוד לסעיף 4.16 ולא תחייב את הדיירים המקבלים דירת תמורה כזו בתשלום בשל כך.

טבלת הניקוד

15.3 חלוקת דירות הבעלים החדשות בין הבעלים לבין עצמם תיעשה כדלקמן: שמאי הבעלים ינקד את הדירות הנוכחיות בהתחשב במדדים שמאיים מקובלים, כגון קומה, גודל, כיוונים, מרפסות, מצב פנים הדירה, הצמדות הקיימות לדירות הנוכחיות במועד החתימה על הסכם זה כגון: גגות, מרפסות, שטחי גן וכיוצ"ב, שטחים שאינם מוצמדים אך משמשים בפועל את מי מהבעלים באופן בלעדי, היתר שלא מומש, וכיוצ"ב.

15.4 בחירת הדירות החדשות בין כל אותם בעלי דירות בבניין הזכאים לקבל דירה מטיפוס מסוים, תיעשה בהתאם לסדר המפורט בטבלת הניקוד. יחיד הבעלים בעל הניקוד הגבוה ביותר מבין הנמנים על אותה קבוצה יהיה זכאי לבחור ראשון את דירתו החדשה מבין כלל הדירות מטיפוס זה אשר יוצעו על ידי היזם, וכן הלאה כך שליחיד הבעלים האחרון מאותה קבוצה תישאר דירה חדשה. היזם יציע לבעלי הדירות בבניין מבחר גדול יותר מכל טיפוס. בכל טיפוס יהיו לפחות 25% יותר ממספר הדירות. בנוסף, הדירות יהיו בפזורה גדולה ככל הניתן בבניין.

15.5 ככל שתהיינה דירות נוכחיות בעלות ניקוד זהה, תיערך הגרלה בין יחיד הבעלים של אותן דירות שניקודן זהה בפיקוד ב"כ הבעלים, לשם קביעת סדר הבחירה שלהם.

15.6 קביעת טבלת הניקוד של הדירות הקיימות על ידי השמאי, וכן תוצאות הגרלה כאמור במקרה של שוויון ניקוד, תהיה סופית ותחייב את כל בעלי הדירות בבניין, ללא זכות ערעור על כך. מנגנון קביעת ניקוד של דירות הבעלים והגרלה לבחירת דירות יערכו על ידי הבעלים והשמאי מטעמם.

בחירת הדירות

15.7 בתוך 60 יום מיום קבלת החלטת ועדה לאישור הפרוייקט בתנאים יכין היזם טבלה הכוללת את פרטי כל היחידות לבחירה המוקצות לבחירת כלל בעלי הזכויות בבניין, לרבות שטח הדירות, מס' חדרים, מיקום הדירה (קומה וכיווני אוויר) וכן מיקומי החניות הטבלה תחולק לקבוצות לפי טיפוס הדירות המתוכננות כאמור לעיל. בנוסף, יצרף היזם לטבלה תכניות מכר של כל אחד מטיפוסי הדירות וכן מפרט טכני לדוגמא. כאמור לעיל, הטבלה תכלול לכל הפחות דירות מכל טיפוס במספר בעלי הזכויות הזכאים לאותו טיפוס.

15.8 הדירות לבחירת הבעלים יהיו מקומות המגורים הראשונה עד קומת המגורים השמינית.

15.9. הנציגות וב"כ הבעלים, לאחר בדיקת התאמת הדירות המוצעות שטח הזכאות במתווה פיננסי-בינוי, ינהלו את הליך הבחירה, מיד לאחר קבלת הטבלה מהיזם, כדלקמן:

15.9.1. ראשית, יפנו לכל בעלי הזכויות בבניין, בדרישה להודיע בתוך 30 ימים האם הם מעוניינים לשדרג או לשנמך את שטח הדירה, וככל שכן – יבוצעו שדרוגים/שנמוכים על-פי סעיף 15.13 להלן.

15.9.2. בעלי זכויות בבניין אשר לא ייענו לפניית הנציגות כאמור בתוך 30 ימים, ייחשבו כמי שמבקשים לקבל את הדירה החדשה ללא שינוי.

15.9.3. לאחר עדכון הטבלה, ולאחר התחשבות בשדרוגים ובשינומים, ינהלו ב"כ הבעלים והנציגות את בחירת הדירות בין הבעלים באופן בו יחיד הבעלים המדורג ראשון (מבחינת טבלת הניקוד) בכל "קבוצת טיפוס דירה", ייקרא ראשון לבחור את דירתו מבין הדירות באותו טיפוס.

15.9.4. לא הגיע אותו בעל דירה (לרבות באמצעות מיופה כוח) למועד הבחירה שייקבע לפחות 14 יום מראש על ידי הנציגות, תעבור זכות הבחירה הראשונה למדורג שני, וכן הלאה. לא הגיע בעל דירה, אחד או יותר, לבחור את דירתו, יהיה היזם רשאי לבחור עבורו לפי שיקול דעתו מבין הדירות שנותרו באותו טיפוס.

15.9.5. חליף הבחירה יושלם בתוך 30 יום לכל היותר מהמועד בו מסר היזם לנציגות את הטבלה והתוכניות כמפורט בסעיף 15.7 לעיל.

15.9.6. לאחר השלמת הבחירה, ובמועד לפי שיקול דעת היזם יקבלו הבעלים מהיזם "תיק דייר" המתייחס לדירה החדשה וכולל תכנית חוק מכר ומפרט טכני מלא ומפורט על פי החוק, ויחתמו על אישור בחירת הדירה על ידם, ועל העתק של כל המסמכים הקשורים בדירה החדשה.

15.9.7. במעמד הבחירה, ובהתאם לסדר הבחירה, יבחרו כל בעלי הדירות (ולא בעלי החנויות) חניה שתוצמד לדירה החדשה, כך שכל יחיד בעלים בהתאם לסדר הבחירה יבחר דירה ולאחריה חניה. בחירת החניות בין הטיפוסים השונים תערך בהתאם להגרלה שתערוך הנציגות בפיקוח ב"כ הבעלים באופן בו בכפוף לאמור להלן הטיפוס הראשון שייצא בהגרלה, בעלי הדירות מטיפוס זה יבחרו תחילה דירות וחניות ובסיום בחירתם יוגרל הטיפוס הבא ובעלי הדירות מטיפוס זה יבחרו דירות וחניות וכן הלאה. לגבי בחירת החניות מוסכם כי תחילה תהא עדיפות לנכים העונים על הגדרת נכה בחוק חניה לנכים תשנ"ד 1993 והעושים שימוש ברכב מוכה כהגדרתו בחוק האמור לבחור חניות (גם אם דירתם לא מהטיפוס שהוגרל ראשון). לאחר בחירתם היזם יהא רשאי לבחור ראשון 30 מקומות חנייה עבור יחידותיו (מתוך כלל יחידות המגורים בבניין), יתרת החניות תועמד לבחירת בעלי הזכויות כאמור לעיל, ולבסוף יקבל היזם את כל יתרת החניות שתיוותר לצורך הצמדתן לדירות היזם. היה ולא יושלם חליף בחירת החניות במועד כאמור לעיל - יהיה רשאי היזם לקבוע לפי שיקול דעתו הבלעדי אילו חניות תיועדנה לדירות החדשות עבור הבעלים ולמסור רשימה כאמור לנציגות ולב"כ הבעלים לצורך ייחוד חניות אלו בין הבעלים, על אחריות הבעלים.

15.10. להסרת ספק, הדירות והחניות וכל שטח שייבנה בבניין החדש (לרבות באותן קומות בהן הוקצו דירות תמורה לבעלים כאמור לעיל), ושאינו מוקצה לדיירים לפי הוראות הסכם זה יהיה בבעלות היזם.

מנכ"ל דירקור ירושלים בע"מ
ח.ס. 51-5755011

15.11. הואיל ומנגנון בחירת הדירות דלעיל בא ליישב ולענות על רצונות רבים של הבעלים ובתוך כך הוא כולל מגוון רחב של אפשרויות, סדרי עדיפויות וקדימויות, ידוע לצדדים כי יתכן ובמהלך ביצוע הבחירה יתברר כי לא ניתן להכריע זכותו של איזה בעל זכויות עדיפה לעניין קדימות הבחירה ולפיכך מוסכם על הצדדים כי בכל מקרה כאמור תוכרע המחלוקת בדרך של הגרלה כמפורט לעיל. תוצאות הגרלה כאמור תהינה סופיות ולא ניתן יהיה לערער עליהן בכל צורה שהיא. למען הסר כל ספק מוסכם ומובהר כי בכל מקרה שטח הזכאות של יחידי הבעלים וזכותם לקבל תמורה בהתאם לו, לא יגרעו ולא ישונו למעט שינוי המגדיל את שטח דירת התמורה עקב אילוצי תכנון.

מובהר כי רק לאחר בחירת הדיירים לרבות אפשרויות לשדרוג/שנמוך, יחיה רשאי היום לצאת לשיווק דירותיו.

15.12. לאחר קבלת חיתר בניה סופי וככל שיחיה שוני מהותי בדירות החדשות שנבחרו ע"י מי מהבעלים בין התכנית על בסיסה בוצע הליך הבחירה לבין תכנית החיתר שאושר בפועל, יודיע על כך היום לנציגות, לב"כ הבעלים, ולבעלים הרלוונטי שבדירתו החדשה בוצע השינוי. ככל שבדירה החדשה בוצע שינוי, הבעלים שנפגעו יהיו זכאים לתודיע ליום בתוך 30 ימים מקבלת הודעת היום על רצונם לבחור מחדש את הדירה החדשה מבין הדירות שנותרו בבניין החדש באותו מועד אף בקומות הגבוהות מקומות הבחירה שיוקצו תחילה לבעלים או לקבל פיצוי בגין ירידת הערך ביחס לשווי דירתו של הדייר. היום הוא שישא במיסוי שיחול על הפיצוי.

15.13. שינויים יזומים ע"י הבעלים בגודל היחידה - שדרוג או שנמוך:

15.13.1. **שנמוך** - הבעלים, ככל שזכאי לכך ע"פ דין ואו ככל שיעמוד בתנאי השנמוך המפורטים לחלן, יהיה רשאי להמיר את הדירה החדשה לה הוא זכאי בהתאם לשטח הזכאות ולאמור לעיל, בדירה קטנה יותר מאחת הדירות הטיפוסיות בפרויקט (להלן: "**היחידה הקטנה**") ולקבל מהיום במועד המסירה של הדירה החדשה את "הפרש התמורה בגין שנמוך" כהגדרתו בסעיף 15.13.1.2 להלן. מובהר כי שווי הדירה החדשה לצורכי הסכם זה, לרבות לצורך קביעת שווי ערבות חוק המכר יהיה כשווי היחידה הקטנה בתוספת הפרש התמורה בגין שנמוך. ההודעה על שנמוך הדירה תהיה בכתב ותימסר ליום לכל המאוחר תוך 30 יום ממועד ממועד בחירת הדירות החדשות בידי הבעלים.

ביצוע השנמוך כפוף לעמידה במלוא התנאים שלחלן במצטבר:

15.13.1.1. השנמוך יבוצע בכפוף לכל מגבלה על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור מגבלות החלות על אישור הפרויקט כפרויקט פיננסי-בינוי;

15.13.1.2. הפרש התמורה בגין שנמוך ייקבע לפי 'דוח האפס', בהתחשב בשווי הדירה החדשה לה זכאים הבעלים ביחס לשווי היחידה הקטנה (לרבות שינוי מפנה וקומה ככל שיחיה), וישולם בקיזוז המע"מ על סכום זה (לעיל ולהלן: "**הפרש תמורה בגין שנמוך**").

15.13.1.3. הבעלים יבחרו את הדירה החדשה מבין הדירות הקיימות בבניין החדש אשר נותרו פנויות במועד הבחירה. מובהר כי היום לא יהיה חייב לשנות את התכנון על מנת לספק יחידה קטנה כאמור.

15.13.1.4. החלטת הבעלים בדבר שנמוך דירתם תימסר בכתב על גבי טופס הודעה על שדרוג או שנמוך בנוסח נספח יד',

תהיה סופית ולא תהיה ניתנת לשינוי. מובהר כי היזם יהיה רשאי למכור את הדירה החדשה המקורית לאחר בחירת הבעלים בדבר השנמוך ועל כן לא ניתן יהיה לחזור מהחלטה זו.

15.13.1.5. בכל מקרה שמספר הבעלים הרוצים לשנמך יעלה על מספר הדירות הקיימות במלאי, יקבע סדר הזכאות בין הבעלים, על בסיס הגרלה שתערך בפקוח ובמשרדי ב"ב הבעלים, כאשר מובהר כי יחיד בעלים תזכאי מן הדין או לפי הסכם זה לדירה מאותו טיפוס, יהיה קודם ליחיד בעלים המעוניין לשנמך או לשדרג את דירתו לאותו טיפוס;

15.13.1.6. האמור בהסכם בין הצדדים בנוגע לנשיאת היזם במסים, אגרות וחיטלים החלים על היזם (בכפוף לסייגים הקבועים בהסכם) ימשיך ויחול גם בנוגע לתשלום הכספי וזאת בלבד שבמועד הרלוונטי על פי דין לעניין המס, הפטור העקרוני הקיים כיום בגין תשלום הכספי והקבוע בסעיף 49 כב לחוק מיסוי מקרקעין יהיה עדיין בתוקפו ויחול על התשלום לבעלים מבקש השנמוך;

15.13.2. שדרוג - הבעלים יהיה רשאי להמיר את הדירה החדשה לת הוא זכאי בהתאם לטבלת התמורה, ביחידה שהיא דירה גדולה יותר או יקרה יותר מהדירה לת הוא זכאי עפ"י טבלת התמורה (להלן: "היחידה הגדולה") בכפוף לתשלום ליום של "תוספת תמורה בגין שדרוג" כהגדרתו בסעיף 15.13.1.2 להלן. תהודעה על שדרוג הדירה תהיה בכתב על גבי טופס הודעה על שדרוג או שנמוך בנוסח נספח יד', תהיה סופית ולא תהיה ניתנת לשינוי. ההודעה תימסר ליום לכל המאוחר 60 יום ממועד קבלת החלטת ועדה לאישור הפרויקט בתנאים.

ביצוע השדרוג כפוף לעמידה במלוא התנאים שלחלן במצטבר:

15.13.2.1. בחירת הדירה המשודרגת תעשה לפי כל יתר הוראות סעיף 15 זה.

15.13.2.2. תבעלים ישלמו ליום, כתנאי לשדרוג, את שווי הפרש השטחים בין היחידה המשודרגת בהתאם למחירון שיווק של היזם, במחירי פריסייל, לבין שטח הזכאות שיחושב כאמור בסעיף 5.2.8 לפי שוויית בדו"ח האפס של הבנק המלווה. מובהר כי לבעלים לא תהיה זכות לשדרוג ל- 4 הקומות העליונות (לעיל ולהלן: "תוספת התמורה בגין שדרוג").

15.13.2.3. תוספת התמורה תשולם כדלקמן:

15.13.2.4. 50% תוך 7 ימים ממועד קבלת היתר הבניה ויתרת התמורה במועד מסירת הדירה. כנגד תשלום התוספת תופק ערבות חוק מכר על פי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). לא שולמה התמורה במועד האמור כי אז - מבלי לגרוע מכל זכות העומדת ליום במקרה זה בשל תהפרה - יהיה רשאי היזם לקבוע כי בקשת השדרוג בטלה, והודעה בדבר הנ"ל תימסר לבעלים על ידי היזם;

15.13.2.5. השדרוג יבוצע בכפוף לכל מגבלה על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור מגבלות החלות על אישור הפרויקט כפרויקט פינני-בינוי;

15.13.2.6. יחיד הבעלים המשדרג יישא במלוא המיסים אשר יחולו ככל שיתחולו בגין השדרוג (לרבות מס רכישה) בגין הפרש התמורה;

15.13.2.7. מובהר כי היום יהיה רשאי למכור את הדירה החדשה המקורית לאחר בחירת הבעלים בדבר השדרוג ועל כן לא ניתן יהיה לתזור מחלטה זו;

15.13.2.8. השדרוג מותנה בכך שליוזם תהיה במלאי הדירות הניתנות לתכנון דירה כמבוקש. היום לא יהיה חייב לשנות את התכנון על מנת לספק דירה כאמור.

15.13.2.9. בכל מקרה שמספר הבעלים הרוצים לשדרג יעלה על מספר הדירות הקיימות במלאי, יקבע סדר הזכאות בין הבעלים, על בסיס הגרלה שתערך ע"י ב"כ הבעלים, כאשר מובהר כי יחיד בעלים הזכאי מן הדין או לפי הסכם זה לדירה מאותו טיפוס, יהיה קודם ליחיד בעלים המעוניין לשדרג את דירתו לאותו טיפוס.

15.14. הטבות לדיירים קשישים ומבוגרים-

15.14.1. היום יפעל בהתאם לאמור בחוק פינני בינוי ביחס לבעלים אשר סעיף 2(ב)(6) ו/או 2(ב)(7) לחוק פינני בינוי (עידוד מיזמי פינני בינוי) חל עליהם, באופן בו תוצענה לבעלים לכל הפחות אחת תחלופות המתויבות בחוק פינני בינוי, לפי שיקול דעת היום ובכפוף לדרישת החוק האמור, והבעלים יהיה רשאי לבחור בין התחלופות שתוצענה לו בכפוף לחוק פינני בינוי, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי של הבעלים וזאת עד ולא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד חתימת הסכם על-ידי 80% מבעלי הזכויות או 30 יום מהמועד הקובע לפי המוקדם, ובהודעה בכתב ליוזם, לא בחר הבעלים כאמור, יבחר היום ולבעלים לא תהיה כל טענה בקשר לכך.

15.14.2. בכל מקרה לבעלים בני 80 ומעלה (בהתאם לרשום במרשם האוכלוסין), במועד חתימת הסכם פינני-בינוי על ידי ראשון בעלי הזכויות שיחתום על ההסכם מוצעת חלופה לפי סעיף 2(ב)(6)(א) לחוק פינני בינוי (עידוד מיזמי פינני בינוי).

15.14.3. דייר שיבחר לפי סעיף בחלופה לפיה אין הוא מקבל יחידה עתידית לא יהיו לו זכויות בקשר לתכנון ו/או בחירת הדירות וכן לא יהיה זכאי לתשלום דמי שכירות ו/או דמי חובלה למעט חובלה אחת.

15.14.4. התמורה לדייר שיבחר בחלופה כאמור תעשה על פי חוק ובחעד קביעה בחוק, לפי קביעת השמאי המוסכם. השמאי יבצע את הערכתו על בסיס ההנחה שדירת התמורה של הדייר היא בשטח ומאפיינים האמורים בחסכם זה ובקומה ממוצעת בקומות הבחירה.

15.14.5. דבר מהאמור בסעיף זה לא יהווה הצדקה לעיכוב בפינוי הדירה ו/או יטיל על היום חובה לאתר דירה ו/או בית הורים ו/או כל דיוור חלופי אחר.

15.15. היום יהיה רשאי להגיע לכל הסדר עם חברות הדיוור הציבורי - עמיגור, פרזות, עמידר וכל דירה אחרת בבעלות מדינת ישראל לפי שיקול דעתו הבלעדי מבלי

שהדבר יחשב כהטבה ומבלי שיוכה את הדיירים בטענה ו/או בדרישה כלשהיא כלפי היום.

15.16. היום יהיה רשאי ליתן הטבה נוספת כאמור מחמת נסיבות מיוחדות שלא פורטו לעיל, וזאת רק אם התקבל אישור וועדת חריגים.

15.17. ייעוץ וסיוע בפתרון בעיות מס לרבות תכנון מס ונשיאה חלקית או מלאה בנטל המס לפי שיקול דעת היום לכל מי מכלל הדיירים לפי שיקול דעת היום לא יחשבו כהטבה לפי סעיף זה ולא תזכה את הבעלים או מי מכלל הדיירים האחרים בהטבה כלשהי ו/או בזכות כלשהיא כלפי היום.

15.18.

15.19. מכל מקום, מודגש כי בחתימתם של הבעלים על הסכם זה, ובכפוף לעקרונות קביעת התמורה כאמור לעיל, הם מסכימים לקביעת שטח הזכאות שלהסולתמורה הניתנת להם על פי הסכם זה וזו לא תשתנה אלא אם נקבע אחרת בהסכם זה.

15.20. מבלי לגרוע ולהפחית מהאמור בנספח ב'1, המפרט הטכני של הדירה החדשה לא יפחת מהמפרט הטכני של הדירות בבניין החדש אותן ישווק היום (למעט שדרוגים בתשלום) ולמעט המפרט בדירות הפרימיום (דירות חגן, דופלקס, מיני פנטהאוז ודירות הפנטהאוז/גג) של היום להן רשאי היום לקבוע מפרט שונה ומועדף שלא יחייב אותו ביחס לדירות החדשות. אין באמור כדי לגרוע מזכות היום לבצע שינויים במפרט הטכני כנגד תשלום נפרד, בין של מי מיחידי הבעלים ובין של רוכשי יחידות מהיום ובמקרה של שינויים כאלה יתר הבעלים לא יקבלו אותם. עוד מוסכם כי היום יהיה רשאי להציע שדרוגים למפרט הטכני לרוכשי יחידות היום במסגרת מבצעי עידוד מכירות ובלבד שיעשה כן לזמן קצוב ולמספר קצוב של רוכשים.

15.21. הית והבעלים סובלים במועד חתימת הסכם זה מנכות המצריכה התאמות בדירה, יהיו זכאים הבעלים, להתאמות במפרט הטכני של הדירה החדשה ללא תוספת תשלום, מבלי שהדבר ייחשב לתמורה עודפת.

16. סטיות ושינויים

16.1. ביחס לסטיות בין שטח דירת התמורה לשטח הדירה בהיתר הבניה לבניית הדירות ("שנמוך כפוי") מוסכם כדלקמן:

16.1.1. בוטל.

16.1.2. סטיה של עד 2% מכל סיבה שחיא לא תקנה כל פיצוי ולא תקים כל טענה לבעלים ובלבד והסטיה היא רוחבית ביחס לכל הדירות בבניין כולל דירות חיים.

16.1.3. סטיה של 2% ומעלה (ועד 7% כמפורט להלן) תקנה זכות פיצוי לבעלים בשל השטח החסר בשטח הדירה או תמריסת החל מהאחוז הראשון (היינו גם בשל 2% הראשונים של הסטיה) בסך השווה למחיר המכירה המבונה של המייר החסרים (על פי קביעת השמאי) לכל מייר עיקרי או מרפסת שנגרע (פיצוי כספי זה יכול שיחיה לפי בחירת הדייר גם באופן של שדרוג למפרט לפי מחירון השינויים והשדרוגים של היום, בתנחה של 10%).

פיצוי זה יהיה הפיצוי והסעד היחיד לו יהיו זכאים הדיירים בגין סטיה כזו.

סטיה של יותר מ-7% בשטחי דירות הבעלים החדשות או המרפסות כאמור לעיל (כאשר, כמפורט לעיל, סטיה במרפסת לא מצטרפת לסטיה בשטח דירה) (להלן: "השינוי המהותי"), תקנה לבעלים

מגדל דוידקה ירושלים בע"מ
ח.ב. 51-575541

הספציפי ששטח זירתו קטן לבטל את הסכמתו וחתימתו על ההסכם וסעדי היזם יהיו שמורים בהתאם לדין וכן בנוסף תקנה זכות לדיירים לבטל את ההסכם ברוב של 66% מכלל הבעלים.

לא בוטל החוזה על ידי הבעלים בהודעה בכתב לזום בתוך 30 ימים מהמועד בו ניתנה לבעלים הודעה בכתב כי שטחי דירות הבעלים החדשות כוללים שינוי מהותי, יהיו הבעלים זכאים לקבל פיצוי בסך השווה למחיר המכירה המבונה בתוספת 10% של כלל המ"ר החסר (על פי דו"ח 0) לעיל בגין כל מ"ר עיקרי או מרפסת שנגרע שיתורגם לשדרוג במפרט ו/או לסכום כספי לפי בחירת כל אחד מהבעלים ולא תעמוד לבעלים עוד הזכות לבטל את החוזה ו/או לדרוש סעד נוסף בגין השינוי המהותי כאמור.

16.2. מבלי לגרוע באמור לעיל, סטיות בביצוע בניית הדירה ביחס לתוכניות היתר הבניה בשיעור תמורת לפי חוק המכר והתקנות לפיו לא יקנו זכות לפיצוי.

16.3. אם דירת התמורה תהיה גדולה ביחס לשטח הזכאות שלא בשל בקשת הבעלים (היינו "שדרוג כפוי") לא ישא הבעלים בכל תשלום שהוא לזום בשל כך.

17. היזם יעמיד לרשות הבעלים שירותים של מעצבת/ פנים לתכנון חלוקה ושינויים פנימיים במחיצות הפנים בדירה החדשה אשר שכן טרחתו עד לחמש שעות עבודה לכל בעלים יומן ע"י היזם. עבודות השינויים יבוצעו ע"י היזם ו/או ע"י קבלן הבניה מטעמו של היזם ללא תוספת תשלום ובלבד שמדובר בשינויים פנימיים שיעמדו בכלל ההוראות הבאות, במצטבר:

- 17.1.1. לא יפגעו או ישנו את האינסטלציה הכללית;
- 17.1.2. לא יפגעו או ישנו את קונסטרוקציית המבנה;
- 17.1.3. לא יכלול שינוי במיקום נקודות ניקוז האסלות או שינוי תוואי צנרת חיצונית לדירה.
- 17.1.4. לא יכלול שינוי במערכות המיזוג;
- 17.1.5. לא יכלול שינוי בממ"ד;
- 17.1.6. לא יכלול שינוי בחזיתות המבנה לרבות פתחים וחלונות;
- 17.1.7. לא יצריך תיקון היתר בניה;
- 17.1.8. לא יגרום להתווספות כמויות ו/או חומרים למפרט הטכני;
- 17.1.9. השינוי מתאפשר מבחינה תכנונית;
- 17.1.10. השינוי אינו פוגע בתכנון של יתר הדירות בבניין החדש;
- 17.1.11. השינוי אינו מוביל לתריגה מהוראות הדין ו/או התקנים הרלוונטיים;
- 17.1.12. אין מדובר בהוספת מחיצות קשתיות ו/או בקווים מעוגלים ו/או מחיצות חדורות אלמנטים עיצוביים (כגון נישות וכד') או שינויים הדורשים העסקת בעלי מקצוע מיוחדים אשר אינם מועסקים דרך קבע באתר.

17.2. בקשת הבעלים לביצוע השינוי כאמור תוגש לזום, חתומה ובכתב, עד לשלב סיום עבודות החפירה והדיפון [תניתן על כך הודעה לבעלים 30 יום מראש], באמצעות מחלקת שינויי דיירים אותה יעמיד היזם לרשות הבעלים ללא תוספת תשלום.

17.3. בנוסף, הבעלים רשאים להזמין מהיזם שינויים פנימיים בדירה החדשה שאינם פטורים מתשלום, על פי תכנית שתוגש על ידם עד לשלב סיום עבודות החפירה והדיפון [תניתן על כך הודעה לבעלים 30 יום מראש] בתנאי שמדובר בשינויים בתנאים האמורים לעיל אשר לא יהיה בהם כדי לעכב את המחלף הרגיל של ביצוע

מגדל דו"ח-הודעה לבעלים בע"מ
51-5755412

הבנייה ובהתאם לתווית דעת היועצים המקצועיים של היוזם הנס אפשייט. התשלום עבור שינויים אלה ישולם בעת הזמנתם על פי מחירון "דקל שינויי דיירים" בהנחה של 5%. במסגרת הזמנת השינויים כאמור, שתערך בכתב, תקבע התקופה שבה צפוי מועד המסירה של הדירה החדשה להידחות, אם וככל שיש בשינויים אלה כדי לגרום לשינוי זה. לא צוין הדבר בכתב - לא יהיה שינוי במועד המסירה.

17.4. מובהר כי הבעלים, בין אם יבקשו לבצע שינויים בדירה החדשה ובין אם לאו, יהיו חייבים להגיע למשרדי הפרויקט, בתוך 30 ימים ממועד שזומנו בכתב לעשות כן, לצורך פתיחת "תיק דירה" ותתימה על הזמנת שינויים (ככל שביקשו שינויים כאמור) או תתימה על בחירתם מתוך האפשרויות השונות אשר יעמדו בנוגע לריצוף, כלים סניטריים וכד'. לא הגיעו מי הבעלים במועד כאמור ללא סיבה סבירה, כי אז יהיה רשאי היוזם לבצע את בניית הדירה החדשה המיועדת להם על פי מפרט הסטנדרט תוך שחיוזם יהיה זה אשר יבחר מבין האפשרויות השונות הרלוונטיות בתוך מפרט הסטנדרט, על אחריות אותו יחיד הבעלים.

18. דמי שכירות והובלה

18.1. קביעת דמי השכירות ותקופת השכירות

18.1.1. היוזם ישלם לבעלים סכום חודשי בגין דמי השכירות בגין התקופה שממועד פינוי הדירה הנוכחית בפועל (לאחר מתן הודעת הפינוי) ועד למועד מסירת הדירה החדשה בפועל.

18.1.2. שיעור דמי השכירות שישלם היוזם לבעלים, יקבעו ע"י השמאי המוסכם שלושה חודשים קודם למועד הפינוי של הבעלים, על פי דמי שכירות הממוצעים הנהוגים לגבי דירה דומה בגודלה, במצבה הפנימי וכן במפנה שלה לדירה הנוכחית בשכונה.

18.2. על אף האמור בסעיף 18.1.1 לעיל ועבור בעלים אשר יחוייבו בפועל בתשלום דמי שכירות לצד ג' עבור דירה חלופית ישא היוזם בדמי שכירות לתקופה של עד 60 יום מעבר למועד המסירה בכפוף לקיומם של כל אלה במצטבר:

18.2.1. הבעלים יציגו ראיות סבירות לתשלום דמי השכירות לצד ג' לפי דרישת היוזם.

18.2.2. הבעלים יציגו הסכם שכירות תקף, ראיות לתשלום לפי אותו הסכם לתקופה של לפחות ששה חודשים לפני מועד המסירה וכן ראיות סבירות כי דמי השכירות ישולמו לו בתום לב ובמהלך עסקים רגיל.

18.2.3. חובת היוזם לשלם לבעלים דמי שכירות כאמור אינה מותנית בכך שהבעלים ישכרו דירה חלופית בפועל.

18.2.4. דמי השכירות בגין תקופת השכירות, כאמור בסעיף זה, ישולמו לבעלים בהתאם להוראות שלהלן:

18.2.5. במעמד פינוי הדירה ישלם היוזם את התשלום הראשון של דמי השכירות בגין שלושה חודשים מראש ולאחר מכן יבוצע התשלום אחת לרבעון, מראש עבור שכר דירה לרבע שנה (רבעון);

18.2.6. 14 ימים לפני תום כל רבעון, יעביר היוזם לבעלים בהעברה בנקאית לחשבון שאת פרטיו ימסרו הבעלים בכתב - כאמור לעיל, סך השווה לדמי שכירות בגין הרבעון הבא;

18.2.7. הבעלים ישיבו ליוזם את דמי השכירות ששולמו להם בגין התקופה שלאחר מועד המסירה בפועל (ככל ששולמו), כתנאי למסירת הדירה החדשה.

18.3. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 36.4 להלן ומחובות היזם לשלם פיצוי בגין איחור במסירת החזקה בדירה החדשה.

18.4. ככל שהיזם לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום דמי השכירות ולא יעשה כן אף לאחר חלוף 14 יום ממועד משלוח התראה בכתב מבי"כ הבעלים, כי אז יחיו הבעלים רשאים לחלט את ערבות השכירות הנזכרת בסעיף 21.2.3 ובסעיפים 21.6-21.6.2 להלן.

18.5. במידה ומי מהבעלים (או קרובי משפחתם המתגוררים בדירה ללא תמורה) מתגוררים (במועד חתימת הסכם זה ועובר למועד הפינוי) בדירה הנוכחית בפועל או במידה ובבעלות הבעלים ריהוט בדירה הנוכחית, היזם יממן לאותם יחידים בעלים שירותי חובלה (הובלה אחת בלבד לכל כיוון ליעד אחד בלבד) בסך שלא יעלה על 5,000 ₪ לכל כיוון (כנגד חשבונית מס על שם היזם).

19. פינוי הדירה הנוכחית

19.1. במועד שייקבע על ידי היזם (להלן: "מועד הפינוי"), מתחייבים הבעלים לפנות את הדירה הנוכחית. היזם ימסור לבעלים חודעה בכתב על מועד הפינוי שלושה חודשים מראש לפחות ("חודעת הפינוי"). מוסכם כי לאחר מסירת חודעת הפינוי וממועד הפינוי בפועל ומסירת החזקה ליזם יתחילו הבעלים לקבל את דמי השכירות. עוד מוסכם כי מתן חודעת פינוי יתאפשר רק לאחר התקיימות התנאים הבאים, במצטבר: [1] התקיימות התנאים המתלים; [2] חתימת כל הבעלים על מסמכי השעבוד של הגורם המממן (היזם רשאי לוותר על תנאי זה לצורך משלוח חודעת הפינוי); [3] קבלת מכתב מהגורם המממן בדבר התחייבות מותנית בשעבוד ובפינוי בפועל (לגבי כלל היחידות בבניין) להנפקת ערבויות טרם מועד הפינוי והפקדתן בנאמנות בידי ב"כ היזם עד לאחר הפינוי והשעבוד כאמור; [4] קבלת אישור מאדריכל הפרויקט כי להבנתו מתן היתר בניה (לרבות היתר הריסה ו/או חפירה ו/או דיפון) מותנה (מבחינת הפעולות הידועות לו מצד היזם) בתשלום אגרות והיטלים בלבד.

19.2. 30 יום קודם למועד הפינוי שנקבע ישלח היזם לב"כ הבעלים חודעה נוספת אשר אליה יצורפו כל האישורים והמסמכים הבאים (ככל שלא צורפו קודם לכן):

19.2.1. אישור המבטח על התקשרות לביצוע הביטוחים הנדרשים לשם ביצוע עבודות הבניה, כקבוע עפ"י הסכם זה (הפעלת הביטוחים בפועל רק מיום תחילת העבודות). אישור ביצוע הביטוחים בפועל יומצא לב"כ הבעלים לאחר הפינוי וקודם לתחילת ביצוע העבודות;

19.2.2. המחאה לפקודת הבעלים עבור דמי השכירות לשלושת חודשי השכירות הראשונים, אשר תוחזק בנאמנות על ידי ב"כ הבעלים ותימסר לבעלים על ידי בא כוחם לאחר קבלת אישור היזם על פינוי הדירה הנוכחית בפועל, או הסדר אחר בעניין זה כפי שיידרש על ידי הגורם המממן;

19.2.3. ערבויות חוק המכר כמפורט בסעיף 21.4.1;

19.2.4. מכתב החרגה מותנה כאמור בסעיף 21.4.8;

19.2.5. ערבות המיסים;

19.2.6. ערבות השכירות;

19.3. למעט ערבויות חוק מכר שימסרו לב"כ הבעלים בנאמנות כתנאי לפינוי כל הדירות, הערבויות והעתקי פוליסות הביטוח, יוחזקו בכל תקופת הסכם זה בידי ב"כ הבעלים, ובלבד שלא התקיים מקרה המזכה את הבעלים או מי מהם בחילוט איזו מהערבויות

- 19.4. ככל שמי מהבעלים לא ישתפו פעולה ולא יחתמו על מסמכי השעבוד ולא ניתן יהיה לרשום את השעבוד על דירתם לטובת הגורם המממן מסיבות הנעוצות בבעלי אותה דירה, הם לא יהיו זכאים לקבל את הערבויות ו/או את דמי השכירות, אלא כנגד רישום השעבוד על דירתם בפועל, וזאת מבלי לגרוע יתר התחייבויותיהם לפי הסכם זה לרבות התחייבותם לפינוי הדירה הנוכחית במועד הפינוי ומבלי לגרוע מכל סעד אחר של היום כלפיהם בגין הפרת הסכם זו.
- 19.5. פינוי הדירה, משמעו פינוי ומסירתה ליום כשהיא ריקה ופנויה מכל אדם וחפץ. מבלי לגרוע מחובת הבעלים לפינוי כאמור, היום יהיה רשאי לפנות ולבצע כל פעולה (לרבות חשמדתו או מכירתו) של כל רכוש שיוותר ו/או יימצא בדירה הנוכחית לאחר הפינוי לאחר הודעה בת 14 יום מראש שבמהלכם לא הגיע בעל הזכויות לקבל את הרכוש שנותר, ככל שנותר, בדירה.
- 19.6. במועד הפינוי של כל אחת מהדירות הנוכחיות, יחתמו נציג היום ויחיד הבעלים הרלוונטי על פרוטוקול מסירה בו יצוינו פרטי הדירה הנוכחית, תאריך הפינוי וקריאות מוני חשמל, גז ומים.
- 19.7. היה ומי מהבעלים לא יפנה את דירתו במועד על פי הסכם זה, אזי המועדים הקבועים בהסכם זה למילוי התחייבויות היום יידחו בהתאמה בתקופת העיכוב שייגרם בגין אותו יחיד בעלים שלא פונה, בצירוף 30 ימים נוספים בגין התארגנות. מובהר בזאת, כי כל עוד לא יושלם הפינוי של כלל הדירות הנוכחיות, שפינוי נדרש לביצוע אותו שלב, אין היום חייב להתחיל בביצוע עבודות פינוי ו/או הריסה מכל סוג שהוא, אלא רק בחלוף 60 ימים ממועד פינוי אחרונת הדירות שפינוי נדרש לשם ביצוע אותו שלב בפרויקט כאמור בהודעת הפינוי.
- 19.8. הבעלים ייצאו ידי חובתם עם נקיטת הליכים סבירים לפינוי הדירה (התראה בכתב + הגשת תביעה לסילוק יד), ובמצב כזה הבעלים לא ייחשבו כמפרי הסכם זה.
- 19.9. מוסכם, כי לאחר פינוי הדירות הנוכחיות בפועל, בהתאם להוראות הסכם זה, ומסירתן ליום, יהא היום אחראי לשמירה על הדירות כך שלא ייכנסו אליהן פולשים ולפיכך בעלים שפינה את דירתו לאחר קבלת הודעת הפינוי, לא יהא אחראי לפינוי פולש שפולש לדירה לאחר פינוי הדירה והעברתה לרשות היום כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ.
- 19.10. ידוע לבעלים כי התחייבותם לפינוי הדירות הנוכחיות, הינה התחייבות יסודית בתסכם זה, ועיכוב בביצוע התחייבות זו עלול לגרום לנזקים כבדים ליום, לפרויקט וליתר הבעלים.
- 19.11. על אף האמור לעיל ככל שהדירה מושכרת לצד ג' וצד ג' לא יפנה את הדירה במועד הפינוי, יהיה הבעלים פטור מתשלום הפיצויים האמורים בסעיף 19.13 ובלבד שיתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 3.17 לעיל.
- 19.11.1. הבעלים יודיע בכתב לשוכר בכתב על מועד הפינוי מיידי לאחר שיקבל את הודעת היום כאמור בסעיף 19.1.
- 19.11.2. הבעלים יודיע ליום בכתב על כל הודעה ו/או אמירה של השוכר ממנה עולה חשש כי אין בדעתו לפנות את הדירה הנוכחית במועד.
- 19.11.3. הבעלים ייפה בכל עת לפי דרישת היום את כוחו של עו"ד לפי בחירת היום לשם ניהול כל הליך משפטי מכל מין וסוג שהוא כנגד השוכר.
- 19.11.4. הבעלים ישתף פעולה בניהול הליך כאמור (ללא הוצאה כספית מצידו למעט תשלום בסך 15,000 ₪ + מע"מ ליום בגין הוצאות משפטיות).
- 19.11.5. הבעלים יסב את שטר החוב הנ"ל לפקודת היום וכן יסב לו את כל זכויותיו כלפי השוכר.

19.12. במקרה בו במועד הפינני לא יפנה מי מיחידי הבעלים את הדירה הנוכחית כאמור בסעיף זה לעיל, אזי יהיה חזם רשאי (אך לא חייב) - לאחר מתן התראה בת 3 ימים בכתב שתימסר כאמור בהסכם זה או לפי שיקול דעת חזם בחזקה על דלת הדירה שלא פונתה - לפעול בכל אחת מהדרכים שלהלן, כולן או חלקן:

19.12.1. לנתק תשתיות לבניין ו/או לדירה;

19.12.2. להרוס על פי דין כל חלק בבנין לפי שיקול דעתו הבלעדי;

19.12.3. לעשות שימוש בפינוי הכח לפי הסכם זה ולבקש בשם אותו הבעלים את ניתוק הדירה מתשתיות לרבות תשתיות מים, גז וחשמל;

19.12.4. לפנות לבית המשפט בבקשה לצו עשה ו/או לכל סעד אחר שיידרש לצורך פינוי הבעלים מדירתם הנוכחית ובמקרה כאמור מסכימים כל אחד מן הבעלים מראש, בחתימתו על הסכם זה, כי סעד זמני כאמור, למרות היותו לכאורה חריג, באשר הוא לכאורה משנה מצב קיים, הוא סעד ראוי בנסיבות העניין וכי במקרה כאמור אין לחטול על חזם חובה להפקיד ערובה או למסור ערבות לנזקי הבעלים כתוצאה מהצו המבוקש.

19.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי בגין כל יום איתור במסירת החזקה בדירה הנוכחית לידי חזם, ישלמו בעלי אותה דירה ליום פיצוי מוסכם בסך 1,500 ₪ ליום עבור כל יום משבעת הימים הראשונים לאיתור בפינוי ו-3,000 ₪ (שלושת אלפים שקלים חדשים) עבור כל יום איתור נוסף עד מועד הפינוי בפועל של כל דירה בנפרד, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיתור בפינוי ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים ליום לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין. הצדדים מסכימים כי הפיצוי האמור הוא הפיצוי המינימאלי בגין הנזקים העצומים שייגרמו ליום ולכל יתר תבעלים שפינו את דירתם ככל שמי מהבעלים לא יפנה את הדירה הנוכחית במועד ולפיכך מנוי וגמור עימם שלא לטעון כי מדובר בקנס ו/או בפיצוי מוגזם.

הגשת תביעה לפינוי

19.14. מוסכם בזאת, כי במידה ומי מהבעלים לא יפנה את דירתו הנוכחית במועד הפינוי, יהיה רשאי חזם להשהות את המועדים לקיום התחייבויותיו לתקופה של עד חודשיים אשר לאחריהם יהיה חזם חייב להגיש, על חשבון, כנגד אותם יחידי בעלים שלא פינו את דירותיהם הנוכחיות, תובענה לפינוי ולמתן סעדים של אכיפה ופיצוי בגין הפרת ההסכם - הן בשם חזם והן בשם יתר הבעלים. הבעלים מייפנים את כוחו של חזם לנקוט בשמם בחליכים כלפי מי מהבעלים שלא יפנה את דירותיהם בהתאם להוראות הסכם זה, ויחולו הוראות סעיף 9 בהתאמה גם בקשר לתביעה לפי סעיף זה.

19.15. אם התוצאה בהליך המשפטי תהיה שבעל הזכויות המפר לא יצטרך לפנות את דירתו - יהיה חזם רשאי לבטל את החוזה, ע"י מתן הודעה בכתב לבי"כ הבעלים ולנציגות, מבלי שתהא למי מהצדדים, לרבות לבעלים אף אם פינו את הדירה הנוכחית במועד וכנדרש, טענה ו/או תביעה כלשהי כלפי חזם ובלבד שהחזם לא החל בפעולות הריסה ו/או בניה כלשהן בפרויקט ולמעט פעולות סבירות למניעת פלישה, ובלבד שהחזם שילם לבעלים שפינו את הדירות, וכן בכפוף לכך שכל חהערות לטובת חזם או לבקשתו- נמחקו, ושהחזם נשא בכל התשלומים הכרוכים או הנובעים כתוצאה מההסכם וביטולו. בכל מקרה לא תהיה ליום כל טענה כנגד הבעלים, ולא תוטל על הבעלים כל הוצאה או עלות בכל עניין הנוגע לפרויקט, להסכם או לביטולו.

19.16. תנאי לכניסת הביטול לתוקף הוא, שהחזם ישיב לבעלים שפינו את הדירה כשהיא באותו מצב כפי שנמסרו ליום מבחינה פיזית ומשפטית, כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ (למעט חפצים שהותירו הבעלים אם הותירו)

א - 2

מס' דירתי 51-5155411
ח.פ. 51-5155411

ונקיה מכל זכות נוגדת לרבות מתיקת הערת האזהרה. באותו מועד יחיה גם הרכוש המשותף בבניין שלם ותקין, כפי שהיה בעת פינוי ראשון בעלי הזכויות בבניין. כמו כן, חדירה הנוכחית תהיה מתוברת לתשלום ומים להמשך שימוש הבעלים. במקרה כאמור יישא היום בהוצאות הובלה חזרה לדירה הנוכחית כאמור בסעיף 18.5 לעיל. הבעלים יעשו מאמץ לצמצום ההוצאות והנזקים האמורים שיושגו על היום.

19.17. במקרה של ביטול כאמור, ובכפוף למחיקת כל ההערות שנרשמו על-ידי היום או לבקשתו- ישיב ב"כ הבעלים ליום לאלתר כל הערבויות שהופקדו בידיו עד אותו מועד, ויראו בסעיף זה הוראה בלתי חוזרת ובלתי מסוייגת מטעם הבעלים לב"כ הבעלים לנהוג כאמור.

19.18. אותם בעלי זכויות שלא פינו את דירתם הנוכחית במועד כאמור לעיל, יחויבו בכל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו ליום ו/או ליתר הבעלים שעמדו בהתחייבותיהם על פי חוזה זה, עקב אי פינוי הדירות הישנות במועד וביטול הפרויקט.

19.19. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הבעלים לפנות את דירתם ומזכות היום להשתמש בכל אמצעי על מנת לפנות את הבעלים מהדירה הנוכחית וכן מזכות היום לפיצוי בגין כל הוצאה, נזק ו/או הפסד אשר ייגרמו לו כתוצאה מאי פינוי של הבעלים את הדירה הנוכחית. מובהר ומודגש כי התחייבות כל מי מהבעלים לפנות את הדירה הנוכחית חיינה אף התחייבות לטובת צד שלישי, קרי - לטובת כל יתר הבעלים החתומים על הסכם זה, אשר מימוש ההסכם עימם נדחה או עלול להתבטל עקב הפרת ההסכם על ידי אותו יחיד בעלים.

20. מיסים ותשלומים

20.1. אלא אם מצוין במפורש אחרת בנספח ב', בחתימתם על הסכם זה מצהירים ומאשרים הבעלים כי:

20.1.1. בבעלותם דירה אחת בלבד בבניין.

20.1.2. חדירה שבבעלותם לא נרכשה מקרוב משפחה בפטור ממס (לרבות שלא הועברה אליהם במתנה), בתוך 24 חודשים ממועד חתימה על הסכם זה באופן העלול לשלול את הפטור לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין.

20.1.3. לגבי בעלי הדירות - חדירה משמשת למגורים בלבד.

20.1.4. חדירה אינה מהווה "מלאי עסקי" במשמעות של חוקי המס.

20.2. כי הפרטים שבשאלון חמס המצורף כנספח ט' להסכם זה, הם נכונים ומלאים, וכי במידה שהבעלים זכאים לפטור לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין מתחייב כ"א מיחיד הבעלים לעשות שימוש בפטורים ממס הקבועים בסעיף 49 כב' (או בכל סעיף חלופי לעניין פינוי בינוי) לצורך העסקה לפי הסכם זה. בעלים שאינם זכאים לפטור ממס לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, מתחייבים לנצל במסגרת הדיווח על החסכס כל פטור ו/או חקלה בהתאם להוראת חוק אחרת שתביא לפטור או חיסכון מירבי ממס לרכות מס ליניארי מופחת בהתאם להוראות סעיף 48(ב2) לחוק כנוסחו בתיקון 76 לחוק, למעט פטור שיחייב את הבעלים להתגורר בדירה החדשה לאחר מסירת הדירה.

20.3. ככל שיתברר כי הצהרות הבעלים לעיל ו/או בנספח ב' אינה מדויקת (בשוגג או במזיד, בין שהיה על מי מהצדדים לדעת על כך במועד החתימה ובין אם לאו) או כמידה והבעלים אינם מוכנים להצחיר את ההצטרף לעיל במלואה ו/או ככל שאינה נכונה במלואה ביחס אליהם - יהיה על הבעלים לשאת במס השבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ ו/או בכל מס או חיטל אחר - אשר יוטלו על הבעלים ו/או על היום - חנובע מכך (דהיינו משלילת הפטור שהיה מוענק לו ו/או ליום אילו היו

ההצהרות נכונות) וזאת על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה. היום יממן עד 1,000 ₪ + מע"מ לכל דייר עבור ייעוץ מס כנגד חשבונית על שם היום.

20.4. בכפוף לאמיתות הצהרות הבעלים לעיל, היום ישא במלוא חבות המס של הבעלים בקשר עם הסכם זה, לרבות תשלומי מע"מ ומס שבת, אשר יחולו על היום.

20.5. למען חסר ספק היום לא ישא במיסים אשר נובעים ממכירת הדירה לצד ג' או בכל מס אחר שלא נובע מהעסקה נשוא הסכם זה.

20.6. הבעלים ישאו בכל מס שינבע מרכישת שטחים נוספים בפרוייקט – שדרוג ו/או רכישת דירות נוספות.

20.7. בכפוף לאמור בסעיף 20 זה, מוסכם כי תנאי יסודי בהתקשרות הבעלים בהסכם זה הוא שכל המיסים והתשלומים, מכל מין וסוג שהוא, בקשר לפרוייקט ובקשר להסכם זה ותנובע מהם, יחולו על היום, לרבות אגרות וחיטלים, חיטלי השבחה ופיתוח, מס שבת ורכישה, מס הכנסה, מס רווח הון, מע"מ, אם וככל שיחולו. הבעלים לא יידרשו לשאת ולא יישאו בתשלום כלשהו הנובע מההתקשרות בהסכם זה ו/או בקשר עם ביצועו (בין שתשלומים אלה חלים על פי דין על הבעלים ובין שתשלומים אלה חלים על פי דין על היום). היום מתחייב לשלם את כל התשלומים האמורים, במועדים הקבועים בדין, אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה.

20.8. היום ישא על חשבונו בכל תשלום, ככל שיידרש, על מנת לטפל מול הרשויות בכל הקשור בהכרזת הפרוייקט כפרוייקט פינני וכינוי או בחידוש ההכרזה כאמור.

20.9. בוטל.

20.10. תבעלים יחתמו על טפסי דיווח לרשויות המס במועדים הקבועים ע"פ חוק והיום מתחייב להודיע למנהל מיסוי מקרקעין על ההסכם, באופן ובתנאים האמורים בסעיף 49כא(א) בחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), תשכ"ג-1963. כן ידווח היום, בשם הבעלים, למנהל מיסוי מקרקעין, על מכירת הדירה הנוכחית ורכישת הדירה החדשה, בהתאם להוראות סעיף 49כא(ב) בחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), תשכ"ג-1963. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 20 לעיל, מובהר כי גם כל קנס, ריבית, הפרשי הצמדה או כל תשלום אחר שיחול בגין אי דיווח או אי תשלום במועד, יחול על היום וישולם על ידו.

20.11. הבעלים מתחייבים לעשות שימוש בפטורים ממס הקבועים בסעיף 49כב(א) בכל סעיף חלופי לעניין פינני בינוי) לצורך העסקה לפי הסכם זה. היה והבעלים לא יהיה זכאי לפטור לפי סעיף זה מכל סיבה שהיא לרבות מחמת אי נכונות הצהרותיו בנספח ב', מתחייב הבעלים לעשות שימוש בכל פטור אחר שניתן לעשות בו שימוש לצורך הפחתת המס, היה והבעלים לא יהיה זכאי לפטור לפי סעיף זה מחמת אי נכונות הצהרותיו בנספח ב', ישלם הבעלים את מלוא המיסים שיחולו עליו בגין עסקה זו הנובעים מהפרטים השגויים כאמור, וזאת חרף כל חוראה אחרת בהסכם זה.

20.12. בקשר למיסוי מקרקעין הבעלים נותנים את הסכמתם ומסמיכים את היום לפעול אצל הרשויות (וונתנים לשם כך חוראה בלתי חוזרת למיפוי הכוח לתתם בשמם על כל מסמך, דיווח, תצהיר וכיוצא"ב הנדרשים לשם כך) על מנת שאלה יכירו בפרוייקט ככזה המזכה את הבעלים ו/או היום בכל הקלה, הנחה או הטבת מס (להלן יחד: "הטבת המס"). היום יודיע בכתב לבעלים 30 יום לפחות מראש על כל כוונה לעשות שימוש בהטבת מס כאמור. היום ימסור לבי"כ הבעלים לבקשתו העתק מכל המסמכים אותם ישלח בשם הבעלים לרשויות המס. על אף האמור, היום לא יהא רשאי לעשות שימוש בהטבת מס שלא במסגרת פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין אשר תחייב את הבעלים להתגורר בדירה בעצמם לאחר מסירת הדירה החדשה, אלא בהסכמת הבעלים.

20.13. הבעלים ישתפו פעולה עם היזם ועם יועץ המיסוי מטעמו לשם הקטנת חבות המס החלה עליהם על פי דין ושעל היזם לשאת בה על פי חוזה זה, ולצורך זה יגלו לו כל מידע רלוונטי ויחתמו על טופס ו/או בקשה כפי שידרשו ע"י יועץ המיסוי.

20.14. הבעלים מתחייבים להתייצב לדרישת היזם בהתראה סבירה בנסיבות העניין, ולחתום על כל מסמך שנדרש לשם מימוש הפטורים העומדים בתנאים האמורים.

20.15. למען חסר ספק, ועל אף כל המשתמע מכל הוראה אחרת, כל המיסים, האגרות, החיטלים הארנונות ותשלומי החובה, עירוניים ו/או ממשלתיים, תשלומי וועד הבית ו/או תשלומים אחרים המשולמים על בסיס תקופתי, החלים ו/או אשר יחולו על הדירה הנוכחית ו/או המחזיקים בה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלומים עבור מים, חשמל, גז, טלפון (להלן: "תשלומי החובה") לתקופה שעד מועד הפינוי בפועל יחולו על הבעלים וישולמו על ידם, ואילו תשלומי החובה לתקופה שממועד הפינוי בפועל ואילך (עד למסירת הדירה החדשה), ככל שיחולו, יחולו על היזם וישולמו על ידו.

20.16. תשלומי החובה אשר יחולו על הדירה החדשה, לתקופה שעד מועד מסירת הדירה החדשה לידי הבעלים בהתאם להוראת ההסכם, יחולו על היזם וישולמו על ידו, ואילו תשלומי החובה אשר יחולו על הדירה החדשה ממועד מסירת הדירה החדשה לידי הבעלים ואילך יחולו על הבעלים.

20.17. הזיכויים ו/או ההטבות בכסף ו/או בשווה כסף, ככל שיגיעו ו/או יוענקו על פי כל דין ו/או חסדר בגין הבניין הקיים ו/או הריסתו (לרבות עקב קיומו של חיבור חשמל לבניין הקיים ו/או זיכוי כנגד סכומים שידרשו בגין אגרות בניה ו/או חיבור מים ו/או חיטלי פיתוח), יחיו קניינו של היזם.

20.18. היזם ישא בתשלום בגין חיבור הדירה החדשה לרשתות המים, החשמל והגז, דהיינו התשלום הנדרש בגין התקנת מונים, לרבות הפקדונות וכל תשלום אחר הכרוך בכך, ישירות לרשויות הרלוונטיות ובהתאם לחשבון שיוצא על ידם. חיבור הבניין לתשתיות האמורות יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו.

20.19. על אף האמור בסעיף 20.18, ככל שמסיבה כלשהי הזיכויים האמורים בסעיף 20.17 יעברו לבעלים, יהיה עליהם לשאת בתשלום עבור מונים ופקדונות לספקי השירותים כמקובל, ובמקרה בו סכום הזיכוי בגין המונים יהא פחות מעלות חיבור המונים, יישא היזם בתשלום ההפרש.

20.20. היזם ישלם את כל המיסים, ותשלומי החובה השוטפים, לרבות הממשלתיים והעירוניים וכן את דמי הניהול והוצאות ניהול הבית המשותף, שיחולו בגין יחידות היזם והשטח היחסי ברכוש המשותף. לאחר מסירת הדירה החדשה הראשונה בבניין לידי מי מהבעלים, ישא היזם בתשלומים אלו בגין כל דירות היזם, כפי חלקן היחסי, אף אם טרם נמסרו לרוכשיהן ואף אם לא נמכרו לרוכש כלשהו.

20.21. היזם ישכור שירותי יועץ מס לצורך מתן ייעוץ לבעלי זכויות אשר עלולים להיות מחויבים בתשלום מסים במסגרת ו/או כתוצאה מביצוע הפרויקט, במטרה לסייע לבעלי הזכויות לבצע תכנון מס חוקי על מנת למזער במידת האפשר את תוצאת המס של ההסכם ואת נטל המס החל עליהם. שירותי היועץ יחיו בהיקף של שעה אחת לכל יחידת מגורים.

21. בטחונות ומימון

21.1. היזם מתחייב להתקשר עם גורם מממן כהגדרתו לעיל בהסכם ליווי פיננסי "סגור" לפרויקט למטרת הבטחת מימון ביצוע הפרויקט ולמתן הבטחות לבעלים עפ"י הסכם זה, זאת כתנאי לשעבוד זכויות הבעלים בדירות הנוכחיות, לפינוי הדירות הנוכחיות ולביצוע עבודות בניה כלשהן במקרקעין.

21.2. להבטחת התחייבויות היזם בקשר להסכם זה, ימציא היזם לבעלים ובכפוף להוראות ולתנאים כמפורט מטה, את הביטחונית כמפורט להלן:

21.2.1. "ערבות חוק המכר".

21.2.2. "ערבות המיסים".

21.2.3. "ערבות השכירות".

21.2.4. "ערבות הבדק".

21.2.5. "ערבות רישום".

אין בהעמדת הערבויות או במימושן כדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי דין והסכם זה.

21.3. כל תוצאות, האחריות וההתחייבויות בקשר עם קבלת האשראי מהגורם המממן וחזרה חליווי, הקמתו וקיומו, עלויות העמדת הביטחונית, כתבי ההתחייבות ומכתבי הכוונות עפ"י הסכם זה, יחולו בשלמותם על היזם, באופן שעל הבעלים לא תחול כל תבות בקשר לכך.

21.4. ערבות חוק המכר, ושעבוד זכויות הבעלים במקרקעין:

21.4.1. ערבות חוק המכר שימציא היזם לבעלים תהיה ערבות בנקאית מהגורם המממן לפי סעיף 2(1) או פוליסת ביטוח לפי סעיף 2(2) לחוק הבטחת השקעות, בנוסח שיהיה נהוג בליווי פרויקטים של בניה ובהתאם להוראות התוספת לתקנות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010, או כל דין אחר שיבוא במקומן בשינויים המחוייבים - בסכום של מלוא שווי הדירה תחדשה בדוח תאפס שיאושר על ידי הגורם המממן (כולל מע"מ). סכום הערבות יהיה צמוד למדד תשומות הבניה החל מיום מסירתה.

21.4.2. ערבות חוק המכר תבטיח גם את והפרש התמורה בגין שנמוך לפי סעיף 15.13.1 וסכום הערבות יגדל בשיעור האמור.

21.4.3. ככל שערבות חוק המכר לא תבטיח את סכום הפרשי התמורה, ימסור היזם ביחד עם ערבות חוק המכר ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הפרש התמורה בגין שנמוך, שמועד פרעונה יהיה מועד המסירה של היחידה העתידית.

21.4.4. ככל וקרן המע"מ הממשלתית תהיה רלוונטית במקרה של ערבות חוק מכר לבעלים בפרויקטים של פינוי בינוי, לא תכלול ערבות חוק המכר את רכיב המע"מ.

21.4.5. ככל שהדירה הנוכחית משועבדת למוסד פיננסי ועל פי הוראות המוסד הפיננסי האמור, ינהל היזם מול המוסד הפיננסי לצורך מחיקת המשכנתא לטובת המוסד הפיננסי על דרך של הסבת ערבות חוק המכר - כולה או חלקה - לטובת המוסד הפיננסי בעל המשכנתא כתנאי להסכמתו למחיקת המשכנתא מהדירה הנוכחית. לחלופין, תונפק ערבות בנקאית אוטונומית בהתאם להוראות סעיף 22 להלן, או כל אמצעי אחר בהתאם לנהלי הבנקים למשכנתאות במועד הפינוי ולבעלים לא תהיה כל טענה או תביעה בקשר לכך, ובלבד ולא יפגעו זכויות הבעלים בהתאם לתנאי ההלוואה.

21.4.6. ידוע לבעלים והם מאשרים כי תנאי להוצאת ערבות חוק המכר הוא שעבוד הדירה הנוכחית והמקרקעין לטובת הגורם המממן. לפיכך, הבעלים מתחייבים לחתום על המסמכים שידרשו לשם כך (לרבות

"הסכם משולש", שטר משכנתא, הודעה לערב והסכמת בן זוג) – הכל בנוסח שיקבע הגורם המממן (להלן – מסמכי השעבוד) ולאפשר את רישום השעבוד על הדירה הנוכחית ועל זכויותיהם בדירה החדשה, ובלבד שיתקיימו כל אלה:

21.4.6.1. קודם לרישום השעבוד ימציא הגורם המממן התחייבות בלתי חוזרת (להלן: "**כתב ההתחייבות**") לפיה לאחר רישום השעבוד אך קודם למועד תפינוי לעיל יעמיד הבנק את ערבות חוק המכר ויפקיד אותה בנאמנות בידי ב"כ הבעלים וזאת עד לפינוי כל אחת מדירות הבעלים (בנוגע לערבות הרלוונטית לו).

21.4.6.2. כתב ההתחייבות יוחזק בנאמנות אצל ב"כ הבעלים עד להשלמת רישום השעבוד לטובת הבנק ופינוי הדירות הנוכחיות.

21.4.6.3. מסמכי השעבוד יכללו את ההוראות הסטנדרטיות והמקובלות של הבנק המלווה לצורך הליווי, שעבוד זכויות הדיירים ומתן חבטחות לפי הסכם זה.

21.4.6.4. הוראות סעיף 21.4.6 זה כפופות להערות סבירות של הגורם המממן, ובלבד שלא ייפגעו זכויות הבעלים על פי הסכם זה ושתיתן לב"כ הבעלים הודמנות מראש לנהל מו"מ יעיל וענייני מול הגורם המממן בקשר להערות הבנק הנוגעות לשינויים המבוקשים על ידו, ובקשר לנוסח המסמכים שיימסרו לחתימת הבעלים.

21.4.7. במקרה של מימוש זכויות היזם בפרויקט ע"י הגורם המממן, יהיה רשאי הגורם המממן להיפרע מהבעלים אך ורק באמצעות מימוש השעבוד שיירשם לטובתו בלבד, מבלי שתוטל בשום מקרה כל תבות ו/או אחריות כלשהי על הבעלים כלפי הגורם המממן בגין חובות היזם לגורם המממן ("Non-recourse"), והבנק לא יוכל ולא יהא רשאי לגבותם מהבעלים עצמם או מנכסים אחרים כלשהם שבבעלותם, לרבות במקרה בו לא יהיה בפדיון מכירת זכויות היזם כדי לכסות את חובותיו כלפי הגורם המממן.

21.4.8. כתנאי לשעבוד זכויות הבעלים במקרקעין ולפינוי הדירה הנוכחית ע"י הבעלים, יתחייב הבנק להמציא לבעלים "מכתב החרגה מותנה" לפיו מתחייב הגורם המממן כי כנגד מסירת הדירה החדשה והשבת ערבויות חוק המכר, תוחרג (לרבות על דרך מכתב החרגה בלתי מותנה) הדירה החדשה מתחולת השעבוד לגורם המממן כך שהדירה החדשה תהיה חופשית מכל שיעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון לטובת הגורם המממן לרבות בקשר לכל אשראי שניתן ע"י הגורם המממן לזיזם.

21.4.9. מוסכם, כי ככל ומשום מה לא תושלם בחירת הדירות החדשות קודם להנפקת ערבות חוק המכר - תימסר לב"כ הבעלים בנאמנות ערבות אחת עבור כל הבעלים הזכאים לקבלת ערבות חוק מכר (להלן: "**הערבות המרוכזת**") אשר תוצא בסכום שוויון הכולל של הערבויות בקשר עם אותן דירות חדשות מהסוג הצפוי להימסר לבעלי היחידות שזכאים לקבל ערבויות בנקאיות ספציפיות ובהתאם לשוויון של אותן דירות שהם זכאים לקבל כפי שיקבע בדוח האפס שיאושר על ידי הגורם המממן. הצדדים מורים בזאת לב"כ הבעלים, בהוראה בלתי חוזרת, להשיב לזיזם לאתגר את הערבות המרוכזת, כנגד מסירה לזיזם של ערבויות ספציפיות לכל אחד מבעלי הזכויות בסכום שווי הדירה

החדשה שנבחרה על ידי כל אחד מהם (לרבות על דרך החלפתן בבנק).
באותו מעמד יומצא לבעלים גם מכתב ההחרגה המותנה. עלויות
הוצאת הערבויות, ומכתבי ההחרגה - תחולנה על היזם.

21.4.10. במעמד מסירתם לבעלים של: [1] הדירה החדשה; [2] התמורה
הנוספת; ו-[3] מכתב החרגה, וכן מסירתם לב"כ הבעלים של [1]
ערבות הבדק; וכתנאי למסירתם, ישיב הבעלים ליזם את: [1] ערבות
חוק המכר; וב"כ הדיירים ישיב את [2] ערבות המיסים (ככל שלא
הושבה קודם לכן בהתאם לסעיף 21.5.4[3] בטוחת השכירות.

21.4.11. בחתימתם על הסכם זה, מורים הצדדים לב"כ הבעלים בהוראה בלתי
חוזרת למסור את הערבויות המפורטות לעיל לידי היזם לשם ביטולן
בהתאם לתוראות חוק הבטחת השקעות כפי שיהיה בתוקף בעת
הנפקתה.

21.4.12. לבקשת היזם בכתב, ב"כ היזם יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח
שיש בידיו, לשם מתן הסכמת הבעלים לשעבוד זכויותיהם בדירה
הנוכחית לטובת הגורם המממן כאמור בסעיף 21.4 זה ובתנאים
האמורים בו, אולם אין באמור לעיל כדי לשחרר את הבעלים
מהחייבותם לתתם בעצמם על המסמכים כאמור לעיל, ככל
שיידרשו לעשות כן.

21.4.13. אם למי מהבעלים יש בן/בת זוג או ידועה/ה בציבור אשר אינו/ה
רשום/ה כבעל/ת זכויות בדירה הנוכחית, מתחייבים הבעלים לדאוג
לחתימתו/ה של בן/בת הזוג או הידועה/ה בציבור על הסכמתם לשעבוד
ו/או לעסקה נשוא הסכם זה.

21.5. ערבות המיסים

21.5.1. היזם ימסור בנאמנות לידי ב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית,
צמודה למדד המחירים לצרכן, להבטחת כל תשלומי המסים החלים
על פי דין על הבעלים בגין ההתקשרות נשוא הסכם זה ושעל פי חוזה
זה חלים על היזם וזאת בסכום אחד מרוכז לכלל הבעלים (להלן:
"ערבות המיסים").

21.5.2. ערבות המיסים תומצא תוך 60 יום מתמועד הקובע אלא אם עד
לאותו מועד ימצא היזם אישור רשויות מיסוי מקרקעין לפיהן המועד
לגביית המס נדחת לפי הוראות סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין שאז
תומצא הערבות קודם לתום מועד חדחיה - ובכל מקרה לא יאוחר
ממועד פינוי הדירה הנוכחית וכתנאי לו.

21.5.3. סכום ערבות המיסים יהיה בגובה השומות העצמיות שיערכו לכלל
הבעלים לפי החלטת יועץ המיסוי. גובה הערבות ישונה מפעם לפעם
לפי חוות דעת יועץ המיסוי בדבר שינוי בחשיפת המס של הבעלים,
ובכל מקרה יותאם לשומות שיוצאו, ככל שיוצאו, לרבות "שומות לפי
מיטב השפיטה". למען הסר ספק, מובהר כי במועד ניסוח הסכם זה,
אומד דעתם של הצדדים הינו כי העסקה תהא פטורה מתשלום מיסים
כאמור. היזם זכאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לפצל את ערבות המיסים
לפי סוגי מיסים (שבת, מע"מ, רכישה וכו') ו/או לפי זהות הבעלים
וזאת מבלי שישונה סכום הערבות הכולל.

21.5.4. ערבות המיסים תחיה בתוקף לתקופה של 12 (שנים עשר) חודשים
ותוארך מעת לעת, על פי הצורך 21 (עשרים ואחד) יום טרם פקיעתה
עד להמצאת אישורי היעדר חובות לב"כ הבעלים - שאז תושב ליזם.

מנדל דירקטור וועליוס ג"מ
51-5155411

21.5.5. הצדדים מורים לב"כ הבעלים בהוראה בלתי חוזרת למסור את ערבות המיסים לנציגות לצורך מימושה, ככל אחד מהמקרים הבאים: (1) היזם לא האריך את תוקף ערבות המיסים ונותרו פחות מ-30 ימים לפקיעתה; (2) היזם לא עמד בהתחייבותו בקשר לתשלום המיסים כאמור בהגיע המועד החוקי לתשלום; תנאי למימוש הוא שקודם לכן נמסרה התראה בכתב 14 יום מראש ליזם ולב"כ היזם במהלכם לא שילם היזם את המיסים ו/או לא האריך את תוקף ערבות המיסים, לפי העניין.

21.5.6. מומשה הערבות, ייעשה בכספים אלו שימוש אך ורק לצורך תשלום יתרות חוב פתוחות ברשות המסים, וכל יתרה שתהיה תושב לאלתר לידי היזם, בצירוף כל הקבלות שחתקבלו כנגד התשלומים כאמור.

21.6. ערבות השכירות

21.6.1. כתנאי לפינוי הדירה חנוכחית, ימסור היזם בנאמנות לידי ב"כ הבעלים ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים לצרכן להבטחת תשלום דמי השכירות והפיצוי בגין איחור במסירה שעל היזם לשלם לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "ערבות השכירות"). סכום ערבות השכירות יהיה בשיעור השווה לסך כלל גובה דמי השכירות של כלל הבעלים כפי שסכום זה יקבע בהתאם להוראת סעיף 18 לעיל, עבור 12 (שנים עשר) חודשים. הערבות תוארך ותופחת מעת לעת לפי דרישת היזם בכתב ולפי אישור המפקח מטעם הבעלים לפי התקדמות הבניה (כך שיתרת הערבות תהא תואמת את יתרת התקופה המוערכת עד לגמר הבניה) ובלבד שלא תפחת בשום שלב משווי של 6 חודשי שכירות וזאת עד למסירת הדירות החדשות לבעלים - שאז תושב ליזם.

21.6.2. הצדדים מורים לב"כ הבעלים בהוראה בלתי חוזרת למסור את ערבות השכירות לנציגות לצורך מימושה בכל אחד מהמקרים הבאים: (1) היזם לא האריך את ערבות השכירות ונותרו פחות מ-30 ימים לפקיעתה; (2) הומצא לב"כ הבעלים תצהיר ערוך כדין מהבעלים, בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח יג' וכן אישור על מסירת התראה בכתב ליזם, 14 יום מראש קודם חתימת התצהיר, בדבר אי עמידתו בהתחייבות לתשלום דמי השכירות. אין במימוש הערבות כדי לגרוע מחובת היזם להמשיך ולשאת בדמי השכירות ולהעמיד ערבות חדשה במקום זו שמומשה, מיד לאחר מימושה.

21.7. ערבות הבדק

21.7.1. היזם ימסור לב"כ הבעלים ערבות בדק שתהא ערבות ביצוע בנקאית בנוסח המקובל לערבויות בדק או טיב, אשר תהיה ניתנת למימוש בבת אחת או לשיעורין, בסך של 20,000 ₪ לכל דירה חדשה של הבעלים שתתקבלנה בבניין החדש.

21.7.2. ערבות הבדק תופקד ע"י היזם בנאמנות בידי ב"כ הבעלים כתנאי להפקדת ערבות חוק המכר בידי ב"כ הבעלים ע"י הבעלים טרם מסירת הדירה החדשה, כקבוע בסעיף 21.4.10 לעיל.

21.7.3. ערבות הבדק תהא בתוקף למשך 18 חודשים ממועד קבלת הדירה הרלוונטית.

21.7.4. היזם יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להמציא ערבות בדק אחת עבור כמה מיחידים הבעלים יחדיו ו/או לחזור ולפצל ו/או לחזור ולאחד ערבויות, ובלבד שבכל רגע נתון יהיו בידי ב"כ הבעלים ערבות בדק או ערבויות בדק בשיעור ותקופה כאמור בסעיף 21.7.1 לעיל ביחס לכל

גודל דירה יחידים נציג
ח.מ. 51-55441

הדירות שנמסרו לבעלים בבניין החדש עד אותו מועד, ומבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מתקופת תוקפה של ערבות הבדק עפ"י הסכם זה. מוסכם עם זאת כי מתן ערבות אחת עבור כמה בעלי זכויות, אין בה כדי להגדיל את סכום ערבות הבדק לו זכאים הבעלים לפי הסכם זה, וכי ערבות הבדק היא עבור כל אחד מבעלי היחידות לבדו.

21.7.5 בכל מקרה שבו היזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לתיקון ליקויים במהלך תקופת הבדק ו/או שיינתן כנגד היזם פסק דין חלוט (לרבות החלטת בורר שאושרה בערכאות כדין ו/או שעבר המועד לחגשת בקשה לביטולת מבלי שהוגשה בקשה כאמור), בקשר עם ביצוע התחייבויות היזם לפי סעיפים 25 - 26 להלן, לרבות בגין תשלום הוצאות ההליך ושכר טרחה (להלן בס"ק זה: "חוב היזם"), והיזם לא ימלא אחריה במלוואה בתוך 30 יום, יהיו ב"כ הבעלים רשאים למסור את ערבות הבדק הרלוונטית לנציגות או לבעלים לצורך הגשתה לפירעון, ולמסור את תמורתה - כולה או עד שיעור חוב היזם, הנמוך מבין השניים - לידי הבעלים. מובהר כי היזם מתחייב להאריך את תוקפה של הערבות מעת לעת כך שתהא בתוקף עד 90 יום לאחר מתן פסק הדין תחלוט. ככל שלא תוארכה הערבות ונותרו בשלב כלשהו פחות מ- 30 ימים לתוקפה - יהיו רשאים הבעלים לממש את הערבות..

21.7.6 למען הסר ספק, הבעלים זכאים לערבות רק כדי הסך המגיע להם לפי האמור בסעיף 21.7.1 לעיל ואין הם זכאים להיפרע מערבויות המוחזקות לטובת בעלי זכויות אחרים.

21.7.7 בתום 18 חודשים ממועד קבלת דירות התמורה תפקע הערבות מאליה אלא אם בתוך פרק הזמן האמור, יודיעו הבעלים לב"כ הבעלים, עם העתק לזים ולב"כ היזם, כי היזם לא מילא אחר התחייבויותיו כלפיחם לפי סעיפים 25 ו-26 להלן. הודעה כאמור תהא ערוכה בדרך של תצהיר המאומת כדין, תהא מפורטת ותתלווה אליה חוות דעת של מומחה (לפי פקודת הראיות) לאישור האמור בה.

21.7.8 במקרה שבו נמסרה הודעה כאמור בסעיף 21.7.7 לעיל וככל שלא יוארך תוקף הערבות עד 30 ימים לפני מועד פקיעתה, יהיו ב"כ הבעלים רשאים להגיש את הערבות לפירעון.

21.7.9 הוגשה תובענה כאמור, יוארך תוקפה של הערבות מעת לעת עד לקבלת החלטה חלוטה בתובענה, ואם לא תוארך יהיו ב"כ הבעלים רשאים להעמידה לפרעון ויחולו הוראות סעיף 21.7.10 להלן לעיל.

21.7.10 חולטה ערבות הבדק וכספים עברו לבעלים כאמור לעיל, משמעות הדבר תהיה שהיזם פטור מלתקן את כל הליקויים שתוארו בחוות דעת המומחה עד לגובה סכום הערבות או חוב היזם, לפי הנמוך, והבעלים יתקנו את הליקויים האמורים בעצמם ועל חשבונם. היה חוב היזם גבוה מסכום ערבות הבדק, יתקן היזם את הליקויים לבד מאלו שכוסו בכספי הערבות.

22. זכויות מגבילות על זכויות הבעלים בדירה הנוכחית

22.1 ככל שרשומה על זכויות הבעלים בדירה הנוכחית משכנתא, או הערה בגין התחייבות לרישום משכנתא או משכון (לעיל ולהלן: "משכנתא"), לטובת תאגיד בנקאי או מבטח כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישום), התשמ"א-1981, או לטובת מדינת ישראל (משרד השיכון) (להלן: "בעל המשכנתא"), היזם ינקוט בצעדים חדרושים למחיקת ו/או סילוק ו/או הקפאת המשכנתא (להלן: "חסדרת המשכנתא"), ואז יחולו ההוראות שלהלן:

22.1.1 לבקשת בעל המשכנתא, היזם ימסור לבעל המשכנתא התחייבות לרישום משכנתה על הדירה החדשה בנוסח שיוסכם בינו ובין בעל המשכנתא (מבלי לשנות את תנאי המשכנתא), שתיכנס לתוקפה עם מחיקת המשכנתא הנוכחית;

22.1.2 לפי דרישת בעל המשכנתא, היזם יסב את ערבות חוק המכר לטובת בעל המשכנתא בשיעור כפי שידרוש בעל המשכנתא לשם הבטחת זכויותיו ומתן הסכמתו למחיקת המשכנתא. לפי דרישת בעל המשכנתא ימיר היזם חלק מסכום ערבות חוק המכר בערבות בנקאית אוטונומית כדי שיעורו של החוב לבעל המשכנתא או בסכום שידרש לשם מחיקתה. למען הסר ספק במקרים אלה יופחת סכום ערבות חוק המכר לטובת הבעלים בשיעור הבטוחה שתימסר ו/או תשועבד לבעל המשכנתא. ככל שהמשכנתא של הבעלים תסולק ובעל המשכנתא ישיב ליזם את הבטוחה שניתנה לטובתו, יגדל סכום ערבות חוק המכר לטובת הבעלים בסכום שהופחת כאמור, כשהוא צמוד ממועד הוצאת ערבות חוק המכר במקור;

22.1.3 היזם יהיה רשאי להגיע עם בעל המשכנתא לכל הסדר סביר (שיאושר על-ידי יועץ משכנתאות חיצוני אשר שכרו ימומן על ידי היזם) (לרבות פירעון ההלוואה וחיוב הבעלים להתקשר בחלוואה עם בנק ישראלי אחר בתנאים שלא יפחתו מתנאי המשכנתא הנוכחיים שלהם לרבות עניין שיעור הריבית, ההחזר החודשי, תנאי הפירעון המוקדם וזמן החלוואה) בנסיבות העניין לשם הבטחת סילוק המשכנתא מעל הדירה הנוכחית וחזרתה על הדירה החדשה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הבעלים ושלא יושגו עליהם עלויות ותשלומים נוספים בגין כך;

22.1.4 הבעלים מתחייבים לשלם כסדרם את כל תשלומי המשכנתא העיתיים בעצמם ועל חשבונם, גם בתקופת הפרויקט ולרבות בתקופת הבניה עצמה;

22.1.5 ככל שבעל המשכנתא יסרב להסדרת המשכנתא בשל מעשה או מחדל של הבעלים, כגון פיגורים בתשלום החוזרים על חשבון המשכנתא וכיוצא בזה, יהיה היזם רשאי, לאחר מסירת התראה בכתב בת 14 יום לבעלים, להגיע לכל הסדר סביר עם בעל המשכנתא על חשבון הבעלים (לרבות פרעון ההלוואה), וכל תשלום שישא בו היזם לפי שיקול דעתו במקום הבעלים, יקוזז מכל סכום שהבעלים זכאים לו מהיזם וזאת מבלי לגרוע מזכותו של היזם להשבה ופיצוי על פי דין ועל פי חוזה;

22.1.6 במידה ותמומש הערבות שניתנה לבעל המשכנתא ותיוותר יתרת ערבות אזי כל עוד לא קיבלו הבעלים את הדירה החדשה, הם יהיו זכאים לערבות חוק מכר בשיעור היתרה שלא מומשה בלבד, מבלי לגרוע מהוראות סעיף 22.1.7 לחלף;

22.1.7 מומשה הערבות ע"י בעל המשכנתא, יהוות הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הבעלים. עד להשבת סכום המימוש במלואו כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה, תידחה מסירת הדירה החדשה לבעלים. הגיע מועד מסירת הדירה החדשה לפי הסכם זה ולא הושב סכום המימוש במלואו לידי היזם, תהיה בידי היזם הזכות, לאחר מסירת התראה בכתב בת 60 יום בהם לא הושב סכום המימוש במלואו כאמור לעיל, שלא למסור לבעלים את הדירה החדשה כלל בכפוף לכך שהיזם ישלם לבעלים את שווי ערבות חוק המכר שבידם בקיזוז כל נזק ו/או הוצאה שנגרמה לו בשל מעשי או מחדלי הבעלים כאמור לעיל וזאת כנגד השבת ערבות חוק המכר ומאותו מועד ואילך תהיה הדירה החדשה רכוש היזם אשר יחיה רשאי לנהוג בה מנהג בעלים

ולמכור אותה לפי שיקול דעתו הבלעדי. הבעלים ישאו בכל תשלומי חמס העודפים (לרבות אלה שיגרמו לזים) בשל הפרת החסכם על ידם כאמור בסעיף זה.

22.1.8. למעט בנסיבות האמורות בסעיף 22.1.5 לעיל, בכל מקרה אחר הסדרת המשכנתא כמפורט לעיל תיעשה על חשבון הזים.

22.1.9. הבעלים מסכימים בחתימתם על הסכם זה לביצוע כל הפעולות שעל הזים לבצע לפי סעיף 22.1 זה ומתחייבים לשתף עימו פעולה ולחתום על כל מסמך לצורך ביצוע האמור.

22.2. מבלי לגרוע מההוראות הספציפיות הרשומות בסעיף 3.29, בעלים אשר על זכויותיהם בדירה הנוכחית ו/או בחלקה קיימת הגבלה הרשומה בפנקסי המקרקעין או בכל מרשם חוקי אחר, לטובת צד שלישי למעט משכנתא כאמור בסעיף 22.1 ולמעט הערת אזהרה לטובת מי שרכש את הדירה, מתחייבים לפעול להסרת ההגבלה באופן מוקדם ככל הניתן ותוך לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד חתימתם על הסכם זה (לגבי מגבלה קיימת) או תוך 30 יום מהמועד הקובע לפי המאוחר או תוך 30 יום מעת הטלתה (לגבי מגבלה שתוטל בעתיד). הבעלים יישאו בכל העלויות הכספיות הכרוכות בכך. הוראה זו לא תחול על הערות על פי דין שלא ניתן להסירן (כגון הערות תכנוניות או הערה על חסוי) ובמקרה כזה יפעל הזים לצורך קבלת הסכמת בעל החברה לביצוע העסקה עד למועד האמור לעיל.

22.3. היה ולא הוסרה ההערה ו/או העיקול ו/או השעבוד ו/או ההגבלה במועד הנ"ל, יהיה רשאי הזים, לאחר משלוח התראה בכתב בת 30 יום, להסיר ההערה ו/או העיקול ו/או שעבוד ו/או ההגבלה על חשבונם של הבעלים. פעל הזים כאמור, יקוזז כל סכום ששילם הזים בקשר לכך מתוך כל כספים המגיעים מהזים לבעלים, והכל מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לזכות הזים לפי כל דין.

23. הערת אזהרה ורישום זכויות הזים

23.1. לאחר חתימת הזים על הסכם זה, הזים יהא רשאי לרשום הערה לטובתו בגין הסכם זה (לפי ס' 126 לחוק המקרקעין - התחייבות לעשיית עסקה) על זכויות הבעלים שתתמו על הסכם זה בדירותיהם הנוכחיות.

23.2. כתנאי לרישום הערת האזהרה לטובת הזים, יפקיד הזים בנאמנות בידי ב"כ הבעלים את כל המסמכים הבאים: (א) ייפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה; (ב) פרוטוקול דירקטוריון של הזים בדבר קבלת החלטה לבטל את הערת האזהרה ולהסמיק את ב"כ הבעלים לחתום על כל בקשה בעניין זה; (ג) העתק נאמן למקור מרשם החברות של תעודת ההתאגדות של הזים ומסמכי ההתאגדות; (ד) כל מסמך אחר שיידרש ע"י לשכת רישום המקרקעין במועד רישום הערת האזהרה בהתאם לדין לצורך מחיקת הערת האזהרה וזאת מבלי לגרוע מתובת הזים להמציא כל מסמך אחר שיידרש אם יידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה כדין לפי הסכם זה.

23.3. ב"כ הבעלים יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח לשם ביטול הערת האזהרה בהתמלא כל אלה במצטבר:

23.3.1. יוגש לו תצהיר בכתב של הבעלים מאומת בידי עורך דין, אשר בו יפורטו נסיבות ביטול ההסכם בידי הבעלים עקב הפרה יסודית של הזים;

23.3.2. 45 יום קודם למחיקה נשלחה לזים תודעה בכתב בידי ב"כ הבעלים המתריעת על הכוונה למחוק את הערת האזהרה, בצרוף עותק התצהיר האמור לעיל;

23.3.3. הושבו לזים כל הערבויות שהוא הפקיד עד אותו מועד, ככל שהפקיד.

23.4. רישום זכויות היזם במקרקעין - לאחר מסירת ערבויות חוק המכר ויתר הערבויות הניתנות כתנאי לפינוי הדירות, היזם יהיה זכאי לרשום את המקרקעין על שמו, כפוף לקבלת אישורי תמס המתאימים, והבעלים יחתמו על כל מסמך שיידרש לשם כך.

24. ייפוי כח

24.1. הבעלים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה, בפני ב"כ הבעלים או ב"כ היזם או עו"ד מטעמם של אלו, על יפוי כח בנוסחים המצורפים כנספחים ה', ו', ו-ח' להסכם זה.

24.2. מוסכם כי אם לא התקיימו התנאים המתלים כאמור בסעיף 6 לעיל או אם בוטל ההסכם בחתאם לברירות הביטול המנויות בו ו/או מסיבה כלשהי כדין, יוחזרו ייפוי הכוח לבעלים כנגד ביטול ההסכם וקיום כל יתר הוראות ההסכם (לרבות אותן הוראות המתירות שימוש ביפוי הכוח לאחר ביטול ההסכם) ותדין (לרבות השבה ומחיקת הערות האזהרה). במקרה זה יהיה רשאי ב"כ הבעלים לפעול למחיקת ה"א הרשומות לטובת היזם, ללא קיום התנאים הקבועים בסעיף 23.3 לעיל ובלבד שניתנה התראה מראש 30 ימים.

24.3. יפוי כח מהבעלים לתכנון, משכנתאות וסרבנים

הבעלים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כוח בלתי תואר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ה', אשר מייפה את כוחם של ב"כ היזם וב"כ הבעלים, לפעול בשמם ובמקומם של הבעלים לביצוע וקידום פעולות: [1] תכנון ורישוי בנוגע למקרקעין; [2] בנוגע להסדרת המשכנתא ו/או גרירתה כמפורט לעיל; [3] לצורך נקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים - הכל כמפורט בהסכם זה. ייפוי הכח יימסר לב"כ היזם במעמד חתימת ההסכם.

24.4. יפוי כח מהבעלים לרישום וביצוע הפרויקט

24.4.1. הבעלים יחתמו על יפוי כח בלתי תואר, בנוסח המצ"ב כנספח ו' שנועד להבטחת מילוי וביצוע כל התחייבויותיהם של הבעלים לפי הסכם זה וחוראותיו, ואשר במסגרתו הבעלים מייפים את כוחם של ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או הדרוש להוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לצורך רישום הערות אזהרה לטובת היזם ו/או רוכשי דירות היזם ו/או לטובת הגורם המממן, שעבוד המקרקעין לטובת הגורם המממן, חתימה על תכניות, בקשות להיתרי הריסה ו/או בניה, תכניות שינויים, שטרי העברת זכויות בדירה הנוכחית ע"ש הבעלים ו/או על שם היזם, רישום שעבודים לגורם המממן, חתימה על מסמכי התכנית החדשה, ביטול או מחיקת צו הבית המשותף בנוגע לדירות הנוכחיות, מחיקת זכויות החכירה וכל מסמך נוסף הנדרש אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או רשם התאגידים ו/או משרד הפנים ו/או רשם הירושות, רישום איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין, רישום בתים משותפים חדשים ורישום כל הדירות שייבנו בהם (לרבות הדירה החדשה), רישום תקנון מוסכם, ייחוד דירות, רישום הערות אזהרה מכל סוג, זיקות הנאה, זכויות מעבר, ביצוע הפקעות, רישום דירות היזם על שמו ו/או כל מי מטעמו ו/או לפי פקודתו, רישום פרצלציות, רישום הצמדות, תיקון תקנון, טיפול אצל כל רשות, לרבות העירייה, שלטונות המס, הוועדות השונות לתכנון ובניה, המפקח על בתים משותפים, רמ"י, קבלת זיכויים, הטבות, הקלות, פטורים וזכויות וכיוצא ב - כאשר כל האמור אינו מהווה רשימה סגורה - והבעלים מסכימים מראש לביצוע כל הפעולות הנ"ל וכל אחת נוספת המנויה בייפוי הכח עצמו לפי שיקול דעת המורשים לצורך ביצועו

ומימוש של הסכם זה וכל הנובע והכרוך בו, בכפוף לזכותם לקבלת הדירה החדשה ויתר התמורות הקבועות לפי תנאי הסכם זה, ובכפוף להתאמתם של כל המסמכים הנ"ל להסכם זה על נספחו.

24.4.2. ייפוי הכח נספח ו' יופקד בנאמנות בידי ב"כ הבעלים במעמד חתימת הסכם זה והצדדים מורים לב"כ הבעלים באופן בלתי חוזר למסור לב"כ היזם את יפוי הכוח כנגד מסירת ערבויות חוק המכר. מוסכם, למרות האמור בסעיף זה, כי מיופי הכוח יהיו רשאים לפעול על פי ייפוי הכוח גם לפני מועד הפינוי ככל שתידרשנה פעולות לשעבוד המקרקעין לגורם המממן ו/או קיום התנאים המתלים, בתנאי שפעולות אלו הן בהתאמה להוראות הסכם זה ובתנאי שניתנה התחייבות הבנק המלווה להעביר ישירות לבעלים את הערבויות על פי הסכם זה, אולם לא יהיו רשאים לבצע כל פעולה להעברת זכויות בחלקה ליזם ו/או לרוכשי דירות מהיזם קודם לפינוי הדירות ולמסירת ערבויות חוק המכר. הבעלים מורים באופן בלתי חוזר לב"כ הבעלים ולמיופי הכוח להסכים לכל פעולה ולחתום בשמם כפי שיידרש לצורך ביצוע על פי ובכפוף להוראות הסכם זה, ומבלי שתהיה לבעלים כל טענה כלפי מיופי הכח בגין כך.

24.5. ייפוי כח מהבעלים למיסוי

במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הבעלים על ייפוי כח ליזם וכן, ליועצים מטעמו לצורך טיפול בענייני המיסוי בנוסח המצ"ב להסכם זה כנספת ח'. יפוי כח זה יימסר ליזם עם חתימת הסכם זה.

24.6. ייפוי כח מהיזם למחיקת הערות אזהרה

24.6.1. היזם יחתום במעמד חתימת הסכם זה ובטרם תירשם כל הערה לטובת היזם על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספת ז' המאפשר לב"כ הבעלים ולעו"ד של היזם לחתום על בקשה למחיקת הערות האזהרה הרשומות על הדירות הנוכחיות ולביצוע כל הפעולות הנדרשות בקשר עם ביטול העסקה.

24.6.2. ייפוי הכוח נספח ח' יופקד בנאמנות בידי ב"כ הבעלים בסמוך למועד חתימת הסכם זה וקודם לרישום הערות האזהרה. ב"כ הבעלים יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח לשם ביטול הערות האזהרה בכפוף למילוי התנאים וההוראות הקבועים בסעיף 23.3 לעיל או במקרה שבוטל ההסכם עקב כך שלא התקיימו התנאים המתלים במועד.

24.7. בחתימתם על הסכם זה, נותנים הבעלים למיופי הכוח הוראות בלתי חוזרות לעשות שימוש בייפוי הכח הניתנים בהתאם להסכם זה לשם ביצוע כל פעולה בשמם לצורך קיום הוראות הסכם זה, ובכפוף להוראותיו.

24.8. הבעלים והיזם פוטרים בחתימתם מטה את ב"כ היזם וב"כ הבעלים מכל אחריות שהיא בקשר לשימוש בייפוי הכוח האמורים למעט בגין מעשה מרמה. למען חסר ספק ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים לא יישאו בכל אחריות שהיא בנוזקין ו/או בכל עילה אחרת כלפי הבעלים ו/או היזם בקשר עם שימוש בייפוי הכוח האמורים.

24.9. ייפוי כח כללי

24.9.1. הבעלים והיזם פוטרים בחתימתם מטה את ב"כ היזם וב"כ הדיירים מכל אחריות שהיא בקשר לשימוש בייפוי הכוח שניתנו מכוח הסכם זה למעט בגין מעשה מרמה. למען חסר ספק ב"כ היזם ו/או ב"כ הדיירים לא יישאו בכל אחריות שהיא בנוזקין ו/או בכל עילה אחרת כלפי הבעלים או היזם בקשר עם שימוש בייפוי הכוח האמורים שיעשה בהתאם להוראות הסכם זה.

מקל זיהוי יחסיים
ח.פ. 51-575591

24.9.2. אין במסירת ייפוי חכוח כדי לגרוע מהתחייבויותיו של כל צד, לחתום על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי הסכם זה ומכוחו, מיד לכשידרש לכך.

24.9.3. ככל שיפלו ביפויי הכח טעויות סופר כגון טעות במספר ת.ז. או דרכון, טעות בשם, טעות בזיהוי הנכס וכיוצ"ב, מתחייבים הדיירים ו/או היום (לפי העניין) לחתום על נוסח מתוקן מיד עם דרישתו הראשונה של הצד האחר והם יעשו זאת תוך זמן סביר ממועד הדרישה.

24.9.4. ככל שיתגלה חוסר כלשהו באיזה מן המסמכים הנלווים להסכם זה, מתחייבים הצדדים לחתום על פי דרישת האחר תוך זמן סביר מעת שידרשו לעשות כן.

25. מסירת הדירות החדשות

25.1. היום מתחייב להשלים את בנית הדירות החדשות כולל המוצמדים אליהן כגון חניות בהתאם להיתרי בניה כדין ולמסור את החזקה בהן לידי הבעלים הזכאים להן במועד המסירה, כשבנייתן הושלמה, הן ניתנות לאכלוס, פנויות מאדם וחפץ, וחופשיות משעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי של צד ג' למעט כאלה שמקורם בבעלים.

25.2. "השלמת הדירה החדשה" משמעותה כל אלה במצטבר: קבלת "טופס 4", חיבורו של הבניין החדש חיבור של קבע למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז, התקשורת והטלפון, השלמת בנית הדירה החדשה בהתאם לתכניות, למפרט ולהוראות הסכם זה, מתן אפשרות גישה סבירה ובטוחה לחולכי רגל ולכלי רכב, לרבות לתניות, וכשכל מערכות הבניין החדש פועלות לרבות מעלית אחת לפחות (כפוף לחתימות ועד הבניין על הסכם הפעלה עם חברת המעליות או חתימת הבעלים על הסכם הניהול (שאז חברת הניהול תבצע את ההתקשרות עם חברת המעליות).

25.3. החיבור הדירתי למים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, יהא בכפוף לחתימת הבעלים על הסכמי הספקה עם הגורמים המתאימים. עיכוב בחתימת הבעלים על הסכמים אלו מול גופי התשתית יתא צידוק לעיכוב מסירת החזקה על ידי היום לבעלים. עלויות החיבור יחולו על היום בכפוף לאמור בהסכם זה.

25.4. עד למסירת החזקה בדירה החדשה, אסור לבעלים להיכנס למקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה אלא בתיאום מראש עם היום.

25.5. עבודות פיתוח השטח הצמוד ו/או סביב הבנין, הכלולות במפרט, תוכלנה להימשך אף לאחר השלמת הדירה ולא יאוחר מ-12 (שנים עשר) חודשים מהשלמתה.

25.6. היום מתחייב להוציא תעודת גמר לפרויקט (טופס 5), ולפעול בקשר אליה בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

25.7. סיים היום את בניית כל אחת מהדירות החדשות לפי כל האמור והמפורט בסעיף 25 זה, יודיע לבעלים על מועד המסירה שיהיה לאחר 30 יום לפחות ממועד ההודעה, ובעלים, או מי שימונה על ידיו בכתב, חייב להגיע לדירת הבעלים במועד המסירה ולקבל את החזקה בדירת הבעלים לידיו, והכול בכפוף להוראות סעיף 18.2 לעיל.

25.8. לא הגיעו הבעלים במועד האמור, יודיע היום בכתב לבעלים על מועד חלופי בהתראה של 14 ימים (להלן: "המועד החלופי") ואם הבעלים לא יתייצבו למועד החלופי הרי שיראו את הדירה החדשה, לצרכי הסכם זה, כאילו נמסרה במועד החלופי (להלן: "מסירה חלופית"). במקרה של מסירה חלופית כאמור ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 25.10 להלן יישא הבעלים בכל הפסד או נזק שיגרם בשל סירובו או איחורו של הבעלים לקבל את החזקה בדירה החדשה.

25.9. נמסרה הדירה החדשה במסירה חלופית לא יהיה רשאי הבעלים לתפוס בה חזקה בפועל ו/או לעשות בה כל שימוש אלא אם השלים את הליך מסירת החזקה כאמור לעיל ומילא את כל המוטל עליו לפי חוזה זה.

25.10. עד למועד המסירה בפועל (או מסירה חלופית כאמור לעיל) יהיה היזם חייב בתשלום שכר הדירה לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה וממועד זה לא יהיה חייב היזם בתשלום שכר דירה עבור הדירה החלופית ויהיה פטור מתשלום כל מס, היטל ו/או ארנונה החל על בעלים או מחזיק של דירה בקשר לדירה החדשה וכן לא יהיה חייב בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה אם יהיה כזה אלא ביחס לתאריך המסירה האמור בסעיף 25.7.

25.11. במעמד מסירת הדירה ייערך ע"י הצדדים פרוטוקול (להלן "פרוטוקול"), ובו יצוין מצב הדירה החדשה וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות חוזה זה לבין האופן בו נבנתה הדירה. היזם יציין בפרוטוקול כל הערה שיעיר הבעלים וכל דבר שידרוש תיקון. הפרוטוקול יחתם ע"י הצדדים. חתימת הבעלים על הפרוטוקול מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה ליזם. הבעלים יהיה רשאי להביא עימו למועד המסירה כל יועץ לפי בחירתו ובכלל זה את המפקח מטעם הבעלים.

25.12. היזם יהיה רשאי להסתייג, מכל הערה שיכלול הבעלים בפרוטוקול הנ"ל, וזאת מבלי שהדבר יחשב כראיה לנכונותה או אי נכונותה של אותה הערה ו/או החסתיגות.

25.13. היזם יתקן את הליקויים, הפגמים ואי ההתאמות שיצוינו בפרוטוקול המסירה, תוך 180 יום מיום המסירה, למעט ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה אשר יתוקנו באופן מיידי. למטרת מסירת הדירה לבעלים תחשב הדירה כמושלמת והבעלים יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה ליקויים, או יוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר בדירה. אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בשאלת האם הדירה ראויה למגורים לצורך מסירתה לבעלים כאמור, יכריע בכך המהנדס המכריע.

25.14. תבעלים מתחייבים שלא לתפוס חזקה בדירה החדשה ולא לעשות בה כל שימוש מכל מין וסוג שהוא, עד למסירתה לידיהם ועד למילוי כל התחייבויותיהם אשר עליהם לבצע לפני וכתנאי למסירה.

25.15. הבעלים מתחייבים מפורשות כלפי היזם שלא לבצע בדירה החדשה כל פעולת בניה הטעונה היתר בניה או שיש בה בכדי לשנות את אופן רישום הדירה, אף אם ניתן היתר כאמור, וזאת עד לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ורישום הדירה החדשה ע"ש הבעלים. אין באמור בכדי לחוות הרשאה להכר את החוק לאחר רישום הדירה החדשה בשם הבעלים.

26. תיקוני בדק ואחריות

26.1. אחריות היזם כלפי הבעלים לגבי הדירה החדשה לרבות לגבי תיקון פגמים ליקויים הנובעים מעבודות הבניה וההתאמה בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, ולכל דין.

26.2. אין באמור בחוזה זה לפגוע בזכויות הבעלים על פי כל דין, לרבות על פי חוק המכר דירות, כך שתיקון פגמים, ליקויים וקלקולים שבוצעו ע"י היזם בתקופת הבדק לא יפטור את היזם מאחריותו עפ"י הדין.

26.3. הבעלים מתחייבים בתקופות הבדק והאחריות, כהגדרתן בחוק המכר, להתקשר, בעצמם ו/או ביחד עם בעלי הדירות האחרות בבניין, ו/או לגרום לכך שנציגות הבית או חברת הניהול לפי הענין, תתקשר עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או עם כל גורם אחזקה אחר בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה וחשרות של המתקנים והמערכות המשותפים. הבעלים מתחייבים למלא אחר

הגדל דוידאה יורטלים בע"מ
ח.פ. 51-575541

חוראות התפעול של הספקים ונותני השרות ולשלם את כל התשלומים בגין האחזקה והשרות ולמלא אחר כל חוראות הספקים כאמור.

26.4. הבעלים מתחייבים לאפשר לזום, או לכל מי מטעמו, להיכנס בתאום מראש לדירה החדשה ו/או לכל חלק בבנין החדש שיוקם לשם ביצוע בדיקות וכדי לבצע תיקונים וכן לבצע מתוך הדירה החדשה תיקונים שידרשו בדירות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף ו/או בפרויקט. הזום ישיב את הדירה החדשה והבנין לקדמותם לאחר ביצוע התיקונים.

26.5. הזום רשאי לדחות ביצוע תיקונים שאינם דחופים כך שיבוצעו בכל הדירות שבבנין ברצף אחד במועד שיקבע על ידי הזום ע"פ שיקול דעתו הבלעדי. פגמים שתיקונם אינו סובל דחיית יתקונו ללא דחיית.

26.6. בכפוף לחוראות חוק המכר דירות, יוכל הזום להמציא לבעלים כתבי התחייבות מקבלי משנה ו/או מהקבלן המבצע שהועסקו בבניית הדירה ו/או הבנין, או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים ו/או עבודה, בהם יקבלו על עצמם הנ"ל אחריות ישירה כלפי הבעלים לגבי העבודות או המתקנים, המערכות המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו.

26.7. המציא הזום לבעלים כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הבעלים לפנות בכתב תחילה ישירות לקבלי המשנה או לספקים בכל דרישה בקשר לביצוע התיקונים ולהעביר העתק פנייתם לזום. אין באמור כדי לגרוע מאחריות הזום ע"פ דין כלפי הבעלים בכל מקרה, ולרבות במקרה בו הקבלן המבצע, קבלן המשנה ו/או הספק, לפי העניין, לא ימלאו אחר התחייבותם בכתבי התחייבות / תעודות האחריות.

26.8. בוצעו שינויים או תוספות ע"י הבעלים או מי מטעמם בדירה, או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הבעלים כאמור לעיל (להלן - "התוספות"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר חוראות חוזה זה, לא יהיה הזום אחראי לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה החדשה הנובעים מהתוספות, והבעלים יחיו מנועים מלטעון כל טענה כלפי הזום בקשר לכך.

26.9. מבלי לפגוע באמור מוסכם בזאת מפורשות כי הזום לא יהיה אחראי לאי התאמות שיתגלו, אם יתגלו, בעבודות הפיתוח או במערכות ומתקנים שמטבעם דורשים תחזוקה שוטפת ו/או אשר לגביהם ניתנה לבעלים הודעה כי הם דורשים תחזוקה שוטפת כמפורט בסעיף 26.3 לעיל וזו לא בוצעה כנדרש מכל סיבה שהיא ובכלל זה עקב אי תשלום תשלומים הנדרשים לגורמי התחזוקה.

26.10. חוראות סעיף 26 זה יחולו בשינויים המחויבים גם על ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות ברכוש המשותף. תקופות הבדק והאחריות לענין הרכוש המשותף תחלנה לאחר מסירת הדירה הראשונה בבנין החדש.

26.11. הזום יהיה זכאי לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו תיעשה אך ורק לחברת הניהול אשר תבחר לנהל את הבנין וזאת לאור היקף הרכוש המשותף וחמתקנים המשותפים בפרויקט. הזום רשאי לקבוע עוד כי חלף מסירה לחברת הניהול תימסר החזקה ברכוש המשותף לנציגות הבית המשותף.

26.12. מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל תחשב כמסירתו לכלל בעלי הרכוש המשותף לכל דבר ועניין.

27. רישום הבית המשותף

27.1. לאחר תחילת העבודות והריסת הבניינים הקיימים, יהא הזום רשאי לפעול לביטול צו רישום הבית המשותף.

ה. א. כ

R

1

2

מזל דומקד ורשלים ב"מ
ח.פ. 51-575541

27.2. בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הבעלים כמפורט בחוזה זה ומבלי לגרוע מחוראות חוק המכר דירות ומהוראות כל דין מתחייב היזם לרשום בלשכת רישום המקרקעין את הבניין החדש כבית משותף, ולייחד את הדירות החדשות לבעלים – כל אחד לפי דירתו החדשה.

27.3. אי רישום במועדים האמורים מסיבות שאינן תלויות ביזם לא יהווה הפרה של חוזה זה, ובלבד שעשה היזם כל שביכולתו כדי לבצע את הרישום במועד הקבוע בדין.

27.4. הבעלים מצהירים כי ידוע לו כי ביצוע שינויים הטעונים היתר, אף אם יתקבל היתר לביצועם, עלול לגרום לעיכוב משמעותי בביצוע פעולות הרישום כאמור, ולפיכך: [1] הבעלים מתחייב שלא לבצע כל שינוי כאמור; [2] הבעלים ישפו ויפצו את היזם מיד עם דרישה ראשונה בגין כל נזק שייגרם לו ואשר לא יתקן במועד על-ידי הבעלים המזיק או המעוול, לרבות ביחס להיעדר היכולת לקיום התחייבותיו לרוכשי הדירות ממנו.

27.5. זכויות הבעלים בדירה החדשה על הצמדותיה ירשמו לזכותם בלשכת רישום המקרקעין, כיחידה נפרדת ועצמאית, כאשר הדירה משותרת מכל שעבוד או עיקול, פרט לשעבודים שיוטלו עליה בשל חובות הבעלים (לרבות המשכנתא) ופרט לזיקות הנאה שהיזם רשאי לרושמן לגבי הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו כמפורט בסעיפים 27.6 ו-27.7 לחלן והכל בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הבעלים כמפורט בחוזה זה. קיומו של שעבוד לטובת הגורם המממן לא ייחשב כהפרת התחייבות זו ובלבד שכאמור יימסר לבעלים מכתב החרגה מלא, סופי ובלתי מסוייג ביחס לדירה החדשה.

27.6. הבעלים מסכימים לכך שהיזם ירשום בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה כמשמעותן בחוק המקרקעין, לזכות המקרקעין ו/או לחובת המקרקעין, וכן הערות לרבות הערת אזהרה על המקרקעין ו/או על הבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף, ככל שיידרש הדבר ולפי שיקול דעתו הבלעדי וזאת בין היתר לחבטת זכויות מעבר להולכי רגל, לנוסעים ברכב וכן זכויות חניה, ולהבטחת השימוש של מתקנים בשטחי הפרויקט וכל מערכת ומבנה שנועדו לשימוש בעלי זכויות לרבות בעלי דירות אחרות או מגרשים סמוכים או חברת החשמל או רכבת ישראל או כל צד ג' אחר, לפי שיקול דעת היזם, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים לשימוש והנאה סבירים ביחידה, וכן בגישה לדירה החדשה.

27.7. היזם רשאי לייחד לפי שיקול דעתו הבלעדי שטחים מהפרויקט לשבילים, שטחי חניה, גגות, גינות, ציבורי, גינות, חצרות, ממקיים, חדרי טרנספורמציה, חדרי מיתוג, חדרי מונים, שילוט וכן למערכות מכל מין וסוג שהוא הדרושות לצרכי הפרויקט לרבות מערכות תאורה, הסקה, מיזוג אוויר, מערכות חשמל, גז, אינסטלציה, ניקוז, ותקשורת. הבעלים מסכימים כי תרשמה זיקות הנאה ו/או הערות אזהרה להבטחת זכויות השימוש במתקנים האמורים ללא צורך בהסכמה נוספת מצדם ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים לשימוש והנאה סבירים בדירה החדשה וכן בגישה לדירה החדשה ובכפוף להוראות חוק המקרקעין.

27.8. היזם רשאי להוציא לפי שיקול דעתו הבלעדי ממסגרת הרכוש המשותף, חלקים בלתי בנויים של הקרקע, שטחי חניה, שבילים, שטחי גינה, חניות, גגות, עליות גג, גגות המשמשים מרפסות של דירות, חללים, מחסנים, מרתפים, מעברים, מבואות לרבות שטחי קרקע בבניין, שטחי גינה וחצר, זכויות בניה, וכן כל חלק אחר שאינו הדירה החדשה וכל מתקן או מערכת אחרים לא יהיו חלק מהרכוש המשותף והיזם רשאי לרשום כדירה נפרדת, או כיחידות נפרדות בבית משותף או להצמידם לדירות אחרות או ליחידות בבית משותף או ליעדם לשימושים אחרים - הכל כפי שהיזם ימצא לנכון על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים על פי חוזה זה, וכדי לפגוע בשימוש ובגישה

לדירה החדשה. אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לקבוע בכל עת כי השטחים המפורטים לעיל, או כל חלק מהם, יהיו חלק מהרכוש המשותף.

27.9. היזם רשאי לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף ולכלול בו הוראות שיבטיחו להנחת דעתו את קיום הוראות חוזה זה וכן הוראות בדבר השימוש ברכוש המשותף ובדבר הוצאות אחזקתו וניהולו וזאת ללא כל תנאי וללא כל הגבלה, ובלבד ששיעור ההשתתפות של הבעלים ברכוש המשותף יהיה עפ"י חלקו היחסי בכלל שטח הרצפה של הבית המשותף (ללא מרפסות והצמודות), הכל ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים לשימוש בדירה החדשה, וכן בגישה לדירה החדשה. בטרם רישום הפרויקט בבית משותף, יועבר עותק מן התקנון המוסכם לעיון ב"כ הבעלים.

27.10. התקנון המוסכם לבית המשותף ייערך ע"י ב"כ היזם ויכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

27.10.1. הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף (כמפורט לעיל) והצמדתם לדירות התמורה או לדירות היזם עפ"י העניין, בהתאם להוראות הסכם זה והמפרט הטכני;

27.10.2. הוראות לגבי השתתפות בעלי הדירות בהוצאות ניהול ושימוש הרכוש המשותף בהתאמה לשיעור ההשתתפות המפורט לעיל;

27.10.3. הוראה המתייחסת להצמדת זכויות הבניה, אופן מימושן ותיקון הבית המשותף לאחר מימושן. להסרת ספק היזם יהיה רשאי להצמיד זכויות בניה שלא נוצלו או זכויות בניה עתידיות לאחת או יותר מדירות התמורה או דירות היזם בבניין החדש לפי בחירתו;

27.10.4. הוראה המתייחסת לתיקון צו רישום הבית המשותף ללא צורך בהסכמת כל בעלי היחידות בבית המשותף, במקרה של שינויים שאינם נוגעים לכולם דוגמת העברת הצמדה בין יחידה ליחידה, וכדו';

27.10.5. הוראות האוסרות על בעלי היחידות לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירות ובחזיתות הדירות והחלונות (קירות חיצוניים, פתחים וחלונות) בלי הסכמה מראש ובכתב של רוב בעלי הדירות בבניין ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים עפ"י כל דין;

27.11. מסמכי הרישום יועברו לעיון ב"כ הבעלים לפני הגשתם ללשכת המפקח על רישום המקרקעין. ב"כ הבעלים יהא רשאי להעביר הערותיו למסמכים, ככל שאינם תואמים את הוראות הסכם זה, בתוך 30 יום מיום שקיבל את מסמכי הרישום. היעדר תגובה כמות כהסכמה.

27.12. גם לאחר מסירת הדירה החדשה לבעלים ורישום הבית המשותף ועד לרישום הדירה החדשה על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, רשאי היזם, ללא כל צורך בקבלת הסכמת הבעלים ומבלי שהבעלים יהיו רשאים להתנגד לכך, להגיש בקשות לשינוי רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי החלק של הדירה ברכוש המשותף, לרבות כתוצאה מחללת בנין, או בנינים נוספים במסגרת הבית המשותף וכן לחלק את הקרקע ו/או לאחדה ו/או לחלקה מחדש ו/או להפריש ממנה חלקים לצרכי ציבור, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים עפ"י חוזה זה.

27.13. הבעלים מתחייבים שלא ליזום או להצביע באסיפה כללית של בעלי הזכויות או בכל דרך אחרת עבור כל שינוי בתקנון או בהסכם שיתוף בניגוד לאמור בהסכם זה.

27.14. תוך 90 ימים ממועד דרישתו הראשונה של היזם, מתחייבים הבעלים לחמציא ליום כל אישור אחר הדרוש לרישום לרבות שטרי משכנתא וכן תעודות המעידות כי על היעדר חובות לרשויות המס ולרשות המקומית החלים בגין הדירה החדשה,

מזל דיוקנה ירושלים בע"מ
ח.מ. 51-5755413

והמאשרות, כי אין כל מניעה לרשום את הזכות בדירה על שם הבעלים. הבעלים מתחייבים, ככל שהדבר כרוך בחיובים של הבעלים במיסים ו/או בתשלומים כאמור, לשלם כל סכום לאלתר ועם פניה ראשונה בנושא, בכפוף לביצוע כל התשלומים המוטלים על היזם לפי הסכם זה, על ידי היזם.

27.15. הבעלים מתחייבים להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדו של ב"כ היזם וכן למלא את הדרישות המקובלות אצל הרשויות הרלוונטיות, לשם רישום הזכויות כאמור בפרק זה.

27.16. לא התייצבו הבעלים כאמור וכמפורט לעיל, לאחר תיאום מראש, או שלא קיימו את כל ההתחייבויות שהיה עליהם למלא עד לאותו מועד כאמור לעיל, ירשום ב"כ היזם את הדירה ע"ש הבעלים בהתאם לייפוי הכח ויהיה רשאי לחייב את הבעלים בכל הוצאה נוספת (לרבות שכ"ט עו"ד) שתגרום לו בשל כך, ולבעלים לא תהא טענה בשל כך.

28. אחריות

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן, בעצמו או באמצעות מי מטעמו:

28.1. לבצע את כל העבודות הנדרשות לשם מימוש הפרויקט תוך ציות לכל דין, ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות צווים או חוקי עזר, שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן לבצע כל הוראה מחייבת, שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבניה וכל הכרוך בה, וימלא אתר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום אותם מיסים, אגרות וכל תשלום אחר שעליו לשלם בהתאם להוראות הסכם זה ו/או על פי דין;

28.2. להבטיח, לרבות באמצעות קבלן הביצוע, קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירת שלומם של העובדים מטעמו ו/או של כל אדם אחר מטעמו שימצא במקרקעין ובסביבתם במהלך ביצוע העבודות, לרבות לפי פקודת הבטיחות בעבודת והתקנות והצווים שפורסמו על פיה, והוא מקבל על עצמו לנהוג על פיהם ולוקח על עצמו (לרבות באמצעות הקבלן המבצע) את האחריות על פי דין לכל תביעה שתוגש נגדו או נגד הבעלים עקב הפרתם של החוקים הנ"ל;

28.3. למנות מנהל עבודה מוסמך באתר הפרויקט;

28.4. היזם יחא אחראי על פי דין כלפי הבעלים, ו/או כלפי כל אדם, תאגיד ו/או רשות ו/או גוף אחר אשר יגישו תביעות נגד הבעלים ו/או מי מטעמם, לכל נזק מכל סוג שהוא שיגרם לאדם, לגוף, או לרכוש, כתוצאה מפעולותיו ו/או מחדליו של היזם ו/או הקבלן המבצע ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או מי מהפועלים בשמו ו/או מטעמו ו/או המתקשרים עמו לצורך ביצוע עבודות כלשהן בפרויקט, כתוצאה ו/או תוך כדי ו/או עקב ביצוע העבודות ו/או במסגרתן לרבות בגין הפרת תנאי פוליסת הביטוח, שנעשו על ידי היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו ואשר הוא אחראי להם על פי הדין;

28.5. היזם יחא חייב לשפות ולפצות באופן מלא את הבעלים ביחס לכל דרישה, תביעה או הליכים משפטיים בגין אותן פגיעות, אובדן, חסרון כס, הפסד או נזק להם היזם אחראי על פי הסכם זה כולל הוצאות משפט, נזק בגין סעדי ביניים וכיוצא ב. התשלום יבוצע על ידי היזם במועד שבו יחויבו הבעלים בהחלטה או בפסק דין חלוט עפ"י החלטת רשות שיפוטית מוסמכת, וכן בכל מקרה של זרישת תשלום מרשות מוסמכת כגון קנס ו/או כל חיוב אחר.

29. שיפוי

29.1. כל צד להסכם זה (להלן בסעיף זה: "הצד המשפח") יהיה חייב לשפות את הצד השני (להלן בסעיף זה: "הצד המשלם") בגין כל סכום ו/או הוצאה אותם יוציא הצד המשלם במקום הצד המשפח ובלבד שיתמלאו כל אלה במצטבר:

29.1.1. שהצד המשלם יודיע לצד המשפה בכתב על קיומה של דרישה לתשלום מיד לאחר שייודע לו עליה אלא שאם נודע לצד המשפה על הדרישה ממקור אחר, עצם אי מתן ההודעה לא יפטור את הצד המשפה מחובת התשלום;

29.1.2. הצד המשלם לא יודה בכל צורה שהיא בדרישה האמורה ולא יתפשר בקשר אליה, אלא בתיאום מראש ובכתב עם הצד המשפה;

29.1.3. הצד המשלם ישתף פעולה עם הצד המשפה בניהול ההגנה כנגד כל דרישה כאמור לרבות מתן עדות ובלבד שלא יישא בעלויות בקשר לכך;

29.1.4. הצד המשלם ייפה את כוחו של כל עו"ד לפי דרישת הצד המשפה לנהל הגנה בשמו.

29.2. התוראות סעיף 29.1 יחולו בכל מקום בו נזכרת חובת שיפוי בהתאם להסכם זה ו/או בהתאם לדין.

30. ביטוח

30.1. בסמוך לאחר שתתקבל החלטת הוועדה המקומית, המאשרת את הפרויקט, תמנה הנציגות יועץ ביטוח בהתאם לשיקול דעתה, אשר יעניק לבעלים שירותי ייעוץ לבחינת פוליסת חביטוח שתוצע במסגרת הפרויקט ויוודא כי הבעלים ירשמו כמוטבים בפוליסה. מוסכם כי יכול ויועץ חביטוח מטעם היוזם ישמש גם כיועץ מטעם הבעלים ובלבד ויאשר להם בכתב כי הוא שקל גם את האינטרסים שלהם בנסחו את מסמכי הביטוח.

30.2. מבלי לגרוע מאחריות היוזם על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, מתחייב היוזם לבצע ולקיים על חשבונו את הביטוחים המפורטים כדרוש וכנחוץ לפרויקט בהיקף זה.

30.3. יועץ חביטוח יהיה רשאי לדרוש עריכת ביטוחים בגין חבות המוצר ואחריות מקצועית.

30.4. מבלי לגרוע מאחריות היוזם מוסכם, כי ככל שישתנו נסיבות בפרויקט בעטיין תשתנה החשיפה של בעלי היחידות נשוא פוליסות הביטוח ו/או תתבטל, יהיה היוזם רשאי לשנות את כל התוראות הרלוונטיות בפוליסות הביטוח ו/או לצמצם את הפוליסה ו/או את תחולתה - הכל לפי אישור ו/או דרישת יועץ הביטוח.

30.5. בכל מקרה של מחלוקת בין היוזם לבין יועץ הביטוח ימונה בורר שיבחר ע"י יו"ר לשכת סוכני הביטוח אשר יכריע בדבר נוסח הנספחים האמורים. הכרעת הבורר תהא סופית ומחייבת. בשכרו של הבורר יישא היוזם. היוזם לא יתיר רשאי לעכב את תחילת ביצוע הפרויקט עד להכרעה כאמור וככל שיהיה צורך בכך יפעל עד להכרעת הבורר על פי הוראות יועץ הביטוח.

31. מכירת יחידות היוזם

31.1. היוזם יתיר רשאי למכור לצדדים שלישיים ("רוכשי היוזם") את יחידות היוזם הצפויות להיבנות בקומות המיועדות לבעלים. היוזם יתיר רשאי לעשות כן אף בחוזה מכר מותנה גם בטרם התקבל היתר בניה לבנייתן אך לא לפני שנבחרו דירות התמורה לבעלים (לרבות שדרוג/שנמוך) או בכפוף למתן אפשרות לבחירה זו על-פי הסכם זה.

31.2. ידוע לבעלים כי הגורם מממן ידרוש מהיוזם, כאחד התנאים לקבלת המימון לפרויקט, למכור דירות במכירה מוקדמת (pre-sale) ולפיכך הם נותנים את הסכמתם לכך ובכפוף לכך שעד למועד זה נבחרו כלל דירות התמורה.

מגדל דיוקנה ויזמים בע"מ
ח.ב. 51-575541-1

31.3. בחוזי הרכישה של רוכשי היזם יופיעו כל התוראות שלהלן, אשר תיקבענה כהוראות לטובת צדדי ג' - הם הבעלים:

31.3.1. כי רוכשי היזם מצהירים כי ידוע להם והם מסכימים שאין ולא תהא כל יריבות בין הבעלים לבין רוכשי היזם (למעט ענייני הבית המשותף ותקנון הבית המשותף, ושאיין לבעלים כל התחייבות משפטית ו/או אחריות כלפיהם להשלים את בניית דירות היזם וכן שאין לבעלים אחריות כלפי רוכשי היזם לפי חוק המכר דירות);

31.3.2. כי לא תהיה להם כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, נגד הבעלים בקשר עם העבודות ו/או הפרויקט ו/או תוזה הרכישה מחיזם, וכל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, ו/או בקשר עם העבודות ו/או הפרויקט ו/או תוזה הרכישה שתהא להם, תופנה ליזם בלבד;

31.3.3. רוכשי היזם יתחייבו בחוזה הרכישה ויחתמו על יפוי כח אשר יאפשר ליזם לרשום את הבית המשותף על פי דין ובין היתר כאמור בסעיף 27 להסכם זה;

31.3.4. בהסכם הרכישה יופיעו כל התנאים האמורים בהסכם זה בדבר רישום הבית המשותף כאמור בסעיף 27 לעיל.

32. השמאי המוסכם

32.1. השמאי המוסכם שנבחר לייצג בפרויקט זה הנו משרד השמאים ציון חי-באדי בע"מ אשר נבחר ע"י הבעלים והסדיר את תנאי התקשרותו וחקקף שכרו עם היזם.

32.2. בכל מקרה שבו השמאי לא יוכל למלא את תפקידו יבחר שמאי כאמור מטה.

בתוך 14 ימים ממועד דרישת היזם בכתב, נציגות הדיירים תעביר ליזם רשימה של ארבעה שמאים המקובלים על בנקים בישראל לצורך עריכת 'דוחות' אפס', מתוכם יבחר היזם שמאי אחד תוך שבעה ימים, והצדדים יפנו לאותו שמאי במשותף. ככל שבתוך אותם 14 ימים הנציגות לא תמסור רשימת שמאים כאמור, היזם יחא רשאי להעביר לנציגות רשימה כאמור מטעמו, מתוכה הנציגות תבחר תוך 7 ימים, שמאי אחד. לא בחר מי מהצדדים שמאי במועדים שנקבעו לעיל, ייקבע השמאי על ידי היזם.

32.3. הכרעת השמאי תהא סופית, ולא יהא ניתן לערער עליה.

32.4. שכר טרחת השמאי: ההתנהלות מול השמאי תהא משותפת וכך נאמנותו ואחריותו המקצועית שתהיה כלפי שני הצדדים, כך שהשמאי יתנהל מול היזם והבעלים באופן דומה, אך שכר טרחתו של השמאי ישולם במלואו על ידי היזם כנגד חשבונית מס שתוצא לפקודת היזם.

33. העברת זכויות

33.1. בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, היזם יהיה זכאי להעביר את זכויותיו ו/או את חובותיו בקשר לפרויקט, ובכלל זאת לפי ההסכם, לכל אדם או גוף משפטי זולתו, בתנאי שכל זכויות הבעלים על פי הסכם זה יישמרו במלואן, ולא תיפגענה.

33.2. למען הסר ספק, היזם יהיה רשאי להתקשר בהסכם עם קבלן מבצע לביצוע הפרויקט, לרבות אם במסגרתה יוקצו לקבלן המבצע זכויות בפרויקט או במקרקעין (עסקת קומבינציה) או שבין היזם לקבלן המבצע יתקיימו יחסי שיתוף מכל סוג בקשר לפרויקט, וכן התקשרות עם קבלני משנה, שעבוד זכויות היזם לגורם המממן ו/או מכירת דירות היזם, אך מובהר בכל מקרה שהיזם יישאר אחראי כלפי הבעלים לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

- 33.3. הבעלים יחיו רשאים להעביר את זכויותיהם בדירה הנוכחית ובמקרקעין למי מטעמם או במקומם (להלן בסעיף זה: "הנעבר") בכל עת, ובלבד שהנעבר יחתום על הסכם זה ועל כל נספחיו, על חשבונם ובאחריותם של הבעלים או הנעבר, וכן ימציא את כל יתר המסמכים הנדרשים לידי ב"כ היזם, ובכפוף לסעיף 33.9 להלן.
- 33.4. במידה והעברת הזכויות מהבעלים לנעבר כאמור תפגע בתוקף הפטורים ממס (לדוגמא, אך לא רק, בשל העברת הזכויות לא יחול הפטור ממס הקבוע בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין), הבעלים (ו/או הנעבר, ככל ויהיה סיכום ביניהם על אחריות הנעבר), ישאו בתבות המס העודפת שתיווצר בגין העברת הזכויות מעבר לתבות המס שהיתה קיימת אלמלא ביצוע ההעברה, וזאת בשלב ראשון בשיעור שיקבע יועץ המיסוי מטעם היזם, בכתב בצירוף החישוב הרלוונטי, ובהמשך לפי המס שייקבע בפועל.
- 33.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 33.4 הבעלים הוא שישא בהטל השבחה בגין העברת זכויות כאמור, ככל שיחול.
- 33.6. בוטל
- 33.7. לאחר המצאת ערבויות לפי סעיף 19 כל העברת זכויות תהייה כפופה להסכמת הבנק המלווה. היזם יסכים להסבת כל הבטחונו שהנפיק ו/או ינפיק הבנק המלווה לבעלים ו/או לב"כ הדיירים, למתן תחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי שילווה כספים לבעלים ו/או לנעבר כאמור בסעיף 22 בשינויים המתחייבים
- 33.8. במידה והבעלים יבקשו להעביר את זכויותיהם בדירה הנוכחית לאחר הפקת ערבויות חוק המכר, יסכים היזם להסבת ערבות חוק המכר לטובת הנעבר ו/או המוסד הפיננסי שילווה כספים לנעבר לצורך מימון הרכישה מהבעלים ובלבד שנתקבל לכך אישור מהגורם המממן. בעלות התסבת, ככל שחול עלות כזו, יישאו הבעלים.
- 33.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יפעל היזם לפי נוהל 'חברה משכנת' ובכלל זה יהיה רשאי להתנות את העברת הזכויות בכל אלה:
- 33.9.1. הנעבר יבוא בנעלי הבעלים לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם זה ויחתום על הסכם בנוסח זה על כל נספחיו לרבות ובמיוחד יפויי הכת, וימסרם לידי היזם כשהם מאומתים ע"י עו"ד כדין;
- 33.9.2. הבעלים והנעבר יחתמו על מסמכי העברה שינוסחו בידי ב"כ היזם בתיאום עם ב"כ הבעלים וישלמו ליזם דמי טיפול בסכום הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תשי"ס-1999.
- 33.9.3. הבעלים והנעבר יציגו וימסרו ליזם את העתקי כל המסמכים הנדרשים (כגון העתק החסכם ביניהם, אישורי מיסים, אישור עירייה (כולל בגין היטל השבחה ולרבות בגין התכנית החדשה) וכיוצא"ב);
- 33.9.4. הבעלים והנעבר ישאו בכל המיסים והתשלומים הנובעים מהתקשרות ביניהם, וימציאו ליזם אסמכתאות על תשלומם בפועל;
- 33.9.5. לאחר התקשרות עם בנק מלווה כל העברה כאמור לרבות כל הסבת ערבות, תהיה כפופה לאישור הגורם המממן, ותנאיו.
- 33.10. מובהר כי זכויות הבעלים המוכר בדירה הנוכחית לא תירשמה על שם הנעבר אלא תירשם לטובתו הערת אזהרה בלבד - אלא בהסכמת היזם לפי שיקול דעתו הבלעדי. לאחר שעבוד הזכויות לטובת הגורם המממן לא יבוצע כל רישום בלשכת רישום המקרקעין לטובת הנעבר, וזכויותיו תהיינה מוגנות באמצעות ערבות חוק

מחל דיוקנה ורשום בע"מ
ח.ב. 51-575411

34.1. היום יהיה רשאי להתקשר עם חברת ניהול שתנהל את חבניין החדש בהתאם למקובל בבניינים דוגמת חבניין החדש ובתמורה כפי שיהיה מקובל בשוק בהתקשרויות מסוג זה באותו מועד. נוסח הסכם הניהול יימסר לצגיגות ולבניי חבילים בסמוך לאחר סיכום בין היום לבין חברת הניהול על נוסח ההסכם.

34.2. הבעלים מסכימים מראש לחתום על הסכם עם חברת ניהול הנבחרת לא יאוחר ממועד מסירת התזוקה בדירה החדשה וכתנאי לכך, כפי שיוסכם בין היזם לבין חברת הניהול.

34.3. התקופה הראשונית לתוקפו של חוזה הניהול עם חברת הניהול לא תעלה על התקופה הקבועה בסעיף 6א(ג) חוק המכר דירות.

34.4. הסכם הניהול יכלול תניה לפיה בעלי רוב חזירות בבניין, יכולים להביא להחלפת חברת הניהול, וזאת בהתאם להחלטה שהתקבלה כדין בהתאם להוראות חוק המקרקעין, מכל סיבה (אך בכל מקרה לא טרם 12 חודשים מתחילת מתן שירותי הניהול אלא במקרה הפרה יסודית מצד חברת הניהול).

35.1. חלף המועד להתקיימות איזה מהתנאים המתלים ואלה לא התקיימו, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לבטל הסכם זה במסירת הודעה חתומה בכתב, החלטה על ביטול כאמור מצד הבעלים תהיה בהחלטת רוב של 66% לפחות מכלל הבעלים או של 80% מכלל הבעלים שחתמו על ההסכם עד אותו המועד.

35.2. הודיע צד על ביטול ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה, הצדדים יחתמו על מסמכי ביטול, לרבות הסכם ביטול (ככל שנדרש) וכן על הצהרה מתאימה לרשויות המס בדבר ביטול התקשרותם על פי הסכם זה ועל מסמכי ביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות היזם על זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, הכל כפי שיוצרו עות'ד ו/או ב"כ הבעלים.

35.3. במקרה של ביטול החסכם, ממתיים הבעלים לזים את הזכות לקבל החזר כספים שיגיעו לבעלים מחרשויות ובלבד שאלה שולמו ע"י הזים בקשר עם הליכי התכנון נשוא הסכם זה, ובלבד שעקב ההמתאה ומימושה לא תושת על הבעלים חבות ו/או תשלום כלשהו. לצורך מימוש התחייבות הבעלים כאמור לעיל, מסכימים הבעלים כי יעשה שימוש ביווי הכת המצורפים לחסכם זה, גם לאחר ביטול החסכם.

35.4. במקרה של ביטול מחמת אי התקיימות התנאים המתלים כאמור או עקב ביטול ההסכם על ידי חיוס בהתאם לתנאים המפסיקים הקבועים בסעיף 7.1 לעיל, ובמשך 36 חודשים אשר תחילתם במועד תביטול, תהא ליוס זכות סירוב ראשונה לכל פרויקט במקרקעיו.

36.1 למען הסר ספק, הפרה של מי מהבעלים שחתם על החסכם לא תיחשב להפרה של יתר הבעלים כך שהתחייבויות יחיד תבעלים הינן לחוד. ככל שיהיה בהפרה כאמור כדי לעכב את ביצוע חיובי הזים ו/או לחביא להתארכות מועדים (לרבות מועדים שנועדו לקיום תנאים מתלים) לפי הסכם זה, יוארכו המועדים הקצובים בהסכם זה בהתאם להפרה ולהסרתה, ובלבד שהזים יפעל כנגד אותו בעל זכויות מפר לשם הסרת העיכוב, לרבות בשם יתר הבעלים.

36.2. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מזכותו של היום לתבוע כל סעד על פי כל דין ו/או הסכם מאת כל יחיד בעלים שיפר את תוצאות החסכם.

36.3. עיכוב בביצוע איזו מהוראות הסכם זה על ידי מי מהצדדים, עקב סיבות של כח עליון ו/או עקב חתנהלות הצד השני ו/או עקב סיבות אחרות שאינן בשליטת הצדדים, לא יהווה הפרה ולא ייחשב איחור, ותמועדים לביצוע הסכם זה יידחו בהתאמת למשך העיכוב שנגרם, ובלבד שהצד המבקש להסתמך על טענה כאמור נקט באמצעים סבירים כדי לצמצם או למנוע את העיכוב ככל האפשר ומסר למשנהו הודעה בכתב על עילת העיכוב בסמוך למועד התרחשותה.

36.4. לאחר חתימת הסכם הליווי או בחירת הדירות (המוקדם מביניהם), שום הפרה של הסכם זה, לא תזכה את הדיירים בסעד של ביטול ההסכם, אלא בסעד של פיצוי כספי ובחתימתם על הסכם זה הם מאשרים כי לדעתם בכל מקרה כאמור סעד כספי הוא סעד ראוי בכל נסיבות של הפרת הסכם זה.

36.5. במקרה של איחור במסירת הדירה החדשה העולה על 60 יום ביחס למועד המסירה, ישולם לבעלים פיצוי על פי האמור בסעיף 5א בתוק המכר דירות, בניכוי התשלומים עבור השכירות כאמור בסעיף 18 לעיל אשר ימשיכו להיות משולמים כסדרם. שווי דמי השכירות לדירה הדומה לדירה החדשה לצורך חישוב הפיצוי, יקבע ע"י השמאי המוסכם (לעיל ולהלן: "הפיצוי בגין איחור במסירה"). הפיצוי בגין איחור במסירה יהיה סעד יחיד ובלעדי למשך 12 חודשים ולאחר מכן ייחשב האיחור כהפרה יסודית של ההסכם. ויזכה בפיצוי של כפל שכ"ד, מבלי לגרוע בהיות הדבר הפרה יסודית של ההסכם.

36.6. לאחר מתן התראה בכתב בת 14 יום מראש (ולמעט במקרים דחופים בהם ההתראה תהיה קצרה יותר ו/או ללא התראה כלל), חיוס יהיה רשאי לשלם במקום הבעלים כל תשלום החל עליהם בקשר עם העסקת ו/או הדירה הנוכחית או החדשה אשר אי תשלומו מעכב את ביצוע העסקה, ובמקרה כאמור יהיה על הבעלים להשיב ליזם את הסכום ששילם.

36.7. הבעלים יתנו הודעה בכתב ליזם ולב"כ היזם, 14 ימים מראש, קודם למימוש איזו מהבטוחות שניתנו להם לפי הסכם זה, או הודעה ארוכה יותר כמפורט בהסכם זה ביחס לכל בטוחה ובטוחה.

36.8. היה והבעלים לא ימלאו אחר התחייבות מהתחייבויותיהם בהסכם זה, יהיה היזם רשאי (אך לא חייב), לאחר מתן הודעה בכתב 14 ימים מראש לבעלים או לב"כ הבעלים לעשות כן במקומם ולשלם כל תשלום או חוב לשם קיום התחייבות כאמור. חיוס יהיה רשאי לגבות מתבעלים את ששילם כאמור לעיל, כאשר סכום החוב האמור יישא הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים בתוספת ריבית בשיעור של 0.5% לחודש החל ממועד התשלום החוב ועד להשבתו בפועל, בצירוף הפרשי ההצמדה והריבית כאמור, לידי חיוס. לא הושב סכום זה ליזם על ידי הבעלים, יהיה רשאי היזם לקזזו מתוך הכספים שעל היזם למסור לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, ובפרט דמי השכירות המוסכמים כהגדרתם בהסכם זה. במקרה שחוב הבעלים ליזם עלה על סך של 50,000 ₪ (חמישים אלף ₪), יהא רשאי היזם אף לעכב את מסירת החזקה לבעלים בדירה החדשה, עד לסילוק החוב המלא.

37. יישוב חילוקי דעות

היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בכל עניין הנוגע לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו, יחול האמור להלן:

37.1. חילוקי דעות בכל נושאי תכנון, בניה וקבלנות לפי חוזה זה ללא יוצא מהכלל, יובאו להכרעתו של אדריכל (או איש מקצוע אחר בתחום) מוסכם ("המהנדס המוסק"). תמהנדס המוסק לא ייחשב בורר, אולם הוא יחויב לנמק החלטתו ויהא כפוף לדין המחוקי בענייני תכנון ובניה וקבלנות בניה, וכן יחויב המהנדס המוסק לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים. החלטתו של

המהנדס הפוסק תינתן תוך 30 ימים ממועד פניית הצדדים אליו. החלטתו תהיה ניתנת לערעור בפני הבורר, כהגדרתו להלן, אשר יהיה חייב לנמק החלטתו ויהא כפוף לדין המחוזי. המהנדס הפוסק יפסוק גם מי מהצדדים ישא בכל העלויות של הליכי הבירור בפניו, לרבות הוצאות וכיו"ב.

37.2. חילוקי דעות בכל יתר העניינים, ללא יוצא מהכלל, הנוגעים לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או לחפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה, ו/או לכל הנובע ממנו, שאינם בסמכותם של המתכנן כאמור, יובאו להכרעתו של בורר מקצועי בעל ניסיון שיהיה מוסכם על ידי ב"כ הצדדים ובאין הסכמה ימונה על ידי יו"ר ועד מחוז ירושלים של לשכת עורכי הדין (להלן: "הבורר") כבורר דן יחיד, ובלבד שמדובר בעורך דין בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בתחום ההתחדשות העירונית.

37.3. הבוררות בפני הבורר וההליך בפני המהנדס הפוסק, לפי העניין, יתקיימו בירושלים.

37.4. מובהר כי המהנדס הפוסק לא יהא רשאי להוציא צווי ביניים. הבורר יהא רשאי ליתן צווי ביניים וסעדים זמניים אחרים אך לא צווי מניעה כנגד היזם, אשר יינתנו רק על-ידי בית המשפט אליו יהיו רשאים הצדדים לפנות לצורך הוצאת צווי מניעה. התוספת לא מקובלת.

37.5. הבורר יהיה כפוף לדין המחוזי ולדיני הראיות (אך לא לסדרי הדין). הבורר יהא חייב לנהל פרוטוקול דיונים, ולנמק את הכרעתו ולשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים.

37.6. על פסיקת הבורר יהיה ניתן לערער בהתאם לחוק הבוררות.

37.7. חתימה על הסכם זה, כמוה כחתימה על הסכם בוררות.

37.8. הבורר יפסוק גם מי מהצדדים ישא בכל העלויות של הליכי הבוררות, לרבות הוצאות וכיו"ב, וכן יהיה רשאי לתת צווי ביניים בעניין זה.

37.9. לאחר מסירת הדירות יבוטל מנגנון הבוררות לפי סעיף זה, ולצורך יישוב כל מחלוקות באם תהיינה, יפנו הצדדים לבית המשפט המוסמך בירושלים.

38. כללי

38.1. לא השתמש צד כלשהו בזכות מזכויותיו על פי ההסכם או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד, לא ייחשב הדבר כוויתור של אותו צד על הזכות האמורה.

38.2. כל התחייבויות יחיד הבעלים נשוא הסכם זה שקיומן דרוש לשם הוצאה לפועל של הפרויקט תחולנה כ"חייב לטובת צד שלישי" כמשמעותו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 כלפי כל יתר הבעלים וזאת אף אם חתמו הבעלים האחרים על חוזים נפרדים ובמועדים שונים. ולכן, ידוע ליחיד הבעלים כי גם יתר הבעלים יהיו רשאים לתבוע אותם בגין נזק שיגרם להם כתוצאה מכך שהם לא יקיימו את התחייבויותיהם על פי הסכם זה.

38.3. בכל מקרה בו לפי הסכם זה חלה על היזם חובה לשאת בשכרם של יועצים לבעלים ו/או בשכרם של בוררים, שמאים, פוסקים וכיוצא בזה (להלן: "היועצים"), מוסכם כי היועצים ינפיקו חשבוניות מס עבור מלוא הסכום שישולם להם ע"י היזם, לפקודת היזם.

38.4. בכל מקום בהסכם זה בו נמסרה לזם הזכות לשלם סכום כלשהו על חשבון הבעלים, הנדרש לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה, אזי לא יראו בהסכמת היזם לשלם כאמור כהטבה מפלה בין הבעלים. הבעלים נותנים בזה הסכמתם להעמדת תשלום כאמור על ידי היזם לכל מי מבין הבעלים, ומוותרים בזה על כל טענה או דרישה בגין אי שוויון בין הבעלים בגין האמור לעיל.

38.5. הסכם זה ממצה את כל התחייבות בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל התחייבות, הצהרה, מצג, הסכם, חבטחה או הסכמה בין הצדדים, אשר קדמו להסכם זה ולא נכללו בו, לרבות עלונים, דגמים ו/או איורים של הפרויקט שנערכו לצרכי המחשה בטרם הוצאת היתר בניית סופי לפרויקט ו/או חומר פרסומי אחר שהוחלפו בין הצדדים או מטעמם לפני ו/או לאחר חתימת הסכם זה.

38.6. לא יהיה תוקף לכל תיקון או שינוי מהוראות הסכם זה ללא שיערך בכתב ויחתם ע"י הצדדים.

38.7. הצדדים מתחייבים לנקוט כל פעולה, לחתום על כל מסמך ולנהוג בתום לב לצורך מילוי התחייבותיהם על-פי הסכם זה ולצורך מימושו של הפרויקט.

38.8. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 37 לעיל, לבתי המשפט המוסמכים באזור ירושלים תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל הקשור ונובע מהסכם זה.

38.9. כל הודעה כללית הנוגעת לכלל הבעלים (כדוגמת מועד עריכת כנסים ו/או אסיפות וכיו"ב), תימסר לבעלים באמצעות מסרון + דוא"ל, ולגבי הבעלים חמתגוררים בפועל בבניין- גם בתיבות הדואר שלהם ובלבד שהודעה מסוג זה לא תהיה כזו שתכלול תוכן תנוגע בזכויות או בחובות ולהיחשב ככזו שמתחילה את מרוץ המועדים לעניין הסכם זה. כל הודעה אחרת תישלח מצד למשנהו ע"י הכתובות המופיעות במבוא להסכם זה (או לכתובת אחרת עליה הודיע צד למשנהו בכתב) ותיחשב כאילו הגיעה בחלוף 5 ימים מיום שליחתה בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - ביום המסירה. הבעלים מתחייבים לעדכן את היום, ב"כ היום וב"כ הבעלים בדבר כתובתם למסירת הודעות לעניין חוזה זה, בדירה החלופית ו/או בכל כתובת כפי שיראו לנכון, וזאת בתוך 14 יום ממועד כל שינוי. עוד מוסכם כי גם מסירה לב"כ תבעלים תיחשב כמסירה ליחיד כל אחד מהבעלים וזאת תוך 4 ימים ממועד בו נמסרה החודעה כנדרש לב"כ הבעלים.

לראיה באו הצדדים על החתום:

תת	שם פרטי ושם משפחה	מס' זיהוי	חתימה	תאריך חתימה
19	דניאל אלון	332.28242		18.12.21
18	חמאת אלון	028148296		
21	נעם אלון	04825701		18.12.21
49	בני אלון	000674317		15.12.21
45	בני אלון	000674317		15.12.21
50	בני אלון	000674317		15.12.21
28	חמאת אלון	300606153		19.12.21
52	סמיר יחזקאל	053615605		3.2.22
59	דניאל אלון	056055536		3.2.22
52	חמאת אלון	600		

למ"מ
למ"מ
1/3

מנכ"ל דירקטוריון
ח.ב. 51-57-51

חתימת היזם
מגדל דוידקה ירושלים בע"מ
ח.פ. 51-5755411

מגדל דוידקה ירושלים בע"מ
ח.פ. 51-5755411

אימות חתימת היזם

כעורך דינה של _____ בע"מ ("החברה") חנני לאשר כי: (א) החברה קיימת על פי דין; (ב) על פי מסמכי היסוד של החברה היא רשאית לעשות את העסקה נשוא תווה זה; (ג) התקבלו בכל מוסדות החברה כל ההחלטות, האישורים וההסכמות הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות שלה להתקשרותה בחוזה זה; (ד) על החוזה חתם מורשה החתימה מטעם החברה, מר _____, חתימתו של מר _____ הנ"ל מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

ליאור זלטיין, עו"ד
מ.ר. 93929
קרית המדע 3 ירושלים
טל' 02-5667629
חתימה וחתימת עוה"ד

שם _____ תאריך 10.5.2023

אימות חתימת הבעלים
מגדל דוידקה ירושלים בע"מ
ח.פ. 51-5755411

אני הח"מ, עו"ד _____, מעיד/ה כי בתאריכים המצויינים לצד חתימתם התייצבו בפני הבעלים דלעיל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם.

חתימה וחתימת עוה"ד

שם

תאריך

מגדל דוידקה ירושלים בע"מ
ח.פ. 51-5755411

נספח 2

**תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות
הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום
8.4.19 ובהתאם להבהרה מיום
15.7.19**

עמ' 63

תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל

מיום 08.04.19 ובהתאם להבהרה מיום 15.07.19

(ההחלטה המלאה מצויה באתר האינטרנט של מנהל התכנון)

1. גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

בינוי:

- בכל תכנית תשאף הוועדה לשלב מעברים להולכי רגל בין ציר הרק"ל אל תוך השכונה בהתחשב במיקומו של המגרש ובאופן העמדת הבינוי. שילוב זה יעשה באמצעות הפקעה או איחוד וחלוקה, ובמקרים בהם הדבר לא אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש. זאת על מנת להגדיל את הנגישות מכיוון השכונה אל צירי הרק"ל ובדגש על מעברים הסמוכים לתחנות.
- ככל הנדרש יכללו המעברים שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת דרגנועים, מסועים וכו' וזאת על מנת להקל על נגישות הולכי הרגל מן השכונות ואל ציר הרק"ל ובדגש אל התחנות לאורכו.
- במתחמים בהם קיימים מעברים להולכי רגל כאמור, בייעוד ציבורי או בייעוד פרטי, הוועדה תשקול את שימור המעברים, הרחבתם וחיזוקם.
- מפת הרקע המצורפת למדיניות זו תכלול גם סימון של איתור מעברים חדשים מומלצים או מעברים קיימים בעלי חשיבות, וזאת בהתאם להערות המנהלים הקהילתיים.
- מבנים חדשים לאורך הציר יחויבו ביצירת כניסה להולכי רגל מכיוון ציר הרק"ל. תתאפשר הסדרת כניסות מכיוונים נוספים.

7. להבטחת איכות קומת הקרקע בתכנית ומפגש הבינוי עם הרחוב, תכלול כל תכנית נספח בינוי ובו פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע, ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר/תעסוקה/שטח ציבורי, ציון מפלסי חנויות בהתאמה למפלס הרחוב, מיקום הכניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.
8. במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם
 - 8.1. יותר קו בניין צדדי 0, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה שאלה מבוקש קו בניין צדדי 0.
 - 8.2. במגרשים בעלי תצורה מלבנית מובהקת (כדוגמת חלקות חקלאיות במקור), אשר רוחב החלקה מהצד האחד מצרני לציר הרק"ל ומהצד השני מצרני לרחוב בשכונה, תשקול הוועדה חלוקת הבינוי לשני מבנים, כאשר על המבנה הקרוב לשכונה תחול מגבלת הגובה בהתאם לתכנית האב של השכונה.
 - 8.3. בכל תכנית יבחן שילוב מרפסות פנימיות (היינו מרפסות מקורות שאינן בולטות מעבר למישור החזית) בחזית הפונה לרק"ל.
 - 8.4. במגרשים בהם מפלס המגרש בחלק האחורי נמוך ממפלס המגרש כלפי ציר הרק"ל ("מגרש יורד") ייוספו הקומות הנמוכות ממפלס הרק"ל לנפח הבינוי האפשרי בחלקה.
9. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם
 - 9.1. בכל תכנית שתוגש בהתאם למדיניות, תיבחן גם חלופה הכוללת בנייה מרקמית וכן חלופה המשלבת בניה מרקמית ובניה גבוהה, ככל שחלופות אלו אפשריות.
 - 9.2. גובה הבינוי יישקל גם בהתייחס למאפייני האוכלוסייה בשכונה.
 - 9.3. בתכנית הכוללת מספר מבנים, זכויות הבניה יחושבו מכלל שטח המגרש, ולא על בסיס חלוקת שטח התכנית למגרשים בהתאם למספר המבנים המוצעים בה.
 - 9.4. בכל תכנית תישקל חובת הקמת קומת/קומות מסד רחב לטובת יצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב, בדגש על שימושים מעורבים ושילוב שימושים ציבוריים ו/או מסחריים בקומות הראשונות. קביעת גובה וקווי הבניין של קומות המסד תיעשה על בסיס ראייה כוללת של הרחוב. מאפייני הבינוי של קומות המסד ייקבעו בכפוף לבחינת חזית רחוב וחתכי אורך ורוחב מקצה רחוב ועד קצהו וכן בהתייחס לחוו"ד מהנדס העיר / אדריכל העיר.
 - 9.5. בכל תכנית יישקל קו בנין 0 לכיוון הרק"ל במידה והשימוש הוא מסחרי או ציבורי.
 - 9.6. הוועדה תשקול הגדלת שטח קומה טיפוסית של בניינים מעל 18 קומות (כ-30 קומות) ככל שיוכח שניתן לממש את זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי תוך הגדלת שטח הקומה ומשיקולים של הגדלת מספר יח"ד בכל קומה. במבנים שאינם למגורים, תשקול הוועדה הגדלת שטח הקומה משיקולים של ישימות השימושים המבוקשים בשטח הקומה הנתון. הגדלת שטח הקומה כאמור תיבחן גם בהתייחס למופע האדריכלי המוצע של המבנה.
 - 9.7. ככל שתצורת הבינוי המוצעת במגרש תאפשר זאת הוועדה תשקול שילוב ארקדה בחזית הפונה לרק"ל וזאת לצורך יצירת מרחב מוצל ונוח אקלימית לאורך הרחוב. בהוראות

התכנית יקבעו הוראות להבטחת איכות חלל הארקדה על בסיס הנחיות מרחביות ותיאסר סגירתה בכל צורה ואופן.

9.8. במגרשים ברחוב בר לב ומגרשי מעונות האוניברסיטה העברית בהר הצופים המצויים בשולי תחום אגן העיר העתיקה בהתאם לסימון בתכנית מתאר 2000 תכלול תכנית מפורטת בחינה של ניצפות הבינוי.

קווי הבניין:

10. קו הבניין הקדמי כלפי ציר הרק"ל יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לצורך זה על חשבון מגרש המגורים יעשה הדבר באמצעות הפקעה או הוראות לאיחוד וחלוקה, וככל שהדבר אינו אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום מגרש המגורים בהתאם לשיקול דעת הוועדה.
11. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

שימושים:

12. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.
13. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.
14. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.
15. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
16. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
17. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
18. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.
19. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.

20. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל חנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
21. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
22. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.
23. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה משמעותית כאמור הנה אפשרית, ניתן יהיה לשלב בבינוי הפרשה מבונה במקום הפרשת קרקע לצרכי ציבור.
24. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, 25% לפחות משטחי הבנייה מעל לקרקע בכל מתחם (ולא בהכרח מכל בניין) יהיו עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות.
25. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם בתחום המע"ר, בשל חשיבות חיזוק המע"ר תשאף הוועדה לחלוקת השטחים בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה בחלוקה שעולה על 50% לטובת התעסוקה. כמו כן תינתן עדיפות לשטחי תעסוקה על פני סוגים אחרים של עירוב שימוש בהתאם לתכנית מתאר 2000. יחד עם זאת קובעת הוועדה כי כל תכנית תבחן לגופה.
26. זכויות הבניה /שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרבים לרבות שטחי מרפסות מקורות.
27. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

תחולה ומפת הרקע:

28. מטרת מדיניות זו היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה. לפיכך מדיניות זו מכוונת להריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם. עם זאת, תשקול הוועדה החלת המדיניות גם במקרים של הרחבות ותוספות למבנה בכפוף ליישום המדיניות בדבר שילוב חזית מסחרית/תעסוקה וצרכי ציבור במבנה, הרחבת מדרכה, יצירת מעברים לציר הרק"ל וכו' ובתוך התחשבות במצבו של המבנה הקיים ובשיקולים הנדסיים, אדריכליים, שימוריים וכו'.
29. תחולת המדיניות תהא במגרשים מצרניים לציר הרק"ל ובהתאם למפה המצורפת להחלטה זו כדלהלן (להלן "מפת הרקע"):
- 29.1. סימון בצבע ירוק בהיר - תכנית האב גוברת: בקטעים אלה לא תחול מדיניות הרק"ל אלא הוראות תכנית האב או המדיניות החלה על האזור.

- 29.2. סימון בצבע ורוד - מדיניות רק"ל נפחית: בקטעים אלה תחול המדיניות הנפחית עד 10 קומות. בשיקול דעת הוועדה יותר איחוד חלקות בקטעים אלה במקרים בהם צורת החלקות אינה מיטבית וזאת על מנת להסדיר תכנון מיטבי תוך שמירה על קצב בינוי התואם את קצב הבינוי בשכונה או ברחוב.
- 29.3. סימון בצבע אדום - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים: בקטעים אלה תחול מדיניות הרק"ל במלואה. יותר איחוד חלקות ליצירת מתחמים המתאימים לבניה גבוהה.
- 29.4. סימון בצבע ירוק כהה – מקטעים בהם נערכת בחינה תכנונית ואשר טרם נקבעה מדיניות ביחס להם.
30. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם במקרים בהם המגרש המיועד לפיתוח אינו מצרני לציר הרק"ל, כאשר בין המגרש ובין ציר הרק"ל קיים מגרש המיועד לייעוד ציבורי (כגון: שצ"פ, מוסדות ציבור, דרך, פיתוח נופי). ניתן לשקול אפשרות זו גם במתכונת של תכנית המציעה "הצרח" של מגרשים.
31. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם בהתייחס למגרשים שאינם מצרניים לציר הרק"ל בפינות רחובות וצמתים לאורך הרק"ל ולחילופין בכפוף ליצירת פתרונות הקשורים בהפרשה לצרכי ציבור, חניה, מעברים וחיבורים של הולכי רגל לשכונות. אפשרות זו תבחן באופן מיוחד במגרשים הסמוכים לתחנות הרק"ל.
32. מפת הרקע תעודכן כדלקמן:
- 32.1. המפה תכלול גם רחובות וציון שמות הרחובות וכן ציון קווי הרכס.
- 32.2.
- 32.3.
- 32.4. דרך חברון - על הדופן המזרחית של דרך חברון בתחום תכנית האב לשכונת ארנונה תחול מדיניות תכנית האב ארנונה המגדירה דופן זו להתחדשות עירונית יחד עם מדיניות רק"ל נפחית.
- 32.5. רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים. יובהר כי ביחס לקטע רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה עד רחוב הטורים, מאחר ומרבית קטעי הרחוב האמור מאופיינת בבינוי היסטורי, הדרך הראויה למימוש המדיניות בקטעים אלו לבחינת הוועדה תהיה באמצעות שמירה ככל הניתן על הבינוי הקיים והראוי לשימור במצבו הנוכחי, תוך מימוש הזכויות בבינוי מגדלי נקודתי בפינות רחובות או בעומק החלקה וכו'.
- 32.6. רחוב המלך ג'ורג' מצומת האיקסים ודרומה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.
- 32.7. עמק רפאים - לסמן התוואי המאושר של הרק"ל ולסמן כתכנית אב גוברת למעט המגרשים המצרניים לצומת עמק רפאים/אלעזר המודעי/פייר קניג.
- 32.8. דב יוסף - יש לעדכן למדיניות רק"ל נפחית בדופן הדרומית בקטע שבין צומת רחוב אל-תוחיד ועד לרחוב הרוזמרין.

- 32.9. פייר קניג – מצומת עמק רפאים ועד רחוב רבקה מדינות רק"ל נפחית+מגדלים. מעבר לזאת לפי מדיניות תכנית האב.
- 32.10. רחוב רבקה – גדה צפונית לפי מדיניות רק"ל+מגדלים, גדה דרומית לפי תכנית אב.
- 32.11. מתחם התחנה – לפי תכנית אב
- 32.12. כביש הברך עד לצומת אורנים - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.
- 32.13. קריית משה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים
- 32.14. אזה"ת גבעת שאול – תכנית אב גוברת
- 32.15. יש להסיר את סימון המדיניות מתוואי הדרך היורדת לעין כרם ומן החלק הנושק להר הרצל.

חניה:

33. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
34. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:
- 34.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.
- 34.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.
- 34.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.
- 34.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.
- 34.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימת חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.
- 34.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.
- 34.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.
- 34.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.

35. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן חניה.

שונות:

36. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודיים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).
37. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.
38. במגרשים הכוללים מבנה לשימור או עצים לשימור תשקול הוועדה חלופות בינוי שונות למימוש המדיניות.
39. כל תכנית מפורטת הכוללת בניה גבוהה תועבר להתייחסות הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון לעניין גובה הבנייה.
40. לאור השינוי במדיניות, הוועדה קובעת כי ניתן יהיה לשיקול גם תוספת זכויות במגרשים בהם אושרו תכניות לאחרונה וטרם קביעת המדיניות נשוא דיון זה.
41. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לערוך עדכון של הפרוגרמות השכונתיות לצרכי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד הצפויה מכוח מדיניות זו.
42. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לבחון דרכים לקידום מנגנון להבטחת תחזוקה נאותה של בניינים גבוהים בירושלים.
43. המדיניות המעודכנת בהתאם להחלטה זו ומפת הרקע לתחולת המדיניות יפורסמו באתר מנהל התכנון ובאתר עיריית ירושלים.
44. יובהר כי החלטה זו מחליפה את החלטתה הקודמת של הוועדה מתאריך 26.07.16 בדבר מדיניות הרק"ל

נספח 3

**העמודים הרלוונטיים מתוך תוכנית
מתאר לירושלים מס' 2000**

עמ' 70

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 2000
שם תוכנית: תכנית מתאר ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

תוכן עניינים

5	דברי הסבר
	1. זיהוי וסיווג התכנית
12	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
12	1.2 שטח התכנית
12	1.3 מהדורות
12	1.4 סיווג התכנית
12	1.5 מקום התכנית
13	1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
14	1.7 מסמכי התכנית
15	1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו
17	1.9 הגדרות בתכנית
	2. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה
20	2.1 מטרות התכנית
20	2.2 עיקרי הוראות התכנית
22	2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית
22	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
	4. ייעודי קרקע ושימושים
22	4.1 העיר העתיקה
23	4.2 אזור לתכנון מיוחד (העיר הקדומה שמדרום לעיר העתיקה)
23	4.3 מתחם לשימור / אתר לשימור (העיר ההיסטורית והשכונות ההיסטוריות)
25	4.4 מע"ר
26	4.5 אזור מגורים עירוני
31	4.6 אזור מגורים עירוני מוצע
33	4.7 תעסוקה
34	4.8 מגורים עירוני מוצע ותעסוקה
34	4.9 מלונאות
34	4.10 מגורים ותיירות
35	4.11 מסחר
35	4.12 תעשיה
35	4.13 תעשיה ושימושים מעורבים (תלפיות)
36	4.14 קריית משרדי הממשלה (קריית הלאום)
36	4.15 בניינים ומוסדות ציבור
36	4.16 מבנה לצרכי בריאות
36	4.17 ספורט ונופש
37	4.18 בית קברות
37	4.19 גן חיות
37	4.20 גן לאומי
37	4.21 יער
37	4.22 שמורת טבע
38	4.23 נחלים
38	4.24 שטח פתוח
38	4.25 פארק מטרופוליני
39	4.26 פארק רובעי/עירוני
40	4.27 שטח ציבורי פתוח
40	4.28 טיילת נוף
40	4.29 דרך מאושרת
41	4.30 דרך מוצעת
41	4.31 מסילת ברזל מאושרת
41	4.32 דרך נופית
42	4.33 מסוף תחבורה
42	4.34 שדה תעופה
42	4.35 מתקן הנדסי

43 4.36 שטח לתכנון עתידי (רמת הדסה)

44 5. טבלת זכויות והוראות בניה, מצב מוצע

6. הוראות כלליות	
47	6.1 כללי
47	6.2 יחס בין תכניות
47	6.3 תכנית מתאר שכונתית
48	6.4 הוראות להכנת תכנית מפורטת
52	6.5 הוראות להכנת תכניות מפורטות לדרכים
52	6.6 הוראות להכנת תכניות מפורטות לפארק מטרופוליני ופארק עירוני/רובעי
53	6.7 הוראות לתבנית הבניה
54	6.8 תבנית הבניה בעיר הקדומה ובאגן העיר העתיקה
55	6.9 חומרי גמר
55	6.10 מבני ציבור
56	6.11 חזית מסחרית
56	6.12 מתחמי תיירות
57	6.13 ציר תיירות
57	6.14 שדרה עירונית
57	6.15 אתר טבע עירוני
57	6.16 אתרי עתיקות
58	6.17 איכות סביבה
58	6.18 תשתיות ומתקנים הנדסיים
61	6.19 מתקנים בטחוניים

7. ביצוע התכנית	
63	7.1 שלבי ביצוע
63	7.2 מימוש התכנית

63 8. חתימות

נספח א': רשימת אתרי העתיקות המסומנים בנספח 3 - "שטחים פתוחים ותיירות" 64

נספח ב': רשימת אתרי טבע עירוני המסומנים בנספח 3 - "שטחים פתוחים ותיירות" 65

1. התכנית תבחן על פי התאמתה לסביבה הקרובה תוך מאמץ לשמור על קנה המידה ואופי הבינוי באזור.		
2. התכנית תכלול בין מסמכיה ונספחיה, בין השאר, את כל אלה:		
א. תיק קדם תיעוד לכל מבנה אשר נבנה עד שנת 1948 או לפי דרישתה של מתכנתת המחוז.		
ב. מסמך המציג את התאמת הבינוי המבוקש בתכנית לסביבה הקרובה, ולמרקם הבינוי המאפיין את האזור.		
ג. מסמך המציג את חתך הרחוב, ופריסת חזיתות מפנית רחוב אחת לשנייה, שתסמן בין היתר את המבנים שנקבעו לשימור, את הבניה המקורית ותוספות שהוספו לה.		
לא יינתן היתר בתחום "מתחם לשימור" או בסביבתו של "אתר לשימור" אלא לאחר שהתקבלה המלצה בכתב של "צוות מקצועי" שיקבע על ידי מהנדס העיר ויכלול את המהנדס או נציגו ואיש מקצוע אחד נוסף לפחות בעל ניסיון וידע בשימור, הקובעת כי ההיתר המבוקש תואם את הוראות התכנית וכי הוא עומד בתנאים שנקבעו בה להוצאת היתר. הצוות המקצועי יכול ויקבע כתנאי להיתר העסקתו של מפקח שיוודא כי הבנייה בפועל תואמת את ההיתר והוראות השימור.	צוות מקצועי מלווה / אדריכל מלווה	ג.
בתכנית כוללת עם הוראות לשימור לשכונת עין כרם יינתן דגש מיוחד לאופייה התיירותי של השכונה, וזאת בנוסף לכל האמור בסעיף 4.3.2 א' לעיל.	תכנית כוללת עם הוראות לשימור לשכונת עין כרם	ד.

4.4	שם ייעוד: מע"ר	
4.4.1	שימושים	
א.	בייעוד זה יותר כל שימוש למעט תעשייה לסוגיה.	
ב.	על אף האמור בסעיף 4.4.1 א' לעיל, בתאי השטח מס. 01-02 (מתחם הכניסה לעיר) לא יותר שימוש למגורים.	
4.4.2	הוראות	
א.	תמהיל שימושים	כל תכנית מפורטת תקבע את תמהיל השימושים בכל בניין בכפוף לאמור להלן:
		1. השימוש במפלס הרחוב יהיה למסחר בלבד.
		2. בבניינים חדשים שאינם תוספת על בניין קיים, לא יתאפשר שימוש

		למגורים ביותר מ- 50% משטחי הבניה המירביים בתכנית. 3. על אף האמור בסעיף קטן 2 לעיל ניתן לאפשר שימוש למגורים ביותר מ- 50% משטחי הבניה המירביים בתכנית, אם שטחי המגורים מיועדים כולם ליחידות דיור ששטחן המירבי לא עולה על 45 מ"ר.
ב.	נפח הבניה	נפח הבניה יקבע בתכנית מפורטת בכפוף לנושאים שהוסדרו בסעיף 5 בהוראות התכנית ובהוראות נספח 1.
ג.	הוראות בדבר מתחם לשימור	ההוראות בדבר מתחם לשימור האמורות בסעיף 4.3.2 יחולו על ייעוד זה, ככל שהוא נכלל במתחם לשימור, ובכפוף להוראות בדבר נפח בניה המפורטות בסעיף ב' לעיל.
ד.	מתחם הכניסה לעיר	לא תאושר תכנית למתחם הכניסה לעיר (תאי שטח מס' 01 ו- 02) אלא לאחר אישורה של תכנית כוללת למתחם כולו אשר תכלול הוראות בנוגע לתמהיל השימושים, גובה הבניה ונפח הבניה בכל מגרש ומגרש במתחם. תכנית כוללת יכול שתהיה תכנית סטטוטורית או תכנית אב שתאושר על ידי הועדה המחוזית.
ה.	מע"ר מזרח ומגרש הרוסים	על אף האמור בטבלת זכויות והוראות הבניה שבסעיף 5 ובנספח מס' 1 – תבנית הבניה, בתחומי תאי השטח מע"ר מזרח (מס' 10) ומגרש הרוסים (מס' 11) לא יעלה גובה הבניה על 6 קומות אלא בכפוף לאישור תכנית כוללת למתחם כולו.

4.5	שם ייעוד: אזור מגורים עירוני
4.5.1	שימושים
א. כללי	באזור מגורים עירוני מותרים כל השימושים המותרים על פי תכניות קודמות, אולם ניתן, בתכנית, לשנות את הייעודים הקיימים לייעודים אחרים, ככל שהשימושים המותרים מכוחם משתלבים בסביבתם, ובכפוף לאמור להלן: - לא יקבע ייעוד לתעשייה ובתי מלאכה לרכב לסוגיהם. - לא ישונה ייעודו של שטח ציבורי פתוח לייעוד המאפשר בינוי אלא בנסיבות מיוחדות.
ב. שימוש למשרדים	- שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, ייחשב כשימוש למגורים לצורך סעיף זה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים או בשל היקף גדול של קבלת קהל. - בתכנית מפורטת, באזור המיועד למגורים, לא ניתן להתיר שימוש למשרדים אלא במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, ולאחר שמוסד התכנון שוכנע כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה מסביבה שייעודה למגורים לסביבה המשמשת למשרדים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח / שם אתר	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה (כוללים %)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת	שרות מינימלי	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מרתח לכניסה הקובעת	קדמי	צידי - ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים				לפי התקנות			160-180			45%		4						
							200-240			45%		6						
מגורים		מינימום 1 דונם					280-320			45%		8						
מגרש לבניה גבוהה		מינימום 2.5 דונם					400-450			30%		18						
מע"ר	02 ,01						יקבע בתכנית כוללת			יקבע בתכנית כוללת		ייקבע בתכנית כוללת						
	04 ,03						יקבע בתכנית מפורטת			יקבע בתכנית מפורטת		24						

- ב. הנושאים המנויים בסעיף 62א(ג)(4)(ד) לחוק בהתבסס, בין השאר, על תכנון רחובות עירוניים תוך התייחסות לחתכי רחוב, עיצוב המרחב הציבורי וכדומה, תכנית חניה הכוללת איתור שטחים לחניונים ציבוריים ופתרונות חניה אחרים (במידת הצורך), נספח תחבורה הכולל בין היתר התייחסות לתחבורה ציבורית, הולכי רגל, רוכבי אופניים והקשרים בין אמצעי התחבורה השונים, ונספח תשתיות המתייחס לניקוז ומי נגר, ביוב, חשמל וכיוצא בזה.
- ג. זיהוי מוקדים מרכזיים וצירים ראשיים תוך התייחסות תכנונית ועיצובית למקומות אלה.
- ד. התייחסות לתמהיל גדלי דירות בשכונה בבניה החדשה, תוספת יחידות דיור על גגות והרחבות דיור ככל שישנן בשכונה.
- ה. התייחסות לשילוב בניה גבוהה בשכונה.
- ו. נספח היבטים סביבתיים הכולל התייחסות לאפשרות לבנייה ירוקה.
- ז. הוראות להכנת תכניות מפורטות ו/או להוצאת היתרי בניה, בהתאם לרמת הפירוט של התכנית השכונתית.
2. בתכנית המתייחסת לאזור שבו מסומן סימול "מרכז חיים" תכלול התוכנית התייחסות כאמור בסעיף 6.10(5) להלן.

6.4 הוראות להכנת תכניות מפורטות

1. מסמכי תכנית מפורטת

- לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת, הכוללת את כל אלה:
- א. בתשריט התכנית, בתשריט המצב המאושר, יוצגו ייעודי הקרקע בהתאם לתכניות קודמות. בנוסף, יוצג תשריט, בקנ"מ 1:15,000 המציג את ייעודי הקרקע על פי תכנית זו.
- ב. נספח בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ-1:500 אשר יכלול תכניות מפלס, חתכים וחזיתות, ויפרט, בין היתר, את התייחסות המבנה/ים לטופוגרפיה, השתלבות הבניה המוצעת במרקם הקיים, גבהי בניה, איכויות ארכיטקטוניות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר, עיצוב חזית חמישית, פתרונות גישה וחניה – ככל שלא מצורף נספח תנועה ותחבורה, ונושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון או מתכנת המחוז.
- ג. חוות דעת סביבתית ככל שנדרש על ידי מתכנת המחוז.
- ד. לתכנית מפורטת הכוללת תוספת בניה של לפחות 50 יחידות דיור, יצורף נספח תנועה ותחבורה שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, את הגישה למגרשים המיועדים לבניה, נפחי תנועה, פתרונות חניה בהתאם לתקן התקף באותה עת והתייחסות לתחבורה ציבורית ולנתיבי אופניים במידת הצורך.

- ה. תכנית הכוללת תא שטח אשר לגביו נקבע שימוש לגן בהיקף של עשרה דונם ומעלה תכלול גם נספח פיתוח מחייב לשטח הגן שיפרט, בין היתר, את פני הקרקע הקיימים והמתוכננים, פתרונות ביוב, ניקוז ומי נגר, מערכות השקיה, גינון, נטיעות, ריצוף, תשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל ותקשורת, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט חוץ וכיוצא ב.
- ו. על אף האמור לעיל תהיה רשאית מתכנתת המחוז, לדרוש הגשת נספח תנועה ותחבורה גם בתכניות הכוללות פחות מ- 50 יח"ד חדשות, או לצמצם ו/או לוותר על הדרישה לנספח תנועה ותחבורה ובלבד שיוצגו פתרונות גישה וחניה במסגרת נספח הבינוי.

2. תכנית להרחבה ניכרת

על הגשתה ואישורה של תכנית מפורטת להרחבה ניכרת יחולו ההוראות הבאות:

- א. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יבחן טרם הפקדתה חלופות בינוי שונות ליצירת מגוון צפיפויות מגורים ותמהיל יחידות דיור המותאמים לצרכי אוכלוסיה מגוונת בהווה ובעתיד. במסגרת זו תבחן אפשרות לקבוע כי 30% לפחות מיחידות הדיור תהיינה בגודל שלא יעלה על 85 מ"ר לשימושים עיקריים.
- ב. נספח התחבורה שצורף לתכנית על פי הוראת ס"ק 6.4 (1) יערך לאחר עריכת בחינת התכנות תחבורתית (בה"ת) ויכלול גם התייחסות למערכת התחבורה הציבורית ושילוב שבילי אופניים.
- ג. נספחי התכנית יכללו בנוסף על אלו הקבועים בסעיף 6.4 (1) גם את הנספחים הבאים: נספח פרוגרמטי המתייחס לצרכי הציבור הקיימים והנדרשים; נספח חברתי קהילתי, למעט מקום בו נספח כאמור נערך בתכנית מתארית לשכונה /מתחם בו ממוקמת התכנית.
- ד. הצגת התכנית תעשה בשילוב הדמיה ממוחשבת או מודל תלת מימדי על פי החלטת מתכנתת המחוז.
- ה. הוראות התכנית יתייחסו בין השאר לתחזוקת המבנים לאורך זמן ולביצוע ההכנות הדרושות לחיבור המבנים למערכת תקשורת המבוססת על סיבים אופטיים.
- ו. לא תאושר תכנית להרחבה ניכרת אלא לאחר שמוסד התכנון שמוסמך להפקידה בחן את האפשרות לשלב בה הוראות בדבר דיור בהישג יד.

3. תכנית לבניה גבוהה

- על הגשתה ואישורה של תכנית לבניה גבוהה יחולו ההוראות הבאות:
- א. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יבחן טרם הפקדתה את ההיבטים הבאים:
 - (1) חלופות למימוש של נפחי הבניה המוצעים בדרך של בניה שאינה בניה גבוהה, באמצעות מסמך חלופות שיוצג לפניו.

- (2) ניצפות הבניה המוצעת מנקודות תצפית שונות ובאמצעים שונים הכל על פי קביעת מתכנת המחוז.
- (3) השפעות רוח והצללה על בניינים סמוכים ועל המרחב הציבורי ואמצעים למזעור השפעות אלו, באמצעות חוות דעת מקצועית.
- (4) קיומו של מענה מספק לצרכי הציבור הנובעים מהתוספת המוצעת בתכנית וזאת באמצעות מסמך פרוגרמטי שיוצג בפניו.
- ב. לתכנית יצורפו הנספחים הקבועים בסעיף 6.4 (1) לעיל, המסמכים הקבועים בסעיף קטן (א) לעיל הנדרשים לבחינתה של התכנית, ומסמכים נוספים המיועדים לוודא מצוינות אדריכלית, התאמה לסביבה ושיפור התשתיות העירוניות כפי שתקבע מתכנת המחוז.
- ג. הוראות התכנית יקבעו בין השאר שלבי ביצוע אשר יבטיחו את מימושה המלא של התכנית.
- ד. גודל מגרש מינימלי לבניה גבוהה לא יפחת מ 2.5 דונם נטו.

4. בתי קברות

תכנית הכוללת ייעוד של בית קברות חדש תכלול, בין היתר, הוראות בדבר שלבי ביצוע המתננים את תחילת ביצוע הקבורה בפועל בפיתוח השירותים הדרושים לבית הקברות כגון: דרכי גישה, חניה ופיתוח השטח. כמו כן יידרש צירוף נספח פיתוח ועיצוב נופי המתייחס לסביבה.

5. חשמל

- א. תותר חציית מעברים של קווי חשמל או מעבר לאורכם של קווי מים, קווי ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת וכדומה, לאחר התייעצות עם חברת חשמל.
- ב. כל כבלי המתח הנמוך יהיו תת קרקעיים, לא תותר העברת כבלים על חזיתות מבנים.
- ג. רשתות תאורה תותקנה על עמודים ו/או אלמנטים מבונים בכבלול סמוי או תת קרקעי ובנפרד מרשת אספקת החשמל גם אם זו עילית.

6. ביוב

- א. תכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר התקנת מערכת ביוב תכלול בין הוראותיה הוראות שיבטיחו מניעת מטרדי ריחות ומטרדים, סביבתיים ותברואתיים.
- ב. תכנית כאמור תכלול בין הוראותיה הוראות שיבטיחו הפרדה בין ביוב סניטרי, ביוב תעשייתי וניקוז. הזרמה משותפת של מקורות ביוב שונים תותר רק לאחר שאותם שפכים טופלו במתקני קדם טיפול ובאישור נציג שר

הבריאות ונציג המשרד להגנת הסביבה בוועדה המחוזית או מי שהם יסמיכו לכך.

7. איכות סביבה

- א. תכנית מפורטת לבניית בניין חדש, לכל שימוש שהוא, תכלול בין הוראותיה את החובה להקצות בתחום התכנית שטח לאצירת אשפה בהיקף שיש בו כדי לאפשר הפרדה לשם מיחזור, לפחות לשני מרכיבים: יבש ורטוב.
- ב. תכנית מפורטת המאפשרת הקמתו של מבנה תעשייתי תכלול בין הוראותיה את החובה להקצות בתחום התכנית שטח להצבת מתקנים לקדם טיפול בשפכים, ככל שדרש זאת נציג שר הבריאות בוועדה המחוזית, וכן הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאכסון חומרים מסוכנים ולפינוי פסולת חומרים מסוכנים, פירים לגג לפינוי מזהמי אויר, אמצעים לטיפול במזהמי אויר ולמניעת רעש, במידת הנדרש.
- ג. תכנית מפורטת המאפשרת את הקמתו של חניון שבו 75 מקומות חניה ומעלה תכלול בין הוראותיה תנאים שיש בהם כדי להבטיח מניעת זיהום אויר ורעש מעבר לנדרש.
- ד. בתכנית מפורטת יקבע כי במבנה ייעשה שימוש, ככל הניתן, במקורות אנרגיה בלתי מתכלים ו/או שימוש בגז וחשמל בלבד, למעט במקרים מיוחדים ובכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר.
- ה. היתר בניה המוצא על פי תכנית מפורטת שאושרה מכוחה של תכנית זו, יכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:
 1. אמצעים למניעת חדירת גזי קרקע למיניהם, לרבות גז ראדון, לבנין.
 2. אמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות לעת הקמת הבניין.
 3. אמצעים שיבטיחו פינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מוסדר ובמידת האפשר גם מחזור של הפסולת לרבות פסולת אבנים, בין היתר באמצעות הטלת חובה להגשת תחשיב של כמות הפסולת ועודפי העפר שתעמוד לפינוי מאתר הבניה.
 4. אמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו-מכניות בבנין.
 5. אמצעים למניעת זיהום קרקע לרבות ממיכלי דלק קבועים וזמניים, מצוברים, מצנרות, מחדרי אכסון של חומרים מזהמים, פינוי קרקע מזוהמת וכדומה.
 6. מיקומם של מזגנים, חדרי הסקה, מיכלי דלק ושנאים.

נספח 4

**דוח מיקרו אקלים מיוולי 2022 כפי
שהוגש על ידי היזם**

עמ' 80



נספח 1 – דו"ח מיקרואקלים





מתחם הדודקה

ירושלים

דוח מיקרו אקלים



יולי 2022

כתיבה ועריכה: סיון גרופ





תקציר מנהלים

התוכנית המוצעת במרכז ירושלים – מתחם הדוידקה, היא חלק מהתחדשות עירונית בעיר. במסגרת התוכנית ייהרסו מבנים קיימים ויוקם מתחם בעל עירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ותחנת הרכבת הקלה.

המבנים המתוכננים יהיו בגבהים מדורגים, כאשר יהיו שני מגדלי מגורים בעלי 35 קומות ושני מבנים נמוכים יותר שישימשו לשאר הייעודים ויהיו בעלי 7 קומות.

הדוח מכיל בדיקת הצללות השוואתית הבוחנת את והשפעת התוכנית המוצעת ביחס לתוכנית המאושרת והשפעתה על הסביבה (קיימת ומאושרת). כמו כן, הדוח מכיל בדיקת רוחות במפלס הולכי הרגל במתחם.

ממצאי הדוח העיקריים:

הצללות

נבחנה מניפת ההצללות של התוכנית המוצעת בסביבתה הקרובה. מהבדיקה עולה שכ-10 מבנים אינם עומדים בקריטריונים לזכויות שמש לגגות, כאשר 6 מהם גם אינם עומדים בקריטריונים לזכויות שמש לחזיתות דרומיות. השצ"פ הנמצא בתחום מניפת הצל של התוכנית המוצעת עומד בדרישות ומקבל את מלוא זכויותיו לשמש חורפית.

רוחות

השטחים הנבדקים בתוכנית המוצעת הם עבור הולכי רגל לפעילויות שונות לשהות קצרה: כניסה לבניינים, מעבר בין המבנים ושהייה במתחם. האזור נבדק על פי הקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל.

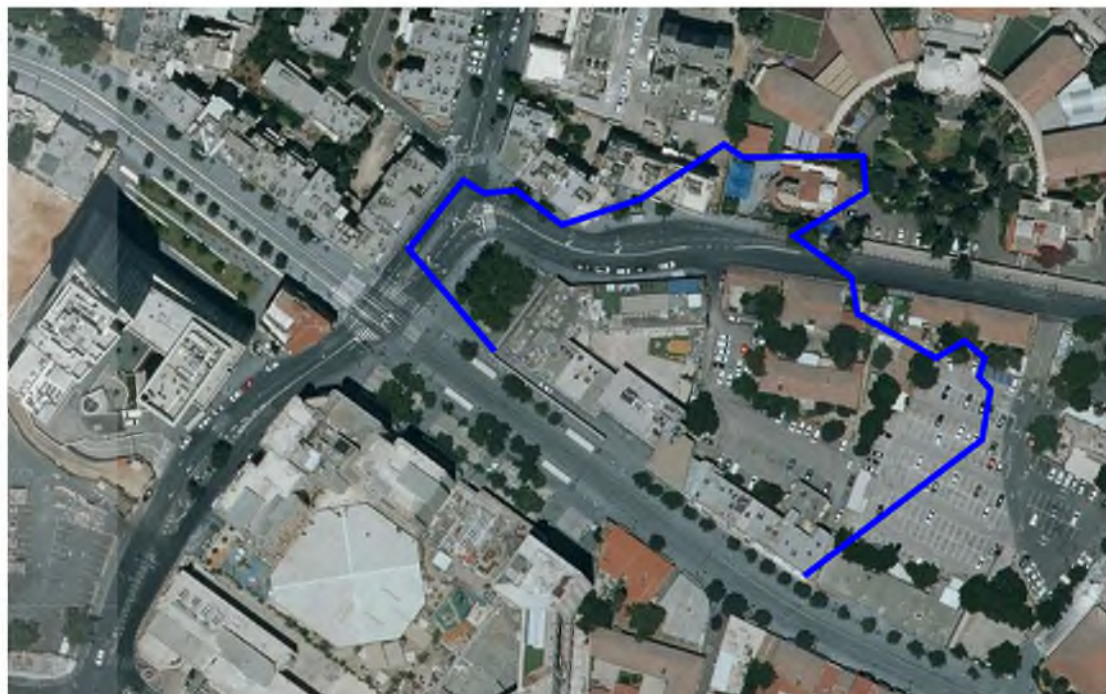
מתוצאות הבדיקות ניכר כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל עבור יעוד האזורים הנ"ל לשהות ממושכת ובמעבר הולכי הרגל בין המבנים.



ב. להלן בינוי קיים וחותרם צל (ביום הקצר בשנה 21.12 בין השעות 09:00-15:00) – מצב קיים:



חותם הצל של התוכנית המאושרת על גבי תצ"א:

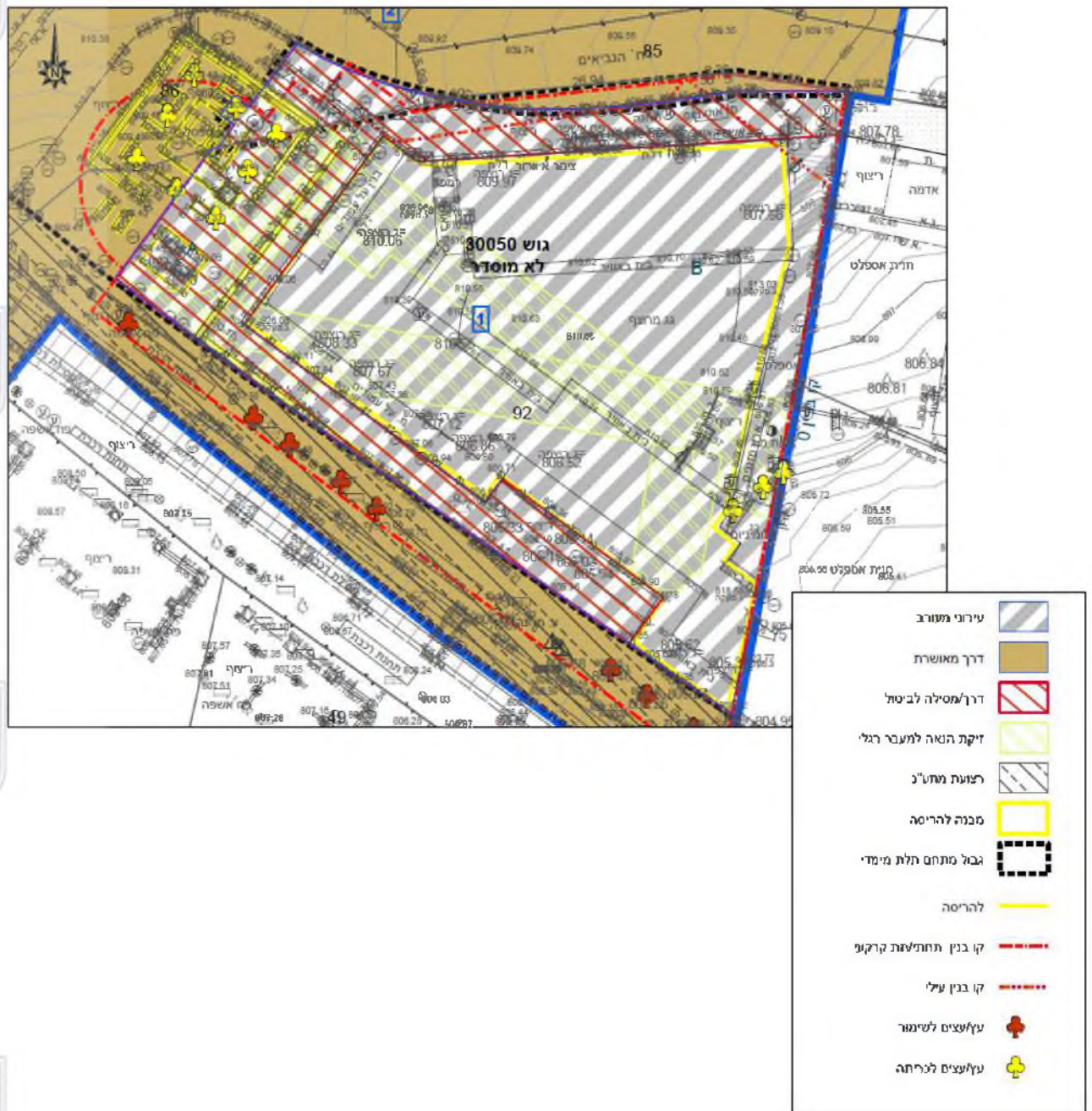




פרק ב' - תיאור התוכנית המוצעת

התוכנית מציעה התחדשות עירונית במרכז ירושלים. במסגרת התוכנית ייהרסו מבנים קיימים ויוקם מתחם בעל עירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ותחנת הרכבת הקלה. המבנים המתוכננים יהיו בגבהים מדורגים, כאשר יהיו שני מגדלי מגורים בעלי 35 קומות ושני מבנים נמוכים יותר שישמשו לשאר הייעודים ויהיו בעלי 7 קומות.

א. תרשים ייעודי קרקע מוצעים:





ב. להלן תוכנית בינוי, גבהים וחזות הצל (ביום הקצר בשנה 21.12 בין השעות 09:00-15:00) - מצב מוצע:

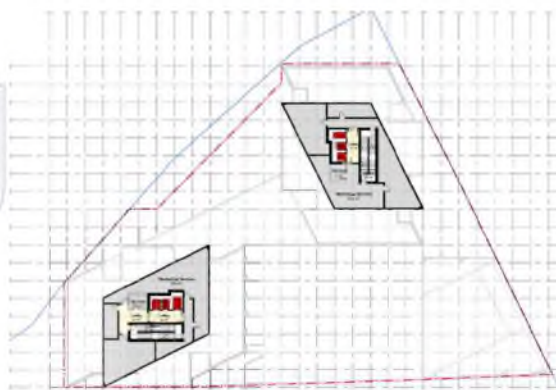
קומות מלון ומסחר



שרסע



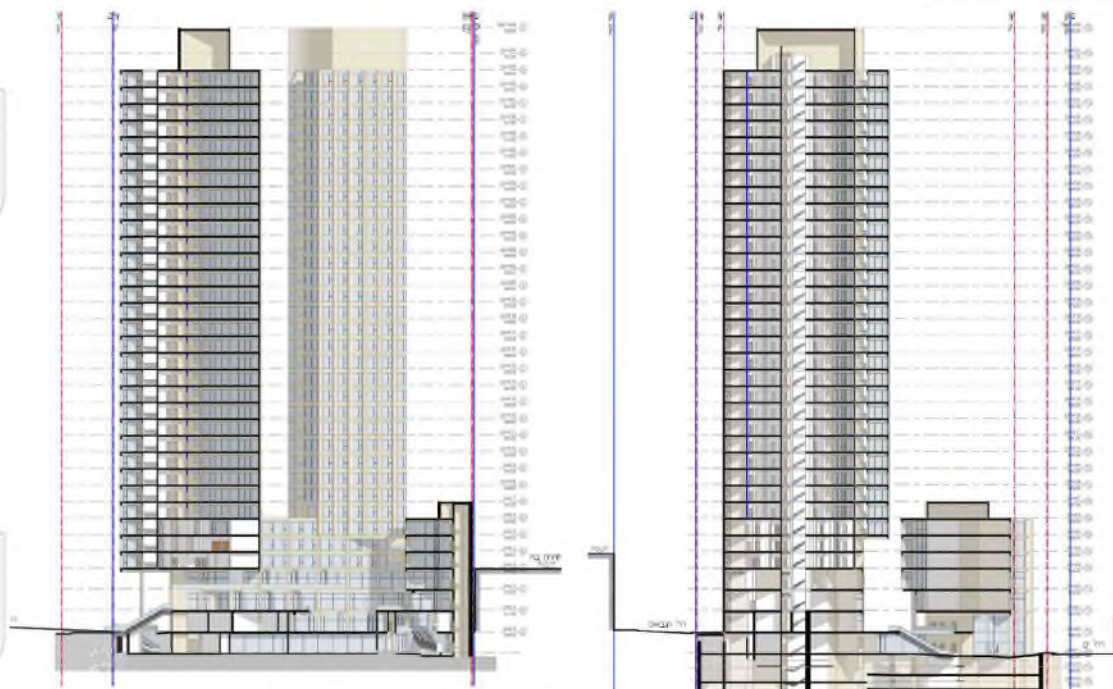
קומות גגות



קומות מגורים טיפוסית



חתכים עקרוניים:





חותם הצל של הבינוי המוצע:



ג. חותם הצל של התוכנית המוצעת על גבי תצ"א בתוספת חותם הצל של התוכנית הקיימת (בכחול):





פרק ג'- תיאור הצללת התוכנית על סביבתה

מתודולוגיה

על מנת לבדוק את השפעת הבינוי המוצע בתכנית במונחים של זכויות שמש של מבני מגורים ושימושי קרקע אחרים בסביבת התוכנית, נעשה שימוש במודל תלת ממדי ממוחשב בתוכנת Ecotect analysis 2011. התוכנה מיועדת לחישובי הצללות וקרירה על פי נקודות בדיקה נבחרות. בדיקה כמותית לשעות ההצללה נעשתה עפ"י הזנת נתונים למודל אשר בו ניתן להגדיר את תאריך ושעות הארה ואת השטח הנבדק.

הדו"ח **משווה בין מצב מאושר למצב מוצע** ובוחר את השפעת הצל מהבינוי המוצע על רמת החשיפה של בניינים בעלי שימושים רגישים הקיימים והמתוכננים בסביבה המידית לשמש חורפית, ואת רמת החשיפה של השטחים הפתוחים מסביב לפרויקט.

הבדיקה המוצגת בדוח זה נעשתה בשני שלבים: בדיקה גרפית ובדיקה כמותית.

בדיקה גרפית:

הבדיקה הגרפית מציגה את היטל הצל של המבנים בתכנית על סביבתם בעונת החורף (21 בדצמבר) בין השעות 09.00-15.00.

בדיקה כמותית:

הבדיקה הכמותית מציגה אחוזי **צל שעתיים** החזויים בעונת החורף עבור **גגות** המבנים, בסביבה שגודלם ופנייתם מאפשרת התקנת מתקני שימוש באנרגיה סולארית לחימום מים ו/או הפקת חשמל, של המבנים בסביבת התוכנית בתחום חותם הצל. בתוכנית המוצגת בדוח זה נמצאו בתי מגורים נמוכים, גן ילדים ומבנה ספרייה.

שימושים רגישים: מבני מגורים (דיר מיוחד, בתי אבות, דיר מוגן, מעונות סטודנטים וכו'), שצ"פ, שפ"פ, גינות משחקים, צירים ירוקים, מקבצי עצים ושדרות, חצרות וגגות של מבני חינוך/ציבור, מגרשי ספורט או כל שימוש אחר לפי שיקול דעת מנומק של מתכנן המחוז.



טבלה 1: לחלן השוואת ההצללה בין המצב המאושר למצב המוצע בעונת החורף ביום הקצר בשנה (21.12)
בין השעות 9:00-15:00:

שעות	בינוי קיים	בינוי מוצע
9:00		
10:00		
11:00		
12:00		



שעות	בינוי קיים	בינוי מוצע
13:00		
14:00		
15:00		





א. קביעת נקודות הבדיקה - סביבת התוכנית

להלן מניפת ההצללות של התוכנית המוצעת בסביבה המאושרת.

מניפות ההצללה מוצגות ביום הקצר בשנה 21.12, בין השעות 9:00-15:00 כנדרש:



ניתן לראות שמניפת הצל של הבינוי המוצע משפיעה על המבנים בסביבתה, כאשר כל מניפת הצללה מייצגת שעה אחת מתוך השעות הנדרשות לבדיקה ולכן ניתן להסיק שהמבנים שמוצלים לשעה אחת בלבד עומדים בקריטריונים המוצגים בהמשך ולא יידרשו בבדיקה פרטנית.

להלן בדיקה פרטנית על מנת לקבוע את המבנים הנדרשים בבדיקה פרטנית:



המבנים שע"פ המדרג נראה שמוצלים לפחות 4 שעות לפחות מ-50% משטח הגג ייבדקו בבדיקה השוואתית וימופו ע"פ כתובות, שימושים ורגישות בטבלה 2.



טבלה 2: פירוט הגבהים והשימושים של המבנים בתחום חותם הצל של הבינוי המוצע:

מס' מבנה בתרשים	כתובת	גובה מעל פני הים (מ')	גובה יחסי למפלס 0.00 (מ')	שימושים	הערות
1	הנביאים 84	810	12	מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
2	הנביאים 82	810	9	גן ילדים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
3	פינס	810	12	מלון פרימה פלאס	שימוש לא רגיש – לא נדרש
4	הנביאים 92 א'	810		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
5	פינס	810		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
6	אורנשטיין 11	810		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
7	פינס 27	810		חברה קדישא	שימוש לא רגיש – לא נדרש
8	פינס 8	810		תעסוקה	שימוש לא רגיש – לא נדרש
9	הנביאים 82	810		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
10	הנביאים 80 ה'	805		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
11	הנביאים 80 ה'	805		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
12	הנביאים 80 ד'	805		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
13	ילין דוד 19	810		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
14	ילין דוד 17	805		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
15	חגיז משה 20	805		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
16	חגיז משה 16	805		בית כנסת	שימוש לא רגיש – לא נדרש

מקורות מידע:

govmap.gov.il

• GIS ירושלים

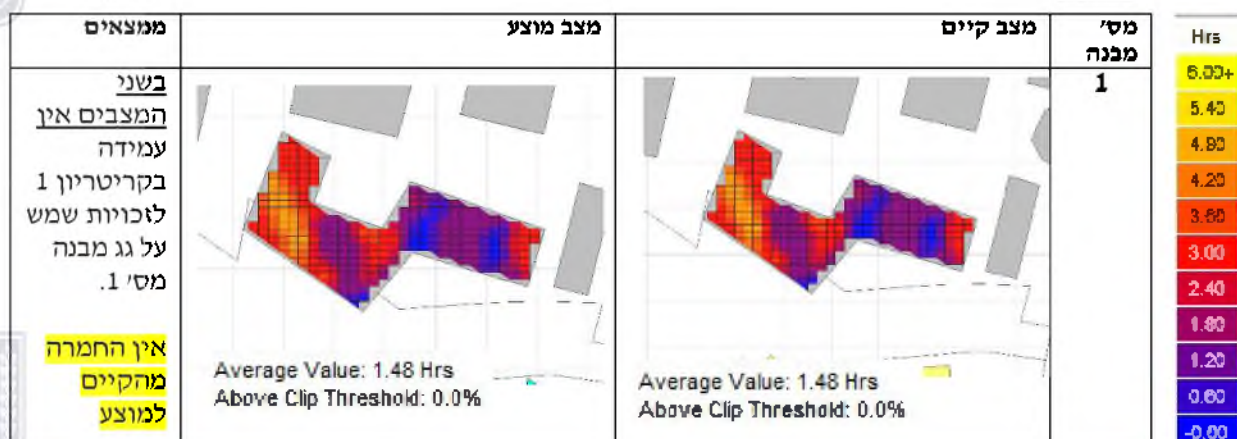
ב. חשיפת גגות:

12 גגות מבנים בסביבת התוכנית המוצעת מושפעים ממניפת ההצללה לפחות מ-4 שעות ופחות מ-50% משטח הגג הנבדק. להלן הקריטריונים לבחינת השפעת ההצללה ומתן זכויות שמש לגגות המבנים בסביבת התוכנית המוצעת ע"פ מסמך ההנחיות לבדיקות הצללה:

קריטריון 1: המבנה המוצע לא יפחית את זמן החשיפה לשמש של 50% משטח כל אחד מגגות הבניינים הסובבים אותו, בין השעות 09:00-15:00, אל מתחת לחשיפה של 4 שעות.

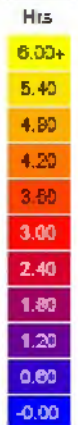
קריטריון 2: אם במצב הקיים לפני הקמת הבניין המתוכנן אין הבניינים הסובבים עומדים בקריטריון זה, הבניין המתוכנן לא יפחית את זמן החשיפה לשמש של גגות הבניינים הסובבים אותו ביותר מ-20% מזה שבמצב הקיים.

טבלה 3 – בדיקת גגות המבנים המושפעים ממניפת הצל של הבינוי המוצע, בהשוואה לבינוי המאושר:



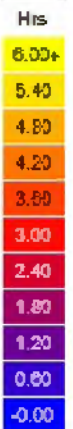


מס' מבנה	מצב קיים	מצב מוצע	ממצאים
2	Average Value: 5.00 Hrs Above Clip Threshold: 100.0%	Average Value: 1.97 Hrs Above Clip Threshold: 0.0%	בשני המצבים אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג מבנה מס' 2.
4	Average Value: 5.29 Hrs Above Clip Threshold: 100.0%	Average Value: 2.59 Hrs Above Clip Threshold: 0.0%	במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג מבנה מס' 4.
5	Average Value: 3.92 Hrs Above Clip Threshold: 64.1%	Average Value: 2.38 Hrs Above Clip Threshold: 0.0%	בשני המצבים אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג מבנה מס' 5.
6	Average Value: 5.00 Hrs Above Clip Threshold: 100.0%	Average Value: 3.00 Hrs Above Clip Threshold: 0.0%	במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג מבנה מס' 6.
9	Average Value: 5.05 Hrs Above Clip Threshold: 100.0%	Average Value: 3.22 Hrs Above Clip Threshold: 21.6%	במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג מבנה מס' 9.
10	Average Value: 6.00 Hrs Above Clip Threshold: 100.0%	Average Value: 2.97 Hrs Above Clip Threshold: 20.7%	במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג מבנה מס' 10.





מס' מבנה	מצב קיים	מצב מוצע	ממצאים
11	 Average Value: 5.65 Hrs Above Clip Threshold: 100.0%	 Average Value: 3.12 Hrs Above Clip Threshold: 20.6%	במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג מבנה מס' 11.
12	 Average Value: 6.00 Hrs Above Clip Threshold: 100.0%	 Average Value: 3.37 Hrs Above Clip Threshold: 36.7%	במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג מבנה מס' 12.
13	 Average Value: 4.42 Hrs Above Clip Threshold: 76.0%	 Average Value: 3.14 Hrs Above Clip Threshold: 16.0%	במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג מבנה מס' 13.
14	 Average Value: 4.82 Hrs Above Clip Threshold: 100.0%	 Average Value: 3.13 Hrs Above Clip Threshold: 17.9%	במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג מבנה מס' 14.
15	 Average Value: 4.15 Hrs Above Clip Threshold: 73.5%	 Average Value: 3.03 Hrs Above Clip Threshold: 47.1%	במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג מבנה מס' 15.



מהבדיקה הפרטנית עולה שכל המבנים הנבדקים אינם עומדים בקריטריון 1 למתן זכויות שמש לגגות. נבצע בדיקה ע"פ קריטריון 2 על מנת לבדוק את אחוז ההחמרה מהמצב הקיים למצב המוצע.

"מבנה מס' 1 מראה עמידה ברורה בקריטריון 2 ולכן עומד בדרישות ולא ייבדק."





טבלה 4 – בדיקה ע"פ קריטריון 2 לחשיפת שמש לגגות:

מבנה	הצללה (שעות)			הצללה (%)		
	מצב קיים	מצב מוצע	תוספת	מצב קיים	מצב מוצע	תוספת
2	1	4.03	3.03	16%	67%	51%
4	0.71	3.41	2.7	12%	57%	45%
5	2.08	3.62	1.54	34%	60%	26%
6	1	3	2	16%	50%	34%
9	0.95	2.78	1.83	16%	46%	30%
10	0	3.03	3.03	0%	50%	50%
11	0.35	2.88	2.53	6%	48%	42%
12	0	2.63	2.63	0%	44%	44%
13	1.58	2.86	1.28	26%	48%	22%
14	1.18	2.87	1.69	20%	48%	28%
15	1.85	2.97	1.12	31%	50%	19%

רק מבנה 15 עומד בקריטריון 2. סה"כ 10 אינם עומדים בקריטריונים לזכויות שמש לגגות.

ג. חשיפת חזיתות דרומיות



ניתן לראות שלא כל המבנים שמושפעים מהיטל ההצללה על גגות מושפעים גם בחזיתות הדרומיות. בנוסף, למבנה מס' 12 אין חזית דרומית ולכן אין צורך בבדיקה פרטנית.

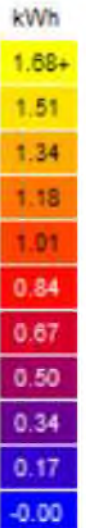


קריטריון 1 : חשיפה לשמש חורפית של חזיתות דרומיות על פי מסמך "מערכות פאסיביות לחימום ולקרור מבנים ומיקרו-אקלים עירוני", פרק 1 טבלה 1.1 המגדירה את מידת החשיפה הנדרשת בקו"ש למ"ר : בפרויקט זה החזיתות של הבניינים הן דרומיות ברמת צפיפות נמוכה, אזור אקלים ג', הדרישה היא 1.68 קו"ש למ"ר בין השעות 09:00-15:00.

קריטריון 2 : אם במצב הקיים לפני הקמת הבניין המתוכנן אין הבניינים הסובבים עומדים בקריטריון זה, הבניין המתוכנן לא יפחית את זמן החשיפה לשמש של חזיתות הבניינים הסובבים אותו ביותר מ-20% מזה שבמצב הקיים. נבדק בין השעות 09:00-15:00 עפ"י מסמך "מערכות פאסיביות לחימום ולקרור מבנים ומיקרו-אקלים עירוני", פרק 1 טבלה 1.1. (שעות החשיפה לשמש ושעות ההצללה מוצגים במספרים עשורניים).

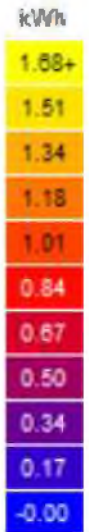
טבלה 5 – בדיקה פרטנית של מבנים המושפעים מהבינוי המוצע, בהשוואה למצב הקיים :

ממצאים	מצב מוצע	מצב קיים	מס' מבנה
במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על החזית הדרומית של מבנה מס' 1.	 Average Value: 0.41 kWh Average Value: 0.47 Hrs	 Average Value: 1.80 kWh Average Value: 3.75 Hrs	1
במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על החזית הדרומית של מבנה מס' 2.	 Average Value: 0.73 kWh Average Value: 1.30 Hrs	 Average Value: 2.02 kWh Average Value: 4.24 Hrs	2
במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על החזית הדרומית של מבנה מס' 4.	 Average Value: 1.02 kWh Average Value: 2.18 Hrs	 Average Value: 2.28 kWh Average Value: 5.16 Hrs	4
בשני המצבים אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על החזית הדרומית של מבנה מס' 5.	 Average Value: 0.53 kWh Average Value: 0.68 Hrs	 Average Value: 1.01 kWh Average Value: 1.80 Hrs	5





ממצאים	מצב מוצע	מצב קיים	מס' מבנה
במצב המוצע אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על החזית הדרומית של מבנה מס' 9.	 Average Value: 1.57 kWh Average Value: 3.20 Hrs	 Average Value: 2.29 kWh Average Value: 5.00 Hrs	9
בשני המצבים אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על החזית הדרומית של מבנה מס' 10.	 Average Value: 0.86 kWh Average Value: 1.52 Hrs	 Average Value: 1.38 kWh Average Value: 2.86 Hrs	10
בשני המצבים אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על החזית הדרומית של מבנה מס' 11.	 Average Value: 0.66 kWh Average Value: 1.20 Hrs	 Average Value: 1.13 kWh Average Value: 2.48 Hrs	11



מהבדיקה הפרטנית ניתן לראות שכל המבנים הנדרשים לבדיקה אינם עומדים בקריטריונים למתן זכויות שמש לחזיתות דרומיות. נבצע בדיקה ע"פ קריטריון 2 על מנת לבדוק את אחוז ההחמרה מהמצב הקיים למצב המוצע.

טבלה 6 – בדיקה פרטנית של מבנים המושפעים מהבינוי המוצע ביחס למצב המאושר ע"פ קריטריון 2:

מבנה	הצללה (שעות)			הצללה (%)		
	מצב קיים	מצב מוצע	תוספת	מצב קיים	מצב מוצע	תוספת
1	2.25	5.53	3.28	37%	92%	55%
2	1.76	4.70	2.94	29%	78%	49%
4	0.87	3.82	2.95	14%	63%	49%
5	4.20	5.32	1.12	70%	88%	18%
9	1	2.8	1.80	16%	46%	30%
10	3.14	4.48	1.34	52%	74%	22%
11	3.52	4.80	1.28	58%	80%	22%

רק מבנה 5 עומד בקריטריון 2. סה"כ 6 אינם עומדים בקריטריונים לזכויות שמש לחזיתות דרומיות.



ד. חשיפת שטחים ציבוריים פתוחים



ניתן לראות שהתוכנית המוצעת מצדה על שטחי פיתוח של בית ספר. אזור המוגדר באזור רגיש ויש לבדוק עמידה במתן זכויותיו לשמש בעונת החורף. להלן הקריטריונים לבדיקה:

קריטריון 1: הבניין המתוכנן ישאיר לפחות 30% מהשטחים הפתוחים המיועדים לרווחת המשתמשים הנמצאים בתחומי מניפת הצל שלו חשופים לשמש, לפחות 30% מהזמן בין השעות 09:00-15:00. לחלופין, כמות הקרינה הסולארית שתצטבר בו במשך היום הקצר בשנה תהיה גדולה מ-0.9 קוטי"ש למ"ר.

טבלה 7 – בדיקה פרטנית של שצ"פ המושפע מהבינוי המוצע ביחס למצב הקיים:

מס' שצ"פ	מצב קיים	מצב מוצע	ממצאים
א	Average Value: 4.84 Hrs Above Clip Threshold: 99.6%	Average Value: 4.48 Hrs Above Clip Threshold: 99.6%	בשני המצבים יש עמידה בקריטריון לזכויות שמש על השצ"פ הנבדק.

סיכום בדיקת הצללות

מהבדיקה הפרטנית עולה שכ-10 מבנים אינם עומדים בקריטריונים לזכויות שמש לגנות, כאשר 6 מהם גם אינם עומדים בקריטריונים לזכויות שמש לחזיתות דרומיות. השצ"פ הנמצא בתחום מניפת הצל של התוכנית המוצעת עומד בדרישות ומקבל את מלוא זכויותיו לשמש חורפית.



דוח רוחות

הקדמה

בדוח שלהלן נבחנת השפעת שכיחות ומהירות הרוחות בסביבת התוכנית המוצעת – מתחם דוידקה במרכז ירושלים. דוח זה הוכן על פי קריטריונים מקובלים לבדיקת רוחות. תכנון המבנים מתחשב במשטר הרוחות האופייני באתר לצורך הבטחת נוחות ובטיחות הולכי הרגל.

מתודולוגיה:

בדיקת הרוחות בוצעה באמצעות המודל התלת ממדי Outdoor Pedestrian Comfort תכנת UrbaWind של חברת Meteodyn. התוכנה מבוססת CFD- Computational Dynamics Fluid ומותאמת לבדיקת רוחות בתנאים אורבניים ובכל סביבה טבעית אחרת.

בחישוב נעשה שימוש במקדם $\alpha=3$ לחישוב GUST WIND

מודל ה- Outdoor Pedestrian Comfort פותר משוואות גראזיות, ומשוואות Navier-Stokes ומחשב שדה זרימת רוח הלוקח בחשבון: שימור מסה, מומנט, אנרגיה, טורבולנציה, טופוגרפיה, צורות המבנים ומכשולים שונים, חספוס פני הקרקע ומשתנים נוספים המשפיעים על זרימות רוח.

למודל הוכנסו בניינים המתוכננים בתב"ע המוצעת, מבנים קיימים בסביבת התוכנית וכן תנאי אקלים מקומיים.

המודל בחן את השפעת התוכנית המוצעת על הגברת הרוח הטבעית במקום. כאשר מעבר לרדיוס שמודל, הוגדר למודל רמת החיכוך עם הקרקע בכיוונים השונים. למשל הוגדר כי נמצא ים ממערב וסביבה עירונית נמצאת בשאר הכיוונים.

המודל בודק את שכיחות הרוח בעוצמות משתנות לפי קריטריונים מקובלים לבחינת עוצמת הרוח. נבדקו עוצמות רוח הנחשבות לא נוחות לאדם ועם עוצמות רוח הנחשבות לרוח מסוכנת.

השטח לחישוב:

השטח לחישוב הנו קופסה בצורת ריבוע. השטח מחושב באופן אוטומטי ע"י תכנת URBAWIND. השטח מחושב על פי הרדיוס של המודל התלת ממדי שהוכנס לתוכנה בתוספת שטח נוסף שברוב המקרים הנו 200 מ' (ברירת מחדל)

$$R_{calc} = R_{site} + R_{add}$$

R_{calc} - רדיוס השטח המחושב

R_{site} - רדיוס המודל

R_{add} - שטח נוסף המאפשר למודל לחשב זרימה של רוח הנכנסת למודל החישובי, לרוב מוגדר כ 200 מ'

נוספים

תנאי גבולות השטח לחישוב boundary condition:

מכל הכיוונים הוגדרו תנאי גבול של "אזור בנוי בצפיפות גבוהה"



1. קריטריון הבדיקה

קריטריון הנוחות מחולק לשתי רמות עיקריות, על פי קריטריון הנוחות של פורח שהגדיר וסיווג את עצמות הרוח לתחושת האדם.

* **עוצמת רוח לא נוחה** - רוח בעוצמות 6-9 מ/ש (מטר לשנייה). בעוצמות אלו תורגש אי נעימות הרוח תרים עבר ותעיף ניירות ושער.

* **עוצמת רוח לא בטיחותית** - רוח בעוצמות 15-20 מ/ש. בעוצמות אלו חפצים מועפים ממקומם, כמעט לא ניתן ללכת נגד הרוח וההליכה עם הרוח אינה יציבה.

פרק זה יציג את השפעת התוכנית המוצעת על הגברת הרוחות בסביבה, בהתאם לקריטריונים המפורטים להלן :

קריטריון 1 - נוחות מכאנית

טבלה מס' 4.1 - אחוז הזמן המותר לעוצמות הרוח באזורים עירוניים שונים

אחוז חריגה מותר ממהירות 9 מ/ש	אחוז חריגה מותר ממהירות 6 מ/ש	אזור
10%	20%	אזורים לשהות קצרה מאוד, חניות
10%	15%	רחובות, אזורים מגורים, אזור עסקים ומסחר, כניסות לבניינים
5%	10%	אזורי שהות בישיבה (מסעדות, פתוחות, כיכרות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים)

קריטריון 2 - בטיחות הולכי רגל

טבלה מס' 4.2 - אחוז הזמן המותר לעוצמת רוח בכל האזורים

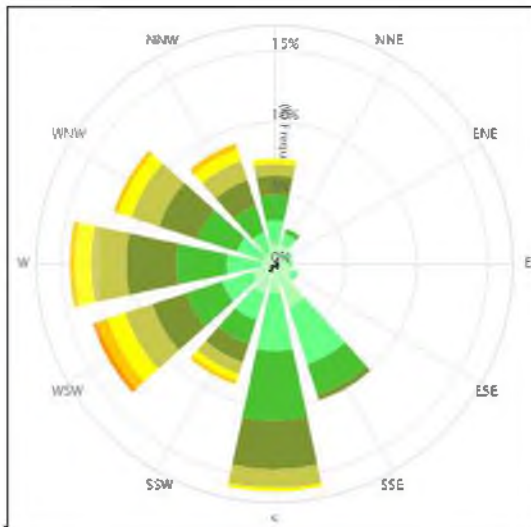
אחוז חריגה מותר ממהירות 20 מ/ש	אחוז חריגה מותר ממהירות 15 מ/ש	אזור
0.01%	1.5%	כל אזור הבדיקה



2. תנאים מטאורולוגיים

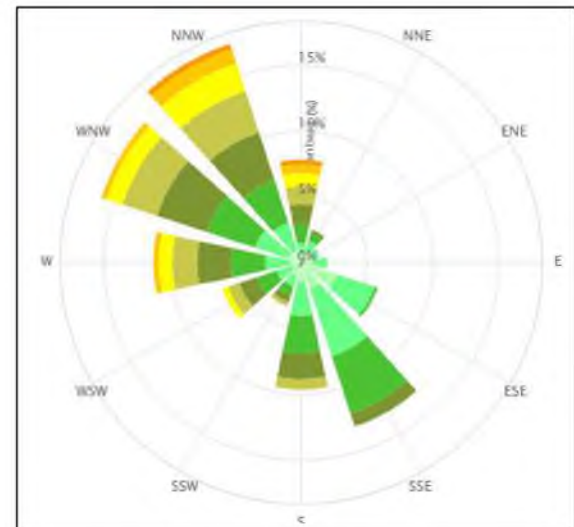
התחנה המטאורולוגית שנבחרה לייצג את תנאי האקלים הנה תחנת "ירושלים - מרכז העיר".
להלן ניתוח עצמה ושכיחות הרוח בארבעת הכיוונים העיקריים:
צפון, דרום, מזרח ומערב.

שושנת רוחות לפי עונות השנה במגרש הפרויקט:



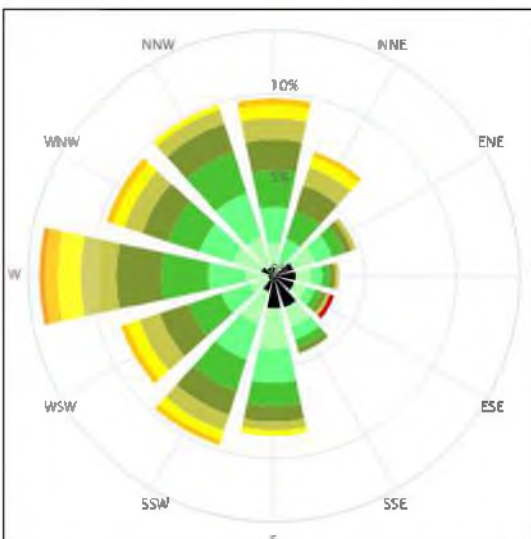
קיץ: יוני-אוגוסט

רוחות מערביות בשכיחות גבוהה, מביאות עמן רוח חמה ויבשה.



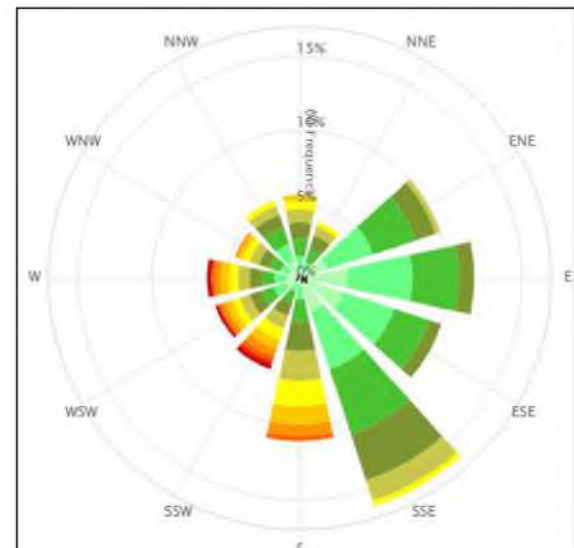
סתיו: ספטמבר-נובמבר

רוחות צפון-מערביות נושאות אוויר ממוזג, רוחות משניות מזרחיות מביאות אוויר קר ולח.



אביב: מרץ-מאי

רוחות מערביות קרירות ויבשות.
רוחות צפון-מערביות קרירות ויבשות
רוחות דרומיות בשכיחות נמוכה- חזקות ולחות



חורף: דצמבר-פברואר

רוחות דרומיות חזקות, קרות ויבשות. רוחות דרום-מזרחיות חלשות, קרות ולחות.



3. הגדרת אזורי הבדיקה:

נבדקה סביבת הפרויקט המוצע והאזורים המיועדים להולכי רגל. ייעוד הקרקע הינו עבור עירוב שימושים מרובים. מרבית הפעילות המתוכננת בשטחים אלו מיועדת עבור הולכי רגל לפעילויות שונות לשהות ארוכה או קצרה: הליכה, ישיבה על הדשא או מעבר בין מבנים.

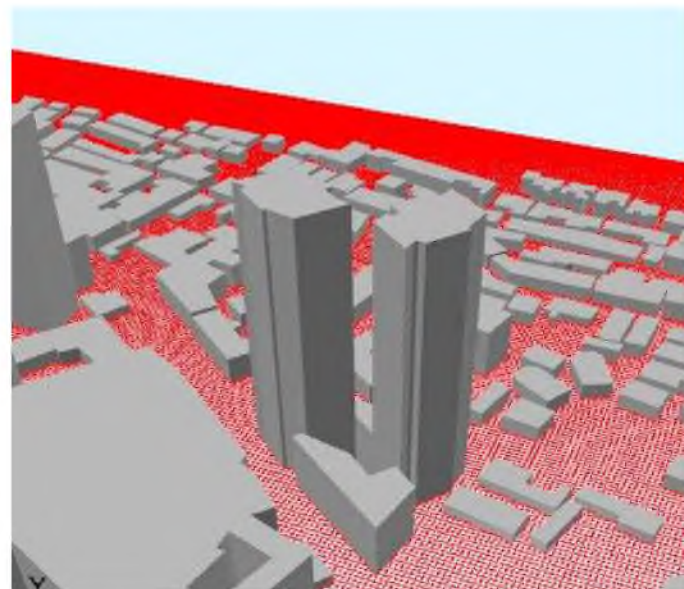
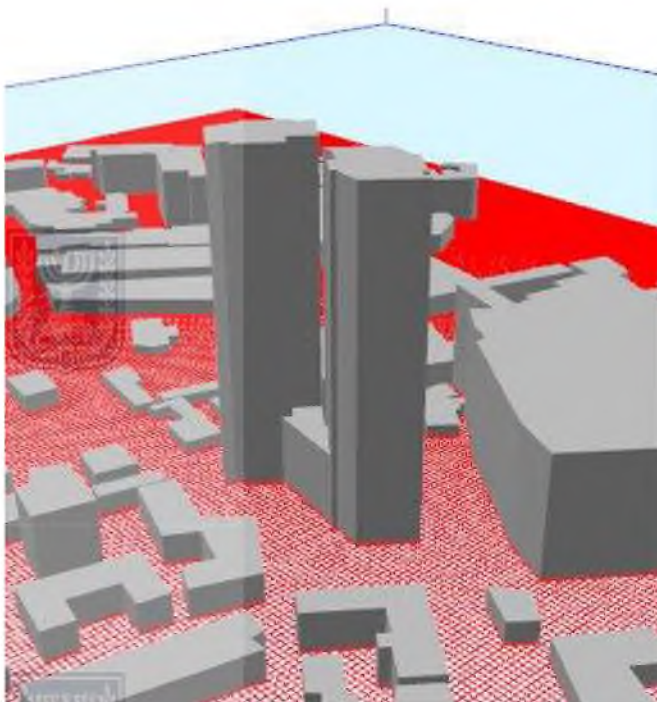
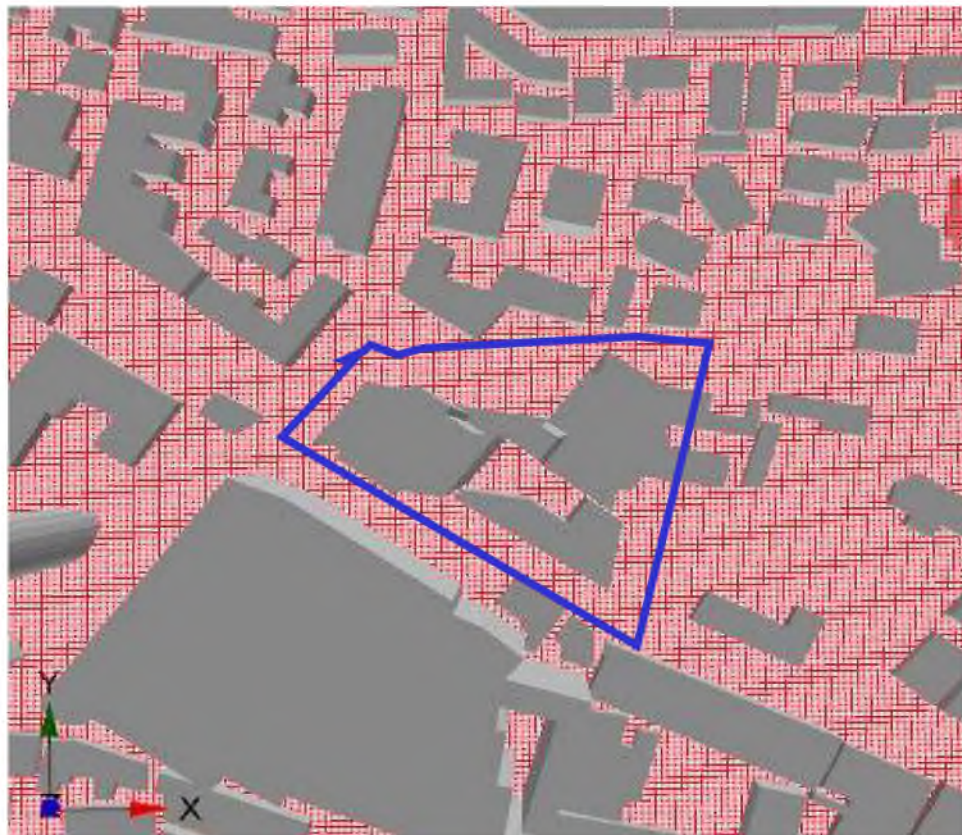
הערה: שטחי התוכנית נבדקו ע"פ הקריטריונים לשהות ממושכת בלבד עקב השימושים המרובים בתוכנית והפעילות המרובה שצפויה להיות בשטחיה.

יעוד האזור	מספר נק'	סימון
אזור שהות ממושכת	כל שטחי הפיתוח בתוכנית	





משטח הבדיקה :





תוצאות הדמיית הרוחות

✓ מהירות רוח של 6 מ"ש - נוחת

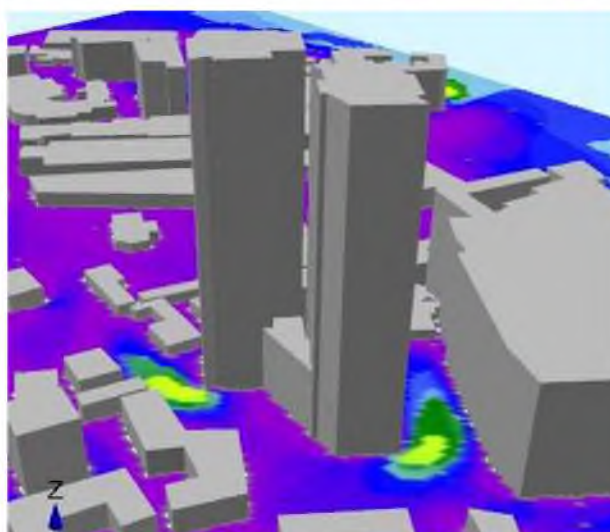
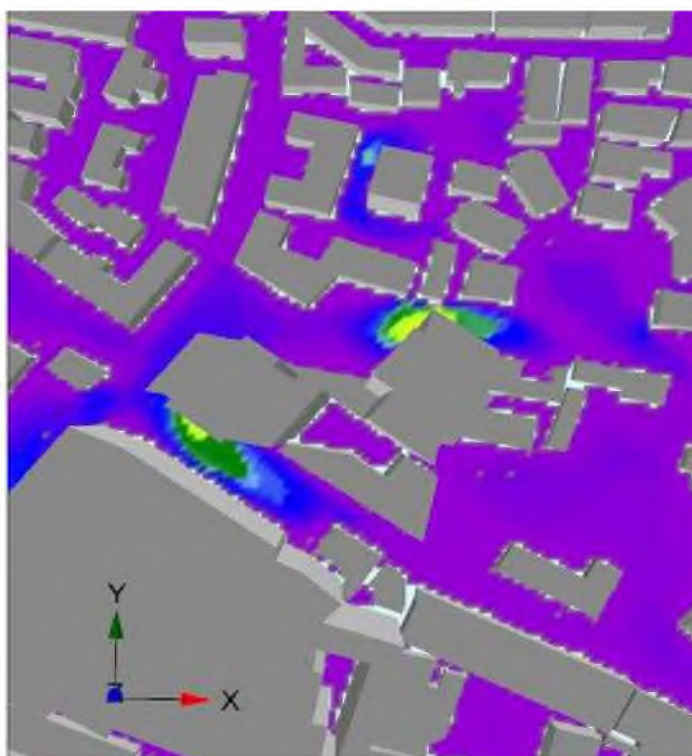
נקודות הבדיקה	אחוז חריגה מותר ממהירות-6מ"ש שנייה	ממצאי הבדיקה
שהות ממשוכת	10%	נמצאו רוחות בשכיחות של 0%-10%. אין חריגה מהקריטריון.

Synthesis 3

f(V>6.0m/s)
(%)



Global mode





✓ מהירות רוח של 9 מ"ש - נוחות

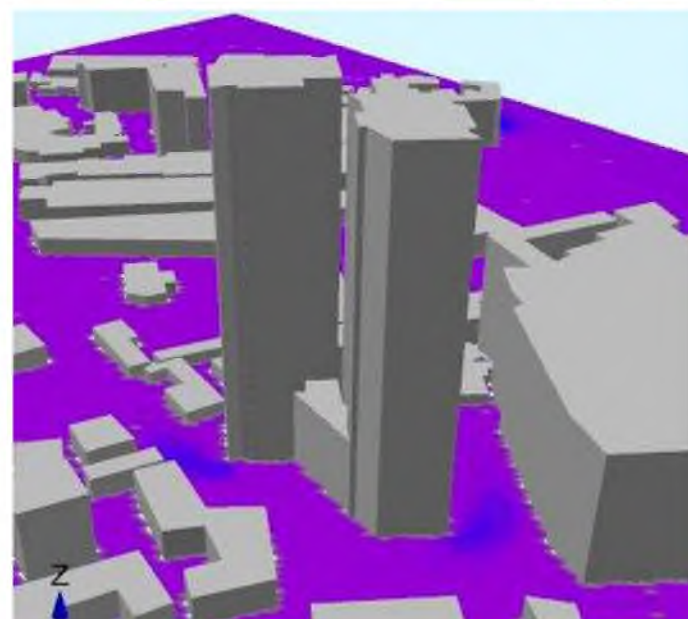
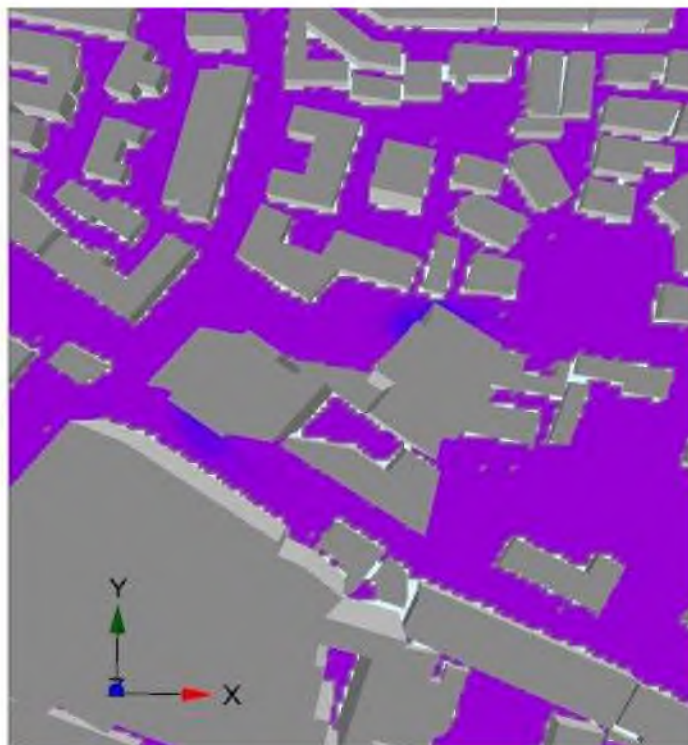
נקודות הבדיקה	אחוז חריגה מותר ממהירות-6מ"ש שנייה	ממצאי הבדיקה
שהות ממשוכת	5%	נמצאו רוחות בשכיחות של 0%-2%. אין חריגה מהקריטריון.

Synthesis 3

f(V>9.0m/s)
(%)



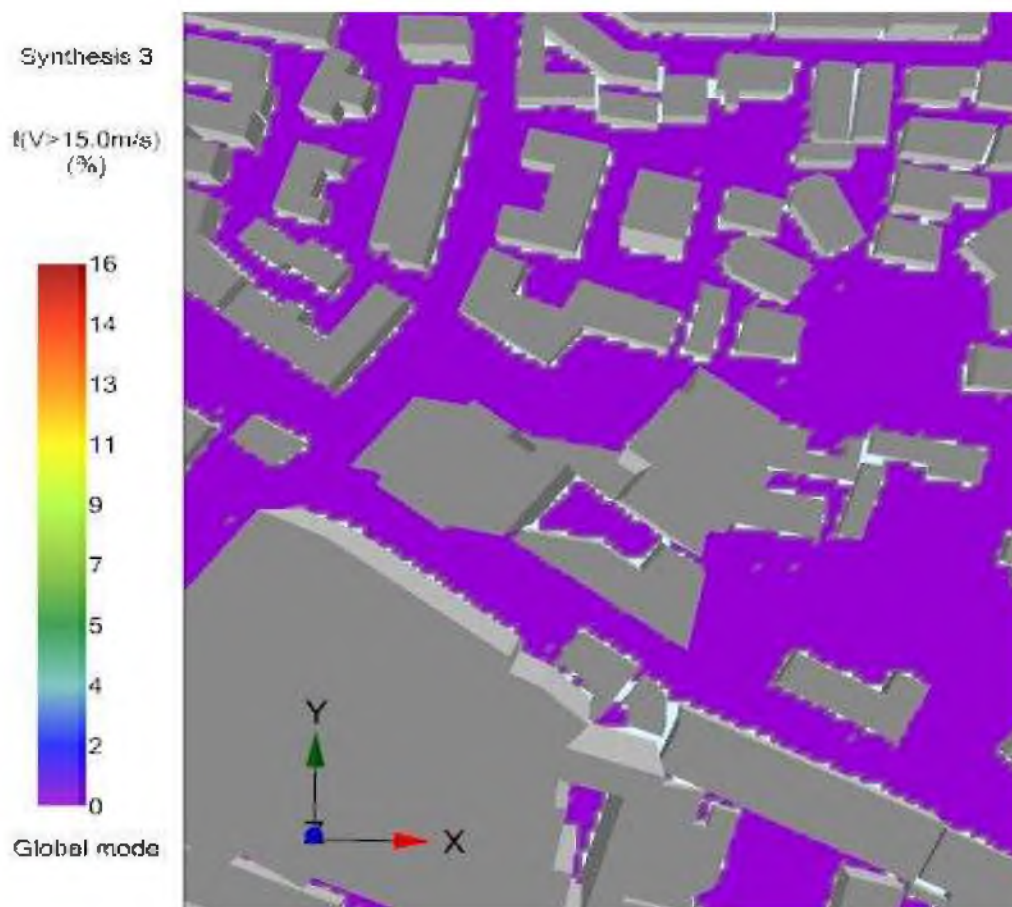
Global mode





✓ מהירות רוח של 15 מ"ש - בטיחות

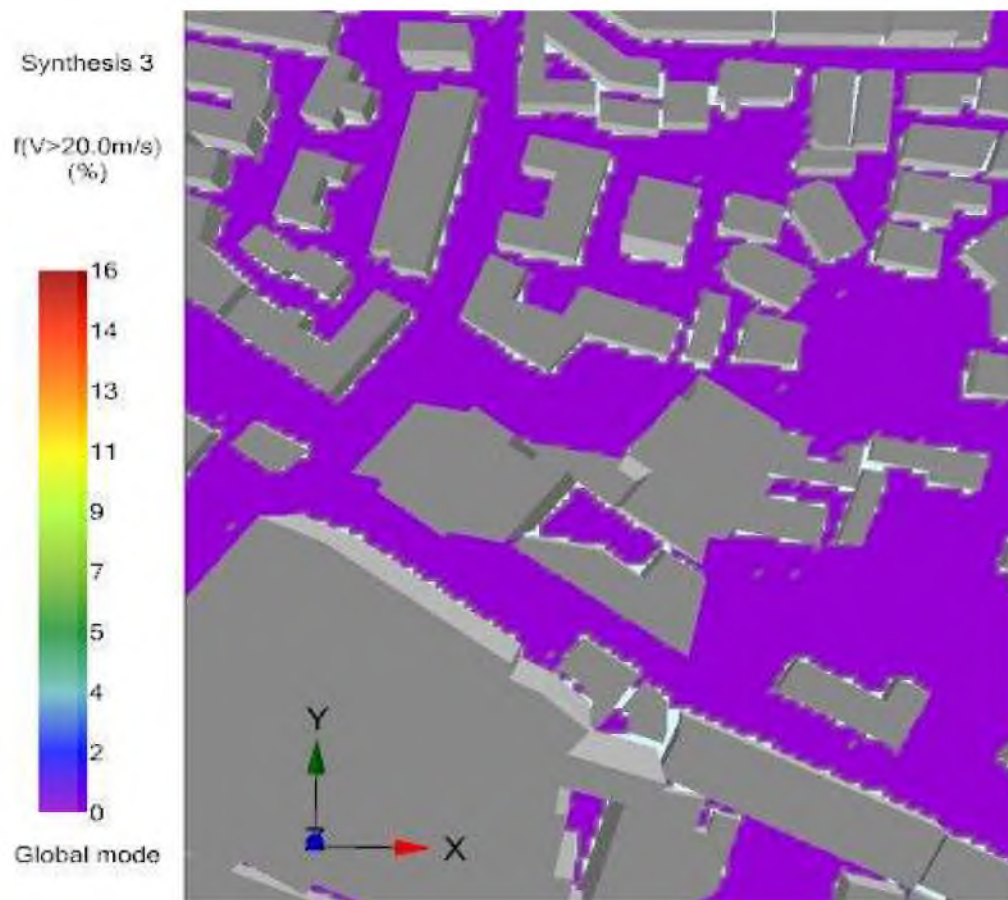
נקודות הבדיקה	אחוז חריגה מותר ממהירות-6מ"ש שנייה	ממצאי הבדיקה
שהות ממשוכת	1.5%	לא נמצאו רוחות במהירות 15 מ"ש. אין חריגה מהקריטריון.





✓ מהירות רוח של 20 מ"ש - בטיחות

נקודות הבדיקה	אחוז חריגה מותר ממהירות-6מ"ש שנייה	ממצאי הבדיקה
שהות ממשוכת	0.01%	לא נמצאו רוחות במהירות 20 מ"ש. אין חריגה מהקריטריון.





4. סיכום ומסקנות

נעשה חיזוי שדה הרוח בתוכנית המוצעת – מתחם דוידקה במרכז ירושלים, המציעה מתחם בעל עירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ותחנת הרכבת הקלה, באמצעות מודל תלת ממדי מסוג CFD.

הרצת המודל התבססה על רוחות בעוצמות שונות בהתאם לשכיחויות של הרוחות המקומיות ובגובה 1.5 מטר מ-8 כיוונים. נתוני הרוחות נלקחו מנתונים גולמיים של תחנת תל אביב חוף לשנים 2010-2015.

מרבית השטחים המתוכננים בתוכנית המוצעת מיועדים עבור הולכי רגל לפעילויות שונות לשהות קצרה: כניסה לבניינים, מעבר בין המבנים ושהייה במתחם. האזור נבדק על פי הקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל.

מתוצאות הבדיקות ניכר כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל עבור יעוד האזורים הנ"ל לשהות ממושכת וכמעבר הולכי הרגל בין המבנים.

בטבלה שלהן מוצגות תוצאות הסימולציה. התוצאות הן בערכים של שכיחות מצטברת של הרוח (אחוז מהזמן) בנקודות הבדיקה שנקבעו, לפי עוצמות רוחות משתנות שהוגדרו בקריטריון.

אזור	6 מ/ש		9 מ/ש		15 מ/ש		20 מ/ש	
	אחוז מותר ממהירות	ממצאי הבדיקה	אחוז מותר ממהירות	ממצאי הבדיקה	אחוז מותר ממהירות	ממצאי הבדיקה	אחוז מותר ממהירות	ממצאי הבדיקה
אזור לשהות ממושכת	10%	עומד בקריטריון בכל השטחים	5%	עומד בקריטריון בכל השטחים	1.5%	עומד בקריטריון בכל השטחים	0.01%	עומד בקריטריון בכל השטחים



ירושלים, ל' ניסן, תשפ"ה - 28.04.2025

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה-מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

ירושלים

שלום רב!

הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-108774

התחדשות עירונית-מתחם הדוידקה (להלן: "התוכנית")

בשם מרשיי, דיירי הבניין ובעלי העסקים ברח' יפו 72, הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. הח"מ מייצג את מרבית מבעלי הזכויות המתנגדים לתוכנית, הרשומים של הנכסים בבית המשותף המצוי ברח' יפו 72 פינת רח' הנביאים 67 בירושלים, הידועה גם כגוש 30050, חלקה 92.
2. במסגרת התוכנית מתוכנן להרוס את הבית המשותף ולבנות בניין חדש תחתיו.
3. התוכנית הוגשה ע"י א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181 (להלן "היזם").
4. התוכנית הוגשה בהתבסס על הסכם שנחתם בין היזם לבין חלק מבעלי הזכויות, כאשר במסגרת ההסכם היזם התחייב לאלו שכן הגיעו איתו להסכם, לא יותר מ-44,000 מ"ר (שטח עיקרי), אך בפועל היזם מפר את התחייבויותיו כלפי אותם הדיירים החתומים, תוך חריגה עצומה משסוכם עם אותם דיירים.
5. מזה זמן מה שידוע לנו שהוועדה המחוזית מקדמת פרוייקט ענק, אשר יש בו כדי לפגוע בזכויות שלנו באופן בלתי הפיך.

הנזק לבעלי העסקים:

6. היזם, מציג את הנתונים בפני הוועדה תוך שהוא מודע לכך שהפרוייקט צפוי לפגוע בעסקים פגיעה אנושה וכן הוא יודע היטב שבשונה מדיירי הבניין (בעלי הדירות), שהיזם אולי נותן להם מענה חלקי לזכויותיהם, לזכויות של בעלי העסקים היזם לא נותן מענה כל שהוא, כפי שיפורט בהרחבה להלן.
7. כמו כן, לגבי הפגיעה בשירותים שמקבלים תושבי האזור, העוברים ושבים וכו', היזם מציג בפני הוועדה והגורמים השונים נתונים שגויים ומעוותים, תוך שהוא מנצל את העובדה שאין מי שיעמוד מולו ויצביע על אותם השקרים.
8. בישיבה שהתקיימה ביום 10.7.23 עם חברי הוועדה המכובדים, בעניין שבנדון, מר נחום רוזנברגר (מחברת אבן ישראל - יזם התוכנית ברחוב הדוידקה) (להלן: "היזם"), טען טענות



והצהיר על עובדות שברור כשמש שהן שקריות ולא נכונות ובכך הונה את חברי הוועדה, והכול מתוך מטרה להונות את בעלי הזכויות בקרקע, ולכן חשוב לבקש שתדאגו להזמין נציג של בעלי העסקים לישיבות הוועדה הבאות.

9. כפי שאפשר לראות מעמוד 86 לפרוטוקול הישיבה (העתק העמודים הרלוונטיים של פרוטוקול הישיבה מצ"ב **נספח 1**), היזם נשאל ע"י "דר' אתי רוזנבלום – יועצת משפטית לועדה" לגבי היקף ההסכמות שיש לו, והוא שיקר בתשובתו במצח נחושה: היזם הצהיר שהוא הגיע להיקף חתימות של 80% מבעלי הקרקע. ואף טען שהוא הבעלים של 72% מבעלי היחידות, דבר שאינו נכון בעליל:

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לועדה :
ומה היקף ההסכמות שיש לכם?
מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו נמצאים כמעט מעל, קודם כל אנחנו גם בעלים של 72 אחוז מהמתחם, אנחנו גם בעלים, אנחנו עברנו תנאי סף, אנחנו, אז זה היה נטלי שבדקה אותנו, אנחנו היום עומדים, אני חושב ישראל, כמה? אנחנו 80 אחוז הסכמות שמה? כמעט 80 אחוז הסכמות,

10. כפי שאפשר לראות ממסמכי התוכנית שהיזם הגיש, ברשותו של היזם יש כ- **26% בלבד** מתתי החלקות (ולא 72%), כך שברור שהיזם הציג בפני הוועדה נתונים שקריים.
11. כמו כן, לא רק שאין ליזם חתימות של 80% מבעלי הזכויות, אלא גם אם מחשיבים את החתימות של היזם (כבעל זכויות של 26% מתתי החלקות), אין ליזם לוא את הרוב הדרוש - 67% מבעלי הזכויות.
12. כפי שניתן לראות מפרוטוקול הישיבה (**נספח 1**), היזם הגיע לישיבת הוועדה יחד עם מר שרגד ישראל מהדב, אשר הציג עצמו כנציג הדיירים (עמוד 116 לפרוטוקול):

מר שרגד מהדב - בעל דירה ברחוב יפו 72, נציג הדיירים בפרויקט ברחוב הדוידקה :
סרגד מהדב, אני נציג הדיירים בבניין, כבר הרבה שנים וועד בית שם,

13. יתרה מזו, היזם מינה מספר דיירים אחרים שישמשו כנציגי הדיירים, ואשר יעשו את דברו של היזם, ובנוסף לקח אדם נוסף שיתכן שעבד גם עליו, הביא אותו לישיבת הוועדה על מנת שיסייע בשקריו של היזם ויבקש לקדם את הפרויקט (עמוד 116 לפרוטוקול – **נספח 1**):

מר שרגד מהדב - בעל דירה ברחוב יפו 72, נציג הדיירים בפרויקט ברחוב הדוידקה :
אני גר שמה, ואנחנו הדיירים בעצם מחכים כבר הרבה שנים לפרויקט הזה, ולקח לנו הרבה זמן עד שהצלחנו, גם לשכנע את היזם, פה נחום רוזנברגר, שיוכל לבוא ולבצע לנו את הדבר הזה, אנחנו מחכים לחידוש הזה, ולכן אנחנו בעצם מבקשים מהוועדה, מה שאפשר כדי לעשות את התהליכים במקביל, ולבטל את התנאים להפקדה, כדי שנוכל באמת סוף סוף לראות התקדמות עם הפרויקט הזה אחרי כל כך הרבה שנים.

14. צריך לבדוק כמה היזם שילם לשרגד על מנת שישכים להגיע לישיבת הוועדה ויסייע ליזם לקדם את התוכנית על חשבון כל בעלי הזכויות התמימים.
15. יתרה מכך, כפי שאפשר לראות בדברי היזם בעמוד 86 לפרוטוקול הישיבה (**נספח 1**) (ראה **סעיף 9** לעיל), היזם ביקש לשקר ולהצהיר בפני וברי הוועדה וכן בתשובה לשאלת היועצת



- המשפטית של הוועדה שיש לו חתימות של 80% מבעלי הזכויות ומאחר שהוא יודע שהדבר אינו נכון, הוא הפנה את השאלה לשרגד וביקש ששרגד יאשר את שקריו.
16. למרבה ההגינות, חרף העובדה ששרגד הינו איש של היזם, אשר עושה דברו של היזם, הוא סירב לשתף פעולה עם שקר גס זה וסירב לאמת את דבריו של היזם.
17. יצוין כי גם הנתונים שהיזם נתן לגבי בעלי העסקים אינם נכונים! היזם מרשה לעצמו לשקר פעם אחר פעם בפני הוועדה, להטעות את הוועדה, והכול מתוך בצע כסף ועל מנת להסתיר מעיני הוועדה את הנזקים ורמיסת הזכויות שהוא עושה לבעלי העסקים.
18. בעלי העסקים (בעלי השטחים המסחריים) מהווים אחוזים משמעותיים מאוד מבעלי הזכויות בקרקע והיזם מנסה לבצע מחטף ע"י קידום התוכנית בדריסת זכויותיהם, כדי לתת להם תחושה של מצב מוגמר, ובתקווה שבעלי הדירות יעמדו לצידו של היזם בהליכים משפטיים מולם, וביהמ"ש יהיה פחות רגיש לזכויותיהם (כבעלים של השטחים המסחריים).
19. עד היום היזם כלל לא פנה לבעלי העסקים ואפילו לא ניסה לנהל איתם מו"מ רציני והתמקד אך ורק בדיירי הבניין, בהנחה שהדיירים בבניין הינם תמימים, ומתוך מטרה להלך אימים על בעלי העסקים, מידר את בעלי העסקים מכל ההליכים מול הדיירים בשיטת הפרד ומשול החל מהיום הראשון.
20. אין חולק שמזה כ-5 שנים שהיזם פועל כדי לקדם הליכים תכנוניים משמעותיים ביותר, אשר יש בהם כדי לנגוס באופן משמעותי בשטחים של בעלי המסחר, ולמרות זאת בכל השנים הללו הוא פשוט מתעלם מהם.
21. גם אם היזם יכול להגיע לרוב הנדרש ע"י שיתוף פעולה והסכמה של בעלי הדירות, ברור שאין זה תקין שהיזם יתעלם לחלוטין מבעלי העסקים, שהינם בעלי זכויות קנייניות בחלקה, לא פחות מבעלי הדירות.
22. היזם שיודע שהוא פועל בדורסנות, ותוך פגיעה עצומה בזכויות קנייניות של דיירים רבים, מעדיף לעשות "הפרד ומשול", תוך שבתחילה הוא מפעיל לחץ ואיומים על בעלי הדירות, מטעה אותם, כמו גם את הוועדה, וגורם להם לחתום על הסכמים שונים, ולאחר מכן הוא יאיים על בעלי העסקים שאם הם לא יחתמו הוא יציג אותם כדיירים סרבנים.
23. היזם מתכוון להשיג את הרוב הנדרש (67%) ולאחר מכן לפנות לביהמ"ש ולהציג אותם כ"דיירים סרבנים", זאת כאשר עד היום היזם לא אפשר להם לחתום על מסמכי התוכנית, ואפילו לא בתנאים אותם הוא מציע לדיירים, כך שברור שא"א להציג אותם כדיירים "סרבנים".
24. רוב בעלי השטחים המסחריים מנהלים את עסקיהם באותם השטחים, תוך שהעסקים שלהם מהווים את ההכנסה העיקרית שלהם ושל משפחתם. היזם יודע היטב, כי הוצאת התוכנית לפועל, יש בה כדי להוות פגיעה אנושה בעסקים שלהם, כאשר אפילו אם היזם יממן להם שכירות של נכס חלופי לתקופת הבנייה, עדיין יש בעצם ביצוע התוכנית כדי לגרום למכת מוות לעסקים שלהם.



25. בשונה מבעלי הדירות שמסתפקים בדירת תמורה עם תוספת שטח וכן תשלום מלוא דמי השכירות במשך תקופת הבנייה, אצל בעלי העסקים ההשלכות של ביצוע הפרוייקט משמעותיות הרבה יותר: לצורך סגירת העסק לתקופה של 4 שנים (חפירות ובניה), בעלי העסקים יצטרכו להעתיק את העסק למקום חלופי, דבר שכרוך בהוצאות עצומות (שכלל לא רלוונטיות לבעלי דירות):
- 25.1. בעלי העסקים יצטרכו להשקיע בשיפוץ מלא של הנכס החלופי ולהתאימו לצרכי העסק הספציפי, דבר שכרוך בעלויות שיכולות להגיע ל-500,000 ₪ לעסק, ואף יותר מכך.
- 25.2. בעלי העסקים יצטרכו להשקיע בשיפוץ מלא של נכס התמורה שיקבלו בסוף הבנייה ולהתאימו לצרכי העסק הספציפי, דבר שכרוך בעלויות שיכולות להגיע ל-500,000 ₪ לעסק, ואף יותר מכך.
- 25.3. בעלי העסקים יצטרכו להשקיע בפרסום העסק במקומו הזמני, במשך השנים הראשונות בעלות שיכולה להגיע ל-200,000 ₪.
- 25.4. בעלי העסקים יצטרכו להשקיע בפרסום העסק לאחר השלמת הבניה וחזרה למקומו הישן, במשך השנים הראשונות בעלות שיכולה להגיע ל-200,000 ₪.
- 25.5. כמו כן, ההוצאות הכרוכות סביב פיטורי עובדים וקבלת עובדים חדשים במעבר לעסק הזמני ולאחמ"כ בחזרה לנכס התמורה, מסתכם גם הוא בסכום של 250,000 ₪.
- 25.6. לכל האמור יש להוסיף את אובדן ההכנסות שיהיה בכל שנות הבנייה, אובדן הכנסות שיביא לאובדן רווח בסכום של 20,000-50,000 ₪ לחודש, ובהתחשב בכך שתקופת הבנייה אמורה להימשך על פני כ-4 שנים, מדובר בנוק של 960,000-2,400,000 ₪, לכל עסק.
- 25.7. בנוסף להוצאות העצומות שיש לבעלי העסקים, בנוסף להוצאות שיש לבעלי הדירות, יש לזכור שהתמורה שתקבל בסוף התהליך (ביחס לנכס הנוכחי), קטנה משמעותית, בכל הנוגע לבעלי העסקים, שהרי החשיבות של מיגון, ממ"ד וכו', עבור בעלי הדירות (שמתגוררים בבניין) חשובה הרבה יותר מאשר עבור בעלי העסקים, שעסקיהם נמצאים בקומות התחתונות של הבניין ואינם מתגוררים בבניין.
- 25.8. מבוקש להציג דו"ח שמאי ולחקור את השמאי של היזם על עיוות המספרים והערכים, דבר שנועד להטעות ולהונות את הועדה ואת הדיירים בבניין.
- 25.9. מיותר לציין כי ככל שבעלי העסקים לא ישקיעו את הכספים הנ"ל עבור התאמה ופרסום של העסק, אזי משמעות הדבר גזר דין מות לעסקים שלהם.
26. על חברי הועדה המחוזית להיות שומרי הסף לזכויות בעלי העסקים ולהתנות את הפקדת התיק להתנגדויות בכך שהיזם יראה שהוא דובר אמת ויוכיח חתימות של 80% מתתי



- החלקות, וכן שהיזם דואג לזכויות של כלל הדיירים ולא רומס ולא מתעלם מזכויות קנייניות של אף אחד מהדיירים, כולל גם בעלי קטגוריות שונות וכולל גם בעלי שטחי המסחר.
27. אין ספק שכשחברי הועדה יורו ליזם להציג את החתימות של בעלי הזכויות, הוא יעמוד על הרגליים האחוריות ויסרב להציג את החתימות, שהרי הוא יודע היטב שאין לו את הרוב שצין בפני הועדה שיש לו.
28. מצ"ב מכתב אשר מראה באופן שאינו משתמע לשתי פנים שאפילו את תנאי הסף היזם עבר בעורמה, שעה שנתן יד לזיוף חתימה של דיירת תמימה על מסמכי הצטרפות, ולאחר מכן הגדיל לעשות והצהיר בפני הרשויות השונות שהיא חתמה על מסמכי הצטרפות.
29. כפי שאפשר לראות במכתב המצ"ב, ובחוות הדעת של מומחה לכתב יד המצורף אליה, אין שום ספק שהחתימות זוייפו!
30. יוער כי ישנו חשש גדול שישנם חתימות נוספות, שנחזות להיות חתימות של דיירים אחרים, שגם הם זוייפו.
31. היזם יודע היטב שהוא ועו"ד מטעמו עברו על החוק, וביצעו עבירות פליליות חמורות לצורך קידום הפרוייקט, והכול בכוונת מכוון.
32. בכוונת הדיירים לפנות למשטרה ולכל הגורמים הרלוונטיים, להגיש תלונה על כל העבירות הפליליות ולוודא את מיצוי הדין עם היזם, וכן להגיש תלונה לוועדת האתיקה של לשכת עוה"ד על העבירות האתיות שבוצעו ע"י עוה"ד של היזם.
33. יוער כי גם בישיבות קודמות של הוועדה הנכבדה, בעניין המתחם, כבר בשנת **2018-2019**, ניתן לראות שחברי הועדה המכובדים הציבו כתנאי סף – חתימות של 80% מבעלי תתי החלקות ולמצוא מענה הולם לבעלי המסחר כדי שלא להוות כלי בידי היזם לרמיסת זכויותינו ופת לחמנו.
34. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה ששומעת תשובות של היזם במסגרת ישיבת ועדה שתבדוק את נכונות הדברים ותדרוש מהיזם להמציא אסמכתאות לדבריו, וודאי כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, או לפחות להתנות את הפקדת התיק להתנגדויות בכך שיציג שזה המצב לאשורו ויתן תשובות לטענות הזיוף.
35. מצ"ב מספר מכתבים שנשלחו בעבר לוועדה וליזם, שמהם אפשר ללמוד גם על דרך ההתנהלות היזם:
- 35.1. מכתב שנשלח לוועדה ע"י עו"ד יצחק הניג (בשם הגב' נורית מהדב) ביום 22.11.22 – מצ"ב כנספח 2.
- 35.2. מכתב שנשלח לעו"ד יצחק כהן (ב"כ היזם) ולעו"ד נועם בן דוד ביום 28.11.22 ע"י עו"ד אריה בליאר (בשם הגב' אביבה בוכבזה) – מצ"ב כנספח 3.
- 35.3. מכתב שנשלח ליזם ע"י עו"ד אריה בליאר (בשם הגב' פורטונה סליס) ביום 13.12.22 – מצ"ב כנספח 4.



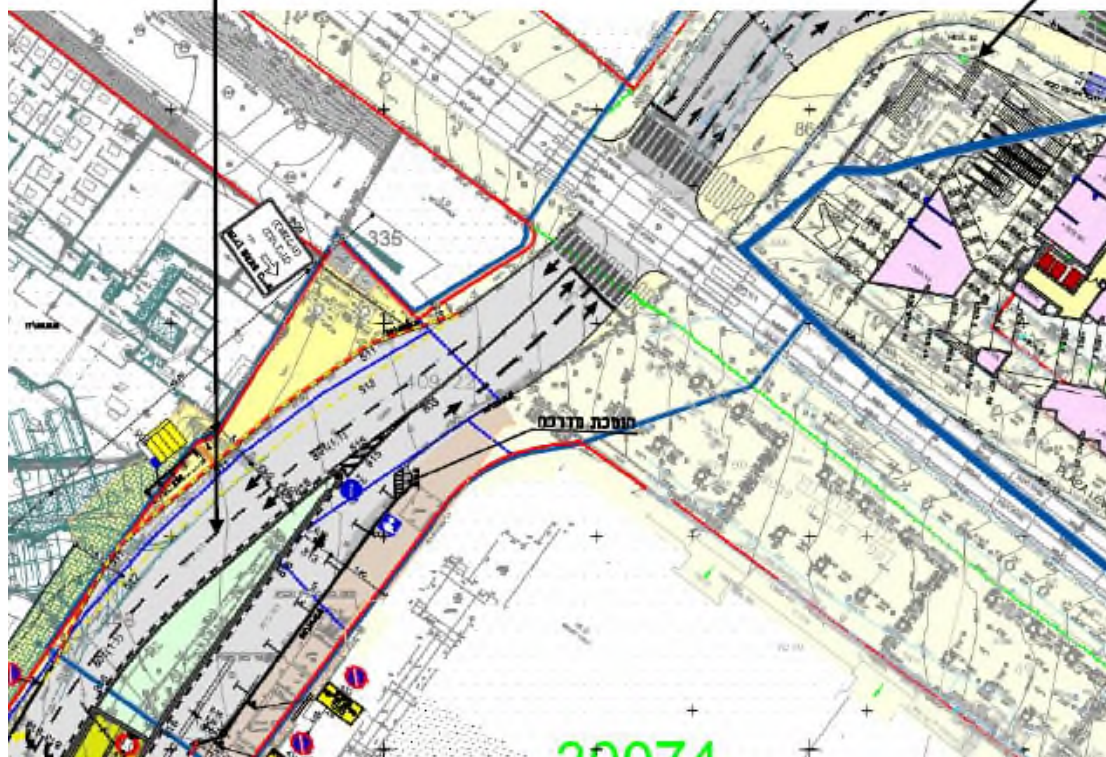
- 35.4. מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום 27.12.22 ע"י הגב' יעל בוכבזה עם נספחים – מצ"ב כנספח 5.
- 35.5. מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום 27.12.22 ע"י עו"ד אריה בליאר (בשם הגב' יעל בוכבזה) עם נספחים – מצ"ב כנספח 6.
- 35.6. מכתב שנשלח ליזם ביום 4.1.23 ע"י עו"ד צבי ויטקין (בשם הגב' נורית מהדב) – מצ"ב כנספח 7.
- 35.7. מכתב שנשלח ליזם ביום 10.1.23 ע"י עו"ד צבי ויטקין (בשם הגב' נורית מהדב), עם נספחים כולל חו"ד של מומחה לכתב יד – מצ"ב כנספח 8.
- 35.8. מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום 22.2.23 ע"י הגב' נורית מהדב (כולל נספחים) – מצ"ב כנספח 9.
- 35.9. מכתב שנשלח ליזם ע"י עו"ד אריה בליאר (בשם הגב' אביבה בוכבזה) ביום 17.4.23 – מצ"ב כנספח 10.
- 35.10. מכתב שנשלח ליזם ביום 19.4.23 ע"י בעלי הדירות – מצ"ב כנספח 11.
- 35.11. מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום 4.9.23 ע"י הגב' בעלי השטחים המסחריים – מצ"ב כנספח 12.
- 35.12. מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום 18.9.23 ע"י הגב' בעלי השטחים המסחריים – מצ"ב כנספח 13.
- ליקויים הנוגעים לליבת התוכנית:**
36. עיון במסמכי התוכנית מעלה כי ישנם מספר ליקויים הנוגעים לליבה של התוכנית, כפי שיפורט להלן:
- א. סימון הקן הכחול:**
- הקן הכחול בתוכנית אינו מקיף את כל שטחי הבניה המוצאים בתוכנית.
- לדוגמא: רמפת המעבר בין מפלסי החניות בתוכנית חורג מהקו הכחול – מצ"ב תמונה.





עבודות מחוץ לקו הכחול?

האם לא יהיה שינוי בכיכר?





- 8 -



ד. נספח תנועה ב':

בנספח תנועה, חלופה ב', אין כל התייחסות לשאלה אם שיקוע כ"ח שמלכתחילה לא תוכנן לקלוט את התנועה לפרויקט הנדון, יכול לקלוט את תוספת התנועה.

37. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה שקולטת תוכנית כלשהי שתבדוק את ההתאמה בין התוכנית לנספחיה וזאת כחלק מבדיקת תנאי הסף.

38. בכל מקרה, מן הראוי ומצופה כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, תצורף הדמיה.

טענות כלליות לפגיעה בזכויות קנייניות של בעלי הדירות:

39. בניגוד לנדרש ע"פ חוק, ליזם אין חתימות של 67% מבעלי הזכויות, וזאת אף על פי שהוא רכש נכסים רבים, תוך שימוש בבריונות ואיומים כנגד אנשים מבוגרים, בעלי זכויות בקרקע וכדו'.

40. לאור הזמן הרב שחלף ולאור המצב שישנם אנשים מבוגרים מאוד שגרים בבניין, אין מנוס מלבצע סקר חברתי עדכני בטרם יקודם שלב כל שהוא בתוכנית.

41. כמו כן, דו"ח השמאות שהוגש לוועדה מלא בעובדות שגויות וסתירות מהותיות, ומשכך יש צורך בדו"ח שמאות עדכני, מתוקן ונכון.

42. להלן יפורטו חלק מהטענות של דיירים על התנהלות היזם:

42.1. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.

42.2. הסכמים רבים נחתמו שלא בתום לב, וזאת בלשון המעטה. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם ליעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

42.3. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-ג) לכללי לשכת עו"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.

42.4. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.

42.5. החברה עושה שימוש בחריגות בנייה משמעותיות (בשטחים פרטיים וברכוש המשותף) והדיירים גם לא מתכוונים לעבור על כך לסדר היום, ראה גם סעיף 4 להסכם המצ"ב כנספח 14, הסכם שנחתם ע"י היזם אשר מאשר כי קיימת חריגת בניה.

42.6. בכוונת הדיירים לפנות לכל הגורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרויקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו,



- ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
- 42.7. הפגיעות הקנייניות הקשות שהחברה עשתה כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים וקשישים, בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
- 42.8. הגורמים הנ"ל פגשו את אחת הדיירות באישון ליל (נורית מהדב) בתחנת דלק, לחצו עליה לחתום על מסמכי הצטרפות לתוכנית, אך היא סירבה תוך שהבהירה שבעלה עיוור ואין בכוונתה לחתום על המסמכים מבלי שאעבור עליהם בנחת ולהתייעץ עם עו"ד.
- 42.9. למרבה ההפתעה, התברר שהיזם הגיש לוועדה המחוזית, לרשות המקומית ולרשם המקרקעין מסמכים הנושאים כביכול את חתימתה, בעוד שאין ספק שהיא לא חתמה עליהם, ויש על כך גם אישור של מומחה לכתב יד, כפי שאפשר לראות ממכתב שנשלח ליזם, יחד עם המסמכים המזוייפים וכן יחד עם חו"ד של מומחה לכתב יד, העתק המכתב עם המסמכים מצ"ב **כנספח 9**.
- 42.10. ישנם אנשים שחתמו ליזם תוך שנקבע שחתימתם מותנית בתנאים שונים, אך היזם הציג זאת לוועדה כאילו אין שום תנאי מתלה לחתימתם וכן היזם הציג בשמם ייפוי כוח, למרות שכל עוד התנאי לא התקיים, היה אסור ליזם לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו (בנאמנות).
- 42.11. הגורמים הנ"ל נהגו דרך קבע להחתים אנשים מבלי למסור להם עותקים של המסמכים שנחתמו על ידם, מה שמחזק את יתר הטענות ומלמד על התנהלות היזם לאורך כל ההליך.
- 42.12. היזם דאג לאסור על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין, חברת ניהול שעד אותו יום דאגה לתחזוקה של השטחים הציבוריים בבניין באופן מושלם, והכול על מנת לאלץ את הדיירים למכור את הדירות או לחתום ליזם על הסכמה, בגלל שאין יותר אפשרות להמשיך להתגורר בבניין באופן תקין, העתק הסכם בין היזם לבין חברת הניהול אשר במסגרתו היזם אסר על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין מצ"ב **כנספח 14**.
- 42.13. כפי שאפשר לראות בסעיף 6 להסכם הנ"ל, היזם דאג לכך שחברת הניהול גם לא תוכל לשכור ולנהל דירות בבניין, ובכך גרם נזק רב לבעלי דירות שלא מתגוררים בבניין ונעזרו בחברת הניהול לצורך ניהול הדירות הפרטיות שלהם.
- 42.14. היזם הגיש אליכם מסמכים שנחזים כאילו נחתמו ע"י דיירים, למרות שאין ספק שאותם המסמכים זוייפו והם כלל לא נחתמו ע"י אותם הדיירים.



- 42.15. היזם גם גרס לכך שלא תהיה אפשרות להשתמש במעלית בקומה של אישה סיעודית, על מנת לחזק את הסבל של הדיירים בבניין ולא לפגוע אותם לחתום על הסכמה לתוכניות היזם.
43. כל המעשים המפורטים לעיל נעשו במשך תקופה ארוכה ע"י החברה ו/או מי מטעמה, תוך שכל פעם החברה ונציגיה שולחים שליחים אחרים שיבצעו את המעשים הפליליים המתוארים לעיל.
44. האמור לעיל מעלה תהיות רבות לגבי התוקף של יתר החתימות, עד כדי חשש משמעותי שפרוייקט כ"כ גדול עומד להיות מאושר, למרות שרובם המכריע של הדיירים מתנגדים לו או לא מבינים את משמעותו.
45. מאחר ועדיין אין את הרוב הדרוש (67%), וכפי שסוכם עם חלק מהדיירים (שיכולים לחזור בהם מחתימותיהם), ומאחר ואותם דיירים חזרו בהם ואינם מעוניינים להמשיך עם הפרוייקט והתוכנית, אזי אין לחברה אפילו רוב של 60% (בניגוד לטענתה במועד הגשת התוכנית).
46. אישור התוכנית משמעותה מתן יד ותוקף להתנהלות הבריונית של היזם, אשר גרם בזדון לאי תקינות של המעליות, דאג לחוסר תפקוד של ועד הבית, והכול על מנת לאלץ אנשים מבוגרים חסרי ישע, לחתום ליזם, באופן שנוגד את האינטרס שלהם.
47. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידי היזם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
48. מיותר לציין שאין לבחון את הבקשה והתוכנית לפני שימולאו כל תנאי הסף הנדרשים ובכלל זה הגשת דו"ח שמאות מתוקן (שיעיד על כל המחדלים והנתונים העובדתיים השגויים).
49. מבקש בכל לשון של בקשה להמתין עם בחינת התיק עד לאחר שהיזם יוכיח שעמד בכל תנאי הסף הנדרשים וכן לאחר שיוכיח שתיקן את כל ההתנהלות הקלוקלת מול הדיירים, כמתואר לעיל.
50. יש לחייב את היזם להסדיר את חריגות הבניה במלואם בטרם התוכנית תידון. לא יעלה על הדעת שבדיוק בפרוייקט כה כגול, הוועדה תתעלם מחריגות בנייה מהותיות שבוצעו ע"י היזם.
51. יש לשקול לחייב את עוה"ד של היזם להצהיר על אופן התנהלותם מול הדיירים ובעלי הזכויות בבניין.

אין תוקף להסכם פינוי בינוי שנחתם עם הדיירים:

52. היזם טוען שהבעלים של רוב הזכויות בפרוייקט חתמו על מסמכי הצטרפות לתוכנית. גם אם יש אמת בטענת היזם, על מנת להתקדם בתוכנית לא מספיק חתימה של בעלים של רוב הזכויות בפרוייקט אלא נדרשת חתימה גם של שני שליש מבעלי הזכויות.
53. בהתאם למוסכם בסעיף 6.1.1 להסכם פינוי בינוי, ככל שלזים לא יהיה את "הרוב המיוחס" (כהגדרתו בחוק) אזי תוקפו של ההסכם יפוג:



6.1.1 התנאי המתלה הראשון : 6.1.1 : חתימת הרוב המינימאלי, על הסכם זה עם החברה, תוך 14 חודשים ממועד חתימת הסכם זה על ידי ראשון הדיירים. מוסכם עוד כי באם הגדרת "הרוב המיוחס" כהגדרתו בחוק ישתנה במהלך התקופה האמורה ויפחת האחוז האמור לעיל כי אז יירשם ה"הרוב המיוחס" כהגדרתו החדשה בחוק ובלבד שלא יפחת מ-66% בכל מקרה. במקרה של שינוי הגדרת הרוב הדרוש, כאמור, יהא שינוי זה רלוונטי גם למועד בו יוכל היזם להגיש תביעות כנגד דיירים סרבנים, כעל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה.

54. בהתאם לקבוע בסעיף 2 להסכם, "הרוב המינימאלי" הנדרש הינו 80% מבעלי הדירות: "הרוב המינימאלי" הוא "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי. דהיינו, לפחות 80% מבעלי הדירות שלפחות 75% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם או רוב אחר שיוגדר בחוק פינוי בינוי כמספק לצורך פניה לבית המשפט"

55. אין חולק, וגם היזם מודה, שהוא לא הצליח להשיג את הרוב המינימאלי שסוכם מלכתחילה בהסכם (סביר להניח שכלל שהיזם היה נותן לדיירים תמורה הוגנת ושוות ערך לזכויותיהם אזי הוא היה יכול להגיע לרוב המינימאלי הקבוע בהסכם [80%]).

56. היזם טוען שהרוב הקבוע בחוק השתנה (לשני שליש) ומשכך גם הרוב הנדרש על פי ההסכם השתנה (לשני שליש). טענת היזם נכונה, אך מעידה על חוסר תום לב בניסוח ההסכם.

57. כמו כן, עצם זה שהיזם לא הצליח להגיע לרוב המיוחס המצומצם יותר, בהתאם לתיקון שבוצע בחוק, מלמד על התנהלות היזם (בפרט כאשר היזם בעלים של 26% מהדירות, כך שכל מה שהוא היה צריך זה להחתים 40% מבעלי הדירות וגם את זה הוא לא הצליח).

58. בהתאם לקבוע בסעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, מדובר על רוב של שני שליש מבעלי הזכויות:

"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" – בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שליש לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ"

59. מאחר וההסכם הראשון נחתם ביום 8.8.21, יוצא שבהתאם לקבוע בסעיף 6.1.1 להסכם, בגלל שביום 7.10.22 ליום לא היו חתימות של שני שליש מבעלי הזכויות אזי תוקף ההסכם פקע, כך שמזה כשנה וחצי צי שההסכם כבר אינו בתוקף.

60. היזם השיב על טענה זו שבהתאם למופיע בסעיף 6.1.2 להסכם, בגלל שעד ליום 7.10.22 נחתמו הסכמים עם 60% מבעלי הזכויות, אזי היזם יכול להודיע על הארכת התקופה ב-6 חודשים נוספים – קרי, עד ליום 7.4.23:

6.1.2" : על אף האמור לעיל, אם במועד כלשהו עד לתאריך הנ"ל נחתמו הסכמים עם לפחות 60% (שישים אחוזים) מבעלי הזכויות במתחם, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי להאריך את המועד להתקיימות התנאי



המתלה הראשון לתקופה נוספת של 6 חודשים מתום המועד שנקבע לעיל לקיום
התנאי המתלה הראשון"

61. בפועל, ביום 7.10.22 לא היה ליזם רוב של 60% מבעלי הזכויות, אך כפי שיפורט להלן, אין לכך נפקות, מאחר והיום בכל אופן ברור שההסכם כבר פקע.
62. גם אם נגיד שביום 7.10.22 ליזם כן היה רוב של 60% מבעלי הדירות, אין חולק שהיזם לא הודיע על הארכת התקופה (בהתאם לקבוע בסעיף 6.1.2), ולא הגיוני שהיזם היה יכול להמשיך לנסות להשיג את הרוב, באופן שמאפשר לו להחליט לאחר מעשה האם התנאי התקיים או לא (ככל שהיזם יצליח להשיג את הרוב עד לתאריך הנדחה הוא יודיע שהוא החליט על הארכת התקופה וככל שהוא לא יצליח להגיע לרוב עד התאריך הנדחה הוא יודיע שתוקף ההסכמים פקע, דבר שאינו הגיוני בעליל).
63. כמו כן, היזם ניסה לטעון בפני דיירים שיש לו את הרוב (60% או שני שלישי), תוך שהוא מתבסס על חתימות שבוטלו או על חתימות שהן לא יכולות להיכלל בחישוב ה"רוב המיוחס" הקבוע בהסכם.
64. ישנם בעלי דירות שחתמו ליזם באופן חלקי (רק אחד מבעלי הדירה), ישנם כאלו שחתמו אך על הדירה ישנו עיקול, ה"א, הליך משפטי וכדו' או שחסר הסכמה של צד ג' וכדו', ובהתאם לקבוע בסעיף 6.1.3 להסכם חתימה כזו אינה יכולה להימנות במניין החתימות הנדרש:
- "חתימה לצרכי כל האמור בהסכם זה הינה לרבות חתימה מלאה ובפועל של הבעלים, על הסכם זה, קבלת צווי ירושה ואו אישורי אפוטרופוס ואו החלטות חלטות של ערכאה שיפוטית מוסמכת ככל ונדרש וכן נמחקו כל ההערות הרשומות על הדירות הנוכחיות ואו זכויות צד ג' ביחס לאותן דירות והוסרו עיקולים, ככל וישנם והתקבלו הסכמות צדדים שלישיים אשר לטובתם רשומה הערה על זכויות הדיירים בדירות הנוכחיות ואו שעבודים שלא לטובת גורם משעבד ולרבות השלמת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין על שם דיירים אשר הזכויות בדירה הנוכחית טרם נרשמו על שמם וכן הונו ע"י הבעלים כל הזכויות בדירות הנוכחיות אשר אינן מהוונות"
65. לאור האמור, גם לפי הפרשנות המקלה של היזם, אין ספק שביום 7.4.23 תוקף החתימות של כל הדיירים פג, וההסכמים כולם התבטלו, כך שאם היזם ירצה להתקדם עם הפרוייקט, הוא צריך להחתים את כל הדיירים על הסכם חדש.
66. מאחר ותוקף החתימות של כל הדיירים פג (ביום 7.10.22 או ביום 7.4.23, לכל המאוחר), אין ספק שהיזם נכשל בקידום הפרוייקט ולא הצליח לקדם את הפרוייקט, כולל גם לא בתקופת האורכה שקיבל.
67. במצב הדברים החדש שהגענו אליו, אין יזם שמקדם את הפרוייקט.
- טעמי ההתנגדות בתמצית:**



68. בתוכנית נפלו פגמים מהותיים שמצדיקים לבחון ולקן אותה, התוכנית לא תואמת למדיניות בינוי לאורך ציר הרק"ל שנקבעה ע"י מנהל התכנון, הן בגובה הבניינים המתוכננים, הן בניצול זכויות הבניה המבוקשים והן מבחינת השטח של קומה טיפוסית. התוכנית לא תואמת לתוכנית מתאר ירושלים מס' 2000. לא תומת את ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות, שטחי הבניה העיקריים חורגים בכ-13% מהקבוע בהסכם, מבלי שניתן לכך מענה תכנוני.
69. התוכנית פוגעת בזכויות השמש של בניינים רבים סמוכים, כולל גן ילדים. טבלת מאזן החניה מתייחסת רק ל-270 יח"ד ולא ל-390 יח"ד, כפי שמתוכנן. אין בתוכנית נספח חישוב שטחים ונספחים נוספים רלוונטיים.

התוכנית לא תואמת למדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל:

70. חרף החלטת מינהל התכנון בדבר מדיניות לאורך צירי הרק"ל מיום 8.4.19 ששם נקבע שגובה הבניין יהיה עד 30 קומות, קומה טיפוסית עד 600 מ"ר ואחוזי הבניה יהיה עד 1200%, מספר הקומות המתוכננות בבניין הינו 42, אחוזי הבניה הינם יותר מכפול מהמקסימום שנקבע וכו.
71. בהתאם לקבוע בעת"מ 47381-11-24 **דורית פרי ואח' נ' הועדה המחוזית**, יש לפעול אך ורק בהתאם למסמכי המדיניות.

התוכנית לא תואמת לתוכנית מתאר ירושלים מס' 2000:

72. בתוכנית 200 נקבע גובה מקסימאלי של 24 קומות מעל הכניסה, נקבע שלא יתאפשר שימוש למגורים ביותר מ-50% משטח הבניה ולמרות זאת התוכנית כוללת 42 קומות כששטח המגורים המתוכנן הינו 53%.
73. בתוכנית 200 נקבע שיש לבחון חלופות למימוש נפחי הבניה בדרך שאינה בניה גבוהה, לבחון את ניצפות הבניה, לבחון מענה לצורכי ציבור הנובעים מהתוספת, ולמרות זאת, אף אחד מהדברים הללו לא נבחן באופן מספק, לא צורף מסמך חלופות ולא נספח ניצפות וכו'.
74. בתוכנית 200 נקבע שבבניין המיועד למגורים שכולל גם שטחים למסחר יש לפרט את השימושים המותרים ולוודא שאין בשימושים אלו כדי להוות מטרד למגורים ולמרות זאת בתקנון התוכנית אין התייחסות לאמור.

התוכנית לא תואמת את הסכם פינוי הבינוי

75. בניגוד להתחייבות היזם לדיירים במסגרת ההסכמים שנחתמו, היזם הגיש תוכנית בשיעור של למעלה מ-50,000 מ"ר.

התוכנית פוגעת בזכויות השמש של בניינים סמוכים

76. דו"ח המיקרו אקלים שצורף לתוכנית מתייחס למגדלים בגובה של 35 קומות בלבד, למרות שמתוכנן בנייה של 42 קומות.
77. הפגיעה המתוכננת של השמש מהבניינים הסמוכים לא עומדת בקריטריונים לזכויות שמש לגגות, תוך חריגה קיצונית מהנדרש.

התוכנית לא מספקת מענה הולם לחניה



78. טבלת מאזן החניה בתוכנית התנועה מתייחסת ל-270 יח"ד למרות שהתוכנית כוללת 390 יח"ד.

פגיעה אנושה בזכות הקניינית של דיירים ספציפים:

79. לגבי הגב' יעל בוכבזה, הגב' נורית מהדב וכן הדירה של הגב' חנה רפפורט (עם זכויות של שרגד מהדב – יש ה"א לטובת שרגד מהדב), היום יש להם דירות עם 4 כיווני אוויר וכן יציאה למרפסת גדולה, הדירות מותאמת לאוכלוסיה שמתגוררת היום בבניין, דבר שמניב להם תשואה גבוהה משמעותית מהתמורה הצפויה מדירת התמורה.

80. יעל, נורית, חנה ושרגד לא קיבלו הזמנה לכנסים של אסיפות הדיירים ובחירת הנציגות וכך גם דיירים אחרים, כשהכול נעשה בשיטת הפרד ומשול ועיוות מידע, והכול על מנת להוציא חתימות במרמה וניצול של דיירים תמימים.

העדר פרסום:

81. היזם בכוונה תחילה לא פרסם את התוכנית להתנגדויות באופן תקין, וכן העלים פרסומים שנתלו במכוון ובצורה בוטה.

סיכום

82. בפני הועדה עומדת תוכנית שערורייתית שלא תואמת את מדיניות מינהל התכנון, לא תואמת את תוכנית המתאר 200 ולא תואמת את הסכם הפינוי בינוי. התוכנית מתעלמת במפגין מזכויות קנייניות של בעני הנכסים המסחריים, מתעלמת מהעדר הרוב הנדרש ומתוקף ההסכם שפג.

83. היקף התוכנית חורג באופן קיצוני ממגבלות הגובה והנפח המקסימאליים, ללא כל הצדקה. לתוכנית לא צורפו מסמכים מהותיים נדרשים, לא הוגש נספח חישוב שטחים, לא הוגש מסמך חלופות לבניה בגובה, לא הוגש נספח ניצפות, לא ניתן מענה לצרכי ציבור, ונעדר התייחסות למסמכים רבים נוספים.

84. לאור האמור, הועדה מתבקשת שלא לאשר את התוכנית עד שהיזם ייתן מענה לכל הנטען לעיל.

85. לאור העובדה שלא היה פרסום במקרקעין ובעלי הזכויות לא קיבלו הודעה על התוכנית, מבוקש לחייב בפרסום נוסף.

מצ"ב ייפויי כוח (ייפויי כוח של בעלי הנכסים נוספים יצורפו בהמשך)

העתק:

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים



הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ

רוזנברגר דוד

בכבוד רב,

אריה בליאר, עו"ד



תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

שם המסמך	עמוד
נספח 1: פרוטוקול הישיבה מיום 10.7.23 (עמודים 19 עד 322)	19
נספח 2: מכתב שנשלח לוועדה ע"י עו"ד יצחק הניג ביום 22.11.22 בשם הגב' נורית מהדב (עמודים 324 עד 326)	324
נספח 3: מכתב שנשלח לב"כ היזם ולעו"ד נועם בן דוד ביום 28.11.22 ע"י הגב' אביבה בוכבזה (עמודים 328 עד 329)	328
נספח 4: מכתב שנשלח ליזם ע"י הגב' פורטונה סליס ביום 13.12.22 (עמודים 331 עד 339)	331
נספח 5: מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום 27.12.22 ע"י הגב' יעל בוכבזה (עמודים 341 עד 345)	341
נספח 6: מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום 27.12.22 ע"י הגב' יעל בוכבזה (עמודים 347 עד 355)	347
נספח 7: מכתב שנשלח ליזם ביום 4.1.23 ע"י עו"ד צבי ויטקין בשם הגב' נורית מהדב (עמודים 357 עד 358)	357
נספח 8: מכתב שנשלח ליזם ביום 10.1.23 ע"י עו"ד צבי ויטקין בשם הגב' נורית מהדב, עם נספחים כולל חו"ד של מומחה לכתב יד (עמודים 360 עד 370)	360
נספח 9: מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום 22.2.23 ע"י הגב' נורית מהדב (עמודים 372 עד 412)	372
נספח 10: מכתב שנשלח ליזם ע"י הגב' אביבה בוכבזה ביום 17.4.23 (עמודים 414 עד 415)	414
נספח 11: מכתב שנשלח ליזם ביום 19.4.23 ע"י בעלי הדירות (עמודים 417 עד 419)	417
נספח 12: מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום 4.9.23 ע"י בעלי השטחים המסחריים (עמודים 421 עד 464)	421
נספח 13: מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום 18.9.23 ע"י בעלי השטחים המסחריים (עמודים 466 עד 467)	466
נספח 14: הסכם עם היזם המעיד על חריגות בניה ועל פעולות לצורך הכשלת הטיפול ברכוש המשותף (עמודים 469 עד 470)	469
נספח 15: יפויי כוח (עמודים 472 עד 484)	472



נספח 1 :

פרוטוקול הישיבה מיום 10.7.23

(עמודים 19 עד 322)



מדינת ישראל
מנהל התכנון

תמליל

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז
ישיבת ועדת משנה להתחדשות עירונית

ישיבה מס' 2023011

תאריך הישיבה : יום שני, כ"א תמוז תשפ"ג 10.07.2023

מיקום הישיבה : אולם הישיבות של הועדה המחוזית, רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים.
לשכת תכנון 1 ירושלים / הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית ZOOM



שם המקליט : מ. ברק
שם המתמלל : ע. סרוקה

- "מסמך זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם כלשהו במשרד הפנים".
- "עובדי משרד הפנים אינם מורשים לערוך, לתקן או להורות על מחיקת מקטעים מן המסמך ואולם העברת מלל ממסמך זה לאחר - מותרת".
- משרד הפנים וחברת התמלול עושים ככל יכולתם על - מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו / או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

משתתפים:

לשכת התכנון :
מר דן קיין - יושב ראש הוועדה המחוזית
מר ענבר גולשני - סגן מתכנן המחוז
דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה
מר דויד - נציג לשכת התכנון
גב' שירה עמר - רפרנטית
מר אבי בן צור - נציג המשרד להגנת הסביבה
הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר ועדה
גב' אורטל סמול - רפרנטית
גב' הילה בכר - נציגת ועדה מקומית, עיריית ירושלים
מר ערן אבני - נציג משרד הבינוי והשיכון
גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה
גב' שקמה סיג - נציגת רשות מקרקעי ישראל
גב' ענת ישראלי - נציגת רשות מקרקעי ישראל
מר רן שמל - יועץ תנועה לוועדה
גב' אינה טבק - הרשות להתחדשות עירונית
מר אליעזר ראובברגר - יושב ראש ועדה מקומית, עיריית ירושלים
גב' מאי ברעם - הרשות להתחדשות עירונית
מר ערן אבני - נציג משרד הבינוי
מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון

מר ברק מתנה - מקליט
מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית
מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה
גב' אניה ליבסקין - ראש צוות, אחראית על פרויקט ברחוב התקופה
עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה
גב' גלית שלום - מתמחה במשרד עורכי דין
גב' יפי דויטש
מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשרד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית
מר גיל סיסטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן
עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן
מר ידידיה מלמוד - קראוס, יועץ תנועה של התוכנית ברחוב שטרן
עו"ד נח רפפורט - בא כוח הבעלים בתוכנית ברחוב שטרן
מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן
מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה
מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה
מר נועם בן דוד - בעלים של חברת בניין הארץ, מגיש התוכנית ברחוב הדוידקה
גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה
מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה
מר סרגד מהדב - בעל דירה ברחוב יפו 72, נציג הדיירים בפרויקט ברחוב הדוידקה
מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה
גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה
מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה 15, מציג בשם אמו
גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה
גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19
עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18
גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17
מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה
מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה
מר דרור קוך - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה
עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה
מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה
גב' סופיה אלדור - חברת אזורים
ד"ר חיים פיאלקו - יועץ לפרויקט ברחוב גואטמלה
גב' צוף לוי - יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה
מר ליאור לוינגר - עורך התוכנית ברחוב גואטמלה
מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה
מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה
גב' הדס ציס - חברת אמנה, יועצת חברתית לפרויקט
עו"ד רם כהן - משרד טל, קדרי, שמיר - בא כוח הדיירים בפרויקט גואטמלה
מר יוני צ'רניאבסקי - שמאי הפרויקט ברחוב גואטמלה
גב' שירלי - חברת יוזמות, יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה



"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

סעיף 1 - תוכנית - 101-0550541 - התחדשות עירונית - התקופה 2 - שמעוני 48 - הרצוג

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אבי איתנו, נכון? מצגת, בוא, אני אעלה, בוקר טוב, ברק נתחיל את ההקלטה, בסדר? בוקר טוב אנחנו בוועדת המשנה להתחדשות עירונית, היום יום שני, 10.07, אנחנו בדיון בהתנגדויות בתוכנית מספר 101-0550541, התקופה 2 שמעוני 48, חבריי הוועדה פה, ענת ישראלי, אינה טבק מהרשות להתחדשות ואבי בן צור בזום, ואני דן קינן, היועצת המשפטית, אתי רוזנבלום נמצאת איתנו, וגם נציגי לשכת התכנון, ענבר גולשני, שירה עמר ודוד. אז אנחנו נתחיל עם הרשימת המתנגדים לתוכנית, מי פה מהמקומית? הילה בכר, נציגת הוועדה המקומית. מתנגדים לפי הרשימה, כל מי שמדבר שם מלא לפרוטוקול, ושידבר ליד המיקרופון שישמעו אותו בהקלטה, שלמה לקס?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
לקס, זה אני.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שלמה לקס, בוקר טוב.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
בוקר אור.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה, אז אתה מייצג? או-קיי?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
לא אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
דייר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דייר.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
מתנגד.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
היכן אתה מתגורר ואיך אתה רואה את עצמך נפגע מן התוכנית?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
טוב, אז, קוראים לי שלמה לקס, אני גר ברחוב התקופה 4, אני גר שם כמעט 30 שנה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק אני אציין שהצטרף אלינו גם יצחק רביץ,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
בוקר טוב, שלום לכם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בוקר מצוין,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
בוקר טוב.

דובר :
בוקר טוב.

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
לא שומעים אתכם, מנהל התכנון, לא שומעים אתכם.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בוקר טוב.

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
בוקר טוב.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז איפה היינו? אני הייתי ב-Mute, איפה? אז לא שמענו אותנו.

דובר :
בהקלטה שמעו, אין משהו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר,

דובר :
בהקלטה שמעו הכל.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר, או-קיי, אז אנחנו מתחילים. התוכנית התקופה שמעוני, בבקשה, שלמה לקס.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
שוב, שלום, קוראים לי שלמה לקס, אני גר ברחוב התקופה 4, כמעט 30 שנה, ההתנגשות, ההתנגדות שהגשתי, ואני מייצג עכשיו, זה בשמי ובשם עוד דיירים בבניין, הבניין שלנו גובל בגדה הדרומית של התוכנית המוצעת. בעיקרון, אנחנו מאד בעד התחדשות עירונית ופיתוח העיר ירושלים, וכפי שהצגנו בהתנגדות הכתובה, היינו שמחים להיכלל גם כן בתחום התוכנית המוצעת, אבל זה לא מסתייע כנראה, ומה שקורה, שהקושי העיקרי בתוכנית המוצעת, נכון להיום, זה העובדה שלמעשה יוצרים פה פיתוח וקדמה ל-1 על חשבון השכן, באופן מידתי ובלתי סביר, וזה עתיד לפגוע בתושבי המקום אשר אינם חלק מהתוכנית המוצעת. עיקר ההתנגדות שלנו נובעת ועוסקת בבעיות התנועה, חניה ובעיות התחבורה הקשות שינבעו כתוצאה מקבלת התוכנית המוצעת ואני אפרט 4 נושאים עיקריים. ראשית, לא נכון להסתכל רק על 2 הבניינים הכלולים בתוכנית המוצעת, ולא ליצור אחדות תכנונית של המרחב. אנחנו לא רוצים שהשכונה שלנו תראה בסופו של דבר כטלאי על טלאי, צריך לזכור שרחוב הרצוג הינו שער הכניסה החדש של ירושלים, לאחר פתיחת כביש 16, זה רלוונטי לכל שורת הבניינים שברחוב, שבחזית רחוב הרצוג, אבל זה גם רלוונטי גם כן לבניינים שברחוב, ברחוב התקופה ורחוב שמעוני. דוגמא טובה, דוגמא טובה לתכנון, נכון ומכבד, הוא המשך רחוב הרצוג, שם נעשה תמ"א 38, לא פינוי בינוי, אלא תמ"א 38 של תוספת, אבל זה נעשה מספר רב של בניינים, דבר שגרם למראה יפה שמכבד את העיר, יפה זה כמובן,

(מדברים ביחד)

דובר :
על זה אפשר להתווכח.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה בדיוק,

דובר :
על זה אפשר להתווכח.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
נכון, על יפה, אבל בכל אופן, זה רצף של, אני חושב שהוא בכל אופן מכבד, גם אם יש כאלה שחושבים שהוא לא יפה. לכן, בדיון על התוכנית הזאת, חובה להביא בחשבון גם את כל התוכניות הסמוכות לתוכנית הנידונה, ונראה שבדיון, בתוכנית המוצעת, לא הובאה בחשבון התוכנית הצמודה שהופקדה, שזה התחדשות עירונית צירניחובסקי 68, שמעוני 39, שמספרה 690859, ולא נלקח בחשבון ההשלכות התנועתיות והסביבתיות הנובעות מ-2 הפרויקטים יחד. תוכנית זאת, 690859, היא בדיוק מצידו ה-2 של רחוב שמעוני. הבניין של שמעוני 48, שעליו אנחנו דנים, נמצא בדיוק ממול הבניין ששמעוני, שבשמעוני 39, שבתוכנית 690859, למרות הפרשי המספרים כאילו, המספרים לא מקבילים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
39 יוצא בדיוק מול 48. תוכנית זו, הפתרון התחבורתי, שלדעתי לא מספק, שניתן לתוכנית 690859, אשר מציע 278 יחידות דיור, ושטחי מסחר ותעסוקה, וכולי וכולי, היא כריית מנהרה תת קרקעית, דרך הפרויקט שבתוכנית שאנחנו מדברים עליה. בסך הכל, במבט כולל על עתיד הרחובות, לאחר קבלת 2 התוכניות האלה, אין ספק כי תהיה העמסה תחבורתית ניכרת, על רחובות שמעוני, התקופה ו- צירניחובסקי, וחיי התושבים, שאינם חלק מהתוכניות האלו, יהפכו לקשים ממש. היום,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שלמה אני, אני חייב לשאול אותך, אתה בעצם התחלת באמירה שאתה רוצה להיכלל בתחום של התוכנית, ועברת, ואני לא יודע למה זה לא הסתייע, אולי היו מאמצים,



מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
קצבי זמן, זה לא הסתייע בגלל קצבי זמן כנראה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי. ועברת כרגע, לנושא אחר של,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
זה לא נושא אחר, אני רוצה להסביר, אני רוצה, אני חושב שצריך להסתכל על כל המבט כולו, ולהרחיב כמה שיותר, לא אותי, לא את שלמה רק להרחיב, להרחיב כמה שיותר כמו שאמרתי קודם, כדי ליצור שער כניסה יפה לירושלים, ולא לזלזל בזה כי זה באמת שער הכניסה לירושלים, כביש 16 יוצא עלינו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ירושלים כן, התברכה בהרבה שערים, אז זה דווקא, שערים לכל, כן.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
לא יודע,

דוברת :
דן לא שומעים אותך,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
לשערים האחרים,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
רוב עם ישראל לא מגיע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
לשערים האחרים, וזה שער שאנשים, כן יגיעו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתם, אתם בדקתם את האפשרות, למיטב זיכרוני, תוכנית האב של רסקו, סימנה 10 בניינים, או 10 חלקות, כי הם יודעות ... , לפי מדיניות של רכבת קלה, מצפון לדרום על רחוב הרצוג, כשאתם הדרומיים, ויש עוד מבנה מדרום לכם, שגם כלול באותה קטגוריה של מדיניות רק"ל,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
כן אנחנו במדיניות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ליזום ביחד איתם? עם המגרש מדרום לכם?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
כן, אנחנו, יש תהליך כזה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
יש תהליך של, עם המגרש מדרום לנו, לגשת לזה, ולעשות את זה, אבל מה שאני חושב, לעשות, מקוטעים מקוטעים, זה דבר, שטעות ביסודו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
גם כולם יסבלו לאורך כל תקופת הבנייה, ותכף נגיע להמשך, וגם המראה לא יראה נכון, למרות כל ההקפדות של העירייה ומחלקת תכנון, שיהיה מאבן כזאת ולא מאבן כזאת, וכולי וכולי, המראה לא יראה נכון בסופו של דבר, לא לשער כניסה של עיר. היום, ב- 10.7 בשעה 17:00, יש אירוע שכונתי גדול, אצלנו בשכונה, במטרה להגיש עוד התנגדויות לתוכניות האלו, ל- 690859, ניתן להגיש התנגדויות עד מחר בתוכנית הזאת, ולכן היום יש אירוע גדול, האירוע יכלול הפעלה עם יצירות לילדים והכנת פיתות, אתם מוזמנים כולם.

דובר :
יש פה בלונים אתה יכול גם לקחת.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אז אם אתם רוצים לראות את הפרסום, אז באמת כתוב,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה פינוק, ממש.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
כתוב הפעלה עם יצירות לילדים, והכנת פיתות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אז אתם מוזמנים, אני לא יודע איך יהיו הפיתות, וחומס לא הבטחתי. בכל מקרה אתם מוזמנים, ההתארגנות הגדולה הזאת, רק מעידה על המצב בשכונה. 1 הדרישות הבולטות בהתנגדות, של 690859, היא דרישה להתניה לשלכיות, שמתנה את ביצוע הפרויקט בקיום המנהרה, הם כותבים שיש לדרוש, גם אני שמה כן? אבל, יש לדרוש שלא יינתנו היתרי בנייה, לפני שהמנהרה תהיה קיימת בפועל, ולכן, בחשיבה נכונה על כל השכונה, חובה לכלול גם את תוכנית, בתוכנית 550541, את המנהרה המדוברת.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז אני מסכם את הנקודה, אתם, אתה סבור שיש לכלול את המנהרה, גם בשלבי ביצוע, שמאפשרת גישה מרחוב הרצוג, לתוכנית הפנימית יותר, של ציריחובסקי שמעוני נקרא לה.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
הסיכום שלך הוא פרטני, הסיכום הכוללני הוא מה שאמרתי קודם.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
צריך לכלול את כל האזור ביחד. איפה אפשר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בתוכנית 1 גדולה?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
בתוכנית 1 גדולה. בתוכנית 1 גדולה, צריך לכלול את הכל ביחד, כמה שיותר לעשות ביחד, ולא לעשות קטע וקטע וקטע, כי זה יראה מכוער, כבר היום, ברחוב שמעוני, יש כמה בניינים שעשו להם את התמ"א 38, עשו תמ"א 38, ואני חושב שהיום הם נראים יפים, יחסית לשיכונים לידם, אבל הם יראו כנוס בזהב באף חזיר, לא בדיוק, זה, הדוגמא לא נכונה, אבל הם יראו מכוערים ברגע שיהיו הבניינים הגדולים, וזה יראה טלאי על טלאי כל הבניין. היום, הם נראים היפים, בעוד 5 שנים, הם יהיו המכוערים. וזה טעות. זה הנושא ה-1 מבין ה-4.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אולי רק לציין ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני מציין שגם יועץ התחבורה של הוועדה, נמצא איתנו ומאזין לטענות, כן.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
מצוין,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
2.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

טוב שיועץ התחבורה שנמצא, כי הרי, עכשיו הגעתי אליו. לא אליו, אל משהו שקשור אליו, סליחה. הנושא ה-2, הוא נושא שחשוב מאד שתבינו, ואם משהו לא מבין אני אשמח ישאל שאלות הבהרה כדי שאני אסביר את זה טוב, אני גר בשכונה 30 שנה, בבניין שלנו יש כניסה מרחוב הרצוג, ויש כניסה מרחוב התקופה. יש 2 כניסות לבניין, יש מדרגות בניהם, שעולים. יש הרבה בניינים כאלה, אותו דבר זה בתקופה 2, נושא הדיון, יש כניסה מרחוב הרצוג, ויש כניסה מרחוב התקופה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

ברגל, כן.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

ברגל, עכשיו יש, זה כניסה לבניין, כניסה לבניין כאילו, עכשיו צריך להבין שלמעשה, אני גר ב-2 שכונות, אני גר בשכונה של רחוב התקופה, ואני גר בשכונה של רחוב הרצוג, זה 2 שכונות נפרדות לגמרי, זה נפרד לגמרי מבחינת גני ילדים, בתי הספר, בתי כנסת, זה זה דברים שונים לגמרי. מי שעיקר החיים שלו ברחוב התקופה, כמעט ולא יורד לרחוב הרצוג, מי שעיקר החיים שלו ברחוב הרצוג, כמעט ולא יורד לרחוב התקופה, כמעט ולא עולה לרחוב התקופה, כמובן שעולים, אבל עיקר, אז הוא חונה למטה, הוא חי למטה, הילדים שלו הוא לקוח לבית ספר וכולי, וכל הדברים האלה וזה. נכון לעכשיו, הכניסה לחנייה, שעשו בפרויקט הנידון, היא רק מרחוב הרצוג, זאת אומרת זה ייתן מענה טוב לכל מי שחי בשכונת הרצוג, זה לא ייתן מענה למי שחי בשמעיני, שמעיני והתקופה, למה זה לא ייתן לו מענה? כי מי שחי ברחוב התקופה או שמעיני, יחנה ברחוב הרצוג, ירצה לעלות למעלה לבית ספר, הרי יש בתי ספר, גני ילדים, הכל יש ברחוב שמעיני, ירצה לעלות, אז הוא יצטרך לעשות סיבוב שלם, זאת אומרת הוא יצטרך לעשות סיבוב, עד לפני 3 שבועות, הוא היה צריך לעשות סיבוב, עד רחוב שמעיני, עד הקצה, עד צומת ניות ולחזור את כל רחוב שמעיני כדי להגיע לבית שלו, לחלק העליון של הבית שלו. מלפני 3 שבועות השתנה משהו דרמטי בשכונה, ואת זה אני חושב שיועץ התחבורה לא לקח בחשבון כשנתן את החוות דעת על התוכנית הזאת, בזה שהפכו את שמעיני לחד סטרי. היום, שמעיני אי אפשר, מניות, אי אפשר להגיע, לפנות לשמעוני, וכדי להגיע לרחוב התקופה 2, שזה הנושא, או לבית שלי, מי שנמצא למטה צריך לנסוע עד הצומת של צירניחובסקי ועזה, עד הצומת של צירניחובסקי ועזה, להיתקע בפקקים של צירניחובסקי, להיתקע בפקקים של צירניחובסקי ועזה, עד לחזור דרך סמטאות צרות ולהגיע בחזרה למקום, למקום מגורים, זאת אומרת לחלק העליון של הבית שלו, לחלק העליון של הבית שלו, הסיבוב הזה לוקח רבע שעה, 20 דקות, 25 דקות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

יש לי שאלה,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

ואני עושה את הסיבוב הזה כל יום, לצערי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

כמה מקומות חנייה, כמה דיירים יש בבניין שלכם, וכמה מקומות חנייה יש בתחום המגרש שלכם, ואיפה הם? אתה יודע לומר? בסופו של דבר אתה בעצם מדבר על מצב של בחירה, יש אדם שבוחר לצאת ברגל לכיוון הרצוג, כי הוא מחנה שמה,

(מדברים ביחד)

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

לא רק,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

הרי זה יכול,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

לא רק ברגל,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
באותה קומה,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
הוא חי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
באותה קומה שלכם, 2 דיירים שגם 1 מול השני,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
נכון,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
1 חי כאן ו- 1 חי,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
חד משמעית, כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לפי הסברה שלך.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
כי זה במהות, כי זה במהות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל זה בסופו של דבר, מקומות חנייה בתחום המגרש, אצלכם.

(מדברים ביחד)

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אז אני אסביר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כמה יש?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אין. היה לנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אין?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
היה לנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אין לכם קומות עמודים או משהו מהסוג הזה?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אין, בבניין שלנו, אין, זה הבניין היחיד בכל האזור, למיטב ידיעתי, שאין בו חנייה כלל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
זאת אומרת, היה לנו, היה לנו 5 או 6 מקומות חנייה, למטה בהרצוג,

דובר :
בסדר.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
והעירייה הפקיעה את זה לצורך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הרצוג?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
בהרצוג, והעירייה זה הפקיעה את זה לצורך הרכבת הקלה, וגם את זה, ללא הצדקה, זאת אומרת, אנחנו רוצים להילחם בקטע הזה, ולקבל את החניות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מקומות חנייה שהיו רשומים על שם הבית המשותף?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
כן, הפקיעו את זה לפני איזה 40 שנה, הפקיעו את זה לפני 40 שנה, והיום זה מן גיננות כזאת שמה. זה לא משמש לכלום, זה גיננות. ואנחנו רוצים לפעול גם בנושא הזה, כדי לקבל את, את ההפקעה הזאת לחזרה כי לדעתנו, ואני מתאר לעצמי, חושב שזה נראה בעין, שזה ללא הצדקה, אבל אני רוצה לחזור להסבר שלי, אני רוצה קצת לחזור להסבר שלי. מה שזה יגרום, למי, נגיד יש בית ספר גוננים, שהוא בית ספר מאד טוב, שנמצא ברחוב הורקניה, נמצא ברחוב הורקניה בית ספר גוננים, נגיד משהו בפרויקט החדש, הילד שלו יהיה בבית ספר גוננים, הוא בחיים לא יחנה למטה, בהרצוג, ואחרי זה יעשה סיבוב של 25 דקות, בשעה 6 בבוקר אולי זה יותר מ- 25 דקות, אני לא נכנס לזה, הוא לא יעשה סיבוב כדי לקחת את הילד שלו לממ"ד גוננים, מה שהוא יעשה, זה הוא פשוט יחנה למעלה, יצא ללא, ללא חניון, יחנה למעלה ללא חניון, ואז יתפוס את מקומות החנייה, המועטים, שיש לנו ולדיירים אחרים, ויקח את ילדו לשמה ללא פקקים וללא 25 דקות מיותרות, לא בהלוך ולא בחזור, זה מה שיקרה לאנשים האלה, וזה יצור לנו בעיה מאד מאד קשה. הפתרון, אני לא חושב שאין לזה פתרון, אני חושב שיש לזה פתרון, הפתרון הוא שחייבים לעשות כניסה לחניון, גם מלמעלה, לכן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לחניון שבתוכנית הזאת?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
לחניון שבתוכנית שלהם. אם הם יעשו לעצמם, להם, לעצמם, חניון עם כניסה מלמעלה, הבעיה הזאת, מבחינתי, תיפתר, כי הם לא יחנו במקומות שלי,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הם?

דובר :
להיפך,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
יחנו גם כן,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הם יש להם חנייה בתחום המגרש.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
כן אבל יש להם כניסה רק מהרצוג.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
הם לא יכנסו מהרצוג,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
לא הבנתם אותי, אם, אם השאלה הזאת לא הבנתם אותי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הם יכנסו מהרצוג,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
הם לא יכנסו, הם לא יחנו בחניון שלהם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
למה?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
כי הם לא ירצו מחר בבוקר לקחת את הילד שלהם, ולהיתקע בפקקים 25 דקות עד שיגיעו לבית ספר של הילד, הם יחנו למעלה, זה זה טריוויאלי. הוא יחנה למעלה, ויקח את הילד ישר, 2 דקות. במקום 25 דקות של סיבוב, איפה הוא יחנה למעלה? הוא יחנה למעלה במקום חנייה, שאני מנסה לדוג כשאני בא בערב. אז מה שהפתרון שאני רוצה, זה שלחניון, לחנייה שלהם, לחנייה שלהם, שתהיה כניסה גם מלמעלה, ברגע שתהיה כניסה מלמעלה, הבעיה הזאת לא תהיה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
זה הנושא ה-2,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ואתה סבור שהוא יעדיף להתקוטט עם כל האחרים על מקום חנייה?
(מדברים ביחד)

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
על פני 25 דקות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שלא מוסדר, שלא מוסדר, כנגד לחנות בחנייה שלו? אולי ללכת ברגל או אפילו,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

זה לא רלוונטי הללכת ברגל, זה לא רלוונטי הללכת ברגל, וזה 25 דקות הליכה, 25 דקות סיבוב, תעשו את זה, הוועדה מוזמנת לראות מה קורה שמה בבוקר ברחוב צ'רניחובסקי ומה קורה בסיבובים האלה, ותראו שזה 25 דקות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
והוא יעדיף לעשות את זה, להילחם, אז הוא יגיע, אלה שמגיעים לפניי בערב, אז יתפסו לי את המקום חנייה ואני לא זה, אלה שיגיעו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מקום חנייה שהוא לא, זאת אומרת,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
במקום חנייה ציבורי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ציבורי.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
כן ציבורי, זה מה שיקרה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
הרי הוא, מה שהוא יעשה, זאת אומרת אם אני הייתי גר בדירה, במקום הזה, מה הייתי עושה? הייתי בא בערב, רואה, יש לי מקום, חונה כמובן למעלה, אין לי מקום? נתקעתי, חונה למטה, אכלתי אותה, אבל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
הברירת מחדל שלי תהיה לחנות למעלה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
כדי לחסוך למחרת בבוקר 25 דקות. זה הנושא ה-2. הנושא ה-3 גם כן קשור לחנייה והוא, שגם למטה ברחוב הרצוג, לאור המרכז המסחרי שרוצים לעשות, מרכז מסחרי, לא יודע אם אפשר לקרוא לזה מרכז באמת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מרכזי,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אבל חזית, לאור המסחר, והמשרדים וכולי וכולי, שרוצים לעשות שמה, אין מספיק, בתוכנית שלהם, אין מספיק מקומות חנייה, ומה שיקרה, יחנו על המעט מקומות חנייה שיש לנו בהרצוג, שהם ציבוריים, הם לא פרטיים, גם שמה הם יחנו, ולא יהיה לנו חנייה כלל, ולא יהיה לנו חנייה כלל. עכשיו, שוב, אני חוזר ואומר מה שמעתי קודם, אנחנו הבניין היחיד, שאין לו חניון, אנחנו ניזונים אך ורק מזה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
איך, איך קם בניין בלי חנייה?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
תשאל את העירייה איך היא הפקיעה. היה חנייה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
עובדה, יש הפקעה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אתה צודק לגמרי, איך קם ואיך אין לנו חנייה, אבל אין לנו חנייה, כי היה לנו חנייה, וגזלו לנו אותה, ללא הצדקה, אבל גזלו לנו אותה, וזה התשובה לשאלה. זה הנושא ה-3, עכשיו הנושא ה-4, זה חשוב ביותר, והומניטרי, וחשוב מאד מאד שתבינו אותנו, כי הוא נוגע לא לי אישית, אלה לכל משתמשי התחבורה הציבורית, שחלקם קשישים, קשי יום, חלקם חיילים וחלקם תלמידים צעירים. בין הבניינים, המוצעים בתוכנית, קיימות היום מדרגות, זאת אומרת בין שמעוני 48 לתקופה 2 יש מדרגות, המדרגות האלה, מחברות ומקשרות את רחוב התקופה ורחוב שמעוני לרחוב הרצוג, ומאפשרות ירידה מרחוב התקופה לרחוב הרצוג, הישר לתחנת האוטובוס ולתחנת הרכבת הקלה, שטרם פעילה. תחנות אלה, בהרצוג כאילו, זה התחבורה הציבורית היחידה שמקשרת את השכונה עם העולם, אין עוד מקום עם, אין עוד תחנות ליד, זה התחבורה הציבורית היחידה שמקשרת את השכונה עם העולם, וכשאני מתכוון עם העולם, זה תחבורה עירונית, ויש משם גם אוטובוסים לתל אביב, יש לא מעט מהאנשים של השכונה שיורדים למטה ויש להם אוטובוס ישיר לתל אביב, מהתחנה הזאת, שנוסע דרך כביש 16, בלי תחנה מרכזית, בלי כלום, נוסע דרך כביש 16 לתל אביב, מגיעים מהר מאד לתל אביב. ברגע, שאנחנו נתחיל לבנות, בזמן העבודות, לאחר העבודות זה ייפתר חזרה, אבל בזמן העבודות, זה מן הסתם ייקח קצת יותר מיומיים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש מעברים אחרים? שיכולים להיות,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אז תכף נגיע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תחליף לזה או?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
תכף נגיע לזה, בזמן העבודות לא נצליח,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אין, אין שמה מעבר, וזה לא יהיה יומיים, זה יהיה שנים רבות. המעבר היחיד, שרלוונטי לזה, שרלוונטי, זאת אומרת אם מישהו ירצה לרדת לתחנת רכבת, מה הוא יצטרך לעשות? יצטרך ללכת 400 מטר, ברחוב שמעוני, לרחוב שנהר, מדרגות, מעלה שנהר, משהו כזה קוראים לזה, לרדת במעלה שנהר, ולחזור את אותם 400 מטר חזרה, ותזכרו, מדובר פה באנשים, חלקם קשישים, חלקם חיילים עייפים, וזה אנשים שאני לא יודע מתי, הציבור פה נסע באוטובוס או הלך ברגל לצורך, עם הסלים שלו או עם התיקים שלו,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אני מזמן לא עשיתי את זה, אני הולך ברגל, אבל אולי הליכה ספורטיבית, אולי זה, אבל אני עצלן, גם את זה לא עושה, אבל, כולנו יודעים מה זה, שילדים צעירים, בגשם, בשמש, צריכים להתחיל קילומטר, ואני מדבר על עיקוף של קילומטר.

דובר :
כן, הטענה ברורה.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
ואז מה שאני טוען,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו צריכים קצת,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אני מסיים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
להתקדם.

דובר :
כן.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
זה ה-4, אמרתי, זה ה-4, זה הנושא ה-4,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.



מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

עכשיו, מה שאני אומר בסיפור הזה, זה שוב, זה לא, אני לא חושב שזה צריך לעצור את התוכנית, בגלל זה לא צריך לעצור את התוכנית, אבל מה שחייב למצוא פתרון לפני שהורסים, לבנות מדרגות, אפילו זמניות, אני לא יודע מה, אפילו זמניות, ולחייב אותם בתוכנית, לעשות את זה, כדי שיבנו את המדרגות שלפני שהורסים, שלא ייוצר מצב, שלא נוכל, שלא יוכלו אנשים, משתמשי תחבורה ציבורית, לעבור שמה, כי אם יבוטלו המדרגות, אני חושב שאפשר להודיע גם לאגד וגם לרכבת הקלה, שהם יכולים לבטל את התחנה לתקופה של 4 - 5 שנים, ולהחזיר אותה לאחר מכן. לסיכום, אני חושב שזה יהיה פשע ורשלנות מצד הוועדה הנכבדה לאשר תוכנית ללא כל התחשבות בתוכנית הצמודה, שאותה מגישה הרשות דרך אגב, לא ייתכן שהוועדה, תקבל החלטות שיפגעו בכל האזור כולו, מתוך ראייה צרה, שתשרת צרכים פרטיים של יזם פרטי, ללא כל התחשבות בצורכי הכלל. ברור שאישור התוכנית יביא לפגיעה קשה בתושבי האזור, שחיים בו כבר שנים רבות. אני חושב שחובה על הוועדה לאשר אך ורק את 2 התוכניות יחד, ואף להרחיב אותן, אחרת אנחנו עובדים בשיטת הסלמי כנגד התושבים. לאור האמור, אני חושב שהוועדה צריכה לאשר, אם בכלל, את התוכנית רק תוך כדי דרישות בסיסיות אלו, 1, תיקון התוכנית כך שתכלול את המנהרה ... חנייה, בתוכנית 690859, והלימה מלאה בין 2 התוכניות. 2, הוספת כניסה לחנייה, גם מרחוב התקופה שמעוני, זאת כדי להקל על העומס הצפוי, ובמיוחד לאור הפיכת שמעוני לחד סטרי. 3, הגדלת מספר מקומות החנייה שבתוכנית. 4, מציאת פתרון למעבר זמני, ולנגישות לתחנות האוטובוס והרכבת הקלה שברחוב הרצוג, כדי לא לאמלל את הקשישים, החיילים והילדים שמשתמשים בתחבורה הציבורית, ואני מודה לכם על ההקשבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

תודה רבה, אני חייב שאלה, אתה יודע שמגמות התכנון בארץ, וגם בירושלים, זה לצמצם מקומות חנייה פרטיים, ככל הניתן, בגלל כל הפגעים הרעים שמביא הרכב הפרטי, ולאפשר דווקא יותר הסתמכות על רכב ציבורי, תחבורה ציבורית,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אני יודע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כשאתה פרויקט שיושב על הרכבת הקלה, אתה סבור שיש להגדיל את ההיקפי החנייה בפרויקט? זה דבר נכון לעשות אותו?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אז, אז,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ממש מול התחנה?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אז אני טוען שכדאי, חשוב לצמצם את התחבורה הציבורית לאור כל,

דובר :
את הפרטית,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
הפרטית כאילו, חשוב לצמצם את התחבורה הפרטית לאור כל מה שאנחנו מרגישים מדי יום, לתוכנית :

הפרטית כאילו, חשוב לצמצם את התחבורה הפרטית לאור כל מה שאנחנו מרגישים מדי יום, בהתחממות הגלובלית וכולי וכולי, אבל איפה אפשר לעשות את זה כשצד 1 מסוגל להתמודד עם זה, והשכן לא מסוגל להתמודד עם זה, לכן אני כל הזמן אומר, צריך להרחיב תוכניות, וכמו שאין שאלה כזאת בשכונה חדשה, שכולם יש להם את החנייה ה-1 שלהם לפחות, ויש להם את הרכבת או התחבורה הציבורית, גם בשכונות ותיקות, כשעושים להם, כשהם מתחילים איתם בהליך שינוי, אז צריך לעשות שינוי כוללני, ולא שינוי פרטני של בניין 1, ואז, באמצעות הבניין ה-1 הזה, לדפוק את השכנים בבניין ה-2.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה לך. אברהם צ'רנובסקי?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
זה העורך דין שלי שאני דיברתי בשמו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דיברת בשמו.

דובר :
... מילת תודה.

דובר 2 :
עשית את זה יפה.

דובר :
נכון.

דובר 3 :
אז לא לשלם לו?

דובר :
חשבתי שהוא משלם לך.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית : חצי חצי תתחלקו,

דובר :
בדיוק.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
גוננים, מנהל קהילתי גוננים רסקו? נמצא איתנו?

דובר :
לא באו,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
בזום אולי?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בזום, אומנם יש לא מעט אנשים בזום אבל אני לא רואה את, טוב, יש לך את ההתנגדות שלהם? נקריא בנקודות?

גב' שירה עמר - רפרנטית :
כן אבל, אתה רוצה שנעביר?

דובר :
נעביר, נעביר, רגע.

גב' שירה עמר - רפרנטית :
כמו שאתה אמרת, בעצם הם מתנגדים גם לתוכנית 690859 התוכנית שאתה דיברת עליה, אז הם מתנגדים בעצם ל- 2 התוכנית האלה, זו התנגדות שהיא כוללת גם חלק מהדברים שנאמרו גם שם. הם, הם מבקשים למקם את החזית ציבורית מסחרית גם לאורך המעבר הציבורי ולא רק לרחוב הרצוג, הם מבקשים לבחון את כל הנושאים התנועתיים והשלכות לגבי ההרחבה, וגם לאור התייחסות שינוי של הרחובות הורקניה, ... , שמעוני. בחינה של תקן החנייה, קמים יחידות דיור שמבקשים שיבחנו גם יחידות דיור שהם גדולות מ- 100 מטר מרובע. על המרחב הציבורי והתייחסות לכל הנושאים של המעברים הציבוריים שיהיו במסגרת של הוועד ביצוע, ויבדוק, לעגן את ההיתכנות שלהם, וכל מיני נושאים של בינוי מבחינת אופי הבינוי, קירות תמך, כל הדברים האלה, שהם רוצים לדייק אותם במסגרת התוכנית הזאת.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב. אז וועדה מקומית?

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
היי, כן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הילה בכר, מה נשמע? כן, אנחנו איתך.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אני רק אציין, אני רק אציין שאנחנו קיבלנו רק התנגדות 1, שנשמעה בדיון עכשיו, ולא קיבלנו את ההתנגדות של המנהל הקהילתי, אנחנו הוועדה המקומית דנה בתוכנית ב- 19.04.2023 וממליצה לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ואני אעבור על עיקרי הדברים, את ההתנגדויות, את ההתנגדות בעצם ששמענו לעניין הכללת החלקה מדרום של המתנגד, אז אנחנו ממליצים לדחות, אנחנו סבורים שסך הכל התוכנית מציעה התחדשות עירונית בהיקף מספק מבחינת ראייה עירונית והתאמה למדיניות, ובשלב זה לא סביר לצרף עוד תוכנית שכבר עברה תהליך סטטוטורי ארוך, לא סביר לשלב אותה בתוכנית ולהתחיל מחדש את כל הבחינה, בהחלט יש לו את האפשרות להתחבר למגרשים דרומיים יותר, לכן ההמלצה שלנו

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

היא לדחות את ההתנגדות. לעניין הצפיפות והמצוקה על רחוב התקופה, התוכנית הזאת, 1 מהדברים שהיא מייצרת זה גם איזה שהיא אפשרות לאפשר לפנים השכונה, גם להתחדש, על ידי מעבר שהיא מאפשרת בתחומה, מהרצוג, שזה ציר שבהחלט יכול להכיל את הקיפי התנועה לשכונה. הציפייה היא שאנשים לא יכנסו עם רכבים לתוך השכונה, כן יסתמכו על פתרונות גם עם זה להשתמש באמצעים המכניים שישולבו במרחב הזה להנגשה לשכונה, שאנחנו עושים את זה גם בתוכניות אחרות, וגם עם מתוך מטרה שבאמת ישתמשו בתחבורה הציבורית ואמצעים המכניים, ולא יכנסו עם מכוניות לרחובות צרים וצפופים, זה תוכנית שיושבת ממש על ציר הרכבת הקלה, הבעיה שלה היא הרבה יותר קטנה, התוכנית שנמצאות בלב השכונה מתעמתות עם נושא חנייה בתתי הקרקע במלואה, לעניין הטענה של הפקעה בתחום החלקה של המתנגדים, אז צריך לציין שקודם כל זה שטח שלא נמצא במסגרת התוכנית, ומיועד להפקעה דרך כבר, על פי התוכנית המאושרת שחלה בשטח, ופשוט לא רלוונטי לדיון בתוכנית הזו, לכן גם את ההתנגדות הזאת אנחנו דחינו. מבחינת, וגם לעניין התנועה, אני חייבת לציין, כל הנושא של היכנסות, בפועל אנשים יכנסו וישתמשו ברחוב התקופה, או רחוב שמעוני, כדי להוריד את הילדים וכדומה, גם זה עניינים של הרגל והסדרי תנועה שיכולים להיקבע שלא במסגרת התוכנית, לעניין התשתיות, זה גם נושאים שיקבעו לא במסגרת, לא במסגרת התוכנית הזו, אלא במסגרות אחרות של ביצוע בפועל, אנחנו כן ביקשנו, וחשוב להגיד את זה, להוסיף תנאי למתן תוקף אישור שר הפנים, בהתאם לסעיף 188 פקודת עיריות, לשימוש בשטח עירוני והסבתו לשטח שכיר. זהו, זה העיקר, וכמו שאמרתי, לא קיבלנו את ההתנגדות של המנהל הקהילתי אז רק לזה התייחסנו, והיה עוד דבר 1 של כמה תיקונים טכניים של, של שטחי המסחר, וביקשנו לתקן את זה, זה מופיע בהמלצה שלנו בפירוט. זהו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

כן הילה, הילה תודה, לגבי אישור שר הפנים, את יכולה לפרט באיזה היבט צריך,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

כן, ברגע, רגע, שנייה אני אפתח את התשריט פשוט, ברגע שמצמצמים שטח ביעוד, ביעוד מאושר ציבורי, דרך, שצ"פ, מעברים וכדומה, והופכים אותו לשטח שכיר, זאת אומרת שאו עושים בו הפקעה תלת ממדית, בשטח שהוא, השטח במצב הנכנס, לצורך העניין היה 100 מטר רבוע, הוא צריך לצאת 100 מטר רבוע, כשהוא ללא הפקעה תלת ממדית וללא כל שימוש, אם נעשה בו שימוש, צריך את אישור שר הפנים, ולכן לא יכולה להתאשר תוכנית ללא האישור הזה, ולכן אנחנו מבקשים, זה קרה לנו גם בתוכנית שנמצאת, של ליד המכללה בצומת בית, שהיה צריך אישור שר הפנים, ובכל דבר גם אנחנו מתריעים, בכל מקרה שיש בו הפקעה תלת מימד, שנעשית על שטחים במצב נכנס, שהם עירוניים, צריך את אישור שר הפנים כתנאי להפקעה, למתן תוקף.

גב' אניה ליבסקין - ראש צוות, אחראית על פרויקט ברחוב התקופה :
רק נציין שהתוכנית לא מצמצמת שטחים ציבוריים,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אבל היא מציאה, אבל היא מציאה,

גב' אניה ליבסקין - ראש צוות, אחראית על פרויקט ברחוב התקופה :
רק לעניין רישום תלת ממדי, רק לדייק,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
זה לא רק, זה לא רק, זה לא לב העניין.

גב' אניה ליבסקין - ראש צוות, אחראית על פרויקט ברחוב התקופה :
או-קיי, בסדר, אבל אני רק אומרת שזה לא צמצום,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
הסברתי למה אנחנו צריכים את האישור, או במצב של צמצום או במצב,

גב' אניה ליבסקין - ראש צוות, אחראית על פרויקט ברחוב התקופה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
של שימוש שלא, בשטחים שהם במצב הנכנס בתלת מימד, או-קיי?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

דוברת :
כן, כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה הילה, זה ברור, בסדר, תודה.

דובר :
טוב אדריכל, אדריכל התוכנית יפתח,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מגישי התוכנית ברשותכם,

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
בוקר טוב,

דובר :
בוקר טוב,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בועז

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
בועז ביטמן, ביטמן ביצוע אדריכלים, איתי נמצאת אניה ליבסקין, ראש צוות, אחראית על הפרויקט הזה, אם תוכל שנייה רק, לשתף לנו,

דוברת :
לא שומעים,

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
לא שומעים אותי?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תיקח אלייך 2 מיקרופונים אולי,

דובר :
רגע, שלחת את זה אליי את המצגת?

דובר :
כן, כן,

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
חשבת שאתה בסוף התחברת, ואתה על זה,

דובר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :

אז שנייה 1, את זה לא הבנתי, רק רגע 1, שנייה 1 אני מתחבר. קודם כל ברשותכם אנחנו ... בקצרה, ניר ביקש ממני לקצר, אנחנו, שמעתי בקשר רב את דבריו של אדוני, אני חושב שהתוכנית הזאת, היא תוכנית שעונה בדיוק, בצורה מאד מדויקת, על מה שנקרא מדיניות רק"ל, ועל מה שנקרא על המשיכה, או הסינון, של הציבור, דרך הפרויקט, לשכונת רסקו והפוך, אם ימשיכו טיפה שנייה לגלול, אני רוצה רגע לציין בצורה כזאת, קודם כל במקום עצמו יש הפרשי מפלסים מאד משמעותיים, מעל 17 מטר, בין רחוב שמעוני לרחוב הרצוג, זאת אומרת כל הנושא הזה של, נמצא פה יועץ התנועה, בוודאי הוא יגיד את זה בשמי, לא ניתן כמובן להיכנס ולצאת ברמה מוטורית, 17 מטר לחניון תת קרקעי למטה במגרש כזה, זה ברמה הפיזית, אני לא נכנס כרגע למהות של הדברים, כי כמו שצינו כאן קודם, לא נראה לי סביר באמת שכן אדם, שיש לו חנייה ומעלית, וחנייה מקורה, יתחיל לחפש את עצמו בשכונה, אבל זה סיפור אחר, כמו שצינתי, 17 מטר, היום, מחוברים במעבר, במעבר לא נגיש, אפשר עוד להבין, מעבר לא נגיש בעליל, כל המדרגות לשכונת רסקו, זה מדרגות רעועות, לא נגישות, בוודאי לא לקששיים, יש בנינו לבין, רק בשביל לסבר את האוזן, בין הרצוג לבין שמעוני, למעלה מ- 90 מדרגות, 90 מדרגות במעבר מאד צפוף. התוכנית, בין היתר, מעבר להתחדשות עירונית, זה בדיוק, על זה בדיוק היא באה לענות, התוכנית, אם אנחנו ממשיכים הלאה, התוכנית, מייצרת, 2 פירים מרכזיים, 2 מעליות ... , עם גרמי מדרגות, עם מבואות בקומה העליונה, שמקשרים בין הרכבת הקלה, בין מפלס רחוב הרצוג, שמעליות ציבוריות, לכל דבר ועניין, שנבנות על ידי היזם, עולות לכיכר ציבורית, לשצי"פ ציבורי, שמסביבו גם יש תכנונים של, תכנון של שטחים ציבוריים, השטח הציבורי הזה, מקשר בצורה מאד מכבדת, מאד מרווחת, מאד גדולה, בדיוק אתה הזכרת את השער, זה מה שהוא עושה, אם אפשר בזריזות להמשיך עוד, לרדת לדברים, אנחנו רואים כאן את הצילומים של, של המקום, את הפרשי המפלסים, אפשר בזריזות עוד לעבור, אנחנו רואים את המשמעות, עוד מעט נראה, אפשר לדלג על, אפשר עוד לדלג בזריזות, רכבת קלה, תעצרי פה שנייה, רק שנייה, לשקופית הזאת שזה, זאת שקופית שממשיכה בצורה מאד מדויקת, בדיוק את אותה סוגיה, שאדוני דיבר עליה קודם, אנחנו רואים את המשמעות, דרך אגב העיגול בצד שמאל למעלה, זה עיגול שמדבר על ההשפעה, כלומר מי מהמשתמשים יכולים להשתמש בתחנה של הרכבת הקלה, מרחק של 500 מטר, הרדיוס שלה, ככל שהקרקע שטוחה, מתחתיה, אתה רואה, ברמה האפקטיבית, מה קורה כאשר נשארים רק עם המדרגות, בצד ימין, אתה רואה את ההשפעה של המעליות, 2 המעליות הגדולות שהפרויקט מייצר, אנחנו מאפשרים לבערך 800 יחידות, ... תחבורה, 800 יחידות, 800 בתי אב, להשתמש בצורה מאד נוחה, ברכבת הקלה, מעבר לעובדה, שכל פרויקט, בהמשך הלאה, מספק את הצרכים האלה, כך שכל נושא התעבורה בשכונה, הולך, הולך ומשתפר כתוצאה מהעניין הזה. אפשר להמשיך הלאה בזריזות, דברים נוספים, עוד דבר נוסף שהתוכנית הזאת מייצרת, ואני חושבת שהיא מאפשרת בצורה מאד נוחה ונכונה, זה בדיוק מה שדיברת קודם, התוכנית דרכה, דרך התוכנית עצמה, אנחנו מאפשרים גישה, מתחת לרחוב שמעוני, לפרויקט גדול של התחדשות עירונית ולמעשה, בצורה ישירה, גורמת לעובדה שפרויקט גדול, בתכנון, שנמצא כרגע בהפקדה, כמו שאתה בוודאי יודע, לצאת באופן ישיר, ולהיכנס מתוך רחוב הרצוג, מה שמקל בצורה משמעותית על כל מה שקורה ברחוב שמעוני, כל מה שקורה בשכונה, זאת אומרת זה מייצר את הצורך, של כל אותם אזרחים בכלל להיכנס לשכונה, ובוודאי לא לחנות בשכונה, כולל כל הרכבים שחונים שם כיום, ביחידות הקיימות היום, אפשר עוד להזדרז ולרדת ברשותכם, אנחנו נדבר על קישוריות, אפשר לרדת, אני, נמשיך, אני חושב שנגעתי ברמה העקרונית בכל, בכל הנקודות המשמעותיות, לנקודה של המדרגות הקיימות דרך אגב, קיים לנו מעבר, דיברת על המדרגות בעת, בעת הבנייה, בתקופה הבנייה, קיים מעבר של מדרגות, בערך 360 מטר משם,

דובר :
330.

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
330 מטר, רואה, 30 מטר עליי.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אני הסתכלתי אצלי ב- Google map,

דובר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

(מדברים ביחד)

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

אז הוא היה.

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
זה ברור לחלוטין שתמיד,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

400 מטר כל כיוון.

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
330 מטר, וכמו שאמרתי,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

גם 330 מטר,

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :

וברור לחלוטין שבזמן הבנייה, תמיד יש, נגרמת אי נוחות מסוימת, אבל מתוך כוונה לייצר איכות, איכות הלאה, דבר נוסף דרך אגב, שעוד ציינתי, עוד פעם לפי מדיניות רק"ל, כל הקומה לכיוון הרצוג, קומה פעילה, שקופה, גדולה, קומה מסחרית, מזמינה, וכמו שאמרתי, לגביי ההמשך, בהמשך זה מה שקורה, דרך אגב פרויקט שנמצא בצד השני, בצד השני שלנו, מתאחדים שמה, יש שמה כבר מכרז, של 2, 3 מגרשים לפחות, אנחנו לא רואים, כמתכננים, למרות שיש הרבה פעמים את הנטייה הזאת, ונטייה מוצדקת בהרבה מהמקומות, לצרף מגרשים, במקרה הזה, לצרף את המגרש הזה, המגרש הקיים היום, התוכנית המוצעת, מיצתה לחלוטין את כל האפשרויות שלה, אנחנו שמה ב- 18 קומות, לא ניתן להעמיס זכויות של הפרויקט שלך על התוכנית הזאת, ואני לא רואה שום, שום אפשרות תכנונית, או שום תועלת, להיפך, אם אתם תתאחדו עם המגרשים לידיכם, תוכלו לייצר פרויקט אפקטיבי, כמו הפרויקט שלנו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

שזה, אתה תדבר אל הוועדה בסדר? אנחנו,

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :

כן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אתה נותן תשובות לזה, כן.

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :

אני סיימתי, כן.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :

100 אחוז, אז אחריי ששמענו באמת את הדברים של האדריכל, אני אתייחס ליתר הנקודות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

שם מלא לפרוטוקול.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :

עורך דין ענר חפץ, גלית שלום, מתמחה, אנחנו מייצגים את, את היוזם, את מגיש התוכנית. אחריי ששמענו את האדריכל, אני אתייחס ליתר הנקודות המשפטיות, בקצרה. לפני כן, חשוב לי לומר, ככה שמענו את

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שלמה לקס שטען בסך הכל באמת יפה, ובצורה מאד ברורה, לסיפא של דבריו, שזה יהיה פשע לאשר את התוכנית, א' אני מציע לא להשתמש בביטויים כאלה, באמת. אנחנו מדברים כאן על,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
חשד לרשלנות.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
יפה, שמת לב גם לסיפא,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
כתוב פה דברים יותר חמורים, עידנתי,

דובר :
אתה נראה סובל.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
נשבע לכם.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
אז, אני באמת מציע לא להשתמש בביטויים כאלה, בטח ובטח כשאנחנו מדברים על תוכנית שיש בה כל כך הרבה תועלות ציבוריות, אני אומר ממש ממעוף הציפור, יש לנו תוכנית שכוללת יחידות דיור להשכרה לצמיתות, אנחנו יודעים היום, בסביבה הכלכלית של היום, שזה לא כלכלי, והדבר הזה מייצר תועלת כלכלית משמעותית, וגדולה, יש פה הפרשות מבוטות לטובת הציבור, יש כאן את הפחתת התנועה, בתוך בפנים השכונה, תכף נדבר על זה קצת יותר בהרחבה, והסטה לרחוב הרצוג, דיברה על זה גם הילה בכר, יש כאן קישוריות, שהזכיר אותה אדריכל הפרויקט, בעצם מי רחוב התקופה אל רחוב הרצוג, ככה שבאמת מתאפשר ל- 800 בתי אב נוספים, לעשות שימוש ברכבת הקלה, זה תוכנית כל כך טובה, כל כך חשובה, כן? אז בוא לא נשתמש בביטויים האלה, אלה בעצם, ההיפך הוא הנכון. עכשיו, בוא נפרוט את הדברים לפרוטות, הטענה ה- 1 הייתה שצריך להוסיף את הבניין של המתנגדים לתוכנית שפשע לאשר אותה, כן? אז, יפה, לשמוע שהם רוצים להצטרף לפשע,

(מדברים ביחד)

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
נראה שהוא לא עמד על הטענה הזאת,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
לא,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אני מבין, יש הפרשי זמנים.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
יפה, אז בדיוק ככה,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
מה שהתכוונתי זה פשע לאשר בתוכנית הזאת,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
לא,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
כמו שהיא עכשיו, לא מורחבת ולא כוללת,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
תהיה לך אפשרות להתייחס בקצרה,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
את כל המתחם.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
לדבריי אם תרצה.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
סליחה.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
אני, אני אומר,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
סליחה.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
אני אומר שאכן, באמת הפרשי זמנים וכולי, אנחנו לא יכולים לבוא ולדרוש עכשיו לצרף, גם הוא אמר, לא רק את הבניין שלו, את הכל יחד, כן? אנחנו לא נתחיל עכשיו, לחייב את כל שטחי תוכנית אב, להתאחד לתוכנית 1, אנחנו מתקדמים, התוכנית שלו כמו שהוא ציין בהגיונותו, היא בבחינה יחד עם מבנים נוספים, ואני מאד מקווה ומאמין, שגם שמה יתקדמו פרויקטים, נעבור הלאה, לגבי מצוקת החנייה. אז קודם כל הייתה דרישה להוסיף על התקן, כן? על התקן שקבוע בעצם ב- 5166 ב', וכאן, כפי שציין מתכנן המחוז, המגמה היא בדיוק הפוכה, אבל אנחנו לפחות מה שנקרא, נשארים לפי התקן, לא יותר ולא פחות, צוין שמתווספות 122 יחידות דיור, זה לא נכון מתווספות 91 יחידות דיור, כמו שאמרתי, מקומות החנייה הם כפי שנקבע בתקן. התחלתי לומר את זה בראשית דבריי, התוכנית מסייעת בפתרון התנועה והחנייה באזור, היא קודם כל מספקת פתרון חנייה לדיירי הפרויקט, שהיום חונים על הרחוב, ועכשיו תהיה להם חנייה תת קרקעית, מסודרת, היא מעבירה את התנועה כולה לרחוב הרצוג, והיא גם מסייעת במעבר שהזכיר והראה אדריכל התוכנית, אל רחוב צ'רניחובסקי 68, שנזכיר, אנחנו לא עכשיו בהתנגדויות לפרויקט של רחוב צ'רניחובסקי 68, אז אולי יש היום איזה, איזה התקהלות וישיבה, אבל עוד חזון למועד, זה ידון בנפרד,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
יש פיתות.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
ולא, ולא, ולא עכשיו, בוא נראה את זה רק ממש בקצרה, מתוך נספח התנועה, אנחנו רואים מצד שמאל את רחוב הרצוג, כן? הרחוב, רב הנתבים ומצד ימין את רחוב התקופה, שהוא באמת רחוב, רחוב צר, ובעצם הכניסה, אנחנו יכולים לראות כאן, היא מרחוב הרצוג, כך שכל התנועה, שקיימת היום, וכל עומס החנייה שנמצא היום על רחוב התקופה, מתפנה ויש לנו פה חניות, אנחנו רואים בניצב, ברחוב התקופה, את יכולה לסמן אותם כאן, שהם בעצם היום פתרון חדש, וגם ברחוב, ברחוב הרצוג, אם תסגרי את זה רגע ותעלי רגע אחד ל-GIS, נחזור רק שנייה 1, תעשי את ה-stop share, ושנייה 1 נראה ב-GIS את אותם, מצוקת חנייה כביכול, לא כביכול, את נושא החנייה של הבניין ברחוב התקופה 4, אז אנחנו רואים שבצד של התקופה, יש אפשרות, כאן, כמו במגרשים מדורם, לעשות חנייה בתוך תחומי המגרש, זה דבר שהוא אפשרי, וזה מה שנקרא באחריותם. גם בצד של רחוב הרצוג, שהיום החניות הם באלכסון, אפשר לשפר את זה, ולהפוך את זה לחניות בניצב, זה כמובן הכל בבדיקה של יועץ התנועה שלנו, לשפר את מקומות, מספר מקומות החנייה, יש מה לעשות כאן, זה כמובן לא קשור ישירות לתוכנית שלנו, זה מחוץ לקו הכחול, ואנחנו שוב, התוכנית שלנו רק משפרת את המצב, היא בוודאי ובוודאי לא, לא מרעה אותו. נעבור הלאה, לנושא הבא, או רק נזכיר בקצרה את העניין של ההפקעה, אנחנו מדברים פה על הפקעה שבוצעה לפני עשרות שנים, היא כבר בוצעה, השטח הזה הוא כבר לא שטח של דרך מוצעת, זה דרך מאושרת, לכל דבר ועניין, אם רוצים לקיים איזה שהוא דיון, בעלי הבניין ברחוב התקופה 4, על השבת הקרקע, זה לא כאן, זה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לא בתוכנית הזו, זה לא רלוונטי לתוכנית הזו, וכמו שהראנו, דווקא עכשיו, כשהשטח, השטח שהופקע, נחוץ יותר מתמיד כדי להסדיר פה מקומות חנייה ברחוב, וזה משהו שבאמת דיירי הבניין יכולים לעשות ישירות מול העירייה, בלי קשר לתוכנית שלנו, היו טענות שלא שמענו אותם עכשיו פה בעל פה, אבל נתייחס אליהם בקצרה, לגביי אי עמידה בהוראות ההחלטה על הפקדה, אז הייתה טענה לגביי מספר יחידות הדיוור, שכביכול אנחנו חורגים מהמספר, אז זה ממש לא נכון, כפי שקבעה הוועדה, מספר יחידות דיוור הוא 104 יחידות דיוור, בנוסף לזה, יש לנו את אותם 18 יחידות דיוור להשכרה לצמיתות, זה על חשבון השטחים הנוספים, זה, זה בעצם דיוור מכליל, כמו דיוור מוגן, כמו שטחים נוספים, זה על חשבון אותם 25 שטחי אחוז, שטחי בנייה נוספים, וכבר הזכרתי בראשית דבריי את העובדה שזה בעצם משהו שהוא לא כלכלי והוא לגמרי תועלת ציבורית. מבחינת שטחי מסחר, הייתה דרישה, או בקשה, שנחדד בתוכנית שמעל מפלס רחוב שמעונני, שטחי המסחר יהיו לכל היותר 250 מטרים, אין לנו שום התנגדות לזה, גם הוועדה המקומית המליצה לאמץ את זה, שטחי המסחר האפקטיביים, המשמעותיים, הם כמובן בציר שברחוב הרצוג, ובציר של רחוב שמעונני התקופה, אנחנו לא מדברים על איזה שהוא מסחר אינטנסיבי אז אפשר מבחינתנו לחדד. לגביי הסדרי התנועה, הכל עבר בדיקה, בחינה של מוסדות התכנון, של יועץ התנועה, של הוועדה המחוזית, כמובן יועץ התנועה שלנו, שוב לגביי אותה דרישה, שהמימוש של התוכנית 0690859 של צ'רניחובסקי 68, יותנה בזה שבאמת יהיה פה מעבר, אין לנו התנגדות אבל זה לא הדיון כאן, זה הדיון בתוכנית ה-2, לכן זה באמת לא, לא רלוונטי לעניינו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אני רוצה לשאול,

(מדברים ביחד)

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :

כן?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

מה, בהקשר הזה, מה היקף ההסכמות שיש,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :

68,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אצלכם, לא אצלכם,

גב' יפי דויטש :

אנחנו מעל 84,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

ככל והתוכנית תאושר, מה הצפי לקידום של היתר,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :

אנחנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

וביצוע?

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :

אנחנו רוצים,

גב' יפי דויטש :

יש לנו, כרגע 4 בעלי דירות שעדיין לא חתמו על הפרויקט,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
4 מתוך?

גב' יפי דויטש :
31.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
4 מתוך 31?

גב' יפי דויטש :
כן.

דובר :
86.

גב' יפי דויטש :
ויש, 1 כבר קבעה חתימה לשבוע הבא, זה בעלי דירות שרצו לחתום רק באמת עם אישור התוכנית, רצו לחכות לסוף, אנחנו במגע עם כולם, אני מניחה שנפתור את זה ממש בחודשים הקרובים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
אנחנו רוצים לרוץ עם זה, מהר מה שנקרא, זה לא איזה מה שהוא, מבחינת המעבר הציבורי, אז אדריכל התוכנית התייחס לזה, אנחנו מדברים באמת על שטח שהוא מרווח, שטח שהוא באמת מייצר פה קישוריות יפייפה, וטובה בין רחוב התקופה לרחוב הרצוג, הייתה איזה דרישה לכרות את זה, אז מעבר לעובדה שאין לנו כל כך שטחי בנייה לדבר הזה, אנחנו חושבים שדווקא זה לא נכון, אנחנו מדברים פה על מעבר ציבורי, עם אור טבעי, משהו שהוא זורם ויפה ונעים, מבחינת האחריות לתפעול המעליות במקרה שלנו, במקרים אחרים זה דרגנועים ומעליות, בשצ"פים זה לא משהו שמוטל עלינו, היו שמה כל מיני דרישות בהקשר לזה, זה בעצם חלק ממערך כולל של הפרויקטים המצרניים לרק"ל, שצוות תוכנית אב לתחבורה מתכלל, הייתה איזה שהיא טענה לגביי מנהרת רוח במעבר הציבורי, גם הנושא הזה נבחן והבינו עומד בקריטריונים, נמסרו חוות הדעת לוועדה. גם לגביי מעלית שבת, מבחינתנו אין שום בעיה, שוב, זה עניין שהוא באחריות העירייה, והוא תלוי בה, תשריט המעבר הציבורי, אנחנו כבר ראינו את זה, אז אפשר לעבור, הייתה דרישה לכלול מספר מינימלי, 20 אחוז נדמה לי של דירות גדולות, זה היה במנהל הקהילתי, אז בכל הכבוד, אין, אין דרישה כזו לא בחוק, לא בתוכנית האב, נראה לנו שזה גם לא נכון להגביל את,

דוברת :
בפועל אבל יש לכם.

(מדברים ביחד)

דובר :
יש.

גב' יפי דויטש :
יש.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
יש, כמובן שיש תמהיל.

דובר :
לראות את התמורה לדיירים,

"חבר" - הקלטה ותמלול
תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' יפי דויטש :

... פרויקטים.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :

כמובן שיש תמהיל, ולפיו, אפשר לראות את זה גם בתקן החנייה, לפיו גם נגזר תקן החנייה, אז אפשר לראות שיש גם דירות מעל 95 מטרים שהן בעצם, נותנים תקן חנייה גבוה יותר, אבל אני חושב שזה לא, לא יהיה נכון להתחיל לקבוע פה, איזה תקדים של חובה של מספר מינימלי של דירות גדולות כשזה, כשזה לא קיים. הייתה, היו כל מיני טענות לגבי החוות דעת הכלכלית, אני אזכיר שאנחנו מדברים על תוכנית לפי מדיניות ציר רק"ל, כך שחוות דעת הכלכלית פחות רלוונטית, היא הוגשה, היא קיימת, היא גם נמצאת באתר, אבל, אבל בעצם, אני לא כל כך מבין מדוע היא רלוונטית,

דובר :

כנראה הם התייחסו לתוכנית לידנו.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :

יכול להיות, זו הייתה טענה שמה, של המנהל הקהילתי. הייתה טענה לגבי ביצוע של הבנייה בהינף 1, אז, אז, התוכנית כבר כוללת את ההוראות של הבנייה בהינף 1. הייתה דרישה שלא יהיו קירות תמך מול יחידות דיור, כמובן שאין קירות תמך מול יחידות דיור, זה גם המדיניות, גם של הוועדה המקומית, וגם של הוועדה המחוזית. הייתה דרישה להגביל את קומות המסחר, כדי שלא ייצרו קומה נוספת, אז במקרה שלנו, מספר הקומות מוגבל, גם היקף זכויות הבנייה, אין לנו באמת אפשרות לייצר איזה שהיא קומת ביניים, ולכן הדרישה הזו היא מיותרת, והיו כל מיני טענות לגבי זה שיש לנו בעצם, חנייה פרטית, מתחת לשטחי ציבור, וכן הלאה, אז כל הנושא הזה מוסדר באמצעות רישום תלת ממדי, יש הוראות מאד מפורטות בתוכנית, וגם כאן אין איזה שהיא בעיה. זהו, זה עיקרי הדברים, אם יש עוד שאלות אז נשמח להשיב.

גב' שירה עמר - רפרנטית :

אנחנו נשמח להבין את הנושא הזה של המעבר הציבורי, הוא בעצם ממוקם לכם,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :

כן?

גב' שירה עמר - רפרנטית :

בתוכנית אולי ... של בועז, לא, לא בשצפ אלא בתוך המגרש, שהוא ביעוד מעורב, אתה יכול להסביר את זה?

דובר :

את מדברת על הפיאצה למעלה?

גב' שירה עמר - רפרנטית :

אני מדברת, כן, מלמעלה, המעבר הציבורי דרך רחוב הרצוג ושמעוני, דרך המעליות שנמצאות בתוך המגרש ביעוד מעורב.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

נכון.

גב' יפי דויטש :

נכון.

גב' שירה עמר - רפרנטית :

או-קיי, וזה, זה מופיע, זה לא מופיע כהפרשה מבונה, זה לא מופיע,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
זה לא הופיע כהפרשה מבונה, זה מופיע,

גב' שירה עמר - רפרנטית :
יש על זה הוראות?

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
כמעליות, אין לזה, אין לזה הוראות נפרדות, דרך אגב, אותו מעבר ציבורי, רק בשביל לחדד, זה לא בדיוק מעבר ציבורי מכובד, זה ממש פיאצה.

דובר :
נכון.

(מדברים ביחד)

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
ירוקה, עם שטחים,

גב' שירה עמר - רפרנטית :
לא,

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
ציבוריים.

גב' שירה עמר - רפרנטית :
פשוט אני, אני מדייקת את זה שהלמעלה זה פשוט שצ"פ,

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
נכון.

גב' שירה עמר - רפרנטית :
פיאצה אין את המעבר הזה,

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
נכון.

גב' שירה עמר - רפרנטית :
ובתוך, והמעבר הציבורי הוא בתוך המבנים,

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
נכון.

גב' יפי דויטש :
נכון.

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
נכון.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אתה תרצה להתייחס להמלצה של הוועדה המקומית בעניין יש אישור השר, לפי 188 לפקודת העיריות?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
קודם כל לא ראיתי את זה בהמלצה, בהמלצה הכתובה, זה לא היה כתוב, זה חדש לי, אנחנו,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
זה כתוב בהמלצה.

גב' שירה עמר - רפרנטית :
כתוב.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
כתוב בהמלצה? באיזה סעיף? בוא נראה.

גב' שירה עמר - רפרנטית :
בעמוד ה-2.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
הסעיף האחרון.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
או-קיי, או-קיי, שנייה 1, בוא נראה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בהמלצת הוועדה המקומית, או מהנדס העיר?

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
לא, לא, בהמלצת הוועדה, גם, בשתייהן למען האמת.



עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
או-קיי, אז, אז באמת לא שמת לב לזה, יכול להיות שזה באמת היה לא מודגש, או משהו כזה, הנה אני רואה שזה לא מודגש, אז, אז באמת לא שמת לב לזה, אבל אני רוצה לומר שהעברנו לא מעט תוכניות, שכוללות, נקרא לזה חילופי שטחים, במסגרת הוראות של איחוד וחלוקה, שלא בהסכמת הבעלים, ומעולם לא נדרשנו להבדיל, ממצב שבו עושים טבלת הקצאה בהסכמת בעלים, שזה עסקה, ועל זה צריך את אישור שר הפנים, כשאתה עושה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ויש לנו בסך הכל מצב מאוזן, ואין פה איזה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
מה זה קשור אבל לאיחוד וחלוקה? מה זה קשור לאיחוד וחלוקה? מדובר על שימוש בקרקע שהיא עירונית, והסברתי את זה, אין קשר לאיחוד וחלוקה,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
אז, אבל,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
ברגע שמתמשים, באיזה שהוא שימוש, בקרקע שהיא עירונית, ומשתמשים בה באיזה שהיא דרך, בתת הקרקע ברישום תלת ממדי, צריך אישור שר הפנים,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
לא, לא,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
זה משהו שהוועדה המחוזית לדעת יודעת, כי אנחנו חוזרים ואומרים את זה כמעט בכל תוכנית.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הילה,

גב' הילה בכר - נציגת ועדה מקומית, עיריית ירושלים :
לכן אנחנו מבקשים להימנע מזה. כן?

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
השאלה היא באמת אם יש פה עסקה, והשאלה אם אנחנו צריכים להתנות את זה כתנאי למתן תוקף לתוכנית, או שאתם צריכים לפעול לפי זה, אחר כך, זו, זו בעצם השאלה.

גב' הילה בכר - נציגת ועדה מקומית, עיריית ירושלים :
ההנחיה של אגף נכסים פה היא מאד ברורה, ברגע שנעשה מעשה במקרקעין, נדרש אישור שר הפנים, ברגע שיש פעולה במקרקעין במצב הנכנס, זאת אומרת יש לי אמרתי, 100 מטר ביעוד דרך שעכשיו,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הבנו,

גב' הילה בכר - נציגת ועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אני מכניסה בו 50 מטר,

דוברת :
אבל,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הבנו את ההמלצה שלכם, הבנו אותה, ואנחנו רק רוצים את ההתייחסות,

גב' הילה בכר - נציגת ועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אבל זה משהו שאנחנו אומרים באופן גורף, ובגלל זה על תוכנית שמגיעה, אנחנו אומרים, או אם עושים את זה, אתם צריכים לדעת שאנחנו, שצריך כבר עכשיו לפעול, ואם לא, זה יהיה כתנאי למתן תוקף לתוכנית. כרגע אי אפשר, את לא יכולה להתנות את זה בשלבים אחרים, זה חייב להיעשות בשלב הזה.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
אז, אז אני אומר,

גב' הילה בכר - נציגת ועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אין לך עוד שלבים סטטוטוריים אחריי זה שזה יכול להיעשות, ברגע שאישרת את התוכנית, התוכנית, עשית עסקה במקרקעין,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
אבל לא עושים עסקה במקרקעין, זה, זה כל העניין, הרי זה לא משהו, העסקה במקרקעין זה משהו רצוני, אם היינו עושים פה איזה שהוא משהו,

(מדברים ביחד)

גב' הילה בכר - נציגת ועדה מקומית, עיריית ירושלים :
לא זה לא, זה לא, זה לא,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
הכל בסדר, הילה, הילה,

גב' הילה בכר - נציגת ועדה מקומית, עיריית ירושלים :
זה עניין,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הילה, הילה, הילה,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
שוב,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הילה, הילה,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
צריך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נשמע אותו עד הסוף ואז תוכלי להגיב.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
או-קיי.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
צריך להבדיל בין ההליך התכנוני, לבין הביצוע שלו, בסדר? בוא נאמר ככה, הליך התכנוני, בוודאי שאין שום, מקור, בכלל מקור חוקי, לדרישה למתן תוקף לאישור שר הפנים למתן תוקף לתוכנית, כשאנחנו,

דוברת :
לא יש לנו ...



עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
שהוא לא כולל, בעצם איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שאתה יכול לומר שבעצם יש פה איזה שהוא עסקה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בסדר אנחנו מבינים את,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
נכון, עכשיו לעניין המימוש, אם, אתה יודע אנחנו נפגשים עם הילה דרייפוס בעניין הזה, אנחנו,

דובר :
מחר,

גב' יפי דויטש :
התחלנו איתה כבר את התהליך ממזמן.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
נסדיר את העניין, אני רק אומר שוב, אנחנו, זה לא שמה שנקרא, הסוסים ברחו מהאורווה, יש, אנחנו צריכים עוד לבצע,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
לא אז אני רק רוצה להגיד לוועדה המחוזית, שתוכנית 341990, תוכנית של מכון לב בצומת בית, שזה קרקע שהייתה עם מנהל מקרקעי ישראל, אפילו לא עם מישהו פרטי, גם שם זה נקבע כתנאי למתן תוקף, אז אני

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מפנה את הוועדה המחוזית גם לתוכנית ההיא, שזה נקבע למתן תוקף, ועד שלא יתקבל האישור, לא היה ניתן לתת תוקף לתוכנית.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
טוב, אני, אני לא מכיר את זה אז אני לא יודע להתייחס לזה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אני מפנה את זה לוועדה המחוזית, היא אישרה את התוכנית ההיא,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
אין בעיה הילה, אני רק מבקש באמת דבר 1, כשאתם בהמלצה שלכם, כשיש משהו שאתם רוצים לשנות, כשאתם רוצים זה, תדגישו את זה, תעשו עם קו תחתון, כמו שהוועדה המחוזית עושה, זה, זה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
לא, או שפשוט תקראו את המסמך, נורא נורא פשוט, זה גם אופציה לא רעה,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
בסדר.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
עד הסוף.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
כן, תודה רבה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
סבבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה, המתנגדים, שמורה לכם זכות התייחסות, לא צריכים לחזור על הטענות שלמה, אמרת הכל בצורה מאד ברורה, רק אם שמעת משהו שלא,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אני רוצה להתייחס,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
סיפק אותך.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אני רוצה להתייחס רק לדברים שנאמרו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
ברשותכם. אז אני אתחיל עם הוועדה המקומית, היא מדברת על זה שבגלל אורך הזמן לא צריך להרחיב, לא סביר להרחיב תוכנית, לצרף אותנו, ואני לא מדבר רק על לצרף אותנו כי כמו שאמרתי, אנחנו בהליך גם כן בנפרד, ואנחנו זה, אני חושב שאורך הזמן לא צריך להוות מניעה, ולא צריך להוות מניעה לגרום בזה, שהעיר שלנו תיראה כטלאי על טלאי,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אני חייב לשאול אותך בהקשר הזה, הרי העיר אתה יודע לא נולדה, ירדה מהשמיים בבת אחת,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

לצער.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

כמו שאתה אוהב אותה,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

לצערנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

לצערך, או-קיי.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

זה לא כמו מודיעין,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

מודיעין זה הדגם?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

לא, זה, זה, זה דוגמא של קטע של עיר שהוא חזיתי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

כן.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

שאנחנו רואים שהוא, שיש לו כניסה ויש לו יציאה ויש לו הכל, ירושלים, יש לה את החלקים שלה, שהיא מאד, מאד יפים בהומוגניות שלהם ואי הומוגניות שלהם, אבל אצלנו פה, ברגע שאנחנו עושים בניינים חדשים, אז בעיניי, זה מכוער מאד שבניין 1 יפה ובניין 1 גבוה ובניין 1 נמוך, זה לא כמו ירושלים הוותיקה, שאנחנו רואים בה בניין גבוה ובניין נמוך, אבל הם משתלבים 1 ב-2, 1 ב-2, בצורה הזאת זה לא יהיה זה, אז אני חושב שאורך הזמן זה לא מניעה מספיק רציני. היא דיברה על חניות בהתקופה, כהרגלים, שזה הרגל, יתחילו לחנות בזה, לא יהיה להם ברירה לחלקם, אבל ההרגל הראשוני, כשהם יבואו, מי שיגיע ב-4 אחר הצהריים מהעבודה, יחנה קודם כל למעלה כי הוא יודע שאחרי זה הוא צריך להביא את הילד שלו, זה לא קשור להרגלים, זה פשוט, הם חיים שמה וזה מה שיקרה, גם אדריכל ביטמן דיבר על זה, שלא ניתן לעשות 17, ב-17 מטר איזה שהוא ירידה לחנייה התחתונה, ויכול להיות שזה נכון, אז אני אומר, לכל הפחות, אם אתם לא יכולים לעשות חנייה מלמעלה, תעצרו את, תעצרו את הכניסה והיציאה של הדיירים לרחוב התקופה, תהפכו את זה לבניין של הרצוג בלבד, בלי רחוב התקופה, שלא יהיה להם כניסה ישירה משמה, היום יש כניסה לבניין הזה, הן מרחוב התקופה והן מרחוב הרצוג, אם אתה טוען שאי אפשר לעשות זה, בסדר, אל תעשה, אל תעשה כניסה לחנייה, אבל תעצור את הכניסה לבניין, הרי לא בכל בניין יש לו גם בחלק העליון יציאה למפלס, לרחוב, למפלס העליון וגם בחלק התחתון, כי ברגע שתעצרו את, את הכניסה לבניין, תעצרו את הכניסה לבניין הזה, באמת אולי יהיו ההרגלים, ומי שרוצה לחיות למעלה בכלל לא יקנה שמה דירה, אלא יקנה במקום אחר, ומי שרוצה לחיות בהרצוג יקנה שמה דירה, זה לגביי הסיפור הזה. עכשיו אני לא מתנגד לתוכנית, אני בעד התוכנית, אבל לא בצורה כזאת, לא בצורה שהיא רק מזיקה, לא רק מזיקה, שהיא מזיקה לחלק גדול מהסובבים אותה, לא ייתכן שתוכנית תזיק לחלק כל כך גדול מהסובבים שלה, זה בקשר למה שאמר אדריכל ביטמן. בקשר למה שאמר עורך דין ענר, זה מייצר, התוכנית מייצרת תועלת כלכלית לציבור, ואני מסכים עם זה, ואני שמח לתועלת, לערך הכלכלי, וליופי ולכולי וכולי, אני רק חושב שחייבים להרחיב אותו, ולא ייתכן שניצור ערך כלכלי בצד 1, ונזיק לאחר מצד 2, ואני מצטער ששוב אני חוזר על המילה פשע,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
אל תחזור, אל תחזור על המילה פשע, בחיך, נתתי לך,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
סליחה, אני לא רואה,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
סולם לרדת מהעץ,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
סליחה, אני לא עורך דין, אני לא עורך דין, סליחה. אני חושב שזה לא נכון, לאשר תוכנית מצומצמת בדבר
כזה,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
בסדר.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
עכשיו הוא דיבר גם כן, על זה שהחניות ברחוב התקופה, אני לא מבין, החניות קיימות, החניות קיימות, זה
לא חניות חדשות שעכשיו יש, עכשיו לגביי מה שאמרת, שאפשר בשטח המגרש לעשות חנייה, הרי איך
החנייה? יש פה מגרש, זה המגרש לצורך הדוגמא, ופה יש חניות כאלה, ניצבות, אם נכנס לשטח המגרש, אז
בסדר, אז נכנס את זה, נעביר את זה לפה, זה לא שייחוצר עוד חנייה, ואי אפשר, גם זה, אין מקום, יש
מקום אולי להכניס מכונית, אבל זה יהיה במקום המכונית שחונה בחוץ.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
טוב אני לא אתייחס לזה עכשיו כי זה יפתח,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
לא אני,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
דיון,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אשמח אם תתייחס לדברים,

מר בועז ביטמן - ביטמן ביצוע אדריכלים, עורך התוכנית ברחוב התקופה :
אבל זה אפשרי, ככה עשו האנשים השכנים.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
בדיוק,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
לא, לא, לא נכון, במגרשים השכנים,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
אתה עושה,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
יש חניון אמיתי, ויש חנייה, אבל רגע,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
אתה מבטל 2 חניות, כדי להיכנס לתוך המגרש, ויש לך,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
לא אין לדך,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
קבוצה של חניות,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אין, אין, לא יכול להיות מגרש כזה, זה רק ככה.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
יש לדך זה,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
לא אבל זה לא נכון, זה רק בצורה כזאת אפשר,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
טוב,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
וזה יהיה חנייה, חנייה פרטית תגנוב חנייה ציבורית.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כמה דיירים יש במגרש שלכם?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
10.

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
נו?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
חנייה פרטית תגנוב חנייה ציבורית, זה מה שיקרה,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
יש לדך חניות,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
אפשר יהיה, השיטה הזאת, שהוא לא ריאלי מבחינה הנדסית גם כן לדעתי, כי הוא סותם, אבל בוא נגיד שהוא ריאלי מבחינה הנדסית, יכולים ליצור שם 6,

עו"ד ענר חפץ - מייצג את מגיש התוכנית ברחוב התקופה :
מה זה ... ?

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
שיגנובו חנייה ציבורית, ויהפכו אותה לפרטית, זה לא ייתן פתרון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דבר נוסף, שלא שמעתי הסבר, והתייחסתי ליועץ התחבורה, וכתב חוות דעת יועץ התחבורה, אני לא יודע אם לקרוא לזה חוות דעת, או תחום בתוכנית או משהו כזה, ואני רוצה לדעת האם הוא התייחס לזה בכל התוכנית הזאת, לקטע הזה, שרחוב שמעוני נהפך לחד סטרי, ואני חושב שמן הראוי, בתוכנית כזאת, לקבל עם, התייחסות לדבר כזה קריטי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר, אנחנו,

מר שלמה לקס - גר ברחוב התקופה 4, מתנגד לתוכנית :
סיימתי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר.

דובר :
תודה רבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב, טוב, זהו, תודה רבה.

דובר :
תודה רבה.

דוברת :
תודה רבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נעשה הפסקה ברק.

דובר :
אני בזום רק תאשרו אותי בבקשה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נכנסת לזום, בסדר.

דובר :
ואם אפשר לעשות,



"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

סעיף 2 - תוכנית - 101-0714188 - פינוי בינוי ברחוב שטרן 47 ירושלים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

ברק תתחיל את ההקלטה, אנחנו בדיון להפקדה, בתוכנית פינוי בינוי ברחוב שטרן 47, מספר שלה 714188, חברי הוועדה איתנו, ענת ישראלי ואינה טבק ועמי בן צור ויצחק רביץ ואנוכי, דן קינן, מינימלי נמצא איתנו כאן? מי?

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
מטיאס וייסבאום אני עורך התוכנית.

דובר :
צריך להעביר את זה לכם?

דובר 2 :
מה זה?

דובר :
לא יודע זה ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר,

דוברת :
של המכפיל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, בבקשה.



מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
או-קיי שוב, אני מטיאס וייסבאום, משרד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, אנחנו מתכננים עבור חברת יהודה רחמים, פרויקט לפינוי בינוי ברחוב שטרן 47, התכנון התחיל מזמן שעוד לא היה כביש, כביש אחורי לכיוון הפארק, שהיה עוד בתכנון, ולא באמת ידענו מה הצורה שלו, בינתיים עבר זמן וגם התקדם התוכנית של העירייה מצפון אלינו, שאני מבין שיהיה לבניין דיון נוסף עוד שבועיים, זה המצב המאושר לפי אתר העירייה כרגע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מטיאס אנחנו לא רואים.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
לא רואים?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני רואה מסך לבן.

(מדברים ביחד)

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
אני אעשה,

דובר :
תעשה share.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
כן, כן,

דובר :
משאירים לכם לתכנן מה שתרצו.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
אני אעשה,

דובר :
תרגישו בנוח,

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
עוד פעם. עכשיו אתם רואים?

דובר :
כן.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
אז אני חוזר על, או-קיי, זה המיקום, המגרש שלנו, על תצלום אוויר, ואתם רואים,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
... זה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רגע היו שקופיות קודם?

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
לא, זה השקופית הראשונה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, בסדר.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
רואים שהמגרש שלנו על רחוב שטרן, שיש ממולו, ממולנו, פרויקט שהוא בביצוע, בחפירה, לא רואים את זה עדיין פה, רואים את זה בתמונה אחרת שיש במצגת. יש מדרום אלינו תוכנית מאושרת כבר, מצפון אלינו תוכנית, שיהיה בהפקדה בקרוב כנראה, במצד, מצד מערב, יש את, יש פארק גדול מאד. פה רואים את המצב המאושר, לפי אתר העירייה, את ייעוד הקרקע שלהם, ופה רואים את המצב המאושר לפי, לפי המודד, ואנחנו רואים עוד פעם, את כל השטחים הירוקים, שממערב לתוכנית, רואים את רחוב שטרן, שהוא רחוב צר, למרות שמתוכנן כבר את ההרחבה שלו, בין אם זה בתוכניות הדרומיות אלינו, או בתוכנית הצפונית אלינו, ואנחנו, מן הסתם, מתחברים לאותה הרחבת הדרך.

גב' אורטל סמול - רפרנטית :
מטיאס זה לא המצב המאושר, שאתם, שאנחנו רואים, אתם לא, לא מתחברים ללשונית של הכיכר העירונית, אתם מצד שמאל אליה,

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
אז ... אני אבדוק את עצמי.

גב' אורטל סמול - רפרנטית :
כאילו המצב המאושר שמופיע אצלי הוא שונה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :

אני אבדוק את עצמי, יכול להיות שהמצגת הזאת, שלא החלפתי את זה, אני אבדוק את עצמי. זה תצלום מתוכנית האב, אנחנו באזור אדום, של תוכנית האב של השכונה, ופה אנחנו רואים את התוכנית שאושרה, למרות שאני רואה שהתשריט הזאת קצת ישן, כי המגרש של האמצע ירד מהתוכנית, אבל מה, מה שחשוב פה זה הדרך, שאושרה במסגרת התוכנית, שדרום, דרומית אלינו, ושנחנו מתחברים אליה, ושיש את הדבר הקטן הזה, שהוועדה המקומית ביקשה שנבטל במסגרת התוכנית שלנו, שכמובן, זה משהו טכני, ואין לנו עם זה בעיה. אנחנו רואים פה תוכנית התחברות ל-2 הרחובות, זאת תוכנית פיתוח, שהוא משלב הרבה מפלסים בתוכו, ורואים את, את הרחבת הדרך ברחוב שטרן, כולל שביל אופניים, לפי תכנון שקיבלנו מאדריכלית נילי חרק מהתוכנית שלה, מצפון אלינו, והקו, של הפקעת הדרך, זה הקו שמתחיל, לפי התוכנית שלה, והתוכנית שמדרום אלינו, והכביש, הכביש גאוני, רחוב גאוני, אם אני זוכר נכון את השם, מהצד של הפארק, עוד פעם, לפי התוואי של התוכנית של נילי חרק, יכול להיות שאם טיפה השתנה אנחנו צריכים לעדכן, זה ברמה של, בדקתי את זה אתמול, זה ברמה של 40 ס"מ, אבל העיקרון הוא העיקרון שאנחנו מתחברים בעצם לכביש, התחתון, עם הכניסה לחנייה, כניסה לאשפה, וכל זה. עכשיו, שנייה, או-קיי זה התשריט המוצע שלנו, אתם רואים עוד פעם את, את, את הרחבת הדרך, ואת ההתחברות לדרך התחתונה, במגרש המגורים, כמובן באותו שטח, 1 ל-1 כפי שנכנס. עוד פעם רואים תוכנית קצת יותר גדולה, עם התחברות לכיכר, התחברות לתוכנית שמצפון אלינו, שמספרו כתוב פה, 101-0826685, רואים פה תוכנית חנייה, תוכנית חנייה של, של הבניין, היה איזה שהוא הערה בהחלטה של הוועדה המקומית שאנחנו חורגים עם הקו הבניין התת קרקעי, אבל בבניין שלנו זה היה טעות, ומן הסתם נתקן, פה רואים שהמגרש, שהחנייה שלנו בתחום המגרש, בתחום המגרש המגורים. פה אנחנו רואים את הקומה של ההתחברות לרחוב גאוני, שרואים את הגן ילדים, עם החצר גן ילדים, ומסחר קטן בלובי תחתון של הבניין, זה בניין שיש בו בין הכניסה התחתונה לכניסה העליונה, הפרש של 4 עד 5 קומות, ואנחנו חושבים שראוי שיהיה כניסה גם מלמטה, ושיהיה גם מסחר, אפילו שהוא קטן מאד, אבל שיהיה מקום לקיוסק, לבית קפה מאד קטן, או למסחר קטן לכיוון הפארק, יש פה שטח ציבורי מאד גדול, יש פה הרבה בניינים שיהיו שם, אנחנו חושבים שזה ראוי שיהיה שם קצת מסחר גם. הכניסה לחנייה, כמו שאתם רואים בתוכנית, היא בחלק הדרומי, ובתוך זה, וברגע שנכנסים יש, נכנסים והמשאית אשפה מפנה את המחסניות במקום הזה, מבפנים, אנחנו לא מצליחים לרדת מתחת לקרקע, אין לנו מספיק עורף לרדת מתחת לקרקע, אבל כן בתוך הכל בתוך הבניין, בדומה לתיאומים שעשינו בפרויקטים אחרים, שנכנסים, יורדים כמטר עד מטר 20, והמחסניות אשפה שם, מאחורה, סמויות, הם בחלק מהפרויקט, כל הלכלוך שיווצר זה באחריות ועד הבית של הבניין, ועל הרחוב בעצם יהיה שטח מגונן, ויש את הכניסה ואת המסחר, ולא מרגישים את זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

מתיאס רגע, הפסקה, אני מבקש מכל הנוכחים בזום לרשום את השם, את שמם. כי יש פה משהו באות ה' עם איזה מקף, אז אם, אני לא יודע מי זה, גם אם הוא יוכל, או לפתוח וידאו, או לרשום את שמו.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :

נמשיך?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אז עוד פעם אני מי, אני מבקש לרשום את השם המלא בזום, ככל ולא רשמים את השם, אני צריך להוציא אותכם החוצה מהזום, תודה, כן מטיאס.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :

או-קיי, כמו שאתם רואים, בחלק הצפוני של אותה קומה יש גם מועדון דיירים, יחסית גדול, זה חשוב שיהיה שטח לדיירים, זה מופיע בהוראות התוכנית כפי שהצענו, אפילו בשטח יותר גדול, בתכנון המפורט זה, המיקום יכול להשתנות, אבל, אבל יש חשיבות, בסדר גודל כזה של בניין, לשטח הזה, כשעולים קומה, יש דירות שהם על הגג, של השטחים הציבוריים, אין דירות גן על הרחוב, לא התחתון ולא העליון כמובן, לפי מדיניות הוועדה, ופה הבניין מתחיל בדירוגים כלפיי מעלה עד שאנחנו מגיעים לרחוב, עד שאנחנו מגיעים לרחוב, לרחוב שטרן יש לו את הלובי העיקרי של הבניין, עם החדר דואר שלו, בבניין כזה זה, כל נושא הדואר ונושא הלובי צריך להיות משמעותי וגדול, וגם מסחר, וגם כן 100 מטר מסחר ב-2 צדי הלובי, אנחנו עוברים להרחבה של הדלת, לשביל אופניים, יש גם ארקדה בבניין, הבניין יושב על קו 0, על זה דובר גם בהחלטה של הוועדה המקומית, הבניין יושב על 0, והוא ... המשך הרחוב, והוא בקו 1 לא בקו 0 המסחר, ובקו 3 המגורים שיווצר צורה, בעיניי לא פשוטה, בבניין, במגדל נדרש צורה פשוטה, השאלה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

היחידה שנשאלת פה זה הנושא של ארקדה, האם זה נכון שיהיה ארקדה פה או לא נכון שיהיה ארקדה, בבניין צריכה להיכנס, לצאת החוצה עוד 3 מטר בערך, וזה באמת שאלה תכנונית רלוונטית, אין לי תשובה חד משמעית, אני חושב שארקדה מוסיפה לעומק המדרכה, מוסיפה קצת צל ללכת בו, אבל עוד פעם זה, באמת יש יתרונות כן לעשות ארקדה, ויש יתרונות לא לעשות ארקדה הזאת, מה שבטוח שהבניין צריך להיות בקו ... 1, כמעט קו 0, ולמה כמעט קו 0 ולא קו 0? כי גבול המגרש הוא גבול מעוגל והוא לא ישר, כמו בצורת הבניין, ואני חושב שהבניין, עוד פעם, מגדל צריך צורה פשוטה. ופה רואים את קומת המגורים הטיפוסית, עם, עם דירות, 4 דירות פינתיות, דירות כלואות באמצע שפונות 1 למערב ו- 1 למזרח, בנוסף, אנחנו מבקשים להוסיף לתוכנית את סעיף הדיורית, כמו שכבר התבקשנו בתוכניות אחרות, לפי הנחיות מנהל התכנון, זה לא מופיע כרגע במסמכים כי זה, כי זה היה בתנאי סף לפני הנחיה הזאת, אנחנו מבקשים להכליל את ההנחיה הזאת על התוכנית. ופה רואים הדמיה של, הדמיה של, של הבינוי, אתם רואים שלבניין, מעבר לצורה הפשוטה, המלבנית, כמעט מרובעת, יש 2 אוזניים לצדדים, עד קומה 10 בערך, האוזניים האלה, בעצם הקירות האלה, הם קירות שמחזיקים מרפסות, שמנסים לפשט את צורת המרפסות הסוכה, אנחנו, כמו שאנחנו יודעים, אנחנו באזור שמעורב, ואנחנו נדרשים, אנחנו יודעים שנקבל הנחיות כאלה גם בהמשך מהעירייה, גם קיבלנו, בוועדה מקומית אם אני לא טועה, אנחנו נידרש גם בשלב ההיתר, לתכנן אחוז מסוים של מרפסות סוכה, וזה הפתרון שלנו, כדי לעשות את זה בצורה מסודרת, אתם רואים מרפסות בהמשכיות, שלא רואים כל מרפסת בצורה אחרת, גם כי הקיר הזה מסתיר את, ההבדלים האלה, וגם כי ברגע שאנחנו נחשפים לאוויר מעבר לקיר הזה, אנחנו מנסים שכל המרפסות יהיו בצורה אחידה, 1 מעל ה- 2, כדי, כדי לשמור על הצורה, על הפשטות הצורנית של הבניין. פה רואים מבט אחר, את אותו קיר שתיארת כרגע אתם רואים אותו פה, ואתם רואים פה, בצורה מאד ברורה, שהמרפסות הפינתיות, שהם הנצפים ביותר, הם 1 על ה- 2 בצורה פשוטה, או-קיי, עכשיו, ... לחזור אחורה, ממש יומיים לפני הדיון, ביום חמישי, שוחחתי עם אורטל, עם רפרנטית המנהל התכנון, ודיברנו, ודיברנו על אפשרות של, של תכנון קצת אחר, אלא על אפשרות של, גם בהתייחס להחלטה של הוועדה המקומית, אבל גם לפי הנחיות של מנהל התכנון, של בניין שהוא, שהוא מגיע ל- 2 הרחובות, שמגיע גם לרחוב המערבי, גם לרחוב המזרחי, רחוב שטרן ורחוב גאוני, בעצם כדי להישאר באותו, באותו גודל של מגרש, בעצם נוצר שצ"פ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא הבנתי, מטיאס, איך זה קשור לבניין למעלה ולמטה?

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
זה, קודם כל הבניין שאנחנו הגשנו,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בניין ... ,

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
זה הבניין, זה הבניין,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
... התחתון,

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
עכשיו התבקשנו לבחון חלופה עקרונית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
קצת אחרת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
וזה מה שאני מראה כרגע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
זאת אומרת כאן סיימתי עם ההצגה של התכנון כפי שהצגנו, כפי שהגשנו, כפי שהיזם מבקש שיאושר בדיון הזה, ופה אני מציג משהו אחר שהתבקשנו לעשות על ידי מנהל התכנון, ואנחנו, גם

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לשכת התכנון.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
היזם יגיב מה דעתו על זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
וגם אני, ברמה התכנונית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל אחריי זה יש לכם גם יועץ תנועה שמציג, מישו פה,

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
יועץ תנועה לא כאן, אבל יש את השמאי, ויש את עורך דין החברה. הנה יועץ תנועה, בדיוק נכנס.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יועץ תנועה, אז בבקשה בוא, תסביר לנו,

דובר :
הוא לא מצא חנייה.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
או-קיי, בחלופה שהתבקשנו לתכנן, לערוך, להכין איזה שהוא סכימה, מאד מאד עקרונית, אנחנו רואים מגרש בצורת L, שצ"פ שמתחבר לשצ"פ של התוכנית מצפון אלינו, שיש גם שצ"פ קטנצ"ק, בעוד פעם, הצורה של הבניין שנוצר, כמו שתם רואים כאן, היא צורה של בניין מלבני, ארוך יותר, ארוך אפילו, קצת ארוך מדי, 34 מטר, זה, הרבה פרויקטים שתכננו, כמעט ולא הגענו לאורך של הבניין הזה, רוחב הבניין, כן תכננו רוחב של בניינים כאלה של 20 מטר או 21 מטר, אנחנו עדיין יכולים לתכנן את אותו עיקרון של, של האלמנטים על הצדדים, מרפסות סוכה, ועדיין יכולים לתכנן 6 דירות בקומה, כיווני אוויר של אותם הדירות הם לא אותם הכיווני אוויר הפתוחים, למשל לנוף, יש, עוד פעם, בחלופות האלה יש חסרונות ויתרונות, יש שטח מסחרי לרחוב, גדול יותר, יש מתחת לזה, סליחה אני, מתחת לזה יש שטח, את השטחים החומים, ויש מקום אליהם שפונים לשצ"פ, פה זה המבט, עוד פעם, זה מאד עקרוני, זה נעשה בממש בזריזות, בלא ככה עושים תוכנית אחריי 4 שנים של עבודה, אבל אנחנו כן חשוב לנו, כאילו התבקשנו לעשות משהו, כן חשוב לנו להגיד, הנה, אנחנו מנסים לראות מה זה אומר, מה המשמעות שלו, אתם רואים לפי הצבעים, החום זה השטחים החומים, הכחול זה שטחי מסחר, בין אם זה לרחוב התחתון או לעליון, הלבן וה- צבע אבן, גוון אבן, זה בעצם המגורים, בלפעמים מרפסות, לפעמים מגורים, זה נהיה קצת בלאגן שם, אבל בגדול, יש מגדל, יש שטחי מסחר על, על רחוב שטרן, ויש שטחים ציבוריים שמתחת, באזור הזה, יש גם לדעתי מבחינת היזם, יתרונות וחסרונות פה. החסרונות מבחינת היזם זה כיווני אוויר של הדירות, עוד חיסרון, מבחינת היזם, או מבחינה טכנית, הוא שצריכים לחנות מתחת לשטח הירוק, זה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לא באמת שטח ירוק עד, כאילו שטח ירוק פשוט, זה שטח ירוק שיש בו חנייה, וחונים מעל, אני מניח שאם יצטרך להיות עם רישום תלת ממדי, היזם ירחיב בנושא, אני לא מבין במשמעות של הרישום התלת ממדי. עוד פעם, הצרות של הבניין, הרוחב של הבניין, לעומת הבניין הקודם, הוא צד מקביל בתכנון של הדירות, אני חושב שללא קשר ב- 2 החלופות, זה חשוב לתכנן ... ללא ממ"דים, למרות מה שנכתב בוועדה המקומית, אני חושב שזה טעות מה שהוועדה המקומית מבקשת פעם אחר פעם, שזה לתכנן ממ"דים, הממ"ק ברמה הבטיחותית, הוא מספק פתרון מאושר על ידי פיקוד העורף, פיקוד העורף מספיק חכמים כדי לדעת איזה פתרון מיגוני הוא נותן את המענה הנדרש, וברמה האדריכלית, לעיר, לחזות של העיר, לחזיתות, לגמישות של התכנון בתוך הדירה, יש פה, בעיקר לחזות של העיר, לחלונות ממ"ד, שכל בניין רבע מהחלונות זה חלונות ממ"ד, אני לא חושב, אני חושב שאתם צריכים לתת יד לזים שהוא סוף סוף מסכים לעשות ממ"ק, למרות שזה כאילו שטח נוסף שהוא בונה, זה בעיניי זה טעות קריטית שהעירייה שעושה, שהיא מחליטה החלטה כזאת,

דובר :
בונה ולא מוכר.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
בדיוק, או-קיי, כן, אני חושב, עוד פעם, זה חשוב, זה לא לעניין, עניין יזמי, זה עניין אדריכלי נטו, של הממ"ד ממ"ק, רוב היזמים שאני עובד איתם לא מסכימים לעשות ממ"ק. זה גם חשוב לציין. פה אנחנו רואים תמונה, של, תמונה של האזור, עם הפארק הירוק, הגדול, שבעצם יש על כל השורה הזאת של הבניינים, בנראה לי שאני לא שוכח שום דבר פה, באולי היזם, או עורך דין שרון אבני ימשיכו פה.

דובר :
אני חושב שגיל אולי לפני כן, לא?

מר גיל סייטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
מה זה?

דובר :
אנחנו?



מר גיל סייטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
לא מה שאתה רוצה, אני אין לי ... טוב, בוקר טוב גיל סייטון, שמאי מקרקעין, חברת ירון ספקטור, הכנתי את הדו"ח, תקן 21 לתוכנית, ויש לציין ולהסביר שהתקן שאנחנו הכנו, נעשה ביוני 22, למחירי מכירה שהיו ביוני 22, לעלות הבנייה שהיו ביוני 22, לקצב מכירה, קצב שיווק, קצב מכירת דירות שהיה באותה תקופה, ולהוצאות הריבית והמימון, כי לפי דרישות התקן, לפי מועד קובע, ואם עכשיו התב"ע צריכה להיות מופקדת עכשיו באמצע סוף 23, צריך לעדכן את, את הדו"ח בהתאם, הדו"ח עצמו שנקבע בו עלויות בנייה, מבוססות על עלויות בנייה שקיימות בסביבה, אני מלווה באזור את קרסו, ואחרים, ממש בשכונה הקרובה, ושל הרבה פרויקטים, משרד שמלווה את היזם מול הבנקים גם בעוד פרויקטים, אבל מה שקרוב פה, אני מלווה את כל חברת קרסו, על כל הפרויקטים שלה, ועלות הבנייה שקבענו אז, תואמות את ההסכמים בפועל של האזור, אני הבנתי גם שיש פה איזה שהוא דו"ח, ברחוב פנמה, שגם היזם שותף לו וגם השמאי הוועדה פה, אותו שמאי נוכחי, מטעמכם,

דובר :
איזה שמאי?

מר גיל סייטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
כי כבר הגיעו לאיזה שהוא הבנה ועלויות, זהות, גם ... לדו"ח כלומר, לא היה, לא צריך להיות, למרות ששוב, סליחה שאני מסכם את זה, אבל שמאי הוועדה לא יצר איתי קשר עד היום, מה שבסוגריים לא קורה לי בוועדת אחרות, אחריי שנה שאני מגיש דו"ח תקן ... ולא קיבלתי הערות, אבל עלויות הבנייה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אולי כתבת דו"ח מושלם.

"חבר" - הקלטה ותמלול
תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר גיל סייטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
מה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אולי הדו"ח מושלם.

מר גיל סייטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
מצוין, אז הדו"ח, עלויות בנייה אכן מתואמות, כמה שאני מכיר ומה שגם הבנתי פנמה, פרויקט פנמה של היזם והוועדה שכבר, אושר, אבל הדו"ח עצמו מיוני 22, הראה רווח של 15 אחוז, שזה לא רווח ראוי או מתאים, לפי תקן 21, המעודכן עכשיו כמו שאמרתי, לפני כמה רגעים, את הדו"ח צריכים לעדכן לאמצע 23 להיום, למועד הקובע, מבחינתנו היום, כשהריביות הם כבר לא 4.5 כמו הדו"ח המקורי, אלא, היום הריבית היא 7.75 לפי הפריים, שזה 1.5, שנהוג לקבל גם בתקני 21 וגם ליווים, אפשר גם ללכת טיפה שמרני ולהגיד או-קיי, אבל עד שזה יצא והנגיד מדבר, שהוא לא יעלה יותר, ואולי תהיה ירידה, אולי הוא יצא לפרויקט עוד שנתיים, או עוד שנה ומשהו לבנייה, אז או-קיי, אז לא 7.75 אז יהיה 7, אפשר גם זה להגיד, אבל זה לא, זה לא ה-4.5 ששמנו פעם שעברה, עלויות הבנייה, אפשר או להשאיר אותן או טיפה לפחות להצמיד למדד, גם כן זה משהו מסוים, וגם נקודה שצריך להתייחס אליה, זה קצב מכירת הדירות, יש עצירה היום במחירי המכירה, זה נכון שאנחנו לא רואים ירידה, אבל אנחנו רואים מבצעים, אתם כולם רואים בטח גם, אני קורא את זה, אני רואה את זה בהסכמים וליווים, אתם בטח רואים את זה גם בין היתר, גם נתונים כאלה וגם מהעיתונות, יוצאים במבצעים שמעולם לא היו, 10 אחוז היום ו-90 אחוז במסירה, בלי הצמדה למדד, כל מה שיזמים עושים כדי לא להוריד מחירים, אבל בשורה התחתונה זה, זה צריך לבוא לידי ביטוי בקטע הכלכלי, או בקצב מכירה, או במחירי מכירה, המצב בסעיף ההכנסות, של היזם, בפרויקט לא טוב, זה אומר שאם אני לוקח את הדו"ח הקודם, ורק עושה את התיקונים הקטנים האלה, רק של, בוא נגיד שנצמיד רק את הבנייה העילית, לא המרתפים, לא המרפסות, לא כל הדברים מסביב, רק למדד להיום, ונשים את הריבית השמרנית, אני מגיע ל-13 אחוז, שזה אומר, גם אז התקן שאתה אומר לא העירו לי, תודה רבה, ועד היום, אז רק להצמיד להיום ולא יוריד מחירי מכירה, ולא יגע בכלל במחירי מכירה, אנחנו מדברים על 13 אחוז וזה בעייתי, ולכן אני חושב שהניחו לכם איזה שהוא נייר, אנחנו חושבים רק כדי להביא את זה ל-18, בקטע מה שנקרא הטכני, אנחנו צריכים להוסיף פה עוד 13 דירות, עוד 13 דירות של 100 מטר,

דובר :
סליחה.

מר גיל סייטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
זה בקטע הכלכלי, רק לגעת בסעיף ההכנסות, כמובן אני גם בונה אותם, את ה-13 דירות האלה, ואז אני מגיע לרווח של 18 אחוז. אז רק אם יורשה רק לי לסכם, אני אשמח לקבל פידבק, מהשמאי, כל מה שעשיתי מקודם וגם עכשיו, אם גם אם אין הערות אז, שמח לקבל גם מייל של, גם זה קרה לי דרך אגב, עם שמאי וועדה מחוזית, זה בסדר זה מוכר לי, או אחריי דיון או משהו כזה, או טלפון או מייל, שקיבלתי, אכן אני גם מכיר את הנתונים האלה ומתקדמים הלאה. זהו. תודה.

גב' אורטל סמול - רפרנטית :

לי יש שאלה, יש לכם במצב הנכנס קרקע שהרשות פיתוח וקק"ל, איך אתה מתכוון להתייחס לזה בטבלאות, הרי השטחים הציבוריים צריכים לצאת בבעלות העירייה, אז איפה קק"ל ורשות פיתוח נכנסים פה?

מר גיל סייטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
כמו שהם נכנסים כמו כל איחוד וחלוקה, לפי החלק היחסי שלהם בייעוד מצב נכנס, הם צריכים לקבל לדעתי חלק יחסי במצב היוצא.

גב' אורטל סמול - רפרנטית :
זה מה שעשית בטבלאות?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דוברת :

במצב היוצא של המגורים?

מר גיל סיטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
לא, לא, כאילו מגורים, הם נכנסים, עכשיו לא כמגורים, וצריך ... מגורים.

גב' אורטל סמול - רפרנטית :

... ירוק, ירוק נראה לי ושצ"פ, והמצב היוצא צריך להגיע לידי העירייה, לא להישמר אצל,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

השטחים של צרכי ציבור הם יהיו מתחת לקו, לרשות המקומית, והשטחים השכירים מעל הקו, השאלה שלנו, האם אתה שם את קק"ל והשטחים שלהם, מעל הקו או מתחת לקו זו השאלה.

מר גיל סיטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
מתחת לקו הם צריכים להיות.

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

ואז לוקחים את זה לעירייה ולא נותנים להם כלום?

מר גיל סיטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
את מדברת עוד פעם בין איד זה בין העירייה לבין קק"ל, זה לא החלק של היזם.

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

אני שואלת, איד אתה מתייחס,

מר גיל סיטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
אז,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

אני שואלת, אני לא אומרת.

מר גיל סיטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :

מבחינת היזם, מבחינת הטבלה עצמה, אם זה עירייה, או אם זה קק"ל, מבחינתו זה הינו הך, זה לא, זה לא הזכויות שלו, אז זה מבחינתו זה אותה רשות, זה יכול להיות, זה כמו להגיד מנהל או קק"ל, מנהל או קק"ל או עירייה, אם הכביש הוא בבעלות עירונית אז של העירייה, או אם הכביש הזה הוא על שם הקק"ל או מנהל, מבחינתו זה הינו הך.

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

כלומר לדעתך זה צריך להיכנס מתחת לקו?

מר גיל סיטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
כן.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :

אלה לא שטחים שכירים, הם במצב נכנס,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

אבל שטחים ציבוריים בבעלות פרטית נכנסים מעל הקו נכון?

מר גיל סיטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
שפרטית זה עירייה מבחינתך?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דובר :

לא, לא, פרטית, ייעוד ציבורי בבעלות פרטית לזאת הכוונה.

גב' ענת ישראלי - נציגת רשות מקרקעי ישראל :

זה אבל זה שטחים ציבוריים שמשנים את ייעודם למגורים, אי אפשר להתעלם מהם, אי אפשר לשים אותם מתחת לקו, הם הופכים להיות מגורים.

(מדברים ביחד)

דובר :

אנחנו אומרים,

מר גיל סיטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
לא, למה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

לא, לא, הם לא, הייעוד הקרקע למגורים הנכנס והיוצא, זה לא שינוי לדעתי,

דובר :

1, 1,

גב' ענת ישראלי - נציגת רשות מקרקעי ישראל :

יש, יש שטח בבעלות המדינה או רשות פיתוח, יכול להיות שזה רשות פיתוח, שנכנסת לתוך מגרש המגורים. צריך להביא את זה לידי ביטוי.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
שטח המגורים נכנס 1,400 ומשהו, יוצא 1,400 ומשהו, השטח הציבורי נכנס, את היתרה, יוצא,

גב' ענת ישראלי - נציגת רשות מקרקעי ישראל :

נו, אתה מדבר על שטח נכנס ושטח יוצא, אני מדברת על הבעלות. יש, המגרש בחלקו עולה חלקה שבבעלות, אני לא יודעת אם זה רשות פיתוח, מדינה, קק"ל, אני לא יודעת כרגע להגיד, אבל 1 מהבעלויות של רמ"י, צריך להביא את זה לידי ביטוי בטבלת איזון.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :

אני, אני מציע, מאחר שאנחנו לא ערוכים לתת תשובה לשאלה שלה, היא רלוונטית, אני מציע שאנחנו נבדוק את העניין,

מר גיל סיטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
כן.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :

אנחנו נהיה בקשר עם מי שצריך, גם בעירייה וגם ברמ"י,

מר גיל סיטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
כן.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :

ובמידת הצורך נשנה את טבלת האיזון לקראת הפקדה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

טוב. רציתם,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
סביבה, תחבורה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
להוסיף, נושא של תנועה וסביבה?

דובר :
בדקתם,

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
נושא של תנועה, אני יכול,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
לפני תנועה אני רוצה להגיד עוד משהו לגביי ממ"דים, ממ"קים, ראיתי את ההערה של הוועדה המקומית, באמת קטונתי, אני לא מבין גדול בענייני תכנון והכל, אבל מעבר לכל הדברים שמטיאס אמר, גם בנושא העיצובי, גם בנושא שיש פה בעצם יזם שאומר אני מוכן לעשות משהו שמבחינתי הוא פחות רווחי, כדי שהאדריכלות תהיה יותר טובה, כדי שהפתרון יהיה יותר טוב, יש 2 נקודות חשובות נוספות, ראשית מבחינת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה רוצה, זה, נשמע אולי את הוועדה המקומית קודם? או שאתם, זה לא קשור,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
זה ממש,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן?



עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
הערה קלילה בנושא הממ"קים, כי באמת אין לי הרבה לתרום לדיון בנושא התכנוני, אז קודם כל הוועדה המקומית אומרת, אנחנו חושבים שעדיף ממ"דים בגלל המצב הביטחוני בארץ, אני לא חשוב שלפיקוד העורף יש העדפה בסיטואציה הזאת לממ"דים דווקא לעומת ממ"קים, יש יתרונות גדולים לממ"קים גם מבחינה ביטחונית, גם מבחינת התחזוקה שלהם, של חברת ניהול שדואגת להם, ואפשר לפקח על זה, זה דבר 1. דבר 2, מטיאס דיבר על כל הנושא העיצובי וכן הלאה, שהמגדלים האלה באמת, יש איזה שהיא בעיה חלונות ממ"דים, יש גם את הנושא של ה-Grid, זאת אומרת אתה עושה ממ"דים של חברת ניהול שדואגת להם ב-6 דירות, 6 יחידות דיור בקומה, ולכל 1 אתה צריך לתת ממ"ד, ואתה צריך לרדת עם היסודות עד למטה, עד למטה, זה יוצר מגבלה משמעותית בתכנון החניות, בתכנון קומות המרתף, במיוחד עכשיו שהתקן ההנדסי שונה, ויש בעיה לעשות תקרות עם,

דובר :
טרנספורמציה,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
טרנספורמציה, כן, שכחתי את המילה, אז גם את הדבר הזה צריך להביא בחשבון, יש לזה משמעות אדירה, כשמתכננים בניין, גבוה, עם כל כך הרבה קומות מרתף, ופה צריך לזכור, יש לנו מגרש עם אילוצים, זה מגרש יחסית קטן, עם הפרשי טופוגרפיה גדולים, התכנון לקחת את הדברים האלה בחשבון, עם עכשיו אנחנו ניתן 6 ממ"דים ב-Grid של הקומה הטיפוסית, יש לזה השלכות לא קלות על תכנון החניות.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
בנושא התנועה אני דיברתי על האשפה ...

מר ידידיה מלמוד - יועץ תנועה של התוכנית ברחוב שטרן, קראוס :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק תתקרב למיקרופון, שם מלא, שישמעו אותך, כן.

מר ידידיה מלמוד - יועץ תנועה של התוכנית ברחוב שטרן, קראוס :
ידידיה מלמוד, מקראוס,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר ידידיה מלמוד - יועץ תנועה של התוכנית ברחוב שטרן, קראוס :
יועץ התנועה של התוכנית, יש פה 2 זכויות דרך, מ-2 הצדדים של המגרש, 1 מהם הוא הרחבה של רחוב שטרן בהתאם למתחם מצפון אלינו, ויש הארכה של זכות הדרך מרחוב גאוני, מאושר, אנחנו מעריכים אותו עד למגרש שלנו, כמובן שכמו שמטיאס אמר, האשפה ... בפנים, לבקשת הוועדה, ותקן החנייה, גם לפי התקן התקף, זהו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לגביי סביבה? אתם יכולים, את היועץ, להביא?

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
לגביי סביבה, ... נעשה דו"ח סביבתי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
הוגש,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ללשכת התכנון, הוא קיים במערכת?

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
הוא כן, הוגש לכל מי שצריך להגיש, הוא גם בעירייה וגם בלשכת התכנון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
היו מסקנות,

(מדברים ביחד)

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
תראה המסקנות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
משמעותית מהבדיקות?

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
המסקנות בגדול, מה שנדרשנו להטמיע, הטמענו, יש עניינים שהם בדיון בין, בעצם בין העירייה, לשכת התכנון, ליוזם שקשור לעלויות גם, אבל שהם, אנחנו נתקלים בזה בכל התוכניות שהם בהפקדה, בנושא מספר הכוכבים אם לדייק יותר, של התקן, זה באמת צריך לעלות במסגרת התקן, כי אומנם זה נכון לתכנן לפי, להחמיר ברמה, ברמה של החומרים, בכל מה שצריך, כדי שהבניין יעמוד בתקן הירוק אבל, כאילו,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

בנושא שמאות, צריך לקחת את זה בחשבון. ואני לא בטוח שזה קרה עד היום, אבל עוד פעם, אני לא אדבר על זה, כי אני לא מבין בזה, אבל כן, זה התשובה אלייך בנושא הסביבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

טוב וועדה מקומית, בבקשה, אנחנו איתכם.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

כן, תודה, התוכנית נידונה בוועדה מקומית ב- 2 מועדים, ב- 29.03 וב- 28.06, לגבי עוד כמה נושאים שעלו בהחלטה הקודמת, ואני אציג את ההחלטה הכוללת של 2, 2 הדיונים שהיו, 2 הדיונים שהיו, אנחנו, קודם כל ההמלצה היא להפקיד את התוכנית בתנאים, ואני אעבור על עיקרי הדברים, אנחנו ציינו בראשית הדברים שזה מתחם אדום, אבל המכפיל שמוצע פה, שהוא עומד על 5.7 הוא מכפיל גבוה ביחס לתוכניות אחרות שמקודמות באזור, ועל כן מסיבים את תשומת לב הוועדה והשמאי של הוועדה לנושא התקן 21, וככל ויידרש לצמצם את היקפי הבנייה בהתאם, כן ציינו שבאמת יש עומס של פרויקטים רבים ברחוב שטרן, ולכן הנושא הזה חשוב, וגם בהמשך לכך, בעניין הממ"קים, אז צריך להגיד על זה כמה דברים, קודם כל אנחנו ביקשנו לבחון, אנחנו לא הכרענו חד משמעית שזה מה שצריך להיות, אנחנו כן סבורים, מכמה סיבות, שנכון יותר לתכנן ממ"דים, במיוחד בתוכניות של פינוי בינוי, בשכונות, בשכונות ההיקפיות של ירושלים, הנושא הביטחוני, אפשר להרחיב עליו, אבל נראה לי שברור לכולם שממ"ד עדיף מ- ממ"ק, זה נושא 1. הנושא ה- 2 זה כמובן הנושא של הגדלת נפח הבנייה באופן משמעותי לפרויקטים של פינוי בינוי, ברגע שיש לנו ממ"ק ולא ממ"ד, אז זה ברור שזה לא בא על חשבון השטחים השכירים, ואז אנחנו מנפחים את נפח הבניין, שממילא אנחנו מדברים על מרחב שהבינוי הוא בצפיפות גבוהה, ולכן אנחנו כן סבורים, שפתרון לא חייב להיות חד משמעי, הוא לא חייב להיות רק ממ"ק או רק ממ"דים, יכול להיות שבאמת, לאור מיפוי הדירות בקומה, אפשר לייצר פתרונות ביניים, של ממ"ק לחלק מהדירות ו- ממ"דים לדירות יותר גדולות, שברור שיש בהם משפחות, ולכן אנחנו כן סבורים שיש לבחון את, ברמת, בשלב התכנון המפורט להיתר, אבל כן לתשומת לב הוועדה לעניין שהנפח של הבניין, וגם העובדה שכן היינו רוצים לאפשר חדרי ממ"דים כחלק מהחדרים של דירה. לעניין גבולות התוכנית, רק שנייה, התשריט בעצם, התשריט של התוכנית כולל את השטח הזה, ביעוד שטח חום, שהוא בעצם ספורט ונופש, ומוצע בו חצרות גני הילדים, אנחנו מבקשים קודם כל להסדיר את התא השטח הזה במסגרת התוכנית, התוכנית תכלול רק את השטח השכיר ואת ההתחברות לדרך, וכל ההפרשות הנדרשות לצרכי ציבור, במסגרת הפרויקט, יוצעו אך ורק בתחום השטח השכיר, ולא על חשבון שטחים ציבוריים אחרים, גם לעניין מה שמטיאס דיבר, שבעצם אנחנו ביקשנו, יש פה, אני מקווה שרואים, יש פה שטח שהוא זיקת הנאה, אנחנו ביקשנו להסיט את הבניין, הבניין הוא, לא מתוכנן כ- ארקדה המשכית לאורך כל הרחוב, וזה ארקדה מקומית, וברגע שהיא לא המשכית, אז אפשר לפתח דיון שלם על העיצוב, ומה זה אומר, והאם זה נכון לא נכון, אבל באמת צריך לראות את התכנון לאורך כל אורך הרחוב, לפני שמחליטים שתוכנית כל כך נקודתית תקבע פה את העיצוב של הארקדה, אנחנו כן סברנו שנכון לקרב את גבול המגרש, ללא זיקת הנאה, לקרב את גבול, את קו הבניין ל- 0, אם ארקדה או לא, זה דברים שיכולים להיבחן בשלב, עם אדריכל העיר, בשלבי התכנון המפורט להיתר, במסגרת קווי הבניין, אבל התוכנית, שהיא תוכנית שמאפשרת וקובעת את המגבלות, כן נכון שלא תציע פה זיקת הנאה, ויתקרב קו הבניין עד גבול המגרש, כמובן שעם רוחב מדרכה שקיימת בכל התוכניות מצפון ומדרום, ולא יפחת מ- 3.5 מטר של מדרכה. מבחינת, תכף נדבר על ... , מבחינת צרכי ציבור, המדיניות התכנון דרשו פה גן ילדים, זה לא כתוב כי זה בא לידי ביטוי פה במסמכי התוכנית, אבל גן ילדים בהיקף של 130 מטר רבוע ו- 175 מטר רבוע לחצר, ובנוסף לזה, עוד 450 מטר רבוע לצרכי חברה, קהילה, חברה, סליחה, רווחה, דת וקהילה, 225 למועדון נוער ו- 225 מועדון נוער שלש אולם רב תכליתי, ו- 225 לשימוש בתי כנסת. בהמלצה ה- 1 ביקשנו להעביר את הגן ילדים לרחוב שטרן, אבל לאור העובדה שלאורך רחוב שטרן יש באמת הפרשות מבוטות רבות, אין מניעה לרחב אותו כלפי, למקם אותו גם כלפי הרחוב התחתון, כמובן שהשטחי ציבור, וכך גם אנחנו רוצים שירשם בהוראות, יהיו במקומות האיכותיים ביותר, מעל פני הקרקע, בנגישות מלאה, בכניסה נפרדת, אנחנו מבקשים שיהיה תיאום עם אגף מבני ציבור ואגף מבני דת כתנאי לפתיחת תיק, ותנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטחים על שם עיריית ירושלים, כפוף לחוות דעת של נכסים. כמו שנאמר בתחילת הדיון, הזרוע שמתחברת למעגל תנועה היא מנותקת מהזרוע שמתוכננת, מאושרת היום, אז אנחנו כמובן רוצים לכלול,

(מדברים ביחד)

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
הילה את יכולה לדבר יותר לאט אם אפשר,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
את מדברת אוטוסטרדה, קשה להבין הכל,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
טיפה יותר לאט אם אפשר, סליחה.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

כן בוודאי שרון, תודה, אני אדבר לאט, רק שניונת, אני רק אעלה את זה. אפשר לראות ב-GIS שהקווים לא מתחברים, בעצם יש פה איזה שהיא יתרת דרך מאושרת שלא מתחברת לדרך שמתחברת למעגל תנועה, צריך לכלול אותה ולהסדיר אותה כחלק מהמשך של השצ"פ שמצוי פה, ולכן צריך להגדיל את הקו הכחול, ולהסדיר את ייעודי הקרקע. לכיוון רחוב שטרן ביקשנו כמו שאמרתי קו בניין 0 לקומת מסחר, ונסיגה עבור קומות המגורים שיהיו 3 מטר. שניונת. לגביי קווי, קו הבניין כלפי רחוב גאוני, אז צריך, קו הבניין צריך להיות, כמובן בתחום המגרש, אפשר לראות פה שהוא מחוץ לגבול המגרש. בהמשך לדיון שיתקיים בהתנגדויות, שיתקיים בדיון הקודם, אז כמובן, שטחים של העירייה צריכים לצאת ולהיכנס באותו המצב, אבל כאן ביקשנו מלכתחילה לצמצם את גבול התוכנית, ולכן קו הבניין צריך להיות תחום המגרש השכיר, גובה הקומות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. לגביי המסחר, מוצע איזה שהוא מסחר קטן, ראיתם את זה בתוכנית שהוצגה על ידי האדריכל, מסחר ממש קטנטן כלפי הרחוב,

דו"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אולי תשאלי אותה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

התחתון, אנחנו סברנו שנכון למקם את כל המסחר על רחוב שטרן, אבל אז בדיון החוזר, כן שוכנענו שמסחר ברמה מקומית, קטן, על רחוב גאוני, גם, גם סביר, ולכן השארנו את, אפשרנו את, ההמלצה שלנו היא לאפשר את המסחר בכל זאת גם שם, בקנה מידה קטן יותר, כמובן שהכניסות לבניינים יהיו ללא מדרגות, מלוות רחוב ותקבע לכך הוראה שבסטייה ניכרת.

גב' אורטל סמול - רפרנטית :

הילה אני יכולה להסביר משהו? לגביי הדרך, השטח החום הזה, שאתם אומרים להפוך לספורט ונופש, או להשאיר,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
רק אם הוא לא, אנחנו אמרנו להוציא את זה מגבול התוכנית.

גב' אורטל סמול - רפרנטית :

אמרתי להוציא את זה, אז אני רוצה להסביר, בתוכנית המצרנית, כאן מתוכננת דרך, אדומה. אם זה נשאר, יש פה מובלעת ירוקה, בייעוד ספורט, שאין לה שום משמעות.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אבל המובלעת הזאת רצה לך לכל האורך.

גב' אורטל סמול - רפרנטית :
לא נכון,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן.

גב' אורטל סמול - רפרנטית :
התוכנית של ניל"י היא באה עד לכאן, היא בקו בניין, סוג של 0, בדרך המוצעת, והיא מציעה פה, שצ"פ בתצורה כזאת, בגלל זה ההמלצה שלנו הייתה להשלים את אותו שצ"פ, ואותו קו בניין של ניל"י פה, להשלים אותו, גם לפה. כי כרגע להשאיר, להחריג,
(מדברים ביחד)

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אבל את לא, רגע,

גב' אורטל סמול - רפרנטית :
את החום הזה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אורטל, אני רק לא מבינה,

גב' אורטל סמול - רפרנטית :
זה לייצר מובלעת שאין לה שום משמעות.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
רגע, אבל איך השצ"פ ממשיך לפה ומפריד בין הבניין,

גב' אורטל סמול - רפרנטית :
לא,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
למגורים?

גב' אורטל סמול - רפרנטית :
איפה שאת סימנת זה יהיה מגורים, השצ"פ יהיה פה, המשכי ... ,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
ואיפה השטח שבייעוד ציבורי יחזור? בתור שצ"פ?

גב' אורטל סמול - רפרנטית :
השטח החום? במסגרת הפרשה מבונה בתוך ... ,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אין בעיה אז, תראו, אנחנו ראינו את החלופה עכשיו, אני חוזרת ואומרת, ראוי, בעיר כמו ירושלים, גם מהנדס העיר וגם הוועדה המקומית, שתוצג חלופה תכנונית, ולא נראה אותה רק בשלב דיון, ונדע להגיב עליה גם באופן יותר מקצועי, אנחנו, זה חלופה שנראית על פניו סבירה, שהיא שיוצע שצ"פ, שימשיך שצ"פ עליון, אם זה תכנונית גם מסתדר, מה טוב, עדיין, החצרות של גני ילדים לא יכולות להיות על שטח ציבורי, שטח ציבורי במצב הנכנס והיוצא צריך להיות באותו היקף, ואף גדול יותר. אז אם זה באמת המצב, אז על פניו נראה סביר מה שאת אומרת.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
אני יכול להגיד משהו בהקשר הזה? אני חייב רגע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא, עוד רגע. הילה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן? טוב, כתבנו, אמרנו שבעצם כל העניין של מרפסות מעל חצר הגן יבחנו בשלב התכנון המפורט להיתר, בתיאום כל הגורמים הרלוונטיים. ביקשנו שכל העצים הבוגרים, בעלי ערכיות, מחוץ למגרש, יסומנו לשימור. כל ההיבטים של חנייה, פריקה, טעינה, פתרונות אשפה וכדומה, שאפשר לראות שהם לא פשוטים ברחוב התחתון, הם די מעל פני הקרקע, אנחנו כן ביקשנו שיותאמו על פי, בשלב ההיתר, יתואמו על פי הנחיות המרחביות וכך יקבע בהוראות התוכנית. רק עוד רגע, רק עוד קצת, ביקשנו קביעה של חובת נטיעות של עצים בתוכנית, כפי שמפורט בהמלצה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
לעניין מרפסות זיז, ביקשנו עומק של 2 מטר. אם מרפסת תהיה על 2 קירות, אפשר יהיה לבחון עומק גדול יותר, בכפוף לעמידה בקווי הבניין ובתיאום עם הגורמים הרלוונטיים בשלב היתר הבנייה. הסעיפים הסטנדרטיים של איסור הקמת גדרות, גובה גדרות, ריכוך קירות תמך,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
סגור עם זה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
סטייה ניכרת וכדומה, כפי שמפורט בהמלצה, אנחנו מבקשים לקבל ולהטמיע את חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה, לערוך בחינה מיקרו אקלימית לרוחות ודו"ח אקוסטי למפגעי רעש מהכביש, למגורים מול המבנה ציבור, ולהטמיע את ההנחיות שלהם במסמכי התוכנית. ביקשנו לקבוע פקיעת תוקף ל- 7 שנים ולא ל- 10 שנים כמו שהתוכנית רשמה, ותנאי להיתר מיפוי האזרחים הותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית, אנחנו מבקשים לקבוע גם כתנאי להפקדה את החוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית. הוספה של קרן אחזקה של 10 שנים, וזהו. אלה עיקרי הדברים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה. כן, אתם רוצים להתייחס?

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
אני ממש ... , אני ממש בחצי משפט, אני, יש כמובן כל מיני נקודות תכנוניות בעמדה של הוועדה המקומית, אריאל השלים ומטיאס השלים,

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשרד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
גם אני רוצה עוד,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
אני רוצה להתייחס לנושא החלופות, אין בכלל שום צל של ספק, שבתוכניות מהסוג הזה, צריכות להיות מוצגות כל החלופות, הן צריכות להיבחן, גם על ידי לשכת התכנון, גם על ידי הוועדה המקומית, מהנדס העיר וכל האגפים והכל, אבל אם רוצים להתייחס לעניין הזה ברצינות, אי אפשר לצפות שתכנון שעובדים עליו 4 שנים, מול כל הגורמים הרלוונטיים, כולל מהנדס העיר, כולל הוועדה המקומית, כולל לשכת התכנון, ביום חמישי, ממש לפני 3 - 4 ימים, אז קיבלנו לראשונה, את ההנחיה להציע איזה שהיא חלופה אחרת מבחינת מיקום שצ"פ בתוך המגרש, וכולי וכולי, ומטיאס הכין את זה אתמול, וזה כמובן משנה את כל התכנון, ופותח מחדש הרבה מאד סוגיות רלוונטיות, אני אומר עוד פעם, זה מבלי לגרוע מזה שחלופות חייבות להיות מוצגות, ויש פה נקודה שעלתה גם בדו שיח בינד לבין הילה בכר, לגביי המיקום של השצ"פ,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

והמובלעת של השטח הציבורי שנוטר, שיש פה איזה שהוא משהו שבהחלט צריך לפתור אותו, אבל אני חייב להציג את זה מהצד שלנו כיוזמים, זה בעייתי, אנחנו 4 שנים עובדים על תכנון מסוים, פתאום, רגע לפני הפקדת התוכנית, אומרים תשמעו, לא ככה, וזה, זה נקודה, אני לא יודע אם אפשר לפתור אותה כרגע ביחס לתוכנית הזאת, אבל זאת בהחלט נקודה למחשבה, זה לא נראה כל כך רציני, שממש יומיים לפני דיון אומרים לנו תשמעו, כל מה שעשיתם עד עכשיו, תחשבו מחדש, בעייתי.

עו"ד נח רפפורט - בא כוח הבעלים בתוכנית ברחוב שטרן :
אני מבקש גם לומר משהו, שמי נח רפפורט,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק, סליחה אדוני, אתה סיימת שרון?

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
בעניין הזה כן.

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, רק,

עו"ד נח רפפורט - בא כוח הבעלים בתוכנית ברחוב שטרן :
נח רפפורט,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק תיקח אליך מיקרופון, שישמעו אותך ומה שמך?

עו"ד נח רפפורט - בא כוח הבעלים בתוכנית ברחוב שטרן :
עורך דין נח רפפורט,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

עו"ד נח רפפורט - בא כוח הבעלים בתוכנית ברחוב שטרן :
אני בא כוח הבעלים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

עו"ד נח רפפורט - בא כוח הבעלים בתוכנית ברחוב שטרן :
ולא רק בפרויקט הזה, יש לי עוד הרבה פרויקטים, מאד קשה לי להסביר לדיירים את הליכי התכנון האלו, אף אחד לא מאמין יותר שזה יתגשם, וזה יצא לפועל, ואתם צריכים לקחת את זה בחשבון, באמת צריכים לקחת את בחשבון, כי אנשים מיואשים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
למה הם מיואשים?

עו"ד נח רפפורט - בא כוח הבעלים בתוכנית ברחוב שטרן :
מיואשים כיוון שכשמציגים תוכנית, כשהתחלנו את המשא ומתן, עם יהודה רחמים, הצגנו מצג, שנתיים, שלוש, תהיה תב"ע, עוד שנה וחצי - שנתיים תהיה, יהיה היתר בנייה, יבנו במשך 3 - 4 שנים, אנחנו עוברים את כל, את כל המשימות האלו, אנחנו פסה,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד נח רפפורט - בא כוח הבעלים בתוכנית ברחוב שטרן :
זאת שאלה נפרדת, מה?

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
לגביי השאלה למה אנשים מיואשים,

עו"ד נח רפפורט - בא כוח הבעלים בתוכנית ברחוב שטרן :
נו בסדר,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
אני לא הייתי משתמש במילה מיואשים, הייתי משתמש במילה שיש איזה שהוא ירידה ברמת האמון, והיא נובעת קודם כל מזה שרוב האנשים, שמולם אנחנו עובדים בפרויקטים מהסוג הזה, הם פחות מכירים את הליכי התכנון, הם לא מודעים לזה שהליך לא נמשך כי היזם לא עובד כמו שצריך, או האדריכל לא עובד כמו שצריך, או היועצים שלו לא עובדים כמו שצריך, הם לא מבינים שזה באמת הליך מורכב, שמחייב בחינה של חלופות, ובכל מיני היבטים והכל, אז קודם כל יש חוסר היכרות עם ההליך, רוב האנשים, רוב הדיירים, לא יושבים פה בישיבות ורואים איך הדיונים מתנהלים, אז קודם כל מלכתחילה יש איזה שהיא רמה של חשדנות. יאמר לזכות חברה יהודה רחמים, מכל החברות שלי יוצא לעבוד איתם, הם זוכים לרמת אמון מאד גבוהה, הפרויקטים שלהם מאופיינים בזה שהם נכנסים לפרויקט כשכמות החתימות היא קרובה ל- 100 אחוז אם לא 100 אחוז ברוב הפרויקטים, במקרה הספציפי הזה, מתוך כל הדיירים, יש בסך הכל 3 שלא חתמו, מתוכם 2 שהסיבות שהם לא חתמו זה עניין טכני, ו- 1 שגם איתה צריך לסכם משא ומתן, אז בסך הכל נהנים מרמת אמון גבוהה אבל, רמת האמון הזאת נשחקת ככל שעובר זמן, ודיירים, מבחינתם, הם לא רואים התקדמות, הם לא מבינים שיש תיאום מול הגורם הזה בעירייה, ותיאום מול לשכת התכנון, לא, לא מצליחים להבין את הסיטואציה הזאת, ולכן לאט לאט מצטבר איזה שהוא סוג של, חבריי עורך דין רפפורט קרא לזה ייאוש, אני אולי קורא לזה ירידה ברמת האמון, אבל את הדברים האלה צריכים לקחת בחשבון,

עו"ד נח רפפורט - בא כוח הבעלים בתוכנית ברחוב שטרן :
לא צריך לעדן את הזה ... ,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
סליחה אני לא מעדן, אני אומר, איך אני רואה את העניין, והוא מייצג את הדיירים, ואת בעלי הנכס, וכמובן מה שהוא אומר זה נכון, אני רק אומר, אם אנחנו עכשיו באים לדיירים, באמצעות בא כוחם או באופן ישיר בכנסים ובפגישות ... ואומרים, תשמעו התכנון שעד עכשיו הצגנו לכם, לא, יהיה משהו אחר, זה דבר שמאד מאד קשה להסביר אותו, וגם את הדבר הזה צריך לקחת בחשבון.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
כן, אז אני רוצה גם ברשותכם כמה מילים, אריאל רחמים, היזם של הפרויקט, ואני אתחיל דווקא במה ששרון ונח סיימו, הנושא הזה של השינויים בדקה ה- 90, למעשה הופך את כל הקערה על פיה, אנחנו נמצאים מול, לפעמים 30, לפעמים 40, לפעמים 60 משפחות שחולמים איזה שהוא חלום, ובאמת רואים אותו כל שנייה שמגיעים קרוב ליעד, הוא מתרחק מהם. זה לא רק הליכי תכנון שמתמשכים, התוכנית הזאתי נמצאת אצלכם כ- שנה לדעתי, אבל זה בעיקר באמת ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה שנקרא Objection,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אולי, סליחה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא אולי, אתה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אז אני רוצה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, אריאל אני ככה תוך כדי בודק, אז המידע באמת נאסף, סוף סוף ינואר.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
בסדר, אז חצי שנה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
5 חודשים.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אבל זה באמת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
5 חודשים מעמידה בתנאי סף, כן.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
בסדר זה באמת, אני אמרתי גם, שאני לא רוצים לשים את הדגש דווקא על ההליכים, כמו גם על השינויים התכנוניים, בפרויקט השונה, השני שלנו, פנמה, שבו עם המנהרה, וכל השינויים, אנחנו למעשה מאבדים את כל ה-80, 90 אחוז שרצים איתנו לאורך שנים, אנחנו פשוט מאבדים אותם, אם תכנסו לקבוצות הוואטסאפ של הדיירים, או תבואו ל-1 הכנסים, אתם תראו שאנשים פשוט לא מאמינים בנו יותר, הם טוענים שאנחנו, מרמים אותם, וקשה מאד להסביר את מה שאנחנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ברור,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
עוברים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שיבואו לדיונים.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
הם באים לדיונים, הם היו פה, הם היו פה, אבל זה לא שכן אדם בא לדיון ואומר, באמת נכון, הוא רואה את העובדות, הוא רואה את המציאות, וקשה לו לפרש אותה בדרך הנכונה, כפי שהעובדות הן. אבל זה אני רק מתחבר לסוף הדברים, אני אעבור על, על מספר דברים שחשובים לנו, ככה להביא אותם לידי ביטוי. ראשית, כפי שאמרה הילה, אני מבקש רק להכיר שיש החלטה של הוועדה המקומית מה-28.06, שבא היא מתקנת כמה דברים שבאמת מאפשרים, מבחינתנו, שהתוכנית תהיה הרבה יותר נכונה ומתאימה, בעיקר הנושא גם של מרפסות, במסגרת אחידה, שמאפשרת מרפסות סוכה שמתאימה שם לדיירים, מצד 2, הממ"ק שעדיין נשאר כפי שהוא נשאר בהחלטת הוועדה המקומית, ואנחנו בהחלט רואים, רואים בנושא הזה יתרון גדול, אני חייב לציין שנכון להיום, גם לא רואים בו חיסרון שיווקי, אנחנו מצליחים לתכנן פרויקטים עם ממ"ק, ולמכור שם דירות, בימים שעוד מכרנו דירות כן? עוד שנייה נדבר על כך שכבר 4 חודשים, בגדול, לא מכרנו, למה בגדול? בקטן, 4 - 5 חודשים אחרונים, לא מכרנו גם לא דירה 1, ואנחנו לא היזמים היחידים במציאות הזאת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב הדיירים אולי מעדיפים ממ"קים, סליחה שאני אומר לך,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש עדיפות גם לדיירים,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
הדיירים הנוכחיים?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
הבנתי. חשבתי שאתה שואל אותי שאלה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
בסדר, אז כמובן זה גמישות ועוד הרבה דברים אחרים. הנושא של התכנון החדש, מיום חמישי הזה, הקדמנו ודיברנו עליו, אני רואה בו 2 בעיות. 1, כיום שבסוף הולך עם ההחלטות שלכם ומשתדל, וצריך, ונדרש ליישם אותם, אז לתכנן חנייה מתחת לשצ"פ, כמובן שאם תקבלו החלטה על החלופה החדשה שלכם, כמובן שאני חייב לעשות את החנייה מתחת לשצ"פ, שלא יובן ממה שאני הולך להגיד, אז אל תעשה שם חנייה, כי אם אני אקבל את החלופה שאקבל, את החלופה שלכם, ולא אעשה חנייה מתחת לשצ"פ, אנחנו צריכים לרדת איזה 8 קומות בסללום של דונם, של דונם וחצי, וצריך לתת אקמול בקומה ה-3 לכל 1 שממשיך לקומה ה-7 וה-8, אז חייבים לתכנן שם חנייה, אבל לבצע רישום תמר, זה משימה, למעשה בלתי אפשרית. אני היום מקדם 2 תמרים, כבר שנה וחצי אין עם מי לדבר, הייתי בכנס של לשכת המודדים עם המדינה, באבניו, 550 אנשים, הכריזו על זה בקול תרועה, יש פרויקט 1 במדינה הזאת שנרשם, זה הפרויקט של מוטיקה אביב,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
בגבעת מרדכי.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
בגבעת מרדכי, בצומת בית, אי אפשר לקדם תמר, תביאו לפה את קסניה, את החברה ממיפוי ישראל, אני צריך לבצע את זה, אתם אולי יודעים, עם הקולגות שלכם, שזה רצוי, זה לא ניתן לביצוע, אני שנה וחצי לא מצליח לרשום תמר במשכנות האומה, על חניון שחרג מגבולות המגרש, בהתאם לתב"ע ובהתאם להיתרים, זה לא ניתן לבצע, זה קשה מאד, לא רק זה, אלא שלאחר מכן, הבעיות של הזכויות עם הדיירים, עוד פעם, אם הוא נרשם, אז הוא נפתר, אבל הרבה פעמים הוועדה המקומית, העירייה יותר נכון, דואגת להסביר לך למה זה לא ניתן לבצע, אז בסך מרטין אנחנו הולכים בכלל לחכירה, אז חכירה, א', דבר 1 מבקשים ממך 300, 400, 500 אלף שקל, למה? כי זה שטח שלנו בגרעין כדור הארץ, אתה נותן להם את ה-300, 400, 500 אלף שקל, אבל בסוף בעל הזכויות שקנה מהם דירה, מקבל דירה בחלקה x, וזכות חנייה בחלקה y, ל-49 שנה, ואחריי 49 שנה הוא צריך לשלם שוב גם הוא את דמי החכירה החדשים, כי העירייה לא מוכנה להחכיר ליותר מ-49 שנה, אז הוא יצטרך, א' לשלם ו-ב', לא בטוח שימשכו,

(מדברים ביחד)

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
למה לא מצליחים לרשום את ... ,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
למה? כי לא מצליחים.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
התמר?

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
כי זה קשה, כי זה, המדינה יצאה ברעיונות חדשים לרפורמות, אבל עד שהרפורמות מתיישמות, אנחנו מורגלים במה שאנחנו מורגלים,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
אתי, כל דבר חדש יש חבלי ילדה.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אנחנו יודעים שזה, שזה כן קורה.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אתי, אתם לא,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
לא, לא, רישום בפועל של שהושלם?

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
כן.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אין.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
יש 1,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אין.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
ודרך אגב, בכנס שאריאל דיבר עליו, גם אני הייתי בו, הגורמים הרלוונטיים מציגים את זה בגאווה, הנה הצלחנו,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
על הולנד,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
עכשיו, עכשיו זה,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
פרויקטים מהולנד מביאים לי,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
כן אנחנו גם היינו,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
כן,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
בשביל לראות איך עושים את זה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
שרון נסע עכשיו להולנד,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
נסענו להולנד כדי,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
עם כל המשרד שלו,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
כל המשרד נסענו להולנד כדי להבין,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אבל זה לא עובד,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
איך עושים את זה שם. אבל, את שואלת למה זה, למה זה לא עובד, זה לא עובד מפני שמישהו לא רוצה שזה יעבוד, וכשכמו כל דבר חדש, גם תיקונים לחוק התכנון והבנייה, ומערכת רישוי זמין, היום, בכלל לא מבינים איך עבדו לפני שזה היה, כי היום כולם התרגלו לעבוד עם זה, אבל כמו כל דבר חדש, יש חבלי קליטה, קשים, לוקח זמן עד שהמערכות מטמיעות את כל, זה יעבוד, אם אנחנו נשב פה עוד, אני מקווה אולי שלא,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
5 שנים.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
שאני לא אזכר, אבל, אם נשב פה עוד 10 שנים אז יכול להיות, שרישום תמרים יהיה איזה מה שהוא כמו לא יודע מה, כמו רישום תצ"ר היום, יהיה משהו ברמת פשטות כזאת, אבל נכון להיום זה משהו שהמערכת,

(מדברים ביחד)

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
לפני,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
עדיין לא יודעת,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
לפני,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
איך להשתלט עליו,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
לפני 5, 6 - 7 שנים, הייתי,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
ובסוף נתקעים עם זה במיוחד,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :

שיש דרישות של הוועד, אומרים עד שלא תרשמו ככה וככה, אז אתם לא יכולים לקבל את זה וזה, ואז דברים נתקעים.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :

לפני 6 - 7 שנים, לפני 5, 6 - 7 שנים, הייתי פה לקדם תב"ע של מגדל משרדים שזכיתי לחנוך אותו לפניי שבועיים, 3 שבועות בגבעת שאול, 28 אלף מטר, והעירייה ביקשה וקיבלה הפרשה מבונה של 1,100 מטר, וגברתי התעקשה שיהיה בתב"ע הוראה, שהשטח יופקע לטובת העירייה, אין גורם במדינה הזאת שיועד להפקיע את השטח. הייתי צריך למצוא אוזן קשבת, השבח לאל שיש בעיריית ירושלים אוזניים קשובות, אז רשמתי הערת אזהרה לפי סעיף 27, ואני ארשום, בסופו של יום, את ה- 1,100 מטר, אין הפקעה מבונה, ואני אמרתי את זה פה בדיון לפני 6 - 7 שנים,

דו"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

אין הפקעה מבונה.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :

אני אשמח שתשכנעי את עיריית ירושלים, אשמח.

דו"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

זה מה שאנחנו עושים בכל התוכניות.

(מדברים ביחד)

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

למה? יש לנו ... רישום, על הפרשה מבונה,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :

לא, את, את, אתם ... בשלב היישום של זה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

מאד ברור, אנחנו לא מבקשים,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :

יש לכם הפרשה, אבל אני התבקשתי לרשום בתקנון שהשטח יופקע,

(מדברים ביחד)

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

בסדר,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :

השטח, עיריית ירושלים,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

אבל היום אנחנו מבקשים להטמיע את ההוראות, של מחלקת נכסים, שמבקשת שההפרשה המבונה תעבור, ובכלל אנחנו מעדיפים,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :

ברור שהיא תעבור,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
באופן של איחוד וחלוקה והשטחים מועברים בצורה מאד ברורה,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
מתי ... הזאת ברורה?

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
וזה ... ,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
ברור שהם עוברים, ברור שהם עוברים בצורה מאד ברורה, כי הם שלכם, ברור, הם רק לא מופקעים, כי
אגף הנכסים לא מוכן,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אבל אני עניתי לך, אנחנו לא מבקשים הפקעה של שטחים מבונים, אנחנו מבקשים רישום שטחים מבונים.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אני הסברתי שהגברת ביקשה, והתעקשו כאן בוועדה המחוזית,

(מדברים ביחד)

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הגברת, הגברת,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
שירשם בתקנון הפקעה. אני הסברתי, שאני רוצה להעביר את השטחים שנדרש לבנות,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
זו אני?

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
זה לא בקטע רע אתי,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אבל לא בהפקעה, זה מה שהסברתי,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
זו דרישה, דרישה לגיטימית,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אני רק מסביר,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
הוא רק מסביר,

(מדברים ביחד)

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
שאי אפשר יהיה להפקיע ולכן אין מה לרשום בתקנון,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
לא, הקושי בהפקעה בעירייה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
עכשיו זה הוראה בתקנון,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
הוא לא קושי משפטי,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אם, אם אני לא מוצא אוזן קשבת בעירייה להפקעה,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
הוא קושי,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אז אני בבעיה כי בתב"ע רשמו לי הפקעה,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
כי במקרה הספציפי של הפקעות, הייתה איזה תקופה שאגף נכסים לא עשה את זה,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
טוב זה מה שרגע, שנייה,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
זה לא קושי משפטי,

(מדברים ביחד)

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
חבריה שנייה, לא,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לא, רק אני אסביר,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
יש לי מספר דברים,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בתור הגברת, אני אסביר,

גב' הילה בכר - נציגת ועדה מקומית, עיריית ירושלים :
רגע, אני רוצה להגיד שבהמלצה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
שזה הדרכים שלנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רגע, רגע, רגע חברים,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
תנו לי, תנו לי להתייחס,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אליעזר ראובברגר - יושב ראש ועדה מקומית, עיריית ירושלים
... בתב"ע ה-1 של הכניסה לעיר, ועשינו את זה כמו שהוא אומר,

(מדברים ביחד)

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
טוב תנו לי רגע,

מר אליעזר ראובברגר - יושב ראש ועדה מקומית, עיריית ירושלים
שזה רק ירשם בלי הסדרה.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
טוב תנו לי רגע כמה, ברשותכם,

מר אליעזר ראובברגר - יושב ראש ועדה מקומית, עיריית ירושלים
ההפקעה, ההפקעה שמה שרשום בכניסה לעיר, תעלה לנו, אם נרצה להפקיע, תעלה לנו משהו כמו 100 מיליון שקלים.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
יפה, יפה ולכן לא צריך לרשום הפקעה, כי אפשר ליישם אותה, זה מתחבר, רציתי להגיד,

(מדברים ביחד)

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לא, אני חייבת להגיב על זה,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
במחילה, אני רק,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לא, אני אגיב על זה,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אני עם חוט מחשבה קצר,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אנחנו מכירים 2 דרכים, בחוק התכנון והבנייה, להעביר שטחים לרשות העירייה, איחוד וחלוקה והפקעה,

מר אליעזר ראובברגר - יושב ראש ועדה מקומית, עיריית ירושלים
לא שומעים, אתי, לא שומעים,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לכן,

מר אליעזר ראובברגר - יושב ראש ועדה מקומית, עיריית ירושלים
תתקרבי למיקרופון,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אני אומרת שאנחנו מכירים 2 דרכים להעביר שטחים לעירייה, 1 הפקעה ו-1 איחוד וחלוקה, ולכן אנחנו פועלים ב-1 מ-2 הדרכים האלה, אם אפשר איחוד וחלוקה, זה הדרך, ואם אי אפשר איחוד וחלוקה אז

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הדרך היא הפקעה, ואני לא מכירה, אני יודעת שכן מקודמת הצעת חוק, בשביל להכיר בדרך 3 נוספת, של הפרשת שטחים מבונום, לצרכי ציבור, בדרך אחרת, אבל זה לא מקודם עדיין, זה לא מאושר עדיין, לכן כל עוד לנו את האישור הזה, אז אלה הדרכים שאנחנו ...

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אז אני, אני אגיד,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אתי,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
מה אנחנו עושים בפועל,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
רגע, רק, רק יש לי שאלה, האופן שאנחנו רשמנו בהמלצה שלנו, של רישום כחלק מבית משותף, לא משהו,

(מדברים ביחד)

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
כן, כן,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
מקובל עליכם?

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
כן,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
ברור שאיחוד וחלוקה,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
ככה צריך לעשות,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
עדיף,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
רק ככה צריך לעשות,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
רגע, ... אני שואלת את אתי אבל,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
ואני משיבה שוב, אנחנו,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בסופו של דבר, באיזה אופן זה ירשם, בסדר,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן.

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אנחנו, הדרך של הקניה, היא 1 מה- 2 שאנחנו מכירים בחוק, או איחוד וחלוקה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן.

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
או הפקעה.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אז איחוד וחלוקה כנראה זה הטוב לכולם.

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אין, אין דרך של לתת,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
איך איחוד וחלוקה זה ... ,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מתנה לעירייה, זה, הדרך הזאת לא מוכרת,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
טוב, בואו נמשיך, אני רוצה להגיד משפט שרציתי להגיד אותו בסוף, אבל אני אגיד אותו באותו הקשר, על הקשיים לממש את ההחלטות, ביקשה הילה, תנאי לתעודת גמר, רישום על שם העירייה, אז שוב, זה לא עובד. כשאתה בונה דירה, אתה מסיים את הבניין, אתה נותן לבן אדם מכתב החרגה סופי, כי בדרך היה מכתב החרגה לא סופי בגלל הבנק המלווה, לוקח שנתיים, רושם את הבית על שותף, לוקח עוד שנה - שנה וחצי, רושם את הזכויות בבית המשותף. הילה, לא ניתן להתנות תעודת גמר, ברישום על שם העירייה, אני לא אוכל להגיע לתעודת גמר בחיים שלי, תרשמנה מילים, שלא בדיוק,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אבל אנחנו צריכים לוודא שצורכי הציבור ... ,

(מדברים ביחד)

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
ברור.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
אז יש ...

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
יש דרך, בוודאי, זה מה שאני אומר על מגדל רם, אני עושה הסכם עם אגף הנכסים, שלא בדרך של איחוד וחלוקה ולא בדרך של הפקעה, עושה איתם הסכם, רושם הערת אזהרה על פי סעיף 27 או 26,

דובר :
נכון.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ככה העירייה מבטיחה שהנכס שלה, חגי רגע גם דואג לקבל ערבויות, בשווי 150 אחוז מהשווי הבנוי, ובסוף,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אז תעשה ... ,

(מדברים ביחד)

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אני גם רושם את זה על שם העירייה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
במקביל לזה ששלביות הביצוע תעוגן גם במסגרת המסמכי התמ"א.

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :

נו באמת, זה וודאי, זה קומת קרקע, אני לא יכול לבנות את הבניין בלי הגן ילדים, אבל אני רק אומר, אי אפשר לכתוב מילים, כשלא בהכרח מבינים רגע את הפרקטיקה, תעודת גמר מותנית בהעברה על שם העירייה, תרשמה, ירשם המשפט הזה, אין לי תעודת גמר. אבל אני עכשיו אחזור לדברים היותר, רגע, חשובים, כי בסוף, אנחנו, ברוך השם יש, אנשים שאני חייב להחמיא להם בעיריית ירושלים הקברניטים למעלה, באמת שמבינים עניין, ויש לנו קשב מהילה, מעופיר מאי, מיואל אבן ואדון ראורכברגר, ובאמת איתם אנחנו ברוך השם יודעים לפתור את הבעיות, אבל הייתי שמח גם לא להיכנס אליהם, אז אני רק אגיד על החלופה האחרונה שהוצעה, יש לנו בעיה עם רישום התמר הזה, כמובן שהמגרש, כפי שאמר מטיאס בשמי, אז המגרש מבחינתנו הוא צר ועמוק, הוא הרבה פחות מיטבי עבור הדירות שתצאנה שמה, זה אחרי זה מתבטא בזכויות שאנחנו נצטרך, נדרשים לבקש אותם, כדי לקיים את הפרויקט, כי עוד פעם, זה 7 - 8 קומות. אני ממשיך לנושא הזה של ממ"ק, אמרנו גם ממ"ק, גם ממ"ק וגם חנייה חשמלית, יש לפעמים כל מיני בקשות של הוועדה המחוזית שנטמיע כל מיני הנחיות, הוראות גם, או בעניין ממ"ק, אני מקווה שבעזרת השם תבינו שלנו זה טוב יותר, ואם זה מקובל על ידי הרשות המתמחה כמו פקע"ר, אז כנראה שזה בסדר, כך גם חנייה חשמלית, הדיוקים הללו, האם אני נותן רק הכנה ל- 100 אחוז מהבניין, ואז 15 אחוז מהדירים יכולים לקיים לעצמם חנייה חשמלית, הם שונים מאשר היו פעמים פה בעבר, בעבר הלא רחוק, שנדרשו להטמיע כל מיני סעיפים, שלא ניתן לקיים, היזם לא יודע להתחייב לתת, להתקין 100 אחוז עמדות חשמליות, 15 אחוז עמדות חשמליות, כי אני לא יודע איפה החנייה שלך ואיפה החנייה שלך, ולכן אין, אין כל כך משמעות להגיע ולהתקין ... , יש תקנות מאד חדשות, בנות לדעתי כחצי שנה, ונשמח אם התקנות הללו תוטמענה, ואנחנו עושים הכנה ל- 100 אחוז מהחניות, כחניות חשמליות, ככל ובאמת ההפרשה הגדולה שמבקשת הוועדה המקומית, אז מקבל משנה תוקף הרצון, והבקשה שלנו, לקיים שיח בין השמאים, הנושא החשוב ביותר פה זה הנושא של הבחינה של הוועדה המחוזית, על כלכליות הפרויקט, ואז בהתאם לקביעה את זכויות הבנייה, ולצערנו אנחנו לא מצליחים לקיים את השיח הזה, עוד, עוד לפני הדיון הנוכחי, אני מאד מאד מבקש, ואשמח, מצאנו אוזן קשבת אצל יונתן, גם בפרויקטים כמו פנמה, וזה זה, זה מקל בהרבה, נשמח אם תאפשרו לנו לתקשר, ושהם בניהם ידברו על העובדות כהווייתן, הפרויקט הזה הוא עם 90 אחוז חתימות, ניתן באמת לקדם אותו מבחינתנו, דצמבר הבא הוא יכול להיחרס, לא פחות מזה, ונשמח אם נקבל את האפשרות, ופה אני מתחבר לדבר החשוב ביותר שלנו, להתאים את עצמו למציאות הנוכחית. שאומרת הילה, מכפילים גבוהים, עניינים, את, את העמדות הללו אנחנו שומעים פה 3, 4, 5 שנים האחרונות שאנחנו מקדמים פרויקטים לפינוי בינוי, השאלה אם משהו אצלכם, בוועדות, בשיקולי, בשיקולים שלכם, משתנה לאור המציאות, אנחנו יודעים שאת אותה דרך שנסענו אתמול, ואנחנו נוסעים הבוקר כשיש גשם, אז בשעת, בשעת הבוקר שיוורד גשם, אנחנו נתאים את עצמנו לתנאי הדרך, לא יכול להיות, לא יכול להיות, שלא נתאים את עצמנו למציאות הנוכחית, זה פשוט לא הגיוני, אנחנו מוצאים את עצמנו מול פרויקטים שמתממשים אחרי שנתיים, פה במקרה הזה אחרי 4 שנים, שהתחלנו אותם, צריכים להתממש, ואנחנו יזמים, ואתם, אתם לא צריכים שאני אביא לכם פה, שהדפסתי, עיתונות כלכלית מהחודש האחרון, היתרי בנייה יורדים בעשרות אחוזים על תוכניות שאושרו, לא, לא כל כך מזמן, אבל הם לא כלכליות, ותוכנית שהיא לא כלכלית, אי אפשר לבנות אותה, כל מה שאנחנו מבקשים הוא לאפשר לנו גמישות, הרי בסוף נשלם מיסים על הרווחים האלה, עיריית ירושלים עשתה מעשה אמיץ מאד, בין היחידות בארץ, שמקדמת פינוי בינוי, יש הרבה עיריות שלא רוצות מגורים, ראשי ערים שרואים בארנונה של המגורים גירעונית, רוצים יותר מסחר, עיריית ירושלים מגיע לה שאפו ענק, בהובלת יושב ראש וועדה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מקומית וראש העיר, זה 1 העיריות הבודדות שבאמת מקדמות פינוי בינוי, תאפשרו לנו לבנות את זה, אנחנו חייבים שהפרויקטים יהיו כלכליים. שמנו לכם על השולחן, אני רוצה, שמנו לכם על השולחן, 2 פרויקטים שאנחנו הוצאנו לפועל בשנתיים האחרונות, אני מאד מאד מבקש שתסתכלו על הנתונים, מה הוא תקן 21, ומה, מה המציאות הכלכלית שפוגש יזם, בסך מרטין זה דו"ח מספר 5, 6, אני כבר בונה שם כשנה את החניון, בעוד פחות מחודש דניה סיבוס נכנסת, להתחיל את הבנייה של הבניינים עצמם, בבוליביה אני מקווה, שנצליח להרוס את הבניין, בשבוע שמתחיל בו ראש השנה הקרוב, מאד מאד מקווה, חתמנו הסכם ליווי הכל מוכן, יש היתר ... , תסתכלו מה, מה פוגש יזם, וזה מבטא רק את מה שאני יודע היום לא את מה שאני אדע מחר, אנחנו פוגשים ירידות של רווחיות של כ- 20 אחוז, זה המון, זה המון מבחינת הוודאיות שאנחנו צריכים, ומבקשים, וכל זה בזכות אוזן קשבת שהייתה פה, השולחן הזה, הייתה פה, וגם בוועדה המקומית, אוזן קשבת, לתת לנו גמישות של תמחיל הדירות, של דירות 2 חדרים, ואני אומר, בלי להתבלבל, אם לא הגמישות בתמחיל הדירות בסך מרטין, ובבוליביה, לא היינו מוציאים את הפרויקטים לדרך, אני אומר את זה בצורה ברורה. אז אני יודע להוציא פרויקטים, והיום אני מינוס 20, ומקווה שבעוד שנה - שנה וחצי הסביבה תשתנה, אבל אילו אני נכנס לפרויקט, עם 15 - 14 אחוז ומגיע ליום של ההיתר בנייה, ויורד ל- 10 אחוז, אין לי ליווי כלכלי, אין לי ליווי פיננסי ל- 300 - 400 מיליון שקל, גם חברות גדולות ממני, לא יודעות לצאת לדרך בלי ליווי פיננסי, אז אנא מכם תכירו בזה, ביקשתי לעלות פה שקף 1, שאתמול הייתי בכנס של סן מרטין, תעלה לי אותו בבקשה,

דובר :
אתה רוצה ... ,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
נדבר גם על זה. אתמול הייתי במגדל דויד, עם בנק מזרחי, ופנינה אלה, מנהלת סקטור הנדל"ן של בנק מזרחי, הציגה מספר שקפים, ואני רוצה רק 1 מהם לשתף אתכם, עלות של 70 מיליון שקל מתוך הפרויקטים, בסדר? פרויקטים אני רק רוצה לסבר לכם את האוזן, פרויקטים כאלה של 260 - 300 מיליון שקלים, המסגרת שנותן הבנק המלווה היא בסך הכל 60 - 80 מיליון שקל, כלומר זה אומר שבכל זמן נתון, הפרויקט לא יכול להיות בחוב של 200 מיליון שקל, אלא רק 70 מיליון, הסביבת ריבית הנוכחית, תסתכלו בבקשה לשקף שאני ראיתי אותו אתמול, צולם באייפון שלי, 70 מיליון שקל מתבטאים בעוד תוספת של 5 מיליון שקל להוצאות, מ- 8 ל- 13, נכון? זה מה שכתוב שם, או מ- 5, סליחה, מ- 5 ל- 13 מיליון. 8 מיליון שקל, שאני חייב לקבל עליהם זכויות מתאימות כדי שאוכל לצאת לדרך, אז אני מאד מאד מבקש, שתהיינה, שיהיה שיח, משרד השמאים של גיל, ספקטור מלווה לדעתי, אולי מעל 10,000 יחידות דיור ברגע נתון בישראל, אולי 2,500 בירושלים, כמה?

מר גיל סיטון - שמאי מקרקעין מחברת ירון ספקטור, עורך התוכנית ברחוב שטרן :
300 פרויקטים ... ,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
300 פרויקטים ברגע נתון, מלווה, זה לא סתם שמאות עסקית, בירושלים, לא יודע, 2,000 דירות, חיים את השטח, חיים את דיווחי המכירות, שבחצי שנה האחרונה אני מאמין ומעריך שעוד תצאנה, דרך אגב מה שהצגתי קודם על סן מרטין ובוליביה, זה אחריי שאנחנו מוכרים 40 דירות מתוך ה- 100 במחירים הגבוהים, וזה ברוך השם מה שמאפשר לנו לחיות, אבל תבינו את, את הסביבה שאנחנו חיים בה, חייבים להתאים את עצמנו לתנאי הדרך, ולדעתי הבאתי לידי ביטוי את כל מה שביקשנו, אני חושב. תודה.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
אני רוצה להגיד עוד משפט 1 על נושא ההפקעה והאיחוד וחלוקה, בלי, בלי באמת להרחיב על זה יותר מדי, אבל, אני מזכיר, הדיון התחיל מהקושי הפרקטי ברישום תמר, והתרחב לקושי בביצוע בהפקעה בפועל, וכשזה תוקע את הפרויקט ברמת השלבויות וכולי וכולי, מה שאת אומרת, בוודאי, אין על זה ויכוח, זאת אומרת הדרך היחידה באמת להעביר קרקע פרטית לרשות,

(מדברים ביחד)

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
נכון להיום, יכול להיות,

"חבר" - הקלטה ותמלול
תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
הציבורית, או איחוד וחלוקה או הפקעה, על זה אין ויכוח,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אנחנו מאד מקווים שהתיקון לחוק יתקבל ויהיה לנו,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
לא גם, גם אנחנו,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
ויהיה לנו דרך 3,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
אבל הסיטואציה שיש באמת, שהתכנון,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אבל כאן אולי אין בעיה, כי אנחנו באיחוד וחלוקה.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
לא אבל מבחינת התמ"א, אני מדבר בכלל על הקושי,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אני לא חושבת שהרישום של ההפרשות המבונות זה נעשה באמצעות תמר.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
לא,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
לא.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
אנחנו מדברים, אנחנו, אמרתי, הדיון התחיל, כל הדיון על הסוגיה הרחבה הזאת, של ההפקעות ... זה, התחיל בעצם מסוגיה ספציפית של רישום התמר של החנייה מתחת לשצ"פ והחלופה החדשה,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אתם מעדיפים שלא תהיה חנייה מתחת לשצ"פ?

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
לא.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
אנחנו מעדיפים שלא יהיה צורך,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
אם החלופה הזאת מתקבלת אני חייב אותה,

(מדברים ביחד)

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
לא, זה מה שאריאל אמר,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
שיהיה ברור,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
אם, אנחנו לא יכולים בלי החנייה מתחת לשצי"פ בחלופה החדשה שהתבקשנו,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
בחלופה החדשה ...

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
המשמעות של זה, זה שיהיה צורך ברישום תמר, שזה יוצר את הבעיות,

דו"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
וזה משהו אחר, שזה לא קשור ...

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
שעליה דיבר, אני רק רוצה להגיד דבר 1, יש, ואני מסתכל על הבעיה הזאת בצורה קצת יותר רחבה, שיש
הבדל, זה דרך אגב שקורה בהמון המון תוכניות, בין ההסדרים שהחוק מעניק לוועדות, לאיחוד החלוקה
וההפקעה, לבין הצרכים הפרקטיים, ואנחנו כל זמן מתמודדים עם זה בשטח, מה, מה שאני רק מבקש זה
לקחת בחשבון 2 דברים. 1, זה שהאפשרות נניח, לפתור בעיות כאלה נניח ברמת גמישות בשלב הרישוי, קרי
לבקש הקלות בדברים מסוימים,

דובר :
אין הקלות,

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
כבר לא קיימת, וזה דבר שצריך להביא אותו בחשבון, כל מה שיקבע פה בתוכנית, זהו. כל דבר שאנחנו לא
נוכל לפתור אותו בחיי המעשה, בשלב הרישוי, אנחנו תקועים, זה דבר 1 שצריך לקחת אותו בחשבון, הדבר
ה- 2 שצריך לקחת בחשבון, זה שאין שום בעיה להבטיח את כל הדברים שהעירייה רוצה, זאת אומרת
הילה אומרת בצדק, אנחנו חייבים לוודא את זה שהשטחים הציבוריים, השטחים, והשטחים המבונים,
והכל, יועברו לחזקתנו ולבעלותנו, אין שום בעיה להבטיח את הדבר הזה ברמת וודאות מוחלטת, גם על ידי
הסכמים, גם על ידי בטחונות, גם על ידי הערה לפי סעיף 27, גם על ידי הערה לפי סעיף 26, אריאל אמר,
זאת אומרת יש לזה מנגנונים שיכולים להבטיח את הדבר הזה, בלי לתקוע את הקידום של הפרויקט,
ואריאל אמר בצדק, אם העירייה דורשת רישום בפועל של אותה יחידה על שם העירייה, בבית משותף,
כתנאי לתעודת גמר, זה לא יעבוד, אין, אין אפשרות לעשות את זה, זה הכל.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד בריגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
אני אשמח להעיר עוד כמה, להגיד עוד כמה דברים שנאמרו על ידי הילה, עיריית ירושלים, דבר 1, הקו
בניין מחוץ לחלקת המגורים, בחלקה החומה, זה ברמה של טעות, אתם רואים את זה בנספח הבנייה שאין
בנייה מעבר למגרש המגורים, טעות, יתוקן וזה הכל בעניין הזה. בנושא הארקדה או לא ארקדה, וקו בניין
של הבניין מגורים, פה בדקנו עם היועץ התנועה, יש שביל אופניים במקום, שביל אופניים משאיר עד הגבול
החלקה, 2.5 מטר, זה התכנון ההמשכי, מהמגרש הצפוני, ואז נשאלת השאלה, האם הארקדה הזו, האם
הזיקת הנאה, בעצם ארקדה, זה לא משנה אם רשום כזיקת הנאה או לא, האם הארקדה, עם העוד 3 מטר,
שזה נותן למדרכה הזאת, הם חשובים, או לא חשובים, ופה נשמח לשמוע את דעתכם על, זאת אומרת 2.5
מטר, במקום, ברחוב, שיהיה כל כך הרבה בניינים חדשים, פינוי בינוי בהיקפים שיש פה, אני חושב שכן
ראוי להרחיב קצת את המדרכה, בצורה של ארקדה, ועדיין להשאיר בינוי שהוא על קו 0, שברמה
העקרונית, אני חושב שהעיר צריכה, או רוב העיר כן צריכה להיות בנויה בקווי 0, על הרחוב, ולייצר בניינים
עם מסחר ומדרכה רחבה יותר או עם הארקדה הזאת, אין לי התנגדות שלא תהיה ארקדה, ושתהיה
מדרכה של 3 מטר, החצי מטר הזה נוסף, ושהמסחר ירד לשם, אבל לדעתי הבניין צריך להיות על קו 0, זו
דעתי ברמה האדריכלית. בנושא ממ"ד, מילה 1 על מעבר למה שכבר אמרתי, קודם כל פיקוד העורף ברמה
המיגונית, יש החלטה, ורק פיקוד העורף קובע, מותר לעשות ממ"ק, מותר ממ"ד, המשמעות של הממ"ק זה
עוד 24, עד 27, תלוי בגודל הדירות, מטר קומתי, אני חושב שבשיקולים, ובלי להתייחס לחנייה כרגע,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

בשיקולים בין הגדלת שטח קומתי ב- 24 מטר, לבין לקבל עיר שרבע ממנה זה חלונות ממ"דים, אני חושב שכל אדריכל היה,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב בסדר,

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
... שרוב האדריכלים היו אומרים כמוני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתם כבר אמרתם את זה מטיאס,

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
שצריך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
זו דעתי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
עוד משהו?

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
זהו, זה מה שרציתי להגיד.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב, עוד משהו פה? תודה רבה בהצלחה. אנחנו נעבור לדיון פנימי, נושא,

מר אריאל רחמים - יזם הפרויקט ברחוב שטרן :
תודה רבה על הקשב.

מר מטיאס וייסבאום - אדריכל ממשדד ברייגמן אגמון וייסבאום אדריכלים, עורך התוכנית :
תודה.

עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :
תודה.

עו"ד נח רפפורט - בא כוח הבעלים בתוכנית ברחוב שטרן :
תודה רבה.

- דיון פנימי -

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב, אז חזרנו, אנחנו בתוכנית מספר 741188, שטרן 47, לאחר בחינת מסמכי התוכנית ושמיעת התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית ואת עקרונות של תכנית האב לשכונה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן, תציין כי התכנית מציעה התחדשות לאחד המבנים הכלולים במגרשים "האדומים" בתכנית האב, המיועדים להתחדשות עירונית מעמיקה. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום התכנית, המציעה חידוש של הבינוי הציבורי לצד שיפור השלד הציבורי. נציין כי המתחם הכלול בתכנית מהווה חלק מתהליכי ההתחדשות העירונית של רחוב שטרן. כולו, כך שהמתחם שבענייננו מצרני לתכנית מס' 826685 הכוללת עשרה מבנים המיועדים לפינוי בינוי ואשר הוועדה החליטה על הפקדתה. בהמשך לכך, הוועדה תציין כי התכנית מקודמת בראייה כוללת ורחבה ובהתאמה להתאמה לשלד הציבורי אשר גובש במסגרת כלל התכניות המקודמות לאורך רחוב שטרן, ובהתאמה לתכנית האסטרטגית לתחבורה שהוכנה ע"י צוות תכנית אב לתחבורה. הוועדה בחנה את חלופת הבינוי המוצעת, הקמת מגדל של 24 קומות מרחוב שטרן, מגרש למוסדות ציבור במפלס רחוב גאוני בשטח של כ- 300 מטר, המיועד לשמש כחצר גן ילדים. הוועדה סבורה כי ניתן לשפר את העמדת המגדל ובהמשך לכך את ההיבטים הציבוריים המוצעים בתכנית. בהתאם לכך, הוועדה, בהמשך לחלופת הבינוי העקרונית אשר הוצגה בדיון, הוועדה קובעת כי המגדל יסובב בכ- תשעים מעלות, כך שקווי הבניין כלפיי הרחובות יקבעו באופן המשכי לקווי הבניין המוצעים בתכנית המצרנית. בהמשך לכך, החלק הצפוני של התכנית ייועד לשצ"פ במפלס רחוב גאוני, אשר יהיה המשכי לשצ"פ המוצע בתכנית המצרנית. הגבולות תאי השטח למגורים ולשצ"פ יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון, כך שהיקף השטח הציבורי במצב היוצא לא יפחת משטח ציבורי במצב הנכנס. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית תיקבענה בתכנית הפרשה מבונה עבור כיתת גן אחת של 130 מטר, וחצר, עבור שימושי חברה, וחצר ששטחה 175 מטר. עוד 225 מטרים בעבור שימושי חברה וקהילה ... , ובית כנסת של 225 מטר. בהמשך לשינויים בפריסת יעודי הקרקע, הוועדה סבורה כי ניתן לנצל את הפרשי הטופוגרפיה בין רחוב שטרן לרחוב גאוני עבור חצר גן ילדים, ומועדון לנוער ובית הכנסת יתוכננו במפלס רחוב גאוני בנגישות לרחוב ולשצ"פ המוצע. המיקום הסופי יקבע בתיאום עם הלשכה. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, 25 אחוז, 20 אחוז מיחידות הדיוור יהיו עד 55. המספר יחידות יתואם עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה ויוצג לוועדה במסגרת דיון הנוסף טרם הפקדת התכנית. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת החזית המסחרית המוצעת לרחוב שטרן, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, איסור על הקמת דירות גן, תוך הבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתתי קרקע. רמפת, רמפת הכניסה לחניון תשולב בבינוי או בקירות פיתוח ותתוכנן כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית. בנוסף, בהתאם להעמדה הבניין תבחן האפשרות לשילוב חדר האשפה בתת הקרקע ללא מופע בחזית לרחוב בתיאום עם לשכת התכנון. על מנת להבטיח את מופע הבינוי סטייה ניכרת, על קווי בניין. ומספר קומות והחזית המסחרית. מה לגבי הארקדה? אנחנו,

זוברת :

אני, אני מקבלת אותה, אני אדישה לזה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

טוב. אז, בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחים שאינם למגורים למגורים, עם הוראות סטייה ניכרת. יבחן הצורך לעריכת התכנית בתיאום הלשכה, כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד וזאת על מנת לאפשר שימושי חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים ודרכים ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. תיקבענה הוראות שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת. הוועדה קובעת כי תחום התכנית יורחב דרומה להסדרת ייעודי הקרקע בחלקה 254 וזאת על ידי ביטול זרוע הדרך היוצאת מכיכר התנועה המוצעת ברחוב גאוני וקביעת הייעוד כשטח ציבורי פתוח. יובהר כי תחום ההרחבה הדרומי נועד להסדיר את ייעודי הקרקע בסביבה ועיקרו טכני ובהתאם לכך לא ייכלל בתחום לאיחוד וחלוקה. תנאי להפקדה יהיה הרחבת הדרך ברחוב שטרן להבטחת זכות דרך ברוחב של 17 מ'. יקבע בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף ועוד 10% מסך יחידות הדיוור יהיו לאורחים. החניה עבור יתר השימושים תקבע בהתאם לתקן התקף. תנאי להפקדה, השלמת תיאום עם יועץ התחבורה. תנאי להפקדה יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ותיאום עם היועצת. תנאי להפקדה יהיה הטמעת סעיפים בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8, יעדה, עמידה בדבר, ביעד לניהול מי נגר, כן יקבע תנאי בהליך רישוי בדבר הגשת נספח ניהול נגר הנדסי, טוב. יקבע בהוראות כי, בתכנית כי הבינוי תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של, בואו נעצור פה רגע, להתייעצות. תודה, אז לאחר התייעצות קלה, תקן הבנייה, הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה, שני כוכבים לפחות, וגם יפתחו שני זרמי אשפה. תנאי להפקדה, עריכת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לרבות בחינה של אופן התייחסות למגרשים שמיועדים לצרכי ציבור

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שמצויים בבעלות רשות הפיתוח וקק"ל, ועדכון הבחינה הכלכלית ככל שיידרש, כפועל יוצא מכך. מסמכים יתוקנו, לרבות מספר יחידות הדיור יאושרו על ידי השמאי ויוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. בהתאם לבדיקת הרשות להתחדשות עירונית ושמאי הוועדה ועל מנת להבטיח תחזוקה ארוכת טווח של מבנים גבוהים, תיקבע תוספת של שטחים עבור, וקומות, עבור 7 יחידות דיור אשר מימושן יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של כ- 6,050,000 שקלים, שמטרתה הבטחת תחזוקת מנע, בלאי ושבר. בהמשך לאמור יקבעו בהוראות כסעיפים אשר יתנו את מימוש יחידות הדיור האלה בכינונה של קרן התחזוקה ובהתאם להנחיית לשכת התכנון.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תנאי להפקדה יהיה עריכתה בהתאם לסעיפים אלה, שנייה אני, החלטה זו, עריכת תיקונים טכניים, הטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית,

(מדברים ביחד)

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בהתאם להנחיה זאת.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לרבות הנחיות סביבתיות,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בהנחיית.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, ... ראווה.

דובר :
... בסדר.



מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
פקיעת תוקף לשבע שנים, כתב שיפוי, פרסום בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ומשך הזמן למילוי התנאים הוא הקבועים, בסדר גמור. תודה. נעשה הפסקה, אנחנו,

סעיף 3 - תוכנית - 101-0244947 - קדמת היובל מתחם 04

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אז אנחנו, חזרנו לדיון בתוכנית 244947, קדמת היובל מתחם 04, שמענו את התנגדויות לשינוי ... הביצוע, אנחנו פה, החברים דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ ואליעזר ראובברגר, שמענו את הטענות לגביי המעגל התנועה, וההתניה שלו, וההשלמה שלו, והתייעצנו עם יועץ התנועה של הוועדה, בבקשה הזאת אנחנו נשמע פתיח שלך, קצר.

מר רן שמל - יועץ תנועה לוועדה :

מה, מה שקורה בעצם אנחנו נמצאים כאן בשלב ביצוע, שימשך לא הרבה חודשים, לפי המידע שנמסר לנו, לגביי כל הקטע של רחוב רבינוביץ, לרבות מעגל התנועה, וההכנה שלו לקראת כניסת 2 המתחמים החדשים, 4 ו-5. למעשה, אנחנו נמצאים כאן במצב שהוא דומה להרבה מקרים אחרים שבהם יש, ... והדרכים, או בהסדרי תנועה, או בהקצאה של תשתיות, של, תקופת עבודה מסוימת, ואני לא רואה כאן איזה שהיא סיבה עקרונית, או אחרת, של לא לקבל את הבקשה לאישורים בשלביות הביצוע, כמובן בכפוף לאישור הסדרי התנועה המפורטים, הזמניים, על ידי העירייה וגם הביצוע שלהם, ככה שהתושבים החדשים, הדיירים החדשים, יוכלו לצאת בצורה בטוחה, מהחניון שלהם ברחוב לרחוב רבינוביץ ולהיכנס. היו תלונות, טענות, שנשמעו בהתנגדות, לגביי העומס שיהיה, ועומס בכלל בשכונה, זה לא ממש קשור לאישורים לשלביות, נושא העומס ככה או ככה יהיה כאשר 2 המתחמים האלה יאוכלסו, והשינוי הנקודתי בשלביות הוא לא מאד משנה. אני ... שבמאזן הכללי שבין, האיכלוס של אותם משפחות ב- 10 דירות לבין נוחות מסוימת והסדרי תנועה זמניים, אז זה נכון שיושלמו הסדרי תנועה זמניים, ובמאזן זה די גובר, הסדרי תנועה זמניים שיתנו מענה עד אשר המעגל יוסדר, וכמו שמתוכנן בשלב הסופי. אלה בגדול עיקרי הדברים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

בסדר גמור, תודה רן, אז לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת טענות הצדדים ולאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, בהתאם לסעיף 145(1)(2) לחוק ולמפורט להלן, הוועדה בחנה את הטענה כי התוכנית, ללא ההתניה הקבועה בתכנית, לפיה השלמת מעגל התנועה בצומת הרחובות רבינוביץ - קליינמן תהיה תנאי לאכלוס, מעגל התנועה לא ימומש וכי יש לקבוע את מעגל התנועה כתנאי לאכלוס בתכנית מתחם 5. הוועדה תציין כי, כפי שנקבע באופן מפורש גם בהחלטת הוועדה מיום 13.02.2023, תכנית קדמת היובל מתחם 05 קובעת כי תנאי למתן היתר אכלוס יהיה השלמת ביצוע מעגל התנועה בצומת הרחובות רבינוביץ קליינמן. מעבר לכך, כפי שצוין עוד בהחלטת הוועדה מיום 13.02.2023, התקציב לביצוע מעגל התנועה אושר, והמניעה היחידה לביצוע היא החפירות המבוצעות בימים אלה במתחם 05. בהתאם לכך, התנאי האמור קבוע בתכנית מתחם 05, ולא נדרשת קביעה נוספת בעניין זה. הוועדה בחנה את הטענה לפיה עבודות הבנייה של הפרויקט ייצרו מטרדים ונזקים ישירים ועקיפים למרחב הציבורי סביבו, בשל יצירת אילוף לעיריית ירושלים שמביאה לדחיית עבודות תחזוקה קריטיות ברחובות. ראשית, הוועדה תבהיר כי היא רואה חשיבות רבה בפיתוח הדרכים והשטחים הציבוריים באזור. עם זאת, וכפי שפורט בהחלטה מיום 13.02, לא ניתן להקים את מעגל התנועה במצב הנוכחי, וזאת בשל החניון החפור שבמתחם 05 הצמוד, המייצר בעיות הנדסיות ובטיחותיות. להקמת המעגל תנועה, כן?

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

למה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

המייצר בעיות הנדסיות ובטיחותיות, להקמת, להקמת מעגל התנועה, באופן כללי הוא לא מייצר, כן, בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי הבקשה דלהלן מהווה פתרון להשלמת מעגל התנועה ... ,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

למה? למה זה, למה הבקשה מהווה פתרון? ההוראה אולי ב- 05, מהווה פתרון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

או-קיי, רגע אז מייצר בעיות הנדסיות ובטיחותיות להקמת המעגל בשלב זה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לא, לא ניתן להקים את,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן?

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
המעגל, בשל החניון החפור,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
המייצר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, בסדר,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
רק, את זה אני מוחקת?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

כן. תשוב ותציין כי ביצוע מעגל התנועה נקבע כתנאי למתן היתר אכלוס בתכנית קדמת היובל מתחם 05 ויצוין כי בדומה לכל תכנית בינוי בעיר, צפויים בזמן ההקמה מטרדים לתושבי האזור, לרבות הפרעות תנועתיות. הוועדה תציין כי לאור המידע שנמסר לוועדה, לפיה מדובר בעיכוב של מספר חודשים בלבד בסיום הקמת מעגל התנועה, היא סבורה כי מדובר בעיכוב שניתן לקבלו. כן התרשמה הוועדה כי ישנם תנאים מספקים בהוראות התכנית, הקודמת, קדמת היובל מתחם 05 אשר יבטיחו את השלמת מעגל התנועה. הוועדה דוחה את יתר הטענות ומחליטה על אישור הבקשה, בהתאם להחלטה זו ולהחלטה מיום 02.2023, בהמשך להסדרי התנועה הזמניים שהוצגו לאגף תושבייה וליועץ התחבורה של הוועדה, בהתאם לסעיפים 4 - 5 להחלטת הוועדה מיום 02.2023, הוועדה קובעת כי תנאי למתן תעודת גמר בתכנית שבענייננו יהיה אישור של תושבייה בנוגע להסדרי התנועה הזמניים בגישה אל ומהחניון של מתחם 04, ובנוגע להשלמת ביצועם. בסדר גמור, החלטה זו תצורף לתיק התכנית ותפורסם ברשומות בהתאם להוראות החוק. מצוין, אנחנו נצא להפסקה של כמה דקות עד 10:13.



"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
החברה שמהבוקר איתנו?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אינה איתנו, טבק, ענת איתנו, מי עוד היה? אבי לא איתנו.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אבי היה בבוקר?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן. אז אנחנו חזרנו לדיון פנימי, בתוכנית מספר 500, 550541, התחדשות עירונית ברחוב התקופה 2 ברחוב, שכונת רסקו,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מיהם חבריי הוועדה?

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
חבריי הוועדה איתנו, אבי בן צור, ענת ישראל, דן קינן ויצחק רביץ, נמצא פה גם איתנו יועץ התחבורה של הוועדה,

מר אליעזר ראוכברגר - יושב ראש ועדה מקומית, עיריית ירושלים
אני גם פה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אליעזר, אתה לא היית אליעזר,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לא היית.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בקוורוס, בבוקר,

מר אליעזר ראוכברגר - יושב ראש ועדה מקומית, עיריית ירושלים
בסדר, לא משנה, אם צריך אני פה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב בסדר, טוב, טוב, אז אנחנו מתחילים, לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת טענות הצדדים והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות ... של הוועדה ואשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית בתוך שיפור השלד הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולאשר את התכנית, בהתאם למפורט להלן, הוועדה בחנה את הטענה כי יש לכלול בתכנית את מגרש המתנגדים, המצוי מדרום לתוכנית, מדרומה שכן מדובר במגרש בעל מאפיינים דומים אשר יאפשר רצף תכנוני, אחידות בעיצוב וגמישות תכנונית בבינוי. נטען כי אי הכללת המגרש תקשה על קידום תכנית שבתחום מגרש המתנגדים. הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תציין כי התכנית שבעניינה כוללת מתחם ששטחו כשלושה דונם, המאפשר תכנון איכותי בהתאם לעקרונות התכנון לאורך צירי הרק"ל, לרבות הקמה של שני מבני מגורים, עירוב שימושים, ושיפור משמעותי של השלד הציבורי. בנוסף, ובהתייחס לטענה לפיה קידום התכנית שבעניינה, לצד תכניות נוספות המקודמות במרחב, יוביל לתכנון לא ראוי של טלאי על גבי טלאי, הוועדה תבהיר כי התכנון מבוסס על עקרונות תכנית האב לשכונה אשר גובשו בראייה תכנונית כוללת, תוך התייחסות להיבטים של בינוי, תחבורה והיבטים ציבוריים נוספים. מעבר לכך, הוועדה תבהיר כי כל התכניות המקודמות, המוגשות לה מקודמות תוך ראיית המרחב כולו, לרבות התכניות הנוספות המקודמות בו. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי היא מעודדת קידום תכניות

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

בראייה מתחמית, המאפשרות תכנון איכותי, עם זאת וכמפורט לעיל, הוועדה סבורה כי המתחם הכלול בתכנית הוא מתחם בגודל מספק, המאפשר תכנון ראוי, ומבוסס על עקרונות תכנית האב כאמור. הוועדה לא התרשמה כי הכללת, הכללת מגרש המתנגדים תציין, או המתחם הכלול בתכנית המצרנית, עשויה לשנות באופן משמעותי את איכות התכנון במקום. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי בהתאם לתכנית האב, מגרש המתנגדים והמגרש הממוקם מדרום לו, כלולים בקבוצת המגרשים המיועדים לתכנון בהתאם לעקרונות מדיניות הרק"ל. בהתאם לככה, באפשרות המתנגדים להגיש תכנית אשר תכלול את שני המגרשים כאמור, אשר תיבחן על ידי הוועדה בהתאם לעקרונות מדיניות התכנון, ואף המתנגד ציין כי הם פועלים לשם קידום תכנית כאמור. הוועדה בחנה את הטענה לפיה יש להציג את הבדיקה השמאית כלכלית שנעשתה מטעם היזם וכן את בחינת הוועדה המחוזית לתקן. הוועדה דוחה את הטענה ותבהיר כי היקפי הבינוי, אולי לא דוחה, פשוט אנחנו מתייחסים לטענה, תבהיר כי היקפי הבינוי בתכנית נבחנו בהתאם לעקרונות מדיניות הרק"ל, ולא על בסיס חוות דעת שמאית לפי תקן 21. מכל מקום, יובהר כי חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כלולה במסמכי התכנית וזמינה לעיון הציבור. הוועדה בחנה את הטענה כי יש ליצור קירוי מדורג של הכניסה לחניון במקום החלופה המוצעת המייצרת קיר תמך גבוה. ראשית, הוועדה תציין כי עיון, מעיון בחתכים הכלולים בנספח הבינוי של התכנית מעלה כי באזור הכניסה לחניון אכן מוצע דירוג של מפלסי הבינוי בין מפלסי הרחוב, וכמו כן נסיגה של קירי הכניסה לחניון בחזית הפונה לרחוב. בנוסף, הוועדה תבהיר כי כלפי החזית הצפונית והחזית הדרומית מוצע קיר תמך, אשר עבור הבינוי המוצע מעל הקירוי ועד גבול המגרש, אשר נובע מניצול הפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות. בהקשר זה הוועדה תציין כי הבינוי המוצע מאפשר השתלבות של מגרשים נוספים מצפון ומדרום בצמידות לקיר התמך במסגרת תכנית עתידית להתחדשות עירונית בהתאם לתכנית האב באופן המאפשר את ניצול קפלי הקרקע והטופוגרפיה באופן מיטבי. לעניין גובה הכניסה לחניון, הוועדה קובעת כי יש להתאים את גובה הכניסה לגובה של 4.5 מטר נטו, כך שתתאפשר כניסה של רכב שירות. והמסמכים יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון. הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית המופקדת סותרת את החלטת ההפקדה לעניין מספר יחידות דיור, שכן בהוראות התכנית נקבעו יחידות דיור להשכרה מעבר למספר יחידות הדיור אשר נקבעו בהחלטה, 104, כך שהתכנית מציעה 122 יחידות דיור ולא 104. הוועדה מקבלת את הטענה באופן חלקי. הוועדה תבהיר כי הרישא של סעיף 8 להחלטה בדבר הפקדת התכנית מתייחס לשטחי הבניה ומספר יחידות הדיור מעל מפלס רחוב שמעוני, בעוד הסיפא של הסעיף האמור מציין שטחי בניה נוספים מתחת למפלס רחוב שמעוני, ומאפשר גמישות בניצול זכויות אלו לשימושים השונים בהתאם למגבלות הבינוי ותנאי השטח. בהתאם לכך, נקבעו בתכנית יחידות דיור נוספות להשכרה, בקומות המסד שמתחת למפלס רחוב שמעוני. הוועדה תבהיר כי מדיניות התכנון מעודדת שילוב דיור להשכרה וכי שימוש זה תואם ומשתלב בשימושים הציבוריים, מסחריים המוצעים כלפי רחוב הרצוג. עם זאת, הוועדה קובעת כי יש לציין בטבלה 5 כי מספר יחידות הדיור מעל מפלס רחוב שמעוני לא יעלה על 104, וזאת בהתאם להחלטת ההפקדה ובנוסף, טבלה 5 תדוויק באופן שיובהר היחס בין שימושי המגורים ובין השימושים האחרים לתעסוקה ולמסחר, 75 אחוז, 25 אחוז. הוועדה בחנה את הטענה כי בהוראות התכנית נשמטה התייחסות לשטחי הבניה המרביים למסחר בשונה מהחלטת ההפקדה. הוועדה מקבלת את הטענה. הוועדה קובעת כי יש לציין בהוראות, בהערה בטבלה 5 כי שטחי המסחר המרביים מעל מפלס רחוב שמעוני יהיו עד 250 מטר, כן תקבע הוראת סטייה ניכרת לחזית המסחרית כלפי רחוב שמעוני, וזאת בהתאם להחלטת ההפקדה של התכנית. המסמכים יתוקנו בהתאם. הוועדה בחנה את הטענה יש, לפיה יש לקבוע היקף מסחר בקנה מידה קטן, מגוון ושכונתי, ולמקמו, ולמקמו לאורך המעבר הציבורי ולא רק בחזית כלפי הרצוג. הוועדה מקבלת את הטענה באופן חלקי. כפי שצוין לעיל, התכנית אכן כוללת שטחי שטח מסחרי בקנה מידה שכונתי של עד 250 מטר במפלס רחוב שמעוני. בנוסף הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום המיקום הסופי של שטחי המסחר במפלס רחוב שמעוני, עם אדריכל העיר. מסמכים יתוקנו בהתאם. הוועדה בחנה את הטענה כי יש לקבוע בתכנית תמהיל דירות מגוון שכולל 20 דירות הקטנות מ-75 מ"ר וכן 20 דירות גדולות, 20 אחוז מהדירות גדולות מ-100. תציין כי בסעיף 4.3 ד(2) נקבע בהוראות כי 20 אחוז מסך יחידות הדיור יהיו בשטח מירבי של עד 75, התוכנית תואמת, תואמת את מדיניות הוועדה לעניין תמהיל יחידות דיור קטנות ובנוסף נקבעה גם הוראת סטייה ניכרת על האמור. עוד יובהר כי בהתאם להצהרת מגיש התכנית במהלך הדיון תמהיל יחידות דיור הכולל גם דירות גדולות אשר חלקן גם הינן דירות תמורה לדיירים. הוועדה בחנה את הטענה לפיה יש לעגן, בהוראות הנוגעות למרחב הציבורי, לרבות בהתייחס לשלבויות הביצוע יחד עם מבני המגורים, המדרכה הרחבה, מעברים ציבוריים וכן תפעול המעלית באחריות ומימון העיריה. כן נטען כי יש לבחון את תפעול המעלית במתכונת של מעלית שבת וקירוי המעבר. בהקשר זה נטען במסגרת הדיון כי יש להציע פתרון זמני למעבר אל רחוב הרצוג ותחנות האוטובוס הקיימות בו בזמן העבודות. הוועדה תציין כי ההוראות כוללות אשר, ההוראות אשר נועדו להבטיח את פיתוח השצ"פ, המעבר הציבורי, השימושים הציבוריים. כן נקבע בהוראות התכנית, כך נקבע כי השצ"פ המוצע ישמש בחלקו כמעבר נגיש להולכי הרגל בין הרחובות, לרבות קביעת

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הוראת סטייה ניכרת בעניין זה. כמו כן, נקבע שלביות ביצוע ותנאים למתן היתרי בנייה, אכלוס סליחה, שנועדו להבטיח את ביצוע המעבר הציבורי, פיתוח המרחב הציבורי, לרבות השצ"פ, השבילים וההפרשות המבונות. אם כך הוועדה סבורה כי ניתן מענה ראוי להבטחת ההיבטים הציבוריים של התכנית, לרבות המרחב הציבורי והמעברים המוצעים. בהתייחס לטענות הנוגעות לאופן התפעול והמימון של היבטים מסוימים בתכנית, הוועדה תבהיר כי ככלל, תכניות אינן מסדירות היבטים אלה, עם זאת, בהתייחס לתכנון המוצע בנספח הבינוי המציג את המעבר הנגיש בתחום תא השטח ביעוד מעורב, הוועדה קובעת כי יש להציג את המעבר הנגיש כהפרשה לצרכי ציבור, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, לרבות קביעת הוראות בהנחיית לשכת התכנון.

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
כן כי ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

הוועדה, בהתייחס לטענה שהועלתה בדיון לפיה יש לחייב פתרון של מעבר זמני בין הרחובות בתקופת העבודות, הוועדה תבהיר כי תהליכי ביצוע של תכניות אשר כוללות, בין היתר, גם שיפור של המרחב הציבורי, עלולות להיות כרוכים באי נוחות זמנית. כן יובהר כי במרחק של כ- 300 מטרים צפונית לתחום התכנית ישנו מעבר סטטוטורי אל תחום רחוב הרב הרצוג מפנים השכונה. עם זאת, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי בשלב הרישוי תיבחן האפשרות ליצירת פתרונות זמניים לקישוריות רגלית בין רחובות שמעוני-התקופה להרצוג, בתיאום עם מהנדס העיר. מסמכים יתוקנו בהתאם. הוועדה בחנה את הטענות לפיהן יש להציע נסיגה בקומה העליונה, בקומה העליונה כך שהבינוי יתייחס לטופוגרפיה ועיצוב החזיתות יהיה באופן שלא יבלוט, וכן יש להבטיח את גובה קומת המסד של 4 מטר כך שלא יפוצלו הקומות. הוועדה דוחה את הטענות האלה. הוועדה תציין כי הבינוי והעיצוב הסופיים נקבעים בהיתר הבניה וזאת בהתאם להנחיות מרחביות, סעיף 6.8 להוראות התכנית, והוראות הבינוי בתיאום עם אדריכל העיר. לעניין גובה קומות המסחר יצוין כי בהתאם להנחיות המרחביות גובה קומות מסחר מינימלי נקבע ל- 5.25 מטר ולא 4 כפי שנטען. הוועדה בחנה את הטענה לפיה יש צורך בבחינה סביבתית ומציאת חלופה תכנונית לפתרון סוגיית מנהרות רוחות, כבר בשלב התכנית. הוועדה תבהיר כי בהתאם לחוות הדעת הסביבתית לא צפויים מטרדי רוחות בשכירות גבוהה או מצבים מסוכנים. עוד יוער כי בחוות הדעת הסביבתית נקבע כי מומלץ לתת את הדעת בשלב התכנון המפורט לתכנון של אמצעים אדריכליים. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע מודל רוחות וקביעת אמצעים אדריכליים למיתון הרוחות ככל שנדרש, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בדרך כלל מאפשרים שהפתרונות האלה יחרגו מקווי הבניין, אפשר להכניס את זה?

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אז אני כתבתי את זה אבל אפשר ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אפשר, כן, כן, יוסף בהוראות התכנית כי לטובת פתרונות למיתון רוח, תותר חריגה סבירה מקווי הבניין זאת בתיאום עם מהנדס העיר. תחבורה, רן, אתה רוצה להתייחס בכמה מילים, לגביי ההיבטים התחבורתיים ששמענו פה?

מר רן שמל - יועץ תנועה לוועדה :

מעבר למה שרשום בהצעת ההחלטה, אני, הייתה כאן טענה, שהיא בעצם עלתה בכתב, וחודדה בדיון, שהעדר נסיעת כלי רכב ברחוב התקופה ורחוב שמעוני יצור, העדר הגישה תייצר בעיה של חנייה ... יותר גדולה ברחוב התקופה בגלל שבעצם לא יהיה חיבור של המתחם הזה לשכונה עצמה. אז לגביי זה אני רוצה להגיד שבדרך כלל אנחנו באמת מעוניינים שיהיה חיבור ישיר, של כל פרויקט לשכונה, זה הרבה יותר נוח, זה הרבה יותר נכון, יחד עם זה, לא תלוי ... משום ... שונים, כמו למשל כאן מבנה טופוגרפיה, שלא מאפשרים חיבור סביר ליציאת כלי רכב ישירה מהפרויקט שלנו, אל הרחוב העליונה, רחוב התקופה וההמשך שלו שמעוני, כדי לייצר את היציאה הזאת לכלי רכב, אז בעצם חלק גדול מהפרויקט יהיה רמפה מגנית או רמפה אחרת, וכמובן שזה לא מאד סביר. הטענה היא שבה ואמרה, שבגלל שלא יהיה נוח להגיע מחניון המוצע, בתוכנית הזאת, אל רחוב התקופה, אז הדיירים יחנו בחנייה הציבורית שברחוב התקופה, יכול להיות, יכול להיות שזה יקרה במידה מסוימת, אבל בוודאי שזה מצב שקורה גם היום, היום אין להם חנייה בכלל, בתוך המגרש, ולכן, ואותם קשיים תחבורתיים, סביבתיים, קיימים גם היום, להגיע מרחוב

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרצוג, מהחנייה שברחוב הרצוג אל תוך השכונה, כך שלמעשה אין כאן איזה שהוא שינוי מהותי, בתוכנית שלנו ביחס למצב הקיים, יחד עם זה, יכול להיות שבהמשך אנחנו, בוועדת התנגדויות, ייתכן מצב שבו נבקש, או נדרוש, שהתוכנית, שממזרח לתוכנית הזאת, כשנכנסים אליה מהתוכנית שלנו, במנהרה, היא תאפשר זיקת הנאה גם לדיירים שגרים בתוכנית הנוכחית ושתהיה להם את האפשרות לצאת בכלי רכב מהחניון שלנו כאן, דרך התוכנית ה-2, אל רחוב שמעוני. נאמר בהתנגדות שבגלל שנוי בהסדרי תנועה זה לא מאד יעזור, בסדר, אולי זה לא יעזור הרבה, זה לפחות יעזור במשהו, ובכל מקרה, ההסדרי תנועה יכולים להשתנות כמו שהשתנו לאחרונה, הם יכולים להשתנות גם בעתיד ככה שכיוון התנועה יהיה אחר, אולי בקטע מסוים יהיה דו סיטריות, ובשער הרחוב היא תהיה חד סטרית, כמו שהוצע רק לאחרונה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה מדבר שוב על התוכנית ההיא? ה-2?

מר רן שמל - יועץ תנועה לוועדה :
אלה עיקרי הדברים, לגביי החידוד ששמענו היום,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הסדרי תנועה שיכולים להשתנות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר רן שמל - יועץ תנועה לוועדה :
טוב.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רן, אז אנחנו בחנו את הטענה כי יש לבצע בדיקת השלכות תחבורתיות, בה"ת, אשר בהתחשב בתכניות המקודמות היום ושיקודמו בעתיד באזור וכן תתחשב בהסדרי התנועה העדכניים הכוללים את הפיכת רחוב שמעוני לחד סטרי ושדרוג המוצע ברחוב הורקניה, התקופה ושמעוני. כן נטען כי 122 יחידות הדיור, מסחר והתעסוקה המוצעים יוסיפו מאות כלי רכב, שייצרו עומסי תנועה כבדים. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה דוחה את הטענה כי התכנית מקודמת בהמשך לתכנית, בהמשך לתכנית האב השכונתית, לרבות חתכי רוחב, התאמת חתכי רוחב של הדרכים. הוועדה אינה סבורה כי היקפי הבניה המוצעים בתכנית מצדיקים בכלל בה"ת, וכי יובהר כי היקף התנועה הצפוי להימשך אל תחום התכנית ולצאת מתחום התכנית בשעת שיא בוקר כ- 160 תנועות, כניסה ויציאה ביחד, בהקשר זה יוער כי הפער בין המצב המוצע למצב הקיים קטן מ- 160 תנועות כאמור, מאחר שבמצב הקיים קיימות יחידות דיור המייצרות נסיעות. עוד תציין הוועדה כי התכנית סמוכה הן לציר רק"ל שאר נמצא בביצוע, וגם לתחנה אשר עם השלמתם תתאפשר חלופת תח"צ איכותית לשימוש ברכב הפרטי, הן לדיירים החדשים בתחום התכנית והן לדיירים הוותיקים. עוד יובהר כי השפעתה התחבורתית של התכנית על רחוב התקופה שולית לחלוטין, וזאת מאחר שהתכנית אינה מציעה גישת כלי רכב לחניון מרחוב התקופה אלא מרחוב הרצוג, באופן מאפשר הפחתה של העומס התנועתי בפנים השכונה, יציאה מהירה מחוץ לעיר, וכן מאפשר ניצול מיטבי של הטופוגרפיה הקיימת במגרש. בהמשך לאמור, יובהר כי השינויים בהסדרי התנועה שבוצעו לאחרונה ברחוב שמעוני, אינם משנים את הקביעה העקרונית של הוועדה בעניין מיקום היציאה והכניסה לחניון ברחוב הרצוג וכן בעניין היעדר הצדקה להכנת בה"ת. בהתייחס לטענה לפיה יש להציע את המנהרה המחברת בין התכנית שבענייננו ובין התכנית המקודמת בסמוך לה, הוועדה תציין כי המנהרה האמורה נועדה לאפשר חיבור של החניון המוצע בתכנית שבענייננו עם החניון המוצע בתכנית המצרנית, וזאת לצורך התכנית המצרנית. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי במסגרת קידום התכנית המצרנית ניתן יהיה לבחון את האפשרות ליציאה משותפת לרחוב שמעוני. הוועדה בחנה את הטענה לפיה התכנית תגדיל את מצוקת החניה הקיימת כבר היום ברחוב הרצוג והתקופה. עוד נטען כי יש להגדיל את מספר החניות בהתאם לתקן החניה הגבוה למגורים. הוועדה דוחה את הטענה. התכנית מציעה חניות בהתאם לתקן החניה, וזאת, לעומת המצב הקיים בו ליחידות דיור הקיימות כיום בתחום התכנית אין כלל בתחום המגרש חניות. בהתייחס לתקן החניה 5166ב', לפי מדיניות הוועדה, באזורים הסמוכים לצירי רק"ל יש להתייחס להנחיות החניה הקבועות במדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל, לפיה יש לבחון בתכניות תקן החניה נמוך הקבוע מתקן 5166ב'. הוועדה תבהיר בנוסף כי טענת המתנגדים כי כל בית בישראל מחזיק

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לפחות שני כלי רכב אינה נכונה ואינה נתמכת בנתון סטטיסטי כלשהוא. הוועדה בחנה את הטענה כי עירוב השימושים המוצע בתכנית יביא לעומס תנועתי לאורך היום כולו, ללא הפסקה וללא פיזור שעות, כולל רכבי שירות למסחר, רכבי עובדים, לקוחות, מסחר, תעסוקה, דיירי המגורים ואורחיהם. נטען כי יש לקבוע חניות למסחר בהתאם לתקן. הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה סבורה כי עירוב השימושים המוצע בתכנית תואם למדיניות התכנון של הוועדה, ומגדיל את האפשרויות להפחתת נסיעות בהנחה שלפחות חלק מדיירי המתחם או הסביבה יועסקו במסחר, במסחר ותעסוקה. יובהר כאמור כי השימושים הנוספים מוצעים כלפיי רחוב הרצוג המצרני לרק"ל. מדובר בהיקף תנועה שאינו גדול אשר אינו עתיד לייצר עומסי תנועה לאורך כל היום. לעניין היקף החניות עבור המסחר, יובהר כי אלה נקבעו לפי תקן החניה למסחר במצב בו הרק"ל הסמוך פועל בהפעלה מסחרית. הוועדה סבורה כי בנסיבות הקיימות תקן זה סביר ואף ראוי, שכן פער הזמנים בין אכלוס המסחר לבין הפעלת הרק"ל הסמוך אינו גדול, ובכל מקרה מדובר בפער של 2 מקומות חניה בלבד, בין התקן הקיים היום לבין התקן הסופי. הוועדה בחנה את הטענה כי יש לכלול את המנהרה המוצעת בתוכנית 690859, הוועדה תבהיר כי היא ההערה המוצעת היא עבור גישה לחניון ברחוב הרצוג לתוכנית המצרנית, אשר מצויה בתהליכי קידום, ... התנגדויות, אינה ... בתוכנית שבענינו לעדכן מאחר ... הטענה. נטען כי עקב הפקעות עבר שבוצעה מחלקת המתנגדים עבור הרחבת רחוב הרצוג, אין כיום אפשרות,

מר רן שמל - יועץ תנועה לוועדה :
דן, דן שניה, תחזור שנייה לסעיף הקודם.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן?

מר רן שמל - יועץ תנועה לוועדה :
26, אם אנחנו בסוף נשנה את, את התוכנית ה-2, זה יתאפשר גם ... ממנה, אז המשפט האחרון כבר הוא לא נכון, אבל, יחד עם זה, אין למנהרה משמעות, אם התוכנית ה-2 לא מקודמת.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אז בעצם התייחסנו לזה קודם, אולי לא צריך להגיד את זה שוב.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
התייחסנו לזה ... ,

מר רן שמל - יועץ תנועה לוועדה :
לא, אני אמרתי 26.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
כתבנו את זה אבל ב-21, נכון? אז אולי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שאני,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
26 צריך למחוק אותו, רן?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב, בואי נראה את 26. זה מה שזה אומר,

(מדברים ביחד)

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בעצם אפשר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אפשר את זה ... ,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
למחוק את 26.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אפשר למחוק, זה חזרה על הטענה שיש לכלול את המנהרה בתוכנית שבעניינו. בסדר. אז אנחנו נוותר על 26, הוועדה, על זה דיברנו,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
פה זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
על ההפקעה,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
זה קשור למה אבל? זה, אולי צריך לעלות את זה למעלה, לא?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אחר כך אני אסדר את זה במספרים,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
כן.



מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו מדברים ... לגבי ההפקעה, היא, היא נעשתה בעבר, אין, בין אם היא מומשה ובין אם היא טרם מומשה, אינה מעניינה של תוכנית זו. לעניין המלצת הוועדה המקומית כי יש להתנות את אישור התכנית באישור שר הפנים, מאחר שהתכנית מציעה שימוש פרטי בתת הקרקע של שטח המיועד לשצ"פ ומצוי בבעלות העירייה במצב הנכנס, הוועדה תציין כי התכנית מציעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמה עם טבלאות הקצאה ואיזון, ומציעה תכנון מחדש של המתחם תוך הגדלה משמעותית של השטחים המיועדים לצרכי ציבור, שצ"פ, דרך מוצעת, הפרשות מבונות, בנסיבות אלה, הוועדה סבורה כי יש להתנות את אישור התכנית באישור שר הפנים. עם זאת, ככל שהגורמים המוסמכים בעירייה סבורים כי נדרש אישור של שר הפנים לצורך מימוש התכנית, יש לפעול בהתאם. יתר הטענות נדחות, המסמכים יתוקנו עם תיקונים טכניים, 90 יום למילוי מועד ההחלטה, זהו. תודה רבה. נעשה stop share, אנחנו ממשיכים מיד לדיון הבא.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
רק שמור, דן, תשלח את זה, את ההחלטה הזאת, שהיא תהיה אצל שירה עמר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני אשלח את זה לשירה.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אני פשוט אף פעם לא מוצאת איפה אתם מחביאים את,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני אראה לך, לא אני לא אראה לך את זה. תמיד תישארי באיזה חוסר וודאות.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
תשאיר אותנו במתח.

גב' שירה עמר - רפרנטית :
רגע אבל זה נשלח אליי?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר גמור.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לא. כי דן צריך לעשות את זה כי אני לא יודעת לעשות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני אשלח את זה, אני אשלח את זה. ... ממשיכים, לדיון הבא, שי,

גב' שירה עמר - רפרנטית :
יגיע אליי כן?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יעלו ויבואו, בסדר. שלום, שלום בבקשה, תשבו. שירה?

- כניסת אנשים לאולם הוועדה -

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה אם תוכלו להתרכז, מולנו, שיהיה לנו קל יותר, ... יותר מיקרופונים שאפשר לשבת לידם.

דוברת :
אני מבינה שהתוכנית של הנרייטה סולד לא להיום?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא, זה ירד מסדר היום. אני מעדכן,

דוברת :
עוד משהו שצריך לדעת?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

879577, ירדה מסדר היום. אנחנו בדיון בתוכנית מספר עו"ד שרון אבני - בא כוח היזם בתוכנית ברחוב שטרן :

בסדר היום, תוכנית 108774, הדוידקה. נמצאים כאן חברי הוועדה, יצחק רביץ, ענת ישראלי, ערן, ערן אבני נציג משרד הבינוי, אליעזר ראובברגר מהוועדה המקומית, ואנוכי דן קינן, מתכנן המחוז, אז בבקשה, מי איתנו מתחבר, ומציג?

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :
איאן בר שלום רב.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה נקרא איאן באדר.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :
איאן באדר, אני אתן הקדמה ממש,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה, קח אליך מיקרופון שישמעו אותך טוב,

דובר :
צריכים לשלוח זום כדי שיתחבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני שלחתי זום לחבר, הזום עבר?

דובר :
כן, כן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני שלחתי אליו זום ישירות.

דובר :
כן, כן הוא הגיע, עבר, עבר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הוא בפנים?

דובר :
הוא בפנים ...

דובר 2 :
... תדבר, אני אדבר?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני לא ראיתי שאתה,

דובר :
לא, לא הוא שלח ישירות לאיאן,

דובר 2 :
can you give us like, 3 minutes to get the zoom to work? Ok? I need 3 minutes, ok? Thanks.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
יכול להתחיל. שלום רב, לוועדה הנכבדה, אני שמח ונרגש להציג את התוכנית, שזה אנחנו, חברת אבן ישראל ביחד עם השותף היקר שלי, נועם בן דוד,

דובר :
לא שומעים את הדובר,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
משפחת בן דוד, אנחנו אחריי תיאום רב, גם עם עיריית ירושלים, וגם עם רכבת ישראל, קיבלנו אתמול את האישור הסופי, לא סופי, 1 מקדמי של אישור מרכבת ישראל, הפרויקט הזה במהותו, הוא פרויקט של תועלות ציבורית, שהיא כמעט מעל 30 אחוז מהעלויות של הפרויקט, כיסה, שרכבת ישראל, בתוך המתחם, ואנחנו נשמח מאד, ומוזים לכולם שעזרו וקידמו, ואנחנו בתיאום גם מול משרד התחבורה, גם מול רכבת ישראל, גם מול עיריית ירושלים, גם מול חברת אבן, וכמובן ברור, גם מול הוועדה המחוזית, שאנחנו תיאמנו את הפרויקט, ואנחנו שמחים מאד להציג, איאן בבקשה, תציג.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק רציתי להגיד שגם טל פרי,

דובר :
טל פרי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא שמת לי לב,

דובר :
או-קיי, תודה רבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
חברת וועדה, נציגת הגנ"ס, כן?

דובר :
הגנ"ס, או-קיי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את בפנים איאן, אני לא,

דובר :
are you inside already?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
חבר, מה, מה עשית כל הזמן הזה בחוץ?

דובר :
אמרת שאתה שלחת לו את הלינק, שלחת לו ישירות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שלחתי לאיאן, לפלאפון שלו,

דובר :
מעולה. אז,

"חבר" - הקלטה ותמלול
תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז אני אשלח לך, תגיד לי מה לעשות.

דובר :
איאן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
למי לשלוח?

דובר :
טוב.

דובר 2 :
הכי טוב, תוכלי לשלוח לי אליי בוטאספ ואני אעביר לו במייל? נראה לי שזה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני שולח לנחום בסדר?

דובר :
מעולה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נחום תעביר למי שאתה רוצה, בסדר

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
I'm sending you the link by email, ok?

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :
yeah.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
I'm sending it right now, it's in your ...

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
שאל אותי אם הוא ... ,

דובר :
כן, כן,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הוא יסכים?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
second, sent, אני מתנצל.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

דובר :
אתה אחראי ... ,

דובר 2 :
אתה רוצה לעזור?

דובר 3 :
המזגן עובד? יש פה מזגן?

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מחממים את האורחים.

דובר 3 :
כן, כן, כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה, מה קורה חברים?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
יופי, רק לאשר אותו להיכנס.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אישרתי.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אוקיי, second,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב, אנחנו מוקלטים נכון רק?

דובר :
you'd like a computer audio right? Can you share my screen?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יופי, רק את,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מיקרופון, ואת הרמקול שם לכבות, את המחשב,

דובר :
... את המחשב.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
במחשב את המיקרופון לכבות, או-קיי, זה יעבוד.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ok, sorry about the delay, I know you've been waiting, is this the best we can do for screening? You don't have? Dan, you don't have, the other screen isn't working, ok. We have a long and good relationship with this committee so I'm sure we will all be ... together, and obviously the work we're going to show is the work of our entire team, and ... of our client, and we have a lot of good material to share with you. So

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
שומעים את המיקרופון?

דוברת :
לא שומעים אותו כשאני יושבת ממול.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
I told you

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :
I'm sorry, can you hear me? Is the microphone?

דובר :
.A little, a little louder

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :
I can speak

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר.

דוברת :
.Louder, yes

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :
How's that?

דובר :
,Speak a little ...

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :
Good, ok, fine, perfect, ok, so here is the Davidka project, and we will go through this really quickly, basically here you see the sight in the oval, barely see it but that's what it is, and, just to mention to you that we have, this committee has approved, together with us, its Haim's project and the Benin project quite recently, and now we add the Davidka project as a last piece in this whole connection, which is right here, and that becomes the link, which connects all these projects together in the center of the city, and this site is very important because it is a confluence of the of the heavy train, the light train and the bus. So from a transportation point, it's very significant, and what's important here is that all the ... neighborhoods are very much access to the Davidka square, so strategically a very important place. And here you see the ground floor ... our project, and we'll explain, not only do we link to an underground train station, that Nahom has already referred to, but we have a very important link to, the recently

"חבר" - הקלטה ותמלול
תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

approved Davidka, Benin project. And so this a zoom in, and here you see the ground floor with the Davidka square, the new Davidka square at the center, and the, later to take you down to the lower level, and on this lower level we connect from the Davidka square all the way to Yafo, and this is the one situation, among all the train stations that are contemplated, that we have an ungraded entrance right into the station that's of. And here you see the sequence of train stations that constitute the Jerusalem center station. In the middle is Benin, which is a main station, on the east side is the Binyan Haamudim Station, and on the west side will be the new Davidka station, and this is the letter that Nahom referred to, of, with approval of the train authority.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
זה אישור של רכבת ישראל, עוד כפוף לחתימת הסכם, אבל זה אישור על התכנון, ויש עוד להיכנס להסכם, אנחנו מקווים שאנחנו נגיע בקרוב מאד לחתימת הסכם מול הרכבת ישראל.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

Continue on, so this is the overall plan of the, of the site within its neighborhood, with a layered of our project together with Benin, and the most important point to make here is, you see the continuity of the different spaces between the two projects, with the Davidka Circle on the west end, and these are our two towers, which is strategically placed, respectful of each other, and respectful of the adjacent Benin project. And so here we zoom in, just to look at the two towers from above, and we'll take you through the plans really quickly to show you the complex of spaces, in the upper levels are apartments in the two towers, going down below there will be a hotel, and below that, office space, below that matnas, ... ziborit, which is very important and retail, mostly on the ground floor, and the reason, I'll show you those images, is because not only is this a site a connection between different circulations, that's a unique connection that's also has a very rich program of uses for the centered city. This is a lower level now, where you see the train station in orange, over here. And continuing down, here you see the level where we connect to the ramp from Benin, which is also a part of the original approval that we had on the Benin project, by this committee, and note this elevator here, which brought you from the sidewalk down to Bicycle parking, which is an important part of the sustainable project, part of the project, and of course a significant underground facility, and others can tell you the numbers, etc. Moving on, just in three dimensions to describe the project, you see the two towers of this,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
נסביר זה רחוב יפו.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

Revhov Yafo, over here, and so on the right here you see a tower which is a Benin Tower, and we can see how carefully they're being placed strategically, and the building in Yafo has a good scale for a street wall. Continuing on down here, you see a typical hotel level, with office on the other side, the main, big flexible office levels, and all kinds of beautiful spaces in the center of the project. And continuing down to the public amenity which is the next to the Davidka square, the arrow shows you the entrance from this level, from the Davidka square into the train station level, as well as the ... connection over here, and part of the great complexity of this project, is setting well in,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

אני, אני רוצה רק לציין, שאם רואים פה את המצגת, זה החפיר של הירידה לרציף. הוא כמעט 80, מעל 80 מטר חפירה, בתוך המתחם, ממפלס הקרקע עד לרציף של הרכבת, שכרגע המסמכים, סיכום עם רכבת ישראל, שאנחנו צריכים לבצע זאת מכיוון שזה נקרא תחנת יזם, והם לא יכולים לבצע עבודות בתוך המתחם של יזם פרטי, הסיכום עם רכבת ישראל שהביצוע הזה הוא עלינו, זה האירוע הגדול שקורה פה במתחם הזה. זה לא רק, אני רוצה רק לציין, זה לא רק המעליות והכניסות, אנחנו גם פותרים את כל המרחב הציבורי, שזה אוורור של הרכבת ישראל, שלא נפתר בבנין, יש כל מיני יציאות חירום, ודוגמא, רק 70 מטר פיר של יציאת אוויר חם שצריך לעשות בפרויקט, שאנחנו פותרים את זה בתוך המתחם שלנו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נחום אתם ציינתם מה המצב,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
המאושר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הקיים באתר?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אני אתן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
המאושר, כמה יחידות דיור.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
שנייה, שמאית פה, גם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אולי לפני השמאי, באופן כללי, מה, מה קיים היום באתר.

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
אנחנו יכולים להציג את זה בקצרה? אני יכולה לומר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
אז מדובר בבית משותף, שיש בו 60 תתי חלקות, מתוכן יש,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה, זה דירות?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן.

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
כן, מתוכן יש,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
35.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
דירות מגורים, 35 דירות מגורים וכל היתר זה שימושים מעורבים, של מסחר בקומת הקרקע,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מה הייעוד של הקרקע?

(מדברים ביחד)

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
מגורים,

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
מגורים,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
מסחר ומגורים.

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
2 לפי 62, בעצם יש לנו גם את אכסניית אברהם הוסטל, בשימוש חורג,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
למגורים למלון אור.

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
מגורים לאכסנייה.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן.

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
מעל 9,000 מטר בנוי כיום, זהו פחות או יותר מבחינת המצב הקיים. 4 קומות ועוד,

דובר :
שטחי המסחר ... ,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אם כבר מדברים, האירוע הגדול היא המסחר הקיים היום שאנחנו לא צריכים להסביר איך הוא נראה, הבזארים והדברים שקורים שמה. אנחנו מתמודדים עם הדבר הזה גם, אני חושב, ואנחנו רואים פה אפשרות לחידוש אמיתי של פני העיר, עם תועלות ציבוריות, אני קורא, הפרויקט הזה הוא כמעט לא פרויקט של יזם פרטי, הוא ממש, מרכיב מאד מאד משמעותי, היא התועלות הציבוריות שקורות בפרויקט הזה.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
ומה היקף ההסכמות שיש לכם?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו נמצאים כמעט מעל, קודם כל אנחנו גם בעלים של 72 אחוז מהמתחם, אנחנו גם בעלים, אנחנו עברנו תנאי סף, אנחנו, אז זה היה נטלי שבדקה אותנו, אנחנו היום עומדים, אני חושב ישראל, כמה? אנחנו 80 אחוז הסכמות שמה? כמעט 80 אחוז הסכמות,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
עם אחוז מבעלי,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
חוץ,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
היחידות?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
משלנו, בעלי הדירות שנמצאים שמה, כן, בהחלט. היא פרויקט שהיא רק תרשו לנו, אנחנו רוצים ללכת לבצע אותו, כבר לראות אותו, אנחנו גם במרדף הזמן עם הרכבת, ואנחנו רוצים להקדים אותם, שהעבודות שלנו יהיו מוכן, שהרכבת תבוא שיהיה כבר למה לבוא לירושלים, איאן please.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :
yeah,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן איאן סליחה.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :
The proyekt intensely with all the shop owners and our clients, to accommodate properly, and proceeding down to the level below here, you see the connection from Benin, for the vehicular access, and the level below that, again, shows you the bicycle parking and t regular parking. So, now talking a little bit about the environment that you want to make here, and I'm sorry about the quality of the, the screen, because we worked very hard on,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
We had a screen here, also

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :
You did, good, excellent, ok. So this is our vision of the future Davidka square, and you see over here, the Davidka monument and what changed, beautiful café on the right hand side, nice comfortable sitting, and this will be your introduction to the train station.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :
The entrance to the station which brings you down to this level over here, and we just walk around a little bit, then first of all, just to show you the major pedestrian connection through to Benin, that we worked so hard to establish, and we see, again, the quality of environment that we imagine in that pedestrian shopping street, which connects over here to the Benin site, and here you see, on the right, the historic ... so even though we don't have shiumr on our site, we very much respect the shiumr on the adjacent property, and we've used that building to determine the geometry of our project as well, and just going into this space a little bit, you see here the quality of space that we were able to achieve, and these escalators of course are those that are taking you down to the Yafo level, and at the upper level, were we have the public amenity, on your right hand side, a bridge, and all kind of connections and, I just want to emphasize the quality of open space and programmatic richness, that this project is going to

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

allow us to accomplish. And then, a couple of issues regarding the sidewalk, so we actually have a significant sidewalk on Yafo, side walk ... , you see indicated over here. And proceeding on, going around the square to Hanvieim, where we also have a generous sidewalk, but we would like to achieve that generosity with a colonnade in this case not a deep one, because you see the cutting here, but never the less, it enables us to rationalize this structure into a ...

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

התבקשתי על ידי הוועדה המקומית, לתאם יותר מדויק את גודל הכביש, ואת, סיכמתי שעוד לפני ההפקדה בתוכניות, אנחנו נעבור עוד פעם תיאום מולם, לשיתוף, לדייק את, את הרוחב המדרכה, ואת הקולונדה ברחוב הנביאים, בתיאום עם הוועדה המקומית, ונביא את המסמכים המעודכנים בתיאום עם הוועדה.

מר זן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

And then this shows you the entrance to the train from Yafo side now, and the, the kind of space that will be able to accomplish over there as well, and so now, we spoke a lot about the lower level, and now

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

אני רוצה רק ... דבר 1, חלק מהדבר הגדול, שהאדריכל עשה מאמץ מאוד גדול, היא לאפשר מסחר בתוך הירידה של התחנה, זה אומר שבן אדם יורד, קונה כרטיסים, יש מסחר גם בחוץ וגם בתוך התחנה עצמה, היא מאוד נוחה, ודבר 1 שלא ציינו, יש, אנחנו גם מאפשרים כניסה מרחוב יפו, לא רק מכיכר דוידקה, שהיא בלי מדרגות כמעט, היא במפלס הרחוב, להיכנס לתוך המתחם התחנה, ומלא מסחר מכל הצדדים, ומאפשר לעשות לא רק, שמנצלת את התנועת אנשים, לפי מה שהרכבת שלחו לנו, אנחנו מדברים 15 או 16 אלף איש בשעת שיא, במשך כמה שעות ביום, הולך להיות המון, המון, המון תנועה של אנשים, אנחנו חושבים, תודה רבה, שמסחר, חייב לעשות מסחר נוח, אני משתמש ברכבת תל אביב הרבה, אנחנו מחפשים לפעמים איזה קצת מסחר, בתוך הרכבת, תודה.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

So beyond I'm going down, we'd like to talk about the towers going up, basically they are designed to be a pair, and arranged in this fashion, relative to each other, with the low building on the Yafo side, and here are a series of elevations, first of all, these are some technical drawings but they show you the building on the west side, building on the Jaffa side, and then the Nvieim side as well, like this, these are the four elevations, and this is an image of the building in its overall context, on the right side is the J tower for reference, and then finally, just again, we'd just like to end with an image of the Davidka square, which is of the essence, basically is making of this square an extension of it into the body of the project. And this just shows you we've put ... , and to ... to explain the actual geometry of square now, which is really a circle, and it is intended to have these bleachers and to make people have a sense of unity, and the rugs have been ...

דוברת :
לבריאות.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

around the ... , and there are those that can talk about it, but this just indicate the bus station on this side and the light rails station on this side, and the very important connection with wide passage way through, so you can see that on the ground floor of our project, we've actually given away light on all directions in order to make public circulation and possible, and the building is permeable as possible. And this are the traffic issues, Tamir or someone?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

I'll say, אנחנו, אני רוצה לדבר לגבי התנועה, אנחנו עדכנו שתוכנית אב לתחבורה, כרגע מתכננת תוכנית ראשונית, שסוגרים את רחוב יפו כ"ח לחצייה של רכבים, זה הולך להיות רק לתחבורה ציבורית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

יפו כ"ח?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

זה אומר כ"ח לא יוכלו לחצות מצפון לדרום ומדרום לצפון, זה תוכנית של תוכנית אב, גם ישי אני רואה שנמצא, אני אביא את התוכנית הזאת, אנחנו תיכננו את כל החנייה עם מחשבה עתידית, זה אומר גם אם הרחוב תסגר לרכב פרטי, אז הכניסות תהייה מהנביאים, דרך בנין, שהגענו איתם להסכמים, אנחנו גם מצאנו, אנחנו בעצם מתואמים לפי מצב עתידי, מתי שזה יקרה, שעיריית ירושלים, בסוף תוציא את זה לפועל, אז כל התוכנית שלנו בעצם מתואמת לקראת מצב הסופי שהולכת להיות שם והכל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אז מה מהות הטיעון? אתם מציעים כניסה מרחוב הנביאים?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

אנחנו מציעים כניסה דרך, כרגע הכניסה, can you show the entrance to the traffic please?, אנחנו מציעים, אני כן רוצה,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אני ראיית, ברחוב הנביאים, ליד,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

הכניסה היא מרחוב,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

של בנין,

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

אנחנו גם חושבים שהכניסה צריכה להיות דרך רחוב ולנברג, זאת הראייה שלנו, כי היא בפרט אם הרחוב תיסגר לתנועה, ויש תחנות אוטובוסים מאד חשוב, משני הצדדים, זה המקום היחיד, ברגע שקינג גורג' נסגרת, המקום היחיד שיש תחנות אוטובוסים, שמקשרת בין הרק"ל לשוק מחנה יהודה, וכולם עוברים גם, אין יותר תנועה צפון דרום או דרום צפון, אלא דרך מתחם כ"ח בשלב זה, ויש תחנות אוטובוסים היום, can you please show him?, שנמצאים,

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

,here is the stroller

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ok, אתם יכולים לראות שאנחנו מציעים, Benin, can you show the entrance to the parking?,
Parking.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

Yeah so, in the Benin project we had 2 entrances, a 1, potential one, was from this location on Hanvieim, and as Nahom has mentioned, it's extremely close to the bus station, and there are some issues relating to that, the 2 option is from wallenberg

מר רן שמל - יועץ תנועה לוועדה :

לא, לא שומעים את הדובר, ... לדבר בקול רם.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

Ok we'll go, I beg your pardon, he has the mic so, over here we have the entrance that was approved for the Benin project, with the spiral ramp going down here, which would feed our projects, there was also a 2 access from Wallenberg over here, approved by the committee subject to local review later on, and so either one of those entrances would work for our project, Nahom has expressed a preference for the Wallenberg project, because there are traffic conflicts, that will accrue adjacent to the bus station over, over here, on the north side, but, so basically we have a very fluid entrance option for our below grade

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

יש גם תחנת אוטובוס ממול, יש פה 2 תחנות, 1, can you show the other bus station? Where it is please.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

yeah.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

כן, וה- 2 ממול, ממש 2 תחנות, שכל הקווים שעוברים לכאן, אנחנו חושבים שעדיף שהתנועה, הכניסות והיציאות פחות, כמה שאפשר, להימנע מהכניסה, אבל בכל מצב שיהיה, אנחנו בהסכם חתום מול בנין, שאיפה שהם נכנסים אנחנו נכנסים ויוצאים דרכם, אנחנו לא נעמיס עוד כניסה, אולי זמנית, כי אנחנו לא נכנסנו לזה, אבל בסוף, אנחנו לא מציעים עוד כניסה ויציאה לחניון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

והתיאום שנעשה עם צוות אב לתחבורה? 3 החלופות של התכנון העתידי, מה, מה הם מציינות?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

הם, הם מעדיפים אופציה שכרגע לא, לא מבטלת את הרכב הפרטי, אלא נתיב 1, can you show back the work we've sent you? We've sent you the option, can, please, please ... it up

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

כן.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

We ... next, את האופציה האמצעית, זה מה שתוכנית אב שלחו לנו אישור לדבר הזה כרגע, שמצמצמים את הכניסה לרחוב פינס, אבל אנחנו גם לא, ונשאר, ואחרי זה שהם יתכננו הלאה בהמשך מה שהוחלט בעירייה לעשות, ואנחנו יודעים לעבוד בכל חלופה קיימת. אנחנו, אני רוצה רק לדבר דקה, אני יודע שאני לא קשור, הדבר המהותי פה הוא תנועת הולכי רגל,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר רן שמל - יועץ תנועה לוועדה :

יש לי שאלה, דיברתם על כניסה דרך פרויקט בנין, וזה מצוין, השאלה מה יקרה אם אתם תתקדמו מעבר, מהפרויקט של בנין, איך תכנסו אז לחניון שלכם.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

אני מענה תשובה, חניון אנחנו יודעים לחיות בלי, הדבר שיותר מטריד אותנו, פריקה וטעינה, שיש לנו פתרון דרך מעלית, לעבוד במצב זמני, אבל אנחנו לא, לא כל כך מוטרדים, יכול להיות שנעשה כניסה זמנית, אני מניח שאנחנו נרצה אופציה לכניסה זמנית, ולא נתנו, אתה צודק רן, שלא נתנו את הדעת על הדבר הזה עד הסוף, אנחנו נבקש כמובן כניסה זמנית בתיאום איתך, לעשות עד שהם יעשו. אבל ברור שאנחנו לא חושבים שצריך, ואין הצדקה לעשות 2 כניסות לחניונים במקום הזה.

מר רן שמל - יועץ תנועה לוועדה :

טוב, תודה.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

תודה רבה וזה התיאום, אנחנו גם נשלח את התיאום, יש לנו תיאום כתוב מתוכנית אב לתחבורה כמובן, וכמובן שצריך עוד לעשות עבודה כללית לכל מרכז העיר, וכל המדיניות של מרכז העיר, שזה לא בשבילי לעשות, אנחנו רק יודעים להתאים את עצמנו בכל מצב שיהיה, עתידי, הפרויקט שלנו ידע לחיות. That's it.

מר איאן באדר - אדריכל התוכנית ברחוב הדוידקה :

That's it?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

Yeah. אנחנו מודים מאוד, אני רוצה שהשמאי דקה יציג את, את הדברים שלו, וסיימנו להציג.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

סביבה? הבאתם את היועץ סביבה איתכם?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

לא הבאנו, אבל הגשנו את כל המסמכים, לא יודע איפה תמיר ברח לי, כל המסמכים, עשינו, הבאנו ECD, ... במסמכים הגדולים, עשינו דו"ח רוחות, דו"ח הצללות, אני רק רוצה לציין, עשינו, שנייה, עשינו עוד משהו פה שאף אחד לא עשה, במסמכי ההוראות של התוכנית, גם לגביי נטיעת עצים, בגלל שיש פה עצים, שאנחנו חושבים יפים, בכיכר הדוידקה, אנחנו התחייבנו שבעת היתר בנייה, אנחנו צריכים להתקשר עם משתלה ולהתחיל להגדיל את העצים, לנטוע אותם שהם כבר יהיו בוגרים יותר, של 4 - 5 שנים, שיגיע למצב הזה, יש דו"ח רוחות, יש דו"ח הצללות, הכל הבאנו, הכל נמצא במערכת, הכל עברנו, הוא מראה שאין בעיה, גם לגביי, בעיקר היה לנו חשוב לראות את הבית ספר האנגליקני ממול, שגם מראה שאין בעיה, מבחינת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

כן.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

ההצללות, והאקלימי. תודה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

טוב.

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :

טוב, אנחנו,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן, זה רמקול אבל,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
מה זה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שם מלא לפרוטוקול.

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
יניב גוב ארי שמאי הפרויקט, לא נלאה אתכם, כי אנחנו כבר בסשן הזה תקופה ארוכה, להארכתי כבר עוד מעט חצי שנה. רק על העבודה השמאית כאן, עשינו כאן אקסל מודולרי, פרטני, יסודי, היינו גם בקשר עם יונתן לוי, שמאי הוועדה. אני אגע בסוגיות שהם הפרובלמטיות ביותר, מבחינתנו, לצורך בחינת הרווחיות הצפויה, הכדאיות הכלכלית, הנקודה ה-1 היא הנקודה של ההטרוגניות של השטחים, יש לנו כמו שנאמר מקודם, משהו כמו כמעט 3,000 מטר שטחי מסחר, זה מחולק להחל מיחידות פרנסה עד ליחידות גדולות כמו ה- מקס סטוק, ו- אברהם הוסטל ויחידות נוספות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
המצב הקיים?

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
במצב הקיים, אני מדבר על המצב הקיים, מה שדיברנו מקודם, 9,000 מטר בנוי, 60 תתי חלקות, מתוכם 35 ליחידות מגורים, היתר זה שימושים אחרים, שהרוב זה מסחר, והיזם צריך למצוא מענה לאירוע הזה, בסביבה שהיא צפופה, מלאה, למצוא עכשיו מקום אלטרנטיבי ל-1,000 מטר במרכז העיר, קשוח.

דוברת :
רגע מה המלון? המלון נשאר?

(מדברים ביחד)

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
מי?

דובר :
לא.

דוברת :
המלון.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לא.

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
המלון? המלון גם אמור לצאת, אבל המלון זה לא סוחר רגיל, זה סוחר שנמצא שם כבר תקופה ארוכה, הוא עשה את השימוש החורג שדיברנו עליו מקודם.

דוברת :
זה שימוש חורג?

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

וגם, למרות שלכאורה אין תלות ליזם למלון, אבל עדיין, הוא לא אומר לו זבנג וגמרנו, הוא גם צריך לעזור לו ולמצוא פתרונות, כלומר יש פה אירוע, יחידת פרנסה של 10 מטרים שמוכרת מיצים טבעיים, גם את זה קשה היום למצוא במרכז העיר, עד בלתי אפשרי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה זה יחידת פרנסה?

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
יחידת פרנסה זה יחידה מסחרית עד שטח של 15 - 20 מטרים, זה מה שבדרך כלל מקובל.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה הגדרה שמאית?

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
מה זה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הגדרה שמאית או שזה?

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
זה מה שמקובל בדרך כלל, יש לזה איזה הגדרה שמאית בספר של ירמיהו אלוני אם אתה רוצה אני אשלח לך, אבל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
פעם 1, זה פעם 1

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
זה מה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני לא, לא,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן, אני רוצה להפסיק אותו, זה דבר שחשוב לדבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ואנשים משתמשים בזה כל החיים?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא, לא במרכז העיר, הוא,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
בסדר זה פרנסה של,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
שנייה, שנייה, במרכז העיר בשונה מכל הדברים שאנחנו עושים, יש לי 2 קשיים, הכי גדולים ... , הדבר ה- 1 המסחר, כי הכל בנוי בקו 0 לרחוב, בקו 0 כמעט גם מגרש 1 בנוי, ודבר 2 זה התנועה כמובן והולכי רגל, שזה דבר הכי חשוב שקורה, ואלה הבעיות הכי גדולות, אנחנו כמעט לא מסוגלים אפילו להגדיל את המסחר, בפרט שהוא, האדריכל ראה, שחצי מהפרויקט הולך לזיקות הנאה ורכבת והכל, ובסוף אנחנו צריכים למצוא גם פתרון, אז תמשיך, זה, זה הדבר הקשה,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
זה רק ספתח לעוד הפרויקטים שאני מביא, הכל במרכז העיר, בסוף כל הסוגיות מגיעות לדופן הרחוב, שהוא בנוי בתכסיות מלאות, ויחידות פרנסה שאנחנו קוראים לזה, שכן אדם מתפרנס, יש לו חנות, וזה הפרנסה שלו שהוא מחזיק, יש נקניקים שמה, ויש,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
תפוזים.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
יין, ויש,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא יכולים להשתלב במתחם שלכם?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו, אנחנו, את שאלת שאלה טובה, כאילו, הרי זה קיים, אנחנו ברור שאנחנו רוצים שבמצב העתידי שיחזרו, שיהיה קצת שדרוג לחנויות, שגם על זה אנחנו,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
בסדר, אבל, להיפך, זה כמו פינוי בינוי, בן אדם מקבל דירה משודרגת, פה חנות משודרגת,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן אבל החנות פה גם, קשה מאד שכן אדם יש לו פרנסה, וזה חנות שלו, והוא עובד 30 שנה, ומאד קשה למצוא ברחוב יפו חנויות,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
אין.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אין חנויות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא, אני מדברת במתחם שאתם, הרי אתם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
העתידי.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אומרים שבקומה ה-1 שלכם,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
יש מסחר.

דוברת :
כן.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני פשוט כשאתם תיארתי את זה, וראיתי בתמונה, אני תיארתי, חשבתי על כל התחנות רכבת בכל העולם, שיש מגוון, כאילו, כל מיני שטויות אפילו, כאילו בתחנות רכבת,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא אנחנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יהיה מיץ בתחנה העתידי?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן, יהיה, אנחנו תכננו קיוסקים, לא רק זה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא, אז למה, לא הם לא יכולים להשתלב שם?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אבל בינתיים, זאת אומרת עד שאני מפנה את הבן אדם, אני רוצה לציין,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
חשבת,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
היא חשבה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
שנייה, שנייה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
נוספים,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא הרחבנו, can you show me the other one please?, דאגנו שלכל נקודת ממשק, של הולך רגל, יש חנות, יש קיוסק, יש חנות בחזית, יש חנות שבן אדם מגיע, יש מעבר מצפון לדרום,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא, סתם אמרת נקניקים,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
יש חנות נקניקים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
יכולים גם להיות שם.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
נכון. יש, אדון קרוש, הוא מוכר נקניקים, אני חושב 40 שנה או 30 שנה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מאבא שלו.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
שהבן אדם יושב,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אז הוא יהיה בחדש.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
בשמחה, אבל בינתיים, הבן אדם הוא בן 60, אני צריך לפנות אותו,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כמה זמן זה,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
לא רק זה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הבנייה?

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
יש גם את המוניטין.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לדאבוני, בגלל הרכבת, אנחנו מעריכים שזמן הביצוע הוא 7 שנים.

דוברת :
זה המון.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
יש לנו רק שנתיים, רק לחפור את הפיר של הרכבת,

דובר :
ברור.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
מינוס 80 מטר, אנחנו, הוא אירוע מאד מאד,

דוברת :
אז אתם צריכים לתת לו מקום אחר?

(מדברים ביחד)

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
מקום חליפי, שהבן אדם לא,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
לתקופת הביניים,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
יאבד את הפרנסה שלו,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
שזה לא רק מקום חלופי, יש גם מוניטין,

דוברת :
נכון.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :

בדרך כלל כשנותנים מקום חליפי, המקום החליפי צריך להיות ברדיוס, בסמיכות, עכשיו once זה לא קורה ברדיוס בסמיכות, ואנחנו מוציאים לו מקום חלופי במיקום אלטרנטיבי אחר, אז יש פגיעה במוניטין, עכשיו התקן 21.1, למרות שהוא הותקן והכל, הוא לא נותן מענה לדברים האלה, הוא לא נותן מענה לאירוע כזה, שיש פה כזאת שונות גדולה, כזאת מורכבות, תקופת ביניים שצריך לשלם שכירות, אין כל כך מקומות אלטרנטיביים ואם יש, לא בטוח ברדיוס, ואז צריך לשקלל את כל האירוע הזה, כי בסוף הכל על הכתפיים של היזם, אז זה במובן הזה. וגם, שבסופו של יום, היזם לא נשאר בכלל עם שטחי מסחר כי רוב שטחי המסחר, אם לא כלל שטחי המסחר, חוזרים חזרה לסוחרים ובדרך כלל המסחר, זה בעצם המנוע והרווחיות שמייצר את הכדאיות, לא רק המגורים. דירות התמורה, הם ביחסית בשטחים גדולים, דירות הקיימות היום, הם בשטח ממוצע של 75 - 80 מטר, זה אומר שבמצב היוצא צריכים לתת דירות גדולות יחסית, וגם במצב הקיים למצוא אלטרנטיבה לאותם 35 יחידות מגורים בסביבה המיידית, דירות גדולות, מרכז העיר, גם משימה לא פשוטה, אז זה במובן הזה. בהקשר הזה אני רק אציין שהיינו על זה בסוג של שיחות ודיונים, עם השמאי יונתן לוי, וכן הצלחנו לייצר איזה סוג של פתרונות, כמובן שזה מוסיף לרכיב העלויות, הנקודה הנוספת זה הסיפור של היטל ההשבחה, המתחם דוידקה נמצא בדיוק על התפר, לפי מסמך המדיניות ומפת המדיניות, זה לא נמצא באזור שהוא פטור, אם המתחם דוידקה היה ממוקם עוד כמה מטרים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

מדיניות של העירייה?

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :

מדיניות העירייה,

דוברת :

החלטת מועצת העיר.

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :

ממרץ 22, החלטת מועצת העיר,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

אין לזה עניין של שימור שמה?

דוברת :

לא.

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :

לא.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

הדוידקה,

דוברת :

לא מסומן לשימור.

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :

לא, יש את הכיכר שהיזם שצריך לפתח אותה.

דוברת :

יש את התותח,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :

במסגרת המטלות, זה מעבר למתני"ס של ה-800 מטר, וכל הפיר שעוד מעט היזם,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

(מדברים ביחד)

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא היא מדברת על התותח,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
כן,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
הפסל,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
גם התותח וגם,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אז העירייה ביקשה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
וגם הפסל, גם הכיכר עצמה יש לה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא הבניין עבר, עבר,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
משמעות עירונית, מאד משמעותית.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
עברנו וועדת שימור, וועדת שימור נתנה, הם בעצם רוצים שאחרי זה שנעשה, יש איזה וועדה לפסלים או עניינים, שאנחנו צריכים אחרי זה לעבור לקראת מתן היתר,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל התותח יישאר?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
התותח יישאר, כן, אנחנו חושבים שאולי צריך להיות בתוך תחנת הרכבת, אנחנו נבוא עם רעיון לקראת,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
בסדר.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
מתן היתר בנייה, שזה יקרה הדבר הזה פה, כן התותח נשאר.

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
אז הסוגיה, אז אני רק אסיים, סוגיה נוספת זה ההיטל השבחה, שאנחנו לא פטורים מהיטל השבחה בניגוד לרוב המוחלט של הפרויקטים של פינוי בינוי היום בירושלים, ולכן ההיטל השבחה הוא מאד משמעותי, כי אנחנו גם, יש לנו אי וודאות ביחס לאיך הוועדה המקומית תביא בחשבון, או לא תביא בחשבון את עלות המטלות, לא ברור לנו האם זה יובא או לא יובא בחשבון, אנחנו במסגרת התחשיבים שעשינו, יצא לנו נקודת מבט אופטימית, וכן הפחתנו את זה, אבל אין וודאות לעניין הזה. הדבר הנוסף זה הדחייה, בפרויקט פינוי בינוי סטנדרטי, לוחות הזמנים, יחסית, מוגדרים, יודעים כמה זמן לוקח בערך לעשות את ההחתמות, כמה זמן לעשות תב"ע, להוציא היתר, לפנות את הדיירים, להחזיר אותם, פה יש דחייה שהיא מעבר, כלומר לפי בדיקות שעשינו עם המהנדס, דן בן עמרם, דן בן עמרם הוא איש המקצוע שגם תכנן את תחנת

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

נכון, היזם פנה אליו כדי שהוא יכין לנו חוות דעת ודו"ח, גם ביחס לעלויות, גם ביחס לסוגיות נוספות, וגם ביחס לפרק הזמן שידרש פה בשלב 1, כי ברור שיהיה פה שלביות ביצוע, ושלב 1, לחבר את כל האירוע הזה לתחנה, ורק אחר כך יהיה אפשר להתחיל לעבור לשלב ב' ולמעשה לשווק דירות, ושטחים נוספים, ולמעשה פה יש דחייה שהיא פרק זמן של 3.5 שנים, עד שיהיה אפשר רק להתחיל לשווק את הדירות, וזה משהו שיש בו, יש בו משמעות כפולה, במישור 1 מול הבנק, מבחינת מימון בנקאי, אף בנק לא נותן מימון לפרויקט שאי אפשר להתחיל לשווק בו ולהכניס כספים, ו-2, מבחינת פרק הזמן שצריך לפנות פה את הדיירים, התקופה היא ארוכה יותר, היא כמעט כפולה מהתקופה הרגילה, ולכן בסופו של יום, כשאנחנו משקללים, רגע אתה רצית לדבר על העלויות של, רכבת עצמה, לפי הממצאים של דן, או שאני אגיד את זה?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
יכול להגיד, בבקשה.

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
אז כמו שאמרתי דן בן עמרם עשה לנו את הבדיקות, על בסיס הניסיון שיש לו בתחנת נכון, שהסתיים לפני כמה שנים, זה לא כזה היסטורי, והעלויות שהתקבלו פה ביחס לכל הרכיבים, הם בסכום של 120 מיליון שקלים, יש לנו את הדו"ח המלא, הדו"ח גם הועבר ליועצים של הוועדה, אם צריך נמצא אותו גם אליכם, ובסופו של יום כשאנחנו מכניסים את הכל לתוך האקסל הזה, והאקסל הזה בסוף זה אקסל מודולרי, שכל מה שצריך לעשות בו זה לשנות את מספר הקומות, וכל האקסל משתקלל, כשאנחנו מגיעים ל-45 קומות, אז הפרויקט הזה מגיע לרף הרווחיות הנדרש לפי התקן,

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
המינימלי,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
המינימלי,

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
יש לציון.

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
נכון, שזה 18 אחוז,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
18 אחוז זה?

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
לא 14 אחוז זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
14.

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
14.

גב' מרים לנדי - שמאית מטעם הפרויקט ברחוב הדוידקה :
המינימלי מינימלי כי יש טווח הרי,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
כן אבל שוב,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לא, לא ציינתם, את התמהיל בסופו של דבר, מה, מה מוצע פה? כמה יחידות דיור, כמה מסחר? כמה תעסוקה?

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
אתה רוצה שאינן יציג את זה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כמה מלונאות?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן, אני חושב שיותר נכון שאינן יציג את זה.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
המלונאות אברהם ההוא, ההוסטל עובר לשם?

(מדברים ביחד)

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כי זה גם, האברהם ההוסטל הוא אייקון, והוא דווקא,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
השאלה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
המיקום שמה הוא מעולה.

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
השאלה אם הוא יוכל לעבור לשם, כי זה אירוע עכשיו של 7 - 8 שנים פרויקט, והוא יצא 7 - 8 שנים, הוא צריך להישאר במרכז העיר,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כן.

(מדברים ביחד)

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
במקום מסוים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא בהכרח הוא,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
הוא לא יכול להתנתק,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל מלון,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
יכול להיות אם ימצא איזה מקום ביניים.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
של צעירים או משהו,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו ברור,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני חושבת שזה מקום מעולה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
המלון הולך להיות פה מלון מגניב, מעל תחנת רכבת, אנחנו, קודם כל הם חברים שלנו, הוסטל אברהם, אנחנו מכירים אותם, כמה זמן הם כבר שמה נמצאים?

(מדברים ביחד)

דובר :
מ- 2010,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
מ- 2010,

דובר :
מאד רוצים לחזור,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
רוצים שישאר, ואנחנו נראה, אבל בוא, זה עוד המון המון זמן,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כן.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
בגדול, אנחנו מציעים בסביבות 440 דירות, גוונים שונים, גדלים שונים, קטנים, גדולים, אנחנו צריכים לשים לב, בן אדם יכול לרדת מהבניין להגיע לתחנת הרכבת, הצענו בערך איזה, אני, סליחה אני לא רוצה לתת איזה, 18 אלף מטר של מלונאות מסחר, ומשרדים גם הצענו, תעסוקה, גם מלונאות, וגם מסחר. אנחנו, אני רוצה לדבר דקה על תעסוקה, שכולם שואלים, הבעיה שלנו שרוב התעסוקה יצאה לכניסה לעיר, אז עדיין מאמינים שיש ביקוש לתעסוקה, במובן מסוים, אנחנו עוד לא יודעים להגיד כמה ביקוש יהיה, אבל ברור שיהיה קצת ביקוש לתעסוקה מעל התחנת רכבת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני מאמין שיהיה ... ,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
שיהיה, אבל אנחנו לא, אבל הפלטות הגדולות והכל לא נכנס לכניסה לעיר, אנחנו יצרנו, אני חושב 9,000 ועוד 9,000, איזה 18 אלף מטר של מסחר, מלונאות ומשרדים, תעסוקה, החלוקה בניהם אנחנו לא יכולים כרגע להגיד מה ילך, ואני מאמין עוד שישתנו, בתכנון המפורט, עם התיאום של הרכבת, עם כל הדברים האלה, דברים יכולים להשתנות בפנים, אנחנו לא יודעים להגיד. אני רוצה להגיד שזה פרויקט שיש בו המון המון כניסות, יש כניסה למגורים, יש כניסה למסחר,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
והיא נפרדת?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

כן. יש כניסה למלונאות, יש כניסה לתעסוקה, כניסה למטלה הציבורית, כניסה לתעסוקה, אין סופית, הפרויקט שלנו היא דוגמא לעירוב שימושים שיכולה לקרות במרכז העיר, אנחנו גם חושבים, יש דירות גדולות שאנחנו גם על זה נבקש שהוועדה תאשר לנו דירות כמובן, כי אנחנו לא רוצים לצאת עם דירות של 100, 160 מטר, אנחנו חושבים שזה גדול עדיין במרכז העיר, מבקשים לעשות, שיאפשרו לנו לעשות דירות בדירות האלה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מה זה דוידקה?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
דוידקה זה שהוועדה מאפשרת לככה דירה גדולה מאד, לעשות לו יחידת השכרה שזה יאפשר אנשים לעשות את זה, תודה רבה.

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אתם גם מתכננים את התחנת רכבת עצמה או שזה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא, אנחנו,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הרכבת עצמה?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא אנחנו מתחברים, רכבת ישראל מתכננת את הכל, אנחנו רק מתכננים אצלנו את החיבור לרציף, זה מה שאנחנו יודעים לעשות.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
החיבור לרציף, אני לא יודעת אם אתם אחראים אז סתם,

(מדברים ביחד)

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא, לא, זה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זה גאווה.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
רכבת ישראל, ויש להם פלג אדריכלים.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
פשוט אם אתם אומרים יצחק נבון, אז, זה קטסטרופה, צריך להוסיף עוד גרעיני מעליות.

דוברת :
נכון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה מה שגם,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו מסכימים, אנחנו רק רוצים לציין,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כמה שיותר גרעיני המעליות, כי זה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
רוצים לציין,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זוועת עולם,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אני רוצה רק להגיד,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
פשוט,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
את ההיסטוריה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כישלון.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כשאני, כשאני התחלתי את הפרויקט הזה, אז באו אלי מעיריית ירושלים ואמרו לי, נחום אתה יכול לעשות את הפירים, פירי אוורור של הרכבת אצלי, כי יש בעיה, כי הם רצו לשים את זה או בכיכר הדוידקה או ממול, מול בית קלר שיש היום, היום ביום חמישי - שישי, יש להם בזארים עם כל מיני דברים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
נכון.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
רצו לשים ברחבה, אני אמרתי, אם יש רכבת כבר, אם יש פירים, אנחנו רוצים כניסה, ואנחנו חושבים שראוי כמה שיותר כניסות, בכמות הזאת של אנשים, ראוי שיהיה כמה שיותר כניסות ויציאות לתוך הרכבת, ויש,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כניסות ויציאות, אבל אתם אומרים זה 70 מטר מתחת,

(מדברים ביחד)

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כי הברות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זאת הבעיה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
זה 75 מטר מתחת למפלס,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זאת הבעיה.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן, כן, צריך מעליות ומדרגות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הרבה.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
נעות פחות, וצריך,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
פחות מעליות, פחות ... ,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כמה שיותר כניסות, שכן אדם יוכל להיכנס מתוך,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
נכון.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
מכל כיוון,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
בדיוק.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
ושיהיה נוח גם לגשת, בלי הרבה מבוכים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
בדיוק.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
ובלי הרבה ... ירידות.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
בדיוק.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נחום ואם בסוף התחנה לא תהיה, מסיבה כלשהיא הפיר הזה, לא, לא יצטרכו לבצע אותו, איך אתם רואים את הפרויקט?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו יכולים גם להציג את, לעדכן את הדו"ח שלנו ולהראות, כמוכן בתיאום, נראה את השטחים האלה, מה, מה, מה הפועל היוצא של הרכבת ומה לא, אנחנו גם מוכנים לציין את זה בוועדה, בשמחה רבה, 100 אחוז, ונקבל את זה בתיאום של התוכנית מול,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
הלשכה.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
שימושים?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
או עוד שימושים, או שנוריד, אנחנו לא,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מה זה תורידו, זה יהיה?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
זה קומות, אנחנו יכולים לעלות קומות, ואנחנו יכולים להוריד קומות, הרי יש לנו עוד דבר, אנחנו נתאם את זה מול הלשכה ונראה, או שיחליט שהוא רוצה שימושים, או דיור להשכרה אם זה לא יקרה, כמובן אנחנו יודעים לעשות ונתאם את זה מול, מול הזה, אני דיברתי דקה, דן ברשותך, שיש לנו כמה דירות מאד גדולות, של 160 מטר, ואנחנו, לא הרבה, זה כמה, ואנחנו מבקשים על זה יאפשרו לנו לעשות דיורית, כי אני חושב במרכז העיר, כי גם חשוב מאד את, שיהיה, שיהיה חיים, וכמה שאני אוכל לעשות דירות יותר קטנות, צריך מגוון דירות, ולעשות דירה של 160 מטר, עדיף לי לקבל,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
למה דרשו 160 מטר?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כי יש לי בן אדם שיש לו 140 מטר או, קיימת, כי יש פה דירות גדולות.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אז הוא לא מקבל את זה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא הוא מקבל, אבל בסוף הוא דירה גדולה, ואנחנו רוצים לאפשר שיוכלו להשכיר, בן אדם יכול להכניס עוד בן אדם, זה מרכז העיר. כן מאפשרים, הוועדה מאפשרת את זה, תודה רבה, אם יש עוד שאלות נשמח לענות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ניר שאלות? טל?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו מודים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו בבחינת,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לוועדה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
המלצות הוועדה המקומית.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן, אני צריכה שתורידו את השיתוף רק,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :
Take it off.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אני רוצה להעלות את ה-GIS, ועוד כמה דברים, התוכנית הייתה אצלנו בדיון ב-29.03, ההמלצה של הוועדה המקומית היא להפקיד את התוכנית בתנאים, כן חשוב לי להגיד שמדובר על תוכנית שתואמה, היא תוכנית חשובה ומשמעותית במרחב הזה, במרחב הזה, ובעיר בכלל. אנחנו כמובן תומכים בה הדגש העיקרי שלנו בהמלצה זה באמת למרחב הציבורי שנוצר בהיקף, דובר פה לא מעט על היקפי, כמות האנשים שצפויה לעבור במרחבים האלה, וכן חשוב לנו שהשטחים הציבוריים שבעצם מקיפים את הפרויקט יהיו גם מאד איכותיים, וזה דגש להמלצה. התוכנית כפי שהוגשה בתנאי הסף, אפשר לראות את הגבול תוכנית, זה הכחול, הכחול הזה, זה בעצם כל גבול החלקה ועוד, כולל הרבה מאד שטחים שהם במהותם היום ציבוריים, שבעצם כל המרחבים האלה, סביב הבניין, ובעצם ביטלה אותם על מנת לייצר את הבינוי שהוצג, אנחנו ערכנו סיור במקום עם מהנדס העיר וגם עם לשכת התכנון המחוזית, וכן סוכם כמה עקרונות לגביי קידום התוכנית תוך שמירה על מרחבים ציבוריים רחבים מספיק על מנת לאפשר תנועה עוצמתית, במרחב הציבורי, אז זה כן מה שזה, אני עוברת על הנקודות שסוכם, כלפיי רחוב יפו, אנחנו ביקשנו שישמר מרחק, אנחנו מדברים על, עוד דבר שחשוב לי לציין, זה שבאמת 1 המוקדים שאנחנו יודעים שהם מצויים בכשל, זה התחנת רכבת שנמצאת ביפו, ביפו מרכז, היא נקראת התחנה, שבאמת יש שם קושי של מעבר הולכי רגל בזמן של הורדת נוסעים, בין המרחב, בין התחנה לחנויות, ובעצם התנועה שם היא פשוט לא נעימה, ככל שאנחנו נגביר את, את כמות המשתמשים פה, וגם הרכבת הכבדה, בהחלט אנחנו רוצים לייצר מרחקים שיתנו פה מרחבי תנועה, כמו שאמרתי. אז כלפיי רחוב יפו, אנחנו ביקשנו שישמר 5 מטר לפחות מגב התחנה, זאת אומרת מגב התחנה עד הפרויקט, שישמר מרחק של 5 מטר לפחות, ואפשר לראות שהמגרש הולך ונהיה צר כלפיי התחנה, כלפיי הכיוון הזה, ולכן אנחנו אמרנו שיהיה 5 מטר לפחות בחלק הדרומי, ו-4 מטר כלפיי החלק הצפון, סליחה, 5 מטר בחלק הצר יותר, רגע, סליחה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
5 ו-4 הילה.

(מדברים ביחד)

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
רגע, 5 ו-4,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אבל אני רק רציתי לראות את,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
ה-4, אנחנו ביקשנו בחלק,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן, כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

צפוני, ואנחנו כן ביקשנו שגם אם יהיה פה בינוי בזיז, שיאפשר את ה-2, את המטר הזה, על מנת לאפשר 5 מטר רציפים, אז אנחנו כן סבורים שאפשר לאפשר בנקודה הזאת בינוי של, בגובה של 6 מטר, בזיז. כלפיי רחוב הנביאים המצב קצת יותר מורכב, יש לנו מדרכה מאד מאד צרה פה, יש לנו תחנת אוטובוס בנקודה הזאת, ומדובר על מרחב הרבה יותר צר בהליכתיות שלו, מדרכות מאד מאד צרות, ולכן אנחנו ביקשנו שכלפי רחוב הנביאים הצמצום דרך, לא יהיה צמצום דרך, כן יהיה אפשר לבחון בינוי מרחף ללא הורדה של כל אלמנט קונסטרוקטיבי, כלפיי המרחב הציבורי, זאת אומרת, כן אין לנו בעיה שמעל זה, יהיה בינוי, אבל אנחנו לא רוצים שבשום צורה זה יגע בשטחים הציבוריים שמצויים, היום מאושרים וגם מתפקדים ככאלה, כלפיי כיכר הדוידקה, אז גם כאן מוצא צמצום של כיכר הדוידקה, באזור הזה, לאור העובדה שהתוכנית לקחה על עצמה מטלה מאד לא פשוטה, של שילוב עם רכבת כבדה, שזה באמת אירוע מאד מורכב, אנחנו כן סבורים, וגם הטמנה של בעצם בה, בתוך המבנה של הפירים, כמו שנחום אמר, היו, היה תכנון של מיקום הפירים האלה, שזה פירים לא כל כך סימפטיים, ואנחנו בטח לא רוצים אותם במרחבים הציבוריים, שילוב של הפירים האלה בפרויקט עצמו, בבינוי ולא כלפיי המרחבים הציבוריים, אנחנו סברנו שיש לזה יתרון, ולכן הצמצום שהוצע הוא מקובל, התוכנית כן הציגה כמה אפשרויות של צמצום הכביש, ואנחנו סברנו, גם בסיור ראינו את זה, זה הרבה יותר מורכב, כרגע זה גם נושאים של הסדרי תנועה, אם יוחלט או לא יוחלט, אנחנו יודעים שרוב התנועה שמכניסה, שנכנסת לעיר, ומשרתת את כל אזורי השוק וכדומה, נסמכת על רחוב אגריפס, ממשיכה לרחוב הנביאים, זה הרבה יותר מורכב מזה, ולכן אנחנו סברנו שלא, התוכנית הזאת לא יכולה לקבוע את הסדרי התנועה כאן, אנחנו כן סבורים שנספח התנועה צריך להציג את האופציות כאופציות אפשריות, ככל שיצומצמו נתיבי הנסיעה, הכיכר תגדל, אבל כרגע אנחנו מבקשים להשאיר את המצב כפי שהוא, אנחנו כן מבקשים לקבוע שכל המיקום של האנדרטה, של הדוידקה, וכל הפיתוח של הכיכר, יעשה בתיאום עם אדריכל העיר בשלב התכנון המפורט להיתר, אנחנו גם מבקשים, לאור השילוב המאד מורכב של תשתיות והמגרש השכיר, אנחנו מבקשים כתנאי להפקדה את כל הנדרש מול רכבת ישראל, והדיוור הממשלתי וכמובן להטמיע הנחיות במסמכי התוכנית, וגם עם צוות אב לתחבורה, התוכנית, היה פה דיון, די ארוך, לגביי המשמעויות השמאיות של הפינוי הזה, אז מדובר באמת על תוכנית של פינוי בינוי ולא על תוכנית של מדיניות רק"ל, ולכן אנחנו כן מבקשים שיבחן התקן השמאי והיקפי הבנייה יוצעו בהתאם לבדיקה השמאית. בתחום המגרש, כפי שהוצג, יש זיקת הנאה שמשרתת, שנכנסת, בעצם עוברת בלב המרכז, מתחברת למתחם בנין, אנחנו מבקשים שלצידה יהיו דופן של חזית מסחרית עם פונקציות ציבוריות, והוראה זו תקבע כהוראה מחייבת, וגם, וגם אנחנו מבקשים שתנאי להפקדה יהיה התיאום והחיבור של כל המתחם פה עם מתחם בנין, זה דיוקים של מפלסים, ודברים שצריכים להיעשות. או-קיי, קבענו כמובן חובה לנטיעת עצים בוגרים בשטחים שפנויים לבינוי, זה מופיע בהמלצה, ואנחנו גם מבקשים תיאום עם חברת חשמל, לגביי פתרונות ... , כמובן שהם יהיו בתחום המגרש השכיר בתת הקרקע. מבחינת צרכי ציבור, אז גם כאן, אנחנו מבינים שההטמנה של, השילוב של התחנת רכבת הכבדה, היא דרמטית, ויש בה צורך, והיא צורך ציבורי לא מבוטל, ולכן אנחנו כן סבורים שצריך לצמצם את הדרישה לצרכי ציבור, שניתנה מחוות הדעת, וכן אנחנו סבורים שההפרשה לצרכי ציבור תהיה בהיקף של 1,000 מטר למשרדים עירוניים, 800 מטר לשימושי חינוך, גני ילדים, מעונות, לפי הגדלים הנהוגים, ו-400 מטר רבוע עבור שטח לבית כנסת, כל השימושים כמובן יהיו במקום מיטבי, בנגישות נפרדת, וכל הדברים האלה יותאמו בשלב היתר הבנייה עם, עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה, כפי שמפורט בהמלצה. מבחינת תנועה וחנייה, אנחנו סבורים, לאור העובדה שאנחנו יושבים על האב, האב תחבורתי מצד 1 ו-2 מצד 2 אנחנו מבינים שהשימוש ברכב עוד לא הופחת לגמרי, אנחנו כן מבקשים שתקן החנייה יקבע ל-1 ל-1, יחידות דיוור שקטנות מ-45 יהיו פטורות לחלוטין וגם, כל שימושי המסחר והתעסוקה כאן יהיו פטורים לחלוטין מתקן חנייה, ואנחנו כמובן מבקשים להסדיר את, בהוראות התוכנית, נכתב 10 אחוז לחניות לא מוצמדות, אנחנו מבקשים להסיר את זה, ויהיה חנייה כפי שתיארת. חנייה עבור תקן אופניים, מבחינת איכות סביבה, אז יש פה את כל הנושא של המיקום של הפתחי פליטת אוורור מאולץ, וכל פירי אוורור וכדומה, גם לרכבת הכבדה, גם לשימושים פה, גם לחניונים, אנחנו, בגלל שזה אירוע מאד מאד מורכב, המחלקה לאיכות הסביבה ביקשה, שכבר בשלב הפקדת התוכנית, יהיה תוכנית לאוורור, תוכנית אוורור עקרונית, כבר בשלב הזה, על מנת לראות שבאמת כל המערכות יודעות לעבוד, לתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. יש עוד כמה הערות לגביי הנספח הסביבתי, ולמיקרו אקלים, שאנחנו מבקשים להשלים מול המחלקה, כתנאי להפקדת התוכנית. אנחנו מבקשים שהתוכנית הזאת תערך כתוכנית איחוד וחלוקה, ותתואם עם אגף נכסים ומחלקת היטלי השבחה, ולהוסיף את כל הסעיפים הרלוונטיים להבטחת הרישום של השטחים העירוניים על שם העירייה, בתיאום עם מחלקת נכסים. באופן כללי, אנחנו מבקשים לקבוע פקיעת תוקף של 7 שנים לתוכנית, יחס החלפה על כל התוכניות, הקודמות, תנאי להפקדה יהיה הטמעה של עמודי ... , זה באמת בינוי שהוא מאד מורכב, וצריך לראות אותו

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גם במודל העיר, כמובן שכל הבינוי, רחוב יפו הוא בעלייה, כל הבינוי יוצע במפלסי הרחוב, יתוכנן במפלסי הרחוב, ללא דירוג, ללא מדרגות יותר נכון. קרן אחזקה של, אנחנו מבקשים לקבוע חובה להקמה של קרן אחזקה ל- 10 שנים והשלמה של חוות דעת המחלקה לעבודה קהילתית, גם כהפקדה וגם בשלב ההיתר, זהו, אלו עיקרי הדברים, אם יש שאלות אני כאן.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
סבבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה הילה. יש לכם משהו להתייחס,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן, יש להתייחס,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
למחלקה?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו ביקשנו כמובן לפני, נעשה עוד פעם תיאום מדויק יותר לגביי רחוב יפו ורחוב הנביאים, שביקשתי לפני ההפקדה, אני אקיים מול הוועדה המקומית, האדריכל נמצא בארץ אני רוצה לקיים, לגביי גודל, לזרוק את הכל כתנאי להפקדה, זה ייקח המון זמן, אנחנו מבינים שצריך תיאום עם רכבת ישראל, יש לנו כבר אישור של תוכנית אב לתחבורה, שאנחנו נביא, אז סתם להעמיס דברים שאני עכשיו אתחיל לסיים את פתחי הפירים שיכול להשתנות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא אבל הנושא של זה, איכות אוויר, צריך להראות,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא עכשיו בשלב הזה, כי אנחנו עוד לא יודעים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אם, אם,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כמה, שנייה, אני רוצה רק לסיים, סליחה, גם רכבת ישראל עוד לא, אין לה תוכניות עבודה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו מאד מאד קשובים מה תוכנית העבודה של רכבת ישראל, וזה יכול לקחת עוד זמן, אנחנו יודעים לתאם ראשוני, והדברים האלה צריכים להיקבע לעת זמן היתר בנייה, אני בטוח שאחרי התת"ל של הרכבת יתהפכו עוד דברים, וישתנו דברים, והדברים משתנים, אנחנו לא יכולים לקרוא הפקדה להתחיל לפתור את כל הבעיות של הפרויקט, כי הדברים עוד ישתנו, לגביי גודל המטלה, אנחנו לא יכולים לשים, גם ככה אנחנו מאד מאד מאד צפופים, הבקשה של 1,800 מטר, אנחנו הצענו 900 או 1,000 מטר, אני רוצה להגיד עוד פעם, הרכבת ישראל, היא לא רק השטח, היא לוקחת לי שטחי מסחר, ולוקחת לי ביצוע זמן עבודה, היא שנתיים - 3 מעכב אותי, מסבך לי את הפרויקט, זה, העלות עצמה היא מאד מאד גדולה, אנחנו מבקשים למתן את המטלה, אלא אם כן הכל בשבילנו זה עוד תוספת, אנחנו כרגע התייחסנו למטלה של 900 מטר, אם המטלה עולה פי 3, כמובן השטחים יעלו, ואנחנו חושבים שצריך להסתפק במה שיש היום, וכל השאר בסדר, אנחנו מבינים שצריך לתאם, וצריך לדייק את הדברים, אני שוב מציין, אנחנו רוצים לפני הפקדה לבוא עוד פעם מול המחלקה, מול הילה, עם האדריכל, נסיים בדיוק את הקולנדה, כן קולנדה, לא, רוחב הכביש, הכל שיתואם מול הוועדה, נבוא כבר עם המסמכים המתוקנים, שיתואם עם הוועדה המקומית.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הזכרת את המסמך הסביבתי,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו נשמח,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אז שם,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
המסמך הסביבתי קיים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
שנייה, רגע, אבל אמרת הצללות ורוחות ועצים, אבל מה לגביי הזיהום אוויר, זאת אומרת,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
גם זה יש לנו, הכל נמצא לנו,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא, אבל זה המחלקה ראתה ואת זה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
הכל ראתה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
ועדיין זה לא,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
עדיין היא רוצה תכנון פרטני, בדיוק איך הרכבת תעבוד, ואנחנו לא יודעים לעשות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
ומה לגביי החניונים? החניונים הם שלכם?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
החניונים הם שלנו,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אז זה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
והם פטורים דרך, רוב החניון הוא בבנין, ויש אצלנו, וכל האוורור שלו דרך המגדלים, ובשטחים,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
שלנו.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

זה כן אישרו המחלקה?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

המחלקה של תושייה אישרו לנו את,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

לא תושייה, המחלקה לאיכות הסביבה.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

חוץ, שלחנו להם, קיבלנו התייחסות לפנייה במסמכי התב"ע, את, את הדברים, אנחנו גם מבקשים בכללי, לעבור לתב"עות בגלל, אני רוצה לדבר דקה כי זה לא תב"ע 1 שאנחנו הגשנו, אני חושב שזה פרויקט הכי מורכב במדינת ישראל, פרויקט הפרטי הכי מורכב במדינת ישראל, מי, זה לא רק, אני רוצה להסביר, זה לא רק הכניסה של הרכבת, זה להוריד מגדלים, איך הם משתלבים, והממ"דים, הכל הוא מאד מאד, אין סופי, אני יכול להגיד שיש לנו, How, how long is it? Two years?, אנחנו שנתיים, רק כל היום עם, איאן אני חושב היה 400 גרסאות, רק לתאם את הדברים, איך לאפשר את ההליכיות של המעבר של הרכבת, שיהיה מספיק, כל דבר, כל תזוזה יש לה השפעה מאד מאד גדולה על הפרויקט, וכל דבר הוא כמו פאזל מורכב, ולוקח המון זמן, ויהיה לו עוד שינויים, אנחנו מבקשים שלאפשר לנו גמישות לתב"ע, ואפשרות לתאם לקראת היתר, מתן היתר בנייה, דברים שלא נחוצים עכשיו לתאם, כי הדברים יתהפכו פה. אני שוב, לא רואה, לי לא היה פרויקט, ואני לא מכיר פרויקט כל כך מסובך ואינטנסיבי, גם אם לא היה רכבת, זה כמעט פרויקט הכי, אני רק מדבר על שטח התארגנות, איך לעבוד שמה, איך להביא, כל המסחר להוציא ולהכניס, איך למצוא להם חלופות, איך את כל הדיירים במרכז העיר, אני צריך, עכשיו, אני לא, אני לא מתלונן, אני חושב שזה יפה, וזה יכול להיות דבר מדהים, ואני שמח לאתגר הזה, והוספנו גם את האתגר של הרכבת, שאני גם שמח על לדבר הזה, לעשות, אבל מצד 2 גם צריך לזכור, שזה פרויקט מסובך, צריך לאפשר גמישות במקום הזה, אם רוצים שהפרויקט הזה תצא לפועל, וגם מתן תוקף לתב"ע ל- 7 שנים הוא מעט, אנחנו יכולים גם, מניסיונו, יכולים להתקע המון זמן, אנחנו תלויים בהרבה גורמים, ואנחנו, יהיה גורמים בתושייה, ונהיה תלויים ברכבת ישראל,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

אבל, רגע, המוסדות היתנו את זה שאתם תהיו צמודים לרכבת, או,

(מדברים ביחד)

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

אנחנו יש לנו אישור,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

שאתם החלטתם?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

רכבת ישראל כבר, עקרוני.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

לא, אבל, אי אפשר להפריד? זאת אומרת את התכנון של התת"ל,

מר יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין בפרויקט ברחוב הדוידקה :

אני אסביר רגע,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

ואת הפרויקט שלכם?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דובר :

הפיר של הרכבת נדרש מאיתנו,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
נפרד, אבל למשל כל הנושא של האוורור,

(מדברים ביחד)

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא, לצערי,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הוא אומר שהם תלויים.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
יש, יש 2 חלופות לעירייה, אם זה לא קורה בפרויקט הדוידקה, לצערי זה הולך לקרות במרחב הציבורי, יכול להיות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
במרחב הציבורי מבנה כזה של,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
של אוורור,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
צריך פה להחליט,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לצערי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
זה מה שיקרה, אין ברירה.

דובר :

אי אפשר לדרוש ממך שיהיה פתרון זמני? שנגיד אתה לא הספקת, והם עשו את הדבר ... ,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו שמענו מה ששי אומר, אנחנו גם הצענו את זה, זה חלק מתיאום מול רכבת ישראל, שאנחנו הצענו להם כאלה דברים, אני אשמח מאד שהלשכה תעזור לי לעשות את התיאומים האלה,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כי זה דבר, זה נושא,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אבל יש פה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
שאלה ציבורית.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כן,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
יש פה בניין קיים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
וזיהום אוויר זה לא משהו שאפשר לדחות להיתר בנייה בגלל שמיקום פירים, וכל מיני דברים כאלה, היתר בנייה זה כבר מאוחר מדי.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא, לא, לא, ממש לא, כי מיקום הפירים שלנו, פטורים, אנחנו לא יוצאים למרחב הציבורי, הכל מדובר בפירים של הרכבת ישראל,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
נכון.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
שאנחנו יודעים לתאם עקרוני, מול רכבת ישראל שזה הליך מאוד ארוך, איפה יהיה ומה יהיה לעשות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל אם אתם,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
היא ברור יוצאת בתוך המגדלים שלנו, הפיר לא יוצא,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל אם אתם, מגדלים שלכם יהיו גמורים, אז מה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא, לא אנחנו נתאם,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
איך הרכבת פתאום תוציא,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אבל אנחנו לא נסיים, אנחנו נתאם עד מתן תוקף התב"ע, אני מניח שיהיה לנו תיאום סופי עם הרכבת, אבל להגיד לי עכשיו, שאנחנו הולכים להתעכב, לעשות את התיאום הפרטני מול הרכבת, זה, זה לא יקרה, אנחנו יודעים להגיד מראש, שאנחנו יודעים להתחייב שהפירים לא יצאו במרחב הציבורי, אלא יעברו דרך, אני רוצה להסביר שוב, אנחנו צריכים לקחת 70 מטר, לעלות אותם למעלה, דרך הבניינים.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זאת השאלה אבל, זה יוצא איך? בארובות? איך?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
דרך,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
יש לנו פרויקטים שאנחנו שוברים את הראש על זה.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא, לא, אנחנו פתרנו את זה, אני, if you, can you show where the ventilation is going to go, if you, wanna, אנחנו יש לנו פתרונות עקרוניים, שאנחנו יודעים לפתור, שאמור, (מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני לא, כרגע לא נכנסת לזה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
פתרונות שהם,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל, אבל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מקובלים?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
מקובלים, אנחנו,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מקובל אבל,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא קראו את המכתב,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אתה רואה שהמחלקה,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
רכבת ישראל, שנייה, רכבת ישראל,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
צריך את האישור של המחלקה.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כותבת לנו שהתכנון הוא מאושר, עקרוני, והפליטות והכניסות של האוויר, מתואם, עכשיו,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל מה זה מתואם, עם המחלקה לאיכות סביבה? עם,

(מדברים ביחד)

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
לא, מתואם מול רכבת, השוב,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
רכבת ישראל זה לא,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
הפירים של רכבת ישראל הם אוויר חם, הם לא,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
השאלה אם זה עכשיו,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
עושים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או בהיתר הבנייה?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
כן, can you show where the ventilation goes?

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני, אני לא יודעת להגיד,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תמיד אנחנו, תמיד מאשרים את המיקום, פתחי אוורור, כל חניון,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל עובדה שהמחלקה לא, היא אומרת שהיא ... ,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
היא לא יודעת לקרוא.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא, אבל זה גם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב נדבר על זה.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
בסדר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו נשמח גם לתת התייחסות, מוכן לתאם עם המחלקה, אבל אין, קשה מאד לתאם בשלב הזה, אנחנו רק יודעים להראות עקרונות שהיא לא יוצאת במרחב הציבורי, אלא בבניינים הגבוהים שלנו. בכל מקרה, הפתרון של האוורור תעבור דרך המבנים, או אם זה 5 קומות, או 6 קומות, 10 קומות גובה, לא משנה, היא לא תהיה במרחב הציבורי.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
גם המבנים עצמם, יש לנו ארובה מסוג, בתוכנית אחרת, אז המבנים עצמם, אם אתה פולט, אז לצורך העניין קומות שקרובות לפליטה, אסור שהם יהיו,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו רוצים לציין,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מגורים, אסור שהם שיהיו מלונאות,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
הפליטה של הרכבת היא לא מזהמת, היא רק לא נעימה.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מה בגלל שזה חשמלי?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
היא, לא, לא, היא, לא, נכון היא לא מזהמת בכלל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
... בכל מקרה.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
נכון, זה רק וואקום שצריך להוציא אוויר, היא, היא קורת, היא לא מזהמת, אין בעיות זיהום בכלל כלל
וכלל, אני אתן לנועם להסביר, בבקשה.

מר נועם בן דוד - בעלים של חברת בניין הארץ, מגיש התוכנית ברחוב הדוידקה :
הרכבת נעה בתוך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
קח מיקרופון אלייך. נועם בן דוד?

(מדברים ביחד)

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
נועם בן דוד,

מר נועם בן דוד - בעלים של חברת בניין הארץ, מגיש התוכנית ברחוב הדוידקה :
נועם בן דוד, שלום.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
בעלים של חברת בניין הארץ, הוא הרים את הבניין בכ"ח, וכולם מדברים, אבל זה חברה שלו שעשתה,
שהרימה את הבניין,

מר נועם בן דוד - בעלים של חברת בניין הארץ, מגיש התוכנית ברחוב הדוידקה :
בעץ חיים.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
בעץ חיים, את, את גן הילדים, אז החברה שלו ביצעה את זה, הם מתמחים בעבודות כאלה. אז קודם כל
תודה.

מר נועם בן דוד - בעלים של חברת בניין הארץ, מגיש התוכנית ברחוב הדוידקה :
שלום, כן, שלום וברכה, תודה רבה. לגבי הרכבת, הרכבת היא חשמלית, אין לה באמת זיהום, הבעיה היא
שהיא נעה בתוך צינור, ולמעשה יוצרת וואקום כשהיא מתרחקת, והיא יוצרת דחיסה כשהיא מגיעה, צריך

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לשחרר את האוויר הזה כדי שהרכבת תוכל לנוע, בכל מקרה צריך לשחרר את האוויר הזה, זה בערך פיר של 70 מטר מרובע, השאלה אם משחררים אותו במרחב הציבורי, ואז בעצם צריך להרים אותו, במרחב הציבורי, בצורה שהיא בעצם, כולנו מבינים שהיא לא רצויה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

איזה גובה צריך להרים אותו?

מר נועם בן דוד - בעלים של חברת בניין הארץ, מגיש התוכנית ברחוב הדוידקה :

אז פה השאלה, אבל וודאי יותר מ-2 קומות, במרחב הציבורי, וזה, זה פתרון לא טוב, לכן צריך לשלב אותו בתוך המבנה, איך משלבים אותו בתוך המבנה, אנחנו, אנחנו מציעים משהו כבר, הרכבת ראתה את מה שאנחנו מציעים, הם אישרו את זה עקרונית אבל, באמת יכולים להיות שינויים מסוימים אצלם, איפה במדויק יהיה הפיר, אבל בוודאי, הפיר יהיה בתוך המבנים שלנו.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

ולגבי החניונים, מה אתה אומר, יש פטור?

מר נועם בן דוד - בעלים של חברת בניין הארץ, מגיש התוכנית ברחוב הדוידקה :

החניונים פטורים כמו, כן, החניונים פטורים כמו כל חניון רגיל, עולה למעלה, עם, עם המערכת להשבת עשן, מערכת הכנסת אוויר צח, הכל כמו שתואר, כמו שבכל פרויקט רגיל עושים. האתגר פה של הרכבת הוא אתגר משום שה-70 מטר מרובע, זה משהו שאין בשום מקום, אין פיר בגודל של 70 מטר מרובע לאורור, זה משהו שהוא מאד מאד ייחודי לפרויקט.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

טוב. בסדר, עוד נקודות? שי, אנחנו צריכים עוד משהו להשלמה? או-קיי, אז תודה רבה.

מר סרגד מהדב - בעל דירה ברחוב יפו 72, נציג הדיירים בפרויקט ברחוב הדוידקה :

אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

כן?

מר סרגד מהדב - בעל דירה ברחוב יפו 72, נציג הדיירים בפרויקט ברחוב הדוידקה :

אם אפשר ... , אני סרגד מהדב, אני נציג הדיירים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

את השם? לא שמעתי.

מר סרגד מהדב - בעל דירה ברחוב יפו 72, נציג הדיירים בפרויקט ברחוב הדוידקה :

סרגד מהדב, אני נציג הדיירים בבניין, כבר הרבה שנים וועד בית שם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אתה גר שם?

מר סרגד מהדב - בעל דירה ברחוב יפו 72, נציג הדיירים בפרויקט ברחוב הדוידקה :

אני גר שמה, ואנחנו הדיירים בעצם מחכים כבר הרבה שנים לפרויקט הזה, ולקח לנו הרבה זמן עד שהצלחנו, גם לשכנע את היזם, פה נחום רוזנברגר, שיוכל לבוא ולבצע לנו את הדבר הזה, אנחנו מחכים לחידוש הזה, ולכן אנחנו בעצם מבקשים מהוועדה, מה שאפשר כדי לעשות את התהליכים במקביל, ולבטל את התנאים להפקדה, כדי שנוכל באמת סוף סוף לראות התקדמות עם הפרויקט הזה אחרי כל כך הרבה שנים.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :

תודה רבה, ותודה רבה לוועדה, ותודה לפרי על השאלות הטובות,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה לכם.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
תודה רבה לכולם.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו,

דובר :
תודה רבה.

דובר 2 :
או-קיי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ברק נעשה הפסקה.



"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אנחנו. טוב. כל באי הזום, כל באי האולם, כל מי שבזום בבקשה לכתוב שם מלא, תחת השם, אני רואה פה משהו שנקרא A, לא ברור לי מה זה A. ברק התחלנו הקלטה? אנחנו מוקלטים ברק?

מר ברק מתנה :

כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

מצוין, אנחנו בדיון בתוכנית מספר 1048420,

דובר :

תודה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

התחדשות עירונית ברחוב גואטמלה, 15 על 25, אנחנו באיחור של קרוב לשעה, אנחנו מתנצלים, ולכן אנחנו צריכים שכל 1 יישא את דבריו בתמצית ככל האפשר, החומרים כמובן הוגשו לנו בכתב, מי שהגיש את התנגדות, והם לפנינו, חברי הוועדה, שקמה סייג, טל פרי, דן קינן, יצחק רביץ, אנחנו נשמע, קודם כל את המתנגדים לפי הרשימה שמופיעה לפניי, ואחרי זה את הוועדה המקומית, את ההמלצה, את ההמלצה, ואת תשובות מגישי התוכנית, ולמתנגדים שמורה זכות להתייחסות, לדברים שנשמעו, אז בבקשה בואו נתחיל.

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

הייתה פה מישהי שהיא ביקשה לדבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

הייתה פה גברת שביקשה לדבר 1, אני לא יודע אם היא פה עדיין,

דוברת :

היא כבר הלכה כי היא הייתה חייבת, היא,

דובר :

כן.

דוברת :

כנראה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

טוב, בסדר, מה שמה היה?

דוברת :

ז'רמיין, ז'רמיין מה השם ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

ז'רמיין, טוב.

דוברת 2 :

ז'רמיין עמר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

רונה גרוסמן?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דובר :
היא נמצאת בזום.

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
איתן גרוסמן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
איתן גרוסמן? תתקרב בבקשה למיקרופון, תדבר חזק שישמעו אותך להקלטה, איפה אתה גר, איך אתה קשור לתוכנית, ואיך אתה נפגע ממנה, בבקשה.

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
אני גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה, אני תושב קריית יובל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בתחום התוכנית?

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
כן, כן, בניין 17, אני תושב קריית יובל 20 שנה, הילדים שלי נולדו שם, וגדלו שם, והתחנכו שם בבתי ספר, זו שכונה שאני בוחר לגור בה בגלל הגיוון שלה, וגם בגלל האופי שמערב עירונית ופסטורליות, אני נפגע קודם כל כבן אדם פרטי, אבל גם קהילתית, כבר עכשיו אפשר לראות מה קורה עם הבניינים שמתנשאים ל- 25 - 30 קומות, זה חוסם את השמיים, זאת אומרת זה חוסם את כל הנוף, התוכניות האלה משמידים, התוכניות האלה משמידות,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אתה בתוך תחום התוכנית?

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
כן, כן, בניין 17, הבניין, התוכנית זה מ- 15 עד 21, נכון? 17,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
עד 23.

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
23, כן, או-קיי, התשתיות של קריית יובל הם לא במצב מספיק טוב כדי להכיל את הכל התשובים החדשים, כל הדירות החדשות, מצב של הביוב, של החשמל והכבישים והכל הוא לא מספיק טוב, אני לא ראיית בתוכנית איזה שהיא התייחסות לזה, כמו כן זה ישתלט על כל השטחים הירוקים, והמעברים הנלווים שיש בשכונה, מאד יפגע בהליכות בשכונה.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מה יפגע בהליכות?

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
בעצם כל המגדלים, אני אסביר, זה הולך להיות תכנון מטורף, במקום שהולך להיות נגיד עצים ושבילים, וכל מינימום דברים נחמדים, שאפשר באמת לשנות אותם ולטפח אותם, אז זה הולך להיות כל, מתוכנן יתר על המידה, אין שום שטחים ירוקים שם, בתכנון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בתוכנית?

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
כן, כן, זאת אומרת איפה שיש עכשיו בניינים, בני אדם, טבע, כן? זה דבר 1, זאת אומרת יש אוויר, יש ציפורים, יש חיות, זה שכונה מאד נחמדה, דבר 2, לגור במגדלים, זה לא משהו שכולם רוצים. בנוסף, אני

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

באופן אישי נפגע, אני שיפצתי דירה, ב- 300 אלף שקל, לא אקבל את התמורה הזאת, לא תהיה לי דירה עם יציאה לגינה בשימוש, כמו שיש לי עכשיו, זה ברמה האישית, אבל אני חושב שזה גם מאד יפגע בכל מיני ערכים קהילתיים, כן? זאת אומרת שכונה שכרגע היא מעורבת מאד, בבניין שלנו יש תושבים מכל המגזרים, שכולם חיים בשלום, זה צורת חיים שלא תיתכן במגדל גדול, ואני לא מעוניין בה גם, ויש גם הרבה שאלות אחרות שצריך לתת עליהם את הדין, למשל, המצב של הדירות להשכרה בירושלים, הוא לא מאפשר פתאום לפנות מאות משפחות, ושכל 1 ימצא זה, הסכום שיוצק לנו, לתקופה הזו, היא בעצם לא מספיקה, הוא לא מספיק, כדי לקבל דיור ראוי, יש הרבה מאד דברים, אני כתבתי את הכל בהתנגדות, זה הכל מופיע שם, אבל אני חושב שיש גם מניעים כלכליים, קהילתיים, שכונתיים, וגם אישיים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז אתה סבור שצריך את התוכנית לדחות?

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
אני, אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא לקדם אותה?

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
אני, אני חושב שלא צריך לקדם תוכניות מהסוג הזה בקריית יובל, בוודאי בלי שיש, באמת, איזה הסתכלות על הערכים העירוניים, הקהילתיים והשכונתיים, של הדבר הזה, הרי יש תוכניות לקריית יובל, למה לא מקיימים אותם?

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
רגע זה פינוי,

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
פינוי בינוי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה יכול להסביר למה אתה מתכוון?

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
את הפינוי בינוי?

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
כן, למה נגיד בקריית יובל ובמקומות אחרים בונים נגיד 8 קומות, משהו אנושי לגמרי, 10 קומות, כאן רוצים מפלצות, שכונה של מפלצות, של 25 - 30 קומות, למה? כי אנחנו עניים,

דוברת :
מעל 30.

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
כי היכולת של תושבי קריית יובל, להתנגד, לקרוא את הדברים האלה, ולהתנגד היא פחותה, הרי לא היו עושים דבר כזה לא בקריית יובל ולא ברמת שרת ולא בשום מקום אחר, אז כן, אני הייתי דוחה את זה, ואם לא, אז מאד מאד לשנות את התוכנית, שזה יהיה משהו הרבה יותר אנושי. אגב, אני גם רוצה להגיד שאני מתנגד לזה שיהיו בתי כנסת בתוך הבניינים, אין לזה צורה, זה מכניס אוכלוסייה זרה, שהיא לא קשורה לבניינים, יהיו שם אירועים בסופי שבוע, זה יטריף לנו את החיים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ציננת שהיום השכונה היא מעורבת, או האזור מעורב,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל אין שם היום דתיים שמתפללים,

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
יש לנו חיים נהדרים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
במקום או?

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
בין חילונים ודתיים, לפחות בבניינים שלנו, מה שאני יודע, השכנים הכי קרובים אליי הם חרדים, אנחנו חילונים, אנחנו כמו אחים, החיים המשותפים בקריית יובל הם טובים, בניגוד למה שאומרים אנשים שלא גרים בשכונה, ורוצים לנפח את זה למשהוא לא טוב, יחד עם זה, אני בעצמי עזבתי את רחוב זנגוויל לפני כמה שנים, כשהרחוב נהיה חרדי לחלוטין, וכבר לי לא היה מקום. יש לי מקום בשכונה המעורבת, לכולם יש, אין לי מקום ברחוב דתי ... פשוט עובדה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תזכיר לי רגע, מה השם שלך עוד פעם? גרוסמן?

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
איתן גרוסמן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
איתן.

מר איתן גרוסמן - מתנגד לתוכנית, גר בבניין 17 ברחוב גואטמלה :
כן. אשתי חתומה על התנגדות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה לך. רינת דוויק סיקסס?

דוברת :
היא בזום אני חושבת.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בזום? רינת את איתנו?

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
כן, אני אתכם, רק שנייה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
כן. רק שנייה אני אפעיל את הוידאו, רק רגע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את צריכה לעשות שיתוף מסך,

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו לא רואים.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
כן. טוב תראה, אני מתנגדת, קודם כל כי, התוכנית הזאת כמו ... פשוט כמו שאמר קודמי, המתנגד הקודם, פשוט מחסלת את השטחים הירוקים, בשכונה, פשוט מה שנוצר פה זה מגדלים מנוכרים ומחסני דירות, לכל דבר, בלי שום עצים בוגרים, אני פשוט כדי להמשיך לכם את העניין, אני אציין את הנתון המדויק, יש 94 עצים בוגרים בשטח, ומתוכם רק 3 ישמרו בשטח, 5 יועתקו, ו-88, 86 סליחה, עצים ותיקים, גדולים, אקליפטוסים, אורנים, ברושים, פשוט יעקרו מהמקום, זה פשוט עוול, העצים האלה נותנים לנו צל, נותנים לנו חמצן, יוצרים נוף, איכות סביבה, איכות חיים, פשוט אי אפשר בלעדיהם, ובעיקר בעידן הנוכחי של משבר אקלים, אני יכולה להגיד לכם שבשנים האחרונות, 10 שנים האחרונות, אנחנו מצאנו, בהערכה גסה, שנכרתו בשכונה 510 עצים, לכל מיני פרויקטים, מהרכבת הקלה, פינוי בינוי, תמ"א, כבישים וכולי, פשוט זה בלתי אפשרי, זה ממש עוול סביבתי, עוול כלפי הסביבה, כלפינו התושבים ובכלל, עכשיו חוץ מזה, יש פה מכפלה של דירות, מ-86, 86 דירות,

דובר :
180.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
סליחה, 180 דירות, יהיו 612 דירות, זאת אומרת מכפלה של 3.4, גם ככה יש, מתוכננים באזור הזה, ממש, רחוב הציונות, רחוב בוליביה, הרבה מאד פרויקטים, שמכפילים את האוכלוסייה פי 4, אנחנו פשוט לא יודעים איך כל האוכלוסייה תוכל לחיות שמה, בכבישים הצרים, וכולי, זה פשוט בלתי אפשרי יהיה לנו, כל התשתיות יקרסו, גם משטר הרוחות, פשוט ישתנה לגמרי, אנחנו יודעים שגם ברחוב אורוגואי מספר 1, שעוברים בקיץ, יש רוח חזקה, אז כל שכן ליד מגדלים שהגובה שלהם יהיה 28 קומות, 34, 34 קומות, זה פשוט יהיה בלתי אפשרי לעבור שם, אנחנו לא יכולים, פשוט לא נוכל לחיות, אנחנו אומרים לכם בכנות שאנחנו, אנשים משכילים, אנשים יצרניים, פשוט חושבים, באמת, ברצינות לעזוב את העיר בגלל זה, אתם רוצים למשוך לעיר, אוכלוסייה יצרנית, משכילה, ובכן האוכלוסייה הזאת פשוט בורחת, בגלל הפגיעה הקשה באיכות החיים שלה, פה. עכשיו אני אנסה גם לשתף פה 2 קבצים, של תכנית הצל בשכונה שלנו, לעומת שכונה אחרת, הנה רק שנייה אני אנסה לעשות את זה רק רגע.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רינת את לא ציינת אם את מתגוררת בתחום התוכנית, אני לא זוכר.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
אני גרה ברחוב גואטמלה, קרוב מאד לשטח, לשטח של התוכנית, תחילת רחוב גואטמלה, שזה מרחק של פשוט מטרים בלבד.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
כן. טוב אני אנסה רגע לשתף את,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הכפתור, הכפתור הירוק, למטה, באמצע המסך.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
סליחה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הכפתור הירוק,

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
כן, רק שנייה אני אנסה, רק רגע, עוד רגע. הנה פה, רק רגע, פה אנחנו רואים, רגע זאת תכסית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו עוד לא רואים. אנחנו לא רואים,

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
כן, שנייה 1, רק רגע, אני אנסה, הנה פה, זה, שנייה, זה האזור של, שנייה של בית הכרם נדמה לי, שבו יש תכסית של 25 אחוזים, של צל, ולעומת זאת, הנה אתם יכולים לראות את כל האזור הירוק הזה, עכשיו לעומת זאת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, רינת, אנחנו לא רואים, את לא עשית שיתוף.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
אתם לא רואים?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
שנייה רק רגע, סליחה, אני שכחתי ללחוץ כאן על זה, רק רגע, רק רגע, סליחה. שנייה 1, לא רק רגע עוד לא, אני, לא מצליחה, טוב אני אנסה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את רוצה שנחזור אלייך?

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
אני אנסה אולי יותר מאוחר לעשות את זה, אבל פשוט אני רק יכולה להגיד לכם שתכסית הצל בשכונה שלנו, היא פחות מ- 15 אחוזים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
היום.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
בעוד שבבית הכרם היא 25 אחוזים. ומה שקורה, גם הכבשת הרש הזאת, של 15 אחוזים, הולכת ומתדלדלת, בגלל התוכניות ההרסניות האלה, זה בלתי אפשרי, כן. זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב. נציין שהמבנים גבוהים עושים גם צל. לא יודע, לא יודע אם את חושבת שזה צל טוב, אבל.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
האמת שזה מאד ציני להגיד את זה, כן?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, אני לא אומר את זה בציניות, אני אומר את זה באמת.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

כן, נותנים צל בהחלט, גם בהחלט נותנים המון חמצן, אתה צודק, כן. לא ראיתי שלמשל בבית הכרם בונים ככה. בניינים כמו, כל כך גבוהים כמו שאמר באמת המתנגד הקודם. משום מה בשכונה הזאת זה קל לעשות את זה, כי האוכלוסייה פה אולי מבוגרת, אולי חלקה באמת קצת מתקשה לממן את המאבקים האלה וכולי. בבית הכרם למשל אף אחד לא היה מעז לעשות דבר כזה, לא יודעת למה, למה הם פוגעים ככה, פגיעה כל כך אנושה באיכות החיים והסביבה שלנו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רינת, אני רק אציין, באמת, שווה להסתכל ב-GIS של העירייה, יש לא מעט פרויקטים, גם בית הכרם, שדרות הרצל ומערבה, שגם כוללים הרבה בנייה גבוהה, אבל אנחנו שומעים את הקולות, אז אנחנו, תנסי להתארגן עם, עם השיתוף מסך,

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
סולנגי? סולנגי פינגרהרט?

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
כן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
פינגרהוט?

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
סולנגי פינגרהוט זאת אמא שלי, אני, אני אדבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שם, חד פעמי.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
אני אלי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אלי.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
אני גר ברחוב גואטמלה 15,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
10 שנים, אני אפרק, אפרק את זה ל-2 חלקים, 1 אני אדבר באופן כללי על ההתנהלות ואחר כך על למה אני מתנגד באופן אישי בשם אמא שלי. קודם כל ההתנגדות, אני לא יודע מי חווה את הדורסנות של, של התהליך הזה, אבל זה באמת לא נעים, מגיעים אלייך, ביום בהיר 1, ומספרים סיפורים לכל מיני אנשים, מחתימים אותם, בלי להסביר להם, ויאללה קדימה, ומגיעים לשם, שאנשים חתמו, כבר לא מבטלים את

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

החתימה שלהם, ונשארים כמה אנשים שמנסים להבין מה עושים להם, ומבינים שזה לא טוב להם. אני אחזור על דברים שכבר נכתבו ונאמרו, מינוי הנציבות לא היה תקין, אני למשל לא יכולתי להיות עם אמא שלי, היינו בחול באותו רגע, לא ניסו לעשות תיקון של התהליך הזה, עד היום. ביקשנו מלא פעמים לראות את התהליך, פרוטוקולים וזה, שום דבר לא הגיע אלינו, ניסיתי, נברתי לקראת הישיבה הזאת בפרוטוקולים, מצאתי פרוטוקול 1 שפתאום באמצע, ההקלטה הופסקה, אין לי מושג מה נאמר שם, בישיבה מספר 2021, זה היה בעירייה, וועדת משנה להתחדשות עירונית, ב- 26.12.22, פתאום ההקלטה הופסקה, אי אפשר לדעת מה היה שם, עכשיו נאמרו דברים לפני, נאמרו דברים אחרים, אבל באמצע זה הופסק, לא יודע, אני מציע לבדוק את זה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה אנחנו.

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
זה אתה שם.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
אז תבדקו מה קרה, כי אני כציבור, כאזרח, רציתי לראות מה היה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש גם,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
אני לא יודע מה היה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש גם תמליל של,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
אין תמליל, כתוב, ההקלטה הופסקה, אז אי אפשר לדעת מה היה, אז זה לגבי התהליך באופן כללי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה שהוא ציין זה דיון שלך.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
עכשיו, שאני חושב שכדאי לבדוק את ההתנהלות, עכשיו אני אדבר בשם אמא שלי באופן אישי, אמא שלי עוד חודש בת 80, ניצולת שואה, אמא שכולה, אח שלי נהרג בצה"ל, נפל בשירות שלו, ומה שרוצים זה לזרוק אותה החוצה, פשוטו כמשמעו, הולכים להרוס את הבניין, וזהו. יש 4 סעיפים בחוק שאומרים שמגיע לה, זה וזה וזה, ותסתדרי. עכשיו היא בת 80, ועכשיו היא צריכה למצוא מקום אחר, עכשיו כשהיא עלתה לארץ, היא חיפשה שכונה נחמדה, לא בניינים גבוהים עם מעליות, שכונה נחמדה עם מרכז מסחרי, קרוב, קופת חולים קרובה, מתנ"ס קרוב, הכל, בסדר? וזה מה שהיא מצאה, ועכשיו רוצים לשנות לה את זה, היא פה 10 שנים, פתאום משנים לה, מזיזים לה את הגבינה, בלי לשאול אותה, בלי לשאול אותה, בסדר? אף אחד לא בא ושאל אותה, הסביר לה, ואמר מה, כלום, שום דבר, ולא ניסו לדבר איתי אבל, נצמדים לכל מיני דברים יבשים ולא מסתכלים על האנשים, בסוף, זה אנשים, זה לא בניינים, לא אכפת לי מהרווח, זה אנשים, והעירייה מחויבת להם, לא לקבלנים, לאנשים ולתושבים של השכונה. עכשיו יש, נכון בחוק כתוב, חלופת דיור, תשלום שווה ערך וזה, זה סעיפים עתידיים, אני לא רואה אותם, מה שאני רואה שהולכים להרוס, את הבניין הזה, את כל הפרויקט הזה, עכשיו, אתם יודעים יותר טוב ממני, כמה עוד פרויקטים יש בקריית יובל, שעושים להם פינוי בינוי. עכשיו באותו זמן, פחות או יותר אני לא מכיר את התכנון, לא חושב שיש כזה, יש מאות משפחות, מאות אנשים, אלפי אנשים, שהולכים למצוא את עצמם ברחוב, הסיכוי שימצאו את עצמם, ואמא שלי אני לא חושב שהיא צריכה לעבור לשכונה אחרת, זכותה לגור שם, יש לה את הכל שם, ואני לא רואה איך כולנו הולכים למצוא מקום מגורים, איפה שאנחנו גרים היום, בעצם אף אחד לא אומר לנו, אומרים לנו קחו 4,000 שקל בחודש, ותסתדרו. מה זה? איפה אנחנו חיים? אני גם עליתי לארץ, לא עליתי בשביל זה, ואני לא חושב שזה התייחסות, לאף אחד, לאף אחד

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מאיתנו. כתוב, ב-1 מההצגה של הפרויקט, שהפרויקט יתרום רבות לתהליך ההתחדשות העירונית של האזור וכן לשטח הציבור, אני לא, אני חושב שקודם זה צריך לתרום לאנשים, לבעלי הדירות, לא לתהליך גדול שקורה מעל הראש שלנו, זה חשוב, אבל קודם כל האנשים הם, הם הדברים החשובים, ואני לא, אני, אני לא חושב שבשביל להגיע למשהו, צריך לרווחיות שלו, היזם יפגע באנשים, זה מה שיקרה. עכשיו, אם אתם רוצים להתייחס לאנשים, אז צריך להתנגד לפרויקט, חייבים לעשות שינוי, 8 קומות, זה עוד משהו אנושי, אני יכול לספר לכם על בניינים, שמעלית 1 לא עובדת, וה-2 כן עובדת לא עובדת, איך היא עולה לקומה 14 או 15 עכשיו כשהמעלית לא עובדת? מי? מי ידאג לזה? מי ידאג לזה? וזה, זה עוד בלי לדבר על, במילא ישלמו סכומים הרבה יותר גבוהים בתחזוקה של הבניין, שזה גם אף אחד לא, מדברים כן, יתנו שנה, יתנו שנתיים - 3, ואחר כך מה? האנשים האלה לא חיים, הכסף לא, זה לא נופל להם מהעצים, קיצור, אני, לפרויקט הזה, להצעה הזאתי, אמא שלי ואני בשמה, מתנגדים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אתה ניסית לפנות ליזם? יש בדרך כלל צוות,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :

אין לו שום, אין לו שום הצעה קונקרטית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

יש יועצים חברתיים מטעם היזם, יש גם פה במורד הרחוב, מנהלת של התחדשות עירונית, זאת אומרת גוף שמטעם העירייה, שגם מסייע לדיירים.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :

אז יפה, אני, אני אגיד לך מה שאמרתי לכל מיני אנשים, בעצם מישו יצר פה איזה בעיה, עכשיו אני אהיה נחמד, אני אגיד אתגר, ועכשיו אני צריך לפתור אותו, אני צריך לפנות לזה, לפנות לזה, למצוא, למה?

דוברת :

בדיוק.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :

אני, אני לא יצרתי את הבעיה, אני בסדר. היא משלמת ארנונה, אני משלם ארנונה, אני משרת בצבא, מילואים הכל, אנחנו אזרחים למופת, ועכשיו מה?

דוברת :

אנחנו צריכים לרוץ לחפש פתרונות.

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

לא אני שואל אם פנית ליזם, או למנהלת,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :

היו לי דיבורים עם היזם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אני חושב,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :

באיזה שהוא שלב הבנתי שבעצם ממנו, מהנציג של היזם, היזם לא מדבר איתנו, יש איזה נציג, נציג פה, יש עוד מישו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

הוא?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דוברת :
כן.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
ניסו לדבר איתי, אבל אין להם פתרון, כל פעם מחזירים אותי ל-4, 4 סעיפים שיש בחוק,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
4,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
אבל זה לא פתרון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הסעיפים האלה הם לא מספקים, זאת אומרת,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
מה, מה זה נותן? זה נותן לי כסף. אני לא, לא ביקשתי כסף. אני לא בא עם דרישה של כסף,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא זה, טוב אנחנו אחריי זה נשמע את התשובות, אני מנסה,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
אתה, אני מניח שאתה מכירים את הסעיפים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
בית אבות וזה. תודה רבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה לך. קורמן פאני?

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
אני הבת של קורמן פאני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הבת של, אז בבקשה תתפסי מקום ליד המיקרופון, שישמעו אותך.

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
אני הבת של קורמן פאני, שהיא בת 88, ניצולת שואה. והגיע אלינו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה שמך המלא?

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
סופי עמר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
סופי עמר.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
גרה בגואטמלה 21, משנת 1970, כשבנו את הבניין.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה בניין מ-1970?

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
כן. עכשיו בשביל אמא שלי, אני קודם כל, רק יכולה להצטרף למה שנאמר כאן. בדיוק רואה את זה ומרגישה את זה וחייה את זה באותה צורה. בשביל אמא שלי, עכשיו זה הפרויקט הזה, זה חורבן, זה, זה לגמור אותה. זה לא, ואני מדברת בשם אמא שלי, ובשם הרבה שכנים בגילאים האלה, שבשבילם זה פשוט מוות, לא יכולים להזיז אנשים בגיל כזה, להעביר אותם דירה, אף אחד לא דיבר איתם, הם לא מבינים שום דבר, הם חיים בפחד, ואמא שלי אני מזכירה את כל האינפורמציה בכל פעם שהיא שומעת על זה היא נכנסת לכל מיני מצבים, זה דבר נוראי, זה דבר נוראי, זה דבר לא אנושי, אתם לא מתייחסים לבני אדם, אתם מתייחסים לפרויקטים, לבנות, באים כל מיני מאכערים, שיש להם כסף, שאני לא יודעת מה, מה, מה עובר להם בראש, ומה התוכניות שלהם, אבל, אבל איך קריית יובל נראית? זה כבר לא דבר אנושי, זה הופך להיות מפלצת, מפלצת אמיתית. זה מפחיד. ואני אברח משמה, ברגע שאמא שלי לא תהיה שמה, אני לא נשארת. זה לא דרך חיים, זה לא צורת חיים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
איפה את מתגוררת? גם בשכונה?

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
אני ברחוב שטרן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שטרן גם יש,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
שטרן זה פרויקט פינוי בינוי, מתחילתו ועד סופו, אבל בשטרן, אני יכולה להבין את ההיגיון, זה רחוב מכוער מאד, זה כמו פצע בעיר ירושלים, כמו שמואל הנביא וכל, כמו כל, ואז דווקא שמה אני לא מתנגדת, אבל גואטמלה הוא רחוב ממש נחמד, שאין שום הצדקה, חוץ מהרווח של כל מיני אנשים חסרי מצפון, אין שום הצדקה לבוא ולעשות שמה פרויקט של פינוי בינוי, אנשים חיים שם מצוין, נהדר, למה לחרב להם את החיים? בשביל לצופף אותם בתוך, בתוך איזה מין, לא יודעת מה, מבנים שזה לא אנושי בכלל, כי אני הולכת לבקר אנשים, אני מטפלת בקשישים, ואני הולכת לבקר אנשים שהעבירו אותם למקומות כאלה, אין להם חיים. אין להם חיים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כי הם מנותקים מהסביבה בעצם?

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
מנותקים מהסביבה, חיים בתוך סלאם, רק חושבים על המעלית והמדרגות, לא מתחשק להם כבר לצאת החוצה. שינה להם את כל החיים מהקצה אל הקצה, כל החברים, כל המשפחה, כולם, הכל מפוזר, אין לזה צורה, זה כבר לא ירושלים. מי חושב על ירושלים בכלל? עם כל הפרויקטים האלה. אתם, אתם בכלל חושבים איך זה יראה עוד כמה שנים?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר, או-קיי. תודה. אירנה פלקוביץ? פלקוביץ?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
צהריים טובים, אני אירנה פלקוביץ, אני גרה בגואטמלה 19, 1 מהבניינים שהולכים להרוס, שבתוכנית. רק משפט 1 להציג את עצמי, אני כלכלנית,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דובר :

לא שומעים.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לא שומעים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את צריכה לדבר חזק.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מה, מה צריך ללחוץ או משהו?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או שתקחי גם את המיקרופון הזה, 2 יותר טוב מ-1.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
עכשיו שומעים? שומעים?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נראה לי ששומעים.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
או-קיי. אני כלכלנית במקצוע, יש לי תואר 2 בכלכלה ומנהל עסקים, אני בן אדם רציונלי, אין לי התנגדות באופן כללי לפינוי בינוי להיפך, אני מבינה שזה 1 הפתרונות המעטים בארץ שלנו, למצוקת הדיור, אבל אני חושבת שזה לא אמור להיות על חשבון אנשים, ועל חשבון חיים של אנשים. וככה הצגתי את הדברים, אני הולכת להגיד את זה בקצרה. אני מבינה שזה לא הוועדה ה-1 שלכם, ואולי לא ה-2 וה-3, אני רואה ככה קצת, אני מאד מבקשת לרגע, לעצור, ככה לעשות סוויץ', תחשבו שזה הבית שלכם או של הילדים שלכם, ובבקשה תקשיבו ותתחשבו. כי זה החיים שלנו, זה חשוב לנו, זה הדירה היחידה שיש לנו, עם המשכנתא, ועם כל החסכוניות, אין לנו משהו אחר בחיים, ורוצים לקחת ולהרוס את זה, ושוב פעם, אני בן אדם רציונלי, ורק מטעמים שאני הולכת לפרט,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מה את מקבלת במקום?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זו שאלה מצוינת, אני גרה היום בדירת 4.5 חדרים, דירה מטופחת, דירה יפה עם,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
של כמה מטר?"

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
קרוב ל-100,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
או-קיי.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
דירה של 4.5, במקור לא, ויש מרפסת יפייפה כבר של 12 מטר, אנחנו בבניין, מבחינתי הכי שווה בקומה 3 שזה קומה 6 מלמטה, שכבר בזה אני הולכת להפסיד, כי נאמר לי שזה, אני אקבל עד קומה 6, מקסימום, זאת אומרת אם יתמזל מזלי, אני אולי אישאר באותו גובה, אני אפילו צילמתי את הנוף מהמרפסת, נוף שכולם, באמת, נוף מדהים, רואים את כל ירושלים, ואני לא הולכת לקבל את זה, אני לא רואה איך אני הולכת לקבל,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל כמה, מה את מקבלת, אני באמת רוצה להבין. מה את מקבלת במקום?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני מבחינתי מקבלת,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא מבחינתך, מה, מה היזם, מה, כאילו פרגו ..., עכשיו הורסים,

(מדברים ביחד)

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז אני מדברת,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
את הבניין ובונים,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני בדיוק מדברת,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אז מה?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
על זה, או-קיי?

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מבחינת הדירה, מה את מקבלת?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מבחינת הדירה יש תוספת שטח, שמבחינתי, מה שלוקחים ממני, הוא הרבה יותר יקר,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני הבנתי, בסדר, או-קיי.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בסדר?

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הבנתי.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
והמרפסת שאני מקבלת, כבר יש לי, הכי יפה שיכול להיות, הם לא יכולים לשפר לי את זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את בעצם לא הסכמת לפרויקט? אני מבין. בינתיים. כאילו את לא חתמת?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
רגע, אני רוצה גם לדבר על התוכנית הסביבתית, ועל כל הפרמטרים בסדר? אבל, כן זה פוגע, חד משמעית בכלכלות, בכדאיות הכלכלית שלי.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
למה זה פוגע?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זה פוגע כי אם,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
את לא מקבלת דירה חדשה שהיא יותר,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני מקבלת,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
יקרה?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
דירה חדשה, בבניין רב קומתי, שזה כבר מאבד מהערך. חוץ מהקירות החדשים, הגובה זה כבר,
(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
עכשיו אבל,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
תסכימי איתי,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הבניין הוא, הוא, הוא,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מתחזק,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הוא בניין רכבת.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
הוא בניין מצוין, בניין 19, בבקשה, אני גם צילמתי את הסלון, כאילו לא,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא את הסלון, אני מדברת מבחוץ, זה בנייני רכבת,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
הוא מתחזק היטב,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
משנות,

דוברת :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דוברת 2 :
זה לא בנייני רכבת,

דובר :
זה בניינים שנראים טוב,

דוברת :
... יש, יש לנו תמונות,

(מדברים ביחד)

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
יש פה תמונות ואתם תראו שזה,

דוברת :
זה לא בנייני רכבת,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לא בניינים שיש, יש לנו, חמותי גרה בקריית מנחם, באמת, היא חתמה במידי, ואני חושבת שזה,

דוברת :
נכון.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בניינים מזמן צריך להוריד אותם, ודווקא שם זה לא מתקדם. כשבאו אלינו עם פינוי בינוי, וגם התהליך אגב היה לגמרי לא תקין, לא שאלו אותי על נציגות, והייתה עובדה, עובדה מוגמרת על עורכי דין שאני אישית לא בחרתי, ולא התאפשר לי בכלל להשתתף בתהליך הזה, זה, זה דבר נוסף. שוב, בניינים לא ראויים להריסה מבחינתי, מבחינת דיירת, כן? לא מדברת על עמידה ברעידת אדמה וכאלה. באמת אתם תראו את התמונות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את לא מדברת. בסופו של דבר מה, מה הטענה אירנה? נתכנס.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני מביעה את כל השיקולים שלי כן?

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כן, אבל רגע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את סבורה שהתוכנית דינה להידחות?

דוברת :
כן.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני אומרת שהתוכנית, כרגע, כמו שהיא, עם בניין של 34 נדמה לי קומות, במקום 180 דירות, 187 ודירות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תוכנית ... ,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מעל 600 דירות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
התכנון הסביבתי, אני שאלתי, מה התכנון הסביבתי, אין כרגע תכנון סביבתי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה זה תכנון סביבתי?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מסתמכים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה, מה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
להרחבת כבישים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
או-קיי? התאמה של מרכזים קהילתיים, וכל הסביבה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ולא הסבירו לך את,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
תרבותית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את התכנון?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
תרבותית, פארקים, לוקחים ממני, יש לנו שטח ירוק, המון שטח ירוק, גם מקדימה וגם מאחורה, החלקות מאחורה לא הכל מטופח, אבל מה שצמוד לבניין, באמת אתם תראו ורדים, משהו משגע, אני הולכת ומתענגת על זה כשאני יוצא לי להסתובב, מה שראיתי בתוכנית, ועברתי ביסודיות ככה, בזכות הדיירים, שאני פחות בקיאה בשמאות ותכנון וכולי, יותר בעניין כלכלי, עברנו באמת בצורה יסודית, אין שטח ירוק, מה שהיה, משהו למראית עין, סליחה על הביטוי, זה איך שאני רואה את זה כמובן, ולא ככה מרגיש, משהו צר וקטן מאד, צפיפות נוראית, שחונקת ואי אפשר לגור בה, באמת. אנחנו חיים בשלום, בשלווה, 6 קומות כולל, 5 קומות ועוד קומת כניסה, מקום מרווח, מגוון של שכנים מכל המגזרים כמו שנאמר, סליחה שאני חוזרת, אבל אלה גם הטיעונים שאני רוצה לחזק, ובאים, ובאמת אני מרגישה שהורסים את החיים, שוב פעם, אני, כן אני לא בן אדם, שקשה לשינויים, אני מוכנה, אבל אני לא, אני רואה שלוקחים אותי לגיהנום,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
פשוט הורסים לי,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל צריך,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
את הבית,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
צריך ממ"ד, וצריך, צריך ממ"ד, אז מה אתם, נגיד מה אתם מציעים בתור,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אין בעיה, תציעו 8 - 9 קומות, משהו אנושי שאפשר,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זאת אומרת,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מבחינתך,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לא 34 קומות, תבטיחו,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זאת אומרת מבחינתך זה 8 - 9 קומות.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
משהו שניתן להתקיים איתו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זאת אומרת התחדשות אבל שיהיה בקנה מידה, מבחינתך, שהוא סביר.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בוא נגיד ככה, אני לא מתנגדת לפתרונות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא, זה לא עניין של להתנגד,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אבל, אבל פתרונות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
צריך לתת, זה כאילו חוק של מדינת ישראל,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
או-קיי.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
שאני חושבת שזה מאד חשוב, לאור רעידות אדמה, לאור המצב הבטחוני,

דובר :
ברור.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
צריך להוסיף ממ"ד, צריך להוסיף גם מעלית,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז יש פינוי בינוי,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני מניחה שאין לכם גם מעלית,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
יש תמ"א,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
יש, יש, יש,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זאת אומרת אתם רוצים תמ"א,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני,

דובר :
אפשר לחלק את זה ...

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
רגע סליחה, אם את שואלת אותי, את מכריחה אותי לבחור במשהו, זה לא מה שאני רוצה,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זה לא עניין של מכריחה, אני אומרת,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אם את שואלת מה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אם ... ממ"ד,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
הכי מקובל עליי,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא כי את,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מתוך המגבלות,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אומרת גם ככלכלנית, כאילו, אני,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בכף,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני שואלת אותך ככלכלנית, שיש לה איזה, איזה רציו,

(מדברים ביחד)

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז, אז,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מה, מה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בואי נתחיל מזה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
את מציעה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני חושבת,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
איזה חלופה את מציעה

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
שמבחינת כדאיות ליום, אני באמת,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני לא מדברת על היום, אני מדברת, טוב.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מבחינת כדאיות בשבילי, עוד אפשר היה ללכת על תמ"א אולי, כן.

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
תמ"א 38,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
כי אם אין ברירה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
חיזוק.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
כי אם אין,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ניסיתם לקדם תמ"א בבניין?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לא ניסינו, לא ניסינו כי אני, אני ניסיתי לקדם את מה שאני רואה, אנחנו בנינו מרפסת, השקענו,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל את צריכה ממ"ד לצורך העניין, וגם יש גם נגיד מעלית, וזה בניין משנות ה-70 או-קיי?

(מדברים ביחד)

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
אז יש, יש לנו מעליות,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה 15, מציג בשם אמו :
יש הרבה, יש הרבה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אנחנו,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה 15, מציג בשם אמו :
יישובים בדרום ארץ,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
או-קיי.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה 15, מציג בשם אמו :
שאין להם,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הבנתי.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אנחנו ניסינו לקדם מעלית,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה 15, מציג בשם אמו :
יש מקלט,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
אני גם רוצה לשאול, בבקשה.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה 15, מציג בשם אמו :
יש מקלט בבניין, זה שלא אין.

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
רגע, אני רוצה לשאול שאלה שאני שואלת את עצמי מאז ששמעתי את המושג פינוי בינוי, איך הבניינים, ה-30 וכמה קומות האלה, או 20, מה בטיחותי בזה? מה זה מגדל התאומים? מה זה ההרס של מגדל התאומים? אני רק רואה סיוטים כשאומרים לי על בניינים בגובה כזה. מה בטיחותי בזה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
אז יהיה ממ"ד, אז מה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא נקטע אבל את אירנה, אירנה באמצע הדברים שלה, אם תוכלי אבל,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
כן, אבל לא, אבל אני תוהה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

(מדברים ביחד)

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
מה בטיחותי בזה? זה סתם טענה, אין בזה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
או-קיי, אני,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
שום ביטחון,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מה, מה, מה,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
העיקר שיש ממ"ד,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
שאני רוצה להגיד,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
בתוך הזה.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
שהפתרון, צריך פתרון, אתם התכנון העירוני, אי אפשר להביא פתרון שהוא על חשבון החיים שלנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
צריך פתרון, אנחנו מבקשים שתמצאו פתרון הולם, שאנחנו נוכל לחיות איתו ושנאנחנו לא נפגעים ממנו, אנחנו נפגעים ממנו, כלכלית, נפשית, פיזית, מכל הבחינות באמת,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
ואסטטית והכל.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
באמת, הצפיפות הזאת, ואין, שוב פעם, תכנון סביבתי אין לי, הדירה שלי לא ראויה להריסה, אין שום אספקט, לא ברמה אישית ולא ברמה שכונתית, משהו שיניע אותי ללכת לקראת הפרויקט הזה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר גמור.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני רוצה רגע לשאול משהו בבקשה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מה שאת אומרת לגביי הפיתוח הסביבתי, הגינה של הוורדים וכל זה, זה חלק מהבניין היום?

דוברת :
כן.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
או שזה חלק מאיזה שהוא שצ"פ של העירייה?

דוברת :
כן ותכף תראי תמונות גם.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זה, זה חלק, זה ממש שייד לבניין,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
שייד לבניין.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
כן,

דוברת :
מה זה שפ"פ?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
שטח פרטי,

דוברת :
לא, לא, לא זה חלק מאזור מגורים, זה מוגדר אזור מגורים.

(מדברים ביחד)

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זה ממש צמוד,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זה כאילו,

דוברת :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מבואה, מבואה לבניין, בסדר הבנתי.

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שפי"פ כזה שיש בו קצת,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
קומה 3,

דוברת :
זה לא קצת זה הרבה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
... 2 ומינוס,

דוברת :
תכף תראו את זה בתמונות,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
יש קומת כניסה, היא כאילו,

דוברת :
זה ממש גדול.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
6 מ-0, מאדמה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, כן, כל ... ,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זהו, אז באמת, ורק אני חייבת להגיד שכן שלי בן 10 קרא היום את התוכנית ואמר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
עוד פעם?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אמא רק לפי ההתנגדות שלך חייבים לדחות את זה.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מי אמר את זה?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בן, בן 10 שלי. אני מבקשת באמת שתחשבו בנו, ותקשיבו לכל מה שנאמר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה לך. רינה, רונה ואיתי גרוסמן כבר היו? נכון? נעים שחרור?

דוברת :
הוא לא נמצא, הוא,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אולי בזום?

דוברת :
אולי הוא בזום.

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
כן, שלום, אני בזום, אני פשוט יש לי בעיה פה עם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שיחרור שיחרור אני רואה, כן?

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
או-קיי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני אומר אני אשמח גם לראות אותך, אבל, אם אתה יכול להדליק מצלמה, אבל זה לא,

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
סליחה אני לא שומע, שומעים אותי?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, אנחנו שומעים אותך, אבל בבקשה אדוני,

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
כן?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שמך נעים שיחרור?

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
שם שלי נעים שחרור,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
אני קצת שונה מבחינת הסוג של המתנגד, מכל מי ששמעתם עד עכשיו, ודווקא הסוג מתנגד שלי, אומר דרשני, ואולי אפילו מוכיח שבאמת יש פה בעיה מאד גדולה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
איזה סוג אתה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :

אני, הדירה הזאתי בבעלותי קודם כל, מבחינת אופי רציונלי, אני גם עורך דין גם מהנדס, תואר 2 במנהל עסקים, ועוד כל מיני תארים אחרים, אז אני מניח שאני מספיק רציונלי. הדירה היא בבעלותי, ואני מה שנחשב משקיע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

הדירה? יש דירה בבעלותך במתחם?

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :

גואטמלה 17 על 18.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

כן.

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :

אני מה שאפשר לקרוא לו משקיע. לכאורה, הייתי אמור להיות שמח עם כל התוכנית הזאת, איזה יופי, מקבל דירה חדשה, יכול להשכיר אותה במלא כסף, יהיה מעולה, ואני מתנגד. למה אני מתנגד? קודם כל, כל התהליך שנעשה פה, בא ולקח זכויות קנייניות שלי ומעביר אותם לכל מינימום יזמים, הולכים לבנות פה מגדלים של 30 פלוס קומות, שלא צריך אותם, אין הבדל בין 30 לבין 15, מבחינתי יהיה לי אותו רווח, הרווח היחיד זה הולך לזם, שירוויח עוד 20 קומות. אין לי בעיה, שיתחלק איתי ברווח הזה קודם כל, ב' כל, ה- 30 קומות האלה רק יפילו לי את הערך של הדירה, אני הולך לקבל דירה שאני רואה אותה ב- 10 שנים, אני לא יכול להשכיר אותה, אתם יודעים מה זה כוח סיטי בארצות הברית? מכירים? בתוך בניו יורק, יש אזור שכונות של מגדלים שבנו שם, מגדלים של 50 קומות, זה סלאמס, כל, תלכו, תלכו באזור תל אביב, שיש לך שכונות יוקרתיות, צפון תל אביב, לא בונים מגדלים של 30 קומות, בונים מגדלים נמוכים כדי לשמור על האכיות, עכשיו יש לנו פה, יכול להיות שבאזור של קריית יובל יש בניינים פחות טובים, גם בפרויקט הזה, יש בניין, אני חושב קוראים לו מספר 23, והוא באמת במצב פחות טוב, אולי אצלו שווה לעשות פינוי בינוי. לקחו את הסיפור של אותו בניין, שהוא במרכאות מט ליפול, אני לא מכיר, לא התעסקתי, אבל זה מה ששמעתי, ואז הם בנו סיפור שלם, בואו נעשה מגדלים יפים וגדולים, נציל את התושבים המסכנים, שהבניינים שלהם הולכים ליפול, ניתן להם ממ"ד לפי החוק, ניתן להם כל מה שצריך להגנה מרעידות אדמה, מעולה, אבל למה אתם צריכים לעשות את זה כשאתם עושקים את אותם דיירים? עזבו את כל הסיפורים, ואני, אני מכיר את הדירה הזאתי מהילדות שלי, אין על הדירות האלה, כמו שאמרו יש שמה נוף מדהים, יש שמה גינות מדהימות, הכל מרווח, תלכו תסתכלו בבניין, אני חושב שגם בהתנגדות צירפנו, יש שמה מועדון דיירים, מועדון דיירים שקורה, כל המועדוני דיירים בבניינים המנוכרים של ה- 30 קומות, יש שמה ספרייה, יש שמה פינת משחקים, כל הדברים האלה לא יהיה במגדלים, כל מה שיהיה במגדלים זה בהתחלה יבנו שם מגדלים, לדעתי חלקם, חלק גדול ילכו למשקיעים, באיזה שהוא שלב זה ייהפך לסלאם, כי מרקם שכונה כזה לא מתאים, מגדלים של 30 קומות תקועים שמה באמצע, כמו הולילנד,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :

גועל נפש.

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :

להבדיל. אי אפשר סתם לקחת, שבגלל שלזם מתחשק להרוויח קצת יותר, לאשר לו את כל המגדלים האלה, כשאני, שאני לא אדבר איך פתאום הגיעה לו כל ההגדלת זכויות האלה, זה לא מעניין אותי, איך שהגיע, בדרך כמו שצריך, אבל זה לא הגיוני, תלכו, מישוהו מכם עשה פעם סיבוב בשכונה הזאתי? מישוהו עשה סיבוב באזור שמה? אז מי שהולך לשם יבין, זה אתה יודע, זה כמו האזורים בצפון תל אביב, זה שיש שמה בניינים נמוכים, אין בזה שום רע. לא בניינים שהולכים ליפול, הם בניינים מטופחים, יש שמה גינות, יש הכל, יש בית ספר, יש מתנ"ס, כמו שהזכירו, יש הכל מסודר, הדיירים שמה לא צריכים שום דבר, רוצים לבוא ולעשות טובה לדיירים, תודה רבה, רוצים להוסיף ממ"ד, רוצים להוסיף הכל? בשמחה, אבל לא לעשוק את הדיירים, לא לקחת רווח יזמי מטורף, ולתת אותו לזם. הזם לא צריך לקבל רווח יזמי כזה, אם הוא רוצה, שיתן לכל דייר דירת 6 חדרים, פנטהאוז, לכל 1 מהמגדלים, יש 16 מגדלים, אין לי בעיה, אבל אי אפשר לבוא, ולעשוק את הדיירים, אין הבדל, אתם רוצים לבוא ולעזור, אין בעיה, תעשו סגנון

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

תמ"א, תעשו בניינים הגיוניים, תוסיפו את כל מה, שיהיה גם רווח, אף אחד לא מחפש לעשוק, לעשוק יזם, שיהיה רווח הגיוני, אי אפשר לבוא ולתת מגדלים, אולי נעשה אותם גם 60 קומות? למה 30? לא חבל? נרוויח עוד, נביא עוד אנשים, זה טוב לשכונה לא? למה דווקא 35 קומות? מי החליט על הדבר הזה? תסתכלו על השכונה, כל הבניינים נמוכים, אתם פתאום תוקעים מפלצת שם. זהו, מקווה שהסברתי, יש גם בהתנגדות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן. הסברת. תודה רבה לך,

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
... ורק שנייה, רק התחלתי עם זה שהתהליך לא היה בסדר, וזה שורש כל הבעיה פה, אני חושב, אני למשל, ואני גם מכיר כל מי שמתנגד פה, אני חושב, מעולם לא ראינו, לא ... בשום פרוטוקול, בשום כינוס שבחר בו אף אחד, הנחיתו את הכל מלמעלה, ונכון, איזה יופי ויש חוק, ונכון שלפי החוק, בסופו של דבר, עכשיו כשמקבלים את החתימות, של הככה וככה אחוזים, לא מסתכלים אחורה, אומרים מה הבן אדם הוא ... עכשיו הוא בא, הוא החליט שהוא רוצה לחתום? הוא רוצה לחתום. כנראה שהכל בסדר,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
יש לכם,

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
אבל אם תסתכלו גם איך,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
נציג דיירים?

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
שבנוי החוק במקור, שצריך לעשות את הדברים,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
אנחנו אפילו לא יודעים מי זה הנציגות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מה?

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
אנחנו אפילו לא יודעים מי הנציגות,

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
כל הדברים האלה באים למנוע בדיוק את מה שהגיע לפה, בא מישהו,

(מדברים ביחד)

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
אפילו לא יודעים מי הנציגות,

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
דרס את כל התהליך,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
אנחנו לא ... ,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :

ואחרי זה הוא כופה על כולם את התוצאות שלו, הוא עכשיו בא לאנשים, תסתכלו אנשים שלא, זה לא, ביום יום לא מתעסקים בחוזים, אומר תשמעו, הולכים להרוויח, שווה לכם לחתום, ואם לא תחתמו תהיו דיירים סרבנים, אז רוב האנשים, בגיל הזה ובמצב הזה, פשוט חותמים, וככה הגיעו לחתימות, אני מדבר פה אחורה, שהתחלנו את התהליך שהתנגדנו, היו הרבה יותר, ותוך כדי נכון, הם נופלים לאט לאט, לדעתי עדיין יש מספיק, אבל כל התהליך, אם הוא היה מתחיל כמו שצריך, אי אפשר למעט בחשיבות של כל התהליך שלא נעשה כמו שצריך, הנחיתו על אנשים נציגות, הנחיתו על אנשים עורכי דין, שלא מייצגים אותם, לא יודע כמה זה אתי, אותי לא מייצג עורך דין כזה, מעולם לא חתמתי, לא בחרתי. לא יכולים להנחית על אנשים, לבוא ... עוד פעם, זו עובדה מוגמרת, וזהו, ועכשיו יש, והרוב חותמים, אז תחתמו, וגם, איזה יופי, תקבלו 30 מגדלים, זה לא עובד ככה,

**מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נעים אתה,**

**עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
אין פה תום לבניין,**

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני חייב לשאול שאלה, גם את האחרים, אתה יודע שהתוכנית בעצם מציעה שילוב של גם בנייה גבוהה וגם בנייה שהיא לא גבוהה?

**עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
סליחה? אני לא שומע אותך.**

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני שואל אותך, וגם, אני שואל פה כרגע את, אתה, אתה מודע לעובדה שהתוכנית מציעה שילוב של בנייה של עד 10 קומות, ובנייה של 28 קומות ו- 34 קומות? זאת אומרת, 3 בניינים של 10 קומות, ועוד 2 מגדלים? השילוב הזה הוא לדעתך, יכול לספק באיזה שהיא צורה או שלדעתך,

**דוברת :
מיותר.**

**עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
אני ... במשפט.**

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני שואל אם אתה מכיר את פרטי התוכנית, ואם אתה מודע לעובדה שיש 3 בניינים של 10 קומות,

**עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
רגע, רגע, קטעו אותך דן.**

**מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב לא משנה. נעים אתה סיימת את דבריך?**

**עו"ד נעים שחרור - מתנגד לתוכנית, בעל דירה ברחוב גואטמלה 17 על 18 :
כן.**

**מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה. טוב,**

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו נמשיך לתמר כרמון.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
תמר כרמון דוד.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תמר כרמון איתנו.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אתה יכול לפתוח את המצגת?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שלחת מצגת. נשתף אותה. רק בבקשה במסגרת,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
זמן, אני יודעת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
10 דקות,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני חושבת אבל שיש פה כמה דברים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
גם שלחתם 30 שקופיות, זה בדרך כלל חצי שעה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא, אבל הם שקופיות מאד שממחישות את העניין,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז בבקשה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
קודם כל דיברתם על,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא יש פה מסכים, מאד מאד ברורים, גם שם יש מסך, אנחנו רואים טוב,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את מה שאת פה מציגה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אז,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר? אני, אנחנו איתך.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אז קודם כל אני חושבת שיש פה תמונה מכיוון, אני דיירת בגואטמלה 17,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
דירה 2, אני חושבת שיש פה תמונה שממחישה, דיברתם על, דיברת, קדימה זה, מכיוון של רחוב גואטמלה 15 כלפי גואטמלה 17, רק כדי להתרשם על הגינות הקדמיות, ועצים וכולי,

(מדברים ביחד)

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
איך מגיעים אליה?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
בואו נמשיך הלאה,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אבל איך מגיעים אליה?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
מגיעים אליה דרך המעבר הציבורי, יש פה אתם רואים, את הלובי, יש שמה מעברים,

(מדברים ביחד)

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
לא, לא, אני לא רואה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
תכף תסתכל על הלובי, יהיו, יהיו עוד תמונות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הגינות האלה,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
זה, זה, זה גן נעול,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא, לא זה לא גן נעול, אתם תכף תראו,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הוא מדבר על הציבור, הוא לא מדבר על דיירים,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אבל איפה, איפה ילדים פה, איפה אנשים פה ... ,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אז אתה תכף אתה תראה, את המעברים,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
יש מדרגות.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני אראה לך, יש מדרגות שמגיעות ומשחקים שם, תכף, אפשר לעבור הלאה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר, טוב.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
שקופית הבאה.

(מדברים ביחד)

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
והדירות שם מתחת לכל ... שמגיעים,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
תכף אנחנו מגיעים,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
לא, הדירות מתחת לקומה המפורשת הזו, זה דירות?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כן, בוודאי, בוודאי, כל הבניין הזה בנוי לפי, אני במקרה הוצאתי,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
לא, לא זה לא נראה, זה לא נראה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני במקרה גם מתעסקת, לא אז,

דובר :
זה לא דירות,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
רק רגע, הבניין הזה, אני אסביר לכם על המאפיינים של הבניין, מדובר בבניין עם לובי כניסה, גשר שנכנס מהכניסה,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
נכון.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
2 הקומות מתחת למפלס הכניסה, עוד 4 קומות מעל המפלס.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
נכון.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
יש לובי משותף, יש גינה מקדימה, גינה מאחורה, שטחים ציבוריים, יש שמה 3 מקלטים גדולים בכל, בכל כניסה, יש 3 כניסות לכל בניין,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

מה, מה ששי, שי רדשקביץ מלשכת התכנון שואל, הבניין הזה הוא מאד מסודר, רואים את כל הקומות למעלה, מאד מסודרות, כל הפתחים,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

וגם למטה זה מסודר, תכף תראו, אני, אני

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

מלמטה זה נראה, נראה משהו שהוא קצת,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

לא, לא, במקרה אני גם עובדת בעיריית ירושלים כבר למעלה מ-30 שנה בתחום של התכנון, למדתי תכנון ערים, אני קצת, גם אני הוצאתי, תכף אני, זה נובע, נוגע גם להתנגדות שלי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

טוב.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

הוצאתי היתר בנייה, ראיתי את ההיתר הבנייה המקורי, הבניינים האלה אוכלסו בשנת 71, על אם אני לא טועה על ידי חברת שיכון ובינוי, ובנו את הבניין הזה בצורה מאד מסודרת, מאד, רואים. אני רוצה, מה מאפייני 4 הבניינים, אני חושבת שסידרנו, סיפרתי עליהם, יש, יש לנו, אני מראה לכם פה את הכניסה לבניין ברחוב גואטמלה, יש, תכף תראו חלק, אפשר להמשיך הלאה, לראות את הכניסה, בנינו, אם אתה תחזור קודם, בנינו בלובי של, יש לובי מאד גדול לשימוש הציבור, ואנחנו, במקרה, בבניין שלנו, בנינו ספרייה, כל הדיירים ביחד, יש ספרייה גדולה, יש שמה פעילויות תרבותיות עשינו, בחגים, הדלקות נרות וכולי, עשינו המון דברים, יש ספרייה פעילה, שטח משחקים גדול, אפשר לעבור הלאה עוד,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

ככה זה בכל הבניינים?

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

בכל הבניינים יש לובי גדול, לובי ענק,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :

אני רוצה לשאול, בפרויקט החדש, בפרויקט החדש אין מקום ...

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

רק רגע, תכף אני אגע בזה, אני יכולה לעבור

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :

האם בפרויקט החדש,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

לא, לא באותה, לא באותה מידה כי אנחנו, אנחנו, אני אעבור על הכל ואני מניחה שיהיו לך תשובות,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :

או-קיי.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

אני רואה פה את הגשר, רואים פה את הגשר מקדימה, רואים פה, בחלק מהבנייה, מה המצב המאושר בשטח, היום בשטח על התוכנית המתאר של ירושלים, כאשר לכל דייר יש את הזכות לבנות ממ"ד, מרפסת, ומחסן עד 20 מטר, כמו שאני ניצלתי את הזכויות האלה כשהרחבתי את הדירה שלי בהיתר, והרחבתי את הדירה, בניתי לי, יש לי בדירה ממ"ד, מחסן אישרו לי בתוך הדירה, ומרפסת, ובהיתר מופיעה גם יציאה לגינה.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זה היה על חשבונך הדבר הזה?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
בוודאי, היתר, שילמתי במיטב כספי.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אבל לא הבנתי, אבל, אבל לא חישובו, התוכנית הזאת, לא חישובה לך את זה?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא, אני תקף אגע גם בזה, אם אתה תיתן לי לסיים,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
טוב.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני תקף תעביר על הכל, אני עשיתי את זה בצורה מאד מסודרת.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי אז המסקנה פה שהתמורות לדיירי הבניין הם לעג לרש.



גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

נכון. זה לגביי זה, כי, כי דיברת על נושא של ממ"דים, תוספת ממ"דים, אז בבקשה, כל אחד יכול, גם אני כשהוצאתי היתר בנייה דרשו ממני תוכנית צל לדיירים בבניין, אפשר לראות בהיתר הבנייה תוכנית צל לממ"ד, למחסן, עשיתי בהיתר בנייה תוכנית צל, והבניין הזה הוא שיכפול של 4 בניינים, אנחנו מדובר על 5 בניינים, 4 מגואטמלה 15 עד 21, הם בעלי מרכיב זהה, הם זהים לחלוטין, חוץ מבניין 23 שהוא בניין שונה לחלוטין, והאיכויות שם הם שונות לכך, אינם, אני דיברתי פה על היתר בנייה שאני בניתי, הרחבתי את הבית, יש לי דירה ב- 2 מפלסים, עם יציאה לגינה, דירה נהדרת, שאני מאד אוהבת.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
יש לך בית של 2 מפלסים?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כן.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
איד?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

הוצאתי בהיתר בנייה, אני גרה בקומת קרקע, 2 קומות מתחת, אני בכניסה א', 2 קומות מתחת לכניסה, כניסת הגשר, קיבלתי היתר, לחפירה מתחת לדירה, עוד מחסן שאושר כחלק מהדירה, בגלל שהדירה מלכתחילה הייתה קטנה,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
או-קיי כלפיי אותה, כלפיי אותה גינה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
מה?

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
כלפיי הגינה?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כלפיי הגינה, כן. הכל מופיע בהיתר, גם צילמתי, צירפתי להתנגדות חתך מההיתר, ומספר ההיתר שאפשר לבדוק,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
מה ... ,

דובר :
סליחה שאני קוטע אבל אני אוכל לשאול אותך שאלה לגבי בנייה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
מי מדבר?

דובר :
מתחת לבית?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כן, מי, מי מדבר?

דובר :
קיבלת אישור מכל הדיירים לבנות מתחת לבית? כי זה שטח משותף.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אז בגלל זה ביקשו ממני, בגלל זה ביקשו ממני לעשות תוכנית צל, ואף אחד גם לא הגיש התנגדות להיתר שאני הגשתי, ההיתר פורסם, וביקשו ממני,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
לא, אבל, לא, את מציגה את השטחים האלה כשטחים ציבוריים, פתוחים,
(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא, אני רגע מדברת,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
שכולם יכולים להגיע לגשת אליהם,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אבל אני,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
ולמעשה, רק את יכולה לגשת אליהם,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
הזדמן מזלך שאת נמצאת סמוך לשם,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא, אני מדברת, עכשיו אני דיברתי על הגינה ללא,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
את קיבלת היתר, אני מבין.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא, אני מדברת, אני מדברת על הלובי, אני מדברת על הלובי, אני מדברת על הגינה מקדימה,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אני מבין כל מילה מה את מדברת,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני מדברת על המקלטים, אני מדברת על המחסנים שרשום,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
בלובי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תמר, תדברי בבקשה לוועדה בסדר?

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא אבל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק מי שהתפרץ, לא להתפרץ,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני מדברת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לדיון, כרגע תמר מדברת,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כתבנו הרבה על אופן התנהלות החתימות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
ואני נותנת לכם פה דוגמא 1, דוגמא שהיא פשוט בעייתית, ואנחנו גם דיברנו עליה, פורסמו, פורסמו, היה ברושורים, פרסמו אצלנו בכל הבניינים לגביי אחוזי חתימות, שהיו חתומים על זה חברת חלק ישראל, שיושב פה נציג שלהם, קולקר אפשטיין, אזורים, המשרד עורכי דין, שהיו להם בזמנו, בזמן הפרסום, מעל

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



50 אחוז חתימות. נתון, שהוא לא היה נכון, התברר לנו שהוא לא נכון, אנחנו העלנו את זה, כתבנו על זה מכתבים, לראש העיר, לוועדה המחוזית, והיה ברור שזה אמצעי לחץ, לגרום לאנשים, והם באו ואמרו, בצורה מאד החלטית, אתם תהיו דיירים סרבנים, אני בעצמי, הייתי צריכה להזמין את 1 הנציגים, שאני לא יודעת, אני לא מיניתי, הוא איים עליי, שאם אני לא אחתום על הפרויקט הזה, הוא יפגע ברכוש שלי, הזמנתי את המשטרה, רק תבינו, זה כמה מקרים, איך התנהלות החתימה הייתה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אז זה מקרה 1, שזה מובהק, איך הפרסום הזה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
היזמים פה, ואנחנו נבקש מהם,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
בסדר, אנחנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תשובות.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אנחנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
גובה הבנייה?



גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
מגיעים בדיוק לגובה, אני רואה, אני, אנחנו בזמנו הגשנו התנגדות, וגם הצלחנו להוריד מגדל 1, על הבנייה מולנו, בגולומב, הבנייה שמתוכננת בגולומב, שגם רנדי תכנן, והוא, ישבנו פה ביחד בדיונים, אני רואה את רחוב גואטמלה, אני לא יודעת אם אתם מכירים את רחוב גואטמלה, זה רחוב, גם ככה הוא רחוב צר, בעייתי. אתם מדברים פה על, על היקפי בנייה וגובה, שאני לא ראיתי שאישרו לאורך ציר הרכבת הקלה, זה לא על שיא ההר, זה באמצע, אם אתם תסתכלו על הטופוגרפיה, זה לא נמצא, 32 קומות במקום כזה, ברחוב גואטמלה? בלי שאתם אפילו חושבים להרחיב את רוחב הכביש, לא תכף אני אגיד, אדון בזה, לקחו לנו שטח מדרך, מבטלים דרך, אני לא מבינה לאן אתם רוצים שאנחנו נצא? איך אנחנו יכולים בכלל לגור במקום כזה, שלא לדבר על הצפיפות והעמסה של כל התוכניות, שתכף אנחנו נראה, תסתכלו ב-GIS העירוני, כמה תוכניות, 1 אחריי ה-2 כפטריות, יש לנו רק מול, ליד הבית, 1 אחריי ה-2, מיליון תוכניות, כל כך הרבה יחידות דיור, איך אנשים בכלל יוכלו לצאת? זה לא רחוב,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני תוך כדי,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כן אתה יכול, הצפיפות זה, תנועה אני מדברת, מדברת פה על הנושא של, איך אני בתור דיירת יכולה לצאת מהבית שלי, מהחניון, לצאת לרחוב, איך אנחנו נוכל בכלל לצאת ולתמרן? לוקחים לנו מקום חנייה 1, כרגע יש לנו מקומות חנייה, למשל לי ולבעלי, כל 1 מחזיק אוטו, אנחנו צריכים את המקומות, מה אנחנו אמורים להסתמך על הרכבת הקלה?

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
איפה את חונה?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
מה זה חנייה גדולה? ... ,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
תכף, אני יכולה להמשיך? כי אפשר לראות את זה בתוכניות, בתמונות גם, יש חניון שהוא מוגדר,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אין לך חניון בתוך המגרש?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא, אין חניון, אבל יש חניון שהוגדר, וגם, דרך אגב, בתוכניות של שיכון ובינוי, הסתכלתי בהיתרי בנייה, יש שמה, במפורש, החניון הזה יועד, יש לי מכתבים על זה, הוא יועד לתושבי הבניינים בגואטמלה מ-15,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
או-קיי.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
עד 21, אני יכולה להציג את זה, פה דיברתי על ביטול תוואי, תוואי הדרך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
זה השטח, שמסומן בקווים אלכסוניים אדומים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.



גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
זה שטח דרך לביטול, אני לא מבינה איך, שהעמסה כזאת, העמסה כזאת של, מוסדות חינוך, מסחר, יחידות דיור, אתה יכולים לנתב את הכל לכביש כזה צר, גם היום יש שמה בעיה, גם מבחינת חנייה. זה אפשר להעביר הלאה. מצוקת חנייה, אני יכולה להראות, לדבר אתכם, הילדים שלי, הבן שלי כבר סיים, אבל הבת שלי עדיין לומדת בבית ספר טלי שזה ממול, יש שמה מצוקת חנייה, אני הייתי הולכת לבית ספר, הבאתי בזמנו את המתכנתת השכונתית, אי אפשר היה, אנשים חונים שמה, על, על, על איי תנועה, יש כבר היום שמה, בלי שיש שמה תוספת כזאת, אני לא מבינה איפה אתם רוצים שיחנו אנשים, מישהו בכלל עשה בדיקה כמה יחידות דיור מתכננים בכל הרחוב הזה? זה לא רחוב רחב, זה רחוב צר, זה, זה נושא נוסף, אפשר להעביר הלאה, זה, זה לא, זה ה-GIS שלנו. זה מצוקת חנייה, סתם דוגמא 1, אבל יש שמה, ראיתי בתוכנית שאתם רוצים גם להעביר שמה אוטובוס? אוטובוסים? הרחוב הזה בקושי עוברות 7 מכוניות, אוטובוס ברחוב הזה? זה, זה לא נורמלי. עצים לשימור, רינת דיברה על זה, אני, אני, אני מכירה בבניין המון עצים, שהם בוגרים, עצים ממש שרואים אותם בתוכניות, בתמונות מקום, מימי הקמת הבניין הזה, איפה הם? למה הם לא מופיעים בתוכנית הזאת? פירוק קהילתיות, הראתי לכם, יש לנו בבניין, כמו שאיתן דיבר על זה, יחסים מצוינים בין חרדים, עולים חדשים מכל המגזרים, אנחנו עושים המון פעילויות, אנחנו עושים שיתופי פעולה, אתם בעצם רוצים לפרק דברים שהם נבנו במשך שנים, והראתי לכם דוגמאות פה לדברים, דובר על הנושא של הבתי כנסת, עשיתי פה איזה שהיא סקיצה, כמה אתם מפזרים פה בתי כנסת בכל הבניינים, כמה בתי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה הכתומים האלה?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

תסתכלו, כתבתי את השימושים, פירטתי לפי זה, זה, זה בלתי אפשרי לגור במקום כזה, אני לא מוכנה לגור בדבר כזה, אני, אין לי חס וחלילה דבר וחצי דבר, וגרים איתי אנשים דתיים חרדים, אבל אני רוצה לגור בבית, אני קניתי את הבית הזה, אני רוצה שהילדים שלי יגורו בסביבה שיש שם שילוב עם חרדים, כמו שאיתן אמר, ומשפחות חרדיות ואנחנו ביחסים מצוינים איתם, הם החברים הכי טובים שלי, אין לי דבר וחצי דבר אבל, אבל פשוט אי אפשר לגור בסביבה כזאת שאני לא יודעת, יהיו שם כל מיני אירועים, אני לא מדברת על המגזרים, אני מדברת על אירועים שעושים בבתי הכנסת וכולי, אני רוצה לגור בסביבה שקטה, אני שואלת אתכם, בתור חברי הוועדה, אתם הייתם מוכנים לגור במקום כזה? במגדל כזה? אם הייתי רוצה לגור במגדל כזה, לא הייתי מרחיבה את הבית שלי, אני הייתי קונה בית במקום אחר. זה, הפרסומים בשכונה, בצורה ממש בולטת, אני מראה לכם מה קורה ברחוב צילה, מה שיש שם עכשיו, יש שם ... מפרסמים במפורש, זה מיועד לאוכלוסייה דתית, לא, עוד פעם, אין לי שום דבר נגד אוכלוסייה דתית, בחיי שלא, אבל, אז תגידו למי זה מיועד, והלאה, אפשר לעבור. אנחנו במסגרת התוכנית של גולומב, אנחנו ביקשנו שלהפריש חלק מרחוב, השטח של גואטמלה 15 לטובת מעבר, רנדי היה פה לטובת, לטובת המעבר לרכבת הקלה, ואנחנו אמרנו, הצענו שייקחו שטח שלנו, היום משנים את התוואי הזה, התוואי הרבה פחות נוח ממה שהיה מתוכנן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
למה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
למה אתם משנים את התוואי הזה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
למה הוא פחות נוח?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
תסתכל על, על האורך, על המסלול, היה מסלול, היה דרגנוע שאושר לנו, ביקשנו דרגנוע בגלל הפרשי גובה מגואטמלה,

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :
טוב עכשיו זה מתחבר עם בוליביה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מתחבר עם בוליביה.

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :
עכשיו,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
עדיין, המסלול, אתם, אתם מדברים על זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב, או-קיי.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני, אני מדברת על עצמי, אני מדברת על עצמי בעוד שזה יבנה אני אהיה הרבה יותר מבוגרת, יהיה לי יותר קשה, יהיה לנו מקום לרכב 1, אם נוכל להחזיק רכב בכלל, כי צריך לוותר על רכב 1, נצטרך ללכת, במסלול ארוך,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כולם יצטרכו לוותר על רכב 1.

דובר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
סליחה, אני עובדת בעירייה הרבה שנים, אני שואלת באמת, יושבים בוועדה, כל מי שיושב בוועדה הוא, הוא ויתר על רכב,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני אישית לא דוגמא,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אבל ויתרו, ויתרו על רכבים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני אישית דוגמא.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
ונוסעים, ונוסעים, ונוסעים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני אין לי בכלל רכב אבל לא משנה.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
ונוסעים, ונוסעים ברכבת, אתם יודעים מה זה להסתמך על הרכבת?

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
בהחלט.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
הרכבת פעם באה, פעם לא באה, יש לה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זה שינוי התנהגות שאני, מהמשרד להגנת הסביבה, זה מה שאנחנו עובדים עליו,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אין בעיה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל בסדר.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אין בעיה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
או-קיי.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני, אני בעד, אני בעד, אבל אני אומרת לך בתור כובע של אישה, שאני מאמינה שעוד כמה שנים טובות יהיה לי יותר קשה, אני מסתכלת, אם זה על ההורים שלי, אני יודעת שיהיה לי יותר קשה ללכת לרכבת, אז אני מסתכלת, צריך להסתכל על זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שנייה נתרכז במעבר הזה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
המעבר החדש, שהיזו אותו, הוא פחות טוב?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
הוא המסלול, המסלול,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יותר ארוך? זה מה שאת אומרת?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כן, כן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב בסדר.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
והוא פחות נגיש,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה, זה הדבר הזה, נכון?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
דובר על זה הרבה, המיעוט בשטחים הציבוריים, כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שלביות?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
שלביות הביצוע, שלביות הביצוע, אתם, לא, לא, הרי ראיתם, למה שלא יקימו את הפרויקט בצורה 1, הרי תסתכלו על הפרויקטים שמתוכננים ברחוב, אנחנו, אתם, אנחנו הולכים לגור באתר בנייה 1, שאני לא יודעת במשך עשרות שנים, אני לא יודעת, אתה אמרת, או שתבנו את הכל, תנו לנו לגור איפה, תנו לגור בצורה נורמלית, אבל אי אפשר ככה להפוך את הרחוב הזה לאתר בנייה במשך עשרות שנים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
ונושא של טעויות באיחוד וחלוקה, אני הסתכלתי ספציפית על הדירה שלי ומה השווי הנכנס, אני, זה, זה, זה פשוט, לא ראיתי שהסתכלו בצורה ממש על, על ההיתר בנייה, וכולי, ועל השווי, אבל זה, זה עוד דבר. מה עוד היה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שנייה, נתקע.

(מדברים ביחד)

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
רגע, אבל לא הבנתי, מה, מה את אומרת עכשיו?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
מה זאת אומרת מה אני אומרת? לסיכום,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
לא, לא חישבו לך את מה שאושר לך בהיתר?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא חישבו בצורה מדויקת מה שאושר לי בהיתר,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
מה לא חישבו, לא מדויקת אומרים, מה לא חישבו,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אז תסתכל על זה, אני לא אדבר על זה עכשיו, אני אראה לך בצורה פרטית את הכל,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
את לא יכולה להראות לנו בצורה פרטית, את צריכה,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
הראתי,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
זה הזמן להראות הכל בדיוק,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אין בעיה, יש שמה,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
זה מפורט בכתב ההתנגדות? השאלה, רגע, השאלה אם,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אני, אני לא יכול, אני לא מבין כלום על זה,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
זה מפורט בכתב ההתנגדות?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
פירטתי את המספר של ההיתר, פירטתי, הראיתי חתך של ההיתר, והסתכלתי על השקף של הדירה, הכל מופיע בהיתר, אפשר להסתכל על זה, אני לא,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מה הפער בשטחים?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
הפער, הפער זה, הפער לדעתי זה, אם אני לא טועה, באיזה 20 מטר.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
או-קיי.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אל תתפסו אותי במילה,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
את חייבת להיות מדויקת בדברים כאלה, זה הרבה כסף.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
נכון, בגלל זה אני,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אז, בגלל זה צריך להיות מנומק,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
נכון, אבל אתה, עוד פעם, אתם באים, אתם רוצים,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
טוב.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
שטוב,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תפסיק ... , תסלחו לנו, כן? אז לסיכום.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לסיכום אני חוזרת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את פשוט האחרונה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
על כמה דברים, האופן התנהלות של,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו כבר,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
החתימות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ברבע השעה אז,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כן אבל, אני חושבת שזה בית שלי, רוצים לפנות אותי מהבית שלי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אנחנו חיכינו פה גם הרבה זמן, אתם, הורסים לי החיים, רוצים להרוס לי החיים, אני חושבת שראוי שישמעו את מה שיש לנו לומר,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שורה, שורה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
זה מה שאנחנו עושים.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
נכון, אבל לא, מצמצמים אותי בזמן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק שורה תחתונה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני, אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את חושבת שאת התוכנית צריך לדחות אותה?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני לדעתי צריך, יש 2 חלופות, או שצריך היה לחזק את הבניינים האלה, ולהוסיף את הבניין במסגרת של פרויקט פיננסי, לא פיננסי בינוי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תמ"א.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
תמ"א 38, ולנצל את השטחים ואפשר לדעתי היה אפשר בהחלט, בקומת הלובי למשל של כל 4 הבניינים, להוסיף שמה כמה יחידות דיור בקומת הלובי, להוסיף על הבניין,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה היה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
עוד 2,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה היה בא על חשבון השטחים המשותפים שאת אוהבת.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
בסדר, אבל זה הרבה פחות נורא ממה,

דובר :
ממה שרוצים, סליחה שאני קוטע אותך אבל זה בדיוק להיפך.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני, אתה לא קוטע ואתה לא מבקש סליחה, כשיגיע תורך, אם תוכל לדבר, יהיה לך זמן לדבר, כן.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני חושבת שאפשר היה לבנות שמה, על חלק מהלובי, יש לנו, אפשר להשתמש בעוד שטחים בגינות מקדימה, יש לנו מקלטים, יש לנו מחסנים, אפשר לנצל את זה, יש אפשרות, יש לנו הרי גם זכויות, לכל 1 מהדיירים, לכמו שפירטתי לפי תוכנית המתאר, יש את הזכויות בנייה, אני חושבת שהבניינים הם לא ראויים להריסה, אני חושבת שאפשר, הם גם בניינים שהם במצב תחזוקתי טוב, הם בניינים טובים, יש

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

להם דירות מרווחות לכולם, גם למי שלא הרחיק אותם, אני חושבת שהאופן התנהלות של ההחלטה, וכל מה שנעשה, זה ממש,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
היה נורא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז הדברים נאמרו.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
והדברים אני חושבת שאמרתי אותם בראשי פרקים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר גמור, תודה רבה. אורן שמעון?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
הוא לא נמצא.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אורן שמעון?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אורן פריגלנדר, אורן

דובר :
הוא כן אבל הוא שם.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הוא בזום?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
הוא בזום?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב אנחנו נחפש את ההתנגדות שלו. שי יש לך פה את ההתנגדות? שי?

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :
מה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את ההתנגדות של אורן שמעוני, אם אתה יכול למצוא אותה. אסף שפנייר, ראיתי, נכון? נמצא בזום?

אסף שפנייר :
כן, כן, שומעים, שומעים אותי?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שומעים אותך, בבקשה.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מעולה, אז אני פה עם שי, המתכנן האורבני שלנו, אני אגיד מילה 1 והוא ימשיך עם המצגת, מתחבר לדברים שתמר אמרה, והיא אמרה הרבה דברים שגם כתבנו במסמך, לא נחזור על זה, זה גם רשום שם בהתנגדות שלנו. אני רוצה 2 נקודות להגיד, 1 על, על ההינף בנייה, תקשיבו אנחנו, אנחנו פה עכשיו, תחת בנייה מטורפת של מלא מלא מתחמים, חייבים לעשות את זה, בהינף 1, לעשות את הדבר הזה לא בהינף 1, זה סבל של 10 שנים לכל תושבי הרחוב, גם לאלה שישארו, גם החדשים, זה 10 שנים של סבל 1. 2, לגבי המבני ציבור, אני, לגבי החנייה, אני לא מבין איך זה יעבוד, קודם יבנו את הבית ספר או קודם יאכלסו את הדיירים? יבנו חצי חנייה, אני לא רואה איך זה עובד, וגם אני לא רואה איך זה עובד ההפרשה של המבנה הציבור, החניון, והסבל, זה לא, לא סביר, לא סביר לעשות את הדבר הזה לא בהינף 1, ועוד כשיש לנו כל כך הרבה פרויקטים, אז להיפך, אנחנו רואים שיש הרבה התחדשות עירונית, והרבה פינוי בינוי, אז עכשיו צריך לעבור למתחמים יותר ויותר גדולים, זה לא שאין התחדשות עירונית, יש, יש הרבה, אז,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

רק אסף, אסף, בתמצית, אתה חושב שצריך, מה? בהינף 1 את כל הפרויקט לעשות? זה מה שאתה אומר?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

חובה, חובה, חובה זה אחרת סבל, לכולם, לתושבי המתחם ולדיירים, זה בהיבט, חיי היום יום, פיזית אני לא רואה, אתה קודם תפריש את הבית ספר ואז תבנה? אני לא מבין את זה איך זה יעבוד, החניון,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

טוב.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

תבנה חצי חניון? לא רואה איך זה גם עובד, חייבים בהינף 1 זה נקודה 1. נקודה 2, זה הבתי כנסת כמו שתמר אמרה, אין לנו שום התנגדות לבתי כנסת, אבל לא, לא, זה שוב סבל לחיי היום יום, אם זה בתחתית הבניין, פה יש הזדמנות, באמת הזדמנות אז זה משהו אחר, אבל פה יש הזדמנות לשים אותה בחלקה של הבית ספר, בחלקה החומה הזאת שמפרישים, שים שמה את הבתי כנסת ואז זה רחוק מהמגורים. אלה 3 הנקודות שלי ושי ידבר על עוד 2 נקודות.



מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

שלום לכולם, אני שי, שי זהבי, המתכנן האורבני של יובלים, אז כמו שאסף אמר, יש לנו עוד כמה סעיפים, אנחנו נתמקד עכשיו בעניין של ההליכות והמעברים בתוכנית. אז התוכנית מציעה 2 מעברים רגליים, בתחום שלה, וגם דורסת מעבר 1 מכיוון צפון, אני אראה לכם אותו. אז קודם כל, רגע סליחה, סליחה שיתפתי את המצגת הלא נכונה, אני אשתף שוב. או-קיי. אז פה אפשר לראות את התשריט, אני אסביר על כל חלק בנפרד, בשקף שלו, אבל אפשר לראות שכם המעבר במרכז, לא מעודד ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

שי אנחנו לא,

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

לא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אנחנו לא רואים מה שאתה מדבר וגם,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

רואים? אתה לא משתף את ההצגה, של המצגת, אתה משתף רק את.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

סליחה. עכשיו רואים?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דוברת :

אולי צריך לצאת מהשותפה הקודמת?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
יש לך 2 מסכים? לא.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא. שנייה אני מתנצל. או-קיי, שנייה אני ... מסך. רואים?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כן, יותר טוב.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי, אז זה התשריט של התוכנית, אז בחלק הצפוני שלה אני אראה איך התוכנית בעצם עולה על התוכנית של גולומב 23, וגונבת שם איזה מעבר. יש איזה מעבר לא ברור, בחלק הזה, בחלקה 302, המעבר במרכז, הוא לא מעודד הליכתיות, גם המעבר הדרומי, וחלקה 183 הוצאה מגבולות התוכנית, אני לא אתייחס אליה. נתחיל עם המעבר הדרומי, אפשר לראות פה תצ"א, הקווים האדומים זה מעברים שקיימים, הקו הירוק זה מעבר רצוי, כדי בעצם לעודד הליכה ישירה ורציפה. זה מתוך נספח התנועה. אפשר לראות שהקו הסגול מגיע לכביש, אין מעבר חצייה, וצפונה אליו, השביל ממשיך בצורה של שביל נחש, סוג של, בצורה מוזרה כזאת, וממשיך למעבר לשביל הבא, מבחינתנו,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
איפה זה,



מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
זה צריך להיות ככה, הקו שיוצא מפה, השביל שיוצא מכיוון גואטמלה, מגיע למעבר חצייה, וממשיך בצורה אחידה ורציפה, לעבר, לעבר התוכנית.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אתה יכול להראות את זה על התוכנית עצמה, לא על,

דובר :
רואים, רואים את זה, רואים את זה ברקע, רואים את ... ,

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
על התסריט הכוונה?

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
כן.

דובר :
רואים את ...

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
על התסריט אין לי את זה בשקף, אבל בעיקרון יש פה שצ"פ שהולך כמו, כמו השביל הזה שפה. רגע אפשר לראות את זה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אז זה מאד חבל שאין לך את זה.

דובר :
למה?

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הנה, אפשר לראות את זה פה. זה בעצם השצ"פ שמוצע, שהמעבר שמוצע,

דובר :
הוא ברך, הוא כמו ברך, כמו ברך ולא ישר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הבנתי, טוב.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ופה יש בעצם המשך של השביל, והמעבר הזה הוא לא נכון,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
חבל שזה לא מראה מצב מאושר, סביבך, ואז היית רואה שיש שם שצ"פ, זה מאד ישר, מאד, מאד, חבל.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא שומעים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שי לא שומעים אותך,

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו לא שומעים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, אנחנו איתך.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אז מבחינתנו המעבר הרצוי הוא מעבר רציף והמשכי, לא כמו בתוכנית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, זה, הנקודה ברורה.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אעבור,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מעבר במרכז.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אעבור למעבר הבא. המעבר הזה, כמו, כמו המלצה של החלטות הוועדה, בעצם צריך לשנות את החלק הזה מזיקת הנאה לשצ"פ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה מדבר על הוועדה המקומית?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, אנחנו נשמע אותם, בסדר, זה לשצ"פ.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
וגם מבחינתנו, זה גם מעבר שהוא לא רציף. במצב הקיים שלו, הוא הולך לפי הקווקו הסגול, שלדעתנו הוא צריך להיות מעבר ישר ורציף, לא כמו בתוכנית. המעבר הבא, לא המעבר, סליחה, יש חוסר תאימות, בין התוכניות, בין התוכנית של גולומב 23 לתוכנית של גואטמלה 15 - 23, אפשר לראות את החלקות הזה שמסומן פה בעיגול צהוב, שהוא שייד לגולומב 23, זה מתוך התשריט של גולומב 23, פה הוא נמצא כשצ"פ, ואם תראו את התשריט של גואטמלה הוא פשוט דורס את המעבר הזה. יש פה חפיפה לא מובנית.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
נכון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא הוא פשוט, לדעתי זה היה בהחלטה להפקדה, זה גם נומק, לייצר מעבר יותר גדול, בין מה שרואים כאן, 2 המבנים.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
וגם וגם,

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אתה מתכוון לחלקה 302?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני מדבר על המעבר שרואים פה, אבל אנחנו אולי נשמע את זה בתשובות של, כן.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא, לא, זה, דן זה ממש היה, כשהעידו את גואטמלה, אמרו שהמעבר הזה, בגואטמלה יהווה, יהווה את המשך המעבר, וזה מתואם מול המעבר של גולומב 23, ופה, לא יודע, לקחו את החלקה הזאת שממש, כשהפקידו את גולומב 23 בתוכנית, זה היה אמור להיות המעבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ופה דרסו את זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי. בסדר.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ובתוכנית של גולומב 23 לא רואים את ההמשך שלה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
והמעבר האחרון, והלא ברור, זה מעבר 302, אם אני אראה לכם את התשריט, את הנספח של האדריכלות, יש פה מדרגות, אבל לא ברור איך הוא מתחבר לתוכנית של גולומב 23,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אין פה המשכיות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר. תמשיך בבקשה

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
זה הנושאים שאנחנו רוצים להציג, ואנחנו חושבים שהתוכנית הזאת, אין בה מעברים נכונים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זאת אומרת צריך לשפר פה את המעברים, 3 המעברים?

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כן,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כן.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
חד משמעית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר שי זהבי - המתכנן האורבני של יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו רוצים, ונראה שמו, מילה, משפט, ונראה שכאילו שמו את הבניינים, אחר כך את השטחים ציבור, ובסוף ההולכי רגל כאילו צריכים להסתדר, אנחנו רוצים שההולכי רגל יהיו ראשונים בתכנון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נשמע מה יש למגישים לומר על זה אחר כך, אסף שפנייר,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
תודה רבה על ההקשבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה לכם. נתן קרמר? היה פה? היה פה ונעלם.

דובר :
שנייה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה יכול לראות אם הוא? לא אני חושב שהוא הלך, סופי עמר הייתה,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
לא גם דרורי לא דיבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אירנה הייתה, ז'רמן, ז'רמן ב- א', אמר,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
ז'רמן, היא הלכה, היא ניסתה לפתוח והלכה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
היא הראשונה,

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה :
לא, לא קשורה אליי. היא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא.

גב' סופי עמר - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 21, מציגה בשם אמה : היא הייתה בהתחלה ובגלל האיחור נאלצה ללכת.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את דיברת סופי עמר, דיברה.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
נתן מגיע, הוא מייצג אותי ואת ההורים שלי. אני רק אתן הקדמה קטנה עד שהוא מגיע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה למיטב ידיעתי, בלא מעט תוכניות את עצמך ייצגת בצורה ראויה ולמעלה מכך, מה, מדוע אתה בחרת בייצוג הפעם?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני מאמין בגישה של,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה אתה נכון? יובלים 20 - 45,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
יובלים.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
מה הגישה שלו?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא, סליחה, שי,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
שי? שי.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
נתן קרמר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא. כן, מדוע בחרת,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
בנתיים אני התחלתי,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
רגע, אבל, אני אשמח, אתה נשמע לי בחור רהוט וזה, אני אשמח לשמוע אותך ואת הרב נתן, אם אפשר?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני מעביר את הכובע אליו, למה? כי אני הצגתי דברים עד היום בכל מיני התנגדויות בצורה,
(מדברים ביחד)

דובר :
אם אפשר לדבר למיקרופון, בבקשה,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
הגיונית ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה המיקרופון,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
עד היום הצגתי דברים בהתנגדויות בצורה הגיונית, וזה לא עבד, אז,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
טוב.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
בוא ננסה איזה שהיא גישה חדשה.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
ועכשיו?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
רגע, לפני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כמו כל המתנגדים אתה יכול לדבר יש לך,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
רגע אדוני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
10 דקות עד רבע שעה,

(מדברים ביחד)

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אדוני לפני שמר קרמר מדבר, אני רוצה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הרב קרמר קצת ... ,

"חבר" - הקלטה ותמלול
תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
... ידבר, אז,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו לא מחכים לדיירים,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אוי תשמע זה, זה לא,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני זה ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה ביניכם, תסגרו את זה,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מבקש לפחות לפרוטוקול,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רגע, שנייה, לא, לא, רגע, רגע, שנייה, יש פה, ריגושים, בואו, תירגעו,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא זה בסדר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הכל בסדר?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אין פה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית : כן.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
לפני שמר קרמר מדבר, אני מבקש לפרוטוקול לרשום את התנגדותי, ואני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק את כל, למיקרופון, שם מלא,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מתנגד,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה לא מתנגד,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מתנגד שהוא ידבר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני מנהל את הדיון.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני נותן לו כרגע את הרשות.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אז אני מבקש רשות לדבר, להתנגד למה שהוא ביקש.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תמתין אדוני.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
לא, על מה אני מתנגד,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני כבר יודע, אנחנו כבר יודעים.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
לא. קודם כל, אני מבקש שהוועדה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק את מי אתה מייצג?

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
עורך דין אורי לומברוזו בא כוח היזם, מגיש התוכנית. קודם כל ההתנגדות שהגיש מר קרמר הוגשה ב- 3 ראשים. ראש 1 היה של עמותת ירושלים שקופה, ראש 2 היה של מר קרמר בעצמו, ראש 3 היה כמייצג של משפחת קוד ואחרים. לגבי עמותת ירושלים שקופה, יושבת פה היועצת המשפטית, היינו צד לדיון בתיק 511000-10-22,

דובר :
22.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
שם קבע בית המשפט, ברחל בתך הקטנה, שלירושלים שקופה, אין זכות עמידה בהתנגדויות מהסוג הזה, ולכן, החלטתה, החלטתו של בית המשפט, שרירה וקיימת, אלא אם כן אני לא יודע משהו שהשתנה מאז מתן פסק הדין ועד היום, ולכן אני מצפה שהוועדה תקיים את החלטתו של בית המשפט, מה גם שהיא הייתה צד לאותה החלטה, והיא הייתה משיבה לאותה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
נוכחה.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
עתירה. לגבי מר נתן קרמר, גם כן קבע בית המשפט, שבהיעדר פגיעה אישית, בענייניו של מר קרמר עצמו, הוא איננו בעל עניין שיכול להתנגד לתוכניות מהסוג הזה, מר קרמר גר במקום אחר בעיר, מרחק קילומטרים מרחוב גואטמלה, הנושא הזה נדון במקום שהוא הרבה יותר קרוב למקום מגוריו של מר קרמר, ונקבע על ידי בית המשפט שאין לו זכות עמידה, קל וחומר כשמדובר בריחוק כה רב ממקום מגוריו של מר קרמר, ושוב אני אומר, הוועדה הזאת הייתה צד לאותו הליך, לאותה החלטה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אנחנו מכירים,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אתה יכול להתקדם.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
עכשיו נשארנו עם 2 דברים נוספים, נתחיל מהקל אל הכבד, ישנם אנשים שמר קרמר טוען שהוא מייצג אותם, ושלא חתמו על תצהיר, למה הם לא חתמו על תצהיר? כי הוא אומר בהתנגדות שלו, שהם לא חתמו על תצהיר כי הם מסתמכים על התנגדות העמותה כעותר ציבורי, כלומר לפי סעיף 103,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
עוד פעם 1, המתנגדים משפחת קוד לא חתמו על תצהיר?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
חתמו על תצהיר.

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
שנייה, הם חתמו, שנייה, לכן הפרדתי, הפרדתי. אלא שלא חתמו על תצהיר, אין התנגדות, כי על פי התקנות והחוק, חייבים לצרף להתנגדות, תצהיר, משנופלת ההתנגדות של ירושלים שקופה, וההתנגדות של,

(מדברים ביחד)

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מי המתנגדים,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
מר קרמר,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הנוספים פה, חוץ ממשפחת קוד?

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא זוכר את השמות, הוא ציין את זה בכתב, בכתב העתירה, בכתב ההתנגדות שלו. אבל אני אומר, כל מי שאיננו משפחת קוד, מבחינתי, והוא אומר שהוא מייצג אותו, הוא איננו מיוצג, איננו מתנגד, בהעדר תצהיר, הועיל ובעצם ירושלים שקופה אין לה זכות עמידה. עכשיו הגענו רק לסיפור של משפחת קוד, עם כל הכבוד למר קרמר, יש חוק לשכת עורכי הדין, סעיף 20 לחוק לשכת עורכי הדין, אומר שאדם לא ייצג בעניינים שנושאים, ראשית, שלא ייצג במוסד שהוא מעין שיפוטי, ואני טוען שהוועדה הזאת היא מעין שיפוטית, ולא ייצג בעניינים שנושאים הוא חוק, וההתנגדות של מר קרמר כוללת התנגדות בנושאים שעניינם הוא חוק. היות והוא איננו עורך דין, הוא לא יכול לטעון בנושאים שעניינם הוא חוק, והיות והוא יושב בוועדה מעין שיפוטית, הוא לא יכול לייצג כאן, רוצה מר קוד לייצג את עצמו, בבקשה, כמו ששמענו, אדם רהוט, שייצג את עצמו. אני מתנגד לכך שהוא יוצג על ידי מר נתן קרמר. תודה.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
כמו שהוא ייצג בהיגיון,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שי, שי, אני ... ,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מר קוד, האם אתה לא יכול לייצג את עצמך ... ,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני לא התכוננתי לדיון כדי לייצג את עצמי, ואני נעזר בשירותיו של חבר שלי, אפילו אם זה יהיה ... ,

(מדברים ביחד)

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ללא עלות.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
ללא עלות, פשוט עוזר לי לדבר, כמו שהבן פה עזר,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
הוא לא יודע לדבר.

דובר :
לא שומעים.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
מה?

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
הרב קרמר לא יודע לדבר.

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שי, שי.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אי אפשר להבין אותו.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
גם ... , מי שיוודע יודע.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל דרור, דרור, דרור, אתה מתגורר במתחם הזה?

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
באמת די, תעשה,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
יש לנו 2 דירות במתחם.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
רחמנות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש לכם 2 דירות במתחם, זה, זה עניין בעל משמעות עבורך?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו צריכים גם חצי שעה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אני, אדוני, אני אדוני, אני ראיתי אותך טוען באריכות בעניינים אחרים, ... במקום הוריד, חזקה במקום שיש לכם 2 נכסים, אתה, זה עניין של, בעל, בעל משמעות עבורך אז מדוע לא התכוננת לדיון?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
התכוננתי אבל בזה ששלחתי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה מוכן לדיון?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
שלחתי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה יודע מה הטענות שלך?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
שלחתי את המסמך הזה לפני חודש, אני לא זוכר אותו בעל פה, אני צריך את העזרה של החבר שלי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה, אני, אולי תיקח רבע שעה, תיזכר בטענות ותוכל לדבר,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני, לא אני לא, אני צריך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו נעשה הפסקה של רבע שעה,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני צריך את העזרה של החבר שלי, מה אתם מפחדים ממנו?

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
במה הוא צריך לעזור לך?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שי, שי, שי, שי,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
כואב לי הגרון היום.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
או-קיי, יש כדור, אתה רוצה שנקנה לך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שי, אז ירשם בפרוטוקול שלדרור קוד היום כואב הגרון.

דובר :

תביא מרשם ...

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו נצא לכמה דקות הפסקה, התייעצות, בבקשה כולם שיצאו החוצה, אדוני, אדוני.

(מדברים ביחד)

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה לענות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כולם לצאת החוצה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא יכול לענות על משהו?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כולם לצאת החוצה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני שואל שאלה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה לא תקבל תשובה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה שירשם בפרוטוקול שלא נתנו לי לענות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא קיבלת,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
גם יש פה טענות ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני, אני אקרא לביטחון אם אתה לא תעבוד פה לפי הכללים.

(מדברים ביחד)

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
למה אתה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
עכשיו כולם יוצאים החוצה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מדבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ולא מדברים,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
למה אתה, חוסר אונים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מנסה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה לא,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מנסה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני קורא לביטחון,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שירשם בפרוטוקול,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ככל ואתה לא מפסיק כרגע לדבר,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני בכל מקרה, אני מבקש שירשם בפרוטוקול,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הדיון הזה הסתיים.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
או-קיי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתם תצאו עכשיו החוצה, ותוכלו לחזור בעוד מספר,

- דיון פנימי -

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב עשינו הפסקה קצרה לדיון פנימי בנוגע למעמדו של נתן קרמר, ושל ירושלים שקופה ושל נתן קרמר כמייצג פה של אחד מהמתנגדים, למרות שעל פניו לא נראה שלאדם הזה יש בעיה כלשהיא בייצוג, אז ... במקרים קודמים, אבל בהחלט שמדובר, לגבי ירושלים שקופה, ולגבי נתן קרמר עצמו, אין להם זכות מעמד, מדובר פה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אין בעצם זכות התנגדות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אין זכות התנגדות.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש פה מתחמים מאד מאד מרוחקים ממקום מגוריו של מר, של מר קרמר. כמה קילומטרים טובים.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בשכונה אחרת.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בשכונה אחרת לחלוטין, נפרדת לחלוטין, לתוכנית הזאתי אין השפעה עליו, ובוודאי ירושלים שקופה, שלא מוכרת כגוף שרשאי להגיש התנגדות. אז לכן אנחנו לא נוכל לשמוע טענות מטעם ירושלים שקופה או נתן קרמר, בכל זאת אנחנו נשמע אותו כמי שהתבקש לייצג,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הוא לא מייצג, הוא מדבר בשם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הוא מדבר בשם?

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מתנגח.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מדבר בשם מתנגד אחר, אז אנחנו נעשה את זה כמו כולם, במסגרת,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
לא, אני רוצה לציין,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן? החבר יצחק רביץ.

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
אני רוצה לציין שאני חושב שבמכלול השיקולים וההסתכלות הרחבה של טובת הציבור, אסור לתת לו לדבר, וזה הזמן לחתוך את הסיפור הזה. זה, זו דעתי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב. בואו, נעשה הפסקה.

- חוזרים לדיון פומבי -

דוברת :
רציתי להגיד שיש כמה אנשים שהתנתקו משום מה מהזום, מבקשים עוד פעם להתחבר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, כן, הכנסתי את כולם.

דוברת :
הכנסת? תודה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

בסדר? כולם נכנסו. גם לא שמעו את הזה. בסדר. היו 2 מתנגדים שלא, לא הגיעו, ז'רמן אמר ו-אורן שמעו, כתב ההתנגדות שלהם אני רואה שהוא כולל רק תצהיר.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לדעתי הם הגישו, הם, אני יודעת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הם תמכו בטענות של מישהו אחר?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא, לא, אני, אני יודעת למשל שאורן, אורן שמעון פרידלנדר, אני יודעת שהוא הגיש, אני ראיתי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא אני רואה שהוא הגיש, אבל הכתב,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אבל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דף 1 של תצהיר, לא,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא יודעת, אולי,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
יש לכם את ההתנגדויות של ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב, בסדר. האחרון שנשאר לנו זה דרור קוך, עמדת הוועדה, הן לירושלים שקופה, הן ל- נתן קרמר זכות מעמד,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בהתנגדות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בהתנגדות, בדיון הזה, נציין שדרור קוך, הופיע במספר תוכניות בעבר, תמיד טענת והתבטאת בצורה מצוינת, העניין שאתה מבקש אדם אחר שידבר במקומך הוא תמוה, אבל אנחנו נאפשר את זה, מאחר והדבר הזה, ובדיוק באותה מסגרת שנקבעה לכולם, נתן קרמר, אנחנו מכירים את מכלול הטיעונים שקיימים באמתחתך, ואנחנו מבקשים שתתרכז, אדוני, אני מדבר אליך,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני שומע.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תתרכז בדיון הזה, בטענות שנוגעות לפגיעה של מר דרור קוך והנכסים ששייכים לו במתחם. בבקשה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
עכשיו.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
10 דקות.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

שעה, לא 15 דקות, כמו כולם. 5 ו-2 דקות, בבקשה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שלום, ערב טוב אולי, קוראים לי נתן קרמר, קודם כל, אני רוצה לציין, שומעים אותי?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אנחנו שומעים אותך.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה לציין לפרוטוקול, שלא נתנו לי לדבר, למרות שנתנו לעורך דין,

דובר :

אנחנו לא שומעים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אז תיקח אליך בבקשה עוד מיקרופון אולי. תדבר בקול חזק בבקשה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
נתחיל שוב, הרב נתן קרמר, ראשית, אני רוצה שיצינו שלא נתנו לי לענות, על הטענות של עורך דין, לומברוזו, למרות שנתנו לו לטעון,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

זה אנחנו החלטנו.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בסדר, אני רוצה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

לא, לא, עורך דין לומברוזו,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
נכון. אני רוצה שירשם לפרוטוקול,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אני מציע לך להגיע ללב העניין,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

לייצג את חברך דרור קוד,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
נכון, אז אני רוצה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

נאמנה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה שירשם לפרוטוקול,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
חבל על הזמן שלכם, כן.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
למרות שיש הבדלים, אבל בסדר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
זה, עמדתכם, אין לי שום בעיה. זה רק ... , שנית, אני רוצה שיציין, שאני מדבר פה תחת מחאה כי, קודם כל אני רוצה לציין שהיה פה הפסקה של 20 דקות, כ- 20 דקות, כי זה לא מצוין באף מקום, זה מאוד חשוב, ואני אסביר למה זה חשוב, כי אני מדבר פה תחת מחאה, שאנחנו מגישים, שבעצם סתמו את, את, סתמו, היה פה סתימת פיות, וסתמו את הטענות שלנו, וזה לא נחשב כשומעים ומקשיבים, התנגדות בלב פתוח, ונפש חפצה. הלאה,

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :
לא עברו 5 דקות?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני גם חושב שאנחנו מגיעים לנו, אגב חצי שעה, כי יש לנו, כי יש פה 2 דירות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני, הרבע שעה התחילה בשעה 5.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו חוזרים על כל מה שנאמר בהתנגדות, ואגב, בהתנגדות הזאתי, נאמר פה, אני מדבר לגופו של עניין, אני לא הולך לטעון על הנושא של, של ... שזה די ברור, וחוזרים על עצמם,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אולי תתחיל איפה,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אבל אני מדבר לגופו של עניין,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דרור גר?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אולי תתחיל באיפה מר דרור גר?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בדיוק, אני, אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
איפה הדירות שלהם, איך הם נפגעים מהתוכנית.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הדירות שלהם בתוך הפרויקט.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
איזה מספר של בניין?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו ציינו את זה, אנחנו לא רוצים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו רוצים לשמוע את זה גם.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו לא רוצים, אנחנו רוצים לבחור על, בדיוק, על מה אנחנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דרור, אתה זוכר את המספר של הדירות שאתם נמצאים בהם?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
למה אתם צריכים לבזבז את הזמן, אתם בוחרים בשבילנו איך לבזבז את הזמן שלי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
איך לנצל את הזמן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני שואל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני, אתה לא שואל,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא שומעים לנו הא?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני, אני שואל שאלות, ואתה יכול לדבר, אדוני,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני חושב שאנחנו ... ,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
כדאי לך לדבר.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כתוב פה במפורש, איזה דירות, כתוב פה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
חלקות, 77,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
77 ו- ? מה מספר הבית? איזה קומה? אנחנו רוצים לדעת.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא מבין פה, מה, מה, הורסים פה את הבניין.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דרור, אתה תסתכל עלינו בבקשה אדוני, אתה יכול לומר לי איפה נמצאות הדירות שבבעלותך? או משפחתך?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני מעדיף,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הוא לא זוכר, הוא לא יודע.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, כתוב פה חלקות,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הוועדה מבקשת, סליחה, הוועדה מבקשת שתגיד, איזה דירות יש לך בתחום התוכנית?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
רשום, מה שרשום.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אתה יכול בבקשה להשיב לנו?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
מה שרשום. זה גואטמלה 19, דירות 20 ו- 31, ואני אתן לכם הקדמה קטנה בזמן שהוא קורא, הדירות הן בהשכרה, אני גר במגדל, ההורים שלי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
איפה אתה גר?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
בזנגוויל 1, ההורים שלי,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
זה גם רשום.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
סובלים במגדל, מרטיבויות, אנחנו בתביעה של 30 מיליון מול היוזם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, זה רשום בפרסומים.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
כרגע, המעליות מושבתות, כרגע 1 מהן בבניין,

דובר :
נא לדבר למיקרופון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
קח אלייך מיקרופון, דבר חזק.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
זה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
ואנחנו חושבים לחזור לגואטמלה כי אנחנו מתגעגעים לשם, יש שם מקום לילדים לגדול, במפלס, בגינות הקדמיות אתה יכול להיות, קרוב לבית ספר, ואנחנו לא יכולים כרגע לגור במגדל, שאתם מוכרים את זה כחלום באספמיה, שהאיכות בניה היא כל כך ירודה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתם, אתם בעצם רוצים לחזור לגואטמלה?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
ההורים שלי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה מתנגד לתוכנית אבל ... ,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
כרגע בסוף תהליך התביעה, ולא נראה שיהיה פתרון לרטיבות, ואז הם יאלצו לחזור לגואטמלה. הבניינים האלה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
המגדלים?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
הבניינים של גואטמלה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הקיימים?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
הקיימים, הם יקרים לי, ולמרות שאני כרגע משכירים אותם, ויכולתי כמו, נעים שדיבר מקודם, תעשו איתם מה שאתם רוצים. אני התחלתי את התהליך בזה שאני יזמתי גישה של התחדשות עירונית לכל

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גואטמלה. הם הגיעו אלינו, והקמתי קבוצת וואטסאפ לכל הדיירים, והעברתי להם ידע, ואמרתי שהשלב ה-1 שצריך לעשות זה נציגות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה היה לפני היזם הזה?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו-31 :
זה היה כשהיה, בלי היזם הזה, וזה לא קרה, והנציגות, הלא נציגות, שיש את היזם שעובד עם אותו עורך דין, בעוד מתחמים בעיר, שזה דבר שהוא פסול לפי לשכת עורכי הדין, כי העורך דין לפי זה יכול להיות בניגוד עניינים, עוד יותר שקידמו את התוכנית כשלא היה את אחוז החתימה המספיק, אני, מבחינתי, נמצא פה, אפילו מעבר לדירות, ולתכנון ולכלכליות, אני נמצא פה בשביל צדק, צדק לדיירים האלה, שאין להם, הם נכנסים לתוך משהו, גם מי שחתם, בלי שהוא יודע מה הוא עושה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז אתה, אתה סבור שצריך, לעצור?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו-31 :
אני חושב,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה מתכוון ניצול?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו-31 :
אם, אם יוצאים לתוכנית, זה חייב להיות בהובלת הדיירים, ולא שמגיע, מארגן חתימות, שמכניס אותם לתוך סיפור שהם לא יודעים איך לצאת ממנו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כרגע תכנונית, התוכנית כוללת 3 מבנים של 10 קומות, 2 מגדלים, לצד הפרשת שטח לבית ספר, אתה חושב שבהובלת הדיירים, הייתה מתקבלת תוצאה אחרת?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו-31 :
בהובלת הדיירים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
איפה זה היה?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו-31 :
בהובלת הדיירים זה היה תוכנית שמתאימה להם, לא הייתה עושה ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל מה, מה מתאים, לא הבנתי?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו-31 :
לא יודע, הדיירים אפילו לא יכולים להחליט כרגע על כלכליות של הפרויקט, יש עכשיו בג"ץ של שלב הדירה, שבדיוק דן על זה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו, אנחנו עותרים.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו-31 :
שכרגע לפי המצב, הדיירים לא ידעו מה זכויות הבנייה, לא היה להם שום כלי להעריך את הכלכליות, הכל השתנה תוך כדי, על מה הם חתמו? איך אפשר להגיד שהם יודעים מה הכלכליות של הפרויקט?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
השאלה אם יש פה חשיבות לכלכליות של הפרויקט:

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
לדיירים יש החלטה, איפה הם רוצים לחיות, האם הבניין בכלל, יהיה שווה הרבה יותר ממה שהוא שווה כיום, אני לא בטוח.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה להשיב.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן בבקשה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
קודם כל, אין סמכות לוועדה הזאת, עכשיו, לקבל החלטה, כי אנחנו עברנו את ה- 18 חודשים, כי התנאי סף היה, ב- 02.02.2022, אנחנו כבר עברנו את התאריך הזה, אנחנו יודעים שיש לפי סעיף 109, ... רבתי, בפסקה ב' 1 לחוק, יש סנקציות, שצריכים את אישור של יו"ר הוועדה, וככה מאד מייגע את הוועדה. לפני שבועיים, עם עוד, עוד תוכניות התחדשות עירונית, אנחנו לא יודעים למה התוכנית הזאתי הם לא העבירו שמה, אבל לא משנה, אנחנו, אנחנו מחוץ לסמכות, ולכן אנחנו בכלל חושבים, וגם אם יגידו שזה התבטאות יחסית או רטור, רטוראקטיבית, אנחנו כבר אומרים עכשיו, שאנחנו מתנגדים לרטור וכל, אנחנו רוצים הליך תקין, יש לזה סיבות, אנחנו ציינו את זה בהתנגדות אחרות, כי קודם כל צריכים נימוקים ייחודים לקבל את, את, את האישור של יו"ר המועצה הארצית, וראינו שגם, גם התחדשות עירונית שהגישו החלטות, שהיה מהוועדה הזאתי, בלי נימוקים ייחודיים, ואחר כך קיבלו, הם, הם הגישו, התקבלו החלטות להעביר את זה עם נימוקים ... , כנראה שיו"ר הוועדה לא, לא, לא אישרו בלי נימוקים ייחודיים ויש לזה סיבה, כי דברים משתנים בפרט בקריית היובל, שיש תוכניות שצצות כל יום, וזה משנה את, את כל, את כל המרקם,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רק מבקש,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
התכנוני.

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מבקש שמר קרמר יפנה למקור בהתנגדות הוא טען את הטענה הזאת, הטענה הזאת לא נטענה בכתב ההתנגדות, לא שלו ולא של,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני, מה זה ההתפרצות הזאת?

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
מי שמינה כביכול את כוחו.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כנראה שיש פה 2, 2, 2 סדרות של תקנות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אז מה?

(מדברים ביחד)

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
זאת דרך לבזבז את הזמן?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אם הייתי עושה את זה?

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
... כבר ערני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אורי לא, לא להתפרץ בבקשה. בבקשה תמשיך.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא, לא, שלא ראיתי אף אחד בכלל עוצר אותו. אני מבקש קודם כל, אני כן אענה על זה, שאני לא יכולתי לדעת בכלל מתי יקבלו את ההחלטה, ולכן לא יכולתי, מבחינתנו, הוועדה היה יכולה לשבץ את זה עוד לפני 18 חודש. עכשיו אנחנו כבר, מאחר ואנחנו לא סיימנו את הטיפול של התוכנית, אז אנחנו כבר מחוץ לטווח של הסמכות של הוועדה הזאת, לפני, למען הסר ספק, אנחנו נמשיך. היה פה עתירה מנהלית, של לגביי, וגם זה לא יכולנו לדעת שזה, גילינו את זה אחר כך, שאני חושב שדרור היה גם צד לזה, אנחנו מדברים על העתירה מנהלית 26927 על 12.22, עמותת יובלים 2040 נגד הוועדה, בהעדר האדריכל ובהעדר, היה פה, כבוד הרב יצחק רביץ, שהיה ממלא מקום של הוועדה, המליאה, והיה חבר וועדה, ובעצם פסל את ההרכב של הוועדה, ולכן אנחנו חושבים גם שהפקדה, הפקדת התוכנית הייתה ללא סמכות כבר בשביל זה, הלאה. אני כן, כן רוצה לענות, אבל אני אענה את זה, אני אענה לנושא של הייצוג,

(מדברים ביחד)

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
אתה טוען פה טענות,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אענה בזכות התגובה שלי,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
משפטיות אבל.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מה?

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
נתן, אתה טוען טענות, אתה עורך דין? מאיפה אתה?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אז אני אענה את זה, זה מה שאני אמרתי עכשיו, אני אענה את זה, לא עכשיו, קודם כל אני לא,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
למה לא עכשיו?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא התכוונתי לפגיעה אישית, כי אני הייתי עד עכשיו, לא לא,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
לא,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא דאגתי על זה, לא חס וחלילה,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
אני שואל, אתה טוען טענות משפטיות, האם אתה עורך דין?

(מדברים ביחד)

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
יש לך סמכות?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אענה על הכל, אני אענה על הכל,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
יש לך ... ? מה, מה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בזכות,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
כן?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בזכות תגובה שלי, אני לא רוצה לבזבז את הזמן שלי, זה שנתנו לו לדבר, בסדר, אבל אני יש לי זכות תגובה לענות על,

(מדברים ביחד)

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל זירות 20 ו- 31 :
הערה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
עליו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נראה לנו שאנחנו,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אבל אני אענה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נסתפק באמת, כדאי,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
היה לו 5 דקות, אוכלים לו מפה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא רוצה,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אוכלים לו מפה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אף אחד לא אוכל,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני לא רוצה

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
סליחה אדוני, סליחה רגע, עכשיו אני מדבר, אף אחד פה לא אוכל שום דבר, יש רבע שעה, היה פה משפט 1 שהפסיק אותך, וזה בסדר, כי הדבר, הדיון הזה מתנהל גם בקריאות, כרגע הזמן הזה מוקדש לכם, אתה וחברך,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אז אני אענה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני שמעתי, בינתיים, את דרור טוען שכל התהליך פה קלוקל, אין פה ייצוג אמיתי לדיירים, יש פה ניצול, אנשים לא יודעים,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בסדר, תן, תן לי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הצהרה תכנונית אפילו לא יודעים מה היא, והיא לא מקובלת, עליך, כמי שחווה חווית מגורים לא טובה במגדל אחר, ויש סיכוי שהוריד יצטרכו לחזור לדירות האלה, או אתה אפילו. אז זה מה ששמעתי בינתיים, בהיבט של פגיעה, אתה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רוצה להוסיף עוד דברים בהיבט הזה?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, קודם כל מדבר על הפגיעה של הליך, הליך, אם הליך לא תקין, זה פוגע, בכל מי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הבנתי.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
צד לתוכנית.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני, אני בוחר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כי אני אתן לך עוד 5 דקות,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
עד 20, ובזה אנחנו נסיים.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא ראיתי שבכל 1 שדיבר פה, שנתנו לו על הסטופר כזה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני הסתכלתי על השעון, אתה לא שמת לב,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני שמת לב,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני הסתכלתי, אתה לא שמת לב, אתה חלק מהדיון גם לא היית פה, אני הסתכלתי על השעון כל הזמן,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
וכל 1 היה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כן הייתי פה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
במגבלת ה- 10 דקות, רבע שעה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא ראיתי את זה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בדיון.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא נחשב, אני אומר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה אדוני, אל תבזבז את הזמן שלך ושל חברך.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



עכשיו, אנחנו מדברים פה על דברים שכתבנו, ואני אסביר את זה שוב, לא היה מגישת התוכנית, בכלל, עיריית ירושלים מסתמכים על עיריית ירושלים, עיריית ירושלים לא, לא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא הצטרפה?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא הצטרפה, הוועדה, הוועדה המקומית, אני, אני קורא לך מהחלטה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מ- 19 לדצמבר 2021, שזה היה החלטה לגבי תוכנית קודמת, שהגישו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
התוכנית הזאת?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
התוכנית הזאת לא היה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
והעירייה לא הצטרפה כמגישה?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הם מסתמכים על החלטה, קודמת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
גם שמה,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
האם ... ,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מדבר.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
הסעיף שבה הוקראה ההחלטה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו, אני חושב שאנחנו יכולים לצאת מפה, מה, מה, מה העניין?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מדברים פה כמו, איראן, לא יודע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
... קומה 3,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא איראן,

דובר :
מה זה לא איראן? כל הקשר עם איראן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית : לא, לא להפריע, אדוני, אני פשוט שואל שאתה מדבר, על התוכנית הזאת או,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הוא מדבר, הוא מדבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כל אחד מדברים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני, אדוני, זה לא קרקס פה אדוני,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
זה כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני, התוכנית הזאת, אין הצטרפות של העירייה כמגישה?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אומר שלא, אני אומר שמסתמכים, אני אומר שמסתמכים על החלטה 19 ל- 12,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר, כן,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כמו שכתבתי בהתנגדות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא בתוכנית הזאת.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הטענה ברורה. כן?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ציבורי. כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
א-קיי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כנ.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אז זה איחוד וחלוקה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

זה, חמישית, אנחנו טוענים שבעצם הם לא, כאילו עיריית ירושלים ולא הוועדה המקומית, יכולים להגיש, רק שנייה. אני מפנה למה שכתבתי בהתנגדות, בחמישית, ועכשיו ביחס למגרשים בבעלות פרטית, משותפת, אנחנו טוענים, כמו שדיברנו, שמתמלילי היו"ר ... כי התוכנית הופקדה במועדה, בטרם שהתקיימו תנאים שנקבעו בתקנה, תקנה 2 ד' ו- 2 ה' לתקנות התכנון והבנייה, בעלי הדירה רשאים להגיש תוכנית בבית משותף, זאת אומרת, אנחנו מדברים בהתחדשות עירונית, חייב להיות טופס 1 וטופס 2, הטופסים האלה לא מופיעים, זה בדיוק נועד שהיה שקיפות, שאנשים יראו מי חתם, מי לא חתם, לא, לא שעושים דברים בהסתרה, כדי לעשוק את הציבור, וזה בדיוק כמו שדיברנו לפני זה, רק במדינת עולם 3 עושים דברים כאלה, ועדיין לא מופיע, למרות שכתבנו את זה, ובעצם אנחנו טענו שבעצם, כל התוכנית, הורתה ולידתה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

... יועץ משפטי,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

בחטא, ובעצם,

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :

נכון כי,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

בעצם, מחטיא, חוטא, חוטאת למטרה, הדרך שזה, ואי אפשר לבוא אחר כך ולהגיד, פתאום יש 60 אחוז, בטח, אחר איומים יש 60 אחוז, אולי, אנחנו לא יודעים, אנחנו, אין, אין דרך לדעת,

זוברת :

... לא מבינה ...

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

שוב, התוכנית, אני לא רוצה לעבור הכל, כי, כי, כי פשוט אני חושב שכתבתי את זה מאד, הדברים הם, הם נכתבו מאד ברור, אבל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

כן.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

אנחנו טוענים גם שמתמלילים להפקדה עולה במפורש כי היועצת המשפטית של הוועדה לא חיוותה את דעתו לעניין בית משותף, בהתאם לקבוע בסעיף 61 א' ב' 1 לחוק, ובהתאם לשנקבע בתקנה 2 ו' לתקנות האמורות לעיל. כמו שדיברנו, יש גם ... של שטחים משותפים, ולכן זה אי אפשר לעבור, אי אפשר בכלל מכוחה, להוציא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אז כל התהליך היה פגום מיסודו?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

נכון, אבל, התוכנית הופקדה בניגוד להחלטה של היקף ההסכמות, לפי החלטה בהפקדה שחייב להיות היקף הסכמות, זאת אומרת גם בהפקדה לא היה היקף הסכמות, כמו שדיברנו. עכשיו, כמו שדיברנו גם, שאין פה תשתית עובדתית, לא לגביי אחוז, היקף הסכמות, לא לגביי כל, כל התשתיות העירוניות, כפי שדיברנו, כפי שכתבנו, ובעצם, יש גם העדר, יש, יש את הסעיף, יש סעיף 64 ב' לחוק, שכתוב שחייב להיות תוכנית כוללת התחדשות עירונית, שאין בירושלים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

וכתוב בהמשך לחוק, באותו סעיף, כתוב למה חייב להיות את זה, כדי לוודא שיש מספיק, תשתיות ציבוריות, מבונות, פתוחות, ותשתית עירונית והכל, ואם כל זאת, ברגע שאין, זה ... , אם כתוב, לא כתוב רישיון, כתוב שחייבים לעשות את זה, אם כתוב חייבים, חייבים לעשות את זה. אז אי אפשר, לרתום את העגלה לפני הסוסים, ואותו דבר עם הקו הסגול, עדיין לא, אין קו סגול, וגם קו הסגול זה לא הישועה, זה שיש, יש, יש, זה שיש,

(מדברים ביחד)

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
...שלו, לא ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
את,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דקה אחרונה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הרכבת הקלה, זה לא אומר שזה נותן, נותן מענה לכולם, ואגב זה לא נותן לאלה, היה פה אנשים שדיברו, כמה רכבים, יש, יש אנשים, אני לא, לצערי, אבל הם, הם, הם, יש להם רכבים שהם רוצים להשתמש בזה בשבת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ואיפה יחנו?

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אסור בשבת.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
רגע איפה יחנו, איפה יחנו האנשים האלה?

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה אדוני,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
גם אם יש, כל זמן שאין, כל זמן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שי, אתה מפריע, שי. תודה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כל זמן, כל זמן שאין תחבורה, תחבורה ציבורית בשבת, עדיין יש אנשים שכן, מתנהגים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני רוצה להחתים אותך על זה, אני מהמשרד להגנת הסביבה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני מבקש,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
בוא תייצג אותי, בבקשה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני חותמת על המשפט הזה, אני אקליט את זה, ואני אגיד את זה בקול המקומות.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
זהו שאני אומר עובדות, אני לא, לא מדבר מה מותר לא מותר, אני לא,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
תחבורה ציבורית בשבת. Yes.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא אומר שיהיה או לא יהיה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זה מה שאני אומרת בדרך כלל,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מדבר עובדות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
עשית את שלך בשבילנו.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מדבר עובדות, אין,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
תחבורה ציבורית,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אין תחבורה ציבורית בשבת, ולא יהיה גברת, ויש, ויש אנשים,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אמן,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
עובדה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אמן, אמן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טל.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מהפה שלך לאלוקים, אמן,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
עובדה שיש אנשים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טל.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
עובדה שיש אנשים שיש להם, שיש להם רכבים, בגלל שאין להם תחבורה ציבורית בשבת, והם צריכים חנייה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אמן מהפה שלך לאלוהים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא, טל, טל, טל, טל

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מדבר עובדות, אני אומר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רגע, רגע, שקט, בבקשה, תודה רבה, זמנך נגמר.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דרור תרצה להוסיף משפט?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני ערכתי את ההתנגדות הזאת ביחד איתו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני תומך בכל מה שהוא אמר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בהחלט.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אני, יצא לי מתוך יובלים 2041, לשבת בשולחנות עגולים איתכם, ולבדוק את התמהיל של איך אתם שמים את החנויות, ואת התעסוקה, ואת התחבורה, מה שנוכחי לדעת, זה שאין לכם מידע. ובחוסר תשתית עובדתית, אני חושב שמעבר לזה שהדיירים לא יכולים להחליט, אין להם תשתית עובדתית כדי להחליט על גביי, האם הם רוצים ככה או לא רוצים ככה.

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני יש לי לדבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה, לא אני רוצה שיצוין,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל, יצוין,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שלא שמעו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שזמנך,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא נתנו לי לדבר יותר, זה מה שאני רוצה

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז יצוין שיו"ר הוועדה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יו"ר הוועדה קטע,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שר הפנים, למרות שאני מייצג פה 2 דירות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני סיימת. יצוין שיו"ר הוועדה, קצב לך 15 דקות כמו לכל המתנגדים האחרים, בשמחה שמענו גם עוד 5 דקות, וגם דבר השלמה, דבר פתיחה, מדרור קוך,

מר דרור קוך - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
תודה רבה על ההקשבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שאכן מתגורר במקום, תודה רבה לכם. אנחנו עוברים לוועדה מקומית, הילה איתנו נמצאת? בכר?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן אני פה, אני פה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הילה בבקשה, אתם קיימתם דיון, מה המלצתכם לתוכנית?

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
או-קיי, או-קיי, אז התוכנית הייתה אצלנו בדיון, ב- 17.05 והמלצה שלנו היא לקבל חלק מההתנגדויות, כמו שאני אפרט, אני אתחיל בעצם מהדברים שקיבלנו, אני לא יודעת, את כל הטענות שמענו עכשיו בדיון, אז אני אגע בקצרה בדברים, שלא שמענו, הכל כמובן, רשום לפניכם. מבחינת, הייתה התנגדות לעניין, רק רגע, אני רוצה לעשות את זה לפי הסדר, טוב אני אלך לפי הסדר של ההמלצה פשוט.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
היה התנגדות לעניין, המעבר, רק שנייה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
המעברים, 3 המעברים,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן, אבל ההתנגדות היותר ספציפית לגביי המעבר שאושר בתוכנית 440735, מצפון, בעצם התוכנית שאושרה צפון אישרה מעבר, אני רק אציג, שניונת, אישרה את המעבר פה, זה התוכנית המאושרת, אפשר לראות שלאורך כל הדופן הזאת למעשה, יש זיקת הנאה, אנחנו העברנו את המעבר, גם, אנחנו, ההמלצה שלה בהפקדה, בתוכנית המופקדת, העבירה את המעבר, בעצם ביטלה את המעבר הזה, והעבירה את המעבר, היא מציעה מספר מעברים, אבל בנוגע למעבר הזה, היא העבירה אותו קצת יותר למרכז, אל מול הצומת של הרחובות, על מנת באמת לאפשר נגישות, גם להרחיב את המעבר, גם לאפשר בו שילוב של אמצעים מכניים, וגם למקם אותו יותר טוב מול הצומת, ולכן אנחנו סבורים שאת הטענה הזאת יש לדחות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ולגביי האחרים?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אפשר לשאול איך, אפשר לשאול שאלה איך זה מגיע לגואטמלה, רק להבנה שלי? המעבר הזה?

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כן, יש זיקת הנאה אבל בסופו של דבר, זה רק התוכנית המאושרת, בסופו של דבר זה מגיע למעברים של התוכנית, ומתחבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק, טוב.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
ל- 2 הכיוונים, לכל הכיוונים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
יש כמה מעברים בתוכנית, ספציפית אני התייחסתי כרגע רק למעבר הזה, תכף נגיע להכל, רגע, או-קיי, אנחנו כן ביקשנו להראות את החתך ספציפית של המעבר החדש שמוצע, מהבחינה הזאת כן ביקשנו, אני רק אעלה את התוכנית, סליחה, כן. אנחנו כן ביקשנו להראות חתכים מקומיים של המעברים האלה על מנת באמת להציג בצורה יותר טובה את כל המעברים ואת ההתחברויות, ואת הנגישות שמוצעת בין כלל התוכניות, אז את זה ביקשנו כן לתקן במסמכי התוכנית. מבחינת ההתנגדות שהייתה, הייתה התנגדות לגביי שילוב בתי כנסת רק בתא שטח 201, שזה התא שטח של השטח החום, כדי להימנע משינוי אופי השכונה ותמהיל האוכלוסייה, אנחנו סברנו שאפשר לקבל חלקית את ההתנגדות, ולהציג את הבינוי, סליחה, משוה פה התבלבל לי, רגע, אנחנו, מהבחינה של שימוש בית כנסת, אנחנו סבורים שההפרשה היא מקובלת ונעשה בתוכניות רבות, כנדרש מצרכי הציבור שמוצעים בתוכנית, אנחנו כן ביקשנו להשיג טיפה את הבינוי שיהיה בתוך קו הבניין הכללי, ולא בקו הבניין התת קרקעי, שישתלב בבינוי. הייתה התנגדות לעניין ההינף, שלבי הביצוע, שמענו אותה גם עכשיו, התוכנית קובעת בעצם, הייתה התנגדות לעשות שלביות הביצוע, לעניין השבילים ובתי הספר וגם בעצם לעניין שביקשו שזה יהיה שלביות ביצוע בהינף 1. לעניין שלביות הביצוע בהינף 1, אנחנו דחינו, מדובר על פרויקט די גדול, ואנחנו כן סברנו שהשלביות ביצוע שהתוכנית המופקדת מאפשרת, של בעצם חלוקה שווה ל- 2 שלבים, עיקריים, היא הגיונית ונכונה, וגם מבטיחה פה מימוש התוכנית, ואנחנו נוהגים ככה בתוכניות בקנה מידה כזה, לחלק את זה לשלביות ביצוע. לעניין שלביות ביצוע להקמת הבית הספר, אנחנו כן ביקשנו להדגיש שהשבילים יהיו חלק, מה- בעצם, שלביות הביצוע של התוכנית קובעת, אתם רואים את התקנון?

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
כן.

דובר :
כן.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
שלביות הביצוע קובעת שהיתר בנייה 1, יהיה התכנון של, הגשת תוכנית פיתוח והיתר לאכלוס יהיה הקמה שלהם בפועל, אנחנו כן סבורים שצריך להתנות את זה, כתנאי לאיכלוס של שלב ה- 1 של הבינוי, את מעבר, את החלק מהמעברים. את הקמת הבית ספר, לשאלה שנשאלה לגביי החנייה, אז התוכנית שם מציעה שם חנייה, מקומית, ולא חלק, לא חלק מהחנייה הכללית, ולכן אנחנו לא ביקשנו ששלביות הביצוע, וגם לא סביר ששלביות הביצוע תהיה על הזים בשל, של הקמת הבית ספר ולכן זה לא חלק משלביות הביצוע. הייתה התנגדות להגבלת גובה קירות התמך, אנחנו באמת ציינו שיש חתך מסוים שקירות התמך יותר גבוהים, חתך 6, 6, וצריך, מופע, יש מופע של קיר תמך של 9 מטר, אנחנו ביקשנו לתקן את המסמכים בהתאם, ולדרג את קירות התמך למקסימום של 3 מטר, הייתה התנגדות לעניין, זיקת ההנאה, שינוי של זיקת ההנאה הזאתי לשטח ציבורי, וגם את זה קיבלנו, אנחנו סבורים שלזיקות הנאה צריכות להיות שטחים ציבוריים, ובבעלות הרשות המקומית, ולכן ביקשנו לתקן את זיקת ההנאה לשצ"פ. הייתה התנגדות, האמת שרציתי להתחיל איתה, ברוב הדיון עלה המון קולות בעניין, לחץ רב על הדיירים, והטעיה, והתנהלות בעייתית בנושא הסכמות והחתימה, אנחנו, חלק ממגשי התוכנית, כי יש פה שטחים עירוניים, אז קודם כל חשוב לי להגיד שהוועדה המקומית היא מצטרפת לתוכניות שיש אינטרס לשיפור השטחים הציבוריים, ונכללים בהם שטחים ציבוריים, אבל היא לא מחליפה בשום צורה את ההסכמות הנדרשות על פי התקנות לקידום תוכנית לפינוי בינוי, אנחנו כן סבורים שלאור העובדה שעלו לא מעט קולות שטענו להתנהלות לא תקינה, כן צריך להשלים, גם כעת, חוות דעת מעודכנת של, של העבודה, של המחלקה לעבודה קהילתית בעירייה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אתם קיבלתם דו"ח חברתי?

דוברת :
בטח.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
בשלב ההפקדה. אבל כרגע עולים קולות נוספים.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
כן אבל, אבל,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
ולכן,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לקראת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כמה קולות?

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הוועדה שלכם, אתם דנתם, זאת אומרת המחלקה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אז אנחנו ... , המחלקה לעבודה קהילתית תמיד, תמיד נמצאת בדיונים להתחדשות עירונית,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
נכון אז היא בדקה את זה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
בוועדה המקומית.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
והיא כאילו, היא שמעה וזה נראה לה סביר? או?

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אני לא יודעת מה את אומרת שנשמע סביר, אני מסבירה שיש, מוגש, יש כמה מצבים שמוגש דו"ח, 1 זה בממש, ממש בתחילת הדרך, כשיש את, כשיוצא מכתב ממהנדס העיר להכרזה על המתחם, ובשלב ה-2 זה בשלב ההפקדה, כשעולים בהתנגדויות כל כך הרבה קולות, לא יודעת אם כל כך הרבה, קולות שמביעים תרעומת על אופן הקבלת, ההתנהלות מול הדיירים, אנחנו בהחלט סבורים שזה שלב שהמחלקה לעבודה קהילתית יכולה להתערב, לבקש דו"ח ולהבין מה נעשה, מה לא נעשה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אז מה, מה, מה המשמעות מבחינתם? זה בעצם קצת לעצור את התוכנית.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
מה המשמעות מבחינת מי? היזם?

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
לא, מבחינת התוכנית, זאת אומרת זה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דובר :

אנחנו פה כדי לענות על הקולות,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

מה המשמעות מבחינת התוכנית? תראי, קודם כל אני אגיד 2 דברים, 1 אנחנו קובעים בדרך כלל באופן די שכיח כבר בתוכניות, שאנחנו מבקשים שגם כתנאי להיתר יהיה ליווי של יועץ חברתי צמוד, לעניין, לעניין, כבר בשלבים היותר,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

אבל זה קצת מאוחר לא? זאת אומרת,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

לא אבל זה לא מאוחר,

דובר :

יש, יש, יש הכל,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

שנייה, אני רוצה לשמוע את הוועדה המקומית.

(מדברים ביחד)

דובר :

קצת לא בעניינים,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

אני אומרת שקודם כל,

דובר :

מגישים 2 דוחות,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

זה לא מאוחר, כי אם כל הדיירים,

דובר :

... הדו"ח ה-2,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

לא ירצו פה את הפרויקט, לא יקום פה פרויקט, נורא, נורא פשוט, כי גם אם תאושר התוכנית, היא לא מחר בבוקר, היא לא היתר בנייה, היא לא מחר בבוקר, בונים, עדיין נדרשות גם הסכמות להיתר. דבר 2 זה לא מאוחר מדי, לא נתתם תוקף לתוכנית, אפשר לעדכן את הדו"ח החברתי, אפשר כן לשמוע, אם, אם צפות, אם זה כמה קולות או אם זה באמת מרבית הדיירים, לפעמים יש לנו איזה שהוא מצב, שהוא באמת דרמטי, ואולי הוא לא כזה דרמטי, וצריך בשביל זה, שמי שבקיא בבדיקות האלה יעשה את זה, ולכן זה ...

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :

למה הוא לא עשה את זה אם זה הופקד?

(מדברים ביחד)

דובר :

מי אמר שהוא לא עשה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דוברת :

עשו, זה שהיא אומרת זה לא אומר שזה קרה.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

יכול להיות שהוא עשה את זה, אבל ... המון התנגדויות, טענות שיש פה איזה שהוא אולי בעיה עם ההתנהלות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

טוב אנחנו בשביל זה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

אתם לא שמעתם את זה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

נשמע, נשמע את התשובות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

בהפקדה לא שמעתם את כל,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

אתם שמעתם את זה בהפקדה? אני יכולה להחזיר לך את השאלה הזאת?

דוברת :

יש פרויקטים של פינוי בינוי,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

חברים, בסדר הילה,

דוברת :

שהטענות האלה לא עולות ... מהדיירים ... ?

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

אז אני רגע, אני כן חשוב לי להגיד,

דובר :

אבל יש 2 דו"חות שהוגשו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

חברים,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :

אני כן רוצה,

דובר :

היא לא בעניינים כל כך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

זמן התשובות יגיע, עוד כמה דקות, כן הילה אנחנו איתך, בבקשה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
תודה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אני כן חייבת לציין שהמחלקה לעבודה קהילתית נמצאת איתנו בכל דיון להפקדה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
בגלל זה אני שואלת.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
בתוכניות של פינוי בינוי, הם מגיעים, הם שואלים, הם מציגים איך לחברי הוועדה, בדיוק איפה יש קשיים, אם זה באופן העברת מידע, כמה פעמים הוצגה התוכנית, האם נעשו כנסים, הם שואלים את כל השאלות, הם מקבלים תשובות, הם עוברים על הדו"ח חברתי, אם נדרשות השלמות אנחנו מבקשים את ההשלמות האלה, אבל כרגע זה שלב התנגדויות, והייתה את ההפקדה, וכרגע שלב התנגדויות, ונשמע שעדיין יש קולות כאלה, ולכן,

דובר :
נשמע,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
כמשנה זהירות, אנחנו מבקשים, אנחנו כן סברנו שאפשר לקבל את ההתנגדות הזאת, וכן לקבל חוות דעת מעודכנת, גם בשלב הזה, של המחלקה לעבודה קהילתית, ולהבין מה, איפה העניין, איפה העניין.

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :
אבל למה לא עשיתם את זה חודשיים?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שי זה אצל דרור שי ... ,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הם עשו הם אמרו,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני יכול להגיד שזה הופקד לפני שהיו 60 אחוז, בוועדה המקומית,

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :
זה לא בעיה ... ,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
גם רואים את זה בפרוטוקול.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
מה זאת אומרת הופקד לפני שהיה 60 אחוז בפרוטוקול של הוועדה המקומית?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
חברים היה, היה תנאי להפקדה,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
מה זה התחביר מילים הזה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רגע, היה,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
תסתכלי בפרוטוקול,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אסף, אסף, לא להתפרץ בבקשה, אסף, לא להתפרץ,

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
דן אני אשמח להבין מה נאמר, לדעתי יש פה איזה שהוא טעות, אבל,

דוברת :
תסתכלו בפרוטוקול של הדיון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, אני מבקש שתביאו את המלצתכם, אחריי זה יש לכם זכות תגובה, להתייחס למה ששמעתם, אחריי התשובות ...

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אגיב, אני אגיב אחר כך.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה. כן הילה, בבקשה.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
או-קיי, טוב, אבל, כן, כאמור כמו שאמרתי העובדה שאנחנו חלק ממגשי התוכנית, לאור העובדה שניתנים פה שטחים עירוניים, לרגע לא מחליפה את ההסכמות הנדרשות, ולא מצמצמת את הדרישה לבדוק את ההסכמות על פי התקנות לפינוי בינוי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
וגם יש סעיפים סטנדרטים, ואני אשמח להעביר לוועדה המחוזית, לעניין תנאים לתיאום של תנאים להיתר ומיפוי אוכלוסיות ותיקות, עולים חדשים וכדומה, שמבקשת המחלקה לעבודה קהילתית, גם בשלב ההיתר, הם מבקשים תיאום עם יועץ חברתי, שיהיה מולם, ולכן, גם, גם הסעיפים האלה חשובים לשלב אותם בהוראות, כי זה יכול לאפשר לדיירים קצת יותר נחת בקידום הפרויקט, ולדעת שיש להם למי לפנות. או-קיי, עכשיו, לגבי העצים, אנחנו סברנו שאפשר לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין העצים, כי יש, יש עצים בעלי ערכיות שנמצאים בשולי המגרש, אנחנו חוזרים ואומרים את זה בלא מעט תוכניות, עצים שנמצאים בשולי המגרש, בעלי ערכיות גבוהה, אפשר, ובטח ובטח אם הם לא בתחום החניון, אפשר בהחלט לפעול לשמר אותם, ולקבוע סביבם את הכללים שיש לקבוע סביב 3 מטר רדיוס וכדומה, ולכן אנחנו גם פה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מבקשים לעשות עוד מאמץ, להסתכל על התוכנית ועל העצים בשולי המגרש, צמוד לשצ"פ, הנה לדוגמא, יש פה כמה עצים, אני לא יודעת מה, אני לא מול הדו"ח הערכיות, אבל בהחלט יש פה כמה עצים בקצוות, שבהחלט אפשר לנסות לפעול לשמר אותם, זה סתם דוגמא, אל תיצמדו אליה אבל, עמדתנו שכן אפשר, ניתן לראות אם אפשר לשמר עצים בוגרים, ואנחנו כמובן תמיד בעד. הייתה התנגדות לגביי לשנות את ייעוד השטח החום ל- חום ירוק, להבטיח את, להבטיח שיהיה גינה שמוצגת בנספח בינוי, אז כמובן הנספח מנחה, אנחנו לא סבורים שצריך לעשות שינוי ייעוד בשביל זה, או לשנות את זה לירוק, אבל הכוונה בהחלט להקים פה בית ספר, אין ספק שחלק מהבית ספר יוכל להיות כחלק מאיזה שהוא גג ירוק שישימש במפלס רחוב גואטמלה את, את התושבים. אנחנו מבקשים לקבוע בהוראות תוכנית כי תובטח גינה ציבורית על החלק של הגג במפלס רחוב גואטמלה. לגביי ההתנגדות, הייתה עוד התנגדות לגביי מפרצי הורדה בשטח חום, אנחנו מבקשים קודם כל להציג, התוכנית כן כוללת חנייה, בתחום המגרש החום, היא גם, אנחנו כן מבקשים שמפרצי ההורדה והעלאה יקבעו בתיאום ואישור של אגף תושבייה. לעניין מרחקים בין הבניינים, גם זה הייתה התנגדות, התוכנית לא מספיק ברורה לענייני המרחקים בין הבניינים, אנחנו מבקשים לקבוע מרחק מינימלי של 20 מטר בין המגדלים, לצמצם את רוחב הבלטת המרפסות מ- 2.5 ל- מטר וחצי, ובגלל, בגלל שהשטח של השצ"פ, הוא למעשה לא שצ"פ, הוא בעיקר מעברים ואולי שצ"פ כיס, בגלל שהמעברים צרים אנחנו מבקשים שלא יהיה קו 0 כלפיי השצ"פ. או-קיי, לגביי, הייתה התנגדות לגביי תשלום גבוהים לתחזוקה, אנחנו מבקשים לקבוע דבר שנהיה די סטנדרטי, אבל זה תוכנית שהייתה קודם לסטנדרטיות, לקבוע הוראות של קרן תחזוקה ל- 10 שנים כמקובל. אנחנו גם מקבלים, קיבלנו את ההתנגדות לעניין יחס חניות של 1 ל- 1 שאינו מספק, אנחנו מבקשים להוסיף 10 אחוז חניות אורחים, שלדעתנו זה גם נקבע בהחלטת הוועדה המחוזית. זה הדברים שקיבלנו, אני אעבור בקצרה על הנושאים, על הטענות שאנחנו סבורים שיש לדחות, הייתה התנגדות לעניין של השצ"פ, השצ"פ שאנחנו, השצ"פ, אני אעשה את זה על התשריט, שנייה 1. הייתה התנגדות לעניין שהשצ"פ הוא, הוא לא נגיש והוא לא אפקטיבי, אז קודם כל אנחנו ביקשנו, בתוכנית גם מתאפשרת התקנה של מעברים מכניים בכל המעברים, אנחנו קראנו לזה שצ"פ כי יש מקומות שיכולים להיות אפקטיביים לשצ"פ, באותה מידה זה גם יכול להיות מעברים, ושצ"פ כיס כמו שאמרתי, ולכן אנחנו סבורים שסך הכל השצ"פ, הבינוי שיתפוס את השצ"פ הוא יהיה, ברובו, וגם בקו גובה אחיד, ומונגש, הוא סך הכל כן צפוי לשרת והוא יהיה אפקטיבי. רק רגע. הייתה התנגדות לעניין, זה לא נאמר פה, אבל לעניין קודם כל לתוכניות של פינוי בינוי באזורים אדומים, ואחר כך בכתומים, אז זה גם טענה שחוזרת, גם לה אנחנו משיבים, זה תוכנית שמשפרת משמעותית את השטחים הציבוריים, היא יוצרת, יוצרת שטח משמעותי לצרכי ציבור, לבית ספר חדש, היא יוצרת מעברים, היא מעודדת הליכתיות, היא מייצרת קישוריות לרכבת הקלה, היא יחסית קרובה לרכבת הקלה ולכן יש לה תמורה ציבורית משמעותית, בעוד שאנחנו יודעים שהמתחמים האדומים כמעט ולא יכולים לתת שיפור שטחים ציבוריים משמעותיים, ולכן אנחנו סבורים שנכון שהתוכנית תקודם. הייתה התנגדות לגביי אתר טבע עירוני, שבעצם נמצא, האתר הזה נמצא מחוץ לשטח התוכנית, הוא נמצא באזור הזה, רגע. שנייה, סליחה. השצ"פ נמצא מחוץ לגבול התוכנית, הוא נמצא באזור הזה, וזה האזור שנקרא אתר טבע עירוני, ולכן דחינו את התוכנית, את, הסליחה, את ההתנגדות. אמרתי כבר שדחינו את ההתנגדות לעניין שלביות הביצוע, אני לא אחזור על זה. גם דחינו את ההתנגדות לעניין שמספר יחידות דיור יהיה בסטייה ניכרת, אין, כל הבינוי פה נקבע על פי תקן, הקלות גם ככה הולכות להתבטל, אנחנו לא סבורים שבאופן כללי צריך לבטל, לקבוע סטייה ניכרת ליחידות, לתוכנית חדשה שמציעה יחידות דיור, ולכן דחינו את הטענה. או-קיי, הייתה התוכנית לעניין תמהיל דיור מגוון, אנחנו כן, כן, התוכנית כן קובעת תמהיל של לפחות 20 אחוז מהדירות בשטח של עד 80 מטר, כפי שמקובל, ולכן התמהיל, תמהיל, זה תמהיל שיאפשר מגוון, כן, או-קיי. דחינו את ההתנגדות לעניין לא לשלב, הייתה התנגדות לעניין של השילוב מסחר בשטח חום, אנחנו סבורים שנכון לשלב, לאפשר שילוב של מסחר בשטח החום, ולא לחייב, אנחנו כן חושבים שעירוב שימושים הוא דבר נכון, זה כן מעודד, זה כן מייצר יכולת לייצר דופן רחוב, הליכתיות, איזה שהוא המשך עירוני, ולכן אנחנו מבקשים, זה, זה מקובל עלינו, אנחנו רק מבקשים שזה לא יהיה מחייב, וכן יאפשר לעירייה להקים את הבינוי ללא המסחר, אבל כן לאפשר את זה. או-קיי, אני חושבת שזה מרבית הטענות, אם יש שאלות אני כאן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

בסדר אני,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :

מה, מה לגביי גובה המגדלים? זאת אומרת אתם דנתם בזה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
מה? מה?

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
גובה המגדלים, ואחוז, בעצם מספר הדירות? הנפח בעצם של הפרויקט. אתם דנתם?

גב' הילה בכר - נציגת וועדה מקומית, עיריית ירושלים :
קודם כל הנפח נקבע לפי, לפי תקן שמאי, שנבחן על ידי הוועדה המחוזית, אנחנו לא בודקים את הדברים האלה, וגם אם נבדוק, עדיין יש את השמאי של המחוזית שמכריע,

דובר :
זה כן זה.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אז זה לא כל כך משנה, והקיפי הבינוי זה פועל יוצא של תקן שמאי. בנוגע למגדלים, המגדלים, התכנון של מגדלים הם, העובדה שאנחנו יכולים לייצר פה את השטחים הציבוריים האלה, כמו שטח לבית ספר, ואת המעברים, ואת כל ההרחבה של המעברים, ומספר מעברים, והרחבה של דרך זה פועל יוצא של בעצם תכסיות בינוי יותר מצומצמות, ובמענה שעניתי לבינוי בכתומים, הכתומים הרי נקבע לבינוי יותר נמוך ומרקמי, אם זאת כן, כן בעדכון תוכנית האב, כן הוועדה המחוזית, המקומית סברה שניתן לאפשר במתחמים הכתומים גם פינוי בינוי לגובה, אם ויהיה תמורה ציבורית משמעותית, מה שהתוכנית הזאת מציעה, כמו שהסברתי.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
או-קיי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה. אני, היו 2 מתנגדים שלא הופיעו, עמר זירמין ו-,

דובר :
שמעון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אורן שמעון. אז אני מבין, לדעתי הם,

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
אורן כתב לי, התכתבתי איתו, אמרתי לו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אנחנו מכירים את,

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את הטענות, הופתעו לגלות שהתוכנית הובאה לדיון בוועדה המקומית, לא נבדק נושא ההסכמות, זה מהווה גם הפרה של חוזה שהציגו מתנגדי התוכנית, לא נבדקו תנאי הסף, החתמה נעשתה באופן של, לא ראוי, של הפחדות, מסירת מידע כוזב ומצגים שקריים, ולכן יש לגנוז את התוכנית שהגיעה לדיון. בסדר גמור, אז מגישי התוכנית? תשובתכם?

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דובר :

נתחיל ... חברתית ואז את הטענה המשפטית?

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
כן, אנחנו רק, תן לי אני רק אגיד את סדר הדברים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
ואחרי זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
עורך דין לומברוזו,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
עורך דין אורי לומברוזו בא כוח מגישי התוכנית. ברשותכם סדר הדברים יהיה שאנחנו קודם כל אולי ניתן התייחסות לנושאים התכנוניים, אחריי זה היועצים השונים, תחבורה, סביבה, חברה, יתנו את ההתייחסות שלהם, ובסוף אני אחתום לגביי הטענות המשפטיות שעלו כאן, אז מי שיתחיל זה כמובן, עורך התוכנית, אדריכל רנדי אפשטיין.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
תמיד יש בעיה, השאלה אם שומעים אותי?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אותך בדרך כלל לא שומעים.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני יודע.

דוברת :
שומעים מילא, אבל מבינים.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
זה סיפור אחר. טוב אני מתנצל,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הם מקבלים גם 15 דקות?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
זה מה שיש.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה. כן.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אנסה לעבור יחסית במהירות, הכנו מצגת מאד מדויקת שנבנה על כל התנגדות והתנגדות, אני לא חושב שצריך להיכנס לכל עניין,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל אתה צריכים,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
בהתנגדות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני מתנצל, כן

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אנסה לעשות את זה יחסית במהירות. רגע, אני לא מצליח להזיז את, הנה הזזתי, או-קיי, אנחנו מסתכלים בעצם על הפרויקט, נציין, הפרויקט הוא בנוי מ- 5 מבנים חדשים, בתוך 5 מבנים החדשים, 3 הם בניינים שמה שאנחנו קוראים בנייה מרקמית, בניינים שהם פחות מ- 29 מטר מקומת הכניסה עד הקומה העליונה, 9 וחצי קומות, ובעצם שליש מהיחידות, הם בתוך ה- 3 מבנים, הנמוכים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שליש מהיחידות?

דוברת :
מעל ל- 200, 200, ... ,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
208, 200 מתוך 612 יכנסו, קצת יותר משליש מהיחידות, הם בבנייה נמוכה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מה הגובה של הבנייה הנמוכה?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
זה 9.5 קומות מהכניסה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
9.5 קומות?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
9.5 קומות, אני אומר בדיוק ההגדרה של מבנה, שהוא לא בניין גבוה, גם אנחנו רואים בעצם את הבנייה דופן החדש, בונים עיר חדשה, שכונה חדשה אני חושב שם,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
רגע, ונאמר, כמה יש כיום דיירים? זאת אומרת כמה דיירים יכולים,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
יש היום,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
נגיד להיכנס בדירות הנמוכות?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
180 ומשהו דיירים היום, ויש לנו 208 בתוך ה- 3 מבנים הנמוכים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
מה? כמה יהיה?

דוברת :
180 לעומת 220.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
יש 180, 186 יחידות היום, ויש לנו 208 בתוך,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זאת אומרת כל הדיירים תיאורטית יכולים להיכנס בדירות הנמוכות,

דובר :
ללא ספק.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
כן, כן.

דובר :
מעולה.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
והדירות הגבוהות זה בעצם בשביל הקבלן, זאת אומרת הוא משווק את זה,

(מדברים ביחד)

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
כן, יכול להיות שיש כאלה,

דובר :
אלא אם כן,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
שיבחרו משהו אחר,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
שיבחרו, הבנתי,

דובר :
וגם יש דיירים ... ,

דובר 2 :
אני אשמח ... ,

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
אפשר להתייחס ... ,

דובר 2 :
לטענות שהדיירים מקבלים את הבניינים, הנמוכים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
שנייה אני לא, זה, הטענות ... , בסדר, לא כי התחלנו את הדיון,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
בסדר.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
פשוט רציתי להבין.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי.

(מדברים ביחד)

גב' רינת דוויק סיקס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
אבל אפשר להתייחס למה שאת אומרת שתיאורטית,

דובר :
רגע, אנחנו,

גב' רינת דוויק סיקס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
אפשר?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא חברים, עכשיו הוא,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
תיתני לי 10 דקות,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
את תוכלי להגיב בסוף.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש לכם זכות תגובה לכל 1,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
10 דקות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מהמתנגדים,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
להציג, או-קיי?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שנשארו, יש לכם אפשרות,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני אדלג על כל הסיפור, זה בעצם אנחנו מדברים על תוכנית שהיא ב- 16 דונם, נותנת 6.7 דונם, 3.3 שטח ציבורי פתוח קיים, אנחנו שומרים עליו, ועוד 3.4 דונם של בית ספר יסודי, שגם הגג שלו הופך להיות, כמו שאנחנו שמענו מהילה, הגג שלו בגובה של רחוב,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
גואטמלה.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
גואטמלה, והופך להיות נגיש, וגם שטח ציבורי פתוח. בעצם השטח הציבורי מוכפל ביחס למה שקיים היום.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הירוק גם?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
הירוק הוא זהה למה שקיים, מה שגדל זה בעצם השטח ציבורי הפתוח של בית הספר, וכמובן בנוסף יש לנו כל הפרשות המבונות, תכף נציג את זה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
נמצא פה איתנו בזום גם דוקטור חיים פיאלקו שעסק בפרוגמרה שלנו, וגם בדק את הפרוגמרה, גם על רקע הפרויקט בגולומב, כי אנחנו נתנו יותר שטחים חומים, ... שטחים ירוקים, וראינו את זה כחטיבה 1. אם תרצו הסבר אז הוא פה בזום.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אז-קיי הבנייה, כמו שאנחנו שמענו, בנייה צפופה, בנייה גבוהה כמו שראינו, 3 מתוך 5 מבנים הם מבנים נמוכים, יש 2 מבנים יותר גבוהים, 24 ו-34 קומות, ה-26, סליחה, ו-34 קומות, המרחק בין הבניינים, לפי החלטת הוועדה המחוזית, שבין המגדלים לא יהיה פחות מ-20, 20 מטר, אנחנו ב-24, 2 המגדלים האלו, 24 עד 37 מטר, אז אנחנו הרבה מעבר למה שהוועדה החליטה. נושא של מעברים, אנחנו כבר שמענו על שינוי, לגבי המיקום של המעבר, הצפוני, עשינו, בתיאום עם וועדה מחוזית, ולשכת התכנון. שהוא בעצם נותן נגישות יותר טובה מאזור של מעבר חצייה ברחוב גואטמלה, יש לנו מעבר באמצע, שהוא מגיע ממש מול הרכבת, ויש לנו את המעבר שראינו, שהערה, שזה היה צריך להיות בדיוק בתוך תוואי אבל באלכסון, אז, אז אין בעיה לדבר בצורה כזאת, הבעיה היא שהמבנים רוצים להיות כמה שאפשר מודולריים, ואנחנו בעצם מחברים, אם אני משתמש בכלי הזה, בעצם הדילוג הוא בכניסה לבית הספר והכניסה לשטח הירוק, יחד עם המעבר ה-2.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
גם רחבת הכניסה לבית ספר.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
הכל, הכל מתחבר ביחד, זה פשוט לא במקרה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
רחבת הכניסה לבית ספר אז,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
וכן, החצר, הנקודה הזאת זה נקודה של כניסה לבית ספר, אלו המעברים, אנחנו רואים שהמרחקים של המעברים הם בין 180 מטר עד 280 מטר, בין הבניין הכי רחוק עד לתחנת הרכבת,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
והשיפוע הוא?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
לא, הכל במעליות,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
הכל במעליות.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
הכל, הכל ממנוע, הייתה דרישה שהשיפוע, יש כאן הפרשי גובה, יש דרישה, יש לנו מעלית, מעלית, מעלית, מעלית, מעלית, מעלית בפרויקט של גולומב ומעלית אצלנו,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כמו קירות תמך. כי צריך להגיע למעלית כן?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
וכל מעלית ביניים, בעצם עוצרת בשטח הירוק כאן, ובשטח של מוסדות הציבור, תכף נראה את זה בפרויקט של גולומב,

דובר :
חשוב להגיד, המדידה נעשתה על התחנה, לא סתם עשינו אלא ... ,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי. נושא הבא,

(מדברים ביחד)

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
בסדר, המטרה היא תחנה לא על התכסית,

דובר :
ברור,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל כל עוד התחנה היא,

דובר :
כשמציגים אז מציגים ... ,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
וגם מדרגות וגם מעלית או רק מעלית?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי הייתה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
גם וגם, תמיד גם וגם,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
לא היה תיאום, לא היה תיאום בין התוכנית שלנו לתוכנית של גולומב, שכבר שמענו מהילה בדיוק מה שעשינו, תיאמנו את זה יותר טוב ממה שהיה אפשרי בגולומב, והזינו את המעבר למעבר יותר רחב, לרגע שמעבר הזה יש חזית מסחרית, שהמעלית והמדרגות כאן, בדיוק מגיעות לרחבה מול המעלית שיורדת לגולומב בתוכנית ה- 2. נושא של האם אפשר לתת לחזית,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
כן, מה הייתה, שהמעברים האלה לא מתחברים לסביבה?

(מדברים ביחד)

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני, אני,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
שהם לא יוצרים קישוריות,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני חוזר אחורה,

ד"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
וחיבור?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
יש כאן, שנייה, בניין קיים במקום הזה, בתוכנית מאושרת כאן,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בניין שבתמ"א.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אז המעבר הזה הוא בעצם מקום יחיד, בין 2 הפרויקטים, שאפשר לעבור, ושוב, עם ממונע, האזור הזה, המקום האידאלי, ראינו את זה בהתנגדות, של המנהל הקהילתי, היה צריך להיות מעבר כזה, אני חושב שהניואנס, השוני הקל בין זה לזה הוא, באמת, בשביל גם, אבל שוב, המעבר הזה מתחבר בדילוג, חצר כניסה לבית ספר, ושטח ציבורי פתוח, זה, למקום הזה יש משמעות, זה לא מקרי,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
הדרומי.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
והדרומי, ובצפוני, כבר דיברנו, ההיזה, הוא היזה, מתואם, מעבר יותר רחב, ותכף נראה את,

(מדברים ביחד)

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בגלומב.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
שהוא מתואם,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
זיקת שטח, ... בגלומב אז הוא מתאם את זה עם עצמו, אז ככה,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי, והייתה התנגדות למה אנחנו לא בונים חזית מסחרית ברחוב גואטמלה, אני חושב שהתשובה היא, שאלה נכונה והתשובה היא גם נכונה, יש לנו לכל אורך החזית של גלומב, ישנה חזית פעילה, חזית פעילה שהיא בעצם בנויה מלובי כניסה מגורים, וגן ילדים, גן ילדים, מעון יום, מעון יום, כל ההפרשות המבונות יושבות עם כניסות נפרדות, ואני אציג את זה באופן יותר מפורט, נציג את זה באופן מפורט בהמשך, ובמעבר בבניין האחרון, יש לנו כאן חזית מסחרית, בדיוק על המעבר. כן, אז אני חושב שהשאלה נכונה, אני חושב שהתשובה גם נכונה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אגב, פרויקט של גלומב 23, אתה יודע אם הוא בשלבי מימוש?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
איזה?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו, אנחנו, אזורים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
למטה?

(מדברים ביחד)

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
מה?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
הפרויקט,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, הפרויקט,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
של גולומב 23,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
כן,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
איפה שאתם,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
כן,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כן,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
גולומב, גולומב 23, תוכנית מאושרת עם המעבר,

(מדברים ביחד)

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
לא הם גם שואלים במימוש,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש להם,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
במימוש,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
חברת אזורים,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אזורים,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
זכתה במכרז,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
ביחד עם משרד קולקר, קולקר אפשטיין, מקדמים את התוכנית לביצוע.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הבנתי.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אנחנו שמחנו מאד ליכות, כיוון שזה מייצר תיאום טוב יותר בשלבי הפיתוח של 2 התוכניות.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
כל התיאום בין התוכניות הרבה יותר קל, שזה בעצם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב, תודה.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
את המגדלים, את ... ,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
עשינו מאמץ.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי. צוף?

גב' צוף לוי - יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
כן? אתם יכולים לעבור,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
כן.

גב' צוף לוי - יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
או-קיי, אז ה-1, בעצם הערות שקיבלנו, זה לגביי המעבר בין גואטמלה לגולומב, שקיים היום, שכרגע אין חלופה בתוכנית, אז אפשר לראות בתוכנית המוצעת, שהמעבר עצמו לא מבוטל אלא הוא זו לבקשת הוועדה, ובנוסף לזה, יש לנו בתכנון 2 מעברים של מזרח מערב, דרך התוכנית, עוד מעבר מצפון שעובר דרך הפרויקט של גולומב ועוד התחברויות, לבעצם דרך המבנים עצמם. ובעצם הכוונה היא לחבר גם לתחנת רכבת הקלה, גם דרך בוליביה וגם לגואטמלה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
זה יהיה ציבורי דרך הבניינים?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
זה לא דרך הבניינים, זה, זה הגדרה לא מדויקת, זה בין הבניינים, או-קיי זה בשטח,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אומר רנדי שזה בין הבניינים,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
בין הבניינים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא דרך הבניינים.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מזכיר כרגע, מעבר 1 מסומן, 2 מעברים מסומנים כשטחים ירוקים, מעבר, מעבר 1 מסומן כזיקת הנאה. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, המעבר שמסומנת כזיקת הנאה, תהפוך להיות שטח ציבורי פתוח, ורישום בשכבות ככה שהחנייה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ככל והוועדה תקבל את ההמלצה.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
מתחת תוכל להתקיים. אם, סליחה, אנחנו מסכימים, להחלטת הוועדה המקומית, שהמעבר המרכזי יהפוך להיות שטח ציבורי פתוח,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
עם רישום בשכבות. אבל הכל בשטח ציבורי פתוח, לא דרך המבנים, סליחה.

גב' צוף לוי - יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
נושא נוסף בעצם זה, לגבי השטחים הפתוחים ועוד הנוסחים, אז כמו שרנדי בעצם אמר קודם, אז במצב המאושר יש כיום 3.3 דונם של שצ"פ, אנחנו מציעים פחות או יותר את אותו גודל שצ"פ, ובנוסף יש את השטח של בית הספר, שגם הגג שלו בעצם מוצע כאיזה שהוא שטח ציבורי, סך הכל זה יוצא כמעט 7 דונם ביחד, בנוסף, בעצם הייתה הערה לגבי איחוד השצ"פ, אז לטובת ציבור במגוון שימושים, אז מבחינתנו התוכנית מציעה שצ"פ אורכי בנוסף לגג בית הספר, שמשמש לטובת התושבים, מוצע בו גם הנגשה של המרחב, שמבחינתנו זאת המטרה המרכזית, עם שבילי הליכה, מעברים, קישוריות, אזורי שהייה מוצלים, מתקני משחק, פרגולות, שילוב של טיול וגינון, בנוסף לגינה קהילתית שמוצעת בגג בית הספר,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
שוב, אני, אני אוסיף עוד משפט.

גב' צוף לוי - יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
כן?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
כמו שצופי אמרה, בעצם התוכנית של גואטמלה וגולומב, תוכניות שעובדות ביחד, שגואטמלה נותנת שטח מבני ציבור, השטח של גולומב נותן שטח ציבורי פתוח מאד גדול, ושנחנו רואים כאן, את השטח הירוק, שהוא בעצם ביחד עם 2, שמסתכלים על 2 תוכניות ביחד.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דובר :
אז אתם ... ,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
התוכניות האלה מאד בעצם, מהוות תוכנית 1. מבחינת הראייה התכנונית, אנחנו בהחלט כל הזמן, גם אפילו העמדת המגדלים שלנו, לקחה בחשבון, את המגדלים של גולומב, על מנת להשתלב טוב ביניהם, כלומר על מנת ליצור סילואטה, קו רקיע, משותף, ועשינו פה דרך אגב, חלופות שונות,
מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני רוצה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בין החלופות שעשינו, כי נדרשנו גם, עשינו חלופה שכולם באותו גובה, אבל בהחלט זה לא נתן, אתה אחר כך תראה את זה?
(מדברים ביחד)

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
כן, נראה את זה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אבל גם עשינו מצב, עשינו,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
מה המרחק במטרים מהשצ"פ של גולומב?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
סליחה?

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
מה המרחק במטרים מהשצ"פ של גולומב?

(מדברים ביחד)

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אז זה,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
זה כמעט מיד,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כלום. מיד. הנה אתה הראת לו

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
זה הפארק של גולומב, זאת הירידה,

דובר :
קשה להגיד,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
וזאת ירידה ישר מהבניינים, בעצם,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
מה ... 100 מטר?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
פחות,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
הרבה פחות,

דוברת :
פחות,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
50 מטר.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
מדובר ב- 50 מטר, אבל גם ניסינו להקים, להעמיד את הבניינים הגבוהים הפוך, בצד ה- 2, ואז ראינו שבעצם אנחנו מייצרים בלאגן בתחום כל המגדלים ביחד, ובאמת עשינו, החלטנו כולנו ביחד, עם הלשכה גם, הצגנו את זה, שהדבר הכי נכון זה להעמיד אותם דווקא בסמוך למגדלים של גולומב עם ... , ליתר השכונה, יותר קטנה, כי הם כולם מקובצים.

(מדברים ביחד)

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
מה שאנחנו רואים שבניינים עומדים בדיוק,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בדיוק במרווחים, שימו לב.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
ב- stagger בין 1 ל- 2, בעצם הבניינים של גולומב,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
להם יש 3 ולנו יש 2.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
הבניינים של גואטמלה לא מסתירים, את הבניינים של גולומב, והבניינים של גולומב לא מסתירים את הבניינים של גואטמלה. סליחה, סוף?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
סוף?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
צוף, סליחה?

גב' צוף לוי - יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
כן?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
יש לי, יש לי נכד בשם סוף, אז זה קצת ... , סליחה.

דוברת :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' צוף לוי - יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :

בכל מקרה, לגביי השטחים הפתוחים, אז כמו שגם רנדי אמר אז יש מספר שטחים פתוחים מאוד גדולים, סמוכים לתוכנית, 1 מהם זה פארק פישמן מצפון, פארק דניה, גן שטרן שנמצא מדרום מזרח, שהם בעצם מהווים השצ"פים המרחביים, בעצם התייחסות לנושא העצים שעלה כמה פעמים, אז באופן כללי, יש הרבה מאוד עצים שלצערנו נופלים בשטחי בינוי או על גביי קווי בניין, קווי מגרש, ומאד בעייתי לשמר אותם. כל העצים שנמצאים בתחום השצ"פים, אפשר לראות בשטח היום, מדובר במדרונות מאוד מאוד תלולים, שלא מאפשרים שמירה של העצים הבוגרים לצערנו, כמובן איפה שכן ניתן אז אנחנו מסמנים עצים או להעתיקה או לשימור. רגע, אפשר לחזור שנייה.

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :

אבל, אבל זה לא ייתכן לעשות תוכנית כזאת שפשוט עוקרת את כמעט את כל העצים שיש שם, הייתם צריכים להתאים את התוכנית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

רינת, סליחה, אני ביקשתי לא להתפרץ, את, דברייך נשמעו בתחילת הדיון, יש לך גם זכות תגובה, אנחנו נשלים את התשובות. כן.

גב' צוף לוי - יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :

אני אוסיף גם שמבחינתו, המטרה המרכזית בשצ"פ היא לטובת הסדרה והנגשה של כל המרחב, אנחנו רוצים לייצר קישוריות ונגישות, ובשביל לייצר את זה, זה מאד בעייתי לשמר את העצים בגבהים הקיימים שלהם, בנוסף היה נושא של שטחים ירוקים, ובעלי חיים שקיימים באתר. אז אנחנו, כמו שאמרתי לגביי שימור, אנחנו כן כותבים בהוראות התוכנית שיבחן בתוכנית העתידית, שימוש בצמחייה מקומית, עצים ארץ ישראלים, וגיוון מקיים, ככל הניתן.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
ומה לגביי ...

מר ליאור לוינגר - עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :

אני רוצה להוסיף רק, אני אשמח להוסיף, שמי ליאור, מסטודיו ... הבעלים, אני רק רוצה ... צוף, אני רק רציתי להדגיש, אי לגביי העצים, כמובן שאנחנו נפצה על זה בעצים בוגרים, שתילה של עצים בוגרים, ובדיקת מה שצופית דיברה, על השצ"פ ועל ההנגשה שלו לציבור, אז אנחנו כמובן, לפי הדברים החדשים, אנחנו נפצה עם עצים בוגרים אחרים, שיתנו מענה לנושא צל וכל האיכויות שנדרשות כאן.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מה לגביי ההמלצה של העירייה ... שוליים,

גב' צוף לוי - יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :

נושא נוסף שעלה זה לגביי קירות תומכים, אז באמת השאיפה בתכנון היא להימנע ככל הניתן מקירות גבוהים, מעל 3 מטר, יש כן מספר אזורים שאין לנו ברירה אלא לתמוך את המדרגות והמעליות שמוצעות במעברים, מדובר במעברים שהם יחסית צרים, בגלל התוכנית הקיימת, הסמוכה אלינו, אז, אלה, מה שמסומן פה בתוכנית זה בעצם האזורים היחידים שלא ניתן להימנע, אבל באמת בכל אזור אחר, אנחנו מעודדים גם שימוש מדרונות, טופוגרפיה ודירוג של קירות ככל הניתן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
כן. סליחה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

רגע אנחנו מבקשים מחיים, דוקטור חיים פיאלקו שיתייחס לגם לנושאים האלה, של שטחים ירוקים ... ,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
בסדר.

גב' סופיה אלדור - חברת אזוריים :
אפשר?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
כן. חיים?

גב' סופיה אלדור - חברת אזוריים :
חיים?

ד"ר חיים פיאלקו - יועץ לפרויקט ברחוב גואטמלה :

שלום לכולם, פיאלקו, אפשר להעביר את השקף, יש בעצם 4, ... , יש 4 נושאים שאתייחס אליהם ממש בקיצור. סעיף 1, בהוראות התוכנית אנחנו הגדרנו קשת רחבה של שימושים, כמקובל, כדי להשאיר בידי העירייה את הגמישות, פעלנו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה, ואנחנו חושבים שזאת הדרך הנכונה, במקום לומר שבתא שטח מסוים יהיו רק מעונות יום, או רק גני ילדים וכדומה. ההערה ה-2, בקשר לבתי כנסת, שמעתם כאן, אין לנו, מבחינת צוות תכנון, התנגדות למקם את בתי הכנסת במגרש של מבני הציבור, הייתה דרישה של העירייה למקם את בתי הכנסת כהצעה מבונה, בין מגורים, אבל אנחנו ערים לדאגה, בכל מקרה יש כניסה נפרדת. הנושא ה-3, הייתה דאגה בקשר למעברים של אוכלוסייה שלא גרה בבניין, לצרכי נגישות, יש כניסות נפרדות, עצמאיות, לכל צרכי הציבור, לגני ילדים, מעונות היום, בתי הכנסת, כך שלא אמורה להיות הפרעה, נהפוך הוא. ולגבי הנקודה האחרונה, ה-4, מהמנהל הקהילתי בקשר לבחינה, המנהל כרגע עורך בחינה של צרכי הציבור לכל השכונה, לאור ריבוי התוכניות, מה שאני יכול לומר, כמובן הבחינה הזאתי מבורכת, התוכנית עצמה נותנת מענה, לא רק מלא, לכל הצרכים עד לסיום בית הספר, בתי הספר היסודיים, אלא מבחינת בית הספר, התוכנית נותנת, בעצם מייצרת סוג של עודף, כך שאנחנו לא נשענים על צרכי ציבור מחוץ לתוכנית, אלא נהפוך הוא, לגבי יסודי אפילו תורמים כמה כיתות לטובת התחדשות באזור. עד כאן.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
תודה חיים, אני חזור אחורה לרגע, פשוט אנחנו עשינו,

דובר :
מה?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :

חלופות קודמות, פשוט נציג אותם באופן מאד מהיר. היו לנו חלופות עם בנייה יותר נמוכה, יותר רצופה, אבל בלי הפרשות לבית ספר היסודי, בצורה זאת, צורה זאת, בניינים הרבה יותר קרובים 1 ל-2. עשינו את החלופה הזאת, שהיא בעצם החלופה, כמעט החלופה האחרונה, שאנחנו גם רואים את הקשר בין הפרויקט גואטמלה, ובעצם מוסדות הציבור ברחוב גולומב, שהם גם, רואים כאן את המעליות, וגם את הגנים ומעונות יום, שהם גם חלק מהמרקם של הסביבה, של מוסדות הציבור, אז יש גם גנים ומעונות כאן, ותכף נראה שגם יש לנו גנים ומעונות ברחוב גואטמלה. יש לנו חלופה שהפכנו את הסדר, עשינו את הבנייה נמוכה בחלק הצפוני, בנייה גבוהה בחלק הדרומי, חלק הדרומי, להזכיר, יש לנו מבנה מגורים ממול, בחלק הצפוני יש לנו גן ילדים ושטח ציבורי ממול, מעבר לגואטמלה, זאת אומרת שהסתרת נוף פוטנציאלי, הרבה יותר גדול כשאנחנו עושים את זה, ואז אנחנו מקבלים, רואים את זה כאן, מבנה מגורים כאן בגואטמלה, ומבנה מגורים שעושים בדיוק את, מה שאנחנו חושבים להיפך ממה שנכון. זה אנחנו כבר ראינו. כאן אנחנו רואים בעצם את החלוקה של מבנה הציבור, בכל המגרשים. בתי הכנסת נמצאים על המעברים הציבוריים התחתונים. גני ילדים, מעונות יום על כניסות רחוב גואטמלה. יש לנו כאן פריצות הורדה ברחוב גואטמלה, ובעצם בתיאום עם מחלקת מבנה ציבור של עיריית ירושלים, עשינו תוכנית עם כניסות, עם חצרות, עם גודש של כיתות לכל מגרש ומגרש, וגם תוכנית ראשונית, כאן רואים את העלייה עם ה-2 מעליות, על יד חצר בית ספר, הכיתות של בית ספר שפונים צפון, דרום. אולם ספורט שפונה בדופן ה-2. עשינו תוכנית

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ראשונית גם לבית ספר, כדי להוכיח שזה עובד, כאן אנחנו רואים את הבית כנסת, עם כניסה מהפארק, אנחנו רואים גם גישה בין המבנה מגורים לפארק, באופן ישיר, עם מעבר תחתון,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
התבקשנו לא להבליט את הבית הכנסת, זאת הייתה דרישה כמוכן של ספר התורה,

דובר :
לא להבליט?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
לא, במסגרת ההתנגדויות, הייתה גם התנגדות מ-1 הדיירים, שבתי כנסת יהיו בקו ישר עם הבניין הגבוה, אז כמוכן אנחנו פעלנו על פי מה שצריך, והבלטנו את הבית הכנסת, אתם רואים את קו הבניין,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
באמת הבניין למעלה, ורואים, הכל יושב מעבר לקו הבניין למעלה, ובית הכנסת משתלב עם המבנה באורך המעבר הציבורי, אנחנו רואים את זה כאן בחתך, שרואים שהמבנה של ארון קודש, בולט מעבר למבנה מגורים, ואז פתרנו את הבעיה של התנגשות פוטנציאלית, בין בית כנסת ומבנה מגורים. מוסטפא אתה איתנו?

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
כן, שלום לכולם, מוסטפא ג'אברין, יועץ התנועה לפרויקט, עיקר ההערות, דנו בעצם בנושא של תקני חנייה ומה עושים, איפה החנייה שלנו, איפה נרד וכולי וכולי. אבקש לציין, ולהגיד, שעל פי מסמך מדיניות של הוועדה המחוזית, בקרבת המגרשים לקווי ציר רק"ל, אז אנחנו בעצם נמצאים כאן בתקני חנייה, לפי דירות קטנות, תקן 1 ל-1, עבור דירות גדולות, תקן 1.5, אליהם גם בנוסף, התבקשנו להוסיף 10 אחוז עבור חניות אורחים, ממספר יחידות הדיור, כאמור כל החניות האלו, של אותו תקן 1 ל-1, וגם תקן 1.5 וה-10 אחוז חניות אורחים, הם נמצאים בעצם בתוך גבולות המגרש. הפרויקט שלנו יודע בעצם לעבוד ב-2 שלבים, בין אם זה בשלב א', בשלב ב', וכאשר לפרויקט בעצם ממוקמים 2 חיבורים, חיבור מרחוב גואטמלה וחיבור מרחוב בוליביה, הנפח של החיבורים הללו, הם יודעים בעצם לעבוד בהתאם לקיבולת והנפח התנועה שצפוי לעבור דרכם, כלומר, אנחנו לקחנו את מספר יחידות הדיור שקיימים בתוך המגרש, חישובנו כל מיני מקדמים, לפי משיכה ויצירה, בהתאם להנחיות משרד התחבורה, בדקנו את העומסים, ומצאנו שבעצם, 2 חיבורים הללו, מספיקים למגרש, אין עומסים, אין עומסי תנועה שצפויים להיווצר מהפרויקט, ולהשפיע על המערכת רחובות, אם זה בגואטמלה, או בתוך הפרויקט, ובגישה אליו, או יציאה ממנו.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
רגע, רק שנייה, אני רוצה לציין שנעשה, עבור הפרויקט, מסמך שקוראים לו בה"ת, בדיקת היתכנות תחבורתית, שגם אושר על ידי היועץ של הוועדה המחוזית, כלומר זה לא רק אמירות נקודתיות, אלא נעשתה פה בדיקה מערכתית של,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
נעשתה פה בדיקה מערכתית,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כן.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לכל התוכנית העתידיות שמתוכננות ברחוב?

(מדברים ביחד)

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כל מה,

"חבר" - הקלטה ותמלול
תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
זה בה"ת,

ד"ר חיים פאלקו - יועץ לפרויקט ברחוב גואטמלה :
כן.

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
בה"ת זה מה,

ד"ר חיים פאלקו - יועץ לפרויקט ברחוב גואטמלה :
אני יכול להתייחס לזה גם,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
לא, נעשתה גם בדיקה לגביי רוחב הכביש, אני חושבת שכדאי שמישהו יבוא ויתרשם מהמקום, יהיה כמה פעמים נוכח ברחוב, לראות מה קורה היום.

מר ליאור לוינגר - עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
תמר אבל היציאה הזאת היא מלמטה לא מלמעלה,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא, יש גם וגם.

מר ליאור לוינגר - עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
נכון, עיקר היציאה היא,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
ובכן זה נעשה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
גם רחוב בוליביה הוא,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
גברתי, גברתי,

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
אנחנו נתייחס להערה, אנחנו ביצענו, לבקשת הוועדה המקומית עוד בזמנו, ביצענו בדיקות, בדיקת בה"ת תחבורתית, או-קיי? בדיקת השלכות תחבורתיות, הנפחי תנועה בעצם חושבו לפי תחזיות של צת"ל לשנת יעד 2040, כאשר התחזיות האלו לצת"ל שנת יעד 2040, הם לוקחות בחשבון את כלל מערך הפרויקטים, שבעצם מקודמים בסביבת הפרויקט, זה לא רק הפרויקט שלנו, גם כלל מערך הפרויקטים בסביבת הפרויקט, ואלו, גם נעשו, נעשו בדיקות, עם הפרויקט ובלי פרויקט, כאשר בעצם הבדיקות עוד בלי הפרויקט, אנחנו לעומת עם הפרויקט, השפעתנו על מערכת הרחובות בסביבת הפרויקט היא מאוד מאוד זניחה, מאוד קטנה, ולכן היא באמת, כפי שצינתי, זניחה במקרה הזה, בעצם לבדיקות שכבר נערכו.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
וגם לצמצם דרך?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
הכל נבדק.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
היה נושא של,

גב' סופיה אלדור - חברת אזוריים :
יש לזה כללים.

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
מה עוד? נושא של כניסות ויציאות למתחמי הבינוי, אז דיברנו על הכניסות, שיש בעצם 2 כניסות, כאשר הכניסות מבוצעות, באמצעות ... עלייה לרכב, זאת אומרת, תמיד תמיד ניתן פה הדגש, עם הפרעה מינימלית להולכי רגל, ההולכי רגל נמצאים בעדיפות הגבוהה, הם נמצאים במפלס שלהם, הם לא צריכים כל פעם לרדת ולעלות במפלסים, אלו, דווקא זה הרכב, הוא צריך לתת עדיפות להולכי רגל, במרחב הציבורי שהוא חוצה אותו, מה עוד? היו עוד?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
ומה עם האתר של האוטובוסים ברחוב גואטמלה? שמוסף על זה? מה? מה עם זה?

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
בוא נתקדם בבקשה.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
זה גם הייתה טענה שהעלתי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אם תוכל להתייחס לחדך, הם הוא מאפשר מעבר של,

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
אז,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אוטובוסים?

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
יפה, חתך הרחוב, חתך הרחוב הוא בעצם הורחב, נכון להיום, בעצם ברחוב גואטמלה, חתך הרחוב הוא דווקא, יחסית צר, בין 5 ל- 5.5, אנחנו דאגנו להרחיב אותו למעבר אוטובוסים, בסביבת אזור הפרויקט שלנו, איפה שבעצם אנחנו, לצד הקו הכחול, ל- 6.5 מטר,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אבל איך זה מסתדר,

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
על מנת נוכל לאפשר,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
איך זה מסתדר עם ביטול דרך בתשרי?

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
מעבר,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אתה רואה ביטול דרך,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
לתחבורה ציבורית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק שנייה מוסטפא, בבקשה תמר, לא בצורה הזאת,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
סליחה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל נציין שהדרך שאת מתייחסת אליה היא למעשה תחום של חנייה, שמנותק,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
אבל היא מוגדרת בייעוד, בייעוד כדרך, וזה האופציה היחידה להרחבה, הם סיפחו, לקחו דרך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, אבל היום,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
וביטלו אותה לטובת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דה פקטו, השאלה, מה זכות הדרך שמשמש באמת כדרך, חוץ,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
היום,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מחנייה.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
משתמשים גם במקום הזה, כשיש, כשיש פקקים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כמעקף?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
כמעקף, ועוברים משם.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה, או-קיי.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
טוב.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר. כן? תמשיך.

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
היום בעצם זה רחוב, הוא רחוב שהוא, הדבר, הרצועה הזאת שמדברים עליה, היא רחוב, רצועת שירות, רחוב שירות, הוא למעשה משמש לחנייה עבור דיירי הפרויקט, אבל בפועל דיירי הפרויקט מקבלים את

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

החנייה שלהם בתוך גבולות המגרש, ולכן, הרצועה הזאתי כבר, אין בה צורך, לצורך עניין לחנייה ברחוב, אנחנו נתנו חנייה ברחוב לפי חתך שלנו, בחתך המוצע, בעצם יש לנו חתך שמאפשר חנייה א' אנחנו, חנייה שנמצאת בצד המערבי, היא נשמרת, לא נפגעת, ודווקא בצד המזרחי, יש לנו בעצם חנייה מקבילה לצד המזרחי, מצד מזרחה ברוחב 6.5 שמאפשר מעבר אוטובוסים בתנועה דו סטרית לצורך העניין. זהו, אני חושב שאלו עיקר הדברים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
רגע, אפשר לשאול או?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בסוף.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק אם זה שאלה שקשורה עכשיו,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
כן, ממש קשורה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, בבקשה.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
הרחוב הוא כולו מאד צר, חלק ממנו כבר היום חד סטרי, באמת כש-2 רכבים נפגשים שם, זה לפעמים סיוט,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רגע אז אירנה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אי אפשר לעבור.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הוא, הוא נתן תשובה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני לא מבינה, הוא נתן רק למיקום של גואטמלה 15 - 21, אבל מה עם ההמשך? האוטובוסים לא יתחילו לעוף, נכון? מאחוריי בניין 21, איך מתקדמים? גוזרים גם מבניינים אחרים את המדרכה? אין שם עוד רחבה כזאת.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז מאיר, אז מוסטפא, אם אתה יכול להתייחס לזה, מעבר,

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
בהחלט, תראה, היום, היום תראה, א', א' זה השלכות של כל מעבר כאילו, נתחיל לדבר מעבר צר, שעד שמזין לפרויקט, א' מעבר ב- 5.5 מטר, הוא כן גם יכול להזין בעצם את המעבר הדו סטרי לתנועת רכבים. ב', בוא, בוא נשים את הדברים על השולחן ונדייק אותם, אנחנו יש לנו קו כחול, אזור השפעה שלנו שאנחנו

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

כן יכולים להשפיע, אנחנו לא הולכים לקחת אחריות עכשיו על כל קריית היובל, לצורך העניין במה שצריך להרחיב וכולי,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
אבל יש,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זה רחוב, רחוב 1,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
יש ראייה כוללת, איך אתה יכול לתת, אתה אמרת שאתה התייחסת, בראשית הדברים אתה אמרת שהתייחסת לפרויקטים מסביב, איך אתה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
טוב שאתם מעירים,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
אתה, אתה מדבר אתה לא מתייחס,

דובר :
המרצע יצע מהשק,

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
אני, אני, אני מתייחס לשאלה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
רגע, רק שנייה, זאת,

דובר :
זה טעות, זה טעות,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
זאת, זאת בעצם שאלה לוועדה מחוזית,

דובר :
...מה הטענה, הרסת את הכל,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
שיושבת, שמאשרת בתוואי הזה, בוודאי עוד תוכניות,

דובר :
... את הכל,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בוודאי נעזרת בבה"ת שעשינו, ובוודאי, מודעת לכך שגם בהמשך צריך להרחיב את הרחוב, זה,

(מדברים ביחד)

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
בדיוק,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בדיוק המקום,

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
התוכנית מציעה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
פה לא מרחיבים, פה עושים אותה יותר צרה,

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
באה לטובת שיפור המרחב הציבורי,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
מה זאת אומרת,

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
היא מציעה הרחבת מדרכות, דגש, דגש מאד על הרחבת המדרכות, המדרכות היום,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
תודה רבה.

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
מדרכות מאד צרות, אנחנו מרחיבים אותם למדרכות של לפחות 3.5 מטר, שיאפשרו גם מקום לנטיעות עצים וכולי, אנחנו מאד מאמינים, שעוד, שיבואו עוד תוכניות, שיקודמו,

(מדברים ביחד)

דובר :
מאמינים.

דובר 2 :
אבל זה לא עוזר,

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
לאורך הרחוב,

דובר :
אנחנו לא ... ,

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
וכל תוכנית כזאת יכולה בעצם להפקיע,

דובר :
עובדים על אמונה.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
יוסף תן לי, תן לי להסביר,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לא אתה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
חברים, חברים

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
למה לנסות להבין, כאילו ממה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הדברים, שמעתם אותם, לא סיפקו אתכם,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מה המשמעות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תהיה לכם זכות תגובה לאחר,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
תן, תן לי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
התשובות יתנו.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
תן לי להוסיף מילה 1 למוסטפא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
שפשוט נזכיר, הפרויקט שלנו בניגוד לכל הפרויקטים האחרים,

דובר :
האחרים זה ... ,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
יושב על 2 רחובות, לא רק על גואטמלה, אנחנו גם יושבים על בוליביה, יש לנו,

דובר :
זה לא, זה לא,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
יתרון מסוים, ביחס לפרויקטים של התחדשות, כי יש לנו 2 יציאות, לא רק, לא רק לגואטמלה.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
וגם רחוב בוליביה הוא רחוב בעייתי.

דובר :
הפוך, היום, הפוך, זה בדיוק הפוך.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר ליאור לוינגר - עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
היום כולם נוסעים דרך גואטמלה ובעתיד יצאו דרך בוליביה, זה הרבה יותר פשוט.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא.

מר ליאור לוינגר - עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
היום יש עומס בגואטמלה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אתה נסעת בבוקר ברחוב בוליביה היום?

מר ליאור לוינגר - עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
... תאמיני לי.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אלוהים ישמור, בוליביה,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
חברים,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
או-קיי, סליחה רגע, פשוט מאד,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא לעוות את דבריה, בסדר, אני עדיין מרוכז,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
... משהו לומר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רגע, סופיה, שנייה, דרור,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
זה לא נעים שצוחקים פה ככה, זה ממש מעליב,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דרור, זה עובר את הגבול,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
זה מאד מאד לא נעים,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
מותר,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
שיושבים 2 אנשים וכל הזמן צוחקים,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
בוא נאמר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני,

דובר :
זה יותר מלמד עליהם מאשר ... ,

דובר 2 :
בדיוק,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זהו, מספיק,

דובר :
... על הפוזיציה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מספיק, מספיק, מספיק,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
... של היזם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן?

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
רוצה לומר,

דובר :
כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
התחלנו, עכשיו הטענות לגביי אופן ההחתמות, התנהלות,

דובר :
כן, יש לנו פה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הסכמות, יש דיירים מיוחדים שצריכים התייחסות שנתתם או לא,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
התזכיר פה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הייצוג שלהם, בבקשה.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
שלום, נעים מאד, ישראל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סופיה אלדור - חברת אזורי :
ישנה פה גם הדס צים, שהיא מחברת אמנה, שהיו אחראים על הכנת הדו"ח, הדו"ח מתואם לגמרי עם המנהל הקהילתי ועם הגורמים הקהילתיים כולם בעירייה, כמו שצריך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אז אני אתחיל את הדברים, ככה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שם מלא עוד פעם.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
מבחינת היסטוריה, ישראל נסימי.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
מי? מי? מי? ... שלום,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ישראל?

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
מה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, כן,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
עובד בתכלת ישראל יזמות נדל"ן, החברה שהתחילה את הפעילות במתחם, ככה, קודם כל מבחינת,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
... אתה מכיר?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שי.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
מי לא מכיר?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
מבחינת שקיפות ושותפות בעלי הדירות, כמובן, נעשה בשותפות מלאה של כל בעלי הדירות, כמובן גם כל מי שפה וגם כל שאר בעלי הדירות, מהיום ה-1, סתם לדוגמא, אנקדוטה - 2 שככה נאמרו פה, 1 התשובות אמרה שהיא לא ידעה אפילו מי הנציגים שלה, הסתכלתי בהתכתבות שהיא שואלת אותי מי הנציגים ואני כותב לה מי הנציגים, לדוגמא, אז זה לגביי זה, מהיום הראשון נשלחו פרוטוקולים לכל בעלי הדירות במתחם, גם לנוכחים, כל הפעילות במתחם נעשתה בשותפות מלאה עם כל בעלי הדירות, כולל ... של מסמכים, כולל שליחת הודעות, כולל פרסומים במיילים, כל 1 מה שהיה הכי מתאים לו והכי נוח לו, זה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לגבי האופן הפעילות במתחם, כמובן הכל על פי חוק, ובהתאם לחוק להתחדשות עירונית פינוי בינוי. לגבי הטענות שעלו פה, אני אתחיל ככה 1, אני אתן להדס צים, לענות על הדברים של הילה בכר מהעירייה, לגבי הדו"חות, הוגשו בוודאי, הוגשו דו"חות, אולי היא לא יודעת או לא זוכרת, אבל הוגשו 2 דו"חות, זה היה בפורמט ה-1, שהיו מבקשים דו"ח 1 בשלב א', דו"ח 2 בשלב ב', הגשנו את 2 הדוחות, דו"ח 2 ביקשנו, קיבלנו הערות לתיקון, תיקנו, וכמובן הכל היה מלווה ביועצת חברתית מההתחלה, אז זה לגבי השאלות של הילה, לגבי הליווי החברתי, עולים קולות, זה בסדר גמור, בשביל זה אנחנו כאן, כדי לענות. לגבי דיירים ותיקים, אני אמרתי פה ל-1 הנוכחים, בכללי, בכל פרויקט שאני מסתובב אני תמיד בפאן החברתי, הדבר הכי קשה לנו במתחמים, זה דיירים ותיקים, בטח ניצולי שואה, זה דבר שהוא קשה, הוא כואב, לא תמיד יש לך תשובות לענות, לא תמיד הדבר הכי טוב שתיתן, והתמורה הכי טובה, היא תענה על הדבר הזה, צריך להגיד את האמת ולשים את הדברים על השולחן, עם זאת, אני חושב שהתקדמות קריית יובל והתחדשות עירונית, והפרויקט גולומב שמקודם, ואוטוטו כבר בביצוע, לא יסב נחת לדיירים הותיקים, שעם השנים, הגיל שלהם לא נהיה צעיר יותר, ולכן הפתרון שאנחנו מציעים, אני חושב שהוא יכול לפתור את המצוקה, אני אומר שוב, יש מצוקה, היא מובנית, אבל התחדשות העירונית הקיימת, בכל קריית יובל, והפיכת קריית יובל, בשלב מסוים, לשכונה בהתחדשות, שכונה בהחלפה, לא תיתרום לגיל שלהם, ולא תתרום לכל התהליך, ולכן הפתרון של, בעצם חוק דיירים ותיקים, במסגרת התחדשות עירונית של קבלת תמורה עודפת במקום אחר, או כסף או בית אבות, ודברים דומים, יכולה לפתור להם את הבעיות וההיפך, לא לגרוע מהם, אלא להטיב איתם.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :

אני פה רוצה להרחיב את זה שנייה, חברת אזורים מאד, בוודאי שמאפשרת מעבר 1 לדיירים ותיקים, בלי צורך לעבור לשום פתרון של שכירות, וכל הדברים האלה, אלא, והמגוון של הפתרונות הוא רחב ביותר, ומנסים להתאים אותם, כמה שאפשר, לכל 1 לפי בקשתו, אם לעבור למקום אחר בשכונה, חברת אזורים גם מאפשרת,

דובר :

נא לדבר למיקרופון.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :

מאפשרת גם לעבור למקומות אחרים במידת, במידה ורוצים, לקבל משהו שנקרא שינוי, לעבור לדירה, דווקא, לאו דווקא דירה של יותר גדולה, של 4 חדרים, יותר קטנה, ולקבל את ההפרש בכסף,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה : והפתרונות האלה הוצגו לדיירים הותיקים,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :

בוודאי, כלל הפתרונות,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה : רגע, שנייה,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה : כן.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

כשמגיעים לפה ואומרים, לא, לא נותנים לנו מענה, לא נותנים לנו פתרונות, אתם מכירים את הנושא, אתם יודעים את הרגישות,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה : נכון.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה : למה לא נותנים להם מענה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :

אז בוודאי שניתן מענה. אתן לך דוגמא, 1 מהנוכחים, בלי שמות, כדי לא חס וחלילה להלבין מישוהו, אמר שהוא לא קיבל, אני הסתכלתי תוך כדי, כל הפרוטוקולים אצלו, 1 אחר, חסם אותי בשלב מסוים בקבלת המסרים, אז יש כנסים, היו כנסים, כל הכנסים פורסמו על פי חוק, 7 ימים מראש, וכל, כל הפרוטוקולים פורסמו,

(מדברים ביחד)

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אני לא מדברת על פרוטוקולים.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
רגע,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כל הדיירים,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אני רוצה לענות על זה.

גב' הילה בכר - נציגת ועדה מקומית, עיריית ירושלים :
אני מדברת על פתרונות,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
הגיעו לכל הכנסים,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אז אני גם רוצה לענות,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אז אני אומר,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הפתרונות,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
רגע, רגע, לשאלתך, רגע, אבל אני שאלתי, שנייה, אני אענה, אני הייתי מהיום ה- 1 מהדפיקה בדלת ה- 1, הדיירים הפנו אותנו האמת לתמר, שאמרו לנו אם תעבור אותה, אז יש פה סיכוי לפרויקט, הזמנו אותה קודם כל, פגישה 1 שהייתה במתחם זה לתמר, ועוד כמה, חבורה של דיירים שכנים שלה מהקרקע שחששו מהפרויקט, בסדר, אז הזמנו אותה ודיברנו איתה קודם כל, לפני הכל, כל הדיירים שפה וכל בעלי הדירות במתחם, אני אישית, באופן אישי והשותף שלי,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
ואני אמרתי שאני,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
רגע אני באמצע,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק שנייה, רק שנייה,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אני באמצע, תמר,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אתם פניתם אליי, ואני, ואני לא קשורה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שנייה, שנייה, תמר,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
חיכיתי 4 שעות בסבלנות, תמר תני לי, תודה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ישראל?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
ישראל, יש בחור או בחורה בשם דניאל שמרבים בצא"ט, והצא"ט לא נועד לכתיבת טענות, בסדר? זה לא נכנס פה לשום פרוטוקול,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אז לשאלת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה לא בשביל זה.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לשאלת הוועדה המחוזית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
בוודאי, כל הפרויקט מהיום ה-1, היה בשותפות לא, לא מן השפה אל החוץ, ברמה של אני והמנכ"ל שלנו, בדלתות של המשפחות, מכירים אותנו 11 בפנים, בפרצופים, בפגישות, מכירים, יודעים, הכל דובר ודובר, אין ספור פעמים, אפילו שעברנו את הרוב דרוש חתימות, אנחנו עדיין ממשיכים פגישות עם דיירים, כולל לנסוע לאנשים בכל מרחבי ארץ ישראל, וגם זומים מאנשים בעולם, מבוגרים, או-קיי?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
רגע, רגע, אני רוצה פה להרחיב מעט, להגיד, תראי, יש אחוז ממש מרשים של חתומים, אני מניחה שגם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה, מה האחוז?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בין החתומים,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

(מדברים ביחד)

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
75,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
72,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
2-?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן, יכול להיות שזה כבר 75,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בכל אופן,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אבל 72 בוודאות.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אין, אין לי ספק שבין ה- 72 אחוז האלה יש לא מעט אנשים מאד מבוגרים, כי זה טיבה של אוכלוסיית השיכונים, בתים שקמו ב- 70, אנשים אז היו אולי בני 30, כבר עברו ברוך השם 50 שנה, אז הם היום כבר בני 80, כן? הדיירים המקוריים, לא חשוב אם הם ניצולי שואה או כל 1, ובטוח שיש בניהם, אז העובדה שהצליחו למצוא פתרונות מתאימים וראויים לאלה שכן חתמו, יש גם כאלה שמבוגרים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אבל השאלה איך הושגו החתימות, זה למשל טענה,

(מדברים ביחד)

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
רגע,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
שהעלתי כאן,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אז אני עונה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
איך הושגו החתימות.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אני עונה על הטענה, רשמתי פה גם דברים שתמר, אני עונה טענה טענה, אז ככה, נתחיל יחסית מהסוף, משפחת קוד, טענת לניגוד עניינים, אז אני רוצה להזכיר שעורך דין עדיקא, שנכנס לתמונה, הוא, הפעם ה- 1 שאנחנו בקשנו אותו זה במתחם הזה, כלומר, לא היה לנו שום מתחם שהכרנו את עדיקא, פעם 1 שפגשנו

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אותו זה במתחם הזה, לאחר מכן, הוא נכנס למתחם 2 או 2 או 3 מתחמים נוספים שאנחנו עובדים בהם, בירושלים, מתוך היכרות של דיירים, חבר מביא חבר, הפעם ה- 1 שפגשנו את עדיקא, זה היה פה, כך שניגוד עניינים לא היה, וזה פשוט המצאה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הוא, למה הוא לא בא לדיון?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
הוא כן, הוא שותף,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הוא עבד מול הדיירים?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן, כן, שהוא עורך דין דיירים. הוא שותף,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שותף שלך.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן, כן, לא, לא שותף שלי, שותף בדיון.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
שותף לדיון, הוא בזום.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הוא נמצא בזום?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
בזום, בזום.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
בזום.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
הנציג שלו עורך דין רם כהן,

דובר :
לא,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
פה בדיון,

דובר :
אבל מי שמעסיק אותו זה החברה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
סליחה?

דובר :
שמעסיק אותו,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

רם כהן :

רבותיי אני עורך דין רם כהן, אני מייצג,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :

רגע, רגע, רם, רם, עוד לא, תכף, תן לי לסיים רק את, את התשובה לשאלות ואז נעבור לפי סדר. מה השם?
מה השם?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
השם שלי?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כולם יודעים, מה זה,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אז,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אם אתה לא יודע, אתה,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
קרמר?

דובר :

קרמר.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
מר קרמר טען פה לאיומים,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
הרב ... , הרב,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
הרב,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא שואלים אותי כאילו,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
מר קרמר, מר קרמר,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
הכהן הגדול.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שואלים את הוועדה לא אותי.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :

לצורך העניין מר קרמר העלה פה נושא של איומים, אני אישית לא איימתי עליו, בוודאי לא על משפחת קוד
בעלי הדירות, גם דבר שלא היה, אם יש לך הוכחות לאיומים נשמח לקבל, לא היה דבר כזה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
זה במשטרת ישראל, לא פה.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אז-קיי, דבר 2 הוא שאל איפה יחנו 120 חניות, אם הוא היה במתחם הוא היה יודע, שכמות החניות הקיימת היום במתחם גואטמלה היא כ- 120 חניות, אל מול 186 בעלי דירות, במתחם החדש אנחנו מציעים הרבה יותר חניות, לפחות 1 לכל דירה, ייתכן שעל פי תקן יהיה דירות גדולות עם חניות נוספות וחניות אורחים, כך שזה פותר את זה והפוך, מיטב עם המתחם, נכון למצב היום, קשה מאד לחנות בערב בגואטמלה, כולם פה מכירים את זה. לגביי תמר כרמון, התמורות הם לעג לרש, כמובן שהתמורות הם נגזרות מתקן 21, לגביי אופן ההתנהלות, כמו שאמרתי, תמר ונוספים, כבר היו איתנו מהיום ה- 1 בפגישות הראשונות,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
סליחה, אני טענתי, הייתי רוצה התייחסות,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
רגע,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
לפרסום השקרי.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
בסדר.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
רוצה לדעת התייחסות,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
בסדר,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
לפרסום השקרי.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אז אני עונה, אני עונה. אז לגביי התמורות לעג לרש, דיברנו, לגביי אופן ההתנהלות של, שלנו במתחם, כמובן כמו שאמרתי, הכל על פי חוק, בשותפות מלאה של הדירות, הגיוני ולגיטימי שדייר יתנגד, אבל לא צריך להגיד דברים שהם לא נכונים, ואת יודעת, ויש לך את כל ההודעות ממני מהיום ה- 1,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
אני לא טענתי דברים,

(מדברים ביחד)

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
באוקטובר 2019,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
יש לנו, אני לא, לא, תתייחס למה שאני טענתי,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לגביי,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני לא טענתי לגביי זה, אני,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
בסדר.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
התייחסתי לדברים, אתה רוצה להתייחס? תתייחס,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
יש לי, זה רשום.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כן, אז תתייחס למה שאני טענתי, לא טענתי את הדבר הזה, ואני הצגתי את המכתבים של עורך דין שמטעמנו שלקחתי, אבל תתייחס עכשיו למה שאני טענתי ואל תכניס לי מילים לפה.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לגביי הפרסומים, לגביי הפרסומים, כל פרסום שפורסם אנחנו עומדים מאחוריו ב- 100 אחוז,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
באמת? שהיו לכם,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
50 אחוז,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
בזמן שאתם בעצמכם הוכחתם,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כל פרסום,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
שלא היו?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן, כל פרסום שהיה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
זה שקר, כי היה לנו, יש לנו הוכחה.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

בסדר, אין בעיה. כל פרסום שפורסם אנחנו עומדים מאחוריו ב- 100 אחוז. לגביי תוכניות שעולות כפטריות לאחר הגשם וצפיפות התנועה, אני חושב שמהנדס התנועה ענה, עשינו בה"ת לכל הסביבה, כולל זה שבעצם הבה"ת שעשינו, השפיע על תוכנית התחבורה הכללית בשכונת קריית יובל, סתם ככה כאנקדוטה אבל לגביי הנושא הזה. לגביי, העלת נושא של עצים לשימור, כמובן שאנחנו מתייחסים על ערך נופי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר, הדברים נאמרו, אתה,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן בדיוק. נדלג על זה. לגביי, טוב, בסדר גמור.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תתרכז בדברים שהתייחסו אליהם.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן. אז, פרוטוקולים, מבוגרים, דיברנו. בסדר, נראה לי שענית על הכל. שנייה שלא נפספס מישהו, חס וחלילה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
חס וחלילה.

דובר :
... של הדירות ...

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
יש לך עורך דין. שנייה ברשותכם, חצי דקה לראות שענינו לכולם. כן, הייתה פה גברת פלקוביץ.

(מדברים ביחד)

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
נותנים לו, כל הזמן נותנים לו.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן, אז כמה דברים,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא מלחצים אותו.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
שהעלת, אני חושב שזה פשוט מחוסר היכרות של החוזה. לגביי הקומות אנחנו נותנים 2/3 גובה, את יכולה לזוז בין הגבהים, יש, בין הגבהים את יכולה לזוז ולבחור קומה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה זה 2/3 גובה?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אפשר רגע להתייחס?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בהסברים שלכם, ונאמר בפירוש, אלא אם כן, ממש כאילו הבנתי משהו הפוך ממה שנאמר, שאנחנו נקבל עד קומה 6, שהיום אני בעצם בקומה 6.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אז אני, אז זה לא נכון, אני אפנה אותך לחוזה, בסופו של דבר יש חוזה, שעל בסיס, שעל בסיס החוזה אנחנו מתקדמים, ואני אפנה אותך לזה, זה 2/3 גובה.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
שמה זה אומר, תפרט.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
זה אומר שאם הגובה של הבניין הוא 12 קומות, עד קומה 8 את יכולה לבחור לנוע בין הקומות הקיימות.

(מדברים ביחד)

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
אבל אין 12 קומות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הבניין הוא 10 קומות? 24,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
בדיוק, לצורך העניין,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז, אז, אז ב- 10,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
הבניין הגבוה יותר, יותר.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז ב- 10 זה עד 6.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
ב- 10 כן, בבניין של ה- 10,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
וזה מה שנאמר לנו,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
וזה לא,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אפשר לשמוע את ההקלטה.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
עד קומה 6,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
2/3.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורי :
... קומה גבוהה.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זאת אומרת אני, יש סיכוי גדול שאני ארד בקומה.

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
2/3 מהגובה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
נכון?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לא,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
כי אני היום,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לא.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
ב- 6.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
למה לרדת? את יכולה לעלות?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
כי אתה נותן לי אפשרות לבחור עד קומה 6, אמרת 2/3 אם אני בבניין 9,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אני נותן לך בכל המתחם, בכל הבניינים, בכל גובה בכל בניין, תלוי איזה בניין תבחר.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז אם אני לא רוצה את ה- 30 ומשהו קומות, אני צריכה לרדת בקומה, אני מבינה נכון?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורי :
אם את רוצה 26 קומות,

(מדברים ביחד)

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
למה?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
את יכולה להגיע,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
למה לרדת אבל? איזה קומה את עכשיו?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אם אני לא רוצה בניין,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
איזה קומה את עכשיו? איזה קומה את עכשיו?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
שחקים, אלא בניין,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לצורך העניין, רגע, איזה קומה את עכשיו?

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
קומה 6 את יכולה לקבל עד 6.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
6, 6,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אז תקבלי 6.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מ- 0 אני קומה 6.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אז תקבלי 6.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
היא, היא 6? רגע,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לא, לא את קומה 4, לא, לא היא קומה 4 היום,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני קומה 3 שיש 2 קומות,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
מהקרקע, אני מדבר איתך על 6 מהקרקע, את יכולה לקבל היום,

(מדברים ביחד)

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני, אני מהקרקע 6, זה מה שאני מדברת.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לא, לא,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
מהכניסה, הגובה,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
הגובה מהכניסה את 4, אין 6 קומות מהקרקע היום,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
הקובע, על פי חוק ... בניין זה מהרחוב, מהרחוב את בקומה 4,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן, את עולה ב- 2 קומות.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
ויש עוד 2 קומות מתחת.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
סליחה אני רוצה להסביר, שמאחורה הנוף שלי בקומה 6, ולא בקומה 4, אני קומה 3 אגב, מ- 0 זה 4.

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
זה אותו דבר, להיפך,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
זה מה שאני אומר את יכולה לעלות ב- 2 קומות.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אבל אני בתכלס קומה 6, כי יש מינוס 2 קומות.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אבל ... , את לעומת מה שאת עכשיו,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
את יכולה לעלות ב- 2 קומות.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
לעומת הרחוב, את תעלי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מתייחסים למפגש של הרחוב סופיה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כי את תעלי לקומה 6, את כרגע מהרחוב בקומה 3.

(מדברים ביחד)

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
4 נכון.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את יכולה לעלות 2 קומות.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז מדובר לא,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
לא, לא,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מדובר מהרחוב?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
מהרחוב כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מהמפלס של,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בדיוק.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הרחוב,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
מהרחוב.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
גואטמלה.

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
את יכולה לעלות או ל- 5 או ל- 6,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה 15, מציג בשם אמו :
אבל למה להגביל אותה?

מר מוסטפא ג'אברין - יועץ התנועה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
עדיין תהיי יותר גבוהה מאיפה שאת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
סליחה?

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה 15, מציג בשם אמו :
למה להגביל אותה שיצאו גברים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית : בכל,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
עדיין,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דובר :

מה יש? יש לה בעצם 3 קומות,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בבניין של 9 וחצי קומות,

דובר :

4, 5 ו-6,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
משא מתן לא,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בבניין של 9 וחצי קומות,

דובר :

מה?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני יכולה להגיע לקומה 6,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
כן, שלך.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
נו אז מאחורה זה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
לא.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא. גברתי, גברתי,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אבל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שנייה,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
רגע, תנו לדן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הבניין הוא 10 קומות ממפלס גואטמלה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
וואו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ויש לו עוד כמה קומות למטה, בהתאם לטופוגרפיה, כלומר מהכי נמוך עד הכי גבוה זה אולי 12, אולי 13,
אני לא יודע בדיוק את החתך הספציפי, זהו.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
את יכולה לקבל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בואו נתקדם כי זה עניין משני.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
יותר גבוה ממה שיש לך היום. לגביי המרפסת ששאלת, גם זה מופיע בחוזה, את מקבלת פיצוי על כל מה שיש לך היום, אם זה מרפסת, אם זה בנייה, כמו של תמר ושל אחרים, יש פיצוי על מה שקיים, בנוסף את מקבלת עוד מרפסת, כלומר את, את לא נגרע, את לא מפסידה מפני שיש לך מה שעשית היום, מרפסת, אלא את מקבלת אותה ובנוסף לזה עוד מרפסת 12 מטר. עכשיו, אם את מדברת על מרפסות ההיסטוריות, שהיו מרפסות וסגרו אותם, אנחנו מכירים לכם את זה כשטח עיקרי, כך שהרווחתם גם מהדבר הזה. זה לגביי המרפסות, מה?

גב' סופיה אלדור - חברת אזוריים :
בקומות את מרוויחה את זה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, בואו נתקדם, אנחנו כבר ממש,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לגביי התנהלות ... ,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
ומילה אחרונה, מילה אחרונה, הוא צודק, הערה נכונה שהרבה דיברו על זה, על השטחים הירוקים, חשוב לציין, השטחים הירוקים היום הם סוג של שטחים כלואים, כמעט ולא משתמשים בהם, למעט אנשים שהשתלטו על שטחים, ונהנים מהם, וזה בסדר, בפרויקט העתידי אנחנו, מה שאנחנו עושים בעצם אנחנו מנגישים את השטח הירוק לציבור, שמה שלא קיים היום.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
למה אתה אומר שלא משתמשים,

דובר :
לא זה כלוא בריבוע,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
נכון.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
למה אתה אומר שלא משתמשים בשטחים הציבוריים?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
היום זה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אתה, אתה גר בבניין שאתה יודע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תמר, תמר,

גב' רינת דוויק סיקסס - מתנגדת לתוכנית, מתגוררת ברחוב גואטמלה :
סליחה את השטחים הירוקים רואים מהרחוב, כל מי שהולך.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
יש טובת הנאה לכולם זה, היא צודקת.

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אפשר להשתמש לא רק,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
חברים אנחנו ניתן לו לדבר,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לראות בפרויקט החדש,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ואז תתייחסו כן? ישראל סיימת? גבאי אורי?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז אני מגיבה בסוף או,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
עורך דין הדיירים,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אפשר עכשיו?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסוף, יש זכות תגובה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בסדר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תרשמו את הכל.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
תודה.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
יש לנו פה את עורך דין הדיירים, שמאי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
עורך דין הדיירים, בבקשה, אנחנו נרצה לשמוע אותך, כי יש פה טענות, דניאל,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו טוענים שוב לניגוד עניינים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

בבקשה להפסיק עם הצאיט, זה לא למטרה הזאת יש את הצאיט פה בזום.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו יש לנו בקשה, כמו שהיה לנו בקשה שעורך דין זה יפסול את ... , יש לנו בקשה לפסול את עורך דין אתיקא בגלל שיש לו בעיות של אתיקה של, בניגוד לשכת עורכי דין, כפי שדיברנו, שהוא מייצג בעתיד ובהווה, נכון שבאולי כפי שהוא אמר, שעד עכשיו,

(מדברים ביחד)

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
הוא לא מייצג את החברה, הוא עורך דין דיירים.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הוא מייצג אזורים,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
הוא לא מכיר את הכללים,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
הוא מייצג אותנו,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא אמרת כללים בשום מקום,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
הוא מייצג את הדיירים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן?

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
... של לשכת עורכי הדין.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, עורך דין הדיירים, בבקשה, רם כהן,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
בסדר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה אתה?

רם כהן :
אני לא יודע אם פונים אליי, אני לא שומע טוב,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז, כן, אנחנו פונים אלייך, אתה שמעת את הטענות, את התשובות, חלקיות,

רם כהן :
אני, דן אני מתנצל, כנראה עם רמקול, אני לא שומע מה אתה אומר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד רם כהן - משרד טל, קדרי, שמיר - בא כוח הדיירים בפרויקט גואטמלה :
עכשיו אני שומע.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז, היו פה לא מעט טענות לגביי הייצוג של הדיירים,

(מדברים ביחד)

עו"ד רם כהן - משרד טל, קדרי, שמיר - בא כוח הדיירים בפרויקט גואטמלה :
כן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דרך החתמה,

עו"ד רם כהן - משרד טל, קדרי, שמיר - בא כוח הדיירים בפרויקט גואטמלה :
אני, אני אתייחס,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן?

עו"ד רם כהן - משרד טל, קדרי, שמיר - בא כוח הדיירים בפרויקט גואטמלה :
אני, אני אתייחס בקצרה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
גם תציג את עצמך, איך אתה בפרויקט,



עו"ד רם כהן - משרד טל, קדרי, שמיר - בא כוח הדיירים בפרויקט גואטמלה :
אני אציג, אני אציג, אני פשוט, שלום שמי עורך דין רם כהן, אני עובד במשרד שנקרא טל קדרי ושמיר, אנחנו משרד ירושלמי, שמתמחה במספר דברים, בין היתר בייצוג בעלי דירות, מייצגים אך ורק בעלי דירות בלמעלה מ-100 פרויקטים בעיר, מי שהוביל את הפרויקט הזה, זה אמיר עדיקא מתחילת הדרך, ואני ביחד איתו, ועורך דין נוסף מהמשרד, אנחנו שמנו דגש מ-Day one, מעבר להיבט המקצועי גם להיבטים של תכנון, אני בהשכלתי מתכנן ערים, יש עורכי דין נוספים במשרד שהם מתכנני ערים, שמעתי טענות שחלקם קצת, קשות, ולדעתי גם לא מכובדות, בטח בהעלאה של דברים כאלה, ללא שום סימוכין, המשרד שלנו מלווה את 2 הפרויקטים הגדולים ביותר במסלול רשויות בירושלים, גם במתחם יט, ברובוביץ' וגם בשטרן הגדול, ואלה טענות קשות, ואני אומר בהערת סוגריים שצריכה להיאמר, כי זה פשוט אני חושב קצת, זה אמירה שלא הייתה צריכה להיאמר, אני עוד שנייה אתייחס לחתימות, בטח שהיא נשמעת מפי אנשים שחלקם השתלטו על רכוש משותף, שלפי התיקון, אפילו לא נדרשים לספור אותם לרוב הדרוש, או לא חייבים לספור אותם ברוב הדרוש, ולכן אני אומר צריך לקחת את הטענות האלה בפרספקטיבה הרלוונטית מפי מי שהם, הטענות האלו נטענו, עכשיו לגביי החתימות, לצערי, אני לא מכיר את הטיעונים האלה, אני לא הצמדתי לאף אחד אקדח לראש, זה לא התפקיד שלי, אנחנו כמשרד לא עושים soliciting, לא משדלים אנשים,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
איומים.

עו"ד רם כהן - משרד טל, קדרי, שמיר - בא כוח הדיירים בפרויקט גואטמלה :
לחתום, זה לא התפקיד שלנו, יש פה רוב דרוש מבעלי הדירות, שרצו לחתום. מטבע הדברים, אני חושב שחלק מהטיעונים והטענות ששמעתי, אני גם באמת יכול, אולי להתחבר אליהם, הגם שאני לא מסכים איתם, כי אנחנו בבית משותף, ודיברו על התועלות, אבל אני יכול באמת לבוא ולהתחבר, לאולי לדובר ה-1, שדיבר ואמר אני גר בשכונה שמכילה אותי ומקבלת אותי, אבל אני אומר ברמת החתימות, שהיו, נעשו

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ישיבות, היו כנסים, הכל נעשה בצורה מסודרת, יש נציגות רחבה, אגב אני רוצה להגיד עוד איזה מה שהוא שהוא חשוב לדעת, המשרד שלנו מייצג 4 בניינים מבין הבניינים, יש משרד נוסף שמייצג את בניין 23, ובעצם, הגם שהובלנו את התהליך, הפרויקט הזה בעצם יש בו 2, 2 משרדי עורכי דין שמלווים אותו, אנחנו 4 בניינים, משרד נוסף מלווה בניין אחר, אני חשוב שעצם העובדה שיש רוב דרוש במתחם, מלמדת שהדברים נעשו כמו שצריך, אין לי כלים, אני כעורך דין, זה לא התפקיד שלי, אני לא, לא משדל, אסור לי לעשות את הדברים האלה, יש לי כללי אתיקה שחלים עליי, היו כנסים, הייתה נציגות, היה פעילות, מאד מאד ענפה, היו ישיבות פרטניות, אני באופן אישי, ישבתי בתקופת הקורונה, לדעתי בעשרות ישיבות פרטיות, פרטניות בזום, כשהיה את הריחוק, ממש, שבועות שלמים זה מה שעשיתי, ישיבות פרטניות, ורשמנו את הנקודות, והטמענו אותם בתוך ההסכם, וגם בכנס הצגת ההסכם, אנחנו מייצגים כאמור 140 דיירים בתוך המתחם, לדעתי הגיעו כ- 120 או כ- 130 בעלי דירות שהיו, כמובן שכלל החומרים הופצו, והכל נעשה כדיון, ואני אומר עוד פעם, אם יש דייר שטוען, הגם שאני שומע את הדברים האלה, והם חורים לי כי אני באמת נפגע מהם ברמה האישית, וזה לא, זה לא צריך להיות המצב, כשמטיחים האשמות חסרות ביסוס, אני אומר אם יש דייר פה, מהדיירים שחושב שהחתימו אותו, או שעשו עליו, יש ממונה על פי דין, זה לא, זה לא הדיון הזה, שהוא דיון של, תכנוני, יש ממונה על פי דין, הממונה על פניות דיירים, יכולים לפנות ויכולים לברר את הטענות שלהם, אבל אני אומר כמובן, זה כל הדברים שנאמרו, אין להם שחר, לא נעשו החתמות פוגעניות, ההחתמות היו כמו שצריך, בהתאם לדין, בישיבות פרטניות, כל הדיירים חתומים על אותם הסכמים, זה גם צריך לבוא ולהגיד את הדבר הזה, אין פה הסכמים פרטניים, ההסכמים הם אותם הסכמים לכלל בעלי הדירות, או מחולקים לפי כניסה, אבל הנוסח, לפי בניין, אבל הנוסח ההסכם הוא אותו נוסח הסכם, כולם חתומים על אותו הסכם, ולכן בהקשר הזה, אני כמובן לא מקבל את הדברים שנאמרו, ואני חושב שהם נטענו כחלק מטענות, כחלק מניסיונות להעלות עוד מספר טענות, כדי לתת אולי איזה נופח או לא יודע, עומק, להתנגדות שלהם, אבל הטענות האלה לא נכונות, לא עובדתית ובוודאי לא משפטית.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה, כן.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
שמאי.

דובר :
... לא שמעתי ... פה ,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
שהזמנתי אותו כי לא הייתה שום טענה משפטית,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אם לא אז פשוט,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
תקן 21 וגמרנו.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
את הטענות, או-קיי.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
התכווצנו בדיוק לפי מה שאתם הכתבתם לנו.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
יש יועצת חברתית, צריך אותה?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כן, אתם צריכים משהו מהיועצת החברתית כי היא פה עדיין, אבל, יש צורך לשמוע אותה?

"חבר" - הקלטה ותמלול
תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, תספר על,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
הדס, את איתנו פה?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
היא כתבה לי שהיא שמעה שענו על השאלות בנושא החברתי. מה זה אומר?

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
טוב.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כן.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
היא שואלת אם צריך אותה.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
צריך. כן.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אם כן אני אתקשר אליה.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
צריך.

דוברת :
אם אפשר,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
טוב בינתיים אולי, רק, תעלה רק את התשובות של השמאי שלנו, לחלק מהטענות שנשמעו, התשובות הן
לנגד עיניכן, אם תרצו אני אקרא את זה.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
יוני צירניאבסקי נמצא, אתה רוצה שאני אעלה אותו לזום?

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אין צורך,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אני לא חושבת שיש מה, לא הייתה פה אף טענה על,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
לא הייתה טענה של חלק מהדיירים שהם מקבלים שווי נמוך יותר משווי,

(מדברים ביחד)

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
נו באמת.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
הדירות הנוכחיות, היה

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אוי,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
פה טענה של, משקיע שטען שהוא בעצם,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
חברים, אני, אני יודעת לענות על זה,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
מפסיד, מפסיד על ההשקעה שלו ... ,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אני יודעת על זה, לא יכול להיות, הרי שווי דירה נגזר מגודלה, בין היתר, גם מהוותק שלה, גם מהתנאים הנוספים כגון חנייה צמודה, קומה, מקלט, ... , בשעה כזו, בכל אופן הדיירים מקבלים דירות יותר גדולות ממה שיש להם עכשיו, בבניין חדש, שיש בו מעליות, ממ"דים, מחסנים, גם מחסנים אנחנו נותנים? מחסנים ומרפסות של 12 מטר, כלומר לא יכול, אין פשוט, יש גבול לאמירה כזאת, כי גם אם יש איזה שהיא דירה מיוחדת, כי אני מניחה שמי שטענה את הטענה הזאת, יש לה שמה איזה דירה מיוחדת, רב מפלסית, אז, אם היא תתחיל לדבר איתנו, תסכים לדבר איתנו, כי אני מבינה שהיא ניתקה את הקשר, מי שטענה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
הוא מדבר עליי, אני לא דיברתי כי לא הזמנתי אותו, לי,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בסדר.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני היחידה במתחם, שהוצאתי היתר בנייה ויש לי דירה דו מפלסית.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
בסדר גמור, אבל כל הדברים האלה, כמו שישראל הסביר, שגם מי שיש לו מרפסת היום, והוא סגר אותה, היא נחשבת לו,
(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אבל אם, אבל,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כשטח עיקרי,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אבל,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
רגע, תני לי, תני לי לגמור. והוא מקבל בנוסף לזה מרפסת של 12 מטר, ללא ספק, משפחה שיש לה דירה שהוציאה לה היתר, היא תקבל את מלוא המטרים שבהיתר, ובנוסף לזאת, עוד את ההרחבה שכולם מקבלים, אין בכלל ספק, ואם הגברת תגיע לגודל גדול מאד, היא תרצה לפצל את זה או משהו כזה, ל- 2

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דירות, כי אולי יצא לה גודל גדול, יש גם אופציות כאלה על הדירה, ה-2 בדרך כלל, אם מישהו מגיע לו הרבה מטרים, יש אופציה לפצל, אבל אז על הדירה ה-2 היא תצטרך לשלם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מיסוי.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורי :
מיסים, זה בדרך כלל לא כדאי, כלומר, ברגע שהיא תכנס למשא ומתן, יימצא לה הפתרון המתאים, אני בטוחה, אבל אי אפשר רק לכעוס,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אבל סופיה,

(מדברים ביחד)

גב' סופיה אלדור - חברת אזורי :
יש, יש,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
יש, יש לי אפשרות בתור בן אדם,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
הדס פה, היועצת החברתית,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לבחור אם אני רוצה לגור במגדל,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורי :
בהחלט.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
או שאני לא רוצה לגור בפרויקט הזה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורי :
נכון, נכון.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
זה זכותי.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורי :
ויש 208 דירות, 1/3 מהדירות, הם בבנייה מרקמית,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אבל זכותי גם לא לגור ברחוב כל כך צפוף,

דובר :
זכותך ..., בסדר,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
שאני לא יכולה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורי :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

יש גבול, את יודעת, אני יכולה לענות על טענות רציונליות, וכשאת אומרת שאת לא רוצה לגור,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני לא, אני לא אומרת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא סופיה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני אומרת את הטענות שלי בתור בעלת דירה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא, לא, לא, לא, לא, לא, לא,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אני לא מבינה מה ... רחוב צפוף,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רגע, רגע, רגע, אנחנו לא,

הרב יצחק רביץ - ראש מועצת קרית יערים, חבר וועדה :
לא לנהל פה דו שיח.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
... הזאת, חברים,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אני לא יכולה לענות על טענה שהרחוב צפוף, כי זה לא טענה רציונלית בעיניי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא אני, אני לא מסכים, וכל 1 יכול,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אפשר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את מה שהוא רוצה, לא, אנחנו נסיים את, את המענים, וזכותך כמובן להתנגד, כפי שעשית, פשוט המחוקק אפשר, בתנאים מסוימים,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
ברור.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לפעול,

(מדברים ביחד)

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני אשמח לשמוע את השמאי, סליחה, כי זה חשוב לי,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
כדאיות כלכלית, זה ממש חשוב,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
וזה נושא שעלה גם ממני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
ומעוד כמה אנשים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הגענו לחלק הזה, אורי בבקשה.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
השמאי עדיין לא פה אבל,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
ואני מיד אטלפן אליו אם אני אשיג אותו,

(מדברים ביחד)

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
התשובות נמצאות מול ענייכם רבותי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא אין צורך סופי, אנחנו כבר, ממש,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אין לו, גם אם יש לך שאלות שמאיות, הרי השמאות,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
סופי זה לא ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אורי! כן, אנחנו מסתכלים,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
הכללים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הכללים, בפרויקטים של פינוי בינוי הם כללים מאד ברורים, יש שמאי, עורך ניקוד של דירות הדיירים, הוא נותן את המקדמים הנכונים לכל דירה ודירה, בהתאם לגודל הדירה, לא תוספות שבוצעו בהיתר, לפעמים לזכויות בנייה, אם ישנן או אינן, אם יש מיוחדות מסוימת, כזאת או אחרת, לדירה, גם זה מנוקד, ובהתאם לזה נקבע השווי גם של התוספות שהוא מקבל, יש טבלת היזון, והטבלה הזאת נבדקת על ידי שמאית הוועדה המחוזית, ובמקרה הזה היא גם נבדקה, השמאי עשה את מלאכתו, ניקד את הדירות, נתן את המקדמים לכל דירה ודירה ואמר מה התוספות לכל דירה ודירה, בהתאם למה שמותר על פי חוק, אנחנו לא יכולים לתת מה שלא ניתן לתת לפי חוק, והנושא נבדק ושב נבדק על ידי שמאית הוועדה המחוזית, שאישרה את הטבלה שערך השמאי, אנחנו מצויים פה במסגרת תקן, גם תקן 15 שאומר לנו איך לקבוע את השווי, גם תקן 21 שאומר לנו מה שיעור הרווחיות של הקבלן, בין 2 התקנים האלו, נמצא המשחק של פינוי בינוי, והמשחק הזה נעשה, אף אחד ממי שטוען פה כנגד הטבלה שערך השמאי, לא הביא חוות דעת שמאית אחרת, היה מתקבל על הדעת, שמי שחושב שהוא מקופח בצורה דרמטית, יביא חוות דעת שמאית ויגיד הנה, אני מקופח, פה, פה, פה טעה שמאי, הנה הוא לא ניקד נכון, הנה הוא לא חישב נכון, הנה הוא לא הוסיף נכון, לא שמענו שום חוות דעת שמאית שסותרת את חוות דעת של השמאי מטעמנו, ולכן, כרגע, זה טענות בעלמא, אני מבין שיש פה סערת רגשות, אני מבין שלאנשים כואב, אבל אני אומר זכות ההתנגדות שמורה, היא לא חייבת להיות קשורה דרך אגב לשווי, היא שמורה בגלל שלצורך העניין, נוח להם לגור בבניין, בקומת הקרקע, עם גינה שסופחה לתוך הדירה הזאת, והיא לא תתקבל כנראה, מאחר והיא חלק מהרכוש המשותף, אני מבין למה זה כואב, אני מבין, אבל, אנחנו משחקים בכללי המשחק שהמחוקק מאפשר לנו, וזאת התשובה, ואנחנו שיחקנו בהתאם לכללים האלה, והטבלאות שלנו ערוכות בהתאם לכללים האלה. אז זה בערך מתמצת את כל מה שאומר פה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

הייתה טענה של 1 המתנגדות, שהשטחים שחושבו לה במצב הנכנס, הם בערך 20 מטר רבוע פחות ממה,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :

אז אני אומר דבר נורא פשוט,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

שיש לה בהיתר.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :

אם וככל שהיא צודקת, והיינו כבר בתוכניות פינוי בינוי, אפשר להעביר את הטענה הזאת לבדיקת השמאית של הוועדה המחוזית,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

אתם בדקתם את הטענה?

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :

אנחנו, אני לא יודע, אני לא רוצה לענות בשם השמאי שלנו, אבל אם יוכח שהיא צודקת, אז טבלאות האיזון יתוקנו, זה ברור,

(מדברים ביחד)

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :

בוודאי, בוודאי,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :

זה ברור, אנחנו לא באים,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :

רק שתגיש את זה וזה יטופל.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
... ישמר,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו לא באים לקפח מישהו שמגיע לו משהו, אם באמת היא צודקת,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
זה הועלה מולך אי פעם?

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
ואם היא צודקת,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לא קיבלתי, ברמה החברתית,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
הטענה הזאת לא הגיעה אלינו,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לא הועלתה עד היום, אבל בשמחה היא התקבל, תיבדק,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כמו שאני אמרתי,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
ותתקן אם צריך.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
חברים, הטענות האלה, אם הם יגיעו, אם היה דו שיח, ואם היו מגיעות אלינו, אז בוודאי שהיו הדברים נבדקים, אבל לשמוע את זה פה, בוועדה תכנונית, וועדת התנגדויות, כשזה נושא עסקי, חבל,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אחרי 3 שנים, 4 שנים של פעילות במתחם.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אני רק אגיד שזה חבל מאד.

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :
לא גם ... , מה המספר היתר שניתן, מה מספר התוכנית,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
הכל כתוב בהתנגדות.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אבל שוב, ההתנגדות היא בלי חוות דעת שמאית, היא, למה הייתה טענה, אם הטענה היחידה היא שיש אי התאמה בין מה שכתוב בהיתר לבין מה שמופיע בטבלה, נבדוק את הנושא הזה, ואת הנושא הזה ספציפית, אם יש טענה נוספת, תגידי כבר כאן ועכשיו כדי שלא אחר כך נגיד, או-קיי בדקנו את ההיתר, טעית או צדקת, ואחר כך תגידי אבל יש לנו עוד טענה.

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
אז תסתכל זה מופיע, הנה אני אראה לך.

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :
מספר,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
בבקשה.

מר שי רזשקביץ - לשכת התכנון :
מספר ההיתר מופיע?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
הנה בבקשה, כן, מופיע, בבקשה, אפילו חתך בהיתר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
טוב. איכות סביבה, קדימה, מי באיכות הסביבה איתנו?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
רגע יש את הדס צים, היועצת החברתית.

גב' שירלי - חברת יוזמות, יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
שלום.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
שירלי, שירלי נמצאת פה, כן שירלי פה,

גב' שירלי - חברת יוזמות, יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
היי, שלום, שמי שירלי,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
שירלי מחברת יוזמות,

גב' שירלי - חברת יוזמות, יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
יועצת למען הסביבה, כן, אז, בין ההתנגדויות שקיבלנו, מדובר על השפעת המבנים, הגבוהים, על ... הרחוב, על ... ההצללה של הפארקים, נתחיל ...

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
לא שומעים אותך. אתם שומעים אותה?

גב' שירלי - חברת יוזמות, יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
מה זה? כן?

דובר :
לא.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
שירלי, תתקריבי למיקרופון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני שומע אותה כן.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כן?

דובר :
או-קיי.

גב' שירלי - חברת יוזמות, יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
או-קיי, שומעים עכשיו יותר טוב?

דובר :
יותר טוב.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אפילו מודגש.

גב' שירלי - חברת יוזמות, יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
אולי אני שומעת קצת את עצמי, אבל ננסה להתגבר על זה, יש איזה מיקרופון פתוח אצלכם? או משהו? כי אני שומעת את עצמי.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
לא הבנתי מה היא אמרה.



גב' שירלי - חברת יוזמות, יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :
טוב, אז בעצם יש 2 פארקים מצפון, פארק דניה ופארק בוליביה שבעצם אנחנו, אנחנו בדקנו במסגרת דו"ח האקלים, את ההשפעה של המגדלים על 2 השצ"פים האלה, בעצם, מדובר ב- 2 שצ"פים שכן עומדים בתקן, בתקן חריגה, שמש, כלומר הם מקבלים לפחות 2 שעות שמש ומעלה, באזורים מסוימים שבהם ראינו חריגה קלה, אבל זה לא חריגה כוללת של כל השצ"פ, זה אזורים שבהם ההצללה של המבנים שנמצאים בפרויקט החזיתי לגולומב, הם אלה שמוצלים, והתוספת שלנו עם ... זניחה, של הבניינים שלנו, ככה שרק באזורים מסוימים שלהם כן מתקיימת חריגה קלה, זה לא אנחנו אלו שמהווים את, את ההשפעה הנוספת הזאת אלא, השפעה זניחה ביותר. אם מדובר בשצ"פ שנוצר בתחום התוכנית, אבל לזה לא התייחסתם אני רואה, אז יש לנו חשיפה של 0 עד 1 שעות שמש בחלק מסוים, רק ב- 50 אחוז מהשצ"פ הפנימי, בחלק השני יש חשיפה מלאה לשמש, ובמצב הזה אנחנו בעצם מניחים את התקנות, לתכנון שתילה של גורם אקלים, ככה שזה שימוש בהתאם ... שהוא אלמנטים של הצללה, הניתנים להסרה בחורף, וזה הכל. לנושא של, בעצם הרוחות, ראינו שיש חריגה של רוחות, שסמוכה לבית הספר, ועוד חריגה קלה בפינה הצפונית של הפרויקט, צפון מערבית, ובעצם מדובר בחריגה ברוחות ... בעצם באזורים האלה, אנחנו המלצנו על אלמנטים ... של הבינוי, שבעצם מצמצמים עד מבטלים את החריגה, אבל בסופו של דבר, הבינוי הוא בינוי מרחף, ולכן אנחנו הצענו הנחיה שהיא לא בתקנות, בעצם לייצר שוב פעם את ההתייחסות הזאת של, מבחינת רוחות, גם בשלב ההיתר, תוך מתן מענה לחריגות שנמצאו כבר בתב"ע, ורק בדרך הזאת, ניתן באמת להשלים את, את האלמנטים שהצענו, רק באמצעות בחינה נוספת בשלב ההיתר, לכן אנחנו מחייבים, מחייבים זאת כבר בתקנות. וכל, כל הדברים האלה נמצאים בנספח הסביבתי, ובעצם מאושרים על ידי הרפרנט של המחוז לנושא הסביבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' שירלי - חברת יוזמות, יועצת סביבה לפרויקט ברחוב גואטמלה :

עוד הערה שקיבלנו, זה לנושא, בעצם החורשה, חורשת האקליפטוס בוליביה גולומב, שנמצאת סמוכה לנו, בעצם עלה חשש שהחורשה הזאת תפגע, בשל עבודות הבנייה, הפרויקט, בעצם הוצע לנו, ואנחנו שילבנו את ההוראה הזאת בתקנות, בשלב ביצוע עבודות הבנייה, אין להשליך חומרי בניין, ... שטח החורשה, באופן שהחורשה תשמר במצבה הקיים, וזאת על מנת למנוע כל פגיעה בה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה.

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
היועצת הסביבתית,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
תודה, היועצת הסביבתית.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה. אנחנו צריכים ממש, שלבי סיום, ... יש לכם עוד

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
... תענה לטלפון,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אתייחס אז,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.



עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :

לנקודות משפטיות שעלו פה, אני קודם כל חוזר על הטענות שלי לגביי זכות העמידה של מר קרמר, אני גם חוזר על כך שלא ניתן, הוא לא יכול בעצם לטעון טענות שהם משפטיות, אבל מאחר והוא כבר טען, אני כן אתייחס, אני לא אחזור על מה שאמרתי לגביי זכות העמידה עצמה, אבל כן עלו פה כמה טענות נוספות, עלתה פה טענה לגביי סעיף 109, טענה שלא נטענה בכתב ההתנגדות, וטענתי גם שלא היית מקבל אותה ולו מהטעם הזה, בכל מקרה בדקתי את הנתונים, והתוכנית הזאת הוגשה ב- 25.01.22, סמכות הוועדה המחוזית היא 18 חודש, אנחנו בעצם נמצאים שבועיים לפני תום המועד שהוועדה יכולה לתת את החלטתה, ואנחנו פה בדיון למתן החלטה, כך שהוועדה בהחלט יכולה לעמוד בלוחות הזמנים, גם לפי סעיף 109, הייתה פה טענה לגביי סעיף 64 לחוק, שכביכול חייבת להיות תוכנית עירונית להתחדשות עירונית, הטענה איננה נכונה, סעיף 64 לא קובע, מנדטורית, שהוועדה חייבת להכין תוכנית כזאת, אלא שזה זכות וולונטרית, אומר, אם היא נדרשת להכין, על ידי הרשות הממשלתית, אז זה הופך להיות מנדטורית, אין דרישה כזאת, לפחות כרגע, ולכן הסעיף לא רלוונטי.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא שמעתי, לא שמעתי.

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אומר אין דרישה כזאת מצד הרשות הממשלתית,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
איזה?

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :

להכין תוכנית כזאת, בשלב הזה, ולכן זה רק עניין וולונטרי, זה לא עניין שהוא מנדטורי. לגביי הנושא של, לגביי הנושא של, של הדיירים, לגביי הנושא של ההפקדה, הייתה טענה שעלתה לגביי נושא ההפקדה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שכביכול חתימת הוועדה המקומית על התוכנית נעשתה שלא בסמכות, פגם בהליך, טענות מהסוג הזה. קודם כל, יש לנו חתימה של הוועדה המקומית, לא של עיריית ירושלים, ויש להבחין בין עיריית ירושלים לבין הוועדה המקומית, יש חוות דעת משפטית של היועצת המשפטית של עיריית ירושלים, שאומרת באיזה דרך יש לאשר הצטרפות של הוועדה לתוכנית, היועצת המשפטית של הוועדה המקומית אמרה שכאשר מדובר בחתימת העירייה, אז נדרשת אישור, נדרש אישור המועצה, אבל כאשר מדובר בחתימת הוועדה, מספיק הסכמת הוועדה, הוועדה שמה את חתימתה על התוכנית, ולכן התוכנית כשרה לכל דבר, במועד ההפקדה עלתה טענה, כבר בשלב ההפקדה, מצד המתנגדים, שלכאורה אין את הרוב הדרוש, הוועדה לקחה את זה בחשבון בעת ההפקדה, היא הורתה על א' צירוף הוועדה המקומית כחותמת, על מנת לחסוך את הנושא של תנאי הסף לקידום התוכנית, ובשלב ה-2, בעצם דרשה גם מיוזמי התוכנית, להשלים את המסמכים הנדרשים, יש החלטה של הוועדה המחוזית, שאומרת שבעצם המסמכים הושלמו, אני קורא, סעיף 3 להחלטה, של הוועדה המחוזית אומרת, בפני הוועדה הוצגו טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות, הוועדה עודכנה, סליחה, סליחה סעיף 3, כמו כן הוצגו בפני הוועדה מסמכי התוכנית המתוקנים, בהתאם להחלטה מיום 13.06.22, לאחר בחינת מסמכי התוכנית המעודכנים, הוועדה קובעת כי התוכנית תופקד בהתאם למסמכים המעודכנים, ללא תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון, כלומר בעצם הוועדה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מה זה במחלקות?

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
העידה, הוועדה אמרה שהיזמים עמדו בדרישותיה, בהתאם להחלטת ההפקדה, לאחר שהוערו ההערות לגבי אותם פגמים שנטענו,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מה זה ... ,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מפנה אתכם, אני מפנה אתכם להחלטה נוספת של הוועדה המחוזית בתוכנית 452615, תוכנית שגם היא בקריית יובל, תוכנית בורוכוב, שם עלתה גם כן את הבעיה, וטענות לגביי מילוי תנאי הסף של חתימת דיירים, בתוכנית הזאת גם כן, הוועדה אישרה את קידום התוכנית, אפילו שהיו בעיות בחתימות הדיירים, ואישרה להשלים את החתימות גם לאחר ההפקדה, ואני מפנה אתכם לסעיף 6 ו-7 לאותה החלטה, אני לא רוצה להלאות אתכם,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אבל זה הבדל גדול, שם זה היה, פה זה עירייה מגישה את התוכנית,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
נכון, אני אמרתי, אני עכשיו הולך ל-fallback.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
שם לא היה עירייה.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
נכון, אני הולך ל-fallback, נניח שתגיד,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
לא צריך, אל תלך לשם,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
בסדר. אבל אני אומר בכל מקרה, פה הוועדה העלתה את חתימתה, ולכן אין שום בעיה. הייתה טענה, הייתה פה, היו פה כמה טענות שעסקו בנושא של הסכמות, או אי הסכמות של דיירים, שכביכול הוצגו מצגי שווא בפני דיירים, והדיירים לא היו מודעים למה הם חותמים, וכן הלאה וכן הלאה. העובדה היא עובדה פשוטה, אף אחד מאותם דיירים שנטען לגביהם שכביכול לא היו מודעים, ושלצורך העניין, הוטעו

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

או טעו בחתימתם על ההסכם, או על התוכנית, לא נמצא פה בפניי הוועדה, ולא מעלה את התנגדותו, היה למתנגדים שפע זמן, לנסות לקנות נפשות, ולהביא את אותם דיירים, ושאותם דיירים יבואו ויגידו, הוטענו, הטעו אותנו, רימו אותנו, כיזבו אותנו, אף לא 1 מהדיירים האלה שחתמו, לא בא ולא טען דבר כזה, וודאי שמי שנמצא פה לא יכול לטעון בשמם, כי הם לא נמצאים פה, ולכן כל הטענות האלה הם טענות בעלמא, שהן טענות נקרא לזה,

דובר :
אנחנו לא יכולים ... ,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אווירה, כדי לייצר איזה אווירה שכביכול הייתה פה איזה שהיא הטעיה, או איזה שהם, איזה שהוא מסע של הטעייה של היזמים, ולא כך הוא, שמעתם גם את עורך דין הדיירים, היו כנסים, היו, היו תוכניות, היו הסברים, היו ישיבות, והדיירים שנמצאים פה, מטבע הדברים, לא רוצים, מן הסתם להצטרף, ושמענו גם למה הם לא רוצים להצטרף. 1 בגלל שהוא איש עסקים שחושב שהוא יכול לעשות השקעה יותר טובה. 2 בגלל שהיא סיפחה שטחים של גינה ושהיא לא מקבלת, ובנתה עוד קומה מתחת לדירה שלה, וחושבת שהיא לא מקבלת תמורה, תמורה ראויה. 3 בגלל שהיא טעתה וחשבה, שמציעים לה דירה בקומה,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
אף אחד, למה אתה מכניס לי מילים כאילו אני סיפחתי דירה,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
נמוכה, בקומה נמוכה מהקומות,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
למה אני סיפחתי גינה,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
שמציעים להם,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
אתה מסתכל בכלל,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
ולכן,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
למה אתם מכניסים,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
ולכן,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אולי 1 סתם לא רוצה, סתם לא רוצה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
על, מה אתה מכניס ... ,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
טוב לו בדירה שלו,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
למה אני לא רוצה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אבל זה עכשיו ממש היה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
למה אני לא רוצה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
הצגה של לענות בזלזול, אני,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
רבותיי לא יעזור לכם,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני לא מוכנה לשמוע כאלה,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
איומים.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
כאלה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רגע, רגע, רגע

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
איומים.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני רוצה שיכנס

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
לא יעזור לכם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רגע,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
לפרוטוקול,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תמר,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
שאני לא מוכנה לשמוע,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תמר, תמר,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
גם כשאתם דיברתם, היה קשה להם לשמוע והם התאפקו, וגם עכשיו אתם,

(מדברים ביחד)

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לא סליחה

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
קשה לכם לשמוע ואתם מתאפקים.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זה ממש הטעיה וזלזול,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יכול להיות, ואתם יש לכם זכות תגובה, בגלל זה המתנגדים יש להם זכות תגובה בסוף, הם נועלים את הדיון.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
בכל מקרה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
צריך לזכור דבר נורא פשוט, הכללים של פינוי בינוי הם כללים ברורים, יושבים פה בחדר, או בעצם יושבים נוכחים נעדרים, 73 מדיירי הבניין, שרוצים פינוי בינוי,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אחוז.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
בשלב הזה,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אחוז.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אחוז.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
הם, אחוז, הם נוכחים נעדרים, אתם צריכים לחשוב כאילו שכולם יושבים פה ואומרים, רוצים אנחנו,

מר דרור קוך - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
ו- 30 לא רוצים.

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אי אפשר להתייחס רק למי שלא רוצה, כי מטבע הדברים, בהתנגדויות, שומעים את מי שלא רוצה, אבל יש פה 73 אחוז שרוצים, שחושבים שהבניין לא ראוי יותר למגורים, או שהוא, או שאפשר לקבל תוצאה טובה יותר, יש אנשים שהדירות שהם יקבלו טובות יותר, בטוחות יותר, עם חנייה, עם מעלית, עם כל מה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שתוכנית כזאת מספקת, עם פתרונות כאלה ואחרים, והם רוצים את התוכנית הזאת. ויש חוק, והחוק קובע תמיד איזה שהוא קו גבול, כזה או אחר, שאתה יכול להיות לפני קו הגבול, או אחריי קו הגבול אבל בסוף אתה צריך לחתוך באיזה שהיא נקודה, והמחוקק קבע את הרוב הדרוש, אנחנו מעבר לרוב הדרוש, ואנחנו עומדים בתנאים של החוק, ואנחנו עומדים בתנאים גם לגבי כל שאר הפרמטרים של החוק, ולכן צריך להבין, שנכון, אני מסכים שפינוי בינוי יכול גם לפגוע, אגב פינוי בינוי, בדיירים, יכול להיות, דייר שהוא, דייר מבוגר כמו שנאמר פה, אני באמת, אני מבין את, אני מבין את הבן שפה מנסה להגן על הזכויות של האמא, אבל גם כאן בסופו של דבר המחוקק קבע מה הפתרונות שאנחנו יכולים להציע, כל חריגה מהפתרונות האלה מציגה אותנו במקום שהוא בעייתי, אנחנו לא יכולים להציע שום פתרון שהוא מעבר לפתרונות שקובע החוק, בלי הסכמה של כל הדיירים בפרויקט,

דובר :
אז תדאג לזה,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
אי אפשר, אי אפשר,

דובר :
אז תשיג,

עו"ד אורי לומברוז - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
צריך לעשות וועדת חריגים, כי המחוקק מחייב אותנו להציע פתרונות שהם או לפי החוק, או שהגיוניים לכולם, מה זה אומר? שאם אנחנו עכשיו עושים את, את המעבר הזה, אז א' יכול להיות שיצטרפו אולי אנשים שיגידו למה הם כן ואנחנו לא, ו-ב' אנחנו צריכים לגייס עכשיו את ההסכמה של כולם לשינוי הזה, ולכן אין לנו ברירה אלא להתכנס תחת מה שהמחוקק מאפשר, והמחוקק מאפשר, הוא מאפשר 4, 4 חלופות שהן כולן, כל 1 בפני עצמה, היא חלופה אפשרית, ואנחנו מוכנים, ובשמחה רוצים לתת אותן, אבל אנחנו לא יכולים לתת משהו שהוא מעבר לזה, מאותם טעמים שאמרתי, אז צריך להבין גם את זה, ושוב, אם יש למישהו רעיון אחר, אנחנו תמיד מוכנים לשקול, אבל צריך להבין את המגבלות שלנו, גם בנושאים האלו. לגביי הטענות, היה טענות לגביי שטחים ציבוריים, שכביכול אנחנו, סליחה לא של שטחים ציבוריים, היה טענות לגביי תכנון כולל, ותכנון פרטני, כמו שנאמר פה, התכנון שלנו הוא תכנון מאד כולל, אנחנו מתכננים, בעצם אפשר לראות את זה, שאנחנו מתכננים לא רק את הפרויקט הזה, אלא גם את הפרויקט שנמצא בסמיכות מיידית לפרויקט הזה, כלומר אנחנו מתכננים חטיבת קרקע מאד מאד גדולה, כי הפרויקט הזה, הוא לא מתוכנן בריק, הוא מתוכנן על סמך תוכנית כבר שקיימת, מאושרת ויוצאת לביצוע, ולכן התכנון הוא מאד מאד כוללני, גם נושא של השטחי ציבור, צריך להבין, הסיבה והמסובב שהתחילו את הסיפור הזה של התכנון כמו שהוא, זה היה הרצון של הוועדה המקומית לקבל בית ספר, אם הוועדה המקומית הייתה אומרת אני רוצה לקבל שטח ירוק, היא הייתה מקבלת שטח ירוק. הוועדה המקומית אמרה, מה שהכי חשוב לנו זה לקבל קודם כל את הבית ספר, שטחים ירוקים יש לנו מספיק, ולכן התוכנית מציגה בעצם את השטח החום, כהפרשה העיקרית, וכמו שנאמר פה, אנחנו עדיין נותנים, מכפילים את השטח הירוק, ורואים ראייה מרחבית, גם בנושא הפרוגרמתי של ההפרשות לצרכי ציבור. היה נושא של, טענה משפטית לגביי הנושא של חנייה, טענה שעלתה גם בהתנגדויות אחרות של מר קרמר, שכביכול תוכנית, לא ניתן לשנות מהוראות תוכנית 5166 ב', הנושא הזה נדון באותה עתירה שבה נדונה גם זכות העמידה של מר קרמר ושל ירושלים שקופה, ושם הכריע בית משפט, שאין בעיה לשנות בתוכנית מתאר מקומית תוכנית מתאר מקומית אחרת, ולכן אין בעיה לשנות גם את התקן של 5166 ב', לכן גם כאן אין בעיה. היו טענות לגביי נושאי פרסום, טענות מן הגורן ומן היקב, היה טענה שצריך היה לשלוח לכל מי, לכל העמותות, לפי סעיף 103, הודעות, על פי החוק, כמובן שזה טענה לא נכונה, החוק לא מחייב משלוח הודעות לגופים ציבוריים, אלא מקנה להם זכות להתנגדות. הייתה טענה לגביי סעיף 93 לחוק, שאומר שיש חובת מסירה, אבל הסעיף עוסק בדרכי המסירה ולא בחובת המסירה, וחובת המסירה היא לשיקול הוועדה המחוזית, ולא נקבע בהוראה של החוק. היו טענות לגביי העיתון הנפוץ, האם הוא באמת נפוץ או לא נפוץ, עם כל הכבוד, מר קרמר יכול לשכנע את המחוקק לשנות את ההחלטות שלו, אבל בינתיים, העיתונים זה אולי מדיה שהולכת ונעלמת, אבל עדיין זו המדיה שבה אנחנו נדרשים לפרסם את ההודעות כך שעל פי חוק, פרסום בעיתון הוא פרסום תקף, שריר וקיים. כל מיני טענות לגביי פרסום בשפה הערבית, שבוצע. לגביי המסירות שבוצעו או לא בוצעו, בעניין הזה יש כמובן, הוועדה המחוזית היא זאת שממנה את מי שמוסר את ההודעות, ושליחו של אדם כמותו, אנחנו לא אחראים על מסירת העבודות, ההודעות, אנחנו רק

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

משלמים עליהם. לגבי הנושא של, עלה פה איזה שהיא טענה לגבי סעיף 133, סעיף 133 לא קשור בכלל לעניין מועד מימוש התוכנית. הייתה טענה שכביכול חייבים לקבוע מועד לפקיעת תוקף של התוכנית, מכוח סעיף 84, גם זה לא נכון, סעיף 84 אומר, קביעת מועד משוער לביצוע, או שלבים לביצוע, נתונה לשיקול דעת הוועדה, כך שבעצם אין חובה, אלא הוועדה יכולה לשיקול מה לקבוע לגבי מימוש התוכנית, בין אם סעיף הפקעה ובין אם סעיף זמן למימוש, אבל זה שיקול דעת. הייתה פה טענה לגבי זיקת הנאה, האם אפשר לשנות את גודלה ואת צורתה, בהסכמה בין בעלי הזכויות בקרקע לא צריך בעצם, לפי חוק מקרקעין, ניתן לפתור את זה בהסכמה בין בעלי הקרקע, לכאורה זה בכלל לא עניין תכנוני, זה עניין קנייני, בעלי קרקע יכולים בינם לבין עצמם לקבוע את גודל זיקת ההנאה ואת גודלה, כך שזה כן ניתן לביצוע בהסכמה של בעלי הקרקע. בוא נראה אם פספסתי פה משהו שלא טענתי. לגבי בית הכנסת, נאמר פה אני חושב, אנחנו לא החלטנו על מיקומו של בית הכנסת, אנחנו דווקא רצינו שהוא יהיה במגרש, במגרש של השב"צ, ולא במגרש, לא במבנה משל עצמו, זה בעצם שיקול דעת של הוועדה המקומית, אפשר לקבוע אולי שהשימוש באותו מבנה יהיה שימוש רב תכליתי, ואז ישמור את זה לשלב ההיתר, אבל זה שיקול דעת של הוועדה, אם היא רוצה לעשות את זה. הייתה פה טענה לגבי השלבים, לגבי החניות לבית ספר, החניות של הבית ספר באחריות העירייה, הן לא באחריות שלנו, בכל מקרה, כלומר זה יבנה, הם יבנו רק כאשר הבית ספר יבנה, זה לא אחריות של, זה לא במסגרת האחריות של מגישי התוכנית, אני חושב שזה אני מיציתי את התשובות המשפטיות.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

תודה רבה אדוני. אנחנו חוזרים למתנגדים, יש לכם זכות תגובה, אם אתם רוצים לפי הסדר,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את מצביעה יפה, אבל נתחיל מאסף,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אסף,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אסף שפנייר.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה.

(מדברים ביחד)

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שומעים אותי?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא חוזרים על טענות הסף, הדברים נשמעו באריכות,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
סבבה, אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ניתנו תשובות באריכות.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

זה יהיה ממש, 2 דקות, בקצרה ממש. אני, מה שאמרתי, לגביי הבתי כנסת, הוועדה המקומית לא חשבה על זה, אבל גם פה האדריכל של היום, זה, אני רוצה לדבר על החיים עצמם, אנחנו, במניע, אני נציג של המנהל הקהילתי, אנחנו חיים את החיים עצמם, אני כל היום מקבל הודעות לוואטסאפ, על הבינוי, על כמה רעש זה עושה, על כמה הצפיפות העירונית הזאתי, אם יש פה הזדמנות, שהבית כנסת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אתה מדבר על וואטסאפים על מה? על,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

על,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

על מה?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

על החיים עצמם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

החיים שיהיו או החיים עכשיו?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

גם וגם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

רגע, שנייה, אז, מדברים איתך על החיים עכשיו?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

על החיים עכשיו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אם עכשיו יש לי רעש מבית כנסת,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

למטה?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

כן, כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

או-קיי.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

1, על החיים עצמם, שלחיות בתור, בתוך אתר בנייה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

כן.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בהקשר הזה אני אומר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רחוב רבינוביץ', רחוב טהון?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כן, אז בהקשר הזה אני אומר 2 נקודות, 1 יש לנו פה הזדמנות פז, לשים את הבניינים במתחם החום ולהרחיק אותם, כי בית כנסת זה עובד, משהו שעובד 24/7, בניגוד לחנות שזה 24/6, היש, אז גם בסוף שבוע, וזה בתי, בר מצוות, בת מצוות, בשבתות, זה, זה, שמחות, זה 2, זה כאב ראש ל- 2 הצדדים, גם המתפללים, שלא מרגישים נעים שהם עושים רעש, וכל הזמן מבקשים מהם שקט, יש פה הזדמנות להזיז את הבתי כנסת לשטח החום, יש את ההזדמנות הזאת, 1. 2, ההנפה 1, אתם תעשו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
תעשו את זה בהינף 1, ובהקשר הזה יש לי איזה שאלה, מה זה אומר שאתם מאשרים את זה לא, אתם, חס וחלילה, אל תאשרו את זה, מה זה אומר? שזה אומר שיהיה, בבניין 1 כאילו תגיעו ל- 100 אחוז הסכמה, ואז אותו תהרסו? ומה, מה זה אומר כאילו שזה לא בהינף 1? זה אומר שבניין בניין 1, 1 אפשר להגיע ל- 100 אחוז ולעשות אותו? אז איזה משמעות יש לזה שזה תב"ע 1 כל 4 בניינים? אז תעשו את זה 4 תב"עות כאילו, לכל בניין. כאילו איזה, מבחינת אחוז ההסכמות, זה אומר שיכול להיות שיגיעו 2 בניינים ל- 100 אחוז, הם יצאו לפועל, 2 בניינים אחרים יתקעו ב- 80 אחוז ולא יצאו לעולם? אני פשוט לא מבין, כאילו איך, איך זה יעבוד,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אז זה זה. לגבי המעברים, עוד פעם אני אומר, שי, שמעתי איזה הערה כזאת, תעשו את המעברים, אני גם ראיתי, גם, גם רנדי אמר, שמנו, הקמנו, מיקמתי את הבניינים בין הבניינים שלא יסתירו, מיקמתי את הזה, ואז מה קרה? המעברים הציבוריים, הם הולכים בזיגזג, בדרך, אני מציע, לא לחזור על הדברים, אני מציע, רנדי, שי, מי שצריך,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
רנדי.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
רנדי, מי שצריך, אז תעשו מעלית, מעלית דרך הבניין, אתה יכול בשנייה להראות את השקף הזה שהראת רגע, את השקף,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא, לא אסף, אנחנו כבר, היינו וראינו אתה, באמת,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
טוב. חבל, אז,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ההפרשי מפלסים הם גבוהים,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אז תעשו,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ואתה אומר דוך,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אתה מציע,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
דוך.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דוך,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
דרך הבניין? כל,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
דוך, כן, דוך, אז איך אפשר דוך, הוא הראה,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
התנועה בבניין? ... ,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הוא הראה, רנדי, הראה, מה דוך? דוך הכניסה לבניין, דוך זה הכניסות לבניינים, הם דוך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, בין בניינים.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בין הבניינים.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
הוא אומר תכנס לבניין ואז תעשה את המעבר. את הסלום הזה.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אז תעשה מעבר דרך הבניין,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל אז ציבור,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מעבר ציבורי רגיל דרך הבניין,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
רגיל?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מעלית 1 ציבורית דרך הבניין.

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש מעלית ציבורית.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אבל אתה אומר גם על סמך הסכמת הדיירים,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא, היא לא בבניין, היא לא בבניין,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אז אתה אומר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה אומר שהיא תהיה בבניין?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כן,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אבל אז הדיירים ... ,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כדי שהמעבר יהיה ישר,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אסף,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
יכנסו גם כן,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אתה אומר את זה על סמך הסמכת בעלי הדירות?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
זה השאלה.

(מדברים ביחד)

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אתה רוצה לעשות,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא אני, אני נציג,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אתה רוצה לעשות,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הציבור, אני האינטרס שלי ציבורי,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
את העלאה,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה את המעברים,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
בסדר.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ישרים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הבנו,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אתה רוצה לעשות את העלאה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אסף.

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
שלך, של כמה? 10 דקות, שאתה מגיע לאנשהוא, זה מה שאתה רוצה?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה שיהיה, שיהיה, לא, לא, גשר יוצר,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
כי מה שהוא הציע, מה שהוא הציע, הוא הציע רצף של השטחים הציבוריים, שדרכם אפשר לקחת מעלית, לרדת, להיכנס,
(מדברים ביחד)

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אבל ההולך רגל,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
לגן ילדים,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הולך רגל,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
למעונות ילדים, לרדת למטה ...

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ההולך רגל שהולך לתחנת,

מר שי רדשקביץ - לשכת התכנון :
אתה רוצה לעשות צינור כמו, כמו, כמו,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מדרגות ככה בדיוק,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
למעלה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אסף,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
או מעלית.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה. אני לא זוכר את שמך.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה , 15, מציג בשם אמו :
אני אלי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אלי, בבקשה.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה , 15, מציג בשם אמו :
אני מתנצל מראש, יכול להיות שפה אני חוזר על חלק מהדברים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אל תחזור.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה , 15, מציג בשם אמו :
אבל אני אעשה את זה קצר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק מה ששמעת.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה , 15, מציג בשם אמו :
אני אעשה את זה קצר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
בסדר. לגבי השלבים, באותו עניין,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
השלביות.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
השלביות, כן. אני רוצה להבין את איך זה יעבוד, כי אם בסוף, כן תשיגו את כל החתימות וזה, בפרטים, איך זה עובד הדבר הזה? זה לוגיסטיקה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
הבעיה שזה לוגיסטיקה עם אנשים, עכשיו אני לא יודע איך זה עובד, אבל אם תאשרו את זה, חייבים לראות איך זה יעבוד, בפרטים, עכשיו.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
לא בעוד כמה שנים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
שמעתי שאישרו, הסתכלנו 1 על ה-2, שהדיירים יקבלו את הבניינים של 10 אם הם רוצים, בסדר? אז שירשם. כי הם אמרו את זה. אז אני, אני רוצה שזה ירשם עכשיו, ואם תצאו גדולים, ותסירו גם את המגבלה של הקומה 6 קומה זה, תצאו גדולים פעם 1 בפרויקט הזה, לא יקרה לכם שום דבר, אם תאשרו, אני מתנגד לפרויקט כמובן,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
אבל אני רק אומר את זה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
הדבר ה-3, זה התחבורה, את ממשרד לאיכות הסביבה? אני מברך אתכם, כולם עוברים לאופניים, זה מה שאני מבין, כי ברחוב הזה, 2 רכבים, לא עוברים. לא היום ולא מחר. זה, זה לא עובד, כאילו פיזיקה, זה לא עובד. רק אופניים, אז אם כולם עוברים לאופניים אני בעד, אבל זה לא יקרה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה, כן, זה נטען, כן.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
כן זה נטען, אבל אין, אין לזה מענה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר, אנחנו נבדוק אותו.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
הסיפור של הבתי כנסת, עצם העובדה שאזורים מדברים על זה שיש התנגשות בין בתי כנסת למבנה, מבנה של דיירים, סימן שיש בעיה, וצריך להתייחס לזה, ולא לתת לזה לעבור. צריך להתייחס לזה, ולשנות את מה שיש, מה שיש לא יעבוד. יש שם, יהיו שם התנגשויות, ואני אומר את זה כמישהו שחי את זה, אני רואה את זה, זה, זה, זה לא יכול לעבוד.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
השילוב של בית הכנסת בתוך,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
בתוך הבניין, זה לא יעבוד. זה פשוט לא יעבוד. מראש אני אומר, זה לא יעבוד, זה לא יכול לעבוד. ועוד איזה משהו, דבר אחרון, שתחשבו שבסוף, אמרתי את זה בהתחלה, אני רוצה לסיים בזה, תחשבו שכל הדבר הזה, בסוף זה לטובת האנשים, לא היום, לא העירייה, בסוף זה צריך להיות רק לטובת האנשים, וההחלטה הזאתי היא צריכה להינתן לאור הדבר הזה, זהו, תודה רבה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לטובת האנשים וגם,

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
טוב.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אלו שלא נמצאים פה היום, זאת אומרת זה, גם הדורות הבאים.

מר אלי פינגרהוט - מתנגד לתוכנית, גר ברחוב גואטמלה, 15, מציג בשם אמו :
בסדר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, כן, בבקשה תמר.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
יש לי כמה התייחסויות, קודם כל לגביי הפרסום, אמר פה, אמר פה נציג של תכלת ישראל, ויש פה גם, צירפתי להתנגדות שלי מכתב של עורך דין מולכו, לעניין הפרסום השקרי, ואני עדיין חוזרת וטוענת, שהפרסום השקרי של חברת אזורים שהופץ בכל התיבות דואר, לגביי אחוז הסכמה, שלא היה ולא נברא. שאנחנו גם קיבלנו על זה עדויות מהעורך דין שביקשנו אחוזי חתימות, זה דבר 1. בוועדה, נאמר פה לגביי הסכמה, אז זה, זה דבר 1, שחברת אזורים גם קיבלה העתק של המכתב, שלחנו את זה לכל, והכל מצורף לכאן להתנגדות, זה דבר 1 שראוי לבדיקה. דבר נוסף, גם בחוזה שהוחתמו הדיירים, נאמר שלא יגישו תוכנית עד שלא יהיו 60 אחוז חתימות, נכון שהעירייה הצטרפה, אבל עדיין הם הביאו לדיון בלי שהיו 60 אחוז וזה גם כתוב בפרוטוקול, אז זה דבר 1. דבר 1, נאמר פה כאילו אני סיפחתי איזה שטח, אני לא סיפחתי שום דבר, רואים בהיתר, יציאה לגינה, כל הדירות, בכל הבניינים, יש להם יציאה לגינה, לא

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

סיפחתי שטח, והשטח הזה לא מסופח לי ומעולם לא טענתי שאני יש לי יציאה לגינה, והגינה היא פרטית, אז אני מתנגדת ואני רואה פה, זה, זה, זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כלומר זה לא,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
דברים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
גינה שלך?

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :

לא, לא, זה, אמרו את זה ואני יודעת גם מאיפה זה בא, כי אני שמעתי אמירות של מר נסימי, שנאמר, אני שמעתי, גם הקלטות, נאמרו דברים עליי, אז אני מבקשת, זה דבר חמור ביותר. עכשיו הדבר הנוסף, אני, אני לא ראיתי התייחסות אמיתית, הפרויקט שלנו ברחוב גואטמלה, לא יושב על הציר של הרכבת הקלה, גם הבינוי הקומות, מספר הקומות שמתוכנן שם, אני לא ראיתי אפילו על הציר של הרכבת שהיינו בהתנגדויות לרחוב גולומב, לפרויקט ברחוב גולומב, ביקשנו, הורדנו, הורידו מגדל 1 אבל העלו, ביקשנו להרים, אבל אנחנו לא יושבים על הציר של הרכבת הקלה, גואטמלה זה לא ציר רכבת הקלה, לאשר שם מעל 30 קומות זה, זה נראה לי פשוט, עכשיו, לא ראיתי התייחסות לכל הפרויקטים האחרים ברחוב, אלה מתוכננים, הם דיברו, אין התייחסות אמיתית למצוקה של, של הציר של הדרך, לביטול, הם, נאמר שאנחנו, שהשטח של הדרך שמבוטל במסגרת התוכנית הזאת, זה דרך סטטוטורית, זה דרך, דרך לכל דבר ועניין, הנה יש פה הזדמנות היה, להרחיב את הדרך על חשבון השטח הזה, במיוחד שבניית מול זה גני ילדים, העירייה בנתה, ורוצה להרחיב את בית ספר תל"י במקביל, ויש עוד כל כך הרבה פרויקטים, כמו שהראיתי פה, במצגת, איך אין לזה התייחסות? מה זה רק על הקו הכחול? אז זה, אלה דברים שאני חושבת שחייבים לקחת לתשומת הלב את הדברים האלה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה. כן,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :

או-קיי, אני רוצה להתייחס לכמה דברים, לגבי בניינים של 9.5 קומות, אז צריך ממש לבדוק אם לכל הדיירים הקיימים, יהיה פתרון ב- 3 בניינים החדשים האלה, בתנאים שמטיבים איתנו ולא מרעים איתנו, כי מדובר בדירות, בתוספת בנייה, בקומה שהיא לפחות באיפה שאנחנו, ובכל הדיירים כן? בכל ה- 186 דירות, אז זה גם אני מבקשת להתייחס, כי ככה הדגשתם שיש אפשרות שכולם יעברו,

דובר :
אבל לא אמרו ... ,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לבניינים לא מאד גבוהים. או-קיי?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שמה?

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
שהם יעברו לדירות,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני אומרת,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
שצריך לוודא פה, ולא נראה לי שיש אפשרות, שב- 3 בניינים הפחות גבוהים, יש מקום לכל הדיירים הקיימים היום, לכל 186 דירות,

(מדברים ביחד)

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
יש הרבה שלוקחים,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מפני שלא מראים,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
פינוי זיכוי, יש הרבה שלוקחים,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
רגע, אמרו לי לא להגיב בתוך כדי, אז סליחה ישראל.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
צודקת, עוצר, עוצר, עוצר,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זה פשוט מפריע.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
עוצר, סליחה.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז בסדר? אז צריך לוודא, ולא נראה לי שלכולם,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני לא בטוח,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
יהיה פתרון יציב.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני לא בטוח שזה מסוג הדברים ששמים בתוכנית, אבל נאמר פה היקף היחידות דיור שנמצא באותם 3 מבנים,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זה הודגש,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שהוא עולה, שהוא עולה על מספר, כל הדירות הקיימות. עכשיו גם בדירות הקיימות אני מניח שחלק גרים, חלק לא גרים, חלק רוצים אולי מגדל, חלק לא, זאת אומרת,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני לא יודע אם כל 186 אכן ירצו, להתגורר באותם מבנים של 10 קומות, אבל.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לא אני מדברת על תנאים שהם מציעים, בסדר?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
ונקודה אחרת, מה שאתה אומר, שגם לא קיבלנו מענה, איך 186, או חצי מזה, כולל בתוספת כל הפרויקטים שבסביבה הקרובה, איפה תמצאו לנו דירות, כאילו סתם אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
להשכרה?

דובר :
כן.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
להשכרה. ברור שאתם לא צריכים למצוא, אבל איך אנחנו נמצא? דירות לתקופה ארוכה הזאת, או-קיי? לא הייתה התייחסות. לגביי 70 ומשהו אחוז של חתימות, אז אני רוצה להגיד שאני ממש חווה את זה מסביבי, אנשים שהם כן, קודם כל יש, לא כולם מבינים כן? פינוי בינוי זה נראה, בסיס הבנה שיש לך משהו ישן, קטן יותר, אתה מקבל הכל חדש, בשידרוג עם מעלית, מרפסת, תוספת בנייה, בטוח אתה, כמו שגברת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
סופי.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
סופי אמרה, שבטוח המחיר של הדירה עולה, כולם מרוויחים. אז קודם כל זה בכלל לא בטוח, אבל באמת, הרבה אנשים לא מבינים את זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הבנתי.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
תספרי,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
וקונים את זה.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
תספרי מה קרה בגואטמלה 19, מבחינת וועד בשנה הזאת של החתימות. למה גואטמלה יש לה, 19, כל כך הרבה חתימות, מה קרה?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אין לנו כל כך הרבה חתימות ב- 19,

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
יחסית לבניינים אחרים יש הרבה, והוועד לא היה קיים. השביתו את הוועד.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
הזניחו את הבניין.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
או-קיי.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בדיוק, או-קיי, אז, אז קודם כל לבניין רב קומות כמו שנחום אמר, וזה לא קשור, משקיע לא משקיע, אני מבקשת לדבר בכבוד, ולא לזלזל, ולא להטות ולשנות את, את מה שאמרנו בבקשה. אני מבקשת להתייחס נכון לכל האמירות שלנו, ולהתעלם ממה שנאמר בצורה מעוותת, או-קיי? אז לגביי, ברגע שהבניין הוא רב קומתי, ויש המון דיירים, באמת תוך כמה שנים, אני מקווה שזה ברור לכולם, הבניין מדרדר, אין פה, בסדר? בניינים רבי קומות, המחיר שלהם יורד, חד משמעית, ורוב האנשים לא רוצים לגור בבניינים כאלה, זאת שאלה גדולה אם מבחינת כדאיות, אנחנו מרוויחים, לא כולם מבינים את זה, זה מבחינת מי שחתם, 1. דבר 2, אני רוצה לשאול אתכם, כמה פרויקטים אתם מכירים? כמה תוכניות? שהתקבלה ההתנגדות, או מאיזה שהיא סיבה, באמת נדחה הפרויקט?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
היה מקרה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
כמובן לא מדויק.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
היה מקרה ברחוב שטרן, שהיו 3 בניינים, מישהו פה גר בשטרן, אני חושב.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לא כאילו, אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ובניין 1 למשל הוציאו אותו מהתוכנית, כי היה על פניו, לא היה היקף הסכמות, אז הוא יצא.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מקרה 1,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אפשר לשאול כמה שנים אתה עוסק בזה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא אני עוסק, מספר שנים, הרבה תוכניות,

(מדברים ביחד)

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זאת אומרת, סטטיסטית,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
סטטיסטית,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
כמעט,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
גם עוד 20 שנה אנחנו 18 מיליון איש, שיהיה לכולנו בהצלחה.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
קרוב ל-0, נכון?

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אני מנסה להבין,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני לא יכולה להגיד,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני, אני,

דובר :
זה לא התנגדות, זה ... ,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מכירה, את היעדים,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אין, אין איפה לבנות בירושלים,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז כשאתם שואלים איך אנשים חותמים, אנחנו היינו קבוצה של מעל 40 דירות, עוד לפני חצי שנה, אתם שואלים איך הגעתם ל-73? אנשים לא רוצים להישאר סרבנים,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
במיוחד כשמאיימים עליהם.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
זה מאד מלחיץ, כן? אז גם אם הם לא רואים את עצמם, לא רואים את הכדאיות, גם אם הם לא רוצים, הייתה פה אמירה, לגביי זה שצריך היה להביא את ה-73 אחוז האלה, כמובן שהם מסכנים, להביא את כולם לפה, אבל חבל שאי אפשר לעשות את זה באמת, אתם תשמעו, שלפחות חלק מהם, לא באמת מבינים למה הם נכנסים, חלק ניכר, וחלק מכובד, לא רצו, ומסכימים או הולכים לכיוון להסכים, מאין ברירה, מאין ברירה, כי יש פה איום של ממש, אתה הולך להיות סרבן, אתה במיעוט, אף אחד לא רוצה להיות במיעוט.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רק אני אציין שחוק בעצם, החוק מאפשר, מעמד של דייר, אולי השם לא מוצדק, דייר סרבן, אבל החוק בעצם אומר, מאחר ומדובר בבית משותף, בסדר? אף אחד פה לא גר בוויולה של עצמו, זה לא... להותיר,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אותה, להותיר אותה במצבה כפי שנולדה, בכל חייה, יש פה בית משותף עם ריבוי דעות וריבוי אינטרסים, והחוק, המחוקק סבר שבמידה ויש 80 אחוז הסכמות,

(מדברים ביחד)

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
פחות, כבר 67.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כנראה שבאמת,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
67.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש כאן דבר שהרוב חושב אותו כדבר ראוי ומיטיב. והמיעוט לא.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני לא חושבת שהיא מדברת,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אז אני רק,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
... את החוק, אנחנו מדברים אבל איך הושג,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה, בסדר,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
למשל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
נציג,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זה,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
נציג, עוד דוגמא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל זה דברים שנאמרו,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
לא, אבל הם אבל, נגיד נציג של הדיירים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 17 :
שהוציא מישהו שהעז לדבר בבנין 15, הוציא אותו מהקבוצת וואטסאפ של השיחה, כי הוא העז לומר משהו, הוציא אותו מהקבוצה, אומר דרשני.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
או-קיי, עכשיו לגביי, אני שמעתי ככה תגובה שלך ישראל, לגביי כל ההתנהלות, והתגובה הייתה כללית, מבחינתי, אני אשמח לקבל תשובות, ככה שתצביע, אני טענתי בפירוש, שלא הייתי מעורבת בתהליך של בחירת נציגות ועורכי דין, הייתה התכנסות, אני חושבת שכבר בקורונה, התכנסות 1 מבחינתי, שנודע לי,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
מי, מי זה אנטולי? אנטולי?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אנטולי בן זוגי.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
או-קיי, אנטולי קיבל את ההודעה ה-1, ממני,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
הודעה על מה?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אני אגיד לך,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אנחנו רוצים לשמוע את זה? בוא, אנחנו לא רוצים לשמוע את,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כרגע, תודה, השאלה שלך,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
ההתייחסות, אנחנו רוצים לשמוע את ההתייחסות שלכם.

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שנשארה באוויר,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
ב-10.09.2019,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא, לא, לא, לא, לא,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
הזמנה לכנס 1,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ישראל,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
ה-1, ה-1, ה-1,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ישראל תהיה איתי, זהו.

(מדברים ביחד)

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני רק אומרת שלא קיבלתי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את אומרת שלא,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
תשובה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
קיבלת תשובות.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לא, לא קיבלתי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
תשובה, ואני טוענת שלא הייתי חלק בבחירת נציגות, והעורך דין, זה כן הוצג כעובדה. בהתכנסות ה-1, לפחות שאני מכירה, בתקופת קורונה כבר, ברחבת הבניין שלנו. בסדר?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
השורה התחתונה היא אירנה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
או-קיי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את חושבת שצריך את התוכנית, לדחות אותה? זה מה שאת אומרת?

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני בהחלט חושבת שצריך לדחות אותה,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
שתהיה ה-1,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
מחיר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לא בכל מחיר, ואני מבקשת שתעמידו את עצמכם במקומו, תנסו לשנייה, האם אתם רוצים לגור בבניין הזה של 30 ומשהו קומות, או לידו? האם אתם הייתם רוצים להיכנס למצב הזה? שהורסים לכם את הדירה, ומאלצים אתכם לחתום על דבר כזה. ואני באמת, בצורה מאד רציונליות, בחנתי את כל הבעד ונגד, ויש המון שיקולים מעבר לגודל הדירה, איכות הבנייה, יש עוד המון שיקולים של עלות תחזוקה שלא הייתה תגובה על זה,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
10 שנים,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
10 שנים ... ,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
10 שנים, גם, עוברים מאד מהר, ומי שיקנה ממני, הוא ייקח בחשבון, כמה זה, כמה הוא יצטרך לשלם, וזה המון.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
יש פה המון שיקולים נוספים, שמורידים את הכדאיות הכלכלית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
ולכן צריך את התוכנית,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
וזה ממש,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לדחות.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בסימן שאלה. עכשיו, רק אני רוצה להתייחס שלא הובא פה חוות דעת שמאית של, שמוכיחה שאין כדאיות כלכלית,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הלוואי, הלוואי והיה לי עצה קונקרטית, כי כמו שבן אדם שקונה דירה, אפילו על נייר, יש לו על נייר משהו מובטח עם פרטי פרטים, נכון? אנחנו בפינוי בינוי, סליחה על הביטוי, ככה אני מבינה את זה, קונים חתול בשק, לא קונים, מאלצים אותנו לחתום, על חתול בשק, כי מה שיש, זה תוכנית כללית, עם קווים כלליים, אני לא יודעת איזה דירה אני מקבלת, אני יודעת את השטח הכללי, בערך,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
את מכירה את ההסכם? את מכירה?

(מדברים ביחד)

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אני אשמח לשבת איתך ממש בפרוטרוט,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש הסכם, אני,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
נראה לי שאת לא מכירה טוב את הדברים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מניח שהוא מחזיק 70, 80 עמודים, אני, הדברים האלה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אין, אין שם את, המון פרטים, אין,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מנגנון,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
כאילו, אנחנו שאלנו שאלות,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני מכירה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בסדר.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
בסדר?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה אירנה,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני בכיף,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אני אשמח לשבת,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
לא מסרבת ברמת אנטי מההתחלה, באמת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אבל בחנתי את הדברים מבחינת כדאיות, תודה ישראל,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה.

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני אשמח עדיין לתשובות.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן, כן.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אני אדבר איתך אחריי שיסיימו פה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דרור? נתן?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, הנציג,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שומעים אותי? אני חייב להגיד שאני לא רואה פה אובייקטיביות של הוועדה, כל הזמן הוועדה מנסת פה לעזור ליזמים, כל הזמן מדברים איך לקדם את התוכנית, פה בזמן, אנחנו יודעים שבשלב ההפקדה, הוועדה בכובע 1, היא בשלב התנגדויות, הם בכובע אחר, והם חייבים לדון באובייקטיביות למשך כל התכנון, לכל הדיון הזה, אנחנו רואים כל הזמן, שהוועדה מנסת לשכנע את המתנגדים, כן, למה ... ,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אני ממש מצטערת,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ככה אני אומר,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אני ממש מצטערת, יש פה וועדה, שיושבת כמה שעות, ושומעת,

(מדברים ביחד)

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני גם יושב,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בלב פתוח,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מותר לי להגיד,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בנפש חפצה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מותר להגיד את דעתי?

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
נכון, ולי מותר להתייחס,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי, אמרתי,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אתה אפילו לא דייר.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
להתייחס לדברים, אנחנו יושבים,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
יש, יש החלטה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
ושומעים,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אפשר להתייחס שם,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אנחנו יושבים,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אין פה דו שיח,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מר קרמר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אדוני, אדוני, אתה באמת מגזים.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא מגזים.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :

אתה מגזים. כי אתה מדבר בצורה לא ראויה ליועצת המשפטית כשהיא מדברת. בבקשה אדוני, התייחסות לדברים, וככל ... ,

(מדברים ביחד)

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אמרתי את הדברים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הוועדה היא לא,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מבין שזה מרגיז,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אם זה משהו, אז בבקשה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנשים, אבל מה נעשה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל, אבל אדוני, אדוני, הוועדה שמעה, אתה סבור שהוועדה לא שומעת באופן אובייקטיבי, נשמע,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בסדר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נתקדם, תודה.



הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הלאה. נאמרו פה דברים שהכל, נעשה, נעשתה פה כחוק, הליך נעשה כחוק, אני אתחיל לדבר פה פשוט על הנושא של החתימות והכל, אני אתחיל פשוט לדבר על משהו, משהו מאד פשוט, דובר פה בתוכנית שיש להם הוראות, של איחוד וחלוקה, לפי סעיף, לפי פרק, פרק, סימן ז' בפרק ג', בסעיף 10, בתקנה 10, בתקנות התכנון והבנייה, תוכנית איחוד וחלוקה, וכתבנו את זה גם בהתנגדות שלנו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אז אין צורך לחזור על זה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא, אני עונה למה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
למה שהוא אומר, הוא אז, הוא מרח פה איזה שהוא טענה, הוא אפילו לא אמר למה הוא התייחס, שהוא לא אחראי על, על, על ההודעות, אז אני אומר, בתקנות כתוב במפורש, בתקנה 10 א', כתוב שהמוסד התכנון, חייב לשלוח הודעות, הודעות בתוכנית,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
מוסד התכנון.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בהודעה רשום, על חשבון מגיש התוכנית.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
נכון.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא נאמר פה, לא נאמר פה אם הוא שילם או לא.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
שילם, הוא אמר.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא אומר שילם, אני, אני מדבר, מה, מה זה? אני קטעתי אותך, אותך באמצע?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן קטעת.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא קטעתי.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
קטעת הרבה פעמים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה,

דו"ר אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אנחנו מבקשים,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מבקש, אני אומר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מגישי התוכנית,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני אומר, אני אומר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא להתייחס.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אין פה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אין פה שום תיעוד, ואין פה, לא היה, לא היה שום, אני עשיתי בדיקה ביחד עם דרור, אף אחד לא קיבל פה הודעות אישיות, בדואר רשום, ולא רק את זה, נאמר פה על ידי מר ישראל שהכל היה בדואר, בדואר אלקטרוני או משהו כמו זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא, לא,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שככה אני אומר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה אדוני, אנחנו נבדוק את הדברים. כן.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
הלאה. עכשיו, אני פשוט רוצה לענות על הנושא של ההודעות כי זה, כי זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
של?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
על הפרסום וההודעות,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
פרסום בהתאם לחוק.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כי,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
זה מה שנאמר.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני מדבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אבל אתה, ביקשתי ממך ישראל, לא לדבר.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
צודק, צודק.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זהו. תודה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
תודה רבה. קודם כל אם מדובר פה ב- 93 לדוגמא, נאמר פה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מה זה 93?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
93, סעיף 93 לחוק, קובע דרכי הפרסום, אם, אם, כפי שכתבנו אם ... , אפשר לראות שבעבר שהיה, היה סעיף אומר, אם, ששר הפנים יכול להחליט, אם אפשר לשלוח, או לא צריכים לשלוח הודעות, אבל פה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מדובר פה בדברים של, שמסתיר נוף, שזה ערך נוף ... לשלוח, ועוד דברים, ואין ספק שצריכים לשלוח, השאלה, הדרך, הדרך יש פה ברירת מחדל, להודעות זה, אין, אין פה, כל ההודעות לא של, לא לגורמי תכנון, חוק התכנון והבנייה, זה, כמעט כולם על, זה במכתב רשום. עכשיו אם אתה אומר ששר הפנים לא קבע בכלל, לכן לא צריך לשלוח, כמו שאמרת, זה הנה, אבל אם השר פנים לא קבע, אז שר הפנים לא קבע גם, הם מה העיתון הנפוץ מ-2014, בכלל לא קבע, מה, מה זה, מרוב הזמן שהוא צריך לקבוע, כל שנה, אז תחליטו, אם אין, אז זה, זאת אומרת, אין בכלל עיתון נפוץ, כי, כי השר הפנים לא קבע, יש, יש עוד עיתונאות, עיתונים שיכולים להיות נפוץ, אבל המעריב הבוקר, זה לא, לא נקבע בכלל גם, גם עיתונים אחרים שכמו שאמרת, זה הפעם האחרונה זה היה ב-2014, אולי צריכים לפרסם בכל העיתונאים, בו בזמן שאמרת שבעצם, מעריב הבוקר, לא היה בכלל, כפי שכתבנו, זה, זה, זה, זה היה סרק פוסט, ומעריב הבוקר, אי אפשר לשנות את זה בלי, וגם כשקיבלו משרד, אישור של משרד הפנים ולא שר הפנים, עכשיו היה איזה שהוא פסיקה גם, אצל המנהלים הקהילתיים, שגם, היה פסיקה שזה חייב להיות, לא מספיק משרד הפנים, חייב להיות שר הפנים, וכשהחוק קובע, שר הפנים זה חייב להיות שר הפנים, כי גיליתי בעבר, שצירפו איזה שהוא אישור, של משרד הפנים, שאישרו את השינוי, עכשיו כתבנו את זה בהתנגדות מאד מפורטת. הלאה. זה נושא לגביי סעיף 93. אנחנו לא, לא שמענו שום התייחסות לטופס 1 ול-טופס 2, בתקנות ... של, אי אפשר להגיש תוכנית בבית משותף, אנחנו, אנחנו בעיר שיש אוכלוסייה של למעלה מ-10 אחוז, שלא, לא, לא מדברים עברית, לא גם, כמו שאמרנו, לא היה פרסומים לא בערבית ולא בשפות אחרות של, של, יש פה המון אנגלים שמדברים, שמדברים אנגלית, או או יידיש או כל מיני שפות, צרפתית, שאין, אין, לא היה פרסום בכלל, כפי שדיברנו. לא שמענו שום, שום דבר על זה. אנחנו כתבנו גם שקיבלנו בכלל הודעות באופן מאוחר, ולכן, כל טענה של הרחבת חזית, בכלל אין לזה שום, בחוזה, אין לנו ברירה אלה, אלה להרחיב חזית, במידה שיש טענה של הרחבת חזית, לא יהיה לנו ברירה, לכן אנחנו צריכים לעשות ביצוע לחוד. עכשיו בנוגע לתקן, לדו"ח, דו"ח חברתי, אני לא יודע באיזה חוק זה מעוגן, חיפשתי בכל, משהו איזה שהוא, מנגנון מלאכותי שמדברים על דו"ח חברתי, אני לא יודע מה זה, זה אין לזה מנגנון בחוק, סוף פסוק כמו שדיברנו, הטפסים לא נחתמו, ואגב התקן היה אמור להיות תקן 21.1, שזה עדיין, זה מדובר פה בתקן 15 שיש לזה השפעה, אנחנו יודעים היטב, בעלים, ואגב עכשיו בבית משפט כדי, כדי שגם 21.1 זה בבית משפט, ואנחנו מבקשים גם לעכב החלטה, בהתאם, לחכות על התוצאות של ההחלטה, שכל, שיהיה להם השלכות, אנחנו גם צד לבית משפט בזה, אני מדבר אנחנו, בכובע של ירושלים שקופה. גם נאמרו פה דבר שהדו"ח החברתי כביכול, אני לא יודע מה זה, נעשה בתיאום עם מנהל קהילתי, עם כל הכבוד לאסף שפנייר, שאני מאד מכבד אותו, ועובד, ועושה עבודה מצוינת, אבל,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא עשו איתנו שום תיאום.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מה?

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא עשו איתנו שום תיאום.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא שמעתי.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא, לא עשו איתנו שום תיאום, אני לא מבין בכלל,

(מדברים ביחד)

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
לא, זה לא ממנהל,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אז זה לא,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
עם המנהלת,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אומר שלא עשה, אז שוב,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
עם המנהלת, כנראה שאתה לא מקשיב למה שאמרו.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
עם המנהלת להתחדשות עירונית של עיריית ירושלים.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לא מכיר את המערכות, חבל.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
איתם, הם הגורם,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא צריך להכיר, אני מכיר את החוק.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
בסדר.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מכיר את החוק אז,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אני,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא צריך להכיר את המערכות שאתם,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
זה על פי תקנות של הרשות להתחדשות עירונית,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כן?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
שהיא קמה על פי החוק.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
נו?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
והקימה מנהלות בכל הערים בארץ, יש 1 כזאת בירושלים, והיא זו שמנהלת את כל נושא הכנת הדו"חות, אתה לא יכול להתחיל,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בסדר, שוב,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
את הפרויקט, אי אפשר להתחיל לקדם כלום,

דובר :
... לקדם תוכניות,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
סליחה, בלי שמקבלים את האו-קיי מהמנהלת,

(מדברים ביחד)

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בסדר אבל, או-קיי זה לא,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אני אומרת, אז עצם הכנת,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
זה לא, זה לא אומר שהחוק בסדר,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
חלק מהנספחים,



הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בסדר, בסדר, הכל בסדר, אבל זה לא אומר שזה עומד בחוק, זה לא הכשרה של, שזה עומד בחוק, זה בדיוק מה שאנחנו דיברנו, וזה, אי אפשר לקבל, לבוא עם התייחסות של, של זה, של, של, שקיבל הכשר ששמה. מציאות, בתנאי סף, כפי שיש בפרוטוקולים, לא היה שום, שום, שום, שום, שום, וגם אחר כך לא היה הסכמות, וגם כפי שכתבנו, אפילו בהחלטה, אני מצוטט, גם לא היה הסכמות, ושוב, ויש לזה השפעה כפי שדיברנו, שבעצם מפחידים אנשים ואומרים להם, תשמע יש כבר הסכמות, קודם כל זה התחיל בכלל שיש הסכמה של עיריית ירושלים, שאף אחד לא ידע, גם הוועדה הזאתי, שזה נאמר בתמלילים וציינתי את זה, אמרה כבר יש הסכמה של עיריית ירושלים, ויש גושפנקא, וזהו. וזה, אם הוועדה, לא הבינה, או לא רוצה להבין, שבעצם, עיריית ירושלים בכלל לא, לא הצטרפה בכלל, כדי לתת גושפנקא, על, על, על ההיקף הסכמות של, של הבעלי דירות, אז איך מצפים שהאנשים, בכלל שלא מכירים את המערכות, בכלל יבינו, ברגע שאומרים להם עיריית ירושלים הצטרפה, אז הם, הם, הם פוחדים שלהיות דייר סרבן, וזה בדיוק מה שנעשה פה. וכפי שמשוקף פה על ידי אנשים האלה, והאנשים האלה מפחדים אפילו לבוא, ולהשתתף בדיון, כי הם מפחדים, הם לא יודעים מה מצפה להם, וגם אם לא, גם אם לא יודעים, מה אתה מצפה מאנשים שכל יום, הם, הם, הם, הם יתמודדו עם, עם עורכי דין, משורה ה-1, ועם הדורסניות של כל הגורמי התכנון, למיניהם, שבעצם לא נותנים לדבר מספיק זמן, ומי שמדבר, מייצג, בא, בא מישוהו שרוצה להיעזר עם מישוהו, שרוצה לעזור לו, אומרים לו, בוא נתייעץ 20 דקות, לראות אם, אם מתירים לו לדבר או לא מתירים לו לדבר, וככה מאיימים על אנשים, ועוד,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
שעות.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ואני חושב שיש פה איומים, וכפי שעורך דין אמר לפרוטוקול, לא יעזור לכם כלום,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה : אני אמרתי?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא יעזור לכם כלום, ככה הוא אמר את זה, לפני כמה דקות,

דובר :
מי אמר?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
למה זה לא מופיע בפרוטוקול?

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
זה לא מופיע בפרוטוקול, אתה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה ... ,

(מדברים ביחד)

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
שנייה, סליחה, אני, אני חייבת ללכת,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה ... ,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
אני פשוט,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה להוסיף,

גב' תמר כרמון דוד - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב בגואטמלה 17 :
סליחה שאני, מתנצלת, אני פשוט חייבת לאסוף את הבת שלי מיום הולדת, אז,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אפשר ללכת.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
מזל טוב. תודה רבה.

(מדברים ביחד)

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
מזל טוב, רוצה להוסיף, בנקודה הזאת,

גב' אירנה פלקוביץ - מתנגדת לתוכנית, גרה ברחוב גואטמלה 19 :
אני גם הולכת עם תמר, סליחה ותודה רבה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אולי שלא יאבדו את, את ... , רוצה להוסיף איזה שהוא, מה?

דובר :
בסוף?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בסוף. בסוף. בסדר אני אקשיב לך, אני רוצה להגיד כשמאי מקרקעין בארצות הברית, אני יודע איך לעשות, איך לערוך שמאות, ברגע שלא יודעים, ברגע שלא יודעים, אין, אין, אין עדיין דירות, אין עדיין שוק של דירות, של מגדלים, בקריית יובל או במקומות אחרים, ממש שוק שוק, ולכן,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אני לא ... ,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אי אפשר בכלל לעשות, שמאות,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
יש לו 2,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
על בסיס מה עשית השוואה?

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
... הסתדר?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שמאות זה, מבוססת על, על ההשוואה בין עסקאות לעסקאות, אני מדבר על, על המגורים, אז אין, אין גם על זה. עכשיו, אני רוצה לענות פשוט, לענות על, גם על הנושא זה, זה הולך לא על פי הסדר אבל, על הזמן מימוש התוכנית, זה שאנחנו טענו דבר 1, תוכנית ברגע שמאשר, זה נטען ... של הוועדה, אין להם סמכות על זה, יש ... , הם לא יכולים לשייך סמכויות בשבילם אחר כך ולכן, ולכן פג תוקף חייב להיות, הזמן מימוש התוכנית חייב להיות, זמן מאד ברור ולא, הוועדה היא בלי ... סמכויות, זה פוגע גם באי וודאות של מאי 97, למרות שאפשר לחשב את 2007 גם על האי וודאות, אבל עדיין, אנחנו מדברים על, על הנושא, לא של אי וודאות, עם הוועדה כן תאפשר או לא תאפשר, תאריך או לא תאריך, קודם כל זה 1, זה בעצם, פוגע בוודאות של ... בחוק, זה גם מוטל בספק, הלאה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
נתן אתה קצת סוטה כבר מהדיון,

(מדברים ביחד)

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא, לא, אני עונה על מה שהוא אמר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא אתה לא, לא, לא,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ומה שכתבתי, כתבתי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא, לא, לא,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
את זה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה, התייחסות קצרה ותמציתית,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דרור יש לך אחריי זה עוד דקה,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
קצר.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
וצריכים לסיים את הדיון.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי, אני, אני, אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני, אני ממשיד עם, עם, היה פה, יש פה ... שבעם המצב היוצא והמצב הנכנס, זה אותו דבר, נאמרו פה, נאמרו פה יש פה, עוד יתרה שטחים ציבוריים, יש תדריכים, הם לא, יש תדריכים ממשלתיים עם אנשי מנהל התכנון, ויש משיכון, ממשד השיכון, ממגזר החרדי, ... יש פה שכונה מעורבת, אז אפשר לעשות בין לבין, אבל הם לא עומדים, הם לא, מתחילים לעמוד בתדריכים, לתדריכים, הם בפער גדול, ואנחנו לא צריכים בכלל, להראות את זה, זה פשוט כל מי שיודע איך לחשוב וזה, יכול לעשות את החישובים, ואנחנו יודעים שהם לא עומדים בזה.

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
דוקטור חיים פיאלקו הוא יועץ מספר 1,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אנחנו לא מדברים על דוקטורים, דוקטור, אני רב הוא דוקטור, בסדר. שמענו את זה. עכשיו אנחנו גם נגד דיור מעל בתי כנסת, שזה אסור הלכתית,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
בשביל זה

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ומנע, בוועדה בעיריית ירושלים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אתה רוצה לסגור את הבניין.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא נותנת, לא, בניגוד לבתי כנסת מעל, מעל, דיור, מעל

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
5 דקות.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מגורים, היה בית הכנסת, שזה אסור הלכתית. עכשיו נאמרו פה על החנייה, עשו פה איזה שהוא מצגת שווא, בפני הוועדה, מי, היה איזה שהוא עתירה מנהלית, של, של, של, שבכלל לא היה בכלל הנושא של החנייה, היה הנושא של תוכנית לתוכנית, מתאריך,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
שאני אקריא?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לצערי שלא היה שמה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לא, לא אנחנו ממש מכירים את ההליך הזה,

(מדברים ביחד)

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא, אז אני, אז אני,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
ואין צורך להשיב על זה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
לא, נאמרו פה דברים,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אנחנו מכירים את ההליך,



הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני לא מדבר על תוכנית, אני מדבר על, יש תקנות, תקנות התקנת, התקנת מקומות חנייה, וצינו את זה, ואני לא רוצה לחזור על זה, זה לא קשור גם לתוכנית, שיכול לסתום, לתוכנית, יש, ברגע, ברגע שיש תוכנית בירושלים, תוכנית מטעם, תוכנית מטעם לחנייה, התקנות, בינתיים, ב-6 התקנות, מה הם אומרות, שהתקנות לא חלות, התקנות שלא יכולים, התקנות שהוסיפו, את התקנה, שיכולים לסטות מתוכנית לתוכנית, אנחנו לא טענו פה שזה, תוכנית מפורטת, בניגוד זה, זה לא היה, זה לא היה הטענה, ... שהוא, זה חנייה, לפי התקנות, בהוראות מבא"ת, ברגע שחל תוכנית חנייה, לכל ירושלים, התקנות לא חלות, בירושלים, זאת הטענה, ולכן זה לא, עכשיו בה"ת, נאמרו פה שנעשו פה, ביצעו פה בה"ת, אין פה בה"ת, במסמכי התוכנית ולכן אי אפשר בכלל סתם ללכת על זה, אנשים לא יוכלו בכלל להתנגד על זה, להגיש, להגיש חוות דעת מקצועית, למה? לבה"ת שלא, שבכלל לא, לא, בכלל לא בתוכנית, נאמרו פה גם שהם לא אחראים על כל, על, על כל העבודות זאת אומרת אין פה הסתכלות כוללת, וגם אומרים שצריכים להאמין, כביכול, שיקימו את המבנים האחרים, והפתרונות האחרים, בתוך השכונה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן אדוני, זהו. אתה עכשיו,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני באמצע מדבר פה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא אתה לא באמצע, אתה בסוף הדברים,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה חייב לתמצת,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מתמצת,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
זהו, לא, לא, אתה לא מתמצת,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
איפה?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
יש לך עד רבע ל-, 2 דקות, דרור עוד 2 דקות אם תרצה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בבקשה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני כמעט סיימתי, גם נאמרו פה כאילו, רוב הדרוש זה לא מתייחס לאלה שיש להם עבירות בנייה, יש פה, עשו פה ערבוביה בין המצב הקנייני למצב הדרוש, להגיש תוכניות, למצב הקנייני, כדי, כדי לבצע את התוכנית, שמה נאמרו את החוק, יש את החוק, שלא סופרים, כן סופרים, מי שיש לו עבירות בנייה, מי שאין לו,

(מדברים ביחד)

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
מר קרמר, אתה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
כדאי להגיד אגב,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
הטענה ברורה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
זה,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
בסדר.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי. הטענה ברורה.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אפשר להתקדם.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גם היום אפשר לקבל הרחבות, הרחבות, מרפסות, כל מיני דברים אחרים, נאמרו פה על חוות דעת של יועמ"שית הוועדה המקומית, זה לא היה פה לפנינו, ואנחנו לא יכולים להתייחס, גם אם זה, אנחנו יכולים לחלוק אולי, וכמו שדיברנו, זה כבר דיברנו, רק שנייה, אני חשוב שכמעט,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
או-קיי,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שנייה.

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
דרור וסיימנו?

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
בינתיים אתה יכול לדבר, אם יהיה לי איזה שהוא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא, אתה, יש לך עוד חצי דקה,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שהוא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
קח את הזמן, ואנחנו עוברים לדרור.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
יש, אני חייב לציין עוד דבר,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דבר אחרון, כן.



הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
שיש פה, היה איזה שהוא, שוב אני, זה לא חס וחלילה להגיד משהו נגד אסף שפניר, אבל היה החלטה, פסק דין, שהמנהלים הקהילתיים הם בכלל לא מייצגים את עיריית ירושלים, לא חוקי בעיריית ירושלים, אני תכף אציין ... 3134, 34306, 22, שבעצם בגלל שאין מספיק, שאין, שאין חבריי מועצה, ולכן כל המנהלים הקהילתיים בעצם, הם אותו מנגנון, שהם לא ... , ולכן ... עמותה פרטית, שיש להם איזה שהוא דין, כמו, כמו הם, כמו עיריית, כמו ירושלים שקופה, זה עמותות אחרות, ולכן 2 הדברים האלה לא יכולים להגיד, לבוא ולהגיד, שהם מייצגים איזה שהוא, יש איזה שהוא, מבחינת גוף סטטוטורי, בעצם,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה.

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוד, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אי אפשר להסתמך עליהם.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
הדברים ברורים, דרור?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני רוצה להראות לכם שנייה 1, דוגמא קטנה של מה התהליך שנוצר, לעומת מה התהליך אולי רצוי יותר, גואטמלה 19, פלקוביץ שהייתה פה לא פירטה על זה, יש בה אחוז החתמה די גבוה, מה קרה באותה שנה של ההחתמות? הוועד בית, בן אדם 1, סגר את הבסטה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
על מה הוא מדבר פה?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
כל החשבון בנק נעול, כל ליקוי, כל תשלום לגן, לחשמל, השבית את הבניין, אנשים ניסו לקחת את זה ממנו, לא היה אפשר, הסיטואציה שנוצרה לאנשים, בנוסף לכל הלחצים, הם אמרו, אני לא יכול להיות פה, והם רצו לברוח, אבל זה לא מתוך שיקול כלכלי, הם לא יודעים מה התמורות שיתנו, אין להם העתק עם 21 שהם רואים, הם, אני שואל, אתם קראתם את החוזה? הם לא קראו את החוזה, הם אומרים, לא משנה מה, אני רוצה לברוח כי מאלצים אותנו, לעומת זאת, חזון אחר שכזה, היה קורה בשיתוף עם האוכלוסייה, היה מגיע לפתרונות מעניינים למשל, שאלת אותי מה היה אפשר לעשות אם זה היה בהובלת הדיירים,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
כן.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אתן לך 2 דוגמאות. דוגמא 1, אם הפרויקט של אזורים, בגלומב, זה אזורים גם בגואטמלה, היה אפשר להתחבר בתת קרקע, ובמקום לצאת בבוליביה, שהיא קטנה, חסומה ומגיעה לצומת בעייתית, היינו יוצאים ישר לתוך גלומב, למה לא חשבו על זה?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
זה תב"עות שונות אבל.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
למה לא חשבו על זה? דבר 2,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אתה לא בכלל,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
דבר 2,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
בוודאי שכל תוכנית,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אין קשר.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני בחיים לא ... , להסתכל בחדר מדרגות ולחשוב,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
היא תוכנית טובה יותר,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
האם היינו עושים.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
הוא היום נהדר.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני, אני כן רוצה,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
מה משמעות הפרקטית ,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 : אבל התב"ע הזאת לא בתוקף,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רגע דני, לא, לא, דוגמא 2, דוגמא 2 ובזה נסיים,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
כן.

(מדברים ביחד)

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אבל התב"ע,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
ההיא בתוקף,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מדבר על גולומב,

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
אני עוד אומר ... ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
לא, לא, לא, לא, לא,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני מדבר על גולומב ,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
רנדי,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
הוא מדבר על גולומב, סליחה אתה,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אי אפשר,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
לא, אתה מדבר על דבר 1 והוא מדבר על משהו אחר,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
... לא, לא,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
למה אתה,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אסף, אסף,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
... זה לא יעבוד,

מר דרור קוך - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
תקשיבו, אני,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
... הדיירים, הדיירים אשמים

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
...תעשה 2, למה לא ישר,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אתה, אתה דייר, ואתה ... ציבור בתוך הבית שלך?

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
הוא לא דייר.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה לטעון,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אתה לא מייצג את הדיירים.

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
תעשה מעבר ישר,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
סליחה,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
אתה דואג רק לבניינים לא לציבור.

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אתה לא מייצג את הדיירים.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אני ... ,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לא, לא, לא, ממש לא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
חבר'ה,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אני,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לא, לא,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני מלא, מלא הערכה שבשעה 8 בערב, רנדי יש לך כאלה אנרגיות,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
יש לי גבול.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
סופי, באמת,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני, אני,

(מדברים ביחד)

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אני דבר כזה עוד לא ראיתי, לא אדוני, דרור,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
הוא בוחר לי בציבור,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
ואני רוצה שיהיה מעברים לציבור,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
לא אנחנו לא,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
זה הציבור אומר,

הרב נתן קרמר - מייצג את מר דרור קוך, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
או-קיי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דרור,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
... הדיירים,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
אתה מבין קצת בתכנון, אתה משהו למדת?

(מדברים ביחד)

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
רנדי, חשוב לי,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
יש לי דוקטורט באדיכלות,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
שתשמע את מה שאני,

דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
אסף,

מר אסף שפנייר - מנהל קהילתי יובלים, מתנגד לתוכנית ברחוב גואטמלה :
רחוב,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
או-קיי.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן, דוגמא 2.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
רנדי חשוב לי שתשמע את הדוגמא ה- 2, כי אני אמרתי איזה מה שהוא 1, ישר הדעה של הציבור זה תוקפנות,

(מדברים ביחד)

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
אני רוצה להגיד,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
לעבוד עם,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
לא, כשמעוטים עובדות אז,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
דרור, דרור, דרור,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני אתן דוגמא 2,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה מדבר לוועדה, לא, סופי, רנדי, אתה מדבר לוועדה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
סליחה, אני מתנצל על,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
אתה סברת, שכן, דוגמא 2.

דובר :
2.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
הייחודיות של הבנייני רכבת האלה בגואטמלה, זה בדיוק המפלס, והדשא הקדמי והאחורי, והבית ספר ליד, זה הקסם של המקום, למה? ילד קטן, שמתחיל לגדול, הוא בהתחלה יש לו סביבה בטוחה של המפלס, אחר כך יש לו את האזור של הגינה התחומה של הדשא, יש לו אחר כך את המדרכה שהוא יכול לנסוע עד המרכז, הבית ספר קרוב, זה נותן לו להתפתח בשלבויות. המגדלים, והתכנון שמציעים, נותנים איזה גינה בשצ"פ אבל, במגדל אין את הסביבה הבטוחה לילד, בהדרגתיות, שיהיה מסוגל כמעט, כשהוא קטן, כשהוא גדול יותר, אותו דבר לקשישים,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
טוב.

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
אתה יודע שיש, אפשר לעשות מועדון דיירים,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
יש מועדון,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
במגדל?

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני, אני,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
יש פתרונות,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
יש מועדון ... את מגדלים,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
זהו, אבל אנחנו לא נתחיל עכשיו,

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני מפחד ממגדלים יותר מכלא, לדעתי,

גב' טל פרי - נציגת המשרד להגנת הסביבה :
בסדר, 100 אחוז.

מר דרור קוד - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
אני, אני לא צוחק. אני וועד, אני מתחזק, אני, אני באמת מומחה למגדלים היום, וזה פגם רעיוני, לילדים, זה אסון, זה כלא,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מר דרור קוך - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
תחשבו,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה דרור,

מר דרור קוך - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
תודה.

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תודה רבה, תודה רבה לכולם,

עו"ד אורי לומברוזו - בא כוח מגישי תוכנית ברחוב גואטמלה :
תודה רבה.

מר דרור קוך - מתנגד לתוכנית, מתגורר ברחוב גואטמלה 19, בעל דירות 20 ו- 31 :
רק שנייה,

מר רנדי אפשטיין - אדריכל, עורך התוכנית ברחוב גואטמלה :
וסליחה, וסליחה.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
לא הכל טוב רנדי,

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
כן.

מר ישראל נסימי - תכלת יזמות נדל"ן, החברה בפרויקט גואטמלה :
עד עכשיו היית פה בשקט,

גב' סופיה אלדור - חברת אזורים :
... אתה רוצה, חלק מהאלה שחתומים בכלל לא רוצים לעזוב את השכונה, הם לקחו זיכוי לעשות פרויקטים,

- עצירת ההקלטה -

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
108774, לשוב ולדון, עדכתי ש- 1008176 מתחם 04, ירד מסדר היום, וגם 3 התוכניות האחרונות, 899880, 1011840 ו- 1115294 ירדו מסדר היום. ובגואטמלה הזאת, אמרנו נשוב ונדון. טוב,

דובר :
זהו? תם ונשלם?

מר דן קינן - יושב ראש הוועדה המחוזית :
תם, לא נשלם, אבל תם.

- הישיבה ננעלה -

נספח 2 :

מכתב שנשלח לוועדה ע"י עו"ד יצחק הניג
ביום 22.11.22 בשם הגב' נורית מהדב

(עמודים 324 עד 326)



שפאר, סיטון, הניג
עורכי-דין מגשרים ונוטריון
SPAER, SITTON, HENIG
ADVOCATES, MEDIATORS & NOTARY

Arnold Spaer 1919-2011

ארנולד שפאר 1919-2011

Hagai Sitton

*Advocate and Notary
Member of the Bar of
New York*

Uriel Spaer

Isaac Henig

Alon Hatanian

Hani Rozenhak

Laurie Ovadia

Rivka Turtz

David Aviner

Raziel Malkan

Prof Shimon Shetreet, Consultant

8 king david st.

P.O Box 997

Jerusalem

Telephone:

Fax:

zip 9410120 מיקוד

zip 9100901 מיקוד

02-5633334

02-5633707

hui@spaersitton.co.il

המלך דוד 8

ת.ד. 997

ירושלים

טלפון:

פקס:

חגי סיטון

*עורך-דין ונוטריון
חבר הבר של מדינת
ניו-יורק*

אוריאל שפאר

יצחק הניג

אלון חתניאן

חני רוזנהק

לורי עובדיה

רבקה טורץ

דוד אבינר

רזיאל מלכאן

פרופ' שמעון שטרית, יועץ

M258
22 בנובמבר 2022

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים
פקס: 074-7697139
דוא"ל: inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ,

הנדון: תכנית 101-1087774

הריני לפנות אליכם בשם הגב' נורית מהדב, אחת מבעלי הקרקע בקשר לתכנית שבנדון:

עיינו במסמכי התוכנית וגילינו כמה ליקויים הנוגעים לליבה של התוכנית:

1. סימון הקו הכחול:

הקו הכחול בתוכנית אינו מקיף את כל שטחי הבניה בתוכנית עצמה.

לדוגמא: חניות התוכנית חורג מהקו הכחול – **מצ"ב תמונה**.

לדוגמא: לפי תכנית התנועה החיבור לשיקוע כ"ח נמצא הרחק מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול

בנספח התנועה שונה מהקו הכחול בתשריט התכנית

2. עבודות מחוץ לקו הכחול:

לכאורה, ובניגוד להגיון, על פי התשריט הקיים היום כיכר הדוידקה תשתנה בחלקה

שבגבולות הקו הכחול בלבד. כך שהחלק שמחוץ לקו הכחול לא ישונה – דבר שאינו סביר

ואינו הגיוני לאור תיאור התוכנית.

3. **מגישי התכנית:**

על פי התוכנית כיכר הדוידקה עומדת לעבור שינוי מהותי. כמו כן יעשו עבודות תחת הרק"ל וכן ייחפרו פירים לטובת הרכבת הכבדה וכו'. כמו כן במקרה חיבור לשיקוע כ"ח ייחפרו מנהרות מתחת לכבישים קיימים.

הסיכום של כל הנ"ל הוא שחובה שהעירייה תצטרף לתוכנית כבעלת מקרקעין.

4. **נספח תנועה ב':**

5. בנספח תנועה, חלופה ב', אין כל התייחסות לשאלה אם שיקוע כ"ח שמלכתחילה לא תוכנן לקלוט את התנועה הנוגעת לפרויקט הנדון, יכול לקלוט את תוספת התנועה.

בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה שקולטת תוכנית כלשהי שתבדוק את ההתאמה בין התוכנית לנספחיה, וזאת כחלק מבדיקת תנאי הסף.

מכתב זה אינו ממצה טענות מרשתי.

בכבוד רב,

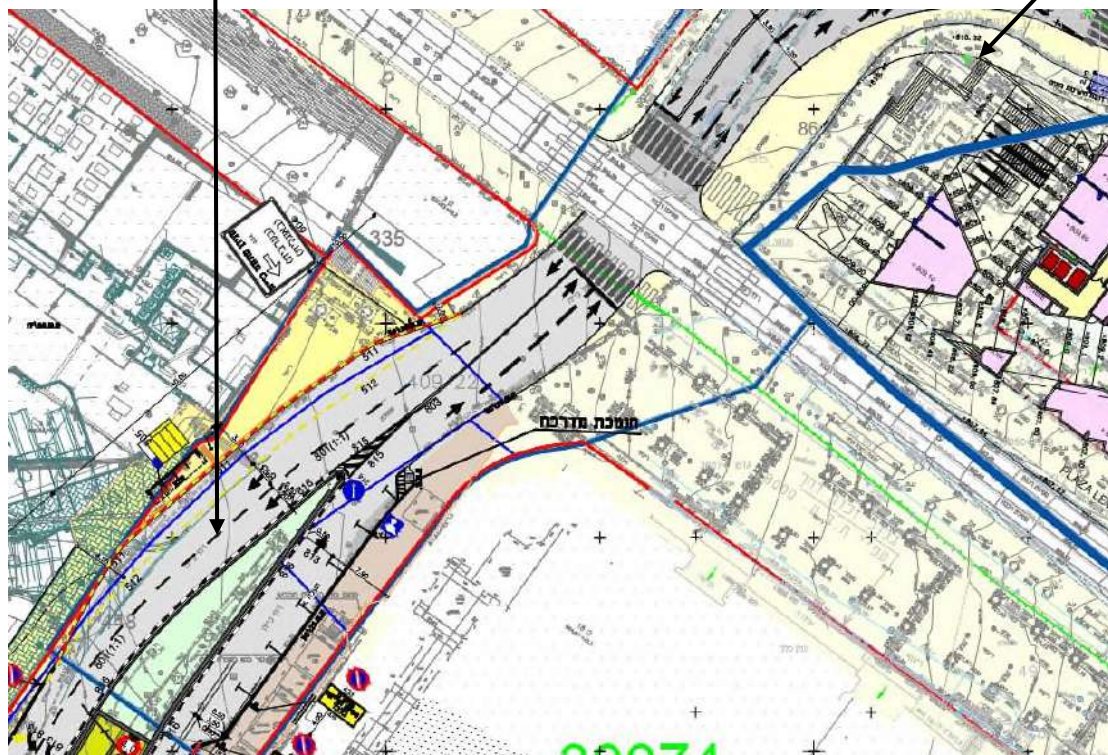
יצחק הניג, עו"ד
שפאר, סיטון, הניג



לוט:

עבודות מחוץ לקו הכחול?

האם לא יהיה שינוי בכיכר?



מעבר בין מפלסי
חניה חורג מקו
כחול



נספח 3 :

מכתב שנשלח לב"כ היזם ולעו"ד נועם בן
דוד ביום 28.11.22 ע"י הגב' אביבה
בוכובה

(עמודים 328 עד 329)





ירושלים, ד' כסלו, תשפ"ג – 28.11.22

לכבוד

עו"ד יצחק כהן

לכבוד

עו"ד נועם בן דוד

הנדון: ליקויים רבים בפרוייקט הדוידקה

בשם מרשתי, הגב' אביבה בוכבזה, הריני להשיב למכתבך כדלקמן:

1. מועד תגובתי לא רלוונטי, וודאי שלך אין זכות להטיף לי מוסר בעניין, אחרי שלקח לך שבועיים להגיב למכתבי מיום 27.10.22.
2. גם האשמה על התחזות אינה במקום ולא ראויה להתייחסות.
3. אתה יודע היטב שאני מייצג גם הגב' אביבה בוכבזה וגם דיירים נוספים בפרוייקט, שגם הם שוקלים בימים אלו את צעדיהם.
4. מוטב שתגיב לגופו של עניין ולא תתמקד בטענות מיותרות ולא נכונות..
5. אני לא רואה צורך לקבוע פגישה בשלב זה. מרשתי מעוניינת לבצע מספר בדיקות נוספות על מנת להחליט האם היא רוצה להודיע על ביטול הסכם המכר בעקבות הפרת החוזה.
6. כמו כן, מרשתי, יחד עם דיירים נוספים בבניין שוקלים את צעדיהם.
7. כפי שידוע לך, יש בפרוייקט ליקויים רבים:
8. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.
9. כמו כן, הסכמים רבים נחתמו שלא בתו"ל. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

רחוב בן יהודה 34 קומה 9 מגדל העיר, ירושלים. טלפון: 02-6233044, פקס: 02-6233066

34 Ben Yehuda st 9 floor city Tower. Jerusalem. Tel: 02-6233044, Fax: 02-6233066



10. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.
11. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
12. הדיירים גם לא מתכוונים לעבור לסדר היום על השימוש שאתם עושים בחריגות הבנייה, ברכוש המשותף וכדו'.
13. בכוונת הדיירים לפנות לכלה גורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
14. הפגיעות הקנייניות הקשות שעשיתם כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים, קשישים בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
15. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצעות ידיכם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
16. אני מציע לך להמשיך לקדם את העניינים בפרוייקט באופן תקין, מבלי להיתפס בתגובותיך לטענות שוליות, הזויות, לא נכונות ולא רלוונטיות שרק מרחיקה אתכם מהמטרה ומלמדות על נכונות טענותיהם של הדיירים בבניין.
17. המכתב ממוען לעו"ד יצחק כהן אך נשלחים בעקבות תגובה למכתב שנשלח ע"י עו"ד נועם בן דוד.

בברכה ובכבוד רב

עו"ד אריה בליאר

נספח 4 :

מכתב שנשלח ליזם ע"י הגב' פורטונה סליס
ביום 13.12.22

(עמודים 331 עד 339)





ירושלים, י"ט כסלו, תשפ"ג – 13.12.2022

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

פקס: 074-7697139

דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית 101-1087774

בשם מרשתי, הגב' פורטונה סליס, ת"ז 068960004, הריני לפנות אליכם כדלהלן:

1. מרשתי הינה אחת מבעלי הזכויות בקרקע נשוא התוכנית שבנדון, אשר הוגשה ע"י א.ב.ג.ר. אבן ישראל רזידנס מ"ש 540264181 ו/או נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575 ו/או דוד (המתחזה לשם נחום) רוזנברגר (להלן: "החברה" ו/או "היזם").
2. עיון מסמכי התוכנית מעלה כי ישנם מספר ליקויים הנוגעים לליבה של התוכנית, כפי שיפורט להלן:

א. סימון הקו הכחול:

הקו הכחול בתוכנית אינו מקיף את כל שטחי הבניה המוצאים בתוכנית. לדוגמא: רמפת המעבר בין מפלסי החניות בתוכנית חורג מהקו הכחול – מצ"ב תמונה. לדוגמא: לפי תוכנית התנועה, החיבור לשיקוע כ"ח נמצא הרחק מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול בנספח התנועה שונה מהקו הכחול בתשריט של התוכנית.

ב. עבודות מחוץ לקו הכחול:

לכאורה, ובניגוד להיגיון, על פי התשריט הקיים היום, כיכר הדוידקה תשתנה בחלקה שבגבולות הקו הכחול בלבד, כך שהחלק שמחוץ לקו הכחול לא ישונה – דבר שאינו סביר ואינו הגיוני, לאור גבולות תיאור התוכנית, ובאי התאמה לתוכנית הפיתוח שמראה שינויים בכל כיכר הדוידקה.

ג. מגשי התכנית:

רחוב בן יהודה 34 קומה 9 מגדל העיר, ירושלים. טלפון: 02-6233044, פקס: 02-6233066
34 Ben Yehuda st 9 floor city Tower. Jerusalem. Tel: 02-6233044, Fax: 02-6233066



על פי התוכנית, כיכר הדוידקה עומדת לעבור שינוי מהותי. כמו כן יעשו עבודות תחנת הרק"ל וכן יחפשו פירים לטובת הרכבת הכבדה וכו'. כמו כן במקרה חיבור לשיקוע כי"ח ייחפרו מנהרות מתחת לכבישים קיימים ושינויים מהותיים כולל הקטנת כיכר הדוידקה שהינה כבר ומונומנט ציבורי ויחודי.

הסיכום של כל הנ"ל הוא שחובה שהעירייה תצטרף לתוכנית כבעלת עניין במקרקעין ו/או כמגישה.

ד. נספח תנועה ב':

בנספח תנועה, חלופה ב', אין כל התייחסות לשאלה אם שיקוע כי"ח שמלכתחילה לא תוכנן לקלוט את התנועה לפרויקט הנדון, יכול לקלוט את תוספת התנועה.

3. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה שקולטת תוכנית כלשהי שתבדוק את ההתאמה בין התוכנית לנספחיה וזאת כחלק מבדיקת תנאי הסף.

4. בכל מקרה, מן הראוי ומצופה כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, תצורף הדמיה.

5. בנוסף, בניגוד לנדרש ע"פ חוק, ליזם אין חתימות של 67% מבעלי הזכויות, וזאת אף על פי שהוא רכש נכסים רבים, תוך שימוש בבריונות ואיומים כנגד אנשים מבוגרים, בעלי זכויות בקרקע וכדו'.

6. לאור הזמן הרב שחלף ולאור המצב שישנם אנשים מבוגרים מאוד שגרים בבניין, אין מנוס מלבצע סקר חברתי עדכני בטרם יקודם שלב כל שהוא בתוכנית.

7. כמו כן, דו"ח השמאות שהוגש לוועדה מלא בעובדות שגויות וסתירות מהותיות, ומשכך יש צורך בדו"ח שמאות עדכנית, מתוקנת ונכונה.

8. להלן יפורטו חלק מהטענות של דיירים על התנהלות היזם:

1) לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.

2) הסכמים רבים נחתמו שלא בתום לב, וזאת בלשון המעטה. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

3) טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.



- (4) ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
- (5) החברה עושה שימוש בחריגות בנייה משמעותיות (בשטחים פרטיים וברכוש המשותף) והדיירים גם לא מתכוונים לעבור על כך לסדר היום, ראה גם סעיף 4 להסכם המצ"ב **כנספח 1**, הסכם שנחתם ע"י היום אשר מאשר כי קיימת חריגת בניה.
- (6) בכוונת הדיירים לפנות לכל הגורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
- (7) הפגיעות הקנייניות הקשות שהחברה עשתה כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים וקשישים, בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
- (8) הגורמים הנ"ל החתימו אנשים באישון ליל בתחנת דלק (מקרה לכאורה שהחתימו מסמכים של אישה מבוגרת שבעלה עיוור, כך שניצלו את העובדה שהיא לא יכולה להיעזר בבעלה לצורך קריאת המסמכים שהיא לכאורה חותמת עליהם).
- (9) ישנם אנשים שחתמו ליום תוך שנקבע שחתימתם מותנית בתנאים שונים, אך היום הציג זאת לוועדה כאילו אין שום תנאי מתלה לחתימתם וכן היום הציג בשם יפויי כוח, למרות שכל עוד התנאי לא התקיים, היה אסור ליום לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו (בנאמנות).
- (10) הגורמים הנ"ל נהגו דרך קבע להחתים אנשים מבלי למסור להם עותקים של המסמכים שנחתמו על ידם, מה שמחזק את יתר הטענות ומלמד על התנהלות היום לאורך כל ההליך.
- (11) היום דאג לאסור על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין, חברת ניהול שעד אותו יום דאגה לתחזוקה של השטחים הציבוריים בבניין באופן מושלם, והכול על מנת לאלץ את הדיירים למכור את הדירות או לחתום ליום על הסכמה, בגלל שאין יותר אפשרות להמשיך להתגורר בבניין באופן תקין, העתק הסכם בין היום לבין חברת הניהול אשר במסגרתו היום אסר על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין מצ"ב **כנספח 1**.
- (12) כפי שאפשר לראות בסעיף 6 להסכם הנ"ל, היום דאג לכך שחברת הניהול גם לא תוכל לשכור ולנהל דירות בבניין, ובכך גרם נזק רב לבעלי דירות שלא מתגוררים בבניין ונעזרו בחברת הניהול לצורך ניהול הדירות הפרטיות שלהם.



13. היזם הגיש אליכם מסמכים שנחזים כאילו נחתמו ע"י דיירים, למרות שאין ספק שאותם המסמכים זויפו והם כלל לא נחתמו ע"י אותם הדיירים.
14. החברה גם גרמה לכך שלא תהיה אפשרות להשתמש במעלית בקומה של אישה סיעודית, על מנת לחזק את הסבל של הדיירים בבניין ולא לפז את אותם לחתום על הסכמה לתוכניות היזם.
9. כל המעשים המפורטים לעיל נעשו במשך תקופה ארוכה ע"י החברה ו/או מי מטעמה, תוך שכל פעם החברה ונציגיה שולחים שליחים אחרים שיבצעו את המעשים הפליליים המתוארים לעיל.
10. האמור לעיל מעלה תהיות רבות לגבי התוקף של יתר החתימות, עד כדי חשש משמעותי שפרוייקט כ"כ גדול עומד להיות מאושר, למרות שרובם המכריע של הדיירים מתנגדים לו או לא מבינים את משמעותו.
11. אישור התוכנית משמעותה מתן יד ותוקף להתנהלות הבריונית של החברה, אשר גרמה בזדון לאי תקינות של המעליות, דאגה לחוסר תפקוד של ועד הבית, והכול על מנת לאלץ אנשים מבוגרים חסרי ישע, לחתום ליזם, באופן שנוגד את האינטרס שלהם.
12. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידי היזם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
13. בנוסף לטענות הדיירים האומללים, היזם מתעלם מכל בעלי העסקים בבניין אשר מתנגדים בכל תוקף לתוכנית.
14. אישור התוכנית יש בה כדי לפגוע באופן אנוש בבעלי העסקים אשר זה כל מקור פרנסתם.
15. מיותר לציין שאין לבחון את הבקשה והתוכנית לפני שימולאו כל תנאי הסף הנדרשים ובכלל זה הגשת דו"ח שמאות מתוקן (שיעיד על כל המחדלים והנתונים העובדתיים השגויים).
16. מבקש בכל לשון של בקשה להמתין עם בחינת התיק עד לאחר שהיזם יוכיח שעמד בכל תנאי הסף הנדרשים וכן לאחר שיוכיח שתיקן את כל ההתנהלות הקלוקלת מול הדיירים, כמתואר לעיל.
17. יש לחייב את היזם להסדיר את חריגות הבניה במלואם בטרם התוכנית תידון. לא יעלה על הדעת שבדיקת בפרוייקט כה כגול, הוועדה תתעלם מחריגות בניה מהותיות שבוצעו ע"י היזם.
18. יש לשקול לחייב את עוה"ד של היזם להצהיר על אופן התנהלותם מול הדיירים ובעלי הזכויות בבניין.
19. לחלופין, יש לאפשר למרשתי אורכה, על מנת שהיא תוכל להמציא לכם את הנתונים.



20. מצ"ב מכתב אשר נשלח ע"י הגב' אביבה בוכבזה לעו"ד יצחק כהן ביום 28.11.22, מסומן
כנספח 2.

21. מכתב זה אינו ממצה את כל טענות מרשתי.

העתק:

לשכת עוה"ד

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה

בברכה ובכבוד רב

עו"ד אריה בליאר



1

בס"ד

נספח להסכם

שנערך בירושלים ביום 31 לחודש 08 שנת 2021

בין:

מורו יעקב יצחק ת.ז. 036613669

מרחי התבור 9 חשמונאים

שתקרא להלן: המוכרים מצד אחד

לבין:

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181

ע"י מורשה החתימה דוד רוזנברגר ת.ז. 313966749

חב' נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 516416575

באמצעות מורשה החתימה מטעמה: נעם בן דוד ת.ז. 016439986

שתייהן ביחד וכל אחת לחוד

מרחי יפו 107, ירושלים

שיקראו להלן: הקונה/ים מצד שני

ובין הצדדים נחתם הסכם מכר מהיום לרכישת דירה בשטח רשום של 65 מ"ר הרשומה כתת חלקה 30 בגוש 30050 חלקה 92 המצויה בקומה רביעית, על כל הצמוד אליה (להלן: "הדירה") בבנין ברחוב יפו 72 בירושלים, הכל כמתואר בהסכם המכר שבין הצדדים.

הואיל:

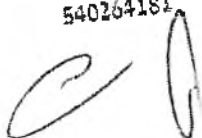
והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם נושאים נוספים בקשר לחלקים אחרים בבנין שאינם קשורים ישירות לבעלות המוכר בדירה שנמכרה.

והואיל:

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה יהיה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. נספח זה בא להוסיף על הסכם המכר ומלבד האמור בו ימשיכו לחול כל הוראות ההסכם שבין הצדדים.
3. המוכר מצהיר כי הוא ימסור לקונים את המפתח של היציאה למרפסת הציבורית שקיימת אליה גישה מהדירה, וזאת במעמד מסירת החזקה כמפורט בהסכם המכר, ואולם הקונים מצהירים כי ידוע להם שהמרפסת אינה בבעלותו של המוכר והוא לא יהיה אחראי לגבי המרפסת ולא הציג שום מצג לגביה והקונים לא יבואו בכל טענות או דרישות בעניין המרפסת מלבד מסירת מפתח המרפסת ע"י המוכר והמוכר מתחייב שלא לעשות כל שימוש במרפסת לאחר מסירת החזקה.
4. החל ממסירת החזקה, הקונים יהיו אחראים לכל הנובע מהשימוש במרפסת, לרבות איטום ורטיבויות, קונסטרוקציה הברזל חריגות הבניה.

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס
540264181



15

5. הקונים מאשרים שהובחר להם כי השיפוץ שנעשה בדירה ובמרפסת, נעשו באופן לא מקצועי ולא לפי התקן וקיימות בעיות איטום ורטיבות ותקלות נוספות בחלקים שונים בדירה והקונים לקחו בחשבון את מצב המערכות בדירה והתמזרה משקפת את מצב הדירה.
6. כמו כן המוכר מתחייב כי הוא ו/או עובדיו ו/או חברה בשליטתו ו/או כל מי מטעמו יחדלו לחלוטין מכל פעילות בבניין ברח יפו 72 ירושלים לרבות השכרת דירות אחרות בבניין, ניהול ואחזקה של חלקים בבניין וכיוצ"ב וככול שיש למוכר דירות אחרות בבנין אותן הוא מחזיק, מתחייב המוכר לפנות את הדירות הנ"ל לא יאוחר מיום 15-12-21 ולהפסיק לטפל בהם בכל דרך וצורה, לא להפנות אחרים ולא לפעול בדרך כלשהי שתעודד או תאפשר השכרת הדירות של אחרים בבניין. וידוע למוכר שסעיף זה הוא סעיף יסודי בהסכמת הרוכש להתקשר עמו בעסקה והפרתו תיחשב כהפרת הסכם מכירת הדירה.
7. המוכר ימסור לקונים במעמד התשלום האחרון ומסירת התזקה (המוכר מצהיר שאין בידיו מפתחות של הבניין) את כל המסמכים הקשורים בניהול הבניין/וועד הבית ויערוך חפיפה מסודרת של כל עניין הקשור בניהול הבניין.

8.

ועל זה באנו על החתום:

א.ב.נ.ר אבנ ישראל רוזנר
540264181

הקונים

המוכר





ירושלים, ד' כסלו, תשפ"ג – 28.11.22

לכבוד

עו"ד יצחק כהן

לכבוד

עו"ד נועם בן דוד

הנדון: ליקויים רבים בפרוייקט הדוידקה

בשם מרשתי, הגב' אביבה בוכבזה, הריני להשיב למכתבך כדלקמן:

1. מועד תגובתי לא רלוונטי, וודאי שלך אין זכות להטיף לי מוסר בעניין, אחרי שלקח לך שבועיים להגיב למכתבי מיום 27.10.22.
2. גם האשמה על התחזות אינה במקום ולא ראויה להתייחסות.
3. אתה יודע היטב שאני מייצג גם הגב' אביבה בוכבזה וגם דיירים נוספים בפרוייקט, שגם הם שוקלים בימים אלו את צעדיהם.
4. מוטב שתגיב לגופו של עניין ולא תתמקד בטענות מיותרות ולא נכונות..
5. אני לא רואה צורך לקבוע פגישה בשלב זה. מרשתי מעוניינת לבצע מספר בדיקות נוספות על מנת להחליט האם היא רוצה להודיע על ביטול הסכם המכר בעקבות הפרת החוזה.
6. כמו כן, מרשתי, יחד עם דיירים נוספים בבניין שוקלים את צעדיהם.
7. כפי שידוע לך, יש בפרוייקט ליקויים רבים:
8. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.
9. כמו כן, הסכמים רבים נחתמו שלא בתו"ל. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.



10. טענות על דיירים שהותתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.
11. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
12. הדיירים גם לא מתכוונים לעבור לסדר היום על השימוש שאתם עושים בחריגות הבנייה, ברכוש המשותף וכדו'.
13. בכוונת הדיירים לפנות לכלה גורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
14. הפגיעות הקנייניות הקשות שעשיתם כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים, קשישים בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
15. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלתעות ידיכם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
16. אני מציע לך להמשיך לקדם את העניינים בפרוייקט באופן תקין, מבלי להיתפס בתגובותיך לטענות שוליות, הזויות, לא נכונות ולא רלוונטיות שרק מרחיקה אתכם מהמטרה ומלמדות על נכונות טענותיהם של הדיירים בבניין.
17. המכתב ממוען לעו"ד יצחק כהן אך נשלחים בעקבות תגובה למכתב שנשלח ע"י עו"ד נועם בן דוד.

בברכה ובכבוד רב

עו"ד אריה בליאר

נספח 5 :

מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום
27.12.22 ע"י הגב' יעל בוכובה

(עמודים 341 עד 345)





ירושלים, ג' טבת, תשפ"ג – 27.12.2022

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

פקס: 074-7697139

דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית 101-1087774 – יפו 72, ירושלים (הדוידקה)
בשם מרשתי, הגב' יעל בוכובזה, ת"ז 300941036, הריני לפנות אליכם כדלהלן:

1. מרשתי הינה אחת מבעלי הזכויות בקרקע נשוא התוכנית שבנדון, אשר הוגשה ע"י א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס מ"ש 540264181 ו/או נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575 ו/או דוד (המתחזה לשם נחום) רוזנברגר (להלן: "החברה" ו/או "היזם").
2. עיון מסמכי התוכנית מעלה כי ישנם מספר ליקויים הנוגעים לליבה של התוכנית, כפי שיפורט להלן:

א. סימון הקו הכחול:

הקו הכחול בתוכנית אינו מקיף את כל שטחי הבניה המוצאים בתוכנית. לדוגמא: רמפת המעבר בין מפלסי החניות בתוכנית חורג מהקו הכחול – מצ"ב תמונה. לדוגמא: לפי תוכנית התנועה, החיבור לשיקוע כ"ח נמצא הרחק מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול בנספח התנועה שונה מהקו הכחול בתשריט של התוכנית.

ב. עבודות מחוץ לקו הכחול:

לכאורה, ובניגוד להיגיון, על פי התשריט הקיים היום, כיכר הדוידקה תשתנה בחלקה שבגבולות הקו הכחול בלבד, כך שהחלק שמחוץ לקו הכחול לא ישונה – דבר שאינו סביר ואינו הגיוני, לאור גבולות תיאור התוכנית, ובאי התאמה לתוכנית הפיתוח שמראה שינויים בכל כיכר הדוידקה.

ג. מגישי התכנית:

רחוב בן יהודה 34 קומה 9 מגדל העיר, ירושלים. טלפון: 02-6233044, פקס: 02-6233066

34 Ben Yehuda st 9 floor city Tower. Jerusalem. Tel: 02-6233044, Fax: 02-6233066



על פי התוכנית, כיכר הדוידקה עומדת לעבור שינוי מהותי. כמו כן יעשו עבודות תחנת הרק"ל וכן יחפשו פירים לטובת הרכבת הכבדה וכו'. כמו כן במקרה חיבור לשיקוע כ"ח ייחפרו מנהרות מתחת לכבישים קיימים ושינויים מהותיים כולל הקטנת כיכר הדוידקה שהינה ככר ומונומנט ציבורי ויחודי.

הסיכום של כל הנ"ל הוא שחובה שהעירייה תצטרף לתוכנית כבעלת עניין במקרקעין ו/או כמגישה.

ד. נספח תנועה ב':

בנספח תנועה, חלופה ב', אין כל התייחסות לשאלה אם שיקוע כ"ח שמלכתחילה לא תוכנן לקלוט את התנועה לפרויקט הנדון, יכול לקלוט את תוספת התנועה.

3. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה שקולטת תוכנית כלשהי שתבדוק את ההתאמה בין התוכנית לנספחיה וזאת כחלק מבדיקת תנאי הסף.

4. בכל מקרה, מן הראוי ומצופה כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, תצורף הדמיה.

5. בנוסף, בניגוד לנדרש ע"פ חוק, ליזם אין חתימות של 67% מבעלי הזכויות, וזאת אף על פי שהוא רכש נכסים רבים, תוך שימוש בבריונות ואיומים כנגד אנשים מבוגרים, בעלי זכויות בקרקע וכדו'.

6. לאור הזמן הרב שחלף ולאור המצב שישנם אנשים מבוגרים מאוד שגרים בבנין, אין מנוס מלבצע סקר חברתי עדכני בטרם יקודם שלב כל שהוא בתוכנית.

7. כמו כן, דו"ח השמאות שהוגש לוועדה מלא בעובדות שגויות וסתירות מהותיות, ומשכך יש צורך בדו"ח שמאות עדכנית, מתוקנת ונכונה.

8. להלן יפורטו חלק מהטענות של דיירים על התנהלות היזם:

8.1. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.

8.2. הסכמים רבים נחתמו שלא בתום לב, וזאת בלשון המעטה. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

8.3. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.



- 8.4. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
- 8.5. החברה עושה שימוש בחריגות בנייה משמעותיות (בשטחים פרטיים וברכוש המשותף) והדיירים גם לא מתכוונים לעבור על כך לסדר היום, ראה גם סעיף 4 להסכם המצ"ב **כנספח 1**, הסכם שנחתם ע"י היזם אשר מאשר כי קיימת חריגת בניה.
- 8.6. בכוונת הדיירים לפנות לכל הגורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
- 8.7. הפגיעות הקנייניות הקשות שהחברה עשתה כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים וקשישים, בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
- 8.8. הגורמים הנ"ל החתימו אנשים באישון ליל בתחנת דלק (מקרה לכאורה שהחתימו מסמכים של אישה מבוגרת שבעלה עיוור, כך שניצלו את העובדה שהיא לא יכולה להיעזר בבעלה לצורך קריאת המסמכים שהיא לכאורה חותמת עליהם).
- 8.9. ישנם אנשים שחתמו ליזם תוך שנקבע שחתימתם מותנית בתנאים שונים, אך היזם הציג זאת לוועדה כאילו אין שום תנאי מתלה לחתימתם וכן היזם הציג בשמם ייפוי כוח, למרות שכל עוד התנאי לא התקיים, היה אסור ליזם לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו (בנאמנות).
- 8.10. הגורמים הנ"ל נהגו דרך קבע להחתים אנשים מבלי למסור להם עותקים של המסמכים שנחתמו על ידם, מה שמחזק את יתר הטענות ומלמד על התנהלות היזם לאורך כל ההליך.
- 8.11. היזם דאג לאסור על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין, חברת ניהול שעד אותו יום דאגה לתחזוקה של השטחים הציבוריים בבניין באופן מושלם, והכול על מנת לאלץ את הדיירים למכור את הדירות או לחתום ליזם על הסכמה, בגלל שאין יותר אפשרות להמשיך להתגורר בבניין באופן תקין, העתק הסכם בין היזם לבין חברת הניהול אשר במסגרתו היזם אסר על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין מצ"ב **כנספח 1**.



- 8.12. כפי שאפשר לראות בסעיף 6 להסכם הנ"ל, היזם דאג לכך שחברת הניהול גם לא תוכל לשכור ולנהל דירות בבניין, ובכך גרם נזק רב לבעלי דירות שלא מתגוררים בבניין ונעזרו בחברת הניהול לצורך ניהול הדירות הפרטיות שלהם.
- 8.13. היזם הגיש אליכם מסמכים שנחזים כאילו נחתמו ע"י דיירים, למרות שאין ספק שאותם המסמכים זוייפו והם כלל לא נחתמו ע"י אותם הדיירים.
- 8.14. החברה גם גרמה לכך שלא תהיה אפשרות להשתמש במעלית בקומה של אישה סיעודית, על מנת לחזק את הסבל של הדיירים בבניין ולא לפגוע אותם לחתום על הסכמה לתוכניות היזם.
9. כל המעשים המפורטים לעיל נעשו במשך תקופה ארוכה ע"י החברה ו/או מי מטעמה, תוך שכל פעם החברה ונציגיה שולחים שליחים אחרים שיבצעו את המעשים הפליליים המתוארים לעיל.
10. האמור לעיל מעלה תהיות רבות לגבי התוקף של יתר החתימות, עד כדי חשש משמעותי שפרוייקט כ"כ גדול עומד להיות מאושר, למרות שרובם המכריע של הדיירים מתנגדים לו או לא מבינים את משמעותו.
11. מאחר ועדיין אין את הרוב הדרוש (67%), וכפי שסוכם עם חלק מהדיירים (שיכולים לחזור בהם מחתימותיהם), ומאחר ואותם דיירים חזרו בהם ואינם מעוניינים להמשיך עם הפרוייקט והתוכנית, אזי אין לחברה אפילו רוב של 60% (בניגוד לטענתה במועד הגשת התוכנית).
12. אישור התוכנית משמעותה מתן יד ותוקף להתנהלות הבריונית של החברה, אשר גרמה בזדון לאי תקינות של המעליות, דאגה לחוסר תפקוד של ועד הבית, והכול על מנת לאלץ אנשים מבוגרים חסרי ישע, לחתום ליזם, באופן שנוגד את האינטרס שלהם.
13. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידי היזם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
14. בנוסף לטענות הדיירים האומללים, היזם מתעלם מכל בעלי העסקים בבניין אשר מתנגדים בכל תוקף לתוכנית.
15. אישור התוכנית יש בה כדי לפגוע באופן אנוש בבעלי העסקים אשר זה כל מקור פרנסתם.
16. מיותר לציין שאין לבחון את הבקשה והתוכנית לפני שימולאו כל תנאי הסף הנדרשים ובכלל זה הגשת דו"ח שמאות מתוקן (שיעיד על כל המחדלים והנתונים העובדתיים השגויים).



17. מבקש בכל לשון של בקשה להמתין עם בחינת התיק עד לאחר שהיזם יוכיח שעמד בכל תנאי הסף הנדרשים וכן לאחר שיוכיח שתיקן את כל ההתנהלות הקלוקלת מול הדיירים, כמתואר לעיל.
18. יש לחייב את היזם להסדיר את חריגות הבניה במלואם בטרם התוכנית תידון. לא יעלה על הדעת שבדיוק בפרוייקט כה כגול, הוועדה תתעלם מחריגות בניה מהותיות שבוצעו ע"י היזם.
19. יש לשקול לחייב את עוה"ד של היזם להצהיר על אופן התנהלותם מול הדיירים ובעלי הזכויות בבניין.
20. לחלופין, יש לאפשר למרשתי אורכה, על מנת שהיא תוכל להמציא לכם את הנתונים.
21. **מצ"ב** מכתב אשר נשלח ע"י הגב' אביבה בוכבזה לעו"ד יצחק כהן ביום 28.11.22, מסומן **כנספח 2**.
22. מכתב זה אינו ממצה את כל טענות מרשתי.

העתק:

לשכת עוה"ד

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה

בברכה ובכבוד רב

עו"ד אריה בליאר

נספח 6 :

מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום
27.12.22 ע"י הגב' יעל בוכובה

(עמודים 347 עד 355)



27.12.2022

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

פקס: 074-7697139

דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית 101-1087774 – יפו 72, ירושלים (הדוידקה)הריני לפנות אליכם כדלהלן:

1. אני, יעל בוכבזה, ת"ז 300941036, אחת מבעלי הזכויות בקרקע נשוא התוכנית שבנדון, אשר הוגשה ע"י א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס מ"ש 540264181 ו/או נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575 ו/או דוד (המתחזה לשם נחום) רוזנברגר (להלן: "החברה" ו/או "היזם").
2. עיון מסמכי התוכנית מעלה כי ישנם מספר ליקויים הנוגעים לליבה של התוכנית, כפי שיפורט להלן:

א. סימון הקו הכחול:

הקו הכחול בתוכנית אינו מקיף את כל שטחי הבניה המוצאים בתוכנית. לדוגמא: רמפת המעבר בין מפלסי החניות בתוכנית חורג מהקו הכחול – **מצ"ב תמונה**. לדוגמא: לפי תוכנית התנועה, החיבור לשיקוע כ"ח נמצא הרחק מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול בנספח התנועה שונה מהקו הכחול בתשריט של התוכנית.

ב. עבודות מחוץ לקו הכחול:

לכאורה, ובניגוד להגיון, על פי התשריט הקיים היום, כיכר הדוידקה תשתנה בחלקה שבגבולות הקו הכחול בלבד, כך שהחלק שמחוץ לקו הכחול לא ישונה – דבר שאינו סביר ואינו הגיוני, לאור גבולות תיאור התוכנית, ובאי התאמה לתוכנית הפיתוח שמראה שינויים בכל כיכר הדוידקה.

ג. מגישי התכנית:

על פי התוכנית, כיכר הדוידקה עומדת לעבור שינוי מהותי. כמו כן יעשו עבודות תחנת הרק"ל וכן יחפשו פירים לטובת הרכבת הכבדה וכו'. כמו כן במקרה חיבור לשיקוע כ"ח ייחפרו מנהרות מתחת לכבישים קיימים ושינויים מהותיים כולל הקטנת כיכר הדוידקה שהינה כבר ומונומנט ציבורי ויחודי.

הסיכום של כל הנ"ל הוא שחובה שהעירייה תצטרף לתוכנית כבעלת עניין במקרקעין ו/או כמגישה.

ד. נספח תנועה ב':

בנספח תנועה, חלופה ב', אין כל התייחסות לשאלה אם שיקוע כ"ח שמלכתחילה לא תוכנן לקלוט את התנועה לפרויקט הנדון, יכול לקלוט את תוספת התנועה.

3. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה שקולטת תוכנית כלשהי שתבדוק את ההתאמה בין התוכנית לנספחיה וזאת כחלק מבדיקת תנאי הסף.

4. בכל מקרה, מן הראוי ומצופה כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, תצורף הדמיה.

5. בנוסף, בניגוד לנדרש ע"פ חוק, ליזם אין חתימות של 67% מבעלי הזכויות, וזאת אף על פי שהוא רכש נכסים רבים, תוך שימוש בבריונות ואיומים כנגד אנשים מבוגרים, בעלי זכויות בקרקע וכדו'.

6. לאור הזמן הרב שחלף ולאור המצב שישנם אנשים מבוגרים מאוד שגרים בבנין, אין מנוס מלבצע סקר חברתי עדכני בטרם יקודם שלב כל שהוא בתוכנית.

7. כמו כן, דו"ח השמאות שהוגש לוועדה מלא בעובדות שגויות וסתירות מהותיות, ומשכך יש צורך בדו"ח שמאות עדכנית, מתוקנת ונכונה.

8. להלן יפורטו חלק מהטענות של דיירים על התנהלות היזם:

8.1. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדן, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.

8.2. הסכמים רבים נחתמו שלא בתום לב, וזאת בלשון המעטה. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

8.3. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.



- 8.4. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
- 8.5. החברה עושה שימוש בחריגות בנייה משמעותיות (בשטחים פרטיים וברכוש המשותף) והדיירים גם לא מתכוונים לעבור על כך לסדר היום, ראה גם סעיף 4 להסכם המצ"ב **כנספח 1**, הסכם שנחתם ע"י היוזם אשר מאשר כי קיימת חריגת בניה.
- 8.6. בכוונת הדיירים לפנות לכל הגורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
- 8.7. הפגיעות הקנייניות הקשות שהחברה עשתה כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים וקשישים, בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
- 8.8. הגורמים הנ"ל החתימו אנשים באישון ליל בתחנת דלק (מקרה לכאורה שהחתימו מסמכים של אישה מבוגרת שבעלה עיוור, כך שניצלו את העובדה שהיא לא יכולה להיעזר בבעלה לצורך קריאת המסמכים שהיא לכאורה חותמת עליהם).
- 8.9. ישנם אנשים שחתמו ליוזם תוך שנקבע שחתימתם מותנית בתנאים שונים, אך היוזם הציג זאת לוועדה כאילו אין שום תנאי מתלה לחתימתם וכן היוזם הציג בשמם ייפוי כוח, למרות שכל עוד התנאי לא התקיים, היה אסור ליוזם לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו (בנאמנות).
- 8.10. הגורמים הנ"ל נהגו דרך קבע להחתים אנשים מבלי למסור להם עותקים של המסמכים שנחתמו על ידם, מה שמחזק את יתר הטענות ומלמד על התנהלות היוזם לאורך כל ההליך.
- 8.11. היוזם דאג לאסור על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין, חברת הניהול שעד אותו יום דאגה לתחזוקה של השטחים הציבוריים בבניין באופן מושלם, והכול על מנת לאלץ את הדיירים למכור את הדירות או לחתום ליוזם על הסכמה, בגלל שאין יותר אפשרות להמשיך להתגורר בבניין באופן תקין, העתק הסכם בין היוזם לבין חברת הניהול אשר במסגרתו היוזם אסר על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין מצ"ב **כנספח 1**.
- 8.12. כפי שאפשר לראות בסעיף 6 להסכם הנ"ל, היוזם דאג לכך שחברת הניהול גם לא תוכל לשכור ולנהל דירות בבניין, ובכך גרם נזק רב לבעלי דירות שלא מתגוררים בבניין ונעזרו בחברת הניהול לצורך ניהול הדירות הפרטיות שלהם.



8.13. היזם הגיש אליכם מסמכים שנחזים כאילו נחתמו ע"י דיירים, למרות שאין ספק שאותם המסמכים זויפו והם כלל לא נחתמו ע"י אותם הדיירים.

8.14. החברה גם גרמה לכך שלא תהיה אפשרות להשתמש במעלית בקומה של אישה סיעודית, על מנת לחזק את הסבל של הדיירים בבניין ולא לפזר אותם לחתום על הסכמה לתוכניות היזם.

9. כל המעשים המפורטים לעיל נעשו במשך תקופה ארוכה ע"י החברה ו/או מי מטעמה, תוך שכל פעם החברה ונציגיה שולחים שליחים אחרים שיבצעו את המעשים הפליליים המתוארים לעיל.

10. האמור לעיל מעלה תהיות רבות לגבי התוקף של יתר החתימות, עד כדי חשש משמעותי שפרוייקט כ"כ גדול עומד להיות מאושר, למרות שרובם המכריע של הדיירים מתנגדים לו או לא מבינים את משמעותו.

11. מאחר ועדיין אין את הרוב הדרוש (67%), וכפי שסוכם עם חלק מהדיירים (שיכולים לחזור בהם מחתימותיהם), ומאחר ואותם דיירים חזרו בהם ואינם מעוניינים להמשיך עם הפרוייקט והתוכנית, אזי אין לחברה אפילו רוב של 60% (בניגוד לטענתה במועד הגשת התוכנית).

12. אישור התוכנית משמעותה מתן יד ותוקף להתנהלות הבריונית של החברה, אשר גרמה בזדון לאי תקינות של המעליות, דאגה לחוסר תפקוד של ועד הבית, והכול על מנת לאלץ אנשים מבוגרים חסרי ישע, לחתום ליזם, באופן שנוגד את האינטרס שלהם.

13. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידי היזם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.

14. בנוסף לטענות הדיירים האומללים, היזם מתעלם מכל בעלי העסקים בבניין אשר מתנגדים בכל תוקף לתוכנית.

15. אישור התוכנית יש בה כדי לפגוע באופן אנוש בבעלי העסקים אשר זה כל מקור פרנסתם.

16. מיותר לציין שאין לבחון את הבקשה והתוכנית לפני שימולאו כל תנאי הסף הנדרשים ובכלל זה הגשת דו"ח שמאות מתוקן (שיעיד על כל המחדלים והנתונים העובדתיים השגויים).

17. מבקש בכל לשון של בקשה להמתין עם בחינת התיק עד לאחר שהיזם יוכיח שעמד בכל תנאי הסף הנדרשים וכן לאחר שיוכיח שתיקן את כל ההתנהלות הקלוקלת מול הדיירים, כמתואר לעיל.



18. יש לחייב את היזם להסדיר את חריגות הבניה במלואם בטרם התוכנית תידון. לא יעלה על הדעת שבדיוק בפרוייקט כה כגול, הוועדה תתעלם מחריגות בנייה מהותיות שבוצעו ע"י היזם.

19. יש לשקול לחייב את עוה"ד של היזם להצהיר על אופן התנהלותם מול הדיירים ובעלי הזכויות בבניין.

20. לחלופין, יש לתת לי אורכה, על מנת שאוכל להמציא לכם את הנתונים.

21. **מצ"ב** מכתב אשר נשלח ע"י הגב' אביבה בוכבזה לעו"ד יצחק כהן ביום 28.11.22, מסומן **כנספח 2**.

22. מכתב זה אינו ממצה את כל טענותי.

העתק:

לשכת עוה"ד

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה



בברכה ובכבוד רב

יעל בוכבזה

1

בס"ד

נספח להסכם

שנערך בירושלים ביום 31 לחודש 08 שנת 2021

בין:

מורו יעקב יצחק ת.ז. 036613669

מרח' התבור 9 חשמונאים

שתקרא להלן: המוכרים מצד אחד

לבין:

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181

ע"י מורשה החתימה דוד רוזנברגר ת.ז. 313966749

חב' נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 516416575

באמצעות מורשה החתימה מטעמה: נעם בן דוד ת.ז. 016439986

שתיחן ביחד וכל אחת לחוד

מרח' יפו 107, ירושלים

שיקראו להלן: הקונה/ים מצד שני

ובין הצדדים נחתם הסכם מכר מהיום לרכישת דירה בשטח רשום של 65 מ"ר הרשומה כתת חלקה 30 בגוש 30050 חלקה 92 המצויה בקומה רביעית, על כל הצמוד אליה (להלן: "הדירה") בבנין ברחוב יפו 72 בירושלים, הכל כמתואר בהסכם המכר שבין הצדדים.

הואיל:

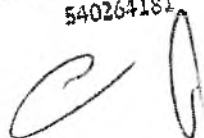
והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם נושאים נוספים בקשר לחלקים אחרים בבניין שאינם קשורים ישירות לבעלות המוכר בדירה שנמכרה.

והואיל:

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה יהיה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. נספח זה בא להוסיף על הסכם המכר ומלבד האמור בו ימשיכו לחול כל הוראות ההסכם שבין הצדדים.
3. המוכר מצהיר כי הוא ימסור לקונים את המפתח של היציאה למרפסת הציבורית שקיימת אליה גישה מהדירה, וזאת במעמד מסירת החזקה כמפורט בהסכם המכר, ואולם הקונים מצהירים כי ידוע להם שהמרפסת אינה בבעלותו של המוכר והוא לא יהיה אחראי לגבי המרפסת ולא הציג שום מצג לגביה והקונים לא יבואו בכל טענות או דרישות בעניין המרפסת מלבד מסירת מפתח המרפסת ע"י המוכר והמוכר מתחייב שלא לעשות כל שימוש במרפסת לאחר מסירת החזקה.
4. החל ממסירת החזקה, הקונים יהיו אחראים לכל הנובע מהשימוש במרפסת, לרבות איטום ורטיבויות, קונסטרוקציה הברזל חריגות הבניה.

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס
540264181



15

5. הקונים מאשרים שהובחר להם כי השיפוץ שנעשה בדירה ובמרפסת, נעשו באופן לא מקצועי ולא לפי התקן וקיימות בעיות איטום ורטיבות ותקלות נוספות בחלקים שונים בדירה והקונים לקחו בחשבון את מצב המערכות בדירה והתמזרה משקפת את מצב הדירה.
6. כמו כן המוכר מתחייב כי הוא ו/או עובדיו ו/או חברה בשליטתו ו/או כל מי מטעמו יחדלו לחלוטין מכל פעילות בבניין ברח יפו 72 ירושלים לרבות השכרת דירות אחרות בבניין, ניהול ואחזקה של חלקים בבניין וכיוצ"ב וככול שיש למוכר דירות אחרות בבנין אותן הוא מחזיק, מתחייב המוכר לפנות את הדירות הנ"ל לא יאוחר מיום 15-12-21 ולהפסיק לטפל בהם בכל דרך וצורה, לא להפנות אחרים ולא לפעול בדרך כלשהי שתעודד או תאפשר השכרת הדירות של אחרים בבניין. וידוע למוכר שסעיף זה הוא סעיף יסודי בהסכמת הרוכש להתקשר עמו בעסקה והפרתו תיחשב כהפרת הסכם מכירת הדירה.
7. המוכר ימסור לקונים במעמד התשלום האחרון ומסירת התזקה (המוכר מצהיר שאין בידיו מפתחות של הבניין) את כל המסמכים הקשורים בניהול הבניין/וועד הבית ויערוך חפיפה מסודרת של כל עניין הקשור בניהול הבניין.

8.

ועל זה באנו על החתום:

א.ב.נ.ר אבנ ישראל רוזנר
540264181

הקונים

המוכר





ירושלים, ד' כסלו, תשפ"ג – 28.11.22

לכבוד

עו"ד יצחק כהן

לכבוד

עו"ד נועם בן דוד

הנדון: ליקויים רבים בפרוייקט הדוידקה

בשם מרשתי, הגב' אביבה בוכבזה, הריני להשיב למכתבך כדלקמן:

1. מועד תגובתי לא רלוונטי, וודאי שלך אין זכות להטיף לי מוסר בעניין, אחרי שלקח לך שבועיים להגיב למכתבי מיום 27.10.22.
2. גם האשמה על התחזות אינה במקום ולא ראויה להתייחסות.
3. אתה יודע היטב שאני מייצג גם הגב' אביבה בוכבזה וגם דיירים נוספים בפרוייקט, שגם הם שוקלים בימים אלו את צעדיהם.
4. מוטב שתגיב לגופו של עניין ולא תתמקד בטענות מיותרות ולא נכונות..
5. אני לא רואה צורך לקבוע פגישה בשלב זה. מרשתי מעוניינת לבצע מספר בדיקות נוספות על מנת להחליט האם היא רוצה להודיע על ביטול הסכם המכר בעקבות הפרת החוזה.
6. כמו כן, מרשתי, יחד עם דיירים נוספים בבניין שוקלים את צעדיהם.
7. כפי שידוע לך, יש בפרוייקט ליקויים רבים:
8. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.
9. כמו כן, הסכמים רבים נחתמו שלא בתו"ל. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.



10. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.
11. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
12. הדיירים גם לא מתכוונים לעבור לסדר היום על השימוש שאתם עושים בחריגות הבנייה, ברכוש המשותף וכדו'.
13. בכוונת הדיירים לפנות לכלה גורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
14. הפגיעות הקנייניות הקשות שעשיתם כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים, קשישים בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
15. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידיכם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
16. אני מציע לך להמשיך לקדם את העניינים בפרוייקט באופן תקין, מבלי להיתפס בתגובותיך לטענות שוליות, הזויות, לא נכונות ולא רלוונטיות שרק מרחיקה אתכם מהמטרה ומלמדות על נכונות טענותיהם של הדיירים בבניין.
17. המכתב ממוען לעו"ד יצחק כהן אך נשלחים בעקבות תגובה למכתב שנשלח ע"י עו"ד נועם בן דוד.

בברכה ובכבוד רב

עו"ד אריה בליאר

נספח 7 :

מכתב שנשלח ליזם ביום 4.1.23 ע"י עו"ד
צבי ויטקין בשם הגב' נורית מהדב

(עמודים 357 עד 358)





04.01.2023

לכבוד

א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181
רח' יפו 107, ירושלים

לכבוד

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575
רח' בית הדפוס 7, ירושלים

לכבוד

רוזנברגר דוד, ת"ז 313966749
רח' פלוגת הכותל 3, ירושלים

לכבוד

נועם בן דוד, ת"ז 016439986

מל"ב
א.ג.נ.

הנדון: חריגות בנייה, רח' יפו 72 – פרויקט הדוידקה

בשם מרשתי, הגב' נורית מהדב, ת"ז 058689290, הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. כידוע לך, הנך בעלים של חלקיות המקרקעין בגוש 30049, חלקה 92, תתי חלקות 36, 30, ו-11, כאשר לתתי חלקות אלו צמודים (לכאורה) שטחים נוספים אשר נבנו ללא היתר ומצויים על הרכוש משותף.
2. זאת ועוד, במועד רכישת תתי החלקות הנ"ל, היה ידוע לכם שתתי חלקות אלו כוללות אף חריגות בניה וכן רכשתם את הזכויות והחובות לרבות אותם חריגות הדירות בהקשר לדירות הרלוונטיות. בהקשר זה ייאמר כי זאת עשיתם לאחר שנקטתם בלשון איומים על המוכרים שככל שהם לא ימכרו להם את הדירות, אתם תדאגו להרוס את החריגות וכן אין להחשיב השטחים שבחריגות בניה שכן אלו לא יכולים להיכלל בשטחים בדירות התמורה, במסגרת פרויקט פינוי בינוי.
3. בנוסף, במסגרת החתימה על רכישת אותם נכסים, לקחתם על עצמכם את מלוא האחריות לכל הנובע מאותם החריגות, כפי שאפשר לראות מהנספחים להסכמי הרכישה המצורפים למכתב זה **כנספחים 1-3** ומהווים חלק בלתי נפרד ממכתבי זה.
4. החריגות הצמודות לת"ח 30, כוללות אף העברת דודי השמש של מרשתי, שהיו מעל העמודה בה ממוקמת דירתה (עמודה שכוללת את תתי החלקה 25, 20, 15 ו-11) והעברתם למבנה שאינו חוקי שנמצא מעל חריגת הבניה שנמצאת מעל תת חלקה 36.



5. זאת ועוד, לאחר שאתם רכשתם את תתי החלקות הנ"ל, המשכתם לבצע חריגות בנייה בהיקפים משמעותיים, כנראה מתוך רצון להציג מצג כאילו בבעלותכם שטחים נוספים שאינם שלכם, או שמא בשביל ששטחים אלו יכללו בתוך דוחות השמאות שהגשתם לוועדה המחוזית ולגופים פיננסיים שנותנים לכן מסגרות אשראי.
6. העברת דודי השמש כשלעצמה נעשתה ללא רשותה ו/או אישורה של מרשתי, זאת בנוסף לחריגות הנזכרות, אודיעכם כבר עתה כי הנכם מתבקשים להשיב את דודי השמש למקומם המקורי (מעל ת"ח 25).
7. למותר לציין כי בכל יום שחריגות אלו לא נהרסות, אתם ממש עושים שימוש בשטח משותף של כלל דיירי הבניין, שטח ששייך אף למרשתי.
8. לאור האמור, עומדת מרשתי על כך שתדאגו באופן מידי להרוס את כלל המבנים שנבנו ללא היתר ותפסיקו לעשות שימוש בשטחים המשותפים של הבניין.
9. אודיעכם כבר עתה כי, בכוונת מרשתי להביא למקום שמאי על מנת שיעריך את שווי דמי השימוש שאתם עושים בשטחים המשותפים, זאת על מנת שמרשתי תוכל לדרוש מכם לשלם לה את אותם הסכומים [בתקווה שתשלמו לה (ולכל שאר בעלי הזכויות בבניין) את אותם הסכומים מבלי שיהיה לה צורך בנקיטת הליך משפטי שבהכרח לא ייטיב מצבכם].
10. ככל שאין בדעתכם להיעתר למפורט במכתבי זה, אבהיר כבר עתה כי מרשתי תשקול פניה לרשויות השונות ולדווח להם על חריגות הבנייה הנזכרות, על מנת שהעניין יטופל על פי דין וזאת עד שהצד ייעשה וייראה.
11. כמו כן, בכוונת מרשתי לפנות לוועדות השונות על מנת שיורו לכם להרוס את חריגות הבנייה כתנאי מקדים ובטרם בחינת כל תוכנית המוגשת על ידכם.
12. התראה נוספת לא תישלח.


בכבוד ובברכה,
עו"ד צבי ויטקין

נספח 8 :

מכתב שנשלח ליזם ביום 10.1.23 ע"י עו"ד
צבי ויטקין בשם הגב' נורית מהדב, עם
נספחים כולל חו"ד של מומחה לכתב יד

(עמודים 360 עד 370)





10.01.2023

לכבוד

א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181
רח' יפו 107, ירושלים

לכבוד

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575
רח' בית הדפוס 7, ירושלים

לכבוד

רוזנברגר דוד, ת"ז 313966749
רח' פלוגת הכותל 3, ירושלים

לכבוד

נועם בן דוד, ת"ז 016439986

מל"ב
א.ג.נ.

הנדון: פרויקט הדוידקה - רח' יפו 72

בשם מרשתי, הגב' נורית מהדב, ת"ז 058689290, הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. כידוע לכם בסוף שנת 2021 נוהל עם מרשתי מו"מ אשר במסגרתו ביקשתם שתחתום על הסכם לתוכנית פינוי בינוי, תוך שלאורך כל הדרך מרשתי הביעה בפניכם חשש משמעותי מחתימה על הסכמה לתוכנית, וזאת בעיקר לאור שמועות רבות שהגיעו למרשתי אודותכם וכן על התנהלותכם בפרויקט זה ובפרויקטים אחרים.
2. במסגרת הניסיון לשכנע את מרשתי לחתום על ההסכם הנזכר, הובטח לה שכל שתחתום על הצטרפות לתוכנית, בכל שלב שתחפוץ היא תוכל לחזור בה ולמשוך את חתימתה מבלי לחוב במאום, וזאת כל עוד לא יהיה רוב של 67% מבעלי הזכויות שהצטרפו לתוכנית.
3. בסופו של יום ובייחוד נוכח חששה, לא חתמה מרשתי על מסמך כזה או אחר, כך שהיה ברור לה שהיא לא מחויבת לתוכנית פינוי בינוי או כל תוכנית שהיא.
4. להפתעתה הרבה של מרשתי, פנו אליה קבוצת דיירים בבניין, אשר נמצאים בעיצומה של התארגנות לשם נקיטת פעולות כנגד היזם, ויידעו אותה שישנה הערת אזהרה על שמה לטובת היזם, כך שמסתבר שהיא כבר חתמה על מסמכי הצטרפות לתוכנית.
5. קבוצה זו אף הסבירה למרשתי, שללא קשר לשיעור בעלותו של היזם בשטח המשותף ליזם לא תהיה אפשרות להמשיך בתוכנית מאחר ובכוונת דיירים רבים לחזור בהם מחתימות שנחתמו שלא כדין, ויש דיירים רבים שבכל אופן קיימת להם עילה המצדיקה את ביטול החתימות שחתמו ליזם.

6. המידע המפתיע כאילו חתמה מרשתי על מסמכים בהקשר הנזכר, נפל על זו כרעם ביום בהיר, בכדי להסיר כל עננה אף פנתה לרשם המקרקעין והוציאה העתק של הבקשה לרישום הערת אזהרה, העתק הבקשה מצ"ב **כנספח 1**.
7. אותם דיירים הציגו למרשתי עותק של ייפוי כוח שנחזה להיות חתום ע"י מרשתי, בעוד שזו מעולם לא חתמה עליו, העתק ייפוי הכוח מצ"ב **כנספח 2**.
8. ודוק, הבקשה לרישום הערת אזהרה, אשר הוגשה לרשם המקרקעין, כביכול בשמה של מרשתי, כלל לא נושאת את חתימתה של מרשתי.
9. אמנם על הבקשה יש חתימה של עו"ד ישראל ליכטנשטיין, אשר כביכול אישר את חתימת מרשתי, דבר שמחריף תמיהתה של מרשתי על מה שנטען שארע, כאשר אין ספק שמרשתי מעולם לא חתמה על הבקשה הנזכרת.
10. מרשתי אינה מכירה את עו"ד ישראל ליכטנשטיין ולא נמצאת בקשר עימו, למעט פעם אחת, בחודש נובמבר 2021, שמרשתי פגשה אותו למשך 5 דקות, בתחנת דלק בשער הגיא, בשעת לילה מאוחרת. באותה הזדמנות (בודדת) עו"ד ליכטנשטיין הבהיר למרשתי שסוכם עם היוזם שאם היא תחתום על המסמכים אזי בכל אופן היא תוכל לחזור בה מחתימותיה. במועד זה שוחחה מרשתי בקצרה עם עו"ד ליכטנשטיין על התוכנית, אך לבסוף לא נתנה הסמכה כל שהיא לתוכנית, לא הוצגו בפניה מסמכים והסכמים והיא לא חתמה על מסמך כל שהוא.
11. כך או כך, הערת האזהרה נרשמה בהתאם למסמך התחייבות מיום 10.8.22, וברור שביום זה, ואף חודשים לפני מועד זה וחודשים לאחר מועד זה, מרשתי לא הייתה בקשר כל שהוא עם אף גורם שקשור לתוכנית, כך שממש לא ברור מי חתם בשמה ועל מה חתם.
12. יודגש, אף אם מרשתי הייתה חותמת על מסמכי הצטרפות לתוכנית (דבר המוכחש מכל וכל), מאחר שהובטח לה שבכל מקרה כל עוד אין רוב של 67% היא תוכל לחזור בה מחתימתה, אזי, למעלה מן הצורך, מרשתי מודיעה בזאת באופן שאינו משתמע לשתי פנים שהיא אינה מעוניינת להצטרף לתוכנית פינני בינוי ו/או כל תוכנית אחרת שמבוצעת על ידכם, כך שבכל אופן מרשתי מבקשת שתעדכנו את כלל הגורמים והרשויות השונות שמרשתי לא נתנה את הסכמתה לפרויקט המוצע.
13. בכוונת מרשתי לבדוק בימים הקרובים האם הדיווחים שלכם לוועדות השונות כוללות את שמה וככל שיתברר ששמה כלול ברשימות שהוגשו לוועדות השונות, לא תהיה לה ברירה והיא תבהיר לכל אותם הרשויות שחתימתה זויפה ושהשם שלה צורף לרשימות שלא כדין.
14. כמו כן, ככל שלא תיענו לבקשתי באופן מידי וללא כל דיחוי, מרשתי תפנה למשטרת ישראל ותגיש תלונה על זיוף ושימוש בשמה ובחתימתה שלא כדין.
15. אבהיר עוד, שימוש בחתימת מרשתי מהווה הפקעת זכויות קנייניות במקרקעין של מרשתי שלא כדין, ובשום אופן מרשתי אינה מתכוונת לעבור על כך לסדר היום.

16. למותר לציין כי מרשתי מעולם לא קיבלה לידיה עותק של אף מסמך שנחזה להיות חתום על-ידה.
17. אין ספק שמרשתי לא הייתה חותמת על מסמך כל שהוא מבלי להתייעץ עם עו"ד מראש ולאחר קבלת עותק של המסמכים שמבוקש ממנה לחתום עליהם.
18. למעלה מן הצורך פנתה מרשתי למומחה לכתב יד, אשר קבע באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי החתימות הנחזות להיות חתימותיה אינן שלה, כך שברור שחתימותיה זויפו על ידיכם ו/או על ידי מי מטעמכם, העתק חוות הדעת של המומחה לכתב יד מצ"ב **כנספח 3**.
19. אציין כי, מרשתי מעולם לא קיבלה הודעות על אסיפות של ועד בית או לגבי פינוי בינוי או לבחירת נציגות לפינוי בינוי, דומה שהכול נעשה במחשכים, מאחורי גבה ובעורמה ועל מנת לבצע מחטפים, זו מעולם לא הייתה נוכחת בפגישות מעין אלו ולא הייתה יכולה לדעת על קיומם וכך טוענים אף דיירים נוספים בבניין.
20. ככל שיש ברשותך מסמכים נוספים שנושאים כביכול את חתימתה של מרשתי, זו דורשת לקבל עותק של כל מסמך ממסמכים מסוג זה, על מנת שתוכל לעמוד על מיהותם ובמידת הצורך לשלוח את כולם לבדיקה של מומחה לכתב יד אשר יחוה את דעתו וייתן חו"ד מקצועית בעניין.
21. כולי תקווה שתעביר את המסמכים הללו בהקדם, כדי שמרשתי לא תאלץ לנקוט בהליך משפטי ולפנות לערכאה משפטית על מנת לחייב אתכם באמור ועל מנת לקבל סעד שמבהיר שמרשתי לא חתמה על מסמך כל שהוא.
22. בדי להסיר כל ספק ובייחוד ונוכח התנהלותכם הפסולה, אודיעכם כי ככל שהנכם מחזיקים במסמכים שנחזים להיות כחתומים ע"י מרשתי, אזי יש לראות בהם כמבוטלים כלא היו.
23. אין באמור ובנעדר ממכתבי זה כדי למצות את טענותיה של מרשתי, אלו שמורות לה במלואן.


בכבוד וברכה,
עו"ד צבי ויטקין

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

לשימוש משרדי

תאריך
מס' חשטור

בקשה לרישום תערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	הגוש / חספר	החלקה / חרף	כתובת
ירושלים	30050	92/20	רחוב יפו 72

תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין תערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת המ"א 38, וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום 10.8.20 אשר נחתם בינינו.

הפעולה המבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	כתובת	מחוז הוכרת במקרקעין	תחלקים בזכות	חתימה
נורית	מתלב	ת.ז.	058689290		בעלות	בשלמות	

פרטי בעל זכות ומידות אחרות מקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלושה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי (2)	מס' זיהוי	כתובת	מחוז הוכרת במקרקעין	תחלקים בזכות	חתימה

פרטי זכאיבם וזכאיבם כחלק מהזכויות נו בעל הזכויות

במידה וקיימים למעלה משלושה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי (2)	מס' זיהוי	כתובת	מס' זיהוי	חתימה
	חברת מגדל דודקה ירושלים בע"מ	ח.פ.	515755411	אצל עו"ד אורי בנקי מרחי אברבנאל 21 ירושלים	מס' זיהוי	מגדל דודקה ירושלים בע"מ

פרטי זכאיבם שלטונות ניהול התחייבות

במידה וקיימים למעלה משלושה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס: _____ מגרש מס' _____ מבנה מס' _____

זיהוי מס' _____ קומת _____ כיוונים _____

חלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/זירה בחלקים בלתי מסוימים) _____

6. פרטי הנכס (מולא כאשר ע"ס נרשם בית משותף)

עו"ד אורי בנקי 23029 _____ אברבנאל 21 ירושלים _____

שם ומספר רישון _____ כתובת _____

7. פרטי המסמל ברישום הפעולה

יש למחוק את המילות:
 בהתחייבות במסגרת המ"א 38, כאשר כל בעלי הזכויות תתמו על חקשית, ואירשם חתמה ברכוש תמשותף ותירשם בזירות תערת תמנה להעלה האזהרת.
 (א) זכאי, זכאון, מס' חכרת וכד'
 (ב) תמידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על חקשה ועל אחריותם.
 חמידע לא נכדק ולא יאומת על ידי רשויות תמרשם אף לא בחלק בית משותף
 (א) זירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי חיסם התייצבו לפני בעלי הזכויות/חמתחייבים/הזכאים, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג' ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שחדבר חובן לחם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

ישראל לויטנשטיין, עו"ד רשיון מס' 24513 רח' אריאל שרון 4 גבעתיים חוזמת (שם, מסי רישיון וכתובת) * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	15.11.21 תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי חיסם התייצבו לפני בעלי הזכויות/חמתחייבים/הזכאים, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג' ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שחדבר חובן לחם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

קובי סימן טוב, עו"ד מ.ר. 86439 רח' אברבנאל 21, ירושלים חתימה	10.8.22 תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי חיסם התייצבו לפני בעלי הזכויות/חמתחייבים/הזכאים, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג' ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שחדבר חובן לחם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

חתימה	חוזמת (שם, מסי רישיון וכתובת) * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בעטף את הסעיף לחץ (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

חברת מגדל דוידקה ירושלים בע"מ אנא מאשר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: מסי תאגיד: 15755411 2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.	10.8.22 תאריך



נספח ה'

ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עיריית הדין תשכ"א-1961

אנו הח"מ, מהדב נורית ת.ז. 058689290 /א/א (כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד) ממנים בזאת את עוה"ד אורי לומברוזו /א/א אורי בנקי /א/א לימור ברדריאן /א/א יוליה גוטניק /א/א מור פפרברג /א/א גיא הללי /א/א עמנואל זוננשיין /א/א קובי סימן טוב /א/א שיר פורת /א/א עוה"ד י. קרמר /א/א מ. שניידר /א/א ר. וינברג /א/א א. ברנט /א/א ש. תירוש /א/א א. כהן /א/א ז. בראשי /א/א א. לוי /א/א כ. לוי /א/א נ. זלצר /א/א ג. אלון /א/א א. באבאי /א/א ר. פלג /א/א ד. שמעון /א/א י.ר. יעקובוביץ /א/א י. נסרנדישי /א/א ר. סמדיגה-קאשי /א/א מ. חמו רגב /א/א ר. וקנין /א/א ישראל ליכטנשטיין (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד), לחיות לכאן-כוחי החוקיים עם הכח והסמכויות לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות או חלק מהן הקשורות לחסכם פינני בינוי שנחתם בנינו לבין חברת מגדל דוידקה ירושלים בע"מ ת.פ. 515755411 (להלן: "החסכם" "החברה" /"היזם" בהתאמה) בקשר לבית המשותף ברח' יפו 72, פינת רחוב הנביאים 67 בירושלים, הידוע גם כגו 30050 חלקה 92 תת חלקה 20 /א/א כל חלקת אדמה שתיווצר עקב הליכי איחוד וחלוקה / רישום תצ"ר /א/א כל הליך תכנוני או רישומי אחר של המקרקעין הנ"ל (להלן לפי העניין: "הרי הנ"ל" /א/א "הבניין" /א/א "המקרקעין" /א/א "הבית המשותף") ובכלל זה הפעולות הבא כדלקמן:

1. לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין לטובת היזם בגין הו /א/א לרשום הערות אצל כל גורם אחר המנהל מרשם שבו מתנהל רישום הזכויות ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל, חב' עמידר החדשה החברה הלאומית לשיכון ו בע"מ /א/א כל חברה משכנת אחרת וכן לרשום משכון על זכויותינו בדירה- והכל ב הסכם.
2. לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לטובת היזם על זכויותיי בדירה ה היחידה הבנויה על המקרקעין שנכון ליום תתימת יפוי כח זה הידועה כחלקת 20 במקרקעין.
3. לייצג אותנו מול לשכת רישום המקרקעין /א/א רשות מקרקעי ישראל /א/א ה החדשה החברה לאומית לשיכון בישראל בע"מ, בכל הקשור לרישום זכויותי /א/א רישום בית משותף /א/א רישום זכויותינו בדירה על שמנו ולצורך זה שטר /א/א מסמך מכל מין וסוג שהוא, לרבות רישום משכנתא על שמנו בקי שאנחנו נטלנו.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין שתיווצרנה כתוצאה מאיחוד וחלוקה של המקרקעין או בכל חלק ממנו

יוסי קרויזר, גרפולוג

השוואת כתבי יד, גרפולוגיה משפטית, התאמת מקצוע ועוד

מצפה יריחו 234, ד.ג. ערבות הירדן. טל. 052-2868637

בס"ד

8, בינואר 2023
טז' בטבת תשפ"ג

לכב'

נורית מהדב

ט.ל.ח.

א.ג.,

הנדון: תיק

חוות דעת גרפולוגית

רקע כללי

=====

בהתאם לבקשתך ערכתי בדיקה גרפולוגית להשוואת חתימות שבין המסמכים-

המסמך השני במחלוקת: קבוצה א'

רצ"ב ומסומן "א"

טופס רישום הערת אזהרה מיום 10/8/22

ובין חתימות יד שאינו שניות במחלוקת: קבוצה ב'

רצ"ב ומסומן "ב"

מקבץ חתימות מיום 3/1/23

מקבץ מסמכים קודמים שנחתמו שלא בפניי שהובאו לעיוני בלבד.

המסמכים דלעיל הוגדרו בהתאם לתוכנם הנחה במסמך עצמו.

התבקשתי לחוות את דעתי האם החתימה בפסקה השלישית בטופס, בשורת הכיתוב נורית מהדב היא חתימתה של נורית מהדב. לטענתה היא לא חתמה על מסמך זה.

כבר עתה ייאמר כי מסקנתי היא טופס רישום הערת אזהרה איננה חתימתה של גברת נורית מהדב.

השוואה

=====

לצורך הבדיקה הוצגו בפני המסמכים הבאים:

1. נספח א',
2. נספח ב' ועוד מספר מסמכים שהובאו לעיוני והתבקשתי לא לצלם ולא לצרף.

למען תהיגנות אציין כי הוצגו בפניי מסמך א', אולם לאור המסקנה החד משמעית המפורטת להלן כולל ולרבות בדיקת מאפיינים נוספים הסתפקתי בחומר שהובא בפני לצורך מתן חו"ד זו – אולם אשמח לחזק את חוות דעתי בגיבוי המסמכים המקוריים.

יוסי קרויזר, גרפולוג

השוואת כתבי יד, גרפולוגיה משפטית, התאמת מקצוע ועוד

מצפה יריחו 234, ד.ג. ערבות הירדן. טל. 052-2868637

-2-

לצורך ביסוס מסקנותי השתמשתי גם בסריקת המסמכים המשמש גם לצורכי הגדלה והקטנה, גם לצורך ניקוי אזור החתימה וגם כדי להבהיר את הכתב (להפוך לצבעי מים) במטרה להניח מסמך על גבי מסמך ולבחון את זרימת הכתב בכל אחד מהמסמכים הנ"ל אם יש דמיון או שינויים.

נוכחתי שהחתימה בנספח א' השנוי במחלוקת, אינה דומה כלל לחתימות שבנספח ב' (ולמסמכים נוספים שהחתימה בהם זהה לחתימה בנספח ב').

וכך למשל:

א. נורית מהדב חותמת באופן עקבי בשם משפחה מלא וברור מהדב. לעומת נספח א' שבו נחתמה האות הראשונה "מ" ולאחר מכן מקבץ אותיות שאינן קשורות לשמה ומשפחתה של נורית מהדב.

ב. נורית מהדב חותמת באופן עקבי עם הפרדה ברורה בין שם המשפחה לשם הפרטי. לעומת החתימה שבנספח א' שהיא מתמשכת ברצף.

ג. נורית מהדב מתחילה את חתימתה ב- "מ" שמתחילה מימין גבוה יותר משאר האות ומסיימת עם חלקה השמאלי של ה"מ" נמוכה יותר. לעומת נספח א' שבה ה- "מ" כמעט באותו גובה.

יצוין שבנוסף למבחן שרטוט צורת האותיות השתמשתי במונחים גרפולוגיים נוספים ונוכחתי שקיימים מאפיינים שחוזרים על עצמם בנספח ב' שהם שונים מאוד מקווי אופי שבנספח א'.

מסקנה

=====

מסקנותי דלעיל היא חד משמעית (ובמונחי בדיקה גרפולוגיים: בסבירות חקובה לוודאי) כי החתימה שבנספח א' לא נחתמה על ידי נורית מהדב שחתמה את מסמכי קבוצה ב'.

כאמור לעיל, לאור המסקנה החד משמעית המפורטת לעיל כולל ולרבות בדיקת מאפיינים נוספים הסתפקתי בחומר שהובא בפני לצורך מתן חו"ד זו – אולם אשמח לחזק את חוות דעתי בגיבוי של נספח א' המקורי.

מומחיות

=====

בוגר ביה"ס לגרפולוגיה – "מדיום" בהדרכתו של הגרפולוג מר שאול הללי בשנת 1994 ומאז עוסק בין היתר בהשוואת כתבי יד לצרכים משפטיים ולצורכי השמה וכן עסקתי ביעוץ והמלצות.

אני הח"מ נותן חוות דעתי זו כחוות דעת מומחה במקום עדות בבית המשפט. הנני מצהיר כי ידוע לי היטב על פי הוראות החוק הפלילי בדבר מתן עדות שקר בבית משפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה בבית משפט.

בכבוד רב,
יוסי קרויזר
ת.ז. 059273664

נספח ג'

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

לשימוש משרדי

תאריך
מס' חשט

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	תגוש / חספר	החלקה / חדף	כתובת
ירושלים	30050	92/20	רחוב יפו 72

תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום במקט המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תכנית 38, וזאת כולתאם למטמך התחייבות מיזם אשר נחתם בינינו.

הפעולה המבקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זכויות	מס' זיהוי	כתובת	מחוזות חזקות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
נורית	מחלב	ת.א.	058689290		בעלות	בשלמות	

פרטי בעל זכות ומיזם אגף מקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלושה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זכויות (2)	מס' זיהוי	כתובת	מחוזות חזקות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

פרטי גנתיים סחח מחתיים נו בעל הזכות

במידה וקיימים למעלה משלושה מחתיים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זכויות (2)	מס' זיהוי	כתובת	מס' זיהוי	חתימה
	חברת מגדל דודיקה ירושלים בע"מ	ת.א.	515755411	אצל עו"ד אורי בנקי מרחי אברבנאל 21 ירושלים		מגדל דודיקה ירושלים בע"מ

פרטי חזכאי שלטונות כותבת תחת חתימות

במידה וקיימים למעלה משלושה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס ⁽¹⁾	מגרש מס'	מבנה מס'
יחידה מס'	קומת	כיוונים

תחלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים)

6. פרטי הנכס (ימלא כאשר סרם לרשום בית משותף)

עו"ד אורי בנקי 23029	אברבנאל 21 ירושלים
שם ומספר רישון	כתובת

7. פרטי המסמל ברישום הפעולה

(1) יש למרוק את המילתור.
 בהתחייבות במסגרת תכנית 38, כאשר כל בעלי הזירות חתמו על חקשה, תירשם חחעה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערת המסגרת לחעלה האחרת.
 (2) דרכון, מס' חברה וכד'
 (3) חמידע ליתן על ידי הצדדים והתנמים על חקשה (על אחריותם).
 חמידע לא נכדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בחלקי רישום בית משותף).
 (4) דירון, מרשן, חנות, אולם, חנית, אחר

א"ח

קס"ד

אני נאמן מזה שנים רבות
למשרת ומלכידה בידי כי דאגתם להיחלץ
אלא יחלצו עלי.

מחנך נאמן מזה שנים רבות
מחנך נאמן מזה שנים רבות
מחנך נאמן מזה שנים רבות

מחנך נאמן 3.1.2023 מחנך נאמן

נספח 9 :

מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום
22.2.23 ע"י הגב' נורית מהדב

(עמודים 372 עד 412)



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

פקס: 074-7697139

דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית 101-1087774 – יפו 72, ירושלים (הדוידקה)הריני לפנות אליכם כדלהלן:

1. אני, **נורית מהדב, ת"ז 058689290**, אחת מבעלי הזכויות בקרקע נשוא התוכנית שבנדון, אשר הוגשה ע"י א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס מ"ש 540264181 ו/או נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575 ו/או דוד (המתחזה לשם נחום) רוזנברגר (להלן: "החברה" ו/או "היזם").

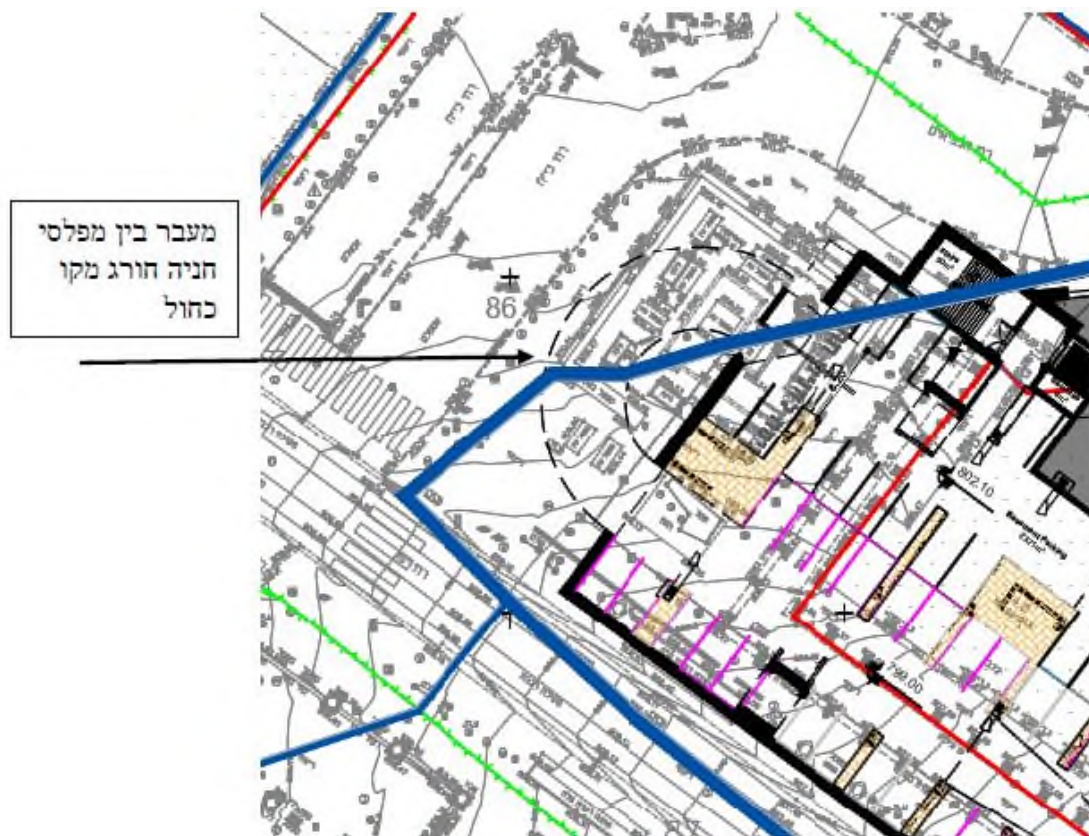
2. עיון מסמכי התוכנית מעלה כי ישנם מספר ליקויים הנוגעים לליבה של התוכנית, כפי שיפורט להלן:

א. סימון הקו הכחול:

הקו הכחול בתוכנית אינו מקיף את כל שטחי הבניה המוצאים בתוכנית.

לדוגמא: רמפת המעבר בין מפלסי החניות בתוכנית חורג מהקו הכחול – **מצ"ב תמונה**.





לדוגמא: לפי תוכנית התנועה, החיבור לשיקוע כ"יח נמצא הרחק מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול בנספח התנועה שונה מהקו הכחול בתשריט של התוכנית.

ב. עבודות מחוץ לקו הכחול:

לכאורה, ובניגוד להיגיון, על פי התשריט הקיים היום, כיכר הדוידקה תשתנה בחלקה שבגבולות הקו הכחול בלבד, כך שהחלק שמחוץ לקו הכחול לא ישונה – דבר שאינו סביר ואינו הגיוני, לאור גבולות תיאור התוכנית, ובאי התאמה לתוכנית הפיתוח שמראה שינויים בכל כיכר הדוידקה.

ג. מגישי התכנית:

על פי התוכנית, כיכר הדוידקה עומדת לעבור שינוי מהותי. כמו כן יעשו עבודות תחנת הרק"ל וכן יחפשו פירים לטובת הרכבת הכבדה וכו'. כמו כן במקרה חיבור לשיקוע כ"יח ייחפרו מנהרות מתחת לכבישים קיימים ושינויים מהותיים כולל הקטנת כיכר הדוידקה שהינה כבר ומונומנט ציבורי ויחודי.

הסיכום של כל הנ"ל הוא שחובה שהעירייה תצטרף לתוכנית כבעלת עניין במקרקעין ו/או כמגישה.

ד. נספח תנועה ב':

בנספח תנועה, חלופה ב', אין כל התייחסות לשאלה אם שיקוע כי"ח שמלכתחילה לא תוכנן לקלוט את התנועה לפרויקט הנדון, יכול לקלוט את תוספת התנועה.

3. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה שקולטת תוכנית כלשהי שתבדוק את ההתאמה בין התוכנית לנספחיה וזאת כחלק מבדיקת תנאי הסף.

4. בכל מקרה, מן הראוי ומצופה כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, תצורף הדמיה.

5. בנוסף, בניגוד לנדרש ע"פ חוק, ליזם אין חתימות של 67% מבעלי הזכויות, וזאת אף על פי שהוא רכש נכסים רבים, תוך שימוש בבריונות ואיומים כנגד אנשים מבוגרים, בעלי זכויות בקרקע וכדו'.

6. לאור הזמן הרב שחלף ולאור המצב שישנם אנשים מבוגרים מאוד שגרים בבניין, אין מנוס מלבצע סקר חברתי עדכני בטרם יקודם שלב כל שהוא בתוכנית.

7. כמו כן, דו"ח השמאות שהוגש לוועדה מלא בעובדות שגויות וסתירות מהותיות, ומשכך יש צורך בדו"ח שמאות עדכני, מתוקן ונכון.

8. להלן יפורטו חלק מהטענות של דיירים על התנהלות היזם :

8.1. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.

8.2. הסכמים רבים נחתמו שלא בתום לב, וזאת בלשון המעטה. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

8.3. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.

8.4. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.

8.5. החברה עושה שימוש בחריגות בנייה משמעותיות (בשטחים פרטיים וברכוש המשותף) והדיירים גם לא מתכוונים לעבור על כך לסדר היום, ראה גם סעיף 4 להסכם המצ"ב **כנספח 1**, הסכם שנחתם ע"י היזם אשר מאשר כי קיימת חריגת בניה.

8.6. בכוונת הדיירים לפנות לכל הגורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.



8.7. הפגיעות הקנייניות הקשות שהחברה עשתה כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים וקשישים, בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.

8.8. הגורמים הנ"ל פגשו אותי באישון ליל בתחנת דלק, לחצו עלי לחתום על מסמכי הצטרפות לתוכנית, אך אני סירבתי תוך שהבהרתי שבעלי עיוור ואין בכוונתי לחתום על המסמכים מבלי שאעבור עליהם בנחת ואתייעץ עם עו"ד.

8.9. להפתעתי הרבה, התברר שהיזם הגיש לוועדה המחוזית, לרשות המקומית ולרשם המקרקעין מסמכים הנושאים כביכול את חתימתי, בעוד שאין ספק שאני לא חתמתי עליהם, ויש על כך גם אישור של מומחה לכתב יד, כפי שאפשר לראות ממכתב ששלחתי ליזם, יחד עם המסמכים המזוייפים וכן יחד עם חו"ד של מומחה לכתב יד, העתק המכתב עם המסמכים מצ"ב **כנספח 2**.

8.10. ישנם אנשים שחתמו ליזם תוך שנקבע שחתימתם מותנית בתנאים שונים, אך היזם הציג זאת לוועדה כאילו אין שום תנאי מתלה לחתימתם וכן היזם הציג בשמם ייפוי כוח, למרות שכל עוד התנאי לא התקיים, היה אסור ליזם לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו (בנאמנות).

8.11. הגורמים הנ"ל נהגו דרך קבע להחתים אנשים מבלי למסור להם עותקים של המסמכים שנחתמו על ידם, מה שמחזק את יתר הטענות ומלמד על התנהלות היזם לאורך כל ההליך.

8.12. היזם דאג לאסור על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין, חברת ניהול שעד אותו יום דאגה לתחזוקה של השטחים הציבוריים בבניין באופן מושלם, והכול על מנת לאלץ את הדיירים למכור את הדירות או לחתום ליזם על הסכמה, בגלל שאין יותר אפשרות להמשיך להתגורר בבניין באופן תקין, העתק הסכם בין היזם לבין חברת הניהול אשר במסגרתו היזם אסר על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין מצ"ב **כנספח 1**.

8.13. כפי שאפשר לראות בסעיף 6 להסכם הנ"ל, היזם דאג לכך שחברת הניהול גם לא תוכל לשכור ולנהל דירות בבניין, ובכך גרם נזק רב לבעלי דירות שלא מתגוררים בבניין ונעזרו בחברת הניהול לצורך ניהול הדירות הפרטיות שלהם.

8.14. היזם הגיש אליכם מסמכים שנחזים כאילו נחתמו ע"י דיירים, למרות שאין ספק שאותם המסמכים זוייפו והם כלל לא נחתמו ע"י אותם הדיירים.

8.15. החברה גם גרמה לכך שלא תהיה אפשרות להשתמש במעלית בקומה של אישה סיעודית, על מנת לחזק את הסבל של הדיירים בבניין ולאלץ אותם לחתום על הסכמה לתוכניות היזם.



9. כל המעשים המפורטים לעיל נעשו במשך תקופה ארוכה ע"י החברה ו/או מי מטעמה, תוך שכל פעם החברה ונציגיה שולחים שליחים אחרים שיבצעו את המעשים הפליליים המתוארים לעיל.
10. האמור לעיל מעלה תהיות רבות לגבי התוקף של יתר החתימות, עד כדי חשש משמעותי שפרוייקט כ"כ גדול עומד להיות מאושר, למרות שרובם המכריע של הדיירים מתנגדים לו או לא מבינים את משמעותו.
11. מאחר ועדיין אין את הרוב הדרוש (67%), וכפי שסוכם עם חלק מהדיירים (שיכולים לחזור בהם מחתימותיהם), ומאחר ואותם דיירים חזרו בהם ואינם מעוניינים להמשיך עם הפרוייקט והתוכנית, אזי אין לחברה אפילו רוב של 60% (בניגוד לטענתה במועד הגשת התוכנית).
12. אישור התוכנית משמעותה מתן יד ותוקף להתנהלות הבריונית של החברה, אשר גרמה בזדון לאי תקינות של המעליות, דאגה לחוסר תפקוד של ועד הבית, והכול על מנת לאלץ אנשים מבוגרים חסרי ישע, לחתום ליזם, באופן שנוגד את האינטרס שלהם.
13. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידי היזם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
14. בנוסף לטענות הדיירים האומללים, היזם מתעלם מכל בעלי העסקים בבניין אשר מתנגדים בכל תוקף לתוכנית.
15. אישור התוכנית יש בה כדי לפגוע באופן אנוש בבעלי העסקים אשר זה כל מקור פרנסתם.
16. מיותר לציין שאין לבחון את הבקשה והתוכנית לפני שימולאו כל תנאי הסף הנדרשים ובכלל זה הגשת דו"ח שמאות מתוקן (שיעיד על כל המחדלים והנתונים העובדתיים השגויים).
17. מבקש בכל לשון של בקשה להמתין עם בחינת התיק עד לאחר שהיזם יוכיח שעמד בכל תנאי הסף הנדרשים וכן לאחר שיוכיח שתיקן את כל ההתנהלות הקלוקלת מול הדיירים, כמתואר לעיל.
18. יש לחייב את היזם להסדיר את חריגות הבניה במלואם בטרם התוכנית תידון. לא יעלה על הדעת שבדיוק בפרוייקט כה כגול, הוועדה תתעלם מחריגות בנייה מהותיות שבוצעו ע"י היזם.
19. יש לשקול לחייב את עוה"ד של היזם להצהיר על אופן התנהלותם מול הדיירים ובעלי הזכויות בבניין.
20. לחלופין, יש לתת לי אורכה, על מנת שאוכל להמציא לכם את הנתונים.
21. **מצ"ב** מכתב אשר נשלח ע"י הגב' אביבה בוכבזה לעו"ד יצחק כהן ביום 28.11.22, מסומן

כנספח 3.



22. **מצ"ב** מכתב שלי מיום 4.1.23 אשר מפרט את כל חריגות הבניה שהיזם ביצע בנכס, מסומן

כנספח 4.

23. ראה גם מכתב דומה שנשלח ע"י דייר נוסף בעניין זה, מצ"ב **כנספח 5.**

24. מכתב זה אינו ממצה את כל טענותי.

העתק:

לשכת עוה"ד

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ

רוזנברגר דוד

נועם בן דוד



בברכה ובכבוד רב

נורית מהדב

תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

שם המסמך	עמוד
נספח 1: נספח להסכם עם היזם (עמודים 9 עד 17)	9
נספח 2: מכתב ליזם על זיוף החתימות (עמודים 19 עד 29)	19
נספח 3: מכתב של אביבה בוכבזה (עמודים 31 עד 32)	31
נספח 4: מכתב על חריגות הבניה (עמודים 34 עד 35)	34
נספח 5: מכתב של יעל לוועדה (עמודים 37 עד 41)	37



נספח 1 :

נספח להסכם עם היזם

(עמודים 9 עד 17)





ירושלים, ג' טבת, תשפ"ג – 27.12.2022

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

פקס: 074-7697139

דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית 101-1087774 – יפו 72, ירושלים (הדוידקה)
בשם מרשתי, הגב' יעל בוכובזה, ת"ז 300941036, הריני לפנות אליכם כדלהלן:

1. מרשתי הינה אחת מבעלי הזכויות בקרקע נשוא התוכנית שבנדון, אשר הוגשה ע"י א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס מ"ש 540264181 ו/או נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575 ו/או דוד (המתחזה לשם נחום) רוזנברגר (להלן: "החברה" ו/או "היזם").
2. עיון מסמכי התוכנית מעלה כי ישנם מספר ליקויים הנוגעים לליבה של התוכנית, כפי שיפורט להלן:

א. סימון הקו הכחול:

הקו הכחול בתוכנית אינו מקיף את כל שטחי הבניה המוצאים בתוכנית. לדוגמא: רמפת המעבר בין מפלסי החניות בתוכנית חורג מהקו הכחול – מצ"ב תמונה. לדוגמא: לפי תוכנית התנועה, החיבור לשיקוע כ"ח נמצא הרחק מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול בנספח התנועה שונה מהקו הכחול בתשריט של התוכנית.

ב. עבודות מחוץ לקו הכחול:

לכאורה, ובניגוד להיגיון, על פי התשריט הקיים היום, כיכר הדוידקה תשתנה בחלקה שבגבולות הקו הכחול בלבד, כך שהחלק שמחוץ לקו הכחול לא ישונה – דבר שאינו סביר ואינו הגיוני, לאור גבולות תיאור התוכנית, ובאי התאמה לתוכנית הפיתוח שמראה שינויים בכל כיכר הדוידקה.

ג. מגישי התכנית:

רחוב בן יהודה 34 קומה 9 מגדל העיר, ירושלים. טלפון: 02-6233044, פקס: 02-6233066

34 Ben Yehuda st 9 floor city Tower. Jerusalem. Tel: 02-6233044, Fax: 02-6233066



על פי התוכנית, כיכר הדוידקה עומדת לעבור שינוי מהותי. כמו כן יעשו עבודות תחנת הרק"ל וכן יחפשו פירים לטובת הרכבת הכבדה וכו'. כמו כן במקרה חיבור לשיקוע כ"ח ייחפרו מנהרות מתחת לכבישים קיימים ושינויים מהותיים כולל הקטנת כיכר הדוידקה שהינה ככר ומונומנט ציבורי ויחודי.

הסיכום של כל הנ"ל הוא שחובה שהעירייה תצטרף לתוכנית כבעלת עניין במקרקעין ו/או כמגישה.

ד. נספח תנועה ב':

בנספח תנועה, חלופה ב', אין כל התייחסות לשאלה אם שיקוע כ"ח שמלכתחילה לא תוכנן לקלוט את התנועה לפרויקט הנדון, יכול לקלוט את תוספת התנועה.

3. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה שקולטת תוכנית כלשהי שתבדוק את ההתאמה בין התוכנית לנספחיה וזאת כחלק מבדיקת תנאי הסף.

4. בכל מקרה, מן הראוי ומצופה כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, תצורף הדמיה.

5. בנוסף, בניגוד לנדרש ע"פ חוק, ליזם אין חתימות של 67% מבעלי הזכויות, וזאת אף על פי שהוא רכש נכסים רבים, תוך שימוש בבריונות ואיומים כנגד אנשים מבוגרים, בעלי זכויות בקרקע וכדו'.

6. לאור הזמן הרב שחלף ולאור המצב שישנם אנשים מבוגרים מאוד שגרים בבנין, אין מנוס מלבצע סקר חברתי עדכני בטרם יקודם שלב כל שהוא בתוכנית.

7. כמו כן, דו"ח השמאות שהוגש לוועדה מלא בעובדות שגויות וסתירות מהותיות, ומשכך יש צורך בדו"ח שמאות עדכנית, מתוקנת ונכונה.

8. להלן יפורטו חלק מהטענות של דיירים על התנהלות היזם:

8.1. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.

8.2. הסכמים רבים נחתמו שלא בתום לב, וזאת בלשון המעטה. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

8.3. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.



- 8.4. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
- 8.5. החברה עושה שימוש בחריגות בנייה משמעותיות (בשטחים פרטיים וברכוש המשותף) והדיירים גם לא מתכוונים לעבור על כך לסדר היום, ראה גם סעיף 4 להסכם המצ"ב **כנספח 1**, הסכם שנחתם ע"י היזם אשר מאשר כי קיימת חריגת בניה.
- 8.6. בכוונת הדיירים לפנות לכל הגורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
- 8.7. הפגיעות הקנייניות הקשות שהחברה עשתה כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים וקשישים, בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
- 8.8. הגורמים הנ"ל החתימו אנשים באישון ליל בתחנת דלק (מקרה לכאורה שהחתימו מסמכים של אישה מבוגרת שבעלה עיוור, כך שניצלו את העובדה שהיא לא יכולה להיעזר בבעלה לצורך קריאת המסמכים שהיא לכאורה חותמת עליהם).
- 8.9. ישנם אנשים שחתמו ליזם תוך שנקבע שחתימתם מותנית בתנאים שונים, אך היזם הציג זאת לוועדה כאילו אין שום תנאי מתלה לחתימתם וכן היזם הציג בשמם ייפוי כוח, למרות שכל עוד התנאי לא התקיים, היה אסור ליזם לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו (בנאמנות).
- 8.10. הגורמים הנ"ל נהגו דרך קבע להחתים אנשים מבלי למסור להם עותקים של המסמכים שנחתמו על ידם, מה שמחזק את יתר הטענות ומלמד על התנהלות היזם לאורך כל ההליך.
- 8.11. היזם דאג לאסור על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין, חברת ניהול שעד אותו יום דאגה לתחזוקה של השטחים הציבוריים בבניין באופן מושלם, והכול על מנת לאלץ את הדיירים למכור את הדירות או לחתום ליזם על הסכמה, בגלל שאין יותר אפשרות להמשיך להתגורר בבניין באופן תקין, העתק הסכם בין היזם לבין חברת הניהול אשר במסגרתו היזם אסר על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין מצ"ב **כנספח 1**.



- 8.12. כפי שאפשר לראות בסעיף 6 להסכם הנ"ל, היזם דאג לכך שחברת הניהול גם לא תוכל לשכור ולנהל דירות בבניין, ובכך גרם נזק רב לבעלי דירות שלא מתגוררים בבניין ונעזרו בחברת הניהול לצורך ניהול הדירות הפרטיות שלהם.
- 8.13. היזם הגיש אליכם מסמכים שנחזים כאילו נחתמו ע"י דיירים, למרות שאין ספק שאותם המסמכים זוייפו והם כלל לא נחתמו ע"י אותם הדיירים.
- 8.14. החברה גם גרמה לכך שלא תהיה אפשרות להשתמש במעלית בקומה של אישה סיעודית, על מנת לחזק את הסבל של הדיירים בבניין ולא לפגוע אותם לחתום על הסכמה לתוכניות היזם.
9. כל המעשים המפורטים לעיל נעשו במשך תקופה ארוכה ע"י החברה ו/או מי מטעמה, תוך שכל פעם החברה ונציגיה שולחים שליחים אחרים שיבצעו את המעשים הפליליים המתוארים לעיל.
10. האמור לעיל מעלה תהיות רבות לגבי התוקף של יתר החתימות, עד כדי חשש משמעותי שפרוייקט כ"כ גדול עומד להיות מאושר, למרות שרובם המכריע של הדיירים מתנגדים לו או לא מבינים את משמעותו.
11. מאחר ועדיין אין את הרוב הדרוש (67%), וכפי שסוכם עם חלק מהדיירים (שיכולים לחזור בהם מחתימותיהם), ומאחר ואותם דיירים חזרו בהם ואינם מעוניינים להמשיך עם הפרוייקט והתוכנית, אזי אין לחברה אפילו רוב של 60% (בניגוד לטענתה במועד הגשת התוכנית).
12. אישור התוכנית משמעותה מתן יד ותוקף להתנהלות הבריונית של החברה, אשר גרמה בזדון לאי תקינות של המעליות, דאגה לחוסר תפקוד של ועד הבית, והכול על מנת לאלץ אנשים מבוגרים חסרי ישע, לחתום ליזם, באופן שנוגד את האינטרס שלהם.
13. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידי היזם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
14. בנוסף לטענות הדיירים האומללים, היזם מתעלם מכל בעלי העסקים בבניין אשר מתנגדים בכל תוקף לתוכנית.
15. אישור התוכנית יש בה כדי לפגוע באופן אנוש בבעלי העסקים אשר זה כל מקור פרנסתם.
16. מיותר לציין שאין לבחון את הבקשה והתוכנית לפני שימולאו כל תנאי הסף הנדרשים ובכלל זה הגשת דו"ח שמאות מתוקן (שיעיד על כל המחדלים והנתונים העובדתיים השגויים).



17. מבקש בכל לשון של בקשה להמתין עם בחינת התיק עד לאחר שהיזם יוכיח שעמד בכל תנאי הסף הנדרשים וכן לאחר שיוכיח שתיקן את כל ההתנהלות הקלוקלת מול הדיירים, כמתואר לעיל.
18. יש לחייב את היזם להסדיר את חריגות הבניה במלואם בטרם התוכנית תידון. לא יעלה על הדעת שבדיוק בפרוייקט כה כגול, הוועדה תתעלם מחריגות בניה מהותיות שבוצעו ע"י היזם.
19. יש לשקול לחייב את עוה"ד של היזם להצהיר על אופן התנהלותם מול הדיירים ובעלי הזכויות בבניין.
20. לחלופין, יש לאפשר למרשתי אורכה, על מנת שהיא תוכל להמציא לכם את הנתונים.
21. **מצ"ב** מכתב אשר נשלח ע"י הגב' אביבה בוכבזה לעו"ד יצחק כהן ביום 28.11.22, מסומן **כנספח 2**.
22. מכתב זה אינו ממצה את כל טענות מרשתי.

העתק:

לשכת עוה"ד

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה

בברכה ובכבוד רב

עו"ד אריה בליאר

1

בס"ד

נספח להסכם

שנערך בירושלים ביום 31 לחודש 08 שנת 2021

בין:

מורו יעקב יצחק ת.ז. 036613669

מרחי התבור 9 חשמונאים

שתקרא להלן: המוכרים מצד אחד

לבין:

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181

ע"י מורשה החתימה דוד רוזנברגר ת.ז. 313966749

חב' נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 516416575

באמצעות מורשה החתימה מטעמה: נעם בן דוד ת.ז. 016439986

שתייהן ביחד וכל אחת לחוד

מרחי יפו 107, ירושלים

שיקראו להלן: הקונה/ים מצד שני

ובין הצדדים נחתם הסכם מכר מהיום לרכישת דירה בשטח רשום של 65 מ"ר הרשומה כתת חלקה 30 בגוש 30050 חלקה 92 המצויה בקומה רביעית, על כל הצמוד אליה (להלן: "הדירה") בבנין ברחוב יפו 72 בירושלים, הכל כמתואר בהסכם המכר שבין הצדדים.

הואיל:

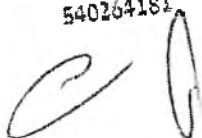
והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם נושאים נוספים בקשר לחלקים אחרים בבנין שאינם קשורים ישירות לבעלות המוכר בדירה שנמכרה.

והואיל:

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה יהיה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. נספח זה בא להוסיף על הסכם המכר ומלבד האמור בו ימשיכו לחול כל הוראות ההסכם שבין הצדדים.
3. המוכר מצהיר כי הוא ימסור לקונים את המפתח של היציאה למרפסת הציבורית שקיימת אליה גישה מהדירה, וזאת במעמד מסירת החזקה כמפורט בהסכם המכר, ואולם הקונים מצהירים כי ידוע להם שהמרפסת אינה בבעלותו של המוכר והוא לא יהיה אחראי לגבי המרפסת ולא הציג שום מצג לגביה והקונים לא יבואו בכל טענות או דרישות בעניין המרפסת מלבד מסירת מפתח המרפסת ע"י המוכר והמוכר מתחייב שלא לעשות כל שימוש במרפסת לאחר מסירת החזקה.
4. החל ממסירת החזקה, הקונים יהיו אחראים לכל הנובע מהשימוש במרפסת, לרבות איטום ורטיבויות, קונסטרוקציה הברזל חריגות הבניה.

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס
540264181



15

5. הקונים מאשרים שהובחר להם כי השיפוץ שנעשה בדירה ובמרפסת, נעשו באופן לא מקצועי ולא לפי התקן וקיימות בעיות איטום ורטיבות ותקלות נוספות בחלקים שונים בדירה והקונים לקחו בחשבון את מצב המערכות בדירה והתמזרה משקפת את מצב הדירה.
6. כמו כן המוכר מתחייב כי הוא ו/או עובדיו ו/או חברה בשליטתו ו/או כל מי מטעמו יחדלו לחלוטין מכל פעילות בבניין ברח יפו 72 ירושלים לרבות השכרת דירות אחרות בבניין, ניהול ואחזקה של חלקים בבניין וכיוצ"ב וככול שיש למוכר דירות אחרות בבניין אותן הוא מחזיק, מתחייב המוכר לפנות את הדירות הנ"ל לא יאוחר מיום 15-12-21 ולהפסיק לטפל בהם בכל דרך וצורה, לא להפנות אחרים ולא לפעול בדרך כלשהי שתעודד או תאפשר השכרת הדירות של אחרים בבניין. וידוע למוכר שסעיף זה הוא סעיף יסודי בהסכמת הרוכש להתקשר עמו בעסקה והפרתו תיחשב כהפרת הסכם מכירת הדירה.
7. המוכר ימסור לקונים במעמד התשלום האחרון ומסירת התזקה (המוכר מצהיר שאין בידיו מפתחות של הבניין) את כל המסמכים הקשורים בניהול הבניין/וועד הבית ויערוך חפיפה מסודרת של כל עניין הקשור בניהול הבניין.

8.

ועל זה באנו על החתום:

א.ב.נ.ר אבנ ישראל רוזנר
540264181

הקונים

המוכר





ירושלים, ד' כסלו, תשפ"ג – 28.11.22

לכבוד

עו"ד יצחק כהן

לכבוד

עו"ד נועם בן דוד

הנדון: ליקויים רבים בפרוייקט הדוידקה

בשם מרשתי, הגב' אביבה בוכבזה, הריני להשיב למכתבך כדלקמן:

1. מועד תגובתי לא רלוונטי, וודאי שלך אין זכות להטיף לי מוסר בעניין, אחרי שלקח לך שבועיים להגיב למכתבי מיום 27.10.22.
2. גם האשמה על התחזות אינה במקום ולא ראויה להתייחסות.
3. אתה יודע היטב שאני מייצג גם הגב' אביבה בוכבזה וגם דיירים נוספים בפרוייקט, שגם הם שוקלים בימים אלו את צעדיהם.
4. מוטב שתגיב לגופו של עניין ולא תתמקד בטענות מיותרות ולא נכונות..
5. אני לא רואה צורך לקבוע פגישה בשלב זה. מרשתי מעוניינת לבצע מספר בדיקות נוספות על מנת להחליט האם היא רוצה להודיע על ביטול הסכם המכר בעקבות הפרת החוזה.
6. כמו כן, מרשתי, יחד עם דיירים נוספים בבניין שוקלים את צעדיהם.
7. כפי שידוע לך, יש בפרוייקט ליקויים רבים:
8. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.
9. כמו כן, הסכמים רבים נחתמו שלא בתו"ל. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.



10. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.
11. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
12. הדיירים גם לא מתכוונים לעבור לסדר היום על השימוש שאתם עושים בחריגות הבנייה, ברכוש המשותף וכדו'.
13. בכוונת הדיירים לפנות לכלה גורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
14. הפגיעות הקנייניות הקשות שעשיתם כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים, קשישים בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
15. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלתעות ידיכם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
16. אני מציע לך להמשיך לקדם את העניינים בפרוייקט באופן תקין, מבלי להיתפס בתגובותיך לטענות שוליות, הזויות, לא נכונות ולא רלוונטיות שרק מרחיקה אתכם מהמטרה ומלמדות על נכונות טענותיהם של הדיירים בבניין.
17. המכתב ממוען לעו"ד יצחק כהן אך נשלחים בעקבות תגובה למכתב שנשלח ע"י עו"ד נועם בן דוד.

בברכה ובכבוד רב

עו"ד אריה בליאר

נספח 2 :

מכתב ליזם על זיוף החתימות

(עמודים 19 עד 29)





10.01.2023

לכבוד

א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181
רח' יפו 107, ירושלים

לכבוד

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575
רח' בית הדפוס 7, ירושלים

לכבוד

רוזנברגר דוד, ת"ז 313966749
רח' פלוגת הכותל 3, ירושלים

לכבוד

נועם בן דוד, ת"ז 016439986

מל"ב
א.ג.נ.

הנדון: פרויקט הדוידקה - רח' יפו 72

בשם מרשתי, הגב' נורית מהדב, ת"ז 058689290, הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. כידוע לכם בסוף שנת 2021 נוהל עם מרשתי מו"מ אשר במסגרתו ביקשתם שתחתום על הסכם לתוכנית פינוי בינוי, תוך שלאורך כל הדרך מרשתי הביעה בפניכם חשש משמעותי מחתימה על הסכמה לתוכנית, וזאת בעיקר לאור שמועות רבות שהגיעו למרשתי אודותכם וכן על התנהלותכם בפרויקט זה ובפרויקטים אחרים.
2. במסגרת הניסיון לשכנע את מרשתי לחתום על ההסכם הנזכר, הובטח לה שכל שתחתום על הצטרפות לתוכנית, בכל שלב שתחפוץ היא תוכל לחזור בה ולמשוך את חתימתה מבלי לחוב במאום, וזאת כל עוד לא יהיה רוב של 67% מבעלי הזכויות שהצטרפו לתוכנית.
3. בסופו של יום ובייחוד נוכח חששה, לא חתמה מרשתי על מסמך כזה או אחר, כך שהיה ברור לה שהיא לא מחויבת לתוכנית פינוי בינוי או כל תוכנית שהיא.
4. להפתעתה הרבה של מרשתי, פנו אליה קבוצת דיירים בבניין, אשר נמצאים בעיצומה של התארגנות לשם נקיטת פעולות כנגד היזם, ויידעו אותה שישנה הערת אזהרה על שמה לטובת היזם, כך שמסתבר שהיא כבר חתמה על מסמכי הצטרפות לתוכנית.
5. קבוצה זו אף הסבירה למרשתי, שללא קשר לשיעור בעלותו של היזם בשטח המשותף ליזם לא תהיה אפשרות להמשיך בתוכנית מאחר ובכוונת דיירים רבים לחזור בהם מחתימות שנחתמו שלא כדין, ויש דיירים רבים שבכל אופן קיימת להם עילה המצדיקה את ביטול החתימות שחתמו ליזם.



6. המידע המפתיע כאילו חתמה מרשתי על מסמכים בהקשר הנזכר, נפל על זו כרעם ביום בהיר, בכדי להסיר כל עננה אף פנתה לרשם המקרקעין והוציאה העתק של הבקשה לרישום הערת אזהרה, העתק הבקשה מצ"ב **כנספח 1**.
7. אותם דיירים הציגו למרשתי עותק של ייפוי כוח שנחזה להיות חתום ע"י מרשתי, בעוד שזו מעולם לא חתמה עליו, העתק ייפוי הכוח מצ"ב **כנספח 2**.
8. ודוק, הבקשה לרישום הערת אזהרה, אשר הוגשה לרשם המקרקעין, כביכול בשמה של מרשתי, כלל לא נושאת את חתימתה של מרשתי.
9. אמנם על הבקשה יש חתימה של עו"ד ישראל ליכטנשטיין, אשר כביכול אישר את חתימת מרשתי, דבר שמחריף תמיהתה של מרשתי על מה שנטען שארע, כאשר אין ספק שמרשתי מעולם לא חתמה על הבקשה הנזכרת.
10. מרשתי אינה מכירה את עו"ד ישראל ליכטנשטיין ולא נמצאת בקשר עימו, למעט פעם אחת, בחודש נובמבר 2021, שמרשתי פגשה אותו למשך 5 דקות, בתחנת דלק בשער הגיא, בשעת לילה מאוחרת. באותה הזדמנות (בודדת) עו"ד ליכטנשטיין הבהיר למרשתי שסוכם עם היוזם שאם היא תחתום על המסמכים אזי בכל אופן היא תוכל לחזור בה מחתימותיה. במועד זה שוחחה מרשתי בקצרה עם עו"ד ליכטנשטיין על התוכנית, אך לבסוף לא נתנה הסמכה כל שהיא לתוכנית, לא הוצגו בפניה מסמכים והסכמים והיא לא חתמה על מסמך כל שהוא.
11. כך או כך, הערת האזהרה נרשמה בהתאם למסמך התחייבות מיום 10.8.22, וברור שביום זה, ואף חודשים לפני מועד זה וחודשים לאחר מועד זה, מרשתי לא הייתה בקשר כל שהוא עם אף גורם שקשור לתוכנית, כך שממש לא ברור מי חתם בשמה ועל מה חתם.
12. יודגש, אף אם מרשתי הייתה חותמת על מסמכי הצטרפות לתוכנית (דבר המוכחש מכל וכל), מאחר שהובטח לה שבכל מקרה כל עוד אין רוב של 67% היא תוכל לחזור בה מחתימתה, אזי, למעלה מן הצורך, מרשתי מודיעה בזאת באופן שאינו משתמע לשתי פנים שהיא אינה מעוניינת להצטרף לתוכנית פינני בינוי ו/או כל תוכנית אחרת שמבוצעת על ידכם, כך שבכל אופן מרשתי מבקשת שתעדכנו את כלל הגורמים והרשויות השונות שמרשתי לא נתנה את הסכמתה לפרויקט המוצע.
13. בכוונת מרשתי לבדוק בימים הקרובים האם הדיווחים שלכם לוועדות השונות כוללות את שמה וככל שיתברר ששמה כלול ברשימות שהוגשו לוועדות השונות, לא תהיה לה ברירה והיא תבהיר לכל אותם הרשויות שחתימתה זויפה ושהשם שלה צורף לרשימות שלא כדין.
14. כמו כן, ככל שלא תיענו לבקשתי באופן מידי וללא כל דיחוי, מרשתי תפנה למשטרת ישראל ותגיש תלונה על זיוף ושימוש בשמה ובחתימתה שלא כדין.
15. אבהיר עוד, שימוש בחתימת מרשתי מהווה הפקעת זכויות קנייניות במקרקעין של מרשתי שלא כדין, ובשום אופן מרשתי אינה מתכוונת לעבור על כך לסדר היום.

16. למותר לציין כי מרשתי מעולם לא קיבלה לידיה עותק של אף מסמך שנחזה להיות חתום על-ידה.
17. אין ספק שמרשתי לא הייתה חותמת על מסמך כל שהוא מבלי להתייעץ עם עו"ד מראש ולאחר קבלת עותק של המסמכים שמבוקש ממנה לחתום עליהם.
18. למעלה מן הצורך פנתה מרשתי למומחה לכתב יד, אשר קבע באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי החתימות הנחזות להיות חתימותיה אינן שלה, כך שברור שחתימותיה זויפו על ידיכם ו/או על ידי מי מטעמכם, העתק חוות הדעת של המומחה לכתב יד מצ"ב **כנספח 3**.
19. אציין כי, מרשתי מעולם לא קיבלה הודעות על אסיפות של ועד בית או לגבי פינוי בינוי או לבחירת נציגות לפינוי בינוי, דומה שהכול נעשה במחשכים, מאחורי גבה ובעורמה ועל מנת לבצע מחטפים, זו מעולם לא הייתה נוכחת בפגישות מעין אלו ולא הייתה יכולה לדעת על קיומם וכך טוענים אף דיירים נוספים בבניין.
20. ככל שיש ברשותך מסמכים נוספים שנושאים כביכול את חתימתה של מרשתי, זו דורשת לקבל עותק של כל מסמך ממסמכים מסוג זה, על מנת שתוכל לעמוד על מיהותם ובמידת הצורך לשלוח את כולם לבדיקה של מומחה לכתב יד אשר יחוה את דעתו וייתן חו"ד מקצועית בעניין.
21. כולי תקווה שתעביר את המסמכים הללו בהקדם, כדי שמרשתי לא תאלץ לנקוט בהליך משפטי ולפנות לערכאה משפטית על מנת לחייב אתכם באמור ועל מנת לקבל סעד שמבהיר שמרשתי לא חתמה על מסמך כל שהוא.
22. בדי להסיר כל ספק ובייחוד ונוכח התנהלותכם הפסולה, אודיעכם כי ככל שהנכם מחזיקים במסמכים שנחזים להיות כחתומים ע"י מרשתי, אזי יש לראות בהם כמבוטלים כלא היו.
23. אין באמור ובנעדר ממכתבי זה כדי למצות את טענותיה של מרשתי, אלו שמורות לה במלואן.

בכבוד וברכה,
עו"ד צבי ויטקין



נספח ג'

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

לשימוש משרדי

תאריך
מס' חשטור

בקשה לרישום תערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	הגוש / חספר	החלקה / חרף	כתובת
ירושלים	30050	92/20	רחוב יפו 72

תיאור המקרקעין

הפעולה המבוקשת

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין תערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תמ"א 38, וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום 10.8.20 אשר נחתם בינינו.

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	כתובת	מחוז הוכרת במקרקעין	תחלקים בוכות	חתימה
נורית	מתלב	ת.ז.	058689290		בעלות	בשלמות	

פרטי בעל וכות ומידות אלו מקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלושה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי (2)	מס' זיהוי	כתובת	מחוז הוכרת במקרקעין	תחלקים בוכות	חתימה

פרטי זיהוי וכתובת זו בעל הזכות

במידה וקיימים למעלה משלושה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי (2)	מס' זיהוי	כתובת	מס' זיהוי	חתימה
	חברת מגדל דודקה ירושלים בע"מ	ח.פ.	515755411	אצל עו"ד אורי בנקי מרחי אברבנאל 21 ירושלים	מס' זיהוי	מגדל דודקה ירושלים בע"מ

פרטי זיהוי וכתובת נחתמת התחייבות

במידה וקיימים למעלה משלושה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס: _____ מגרש מס' _____ מבנה מס' _____

זיהוי מס' _____ קומת _____ כיוונים _____

חלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/זירה בחלקים בלתי מסוימים) _____

6. פרטי הנכס (מולא כאשר ע"ס נרשם בית משותף)

עו"ד אורי בנקי 23029 _____ אברבנאל 21 ירושלים _____

שם ומספר רישון _____ כתובת _____

7. פרטי המסמל ברישום המעולה

יש למחוק את המילות:
 בהתחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הזכויות תתמו על חקשית, ואירשם חתמה ברכוש תמשותף ותירשם בזירות תערת תמסנה לחצית האזהרת.
 (א) ז"א, דרכון, מס' חברה וכד'
 (ב) תמידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על חקשה ועל אחריותם.
 חמידע לא נכדק ולא יאומת על ידי רשויות תמרשם אף לא בחליך רשום בית משותף
 (א) זירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי חיסם התייצבו לפני בעלי הזכויות/חמתחייבים/הזכאים, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שחדבר חובן לחם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

ישראל ליכטנשטיין, עו"ד
רשיון מס' 24513
רח' אריאל שרון 4 גבעתיים
הותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)
* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

ישראל ליכטנשטיין, עו"ד
רשיון מס' 24513
רח' אריאל שרון 4 גבעתיים
הותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)
* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

15.11.21
תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי חיסם התייצבו לפני בעלי הזכויות/חמתחייבים/הזכאים, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שחדבר חובן לחם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

קובי סימן טוב, עו"ד
86439
רח' אברבנאל 21, ירושלים
חתימה

הותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)
* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

10.8.21
תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי חיסם התייצבו לפני בעלי הזכויות/חמתחייבים/הזכאים, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שחדבר חובן לחם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

חתימה

הותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)
* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

תאריך

* יש למחוק את המיותר

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בעטף את הסעיף לחלף (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

חברת מגדל דוידקה דרושלים בע"מ

אנא מלא את המסמכים הבאים:

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: 15755411 והנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב-מס' תאגיד, 2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

קובי סימן טוב, עו"ד
86439
רח' אברבנאל 21, ירושלים

חתימה

הותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

10.8.21
תאריך



נספח ה'

ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עיריית הדין תשכ"א-1961

אנו הח"מ, מהדב נורית ת.ז. 058689290 /או (כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד) ממנים בזאת את עוה"ד אורי לומברוזו /או אורי בנקי /או לימור ברדריאן /או יוליה גוטניק /או מור פפרברג /או גיא הללי /או עמנואל זוננשיין /או קובי סימן טוב /או שיר פורת /או עוה"ד י. קרמר /או מ. שניידר /או ר. וינברג /או א. ברנט /או ש. תירוש /או א. כהן /או ז. בראשי /או א. לוי /או כ. לוי /או נ. זלצר /או ג. אלון /או א. באבאי /או ד. פלג /או ד. שמעון /או י.ר. יעקובוביץ /או י. נסרנדישי /או ר. סמדיגיה-קאשי /או מ. חמו רגב /או ר. וקנין /או ישראל ליכטנשטיין (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד), לחיות לכאן-כוחי החוקיים עם הכח והסמכויות לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות או חלק מהן הקשורות לחסכם פינני בנינו שנחתם בנינו לבין חברת מגדל דוידקה ירושלים בע"מ ת.פ. 515755411 (להלן: "החסכם" "החברה" /"היזם" בהתאמה) בקשר לבית המשותף ברח' יפו 72, פינת רחוב הנביאים 67 בירושלים, הידוע גם כגו 30050 חלקה 92 תת חלקה 20 /או כל חלקת אדמה שתיווצר עקב הליכי איחוד וחלוקה / רישום תצ"ר /או כל הליך תכנוני או רישומי אחר של המקרקעין הנ"ל (להלן לפי העניין: "הרי הנ"ל" /או "הבניין" /או "המקרקעין" /או "הבית המשותף") ובכלל זה הפעולות הבא כדלקמן:

1. לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין לטובת היזם בגין הו /או לרשום הערות אצל כל גורם אחר המנהל מרשם שבו מתנהל רישום הזכויות ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל, חב' עמידר החדשה החברה הלאומית לשיכון ו בע"מ /או כל חברה משכנת אחרת וכן לרשום משכון על זכויותינו בדירה- והכל ב הסכם.
2. לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לטובת היזם על זכויותיי בדירה ה היחידה הבנויה על המקרקעין שנכון ליום תתימת יפוי כח זה הידועה כחלקת 20 במקרקעין.
3. לייצג אותנו מול לשכת רישום המקרקעין /או רשות מקרקעי ישראל /או ה החדשה החברה לאומית לשיכון בישראל בע"מ, בכל הקשור לרישום זכויותי /או רישום בית משותף /או רישום זכויותינו בדירה על שמנו ולצורך זה שטר /או מסמך מכל מין וסוג שהוא, לרבות רישום משכנתא על שמנו בקי שאנחנו נטלנו.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין שתייווצרנה כתוצאה מאיחוד וחלוקה של המקרקעין או בכל חלק ממנו

יוסי קרויזר, גרפולוג

השוואת כתבי יד, גרפולוגיה משפטית, התאמת מקצוע ועוד

מצפה יריחו 234, ד.ג. ערבות הירדן. טל. 052-2868637

בס"ד

8, בינואר 2023
טז' בטבת תשפ"ג

לכב'

נורית מהדב

ט.ל.ח.

א.ג.,

הנדון: תיק

חוות דעת גרפולוגית

רקע כללי

=====

בהתאם לבקשתך ערכתי בדיקה גרפולוגית להשוואת חתימות שבין המסמכים-

המסמך השני במחלוקת: קבוצה א'

טופס רישום הערת אזהרה מיום 10/8/22

רצ"ב ומסומן "א"

ובין חתימות יד שאינו שניות במחלוקת: קבוצה ב'

מקבץ חתימות מיום 3/1/23

רצ"ב ומסומן "ב"

מקבץ מסמכים קודמים שנחתמו שלא בפניי שהובאו לעיוני בלבד.

המסמכים דלעיל הוגדרו בהתאם לתוכנם הנחזה במסמך עצמו.

התבקשתי לחוות את דעתי האם החתימה בפסקה השלישית בטופס, בשורת הכיתוב נורית מהדב היא חתימתה של נורית מהדב. לטענתה היא לא חתמה על מסמך זה.

כבר עתה ייאמר כי מסקנתי היא טופס רישום הערת אזהרה איננה חתימתה של גברת נורית מהדב.

השוואה

=====

לצורך הבדיקה הוצגו בפני המסמכים הבאים:

1. נספח א',
2. נספח ב' ועוד מספר מסמכים שהובאו לעיוני והתבקשתי לא לצלם ולא לצרף.

למען תהיגנות אציין כי הוצגו בפניי מסמך א', אולם לאור המסקנה החד משמעית המפורטת להלן כולל ולרבות בדיקת מאפיינים נוספים הסתפקתי בחומר שהובא בפני לצורך מתן חו"ד זו – אולם אשמח לחזק את חוות דעתי בגיבוי המסמכים המקוריים.

יוסי קרויזר, גרפולוג

השוואת כתבי יד, גרפולוגיה משפטית, התאמת מקצוע ועוד

מצפה יריחו 234, ד.ג. ערבות הירדן. טל. 052-2868637

-2-

לצורך ביסוס מסקנותי השתמשתי גם בסריקת המסמכים המשמש גם לצורכי הגדלה והקטנה, גם לצורך ניקוי אזור החתימה וגם כדי להבהיר את הכתב (להפוך לצבעי מים) במטרה להניח מסמך על גבי מסמך ולבחון את זרימת הכתב בכל אחד מהמסמכים הנ"ל אם יש דמיון או שינויים.

נוכחתי שהחתימה בנספח א' השנוי במחלוקת, אינה דומה כלל לחתימות שבנספח ב' (ולמסמכים נוספים שהחתימה בהם זהה לחתימה בנספח ב').

וכך למשל:

א. נורית מהדב חותמת באופן עקבי בשם משפחה מלא וברור מהדב. לעומת נספח א' שבו נחתמה האות הראשונה "מ" ולאחר מכן מקבץ אותיות שאינן קשורות לשמה ומשפחתה של נורית מהדב.

ב. נורית מהדב חותמת באופן עקבי עם הפרדה ברורה בין שם המשפחה לשם הפרטי. לעומת החתימה שבנספח א' שהיא מתמשכת ברצף.

ג. נורית מהדב מתחילה את חתימתה ב- "מ" שמתחילה מימין גבוה יותר משאר האות ומסיימת עם חלקה השמאלי של ה"מ" נמוכה יותר. לעומת נספח א' שבה ה- "מ" כמעט באותו גובה.

יצוין שבנוסף למבחן שרטוט צורת האותיות השתמשתי במונחים גרפולוגיים נוספים ונוכחתי שקיימים מאפיינים שחוזרים על עצמם בנספח ב' שהם שונים מאוד מקווי אופי שבנספח א'.

מסקנה

=====

מסקנותי דלעיל היא חד משמעית (ובמונחי בדיקה גרפולוגיים: בסבירות חקובה לוודאי) כי החתימה שבנספח א' לא נחתמה על ידי נורית מהדב שחתמה את מסמכי קבוצה ב'.

כאמור לעיל, לאור המסקנה החד משמעית המפורטת לעיל כולל ולרבות בדיקת מאפיינים נוספים הסתפקתי בחומר שהובא בפני לצורך מתן חוו"ד זו – אולם אשמח לחזק את חוות דעתי בגיבוי של נספח א' המקורי.

מומחיות

=====

בוגר ביה"ס לגרפולוגיה – "מדיום" בהדרכתו של הגרפולוג מר שאול הללי בשנת 1994 ומאז עוסק בין היתר בהשוואת כתבי יד לצרכים משפטיים ולצורכי השמה וכן עסקתי ביעוץ והמלצות.

אני הח"מ נותן חוות דעתי זו כחוות דעת מומחה במקום עדות בבית המשפט. הנני מצהיר כי ידוע לי היטב על פי הוראות החוק הפלילי בדבר מתן עדות שקר בבית משפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה בבית משפט.

בכבוד רב,
יוסי קרויזר
ת.ז. 059273664

נספח ג'

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

לשימוש משרדי

תאריך
מס' חשט

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	תגוש / חספר	החלקה / חדף	כתובת
ירושלים	30050	92/20	רחוב יפו 72

תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום במקט המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תכנית 38, וזאת כולתאם למטמך התחייבות מיזם אשר נחתם בינינו.

הפעולה המבקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זכויות	מס' זיהוי	כתובת	מחוזות חזקות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
נורית	מחדב	ת.ז.	058689290		בעלות	בשלמות	

פרטי בעל זכות ומידות אקריקעין

במידה וקיימים למעלה משלושה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זכויות (2)	מס' זיהוי	כתובת	מחוזות חזקות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

פרטי גנתיים סומחתיים נו בעל הזכות

במידה וקיימים למעלה משלושה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זכויות (2)	מס' זיהוי	כתובת	מס' זיהוי	חתימה
	חברת מגדל דודיקה ירושלים בע"מ	ת.ז.	515755411	אצל עו"ד אורי בנקי מרחי אברבנאל 21 ירושלים		מגדל דודיקה ירושלים בע"מ 51-5755411

פרטי חזקות כיתות תחתיות

במידה וקיימים למעלה משלושה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס (1) _____ מגרש מס' _____ מבנה מס' _____

יחידה מס' _____ קומת _____ כיוונים _____

תחלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים)

6. פרטי הנכס (ימלא כאשר סרם לרשום בית משותף)

7. פרטי המסמל ברישום הפעולה _____ עו"ד אורי בנקי 23029 _____

שם ומספר רישון _____ אברבנאל 21 ירושלים _____

כתובת _____

7. פרטי המסמל ברישום הפעולה

(1) יש למרוק את המילתור, בהתחייבות במסגרת תכנית 38, כאשר כל בעלי הזירות חתמו על חקשה, תירשם חתמה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערת המסמל לחעלה האחרת.

(2) ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'.

(3) המנדע ניתן על ידי הצדדים והתנמים על חקשה (על אחריותם).

(4) המידע לא נכדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בחלקי רישום בית משותף).

(5) דירען, מרשן, חנות, אולם, חנית, אחר

א"ח

קס"ז

אני נאמן מזה שנים רבות 0586899250 החברה מס' 1
מחשבה ומצביעה בענין כי דוגמאות החברה הבאה
אלו חברים שלי.

מחברים נאמן מזה שנים רבות

מחברים נאמן מזה שנים רבות

מחברים שלי מזה שנים רבות

מחברים נאמן 3.1.2023 מחברים

נספח 3 :

מכתב של אביבה בוכוזה

(עמודים 31 עד 32)





ירושלים, ד' כסלו, תשפ"ג – 28.11.22

לכבוד

עו"ד יצחק כהן

לכבוד

עו"ד נועם בן דוד

הנדון: ליקויים רבים בפרוייקט הדוידקה

בשם מרשתי, הגב' אביבה בוכבזה, הריני להשיב למכתבך כדלקמן:

1. מועד תגובתי לא רלוונטי, וודאי שלך אין זכות להטיף לי מוסר בעניין, אחרי שלקח לך שבועיים להגיב למכתבי מיום 27.10.22.
2. גם האשמה על התחזות אינה במקום ולא ראויה להתייחסות.
3. אתה יודע היטב שאני מייצג גם הגב' אביבה בוכבזה וגם דיירים נוספים בפרוייקט, שגם הם שוקלים בימים אלו את צעדיהם.
4. מוטב שתגיב לגופו של עניין ולא תתמקד בטענות מיותרות ולא נכונות..
5. אני לא רואה צורך לקבוע פגישה בשלב זה. מרשתי מעוניינת לבצע מספר בדיקות נוספות על מנת להחליט האם היא רוצה להודיע על ביטול הסכם המכר בעקבות הפרת החוזה.
6. כמו כן, מרשתי, יחד עם דיירים נוספים בבניין שוקלים את צעדיהם.
7. כפי שידוע לך, יש בפרוייקט ליקויים רבים:
8. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.
9. כמו כן, הסכמים רבים נחתמו שלא בתו"ל. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.



10. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.
11. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
12. הדיירים גם לא מתכוונים לעבור לסדר היום על השימוש שאתם עושים בחריגות הבנייה, ברכוש המשותף וכדו'.
13. בכוונת הדיירים לפנות לכלה גורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
14. הפגיעות הקנייניות הקשות שעשיתם כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים, קשישים בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
15. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידיכם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
16. אני מציע לך להמשיך לקדם את העניינים בפרוייקט באופן תקין, מבלי להיתפס בתגובותיך לטענות שוליות, הזויות, לא נכונות ולא רלוונטיות שרק מרחיקה אתכם מהמטרה ומלמדות על נכונות טענותיהם של הדיירים בבניין.
17. המכתב ממוען לעו"ד יצחק כהן אך נשלחים בעקבות תגובה למכתב שנשלח ע"י עו"ד נועם בן דוד.

בברכה ובכבוד רב

עו"ד אריה בליאר

נספח 4 :

מכתב על חריגות הבניה

(עמודים 34 עד 35)





04.01.2023

לכבוד

א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181
רח' יפו 107, ירושלים

לכבוד

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575
רח' בית הדפוס 7, ירושלים

לכבוד

רוזנברגר דוד, ת"ז 313966749
רח' פלוגת הכותל 3, ירושלים

לכבוד

נועם בן דוד, ת"ז 016439986

מל"ב
א.ג.נ.

הנדון: חריגות בנייה, רח' יפו 72 – פרויקט הדוידקה

בשם מרשתי, הגב' נורית מהדב, ת"ז 058689290, הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. כידוע לך, הנך בעלים של חלקיות המקרקעין בגוש 30049, חלקה 92, תתי חלקות 36, 30, ו-11, כאשר לתתי חלקות אלו צמודים (לכאורה) שטחים נוספים אשר נבנו ללא היתר ומצויים על הרכוש משותף.
2. זאת ועוד, במועד רכישת תתי החלקות הנ"ל, היה ידוע לכם שתתי חלקות אלו כוללות אף חריגות בניה וכן רכשתם את הזכויות והחובות לרבות אותם חריגות הדירות בהקשר לדירות הרלוונטיות. בהקשר זה ייאמר כי זאת עשיתם לאחר שנקטתם בלשון איומים על המוכרים שככל שהם לא ימכרו להם את הדירות, אתם תדאגו להרוס את החריגות וכן אין להחשיב השטחים שבחריגות בניה שכן אלו לא יכולים להיכלל בשטחים בדירות התמורה, במסגרת פרויקט פינוי בינוי.
3. בנוסף, במסגרת החתימה על רכישת אותם נכסים, לקחתם על עצמכם את מלוא האחריות לכל הנובע מאותם החריגות, כפי שאפשר לראות מהנספחים להסכמי הרכישה המצורפים למכתב זה כנספחים 1-3 ומהווים חלק בלתי נפרד ממכתבי זה.
4. החריגות הצמודות לת"ח 30, כוללות אף העברת דודי השמש של מרשתי, שהיו מעל העמודה בה ממוקמת דירתה (עמודה שכוללת את תתי החלקה 25, 20, 15 ו-11) והעברתם למבנה שאינו חוקי שנמצא מעל חריגת הבניה שנמצאת מעל תת חלקה 36.



5. זאת ועוד, לאחר שאתם רכשתם את תתי החלקות הנ"ל, המשכתם לבצע חריגות בנייה בהיקפים משמעותיים, כנראה מתוך רצון להציג מצג כאילו בבעלותכם שטחים נוספים שאינם שלכם, או שמא בשביל ששטחים אלו יכללו בתוך דוחות השמאות שהגשתם לוועדה המחוזית ולגופים פיננסיים שנותנים לכן מסגרות אשראי.
6. העברת דודי השמש כשלעצמה נעשתה ללא רשותה ו/או אישורה של מרשתי, זאת בנוסף לחריגות הנזכרות, אודיעכם כבר עתה כי הנכם מתבקשים להשיב את דודי השמש למקומם המקורי (מעל ת"ח 25).
7. למותר לציין כי בכל יום שחריגות אלו לא נהרסות, אתם ממש עושים שימוש בשטח משותף של כלל דיירי הבניין, שטח ששייך אף למרשתי.
8. לאור האמור, עומדת מרשתי על כך שתדאגו באופן מידי להרוס את כלל המבנים שנבנו ללא היתר ותפסיקו לעשות שימוש בשטחים המשותפים של הבניין.
9. אודיעכם כבר עתה כי, בכוונת מרשתי להביא למקום שמאי על מנת שיעריך את שווי דמי השימוש שאתם עושים בשטחים המשותפים, זאת על מנת שמרשתי תוכל לדרוש מכם לשלם לה את אותם הסכומים [בתקווה שתשלמו לה (ולכל שאר בעלי הזכויות בבניין) את אותם הסכומים מבלי שיהיה לה צורך בנקיטת הליך משפטי שבהכרח לא ייטיב מצבכם].
10. ככל שאין בדעתכם להיעתר למפורט במכתבי זה, אבהיר כבר עתה כי מרשתי תשקול פניה לרשויות השונות ולדווח להם על חריגות הבנייה הנזכרות, על מנת שהעניין יטופל על פי דין וזאת עד שהצד ייעשה וייראה.
11. כמו כן, בכוונת מרשתי לפנות לוועדות השונות על מנת שיורו לכם להרוס את חריגות הבנייה כתנאי מקדים ובטרם בחינת כל תוכנית המוגשת על ידכם.
12. התראה נוספת לא תישלח.


בכבוד ובברכה,
עו"ד צבי ויטקין

נספח 5 :

מכתב של יעל לוועדה

(עמודים 37 עד 41)



27.12.2022

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

פקס: 074-7697139

דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית 101-1087774 – יפו 72, ירושלים (הדוידקה)הריני לפנות אליכם כדלהלן:

1. אני, יעל בוכבזה, ת"ז 300941036, אחת מבעלי הזכויות בקרקע נשוא התוכנית שבנדון, אשר הוגשה ע"י א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס מ"ש 540264181 ו/או נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575 ו/או דוד (המתחזה לשם נחום) רוזנברגר (להלן: "החברה" ו/או "היזם").
2. עיון מסמכי התוכנית מעלה כי ישנם מספר ליקויים הנוגעים לליבה של התוכנית, כפי שיפורט להלן:

א. סימון הקו הכחול:

הקו הכחול בתוכנית אינו מקיף את כל שטחי הבניה המוצאים בתוכנית. לדוגמא: רמפת המעבר בין מפלסי החניות בתוכנית חורג מהקו הכחול – **מצ"ב תמונה**. לדוגמא: לפי תוכנית התנועה, החיבור לשיקוע כ"ח נמצא הרחק מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול בנספח התנועה שונה מהקו הכחול בתשריט של התוכנית.

ב. עבודות מחוץ לקו הכחול:

לכאורה, ובניגוד להיגיון, על פי התשריט הקיים היום, כיכר הדוידקה תשתנה בחלקה שבגבולות הקו הכחול בלבד, כך שהחלק שמחוץ לקו הכחול לא ישונה – דבר שאינו סביר ואינו הגיוני, לאור גבולות תיאור התוכנית, ובאי התאמה לתוכנית הפיתוח שמראה שינויים בכל כיכר הדוידקה.

ג. מגישי התכנית:

על פי התוכנית, כיכר הדוידקה עומדת לעבור שינוי מהותי. כמו כן יעשו עבודות תחנת הרק"ל וכן יחפשו פירים לטובת הרכבת הכבדה וכו'. כמו כן במקרה חיבור לשיקוע כ"ח ייחפרו מנהרות מתחת לכבישים קיימים ושינויים מהותיים כולל הקטנת כיכר הדוידקה שהינה כבר ומונומנט ציבורי ויחודי.

הסיכום של כל הנ"ל הוא שחובה שהעירייה תצטרף לתוכנית כבעלת עניין במקרקעין ו/או כמגישה.

ד. נספח תנועה ב':

בנספח תנועה, חלופה ב', אין כל התייחסות לשאלה אם שיקוע כ"ח שמלכתחילה לא תוכנן לקלוט את התנועה לפרויקט הנדון, יכול לקלוט את תוספת התנועה.

3. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה שקולטת תוכנית כלשהי שתבדוק את ההתאמה בין התוכנית לנספחיה וזאת כחלק מבדיקת תנאי הסף.

4. בכל מקרה, מן הראוי ומצופה כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, תצורף הדמיה.

5. בנוסף, בניגוד לנדרש ע"פ חוק, ליזם אין חתימות של 67% מבעלי הזכויות, וזאת אף על פי שהוא רכש נכסים רבים, תוך שימוש בבריונות ואיומים כנגד אנשים מבוגרים, בעלי זכויות בקרקע וכדו'.

6. לאור הזמן הרב שחלף ולאור המצב שישנם אנשים מבוגרים מאוד שגרים בבנין, אין מנוס מלבצע סקר חברתי עדכני בטרם יקודם שלב כל שהוא בתוכנית.

7. כמו כן, דו"ח השמאות שהוגש לוועדה מלא בעובדות שגויות וסתירות מהותיות, ומשכך יש צורך בדו"ח שמאות עדכנית, מתוקנת ונכונה.

8. להלן יפורטו חלק מהטענות של דיירים על התנהלות היזם:

8.1. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדן, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.

8.2. הסכמים רבים נחתמו שלא בתום לב, וזאת בלשון המעטה. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

8.3. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.

- 8.4. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
- 8.5. החברה עושה שימוש בחריגות בנייה משמעותיות (בשטחים פרטיים וברכוש המשותף) והדיירים גם לא מתכוונים לעבור על כך לסדר היום, ראה גם סעיף 4 להסכם המצ"ב **כנספח 1**, הסכם שנחתם ע"י היוזם אשר מאשר כי קיימת חריגת בניה.
- 8.6. בכוונת הדיירים לפנות לכל הגורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
- 8.7. הפגיעות הקנייניות הקשות שהחברה עשתה כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים וקשישים, בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
- 8.8. הגורמים הנ"ל החתימו אנשים באישון ליל בתחנת דלק (מקרה לכאורה שהחתימו מסמכים של אישה מבוגרת שבעלה עיוור, כך שניצלו את העובדה שהיא לא יכולה להיעזר בבעלה לצורך קריאת המסמכים שהיא לכאורה חותמת עליהם).
- 8.9. ישנם אנשים שחתמו ליוזם תוך שנקבע שחתימתם מותנית בתנאים שונים, אך היוזם הציג זאת לוועדה כאילו אין שום תנאי מתלה לחתימתם וכן היוזם הציג בשמם ייפוי כוח, למרות שכל עוד התנאי לא התקיים, היה אסור ליוזם לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו (בנאמנות).
- 8.10. הגורמים הנ"ל נהגו דרך קבע להחתים אנשים מבלי למסור להם עותקים של המסמכים שנחתמו על ידם, מה שמחזק את יתר הטענות ומלמד על התנהלות היוזם לאורך כל ההליך.
- 8.11. היוזם דאג לאסור על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין, חברת הניהול שעד אותו יום דאגה לתחזוקה של השטחים הציבוריים בבניין באופן מושלם, והכול על מנת לאלץ את הדיירים למכור את הדירות או לחתום ליוזם על הסכמה, בגלל שאין יותר אפשרות להמשיך להתגורר בבניין באופן תקין, העתק הסכם בין היוזם לבין חברת הניהול אשר במסגרתו היוזם אסר על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין מצ"ב **כנספח 1**.
- 8.12. כפי שאפשר לראות בסעיף 6 להסכם הנ"ל, היוזם דאג לכך שחברת הניהול גם לא תוכל לשכור ולנהל דירות בבניין, ובכך גרם נזק רב לבעלי דירות שלא מתגוררים בבניין ונעזרו בחברת הניהול לצורך ניהול הדירות הפרטיות שלהם.



8.13. היזם הגיש אליכם מסמכים שנחזים כאילו נחתמו ע"י דיירים, למרות שאין ספק שאותם המסמכים זויפו והם כלל לא נחתמו ע"י אותם הדיירים.

8.14. החברה גם גרמה לכך שלא תהיה אפשרות להשתמש במעלית בקומה של אישה סיעודית, על מנת לחזק את הסבל של הדיירים בבניין ולא לפזר אותם לחתום על הסכמה לתוכניות היזם.

9. כל המעשים המפורטים לעיל נעשו במשך תקופה ארוכה ע"י החברה ו/או מי מטעמה, תוך שכל פעם החברה ונציגיה שולחים שליחים אחרים שיבצעו את המעשים הפליליים המתוארים לעיל.

10. האמור לעיל מעלה תהיות רבות לגבי התוקף של יתר החתימות, עד כדי חשש משמעותי שפרוייקט כ"כ גדול עומד להיות מאושר, למרות שרובם המכריע של הדיירים מתנגדים לו או לא מבינים את משמעותו.

11. מאחר ועדיין אין את הרוב הדרוש (67%), וכפי שסוכם עם חלק מהדיירים (שיכולים לחזור בהם מחתימותיהם), ומאחר ואותם דיירים חזרו בהם ואינם מעוניינים להמשיך עם הפרוייקט והתוכנית, אזי אין לחברה אפילו רוב של 60% (בניגוד לטענתה במועד הגשת התוכנית).

12. אישור התוכנית משמעותה מתן יד ותוקף להתנהלות הבריונית של החברה, אשר גרמה בזדון לאי תקינות של המעליות, דאגה לחוסר תפקוד של ועד הבית, והכול על מנת לאלץ אנשים מבוגרים חסרי ישע, לחתום ליזם, באופן שנוגד את האינטרס שלהם.

13. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידי היזם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.

14. בנוסף לטענות הדיירים האומללים, היזם מתעלם מכל בעלי העסקים בבניין אשר מתנגדים בכל תוקף לתוכנית.

15. אישור התוכנית יש בה כדי לפגוע באופן אנוש בבעלי העסקים אשר זה כל מקור פרנסתם.

16. מיותר לציין שאין לבחון את הבקשה והתוכנית לפני שימולאו כל תנאי הסף הנדרשים ובכלל זה הגשת דו"ח שמאות מתוקן (שיעיד על כל המחדלים והנתונים העובדתיים השגויים).

17. מבקש בכל לשון של בקשה להמתין עם בחינת התיק עד לאחר שהיזם יוכיח שעמד בכל תנאי הסף הנדרשים וכן לאחר שיוכיח שתיקן את כל ההתנהלות הקלוקלת מול הדיירים, כמתואר לעיל.



18. יש לחייב את היזם להסדיר את חריגות הבניה במלואם בטרם התוכנית תידון. לא יעלה על הדעת שבדיוק בפרוייקט כה כגול, הוועדה תתעלם מחריגות בנייה מהותיות שבוצעו ע"י היזם.

19. יש לשקול לחייב את עוה"ד של היזם להצהיר על אופן התנהלותם מול הדיירים ובעלי הזכויות בבניין.

20. לחלופין, יש לתת לי אורכה, על מנת שאוכל להמציא לכם את הנתונים.

21. **מצ"ב** מכתב אשר נשלח ע"י הגב' אביבה בוכבזה לעו"ד יצחק כהן ביום 28.11.22, מסומן **כנספח 2**.

22. מכתב זה אינו ממצה את כל טענותי.

העתק:

לשכת עוה"ד

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה



בברכה ובכבוד רב

יעל בוכבזה

נספח 10 :

מכתב שנשלח ליזם ע"י הגב' אביבה
בוכובה ביום 17.4.23

(עמודים 414 עד 415)





ירושלים, כ"ו ניסן, תשפ"ג - 17.04.2023

לכבוד

דוד (נחום) רוזנברגר

חברת א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה

חברת נ.א.ע מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ

שלום רב!

הנדון: התראה בטרם הגשת תביעה

הסכם מכר מיום 11.11.2021 - גוש 30050, חלקה 92, תת חלקה 36

בשם מרשתי, ה"ה אביבה בוכבזה, ת"ז 055686273, הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. בהתאם למוסכם בהסכם המכר מיום 11.11.2021 (להלן: "הסכם המכר") מרשתי הייתה אמורה לקבל בתמורה למכירת הדירה סך של 4,400,000 ₪.
2. עוד סוכם כי יתרת התמורה בסך של 3,520,000 ₪ תשולם למרשתי במועד מסירת החזקה – ביום 15.02.2022.
3. בהתאם למוסכם בסעיף 2 לנספח להסכם המכר מיום 11.11.2021 (להלן: "נספח להסכם המכר"), ככל שבמועד מסירת החזקה לא יהיו חתימות של הרוב הדרוש - שני שליש מבעלי היחידות בבניין אשר חתמו על הסכמה להצטרפות לפרויקט פינני בינוי אזי הקונה רשאי לדחות את תשלום יתרת התמורה בסך של 1,000,000 ₪ עד לקבלת חתימות של שני שליש מבעלי היחידות כנ"ל.
4. מרשתי שמעה ממספר דיירים בבניין, שאתה ונציגים שלך אומרים שיש חתימות של שני שליש מבעלי היחידות כנ"ל, למרות שעל חלק מהיחידות עדיין לא נרשמו הערות אזהרה, למרות שכן חתמו, ומשכך עליך להשלים ולהעביר למרשתי את הסך של 1,000,000 ₪.
5. למעלה מן הצורך, אפנה אותך לסעיף 4 לנספח להסכם המכר ששם נקבע שגם חתימות שלכם או מי מטעמכם על רכישת יחידות מהווה חתימה לעניין זה, למרות שהזכויות טרם נרשמו על שמכם (או מי מטעמכם).
6. ככל שיש דיירים נוספים שחתמו, אך חתימתם מותנית בתנאי כל שהוא, מאחר והתנאי המתלה הוא בשליטתך, יש לראות בחתימתם חתימה לכל דבר, כך שמועד תשלום יתרת התמורה חלף זה מכבר, ומשכך אתה נמצא בהפרה של החוזה.
7. בהתאם למופיע בהסכם המכר, הפיצוי המוסכם בגין הפרה של החוזה הינו 440,000 ₪, ומשכך ככל שלא תורה לעו"ד יצחק כהן להעביר למרשתי את הסך של 1,000,000 ₪ באופן

רחוב בן יהודה 34 קומה 10 מגדל העיר, ירושלים. טלפון: 02-6233044, פקס: 02-6233066

34 Ben Yehuda st 9 floor city Tower. Jerusalem. Tel: 02-6233044, Fax: 02-6233066



מידי, יהיה עליך לשלם למרשתי גם את הפיצוי המוסכם בסך של 440,000 ₪, כאשר הסכומים כולם צמודים למדד וצוברים ריבית החל מהמועד בו היו חתימות של שני שליש מבעלי היחידות כנ"ל.

8. ככל שמרשתי לא תקבל את הסך של 1,000,000 ₪ הנ"ל או ככל מרשתי לא תקבל נימוק מפורט לסיבה שבגללה אתה לא העברת את התשלום עד היום (נימוק שיכלול פירוט של כל בעלי היחידות שחתמו), מרשתי תגיש כנגדך תביעה לבית המשפט ללא שליחת התראה נוספת.
9. אבהיר, כי ככל שלא תיעתר למבוקש או ככל שתגיש למרשתי נימוקים (או רשימה) שלא תתאים במלואה למידע שיש ברשות מרשתי, מרשתי תראה בכך הפרה של הסכם המכר על כל המשתמע מכך ותגיש תביעה לבית המשפט באופן מידי.
10. התראה נוספת לא תישלח.

העתק: עו"ד יצחק כהן

בכבוד רב,
אריה בליאר, עו"ד



נספח 11 :

מכתב שנשלח ליזם ביום 19.4.23 ע"י בעלי
הדירות

(עמודים 417 עד 419)



לכבוד

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575

רוזנברגר דוד, ת"ז 313966749

רחוב יפו 107, ירושלים

בפקס: 02-6307071

שלום רב!

הנדון: הודעה על פקיעת תוקף החתימה על הסכם פינוי-בינוי ברח' יפו 72**(הנביאים 67), גוש 30050, חלקה 92 – פרויקט הדוידקה**

הריני לפנות אליכם בעניין שבנדון, כדלקמן:

1. לאחרונה קיבלנו מכתב שבו אתם כותבים שיש לכם את הרוב הדרוש של בעלים שחתמו על הסכמי פינוי-בינוי לקידום הפרויקט.
2. אין ספק שלא לחינם נמנעתם מלפרט ולהודיע האם יש לכם חתימות של "שני שליש" מבעלי הזכויות, וכידוע, על מנת לקדם את הפרויקט נדרש חתימות של שני שליש מבעלי הזכויות.
3. כך או כך, ברור לכל שעל מנת להתקדם בתוכנית לא מספיק חתימה של בעלים של רוב הזכויות בפרויקט אלא נדרשת חתימה גם של שני שליש מבעלי הזכויות.
4. בהתאם למוסכם בסעיף 6.1.1 להסכם פינוי בינוי, ככל שלא יהיה כלם את "הרוב המיוחס" (כהגדרתו בחוק) אזי תוקפו של ההסכם יפוג:

6.1" התנאי המתלה הראשון : 6.1.1 : חתימת הרוב המינימאלי, על הסכם זה עםהחברה, תוך 14 חודשים ממועד חתימת הסכם זה על ידי ראשון הדיירים. מוסכםעוד כי באם הגדרת "הרוב המיוחס" כהגדרתו בחוק ישתנה במהלך התקופההאמורה ויפחת האחוז האמור לעיל כי אז יירשם ה"הרוב המיוחס" כהגדרתוהחדשה בחוק ובלבד שלא יפחת מ-66% בכל מקרה. במקרה של שינוי הגדרת הרובהדרוש, כאמור, יהא שינוי זה רלוונטי גם למועד בו יוכל היזם להגיש תביעות כנגדדיירים סרבנים, כעל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה.

5. בהתאם לקבוע בסעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, מדובר על רוב של שני שליש מבעלי הזכויות:

"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" – בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותםשני שלישם לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ"

6. מאחר וההסכם הראשון נחתם ביום 8.8.21, יוצא שבהתאם לקבוע בסעיף 6.1.1 להסכם, בגלל שביום 7.10.22 לא היו חתימות של שני שליש מבעלי הזכויות אזי תוקף ההסכם פקע, כך שמזה כחצי שנה שההסכם כבר אינו בתוקף. אומנם היזם היה יכול להודיע על הארכת התקופה ב-6 חודשים נוספים – קרי, עד ליום 7.4.23, אך הוא לא עשה זאת:

6.1.2: על אף האמור לעיל, אם במועד כלשהו עד לתאריך הנ"ל נחתמו הסכמים עם לפחות 60% (שישים אחוזים) מבעלי הזכויות במתחם, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון לתקופה נוספת של 6 חודשים מתום המועד שנקבע לעיל לקיום התנאי המתלה הראשון"

7. גם אם נגיד שביום 7.10.22 בן היה רוב של 60% מבעלי הדירות, אין חולק שהדיירים לא קיבלו שום הודעה על הארכת התקופה (בהתאם לקבוע בסעיף 6.1.2), ולא הגיוני שהיזם היה יכול להמשיך לנסות להשיג את הרוב, באופן שמאפשר לו להחליט לאחר מעשה האם התנאי התקיים או לא (ככל שהיזם יצליח להשיג את הרוב עד לתאריך הנדחה הוא יודיע שהוא החליט על הארכת התקופה וככל שהוא לא יצליח להגיע לרוב עד התאריך הנדחה הוא יודיע שתוקף ההסכמים פקע, דבר שאינו הגיוני בעליל).

8. לגבי הטענה שיש רוב (של 60% או שני שלישי), לדיירים יש אינדיקציות שהדבר לא נכון, בין היתר מאחר והדבר מתבסס על חתימות שבוטלו או על חתימות שהן לא יכולות להיכלל בחישוב ה"רוב המיוחס" הקבוע בהסכם.

9. ישנם בעלי דירות שחתמו באופן חלקי (רק אחד מבעלי הדירה), ישנם כאלו שחתמו אך על הדירה ישנו עיקול, ה"א, הליך משפטי וכדו' או שחסרה הסכמה של צד ג' וכדו', ובהתאם לקבוע בסעיף 6.1.3 להסכם חתימה כזו אינה יכולה להימנות עם במניין החתימות הנדרש:

"חתימה לצרכי כל האמור בהסכם זה הינה לרבות חתימה מלאה ובפועל של הבעלים, על הסכם זה, קבלת צווי ירושה ו/או אישורי אפוטרופוס ו/או החלטות חלטות של ערכאה שיפוטית מוסמכת ככל ונדרש וכן נמחקו כל ההערות הרשומות על הדירות הנוכחיות ו/או זכויות צד ג' ביחס לאותן דירות והוסרו עיקולים, ככל וישנם והתקבלו הסכמות צדדים שלישיים אשר לטובתם רשומה הערה על זכויות הדיירים בדירות הנוכחיות ו/או שעבדים שלא לטובת גורם משעבד ולרבות השלמת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין על שם דיירים אשר הזכויות בדירה הנוכחית טרם נרשמו על שמם וכן הונו ע"י הבעלים כל הזכויות בדירות הנוכחיות אשר אינן מהוונות"

10. לאור האמור, גם לפי הפרשנות המקלה, אין ספק שביום 7.4.23 תוקף החתימות של כל הדיירים פג, וההסכמים כולם התבטלו, כך שאם הצדדים ירצו להתקדם עם הפרוייקט, צריך להחתים את כל הדיירים על הסכם חדש.

11. במצב הדברים הנוכחי שהגענו אליו, אין יזם שמקדם את הפרוייקט, ובכל אופן אין יזם שיכול מבחינה חוקית לקדם את הפרוייקט.

12. מאחר ואני עדיין מעוניין בקידום הפרוייקט, אשמח שתשלחו אלי טיוטה של הסכם חדש, כדי שאוכל להתייעץ עם עו"ד ולוודא שאנחנו ממקסמים את הזכויות שלנו (בהשוואה לפרוייקטים אחרים סמוכים).

13. ככל שהדברים הני"ל לא נכונים, וביום 7.10.22 היה לכם חתימות של 60% מבעלי הדירות וגם ביום 7.4.23 היה לכם רוב של שני שלישי מבעלי הדירות, אבקש לקבל פירוט של בעלי הזכויות שחתמו על הצטרפות לפרוייקט יחד עם תאריך חתימה של כל אחד.

בכבוד רב ובברכה



נספח 12 :

מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום
4.9.23 ע"י בעלי השטחים המסחריים

(עמודים 421 עד 464)



לכבוד

04.09.2023

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

פקס: 074-7697139

דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית 101-1087774 – יפו 72, ירושלים (הדוידקה)הריני לפנות אליכם כדלהלן:

1. אנחנו בעלי נכסים ברחוב יפו 72.
2. מזה זמן מה שידוע לנו שהוועדה המחוזית מקדמת פרויקט ענק, אשר יש בו כדי לפגוע בזכויות שלנו באופן בלתי הפיך.
3. הזדעזענו לגלות כי בישיבה שהתקיימה ביום 10.7.23 עם חברי הוועדה המכובדים, בעניין שבנדון, מר נחום רוזנברגר (מחברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה) (להלן: "היזם"), טען טענות שברור כשמש שהם שקרים ובכך הונה את חברי הוועדה ומתוך מטרה להונות את בעלי הזכויות בקרקע, כפי שיפורט להלן:
4. כפי שאפשר לראות מעמוד 86 לפרוטוקול הישיבה, היזם נשאל ע"י "דר' אתי רוזנבלום – יועצת משפטית לוועדה" לגבי היקף ההסכמות שיש להם, והוא שיקר בתשובתו במצח נחושה. היזם הצהיר שהוא הגיע להיקף חתימות של 80% מבעלי הקרקע. ואף טען שהוא הבעלים של 72% מבעלי היחידות, דבר שאינו נכון בעליל:



דר' אתי רוזנבלום - יועצת משפטית לוועדה :
ומה היקף ההסכמות שיש לכם?

מר נחום רוזנברגר - חברת אבן ישראל, יזם התוכנית ברחוב הדוידקה :
אנחנו נמצאים כמעט מעל, קודם כל אנחנו גם בעלים של 72 אחוז מהמתחם, אנחנו גם בעלים, אנחנו עברנו תנאי סף, אנחנו, אז זה היה נטלי שבדקה אותנו, אנחנו היום עומדים, אני חושב ישראל, כמה? אנחנו 80 אחוז הסכמות שמה? כמעט 80 אחוז הסכמות,

5. כפי שאפשר לראות ממסמכי התוכנית שהיזם הגיש, ברשותו של היזם יש כ-26% בלבד מתתי החלקות (ולא 72%).
6. כמו כן, לא רק שאין ליזם חתימות של 80% מבעלי הזכויות, אלא גם אם מחשיבים את החתימות של היזם (כבעל זכויות של 26% מתתי החלקות), אין ליזם לו אפילו לא את הרוב הדרוש - 67% מבעלי הזכויות.
7. כפי שניתן לראות מפרוטוקול הישיבה, היזם הגיע לישיבת הוועדה יחד עם מר סרגד ישראל מהדב, אשר הציג עצמו כנציג הדיירים (עמוד 116 לפרוטוקול):

מר סרגד מהדב - בעל דירה ברחוב יפו 72, נציג הדיירים בפרויקט ברחוב הדוידקה :
סרגד מהדב, אני נציג הדיירים בבניין, כבר הרבה שנים וועד בית שם,

8. יתרה מזו, היזם מינה מספר דיירים אחרים אשר ישמשו כנציגי הדיירים, ואשר יעשו את דברו של היזם, ובנוסף לקח אדם נוסף שיתכן שעבד גם עליו, הביא אותו לישיבת הוועדה על מנת שיסייע בשקריו של היזם ויבקש לקדם את הפרויקט (עמוד 116 לפרוטוקול):

מר סרגד מהדב - בעל דירה ברחוב יפו 72, נציג הדיירים בפרויקט ברחוב הדוידקה :
אני גר שמה, ואנחנו הדיירים בעצם מחכים כבר הרבה שנים לפרויקט הזה, ולקח לנו הרבה זמן עד שהצלחנו, גם לשכנע את היזם, פה נחום רוזנברגר, שיוכל לבוא ולבצע לנו את הדבר הזה, אנחנו מחכים לחידוש הזה, ולכן אנחנו בעצם מבקשים מהוועדה, מה שאפשר כדי לעשות את התהליכים במקביל, ולבטל את התנאים להפקדה, כדי שנוכל באמת סוף סוף לראות התקדמות עם הפרויקט הזה אחרי כל כך הרבה שנים.

9. צריך לבדוק כמה היזם שילם לישראל על מנת שיסכים להגיע לישיבת הוועדה ויסייע ליזם לקדם את התוכנית על חשבון כל בעלי הזכויות התמימים.

10. יתרה מכך, כפי שאפשר לראות בדברי היזם בעמוד 86 לפרוטוקול (ראה **סעיף 4** לעיל), היזם ביקש לשקר ולהצהיר בפני וברי הוועדה וכן בתשובה ליועצת המשפטית של הוועדה שיש לו חתימות של 80% מבעלי הזכויות ומאחר שהוא יודע שהדבר אינו נכון, הוא הפנה את השאלה לישראל וביקש שישראל יאשר את שקריו.

11. למרבה ההגינות, חרף העובדה שישראל הינו איש של היזם, אשר עושה דברו של היזם, הוא סירב לשותף פעולה עם שקר גס זה וסירב לאמת את דבריו של היזם.

12. יצוין כי גם הנתונים שהיזם נתן לגבי בעלי העסקים אינה נכונה!

13. אנחנו (בעלי השטחים המסחריים) מהווים אחוזים משמעותיים מאוד מבעלי הזכויות בקרקע והיזם מנסה לבצע מחטף ע"י קידום התוכנית בדריסת זכויותינו, כדי לתת לנו תחושה של מצב מוגמר, ובתקווה שבעלי הדירות יעמדו לצידו של היזם בהליכים משפטיים מולנו, וביהמ"ש יהיה פחות רגיש לזכויותינו (כבעלים של השטחים המסחריים).

14. היזם מתכוון להשיג את הרוב הנדרש (67%) ולאחר מכן לפנות לביהמ"ש ולהציג אותנו כ"דיירים סרבנים", זאת כאשר עד היום היזם לא אפשר לנו לחתום על מסמכי התוכנית, ואפילו לא בתנאים אותם הוא מציע לדיירים.

15. רוב בעלי השטחים המסחריים מנהלים את עסקיהם באותם השטחים, תוך שהעסקים שלנו מהווים את ההכנסה העיקרית שלנו.

16. אנו מתחננים בפני חברי הוועדה המחוזית שתהיו שומרי סף לזכויותינו ושתתנו את הפקדת התיק להתנגדויות בכך שהיזם יראה שהוא דובר אמת ויוכיח חתימות של 80% תתי החלקות.

17. אין ספק שכשתורו ליזם להציג את החתימות של בעלי הזכויות, הוא יעמוד על הרגליים האחוריות ויסרב להציג את החתימות, שהרי הוא יודע היטב שאין לו את הרוב הדרוש.



18. מצ"ב מכתב אשר מראה באופן שאינו משתמע לשתי פנים שאפילו את תנאי הסף היזם עבר בעורמה, שעה שנתן יד לזיוף חתימה של דיירת תמימה על מסמכי הצטרפות, ולאחר מכן הגדיל לעשות והצהיר בפני הרשויות השונות שהיא חתמה על מסמכי הצטרפות.
19. כפי שאפשר לראות במכתב המצ"ב, ובחוות הדעת של מומחה לכתב יד המצורף אליה, אין שום ספק שהחתימות זויפו!
20. יוער כי ישנו חשש גדול שישנם חתימות נוספות, שנחזות להיות חתימות של דיירים אחרים, שגם הם זויפו.
21. היזם יודע היטב שהוא ועו"ד מטעמו עברו על החוק, וביצעו עבירות פליליות חמורות לצורך קידום הפרוייקט, והכול בכוונת מכוון.
22. בכוונתנו לפנות למשטרה ולכל הגורמים הרלוונטיים, להגיש תלונה על כל העבירות הפליליות ולוודא את מיצוי הדין עם היזם, וכן להגיש תלונה לוועדת האתיקה של לשכת עוה"ד על העבירות האתיות שבוצעו ע"י עוה"ד של היזם.
23. יוער כי גם בישיבות קודמות של הוועדה הנכבדה, בעניין המתחם, כבר בשנת 2018-2019, ניתן לראות שחברי הוועדה המכובדים הציבו כתנאי סף – חתימות של 80% מבעלי תתי החלקות ולמצוא מענה הולם לבעלי המסחר כדי שלא להוות כלי בידי היזם לרמיסת זכויותינו ופת לחמנו.
24. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה ששומעת תשובות של היזם במסגרת ישיבת ועדה שתבדוק את נכונות הדברים ותדרוש מהיזם להמציא אסמכתאות לדבריו, וודאי כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, או לפחות להתנות את הפקדת התיק להתנגדויות בכך שיציג שזה המצב לאשורו ויתן תשובות לטענות הזיוף.
25. מצ"ב מספר מכתבים שנשלחו בעבר לוועדה, שמהם אפשר ללמוד גם על דרך התנהלות היזם.

העתק:

לשכת עוה"ד

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה

א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ

רוזנברגר דוד

נועם בן דוד

בברכה ובכבוד רב

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים
פקס: 074-7697139
דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il
א.ג.נ.,

הנדון: תכנית 101-1087774 – יפו 72, ירושלים (הדוידקה)

הריני לפנות אליכם כדלהלן:

1. אני, **נורית מהדב, ת"ז 058689290**, אחת מבעלי הזכויות בקרקע נשוא התוכנית שבנדון, אשר הוגשה ע"י א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס מ"ש 540264181 ו/או נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575 ו/או דוד (המתחזה לשם נחום) רוזנברגר (להלן: "החברה" ו/או "היזם").

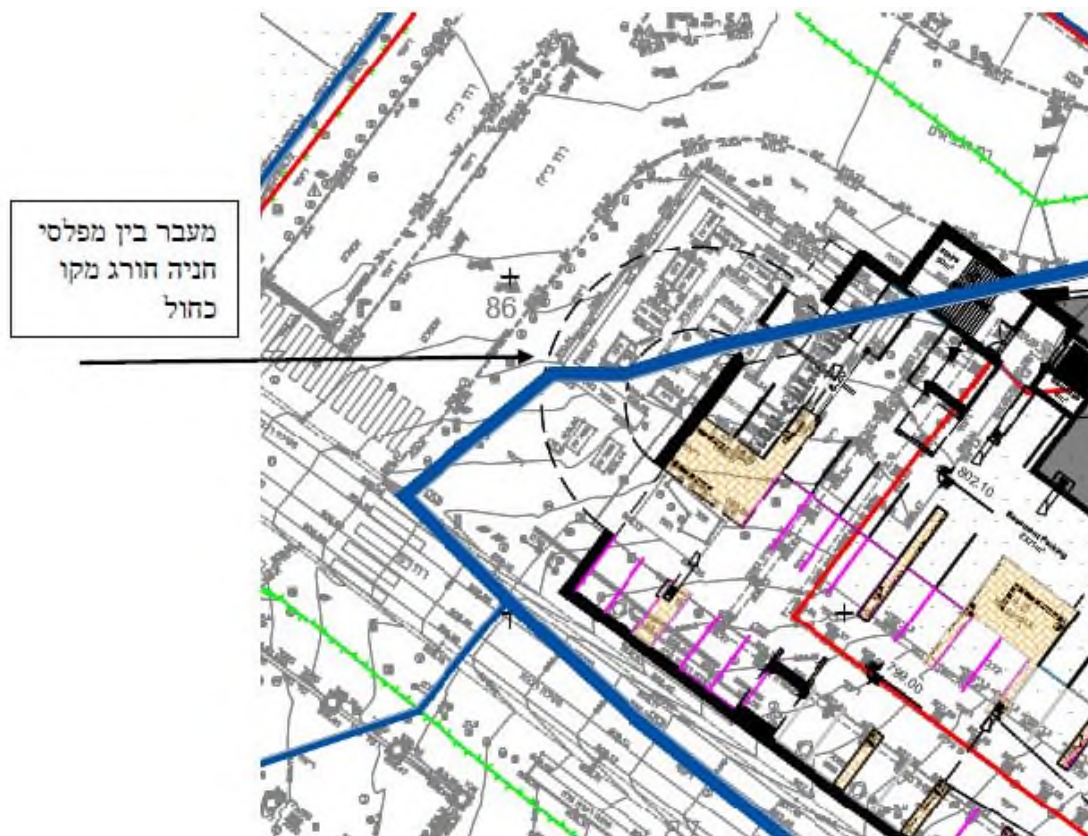
2. עיון מסמכי התוכנית מעלה כי ישנם מספר ליקויים הנוגעים לליבה של התוכנית, כפי שיפורט להלן:

א. סימון הקו הכחול:

הקו הכחול בתוכנית אינו מקיף את כל שטחי הבניה המוצאים בתוכנית.

לדוגמא: רמפת המעבר בין מפלסי החניות בתוכנית חורג מהקו הכחול – **מצ"ב תמונה**.





לדוגמא: לפי תוכנית התנועה, החיבור לשיקוע כ"יח נמצא הרחק מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול בנספח התנועה שונה מהקו הכחול בתשריט של התוכנית.

ב. עבודות מחוץ לקו הכחול:

לכאורה, ובניגוד להיגיון, על פי התשריט הקיים היום, כיכר הדוידקה תשתנה בחלקה שבגבולות הקו הכחול בלבד, כך שהחלק שמחוץ לקו הכחול לא ישונה – דבר שאינו סביר ואינו הגיוני, לאור גבולות תיאור התוכנית, ובאי התאמה לתוכנית הפיתוח שמראה שינויים בכל כיכר הדוידקה.

ג. מגישי התכנית:

על פי התוכנית, כיכר הדוידקה עומדת לעבור שינוי מהותי. כמו כן יעשו עבודות תחנת הרק"ל וכן יחפשו פירים לטובת הרכבת הכבדה וכו'. כמו כן במקרה חיבור לשיקוע כ"יח ייחפרו מנהרות מתחת לכבישים קיימים ושינויים מהותיים כולל הקטנת כיכר הדוידקה שהינה כבר ומונומנט ציבורי ויחודי.

הסיכום של כל הנ"ל הוא שחובה שהעירייה תצטרף לתוכנית כבעלת עניין במקרקעין ו/או כמגישה.

ד. נספח תנועה ב':

בנספח תנועה, חלופה ב', אין כל התייחסות לשאלה אם שיקוע כי"ח שמלכתחילה לא תוכנן לקלוט את התנועה לפרויקט הנדון, יכול לקלוט את תוספת התנועה.

3. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה שקולטת תוכנית כלשהי שתבדוק את ההתאמה בין התוכנית לנספחיה וזאת כחלק מבדיקת תנאי הסף.

4. בכל מקרה, מן הראוי ומצופה כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, תצורף הדמיה.

5. בנוסף, בניגוד לנדרש ע"פ חוק, ליזם אין חתימות של 67% מבעלי הזכויות, וזאת אף על פי שהוא רכש נכסים רבים, תוך שימוש בבריונות ואיומים כנגד אנשים מבוגרים, בעלי זכויות בקרקע וכדו'.

6. לאור הזמן הרב שחלף ולאור המצב שישנם אנשים מבוגרים מאוד שגרים בבניין, אין מנוס מלבצע סקר חברתי עדכני בטרם יקודם שלב כל שהוא בתוכנית.

7. כמו כן, דו"ח השמאות שהוגש לוועדה מלא בעובדות שגויות וסתירות מהותיות, ומשכך יש צורך בדו"ח שמאות עדכני, מתוקן ונכון.

8. להלן יפורטו חלק מהטענות של דיירים על התנהלות היזם :

8.1. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.

8.2. הסכמים רבים נחתמו שלא בתום לב, וזאת בלשון המעטה. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

8.3. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.

8.4. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.

8.5. החברה עושה שימוש בחריגות בנייה משמעותיות (בשטחים פרטיים וברכוש המשותף) והדיירים גם לא מתכוונים לעבור על כך לסדר היום, ראה גם סעיף 4 להסכם המצ"ב **כנספח 1**, הסכם שנחתם ע"י היזם אשר מאשר כי קיימת חריגת בניה.

8.6. בכוונת הדיירים לפנות לכל הגורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.



8.7. הפגיעות הקנייניות הקשות שהחברה עשתה כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים וקשישים, בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.

8.8. הגורמים הנ"ל פגשו אותי באישון ליל בתחנת דלק, לחצו עלי לחתום על מסמכי הצטרפות לתוכנית, אך אני סירבתי תוך שהבהרתי שבעלי עיוור ואין בכוונתי לחתום על המסמכים מבלי שאעבור עליהם בנחת ואתייעץ עם עו"ד.

8.9. להפתעתי הרבה, התברר שהיזם הגיש לוועדה המחוזית, לרשות המקומית ולרשם המקרקעין מסמכים הנושאים כביכול את חתימתי, בעוד שאין ספק שאני לא חתמתי עליהם, ויש על כך גם אישור של מומחה לכתב יד, כפי שאפשר לראות ממכתב ששלחתי ליזם, יחד עם המסמכים המזוייפים וכן יחד עם חו"ד של מומחה לכתב יד, העתק המכתב עם המסמכים מצ"ב **כנספח 2**.

8.10. ישנם אנשים שחתמו ליזם תוך שנקבע שחתימתם מותנית בתנאים שונים, אך היזם הציג זאת לוועדה כאילו אין שום תנאי מתלה לחתימתם וכן היזם הציג בשמם ייפוי כוח, למרות שכל עוד התנאי לא התקיים, היה אסור ליזם לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו (בנאמנות).

8.11. הגורמים הנ"ל נהגו דרך קבע להחתים אנשים מבלי למסור להם עותקים של המסמכים שנחתמו על ידם, מה שמחזק את יתר הטענות ומלמד על התנהלות היזם לאורך כל ההליך.

8.12. היזם דאג לאסור על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין, חברת ניהול שעד אותו יום דאגה לתחזוקה של השטחים הציבוריים בבניין באופן מושלם, והכול על מנת לאלץ את הדיירים למכור את הדירות או לחתום ליזם על הסכמה, בגלל שאין יותר אפשרות להמשיך להתגורר בבניין באופן תקין, העתק הסכם בין היזם לבין חברת הניהול אשר במסגרתו היזם אסר על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין מצ"ב **כנספח 1**.

8.13. כפי שאפשר לראות בסעיף 6 להסכם הנ"ל, היזם דאג לכך שחברת הניהול גם לא תוכל לשכור ולנהל דירות בבניין, ובכך גרם נזק רב לבעלי דירות שלא מתגוררים בבניין ונעזרו בחברת הניהול לצורך ניהול הדירות הפרטיות שלהם.

8.14. היזם הגיש אליכם מסמכים שנחזים כאילו נחתמו ע"י דיירים, למרות שאין ספק שאותם המסמכים זוייפו והם כלל לא נחתמו ע"י אותם הדיירים.

8.15. החברה גם גרמה לכך שלא תהיה אפשרות להשתמש במעלית בקומה של אישה סיעודית, על מנת לחזק את הסבל של הדיירים בבניין ולא לאלץ אותם לחתום על הסכמה לתוכניות היזם.



9. כל המעשים המפורטים לעיל נעשו במשך תקופה ארוכה ע"י החברה ו/או מי מטעמה, תוך שכל פעם החברה ונציגיה שולחים שליחים אחרים שיבצעו את המעשים הפליליים המתוארים לעיל.
10. האמור לעיל מעלה תהיות רבות לגבי התוקף של יתר החתימות, עד כדי חשש משמעותי שפרוייקט כ"כ גדול עומד להיות מאושר, למרות שרובם המכריע של הדיירים מתנגדים לו או לא מבינים את משמעותו.
11. מאחר ועדיין אין את הרוב הדרוש (67%), וכפי שסוכם עם חלק מהדיירים (שיכולים לחזור בהם מחתימותיהם), ומאחר ואותם דיירים חזרו בהם ואינם מעוניינים להמשיך עם הפרוייקט והתוכנית, אזי אין לחברה אפילו רוב של 60% (בניגוד לטענתה במועד הגשת התוכנית).
12. אישור התוכנית משמעותה מתן יד ותוקף להתנהלות הבריונית של החברה, אשר גרמה בזדון לאי תקינות של המעליות, דאגה לחוסר תפקוד של ועד הבית, והכול על מנת לאלץ אנשים מבוגרים חסרי ישע, לחתום ליזם, באופן שנוגד את האינטרס שלהם.
13. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידי היזם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
14. בנוסף לטענות הדיירים האומללים, היזם מתעלם מכל בעלי העסקים בבניין אשר מתנגדים בכל תוקף לתוכנית.
15. אישור התוכנית יש בה כדי לפגוע באופן אנוש בבעלי העסקים אשר זה כל מקור פרנסתם.
16. מיותר לציין שאין לבחון את הבקשה והתוכנית לפני שימולאו כל תנאי הסף הנדרשים ובכלל זה הגשת דו"ח שמאות מתוקן (שיעיד על כל המחדלים והנתונים העובדתיים השגויים).
17. מבקש בכל לשון של בקשה להמתין עם בחינת התיק עד לאחר שהיזם יוכיח שעמד בכל תנאי הסף הנדרשים וכן לאחר שיוכיח שתיקן את כל ההתנהלות הקלוקלת מול הדיירים, כמתואר לעיל.
18. יש לחייב את היזם להסדיר את חריגות הבניה במלואם בטרם התוכנית תידון. לא יעלה על הדעת שבדיוק בפרוייקט כה כגול, הוועדה תתעלם מחריגות בנייה מהותיות שבוצעו ע"י היזם.
19. יש לשקול לחייב את עוה"ד של היזם להצהיר על אופן התנהלותם מול הדיירים ובעלי הזכויות בבניין.
20. לחלופין, יש לתת לי אורכה, על מנת שאוכל להמציא לכם את הנתונים.
21. **מצ"ב** מכתב אשר נשלח ע"י הגב' אביבה בוכבזה לעו"ד יצחק כהן ביום 28.11.22, מסומן

כנספח 3.



22. **מצ"ב** מכתב שלי מיום 4.1.23 אשר מפרט את כל חריגות הבניה שהיזם ביצע בנכס, מסומן

כנספח 4.

23. ראה גם מכתב דומה שנשלח ע"י דייר נוסף בעניין זה, מצ"ב **כנספח 5.**

24. מכתב זה אינו ממצה את כל טענותי.

העתק:

לשכת עוה"ד

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ

רוזנברגר דוד

נועם בן דוד



בברכה ובכבוד רב

נורית מהדב

תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

שם המסמך	עמוד
נספח 1: נספח להסכם עם היזם (עמודים 9 עד 17)	9
נספח 2: מכתב ליזם על זיוף החתימות (עמודים 19 עד 29)	19
נספח 3: מכתב של אביבה בוכבזה (עמודים 31 עד 32)	31
נספח 4: מכתב על חריגות הבניה (עמודים 34 עד 35)	34
נספח 5: מכתב של יעל לוועדה (עמודים 37 עד 41)	37



נספח 1 :

נספח להסכם עם היזם

(עמודים 9 עד 17)





ירושלים, ג' טבת, תשפ"ג – 27.12.2022

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

פקס: 074-7697139

דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית 101-1087774 – יפו 72, ירושלים (הדוידקה)

בשם מרשתי, הגב' יעל בוכובזה, ת"ז 300941036, הריני לפנות אליכם כדלהלן:

1. מרשתי הינה אחת מבעלי הזכויות בקרקע נשוא התוכנית שבנדון, אשר הוגשה ע"י א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס מ"ש 540264181 ו/או נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575 ו/או דוד (המתחזה לשם נחום) רוזנברגר (להלן: "החברה" ו/או "היזם").
2. עיון מסמכי התוכנית מעלה כי ישנם מספר ליקויים הנוגעים לליבה של התוכנית, כפי שיפורט להלן:

א. סימון הקו הכחול:

הקו הכחול בתוכנית אינו מקיף את כל שטחי הבניה המוצאים בתוכנית. לדוגמא: רמפת המעבר בין מפלסי החניות בתוכנית חורג מהקו הכחול – מצ"ב תמונה. לדוגמא: לפי תוכנית התנועה, החיבור לשיקוע כ"ח נמצא הרחק מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול בנספח התנועה שונה מהקו הכחול בתשריט של התוכנית.

ב. עבודות מחוץ לקו הכחול:

לכאורה, ובניגוד להיגיון, על פי התשריט הקיים היום, כיכר הדוידקה תשתנה בחלקה שבגבולות הקו הכחול בלבד, כך שהחלק שמחוץ לקו הכחול לא ישונה – דבר שאינו סביר ואינו הגיוני, לאור גבולות תיאור התוכנית, ובאי התאמה לתוכנית הפיתוח שמראה שינויים בכל כיכר הדוידקה.

ג. מגישי התכנית:

רחוב בן יהודה 34 קומה 9 מגדל העיר, ירושלים. טלפון: 02-6233044, פקס: 02-6233066

34 Ben Yehuda st 9 floor city Tower. Jerusalem. Tel: 02-6233044, Fax: 02-6233066



על פי התוכנית, כיכר הדוידקה עומדת לעבור שינוי מהותי. כמו כן יעשו עבודות תחנת הרק"ל וכן יחפשו פירים לטובת הרכבת הכבדה וכו'. כמו כן במקרה חיבור לשיקוע כ"ח ייחפרו מנהרות מתחת לכבישים קיימים ושינויים מהותיים כולל הקטנת כיכר הדוידקה שהינה ככר ומונומנט ציבורי ויחודי.

הסיכום של כל הנ"ל הוא שחובה שהעירייה תצטרף לתוכנית כבעלת עניין במקרקעין ו/או כמגישה.

ד. נספח תנועה ב':

בנספח תנועה, חלופה ב', אין כל התייחסות לשאלה אם שיקוע כ"ח שמלכתחילה לא תוכנן לקלוט את התנועה לפרויקט הנדון, יכול לקלוט את תוספת התנועה.

3. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה שקולטת תוכנית כלשהי שתבדוק את ההתאמה בין התוכנית לנספחיה וזאת כחלק מבדיקת תנאי הסף.

4. בכל מקרה, מן הראוי ומצופה כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, תצורף הדמיה.

5. בנוסף, בניגוד לנדרש ע"פ חוק, ליזם אין חתימות של 67% מבעלי הזכויות, וזאת אף על פי שהוא רכש נכסים רבים, תוך שימוש בבריונות ואיומים כנגד אנשים מבוגרים, בעלי זכויות בקרקע וכדו'.

6. לאור הזמן הרב שחלף ולאור המצב שישנם אנשים מבוגרים מאוד שגרים בבנין, אין מנוס מלבצע סקר חברתי עדכני בטרם יקודם שלב כל שהוא בתוכנית.

7. כמו כן, דו"ח השמאות שהוגש לוועדה מלא בעובדות שגויות וסתירות מהותיות, ומשכך יש צורך בדו"ח שמאות עדכנית, מתוקנת ונכונה.

8. להלן יפורטו חלק מהטענות של דיירים על התנהלות היזם:

8.1. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.

8.2. הסכמים רבים נחתמו שלא בתום לב, וזאת בלשון המעטה. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

8.3. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.



- 8.4. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
- 8.5. החברה עושה שימוש בחריגות בנייה משמעותיות (בשטחים פרטיים וברכוש המשותף) והדיירים גם לא מתכוונים לעבור על כך לסדר היום, ראה גם סעיף 4 להסכם המצ"ב **כנספח 1**, הסכם שנחתם ע"י היזם אשר מאשר כי קיימת חריגת בניה.
- 8.6. בכוונת הדיירים לפנות לכל הגורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
- 8.7. הפגיעות הקנייניות הקשות שהחברה עשתה כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים וקשישים, בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
- 8.8. הגורמים הנ"ל החתימו אנשים באישון ליל בתחנת דלק (מקרה לכאורה שהחתימו מסמכים של אישה מבוגרת שבעלה עיוור, כך שניצלו את העובדה שהיא לא יכולה להיעזר בבעלה לצורך קריאת המסמכים שהיא לכאורה חותמת עליהם).
- 8.9. ישנם אנשים שחתמו ליזם תוך שנקבע שחתימתם מותנית בתנאים שונים, אך היזם הציג זאת לוועדה כאילו אין שום תנאי מתלה לחתימתם וכן היזם הציג בשמם ייפוי כוח, למרות שכל עוד התנאי לא התקיים, היה אסור ליזם לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו (בנאמנות).
- 8.10. הגורמים הנ"ל נהגו דרך קבע להחתים אנשים מבלי למסור להם עותקים של המסמכים שנחתמו על ידם, מה שמחזק את יתר הטענות ומלמד על התנהלות היזם לאורך כל ההליך.
- 8.11. היזם דאג לאסור על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין, חברת ניהול שעד אותו יום דאגה לתחזוקה של השטחים הציבוריים בבניין באופן מושלם, והכול על מנת לאלץ את הדיירים למכור את הדירות או לחתום ליזם על הסכמה, בגלל שאין יותר אפשרות להמשיך להתגורר בבניין באופן תקין, העתק הסכם בין היזם לבין חברת הניהול אשר במסגרתו היזם אסר על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין מצ"ב **כנספח 1**.



- 8.12. כפי שאפשר לראות בסעיף 6 להסכם הנ"ל, היזם דאג לכך שחברת הניהול גם לא תוכל לשכור ולנהל דירות בבניין, ובכך גרם נזק רב לבעלי דירות שלא מתגוררים בבניין ונעזרו בחברת הניהול לצורך ניהול הדירות הפרטיות שלהם.
- 8.13. היזם הגיש אליכם מסמכים שנחזים כאילו נחתמו ע"י דיירים, למרות שאין ספק שאותם המסמכים זוייפו והם כלל לא נחתמו ע"י אותם הדיירים.
- 8.14. החברה גם גרמה לכך שלא תהיה אפשרות להשתמש במעלית בקומה של אישה סיעודית, על מנת לחזק את הסבל של הדיירים בבניין ולא לפגוע אותם לחתום על הסכמה לתוכניות היזם.
9. כל המעשים המפורטים לעיל נעשו במשך תקופה ארוכה ע"י החברה ו/או מי מטעמה, תוך שכל פעם החברה ונציגיה שולחים שליחים אחרים שיבצעו את המעשים הפליליים המתוארים לעיל.
10. האמור לעיל מעלה תהיות רבות לגבי התוקף של יתר החתימות, עד כדי חשש משמעותי שפרוייקט כ"כ גדול עומד להיות מאושר, למרות שרובם המכריע של הדיירים מתנגדים לו או לא מבינים את משמעותו.
11. מאחר ועדיין אין את הרוב הדרוש (67%), וכפי שסוכם עם חלק מהדיירים (שיכולים לחזור בהם מחתימותיהם), ומאחר ואותם דיירים חזרו בהם ואינם מעוניינים להמשיך עם הפרוייקט והתוכנית, אזי אין לחברה אפילו רוב של 60% (בניגוד לטענתה במועד הגשת התוכנית).
12. אישור התוכנית משמעותה מתן יד ותוקף להתנהלות הבריונית של החברה, אשר גרמה בזדון לאי תקינות של המעליות, דאגה לחוסר תפקוד של ועד הבית, והכול על מנת לאלץ אנשים מבוגרים חסרי ישע, לחתום ליזם, באופן שנוגד את האינטרס שלהם.
13. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידי היזם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
14. בנוסף לטענות הדיירים האומללים, היזם מתעלם מכל בעלי העסקים בבניין אשר מתנגדים בכל תוקף לתוכנית.
15. אישור התוכנית יש בה כדי לפגוע באופן אנוש בבעלי העסקים אשר זה כל מקור פרנסתם.
16. מיותר לציין שאין לבחון את הבקשה והתוכנית לפני שימולאו כל תנאי הסף הנדרשים ובכלל זה הגשת דו"ח שמאות מתוקן (שיעיד על כל המחדלים והנתונים העובדתיים השגויים).



17. מבקש בכל לשון של בקשה להמתין עם בחינת התיק עד לאחר שהיזם יוכיח שעמד בכל תנאי הסף הנדרשים וכן לאחר שיוכיח שתיקן את כל ההתנהלות הקלוקלת מול הדיירים, כמתואר לעיל.
18. יש לחייב את היזם להסדיר את חריגות הבניה במלואם בטרם התוכנית תידון. לא יעלה על הדעת שבדיוק בפרוייקט כה כגול, הוועדה תתעלם מחריגות בנייה מהותיות שבוצעו ע"י היזם.
19. יש לשקול לחייב את עוה"ד של היזם להצהיר על אופן התנהלותם מול הדיירים ובעלי הזכויות בבניין.
20. לחלופין, יש לאפשר למרשתי אורכה, על מנת שהיא תוכל להמציא לכם את הנתונים.
21. **מצ"ב** מכתב אשר נשלח ע"י הגב' אביבה בוכבזה לעו"ד יצחק כהן ביום 28.11.22, מסומן **כנספח 2**.
22. מכתב זה אינו ממצה את כל טענות מרשתי.

העתק:

לשכת עוה"ד

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה

בברכה ובכבוד רב

עו"ד אריה בליאר

1

בס"ד

נספח להסכם

שנערך בירושלים ביום 31 לחודש 08 שנת 2021

בין:

מורו יעקב יצחק ת.ז. 036613669

מרחי התבור 9 חשמונאים

שתקרא להלן: המוכרים מצד אחד

לבין:

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181

ע"י מורשה החתימה דוד רוזנברגר ת.ז. 313966749

חב' נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 516416575

באמצעות מורשה החתימה מטעמה: נעם בן דוד ת.ז. 016439986

שתייהן ביחד וכל אחת לחוד

מרחי יפו 107, ירושלים

שיקראו להלן: הקונה/ים מצד שני

ובין הצדדים נחתם הסכם מכר מהיום לרכישת דירה בשטח רשום של 65 מ"ר הרשומה כתת חלקה 30 בגוש 30050 חלקה 92 המצויה בקומה רביעית, על כל הצמוד אליה (להלן: "הדירה") בבנין ברחוב יפו 72 בירושלים, הכל כמתואר בהסכם המכר שבין הצדדים.

הואיל:

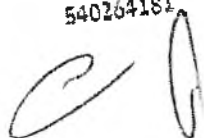
והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם נושאים נוספים בקשר לחלקים אחרים בבנין שאינם קשורים ישירות לבעלות המוכר בדירה שנמכרה.

והואיל:

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה יהיה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. נספח זה בא להוסיף על הסכם המכר ומלבד האמור בו ימשיכו לחול כל הוראות ההסכם שבין הצדדים.
3. המוכר מצהיר כי הוא ימסור לקונים את המפתח של היציאה למרפסת הציבורית שקיימת אליה גישה מהדירה, וזאת במעמד מסירת החזקה כמפורט בהסכם המכר, ואולם הקונים מצהירים כי ידוע להם שהמרפסת אינה בבעלותו של המוכר והוא לא יהיה אחראי לגבי המרפסת ולא הציג שום מצג לגביה והקונים לא יבואו בכל טענות או דרישות בעניין המרפסת מלבד מסירת מפתח המרפסת ע"י המוכר והמוכר מתחייב שלא לעשות כל שימוש במרפסת לאחר מסירת החזקה.
4. החל ממסירת החזקה, הקונים יהיו אחראים לכל הנובע מהשימוש במרפסת, לרבות איטום ורטיבויות, קונסטרוקציה הברזל חריגות הבניה.

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס
540264181



15

5. הקונים מאשרים שהובחר להם כי השיפוץ שנעשה בדירה ובמרפסת, נעשו באופן לא מקצועי ולא לפי התקן וקיימות בעיות איטום ורטיבות ותקלות נוספות בחלקים שונים בדירה והקונים לקחו בחשבון את מצב המערכות בדירה והתמזרה משקפת את מצב הדירה.
6. כמו כן המוכר מתחייב כי הוא ו/או עובדיו ו/או חברה בשליטתו ו/או כל מי מטעמו יחדלו לחלוטין מכל פעילות בבניין ברח יפו 72 ירושלים לרבות השכרת דירות אחרות בבניין, ניהול ואחזקה של חלקים בבניין וכיוצ"ב וככול שיש למוכר דירות אחרות בבנין אותן הוא מחזיק, מתחייב המוכר לפנות את הדירות הנ"ל לא יאוחר מיום 15-12-21 ולהפסיק לטפל בהם בכל דרך וצורה, לא להפנות אחרים ולא לפעול בדרך כלשהי שתעודד או תאפשר השכרת הדירות של אחרים בבניין. וידוע למוכר שסעיף זה הוא סעיף יסודי בהסכמת הרוכש להתקשר עמו בעסקה והפרתו תיחשב כהפרת הסכם מכירת הדירה.
7. המוכר ימסור לקונים במעמד התשלום האחרון ומסירת התזקה (המוכר מצהיר שאין בידיו מפתחות של הבניין) את כל המסמכים הקשורים בניהול הבניין/וועד הבית ויערוך חפיפה מסודרת של כל עניין הקשור בניהול הבניין.

8.

ועל זה באנו על החתום:

א.ב.נ.ר אבנ ישראל רוזנר
540264181

הקונים

המוכר





ירושלים, ד' כסלו, תשפ"ג – 28.11.22

לכבוד

עו"ד יצחק כהן

לכבוד

עו"ד נועם בן דוד

הנדון: ליקויים רבים בפרוייקט הדוידקה

בשם מרשתי, הגב' אביבה בוכבזה, הריני להשיב למכתבך כדלקמן:

1. מועד תגובתי לא רלוונטי, וודאי שלך אין זכות להטיף לי מוסר בעניין, אחרי שלקח לך שבועיים להגיב למכתבי מיום 27.10.22.
2. גם האשמה על התחזות אינה במקום ולא ראויה להתייחסות.
3. אתה יודע היטב שאני מייצג גם הגב' אביבה בוכבזה וגם דיירים נוספים בפרוייקט, שגם הם שוקלים בימים אלו את צעדיהם.
4. מוטב שתגיב לגופו של עניין ולא תתמקד בטענות מיותרות ולא נכונות..
5. אני לא רואה צורך לקבוע פגישה בשלב זה. מרשתי מעוניינת לבצע מספר בדיקות נוספות על מנת להחליט האם היא רוצה להודיע על ביטול הסכם המכר בעקבות הפרת החוזה.
6. כמו כן, מרשתי, יחד עם דיירים נוספים בבניין שוקלים את צעדיהם.
7. כפי שידוע לך, יש בפרוייקט ליקויים רבים:
8. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.
9. כמו כן, הסכמים רבים נחתמו שלא בתו"ל. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.



10. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.
11. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
12. הדיירים גם לא מתכוונים לעבור לסדר היום על השימוש שאתם עושים בחריגות הבנייה, ברכוש המשותף וכדו'.
13. בכוונת הדיירים לפנות לכלה גורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
14. הפגיעות הקנייניות הקשות שעשיתם כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים, קשישים בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
15. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידיכם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
16. אני מציע לך להמשיך לקדם את העניינים בפרוייקט באופן תקין, מבלי להיתפס בתגובותיך לטענות שוליות, הזויות, לא נכונות ולא רלוונטיות שרק מרחיקה אתכם מהמטרה ומלמדות על נכונות טענותיהם של הדיירים בבניין.
17. המכתב ממוען לעו"ד יצחק כהן אך נשלחים בעקבות תגובה למכתב שנשלח ע"י עו"ד נועם בן דוד.

בברכה ובכבוד רב

עו"ד אריה בליאר

נספח 2 :

מכתב ליזם על זיוף החתימות

(עמודים 19 עד 29)





10.01.2023

לכבוד

א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181
רח' יפו 107, ירושלים

לכבוד

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575
רח' בית הדפוס 7, ירושלים

לכבוד

רוזנברגר דוד, ת"ז 313966749
רח' פלוגת הכותל 3, ירושלים

לכבוד

נועם בן דוד, ת"ז 016439986

מל"ב
א.ג.נ.

הנדון: פרויקט הדוידקה - רח' יפו 72

בשם מרשתי, הגב' נורית מהדב, ת"ז 058689290, הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. כידוע לכם בסוף שנת 2021 נוהל עם מרשתי מו"מ אשר במסגרתו ביקשתם שתחתום על הסכם לתוכנית פינוי בינוי, תוך שלאורך כל הדרך מרשתי הביעה בפניכם חשש משמעותי מחתימה על הסכמה לתוכנית, וזאת בעיקר לאור שמועות רבות שהגיעו למרשתי אודותכם וכן על התנהלותכם בפרויקט זה ובפרויקטים אחרים.
2. במסגרת הניסיון לשכנע את מרשתי לחתום על ההסכם הנזכר, הובטח לה שכל שתחתום על הצטרפות לתוכנית, בכל שלב שתחפוץ היא תוכל לחזור בה ולמשוך את חתימתה מבלי לחוב במאום, וזאת כל עוד לא יהיה רוב של 67% מבעלי הזכויות שהצטרפו לתוכנית.
3. בסופו של יום ובייחוד נוכח חששה, לא חתמה מרשתי על מסמך כזה או אחר, כך שהיה ברור לה שהיא לא מחויבת לתוכנית פינוי בינוי או כל תוכנית שהיא.
4. להפתעתה הרבה של מרשתי, פנו אליה קבוצת דיירים בבניין, אשר נמצאים בעיצומה של התארגנות לשם נקיטת פעולות כנגד היזם, ויידעו אותה שישנה הערת אזהרה על שמה לטובת היזם, כך שמסתבר שהיא כבר חתמה על מסמכי הצטרפות לתוכנית.
5. קבוצה זו אף הסבירה למרשתי, שללא קשר לשיעור בעלותו של היזם בשטח המשותף ליזם לא תהיה אפשרות להמשיך בתוכנית מאחר ובכוונת דיירים רבים לחזור בהם מחתימות שנחתמו שלא כדין, ויש דיירים רבים שבכל אופן קיימת להם עילה המצדיקה את ביטול החתימות שחתמו ליזם.



6. המידע המפתיע כאילו חתמה מרשתי על מסמכים בהקשר הנזכר, נפל על זו כרעם ביום בהיר, בכדי להסיר כל עננה אף פנתה לרשם המקרקעין והוציאה העתק של הבקשה לרישום הערת אזהרה, העתק הבקשה מצ"ב **כנספח 1**.
7. אותם דיירים הציגו למרשתי עותק של ייפוי כוח שנחזה להיות חתום ע"י מרשתי, בעוד שזו מעולם לא חתמה עליו, העתק ייפוי הכוח מצ"ב **כנספח 2**.
8. ודוק, הבקשה לרישום הערת אזהרה, אשר הוגשה לרשם המקרקעין, כביכול בשמה של מרשתי, כלל לא נושאת את חתימתה של מרשתי.
9. אמנם על הבקשה יש חתימה של עו"ד ישראל ליכטנשטיין, אשר כביכול אישר את חתימת מרשתי, דבר שמחריף תמיהתה של מרשתי על מה שנטען שארע, כאשר אין ספק שמרשתי מעולם לא חתמה על הבקשה הנזכרת.
10. מרשתי אינה מכירה את עו"ד ישראל ליכטנשטיין ולא נמצאת בקשר עימו, למעט פעם אחת, בחודש נובמבר 2021, שמרשתי פגשה אותו למשך 5 דקות, בתחנת דלק בשער הגיא, בשעת לילה מאוחרת. באותה הזדמנות (בודדת) עו"ד ליכטנשטיין הבהיר למרשתי שסוכם עם היוזם שאם היא תחתום על המסמכים אזי בכל אופן היא תוכל לחזור בה מחתימותיה. במועד זה שוחחה מרשתי בקצרה עם עו"ד ליכטנשטיין על התוכנית, אך לבסוף לא נתנה הסמכה כל שהיא לתוכנית, לא הוצגו בפניה מסמכים והסכמים והיא לא חתמה על מסמך כל שהוא.
11. כך או כך, הערת האזהרה נרשמה בהתאם למסמך התחייבות מיום 10.8.22, וברור שביום זה, ואף חודשים לפני מועד זה וחודשים לאחר מועד זה, מרשתי לא הייתה בקשר כל שהוא עם אף גורם שקשור לתוכנית, כך שממש לא ברור מי חתם בשמה ועל מה חתם.
12. יודגש, אף אם מרשתי הייתה חותמת על מסמכי הצטרפות לתוכנית (דבר המוכחש מכל וכל), מאחר שהובטח לה שבכל מקרה כל עוד אין רוב של 67% היא תוכל לחזור בה מחתימתה, אזי, למעלה מן הצורך, מרשתי מודיעה בזאת באופן שאינו משתמע לשתי פנים שהיא אינה מעוניינת להצטרף לתוכנית פינני בינוי ו/או כל תוכנית אחרת שמבוצעת על ידכם, כך שבכל אופן מרשתי מבקשת שתעדכנו את כלל הגורמים והרשויות השונות שמרשתי לא נתנה את הסכמתה לפרויקט המוצע.
13. בכוונת מרשתי לבדוק בימים הקרובים האם הדיווחים שלכם לוועדות השונות כוללות את שמה וככל שיתברר ששמה כלול ברשימות שהוגשו לוועדות השונות, לא תהיה לה ברירה והיא תבהיר לכל אותם הרשויות שחתימתה זויפה ושהשם שלה צורף לרשימות שלא כדין.
14. כמו כן, ככל שלא תיענו לבקשתי באופן מידי וללא כל דיחוי, מרשתי תפנה למשטרת ישראל ותגיש תלונה על זיוף ושימוש בשמה ובחתימתה שלא כדין.
15. אבהיר עוד, שימוש בחתימת מרשתי מהווה הפקעת זכויות קנייניות במקרקעין של מרשתי שלא כדין, ובשום אופן מרשתי אינה מתכוונת לעבור על כך לסדר היום.

16. למותר לציין כי מרשתי מעולם לא קיבלה לידיה עותק של אף מסמך שנחזה להיות חתום על-ידה.
17. אין ספק שמרשתי לא הייתה חותמת על מסמך כל שהוא מבלי להתייעץ עם עו"ד מראש ולאחר קבלת עותק של המסמכים שמבוקש ממנה לחתום עליהם.
18. למעלה מן הצורך פנתה מרשתי למומחה לכתב יד, אשר קבע באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי החתימות הנחזות להיות חתימותיה אינן שלה, כך שברור שחתימותיה זויפו על ידיכם ו/או על ידי מי מטעמכם, העתק חוות הדעת של המומחה לכתב יד מצ"ב **כנספח 3**.
19. אציין כי, מרשתי מעולם לא קיבלה הודעות על אסיפות של ועד בית או לגבי פינוי בינוי או לבחירת נציגות לפינוי בינוי, דומה שהכול נעשה במחשכים, מאחורי גבה ובעורמה ועל מנת לבצע מחטפים, זו מעולם לא הייתה נוכחת בפגישות מעין אלו ולא הייתה יכולה לדעת על קיומם וכך טוענים אף דיירים נוספים בבניין.
20. ככל שיש ברשותך מסמכים נוספים שנושאים כביכול את חתימתה של מרשתי, זו דורשת לקבל עותק של כל מסמך ממסמכים מסוג זה, על מנת שתוכל לעמוד על מיהותם ובמידת הצורך לשלוח את כולם לבדיקה של מומחה לכתב יד אשר יחוה את דעתו וייתן חו"ד מקצועית בעניין.
21. כולי תקווה שתעביר את המסמכים הללו בהקדם, כדי שמרשתי לא תאלץ לנקוט בהליך משפטי ולפנות לערכאה משפטית על מנת לחייב אתכם באמור ועל מנת לקבל סעד שמבהיר שמרשתי לא חתמה על מסמך כל שהוא.
22. בדי להסיר כל ספק ובייחוד ונוכח התנהלותכם הפסולה, אודיעכם כי ככל שהנכם מחזיקים במסמכים שנחזים להיות כחתומים ע"י מרשתי, אזי יש לראות בהם כמבוטלים כלא היו.
23. אין באמור ובנעדר ממכתבי זה כדי למצות את טענותיה של מרשתי, אלו שמורות לה במלואן.

בכבוד וברכה,
עו"ד צבי ויטקין



מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

לשימוש משרדי

תאריך
מס' חשטור

בקשה לרישום תערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	הגוש / חספר	החלקה / חרף	כתובת
ירושלים	30050	92/20	רחוב יפו 72

תיאור המקרקעין

הפעולה המבוקשת

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין תערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת המ"א 38, וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום 10.8.20 אשר נחתם בינינו.

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	כתובת	מחוז הוכרת במקרקעין	תחלקים בזכות	חתימה
נורית	מתלב	ת.ז.	058689290		בעלות	בשלמות	

פרטי בעל ולות ומידות אלו מקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלושה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי (2)	מס' זיהוי	כתובת	מחוז הוכרת במקרקעין	תחלקים בזכות	חתימה

פרטי זיהוי וכתובת זו בעל הזכות

במידה וקיימים למעלה משלושה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי (2)	מס' זיהוי	כתובת	מס' זיהוי	חתימה
	חברת מגדל דודקה ירושלים בע"מ	ח.פ.	515755411	אצל עו"ד אורי בנקי מרחי אברבנאל 21 ירושלים		מגדל דודקה ירושלים בע"מ

פרטי זיהוי וכתובת ניהול התחייבות

במידה וקיימים למעלה משלושה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס: _____ מגרש מס' _____ מבנה מס' _____

זיהוי מס' _____ קומת _____ כיוונים _____

החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/זירה בחלקים בלתי מסוימים): _____

6. פרטי הנכס (מולא כאשר ע"ס נרשם בית משותף)

עו"ד אורי בנקי 23029 _____ אברבנאל 21 ירושלים _____

שם ומספר רישון _____ כתובת _____

7. פרטי המסמל ברישום הפעולה

יש למחוק את המילות:
 בהתחייבות במסגרת המ"א 38, כאשר כל בעלי הזכויות תתמו על חקשית, ואירשם חתמה ברכוש תמשותף ותירשם בזירות תערת תמנה להעלה האזהרת.
 (א) ו.ז. (דרכון, מס' חברה וכד')
 (ב) תמיד ניתן על ידי הצדדים החתומים על חקשה ועל אחריותם.
 (ג) חמידע לא נכדק ולא יאומת על ידי רשויות תמרשם אף לא בחלדך רשום בית משותף)
 (ד) זירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי חיסם התייצבו לפני בעלי הזכויות/חמתחייבים/הזכאים, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג' ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שחדבר חובן לחם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

ישראל לויטנשטיין, עו"ד רשיון מס' 24513 רח' אריאל שרון 4 גבעתיים חותמת שם, מס' רישיון (כתובת) * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	15.11.21 תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי חיסם התייצבו לפני בעלי הזכויות/חמתחייבים/הזכאים, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג' ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שחדבר חובן לחם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

קובי סימן טוב, עו"ד 86439 רח' אברבנאל 21, ירושלים	10.8.22 תאריך

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי חיסם התייצבו לפני בעלי הזכויות/חמתחייבים/הזכאים, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג' ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שחדבר חובן לחם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

חתימה	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	תאריך

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בעטף את הסעיף לחץ (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

חברת מגדלי דוידקה ירושלים בע"מ אנא מאשר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: מס' תאגיד: 15755411 2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.	10.8.22 תאריך



נספח ה'

ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עיריית הדין תשכ"א-1961

אנו הח"מ, מהדב נורית ת.ז. 058689290 ואנו (כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד) ממנים בזאת את עוה"ד אורי לומברוזו ואורי בנקי ואנו לימור ברדריאן ואנו יוליה גוטניק ואנו מור פפרברג ואנו גיא הללי ואנו עמנואל זוננשיין ואנו קובי סימן טוב ואנו שיר פורת ואנו עוה"ד י. קרמר ואנו מ. שניידר ואנו ר. וינברג ואנו א. ברנט ואנו ש. תירוש ואנו א. כהן ואנו ז. בראשי ואנו א. לוי ואנו כ. לוי ואנו נ. זלצר ואנו ג. אלון ואנו א. באבאי ואנו ד. פלג ואנו ד. שמעון ואנו י.ר. יעקובוביץ ואנו י. נסרנדישי ואנו ר. סמדיגיה-קאשי ואנו מ. חמו רגב ואנו ר. וקנין ואנו ישראל ליכטנשטיין (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד), לחיות לכאן-כוחי החוקיים עם הכח והסמכויות לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות או חלק מהן הקשורות לחסכם פינני בינוי שנחתם בנינו לבין חברת מגדל דוידקה ירושלים בע"מ ת.פ. 515755411 (להלן: "החסכם" "החברה" "היזם" בהתאמה) בקשר לבית המשותף ברח' יפו 72, פינת רחוב הנביאים 67 בירושלים, הידוע גם כגו 30050 חלקה 92 תת חלקה 20 ואנו כל חלקת אדמה שתיווצר עקב הליכי איחוד וחלוקה ו/רישום תצ"ר ואנו כל הליך תכנוני או רישומי אחר של המקרקעין הנ"ל (להלן לפי העניין: "הרי הנ"ל" ואנו "הבניין" ואנו "המקרקעין" ואנו "הבית המשותף") ובכלל זה הפעולות הבא כדלקמן:

1. לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין לטובת היזם בגין הו ואנו לרשום הערות אצל כל גורם אחר המנהל מרשם שבו מתנהל רישום הזכויות ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל, חב' עמידר החדשה החברה הלאומית לשיכון ו בע"מ ואנו כל חברה משכנת אחרת וכן לרשום משכון על זכויותינו בדירה- והכל ב הסכם.
2. לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לטובת היזם על זכויותיי בדירה ה היחידה הבנויה על המקרקעין שנכון ליום תתימת יפוי כח זה הידועה כחלקת 20 במקרקעין.
3. לייצג אותנו מול לשכת רישום המקרקעין ואנו רשות מקרקעי ישראל ואנו ה החדשה החברה לאומית לשיכון בישראל בע"מ, בכל הקשור לרישום זכויותי ואנו רישום בית משותף ואנו רישום זכויותינו בדירה על שמנו ולצורך זה שטר ואנו מסמך מכל מין וסוג שהוא, לרבות רישום משכנתא על שמנו בקי שאנחנו נטלנו.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין שתיווצרנה כתוצאה מאיחוד וחלוקה של המקרקעין או בכל חלק ממנו

יוסי קרויזר, גרפולוג

השוואת כתבי יד, גרפולוגיה משפטית, התאמת מקצוע ועוד

מצפה יריחו 234, ד.ג. ערבות הירדן. טל. 052-2868637

בס"ד

8, בינואר 2023
טז' בטבת תשפ"ג

לכב'

נורית מהדב

ט.ל.ח.

א.ג.,

הנדון: תיק

חוות דעת גרפולוגית

רקע כללי

=====

בהתאם לבקשתך ערכתי בדיקה גרפולוגית להשוואת חתימות שבין המסמכים-

המסמך השני במחלוקת: קבוצה א'

רצ"ב ומסומן "א"

טופס רישום הערת אזהרה מיום 10/8/22

ובין חתימות יד שאינו שניות במחלוקת: קבוצה ב'

רצ"ב ומסומן "ב"

מקבץ חתימות מיום 3/1/23

מקבץ מסמכים קודמים שנחתמו שלא בפניי שהובאו לעיוני בלבד.

המסמכים דלעיל הוגדרו בהתאם לתוכנם הנחזה במסמך עצמו.

התבקשתי לחוות את דעתי האם החתימה בפסקה השלישית בטופס, בשורת הכיתוב נורית מהדב היא חתימתה של נורית מהדב. לטענתה היא לא חתמה על מסמך זה.

כבר עתה ייאמר כי מסקנתי היא טופס רישום הערת אזהרה איננה חתימתה של גברת נורית מהדב.

השוואה

=====

לצורך הבדיקה הוצגו בפני המסמכים הבאים:

1. נספח א',
2. נספח ב' ועוד מספר מסמכים שהובאו לעיוני והתבקשתי לא לצלם ולא לצרף.

למען תהיגנות אציין כי הוצגו בפניי מסמך א', אולם לאור המסקנה החד משמעית המפורטת להלן כולל ולרבות בדיקת מאפיינים נוספים הסתפקתי בחומר שהובא בפני לצורך מתן חו"ד זו – אולם אשמח לחזק את חוות דעתי בגיבוי המסמכים המקוריים.

יוסי קרויזר, גרפולוג

השוואת כתבי יד, גרפולוגיה משפטית, התאמת מקצוע ועוד

מצפה יריחו 234, ד.ג. ערבות הירדן. טל. 052-2868637

-2-

לצורך ביסוס מסקנותי השתמשתי גם בסריקת המסמכים המשמש גם לצורכי הגדלה והקטנה, גם לצורך ניקוי אזור החתימה וגם כדי להבהיר את הכתב (להפוך לצבעי מים) במטרה להניח מסמך על גבי מסמך ולבחון את זרימת הכתב בכל אחד מהמסמכים הנ"ל אם יש דמיון או שינויים.

נוכחתי שהחתימה בנספח א' השנוי במחלוקת, אינה דומה כלל לחתימות שבנספח ב' (ולמסמכים נוספים שהחתימה בהם זהה לחתימה בנספח ב').

וכך למשל:

א. נורית מהדב חותמת באופן עקבי בשם משפחה מלא וברור מהדב. לעומת נספח א' שבו נחתמה האות הראשונה "מ" ולאחר מכן מקבץ אותיות שאינן קשורות לשמה ומשפחתה של נורית מהדב.

ב. נורית מהדב חותמת באופן עקבי עם הפרדה ברורה בין שם המשפחה לשם הפרטי. לעומת החתימה שבנספח א' שהיא מתמשכת ברצף.

ג. נורית מהדב מתחילה את חתימתה ב- "מ" שמתחילה מימין גבוה יותר משאר האות ומסיימת עם חלקה השמאלי של ה"מ" נמוכה יותר. לעומת נספח א' שבה ה-"מ" כמעט באותו גובה.

יצויין שבנוסף למבחן שרטוט צורת האותיות השתמשתי במונחים גרפולוגיים נוספים ונוכחתי שקיימים מאפיינים שחוזרים על עצמם בנספח ב' שהם שונים מאוד מקווי אופי שבנספח א'.

מסקנה

=====

מסקנותי דלעיל היא חד משמעית (ובמונחי בדיקה גרפולוגיים: בסבירות חקובה לוודאי) כי החתימה שבנספח א' לא נחתמה על ידי נורית מהדב שחתמה את מסמכי קבוצה ב'.

כאמור לעיל, לאור המסקנה החד משמעית המפורטת לעיל כולל ולרבות בדיקת מאפיינים נוספים הסתפקתי בחומר שהובא בפני לצורך מתן חו"ד זו – אולם אשמח לחזק את חוות דעתי בגיבוי של נספח א' המקורי.

מומחיות

=====

בוגר ביה"ס לגרפולוגיה – "מדיום" בהדרכתו של הגרפולוג מר שאול הללי בשנת 1994 ומאז עוסק בין היתר בהשוואת כתבי יד לצרכים משפטיים ולצורכי השמה וכן עסקתי ביעוץ והמלצות.

אני הח"מ נותן חוות דעתי זו כחוות דעת מומחה במקום עדות בבית המשפט. הנני מצהיר כי ידוע לי היטב על פי הוראות החוק הפלילי בדבר מתן עדות שקר בבית משפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה בבית משפט.

בכבוד רב,
יוסי קרויזר
ת.ז. 059273664

נספח ג'

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

לשימוש משרדי

תאריך
מס' חשט

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	תגוש / חספר	החלקה / חדף	כתובת
ירושלים	30050	92/20	רחוב יפו 72

תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום במקט המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תכנית 38, וזאת כולתאם למטמך התחייבות מיזם אשר נחתם בינינו.

הפעולה המבקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זכויות	מס' זיהוי	כתובת	מחוזות חזקות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
נורית	מחדב	ת.ז.	058689290		בעלות	בשלמות	

פרטי בעל זכות ומיוזם אגף מקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלושה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זכויות (2)	מס' זיהוי	כתובת	מחוזות חזקות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

פרטי גנתיים סומחתיים נו בעל הזכות

במידה וקיימים למעלה משלושה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זכויות (2)	מס' זיהוי	כתובת	מס' זיהוי	חתימה
	חברת מגדל דודיקה ירושלים בע"מ	ת.ז.	515755411	אצל עו"ד אורי בנקי מרחי אברבנאל 21 ירושלים		מגדל דודיקה ירושלים בע"מ 51-5755411

פרטי חזקתו כיתות תחתיות

במידה וקיימים למעלה משלושה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס (1) _____ מגרש מס' _____ מבנה מס' _____

יחידה מס' _____ קומת _____ כיוונים _____

תחלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים)

6. פרטי הנכס (ימלא כאשר סרם לרשום בית משותף)

7. פרטי המסמל _____ עו"ד אורי בנקי 23029 _____

שם ומספר רישון _____

כתובת _____

7. פרטי המסמל ברישום הפעולה

(1) יש למרוק את המילתור, בהתחייבות במסגרת תכנית 38, כאשר כל בעלי הזירות חתמו על חקשה, תירשם חתמה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערת המסמל לחעלה האחרת.

(2) ת.ז., דרכון, מס' חברה וכדו'

(3) המנדע ניתן על ידי הצדדים והתנמים על חקשה (על אחריותם).

(4) המידע לא נכדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בחלקי רישום בית משותף).

(5) דירען, מרשן, חנות, אולם, חנית, אחר

א"ח

קס"ז

אני נותן מודג ת"ס 992986850 החתימה מס' ה
מחשבה ומלכיות בתיבה כי דוגמאות החתימה הבאות
אלו חתימה שלי.

מחשבה נותן מודג אל מחשבה אל

מחשבה נותן מודג נותן מודג

מחשבה מחשבה מחשבה מחשבה

מחשבה נותן 3.1.2023 מחשבה

נספח 3 :

מכתב של אביבה בוכוזה

(עמודים 31 עד 32)





ירושלים, ד' כסלו, תשפ"ג – 28.11.22

לכבוד

עו"ד יצחק כהן

לכבוד

עו"ד נועם בן דוד

הנדון: ליקויים רבים בפרוייקט הדוידקה

בשם מרשתי, הגב' אביבה בוכבזה, הריני להשיב למכתבך כדלקמן:

1. מועד תגובתי לא רלוונטי, וודאי שלך אין זכות להטיף לי מוסר בעניין, אחרי שלקח לך שבועיים להגיב למכתבי מיום 27.10.22.
2. גם האשמה על התחזות אינה במקום ולא ראויה להתייחסות.
3. אתה יודע היטב שאני מייצג גם הגב' אביבה בוכבזה וגם דיירים נוספים בפרוייקט, שגם הם שוקלים בימים אלו את צעדיהם.
4. מוטב שתגיב לגופו של עניין ולא תתמקד בטענות מיותרות ולא נכונות..
5. אני לא רואה צורך לקבוע פגישה בשלב זה. מרשתי מעוניינת לבצע מספר בדיקות נוספות על מנת להחליט האם היא רוצה להודיע על ביטול הסכם המכר בעקבות הפרת החוזה.
6. כמו כן, מרשתי, יחד עם דיירים נוספים בבניין שוקלים את צעדיהם.
7. כפי שידוע לך, יש בפרוייקט ליקויים רבים:
8. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדין, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.
9. כמו כן, הסכמים רבים נחתמו שלא בתו"ל. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

רחוב בן יהודה 34 קומה 9 מגדל העיר, ירושלים. טלפון: 02-6233044, פקס: 02-6233066

34 Ben Yehuda st 9 floor city Tower. Jerusalem. Tel: 02-6233044, Fax: 02-6233066



10. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.
11. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
12. הדיירים גם לא מתכוונים לעבור לסדר היום על השימוש שאתם עושים בחריגות הבנייה, ברכוש המשותף וכדו'.
13. בכוונת הדיירים לפנות לכלה גורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
14. הפגיעות הקנייניות הקשות שעשיתם כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים, קשישים בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
15. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלתעות ידיכם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.
16. אני מציע לך להמשיך לקדם את העניינים בפרוייקט באופן תקין, מבלי להיתפס בתגובותיך לטענות שוליות, הזויות, לא נכונות ולא רלוונטיות שרק מרחיקה אתכם מהמטרה ומלמדות על נכונות טענותיהם של הדיירים בבניין.
17. המכתב ממוען לעו"ד יצחק כהן אך נשלחים בעקבות תגובה למכתב שנשלח ע"י עו"ד נועם בן דוד.

בברכה ובכבוד רב

עו"ד אריה בליאר

נספח 4 :

מכתב על חריגות הבניה

(עמודים 34 עד 35)





04.01.2023

לכבוד

א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181
רח' יפו 107, ירושלים

לכבוד

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575
רח' בית הדפוס 7, ירושלים

לכבוד

רוזנברגר דוד, ת"ז 313966749
רח' פלוגת הכותל 3, ירושלים

לכבוד

נועם בן דוד, ת"ז 016439986

מל"ב
א.ג.נ.

הנדון: חריגות בנייה, רח' יפו 72 – פרויקט הדוידקה

בשם מרשתי, הגב' נורית מהדב, ת"ז 058689290, הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. כידוע לך, הנך בעלים של חלקיות המקרקעין בגוש 30049, חלקה 92, תתי חלקות 36, 30, ו-11, כאשר לתתי חלקות אלו צמודים (לכאורה) שטחים נוספים אשר נבנו ללא היתר ומצויים על הרכוש משותף.
2. זאת ועוד, במועד רכישת תתי החלקות הנ"ל, היה ידוע לכם שתתי חלקות אלו כוללות אף חריגות בניה וכן רכשתם את הזכויות והחובות לרבות אותם חריגות הדירות בהקשר לדירות הרלוונטיות. בהקשר זה ייאמר כי זאת עשיתם לאחר שנקטתם בלשון איומים על המוכרים שככל שהם לא ימכרו להם את הדירות, אתם תדאגו להרוס את החריגות וכן אין להחשיב השטחים שבחריגות בניה שכן אלו לא יכולים להיכלל בשטחים בדירות התמורה, במסגרת פרויקט פינוי בינוי.
3. בנוסף, במסגרת החתימה על רכישת אותם נכסים, לקחתם על עצמכם את מלוא האחריות לכל הנובע מאותם החריגות, כפי שאפשר לראות מהנספחים להסכמי הרכישה המצורפים למכתב זה כנספחים 1-3 ומהווים חלק בלתי נפרד ממכתבי זה.
4. החריגות הצמודות לת"ח 30, כוללות אף העברת דודי השמש של מרשתי, שהיו מעל העמודה בה ממוקמת דירתה (עמודה שכוללת את תתי החלקה 25, 20, 15 ו-11) והעברתם למבנה שאינו חוקי שנמצא מעל חריגת הבניה שנמצאת מעל תת חלקה 36.



5. זאת ועוד, לאחר שאתם רכשתם את תתי החלקות הנ"ל, המשכתם לבצע חריגות בנייה בהיקפים משמעותיים, כנראה מתוך רצון להציג מצג כאילו בבעלותכם שטחים נוספים שאינם שלכם, או שמא בשביל ששטחים אלו יכללו בתוך דוחות השמאות שהגשתם לוועדה המחוזית ולגופים פיננסיים שנותנים לכן מסגרות אשראי.
6. העברת דודי השמש כשלעצמה נעשתה ללא רשותה ו/או אישורה של מרשתי, זאת בנוסף לחריגות הנזכרות, אודיעכם כבר עתה כי הנכם מתבקשים להשיב את דודי השמש למקומם המקורי (מעל ת"ח 25).
7. למותר לציין כי בכל יום שחריגות אלו לא נהרסות, אתם ממש עושים שימוש בשטח משותף של כלל דיירי הבניין, שטח ששייך אף למרשתי.
8. לאור האמור, עומדת מרשתי על כך שתדאגו באופן מידי להרוס את כלל המבנים שנבנו ללא היתר ותפסיקו לעשות שימוש בשטחים המשותפים של הבניין.
9. אודיעכם כבר עתה כי, בכוונת מרשתי להביא למקום שמאי על מנת שיעריך את שווי דמי השימוש שאתם עושים בשטחים המשותפים, זאת על מנת שמרשתי תוכל לדרוש מכם לשלם לה את אותם הסכומים [בתקווה שתשלמו לה (ולכל שאר בעלי הזכויות בבניין) את אותם הסכומים מבלי שיהיה לה צורך בנקיטת הליך משפטי שבהכרח לא ייטיב מצבכם].
10. ככל שאין בדעתכם להיעתר למפורט במכתבי זה, אבהיר כבר עתה כי מרשתי תשקול פניה לרשויות השונות ולדווח להם על חריגות הבנייה הנזכרות, על מנת שהעניין יטופל על פי דין וזאת עד שהצד ייעשה וייראה.
11. כמו כן, בכוונת מרשתי לפנות לוועדות השונות על מנת שיורו לכם להרוס את חריגות הבנייה כתנאי מקדים ובטרם בחינת כל תוכנית המוגשת על ידכם.
12. התראה נוספת לא תישלח.


בכבוד ובברכה,
עו"ד צבי ויטקין

נספח 5 :

מכתב של יעל לוועדה

(עמודים 37 עד 41)



27.12.2022

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

פקס: 074-7697139

דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית 101-1087774 – יפו 72, ירושלים (הדוידקה)הריני לפנות אליכם כדלהלן:

1. אני, יעל בוכבזה, ת"ז 300941036, אחת מבעלי הזכויות בקרקע נשוא התוכנית שבנדון, אשר הוגשה ע"י א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס מ"ש 540264181 ו/או נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 516416575 ו/או דוד (המתחזה לשם נחום) רוזנברגר (להלן: "החברה" ו/או "היזם").
2. עיון מסמכי התוכנית מעלה כי ישנם מספר ליקויים הנוגעים לליבה של התוכנית, כפי שיפורט להלן:

א. סימון הקו הכחול:

הקו הכחול בתוכנית אינו מקיף את כל שטחי הבניה המוצאים בתוכנית. לדוגמא: רמפת המעבר בין מפלסי החניות בתוכנית חורג מהקו הכחול – **מצ"ב תמונה**. לדוגמא: לפי תוכנית התנועה, החיבור לשיקוע כ"ח נמצא הרחק מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול בנספח התנועה שונה מהקו הכחול בתשריט של התוכנית.

ב. עבודות מחוץ לקו הכחול:

לכאורה, ובניגוד להיגיון, על פי התשריט הקיים היום, כיכר הדוידקה תשתנה בחלקה שבגבולות הקו הכחול בלבד, כך שהחלק שמחוץ לקו הכחול לא ישונה – דבר שאינו סביר ואינו הגיוני, לאור גבולות תיאור התוכנית, ובאי התאמה לתוכנית הפיתוח שמראה שינויים בכל כיכר הדוידקה.

ג. מגישי התכנית:

על פי התוכנית, כיכר הדוידקה עומדת לעבור שינוי מהותי. כמו כן יעשו עבודות תחנת הרק"ל וכן יחפשו פירים לטובת הרכבת הכבדה וכו'. כמו כן במקרה חיבור לשיקוע כ"ח ייחפרו מנהרות מתחת לכבישים קיימים ושינויים מהותיים כולל הקטנת כיכר הדוידקה שהינה כבר ומונומנט ציבורי ויחודי.

הסיכום של כל הנ"ל הוא שחובה שהעירייה תצטרף לתוכנית כבעלת עניין במקרקעין ו/או כמגישה.

ד. נספח תנועה ב':

בנספח תנועה, חלופה ב', אין כל התייחסות לשאלה אם שיקוע כ"ח שמלכתחילה לא תוכנן לקלוט את התנועה לפרויקט הנדון, יכול לקלוט את תוספת התנועה.

3. בכל הכבוד והענווה מצופה מוועדה שקולטת תוכנית כלשהי שתבדוק את ההתאמה בין התוכנית לנספחיה וזאת כחלק מבדיקת תנאי הסף.

4. בכל מקרה, מן הראוי ומצופה כשמדובר בתוכנית בהיקף כה חריג ומיקום כל כך רגיש ומיוחד, תצורף הדמיה.

5. בנוסף, בניגוד לנדרש ע"פ חוק, ליזם אין חתימות של 67% מבעלי הזכויות, וזאת אף על פי שהוא רכש נכסים רבים, תוך שימוש בבריונות ואיומים כנגד אנשים מבוגרים, בעלי זכויות בקרקע וכדו'.

6. לאור הזמן הרב שחלף ולאור המצב שישנם אנשים מבוגרים מאוד שגרים בבנין, אין מנוס מלבצע סקר חברתי עדכני בטרם יקודם שלב כל שהוא בתוכנית.

7. כמו כן, דו"ח השמאות שהוגש לוועדה מלא בעובדות שגויות וסתירות מהותיות, ומשכך יש צורך בדו"ח שמאות עדכנית, מתוקנת ונכונה.

8. להלן יפורטו חלק מהטענות של דיירים על התנהלות היזם:

8.1. לדיירים רבים יש טענות על אסיפות שנעשו בניגוד לדין, הנציגות של הדיירים לא נבחרה כדן, פעולות רבות נעשו תחת מצגי שווא, איומים, הפצת נתונים כוזבים וכדו'.

8.2. הסכמים רבים נחתמו שלא בתום לב, וזאת בלשון המעטה. ישנם דיירים שמעוניינים לחזור בהם מחתימותיהם, ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו הם רשאים לעשות זאת והם מחכים לזמן המתאים.

8.3. טענות על דיירים שהוחתמו בניגוד לקבוע בסעיף 3. (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986, ומבלי לעמוד בחריג הקבוע בסעיף 3. (ב) ו-(ג) לכללי לשכת עוה"ד. וכן בניגוד להוראות אתיות נוספות.



- 8.4. ישנם גם טענות על עו"ד שפועלים בשם החברה, תוך מצג שמייצגים את הדיירים, תוך ניגוד עניינים קשה שמוסתר מהדיירים.
- 8.5. החברה עושה שימוש בחריגות בנייה משמעותיות (בשטחים פרטיים ובכוש המשותף) והדיירים גם לא מתכוונים לעבור על כך לסדר היום, ראה גם סעיף 4 להסכם המצ"ב **כנספח 1**, הסכם שנחתם ע"י היוזם אשר מאשר כי קיימת חריגת בניה.
- 8.6. בכוונת הדיירים לפנות לכל הגורמים האמונים על אכיפת החוק, על מנת לעצור את ההליכים התכנוניים של הפרוייקט ועל מנת לדאוג שזכויותיהם של דיירים לא יפגעו, ובכלל זאת לפנות לגורמים הבאים: לשכת עוה"ד, הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מבקר המדינה ועוד.
- 8.7. הפגיעות הקנייניות הקשות שהחברה עשתה כוללות פגיעות משמעותיות באנשים מבוגרים וקשישים, בזמן שמולם מתייצבים יזמים עתירי ממון שמעוניינים רק בבצע כסף, תוך שהם סבורים שכל הדרכים כשרות.
- 8.8. הגורמים הנ"ל החתימו אנשים באישון ליל בתחנת דלק (מקרה לכאורה שהחתימו מסמכים של אישה מבוגרת שבעלה עיוור, כך שניצלו את העובדה שהיא לא יכולה להיעזר בבעלה לצורך קריאת המסמכים שהיא לכאורה חותמת עליהם).
- 8.9. ישנם אנשים שחתמו ליוזם תוך שנקבע שחתימתם מותנית בתנאים שונים, אך היוזם הציג זאת לוועדה כאילו אין שום תנאי מתלה לחתימתם וכן היוזם הציג בשמם ייפוי כוח, למרות שכל עוד התנאי לא התקיים, היה אסור ליוזם לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו (בנאמנות).
- 8.10. הגורמים הנ"ל נהגו דרך קבע להחתים אנשים מבלי למסור להם עותקים של המסמכים שנחתמו על ידם, מה שמחזק את יתר הטענות ומלמד על התנהלות היוזם לאורך כל ההליך.
- 8.11. היוזם דאג לאסור על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין, חברת הניהול שעד אותו יום דאגה לתחזוקה של השטחים הציבוריים בבניין באופן מושלם, והכול על מנת לאלץ את הדיירים למכור את הדירות או לחתום ליוזם על הסכמה, בגלל שאין יותר אפשרות להמשיך להתגורר בבניין באופן תקין, העתק הסכם בין היוזם לבין חברת הניהול אשר במסגרתו היוזם אסר על חברת הניהול להמשיך לנהל את הבניין מצ"ב **כנספח 1**.
- 8.12. כפי שאפשר לראות בסעיף 6 להסכם הנ"ל, היוזם דאג לכך שחברת הניהול גם לא תוכל לשכור ולנהל דירות בבניין, ובכך גרם נזק רב לבעלי דירות שלא מתגוררים בבניין ונעזרו בחברת הניהול לצורך ניהול הדירות הפרטיות שלהם.



8.13. היזם הגיש אליכם מסמכים שנחזים כאילו נחתמו ע"י דיירים, למרות שאין ספק שאותם המסמכים זויפו והם כלל לא נחתמו ע"י אותם הדיירים.

8.14. החברה גם גרמה לכך שלא תהיה אפשרות להשתמש במעלית בקומה של אישה סיעודית, על מנת לחזק את הסבל של הדיירים בבניין ולא לפזר אותם לחתום על הסכמה לתוכניות היזם.

9. כל המעשים המפורטים לעיל נעשו במשך תקופה ארוכה ע"י החברה ו/או מי מטעמה, תוך שכל פעם החברה ונציגיה שולחים שליחים אחרים שיבצעו את המעשים הפליליים המתוארים לעיל.

10. האמור לעיל מעלה תהיות רבות לגבי התוקף של יתר החתימות, עד כדי חשש משמעותי שפרוייקט כ"כ גדול עומד להיות מאושר, למרות שרובם המכריע של הדיירים מתנגדים לו או לא מבינים את משמעותו.

11. מאחר ועדיין אין את הרוב הדרוש (67%), וכפי שסוכם עם חלק מהדיירים (שיכולים לחזור בהם מחתימותיהם), ומאחר ואותם דיירים חזרו בהם ואינם מעוניינים להמשיך עם הפרוייקט והתוכנית, אזי אין לחברה אפילו רוב של 60% (בניגוד לטענתה במועד הגשת התוכנית).

12. אישור התוכנית משמעותה מתן יד ותוקף להתנהלות הבריונית של החברה, אשר גרמה בזדון לאי תקינות של המעליות, דאגה לחוסר תפקוד של ועד הבית, והכול על מנת לאלץ אנשים מבוגרים חסרי ישע, לחתום ליזם, באופן שנוגד את האינטרס שלהם.

13. כמובן שהדיירים לא ימנעו מפניה לכלי התקשורת על מנת להזהיר את הציבור מליפול למלצות ידי היזם, כשהאינטרס הציבורי בעניין ברור.

14. בנוסף לטענות הדיירים האומללים, היזם מתעלם מכל בעלי העסקים בבניין אשר מתנגדים בכל תוקף לתוכנית.

15. אישור התוכנית יש בה כדי לפגוע באופן אנוש בבעלי העסקים אשר זה כל מקור פרנסתם.

16. מיותר לציין שאין לבחון את הבקשה והתוכנית לפני שימולאו כל תנאי הסף הנדרשים ובכלל זה הגשת דו"ח שמאות מתוקן (שיעיד על כל המחדלים והנתונים העובדתיים השגויים).

17. מבקש בכל לשון של בקשה להמתין עם בחינת התיק עד לאחר שהיזם יוכיח שעמד בכל תנאי הסף הנדרשים וכן לאחר שיוכיח שתיקן את כל ההתנהלות הקלוקלת מול הדיירים, כמתואר לעיל.



18. יש לחייב את היזם להסדיר את חריגות הבניה במלואם בטרם התוכנית תידון. לא יעלה על הדעת שבדיוק בפרוייקט כה כגול, הוועדה תתעלם מחריגות בנייה מהותיות שבוצעו ע"י היזם.

19. יש לשקול לחייב את עוה"ד של היזם להצהיר על אופן התנהלותם מול הדיירים ובעלי הזכויות בבניין.

20. לחלופין, יש לתת לי אורכה, על מנת שאוכל להמציא לכם את הנתונים.

21. **מצ"ב** מכתב אשר נשלח ע"י הגב' אביבה בוכבזה לעו"ד יצחק כהן ביום 28.11.22, מסומן **כנספח 2**.

22. מכתב זה אינו ממצה את כל טענותי.

העתק:

לשכת עוה"ד

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה



בברכה ובכבוד רב

יעל בוכבזה

נספח 13 :

מכתב שנשלח לוועדה המחוזית ביום
18.9.23 ע"י בעלי השטחים המסחריים

(עמודים 466 עד 467)



לכבוד

18.09.2023

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

פקס: 074-7697139

דוא"ל: Inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית 101-1087774 – יפו 72, ירושלים (הדוידקה)הריני לפנות אליכם כדלהלן:

1. אנחנו בעלי הנכסים העסקיים ברחוב יפו 72.
2. מזה זמן מה שידוע לנו שהוועדה המחוזית מקדמת פרויקט ענק, אשר יש בו כדי לפגוע בזכויות שלנו באופן בלתי הפיך.
3. היזם, אשר מציג את הנתונים בפני הוועדה מודע לכך שהפרויקט צפוי לפגוע בעסקים פגיעה אנושה וכן הוא יודע היטב שבשונה מדיירי הבניין (בעלי הדירות), שהיזם אולי נותן להם מענה חלקי לזכויותיהם, לזכויות שלנו היזם לא נותן מענה כל שהוא, כפי שיפורט בהרחבה להלן.
4. הזדעזענו לשמוע שבישיבה שהתקיימה ביום 10.7.23 עם חברי הוועדה המכובדים, בעניין שבנדון, מר נחום רוזנברגר (מחברת אבן ישראל - יזם התוכנית ברחוב הדוידקה) (להלן: "היזם"), טען טענות והצהיר על עובדות שברור שהן לא נכונות, והכול מתוך מטרה להונות את בעלי הזכויות בקרקע.
5. בישיבה הקודמת היזם אמר לחברי הוועדה שהוא **הגיע להיקף חתימות של 80% מבעלי הקרקע**. ואף טען שהוא **הבעלים של 72% מבעלי היחידות, דבר שאינו נכון**, שהרי אנחנו לבד (בעלי העסקים) בעלים של למעלה מ-20% מתתי החלקות בבניין.
6. אנחנו (בעלי השטחים המסחריים) מהווים אחוזים משמעותיים מאוך מבעלי הזכויות בקרקע והיזם מנסה לבצע מחטף ע"י קידום התוכנית בדריסת זכויותינו, כדי לתת לנו תחושה של מצב מוגמר, ובתקווה שבעלי הדירות יעמדו לצידו של היזם בהליכים משפטיים מולנו, וביהמ"ש יהיה פחות רגיש לזכויותינו (כבעלים של השטחים המסחריים).
7. היזם מעולם לא פנה אלינו, לא הציע לנו להצטרף לפרויקט, לא הבהיר לנו מה התמורה שהוא מתכוון לתת לנו, דבר שאינו מתקבל על הדעת – לא יעלה על הדעת שהיזם יפעל מספר שנים לצורך קידום פרויקט על זכויות שלנו, כאשר היזם מתנהל כאילו אנחנו לא קיימים.
8. היזם מתכוון להשיג את הרוב הנדרש (67%) ולאחר מכן לפנות לביהמ"ש ולהציג אותנו כ"דיירים סרבנים", זאת כאשר עד היום היזם לא אפשר לנו לחתום על מסמכי התוכנית, ואפילו לא בתנאים אותם הוא מציע לדיירים.
9. רוב בעלי השטחים המסחריים מנהלים את עסקיהם באותם השטחים, תוך שהעסקים שלהם מהווים את ההכנסה העיקרית שלהם ושל משפחתם. היזם יודע היטב, כי הוצאת התוכנית לפועל, יש בה כדי לפגוע פגיעה אנושה בעסקים שלנו, כאשר אפילו אם היזם יממן לנו שכירות של נכס חלופי לתקופת הבנייה, עדיין יש בעצם ביצוע התוכנית כדי לגרום למכת מוות לעסקים שלנו.



10. בשונה מבעלי הדירות שמסתפקים בדירת תמורה עם תוספת שטח וכן תשלום מלוא דמי השכירות במשך תקופת הבנייה, אצלינו ההשלכות של ביצוע הפרוייקט משמעותיות הרבה יותר: לצורך סגירת העסק לתקופה של 4 שנים (חפירות ובניה), נצטרך להעתיק את העסק למקום חלופי, דבר כרוך בהוצאות עצומות (שכלל לא רלוונטיות לבעלי דירות):

10.1. בעלי העסקים יצטרכו להשקיע בשיפוץ מלא של הנכס החלופי ולהתאימו לצרכי העסק הספציפי, דבר שכרוך בעלויות שיכולות להגיע ל-200,000 ₪ לעסק, ואף יותר מכך.

10.2. בעלי העסקים יצטרכו להשקיע בשיפוץ מלא של נכס התמורה שיקבלו בסוף הבנייה ולהתאימו לצרכי העסק הספציפי, דבר שכרוך בעלויות שיכולות להגיע ל-200,000 ₪ לעסק, ואף יותר מכך.

10.3. בעלי העסקים יצטרכו להשקיע בפרסום העסק במקומו הזמני, במשך השנים הראשונות בעלות שיכולה להגיע ל-100,000 ₪.

10.4. בעלי העסקים יצטרכו להשקיע בפרסום העסק לאחר השלמת הבניה וחזרה למקומו הישן, במשך השנים הראשונות בעלות שיכולה להגיע ל-100,000 ₪.

10.5. כמו כן, ההוצאות הכרוכות סביב פיטורי עובדים וקבלת עובדים חדשים במעבר לעסק הזמני ולאחמ"כ בחזרה לנכס התמורה, מסתכם גם הוא בסכום של 150,000 ₪.

10.6. לכל האמור יש להוסיף את אובדן ההכנסות שיהיה בכל שנות הבנייה, אובדן הכנסות שיביא לאובדן רווח בסכום של 10,000-40,000 ₪ לחודש, ובהתחשב בכך שתקופת הבנייה אמורה להימשך על פני כ-4 שנים, מדובר בנזק של 1,920,000-480,000 ₪, לכל עסק.

10.7. בנוסף להוצאות העצומות שיש לבעלי העסקים, בנוסף להוצאות שיש לבעלי הדירות, יש לזכור שהתמורה שתתקבל בסוף התהליך (ביחס לנכס הנוכחי), קטנה משמעותית, בכל הנוגע לבעלי העסקים, שהרי החשיבות של מיגון, ממ"ד וכו', עבור בעלי הדירות (שמתגוררים בבניין) חשובה הרבה יותר מאשר עבור בעלי העסקים, שעסקיהם נמצאים בקומות התחתונות של הבניין ואינם מתגוררים בבניין.

11. אנו מתחננים בפני חברי הועדה המחוזית שתהיו שומרי סף לזכויותינו ושתתנו את הפקדת התיק להתנגדויות בכך שהיזם יראה שהוא דובר אמת ויוכיח חתימות של 80% תתי החלקות, וכן שהוא דואג גם לזכויות של בעלי העסקים.

העתק:

לשכת עוה"ד

הרשות להתחדשות עירונית

הרשות המקומית – עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקר המדינה

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה

נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ

רוזנברגר דוד

נועם בן דוד

בברכה ובכבוד רב
בעלי העסקים – רחוב יפו 72

נספח 14 :

הסכם עם היזם המעיד על חריגות בניה ועל פעולות לצורך הכשלת הטיפול ברכוש המשותף

(עמודים 469 עד 470)



1

בס"ד

נספח להסכם

שנערך בירושלים ביום 31 לחודש 08 שנת 2021

בין:

מורו יעקב יצחק ת.ז. 036613669

מרח' התבור 9 חשמונאים

שתקרא להלן: המוכרים מצד אחד

לבין:

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס, שותפות רשומה מס' 540264181

ע"י מורשה החתימה דוד רוזנברגר ת.ז. 313966749

חב' נ.א.ע. מגדלי נכסים יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 516416575

באמצעות מורשה החתימה מטעמה: נעם בן דוד ת.ז. 016439986

שתייהן ביחד וכל אחת לחוד

מרח' יפו 107, ירושלים

שיקראו להלן: הקונים מצד שני

ובין הצדדים נחתם הסכם מכר מהיום לרכישת דירה בשטח רשום של 65 מ"ר
הרשומה כתת חלקה 30 בגוש 30050 חלקה 92 המצויה בקומה רביעית, על כל
הצמוד אליה (להלן: "הדירה") בבנין ברחוב יפו 72 בירושלים, הכל כמתואר
בהסכם המכר שבין הצדדים.

הואיל:

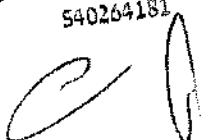
והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם נושאים נוספים בקשר לחלקים אחרים
בבנין שאינם קשורים ישירות לבעלות המוכר בדירה שנמכרה.

והואיל:

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה יהיה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. נספח זה בא להוסיף על הסכם המכר ומלבד האמור בו ימשיכו לחול כל הוראות ההסכם שבין הצדדים.
3. המוכר מצהיר כי הוא ימסור לקונים את המפתח של היציאה למרפסת הציבורית שקיימת אליה גישה מהדירה, וזאת במעמד מסירת החזקה כמפורט בהסכם המכר, ואולם הקונים מצהירים כי ידוע להם שהמרפסת אינה בבעלותו של המוכר והוא לא יהיה אחראי לגבי המרפסת ולא הציג שום מצג לגביה והקונים לא יבואו בכל טענות או דרישות בעניין המרפסת מלבד מסירת מפתח המרפסת ע"י המוכר והמוכר מתחייב שלא לעשות כל שימוש במרפסת לאחר מסירת החזקה.
4. החל ממסירת החזקה, הקונים יהיו אחראים לכל הנובע מהשימוש במרפסת, לרבות איטום ורטיבויות, קונסטרוקציה הברזל חריגות הבניה.

א.ב.נ.ר אבן ישראל רזידנס
540264181




5. הקונים מאשרים שהובחר להם כי השיפוץ שנעשה בדירה ובמרפסת, נעשו באופן לא מקצועי ולא לפי התקן וקיימות בעיות איטום ורטיבות ותקלות נוספות בחלקים שונים בדירה והקונים לקחו בחשבון את מצב המערכות בדירה והתמזרה משקפת את מצב הדירה.
6. כמו כן המוכר מתחייב כי הוא ו/או עובדיו ו/או חברה בשליטתו ו/או כל מי מטעמו יחדלו לחלוטין מכל פעילות בבניין ברח יפו 72 ירושלים לרבות השכרת דירות אחרות בבניין, ניהול ואחזקה של חלקים בבניין וכיוצ"ב וככול שיש למוכר דירות אחרות בבנין אותן הוא מחזיק, מתחייב המוכר לפנות את הדירות הנ"ל לא יאוחר מיום 15-12-21 ולהפסיק לטפל בהם בכל דרך וצורה, לא להפנות אחרים ולא לפעול בדרך כלשהי שתעודד או תאפשר השכרת הדירות של אחרים בבניין. וידוע למוכר שסעיף זה הוא סעיף יסודי בהסכמת הרוכש להתקשר עמו בעסקה והפרתו תיחשב כהפרת הסכם מכירת הדירה.
7. המוכר ימסור לקונים במעמד התשלום האחרון ומסירת התזקה (המוכר מצהיר שאין בידיו מפתחות של הבניין) את כל המסמכים הקשורים בניהול הבניין/וועד הבית ויערוך חפיפה מסודרת של כל עניין הקשור בניהול הבניין.

8.

ועל זה באנו על החתום:

א.ב.נ.ר אבנ ישראל רוזנר
540264181

הקונים

המוכר



נספח 15 :

יפויי כוח

(עמודים 472 עד 484)



ייפוי כח

אני החתום מטה **אריה בליאר** ת.ז. 56247346, ממנה בזה את עורכי הדין **אריה בליאר** ו/או כל אחד שימסיד עו"ד אריה בליאר להיות באי כוחי בכל ענייני

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, חגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, חודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל חליך אחר הנוגע או הנובע מהחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות 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 הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהפיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פס"ד 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 עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להעביר יפוי כח זה על כל חסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום לחודש , 2025.



הנני מאשר את חתימת הנ"ל.

אריה בליאר, עו"ד
מ.ר. 54621
אריה בליאר, עו"ד

ייפוי כח

אני החתום מטה **ארי'צ'י' ת. 303996** ממנה בזה את עורכי הדין **אריה בליאר** ו/או כל אחד שימסיד עו"ד אריה בליאר להיות באי כוחי בכל ענייני

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, חודעת, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל חליך אחר חנוגע או חנוגע מהחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
 2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
 4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לכוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 7. להתפשר בכל עניין חנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שהגני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
 12. להעביר יפוי כח זה על כל חסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום לחודש, 2025.



הנני מאשר את חתימת הנ"ל.

אריה בליאר עו"ד
מ.ר. 54621

ייפוי כח

058689240 07-12-2025

אני החתום מטה ת.ז. , ממנה בזה את עורכי הדין **אריה בליאר** ו/או כל אחד שימסין עו"ד אריה בליאר להיות באי כוחי בכל עניין

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש 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 הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
 2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
 4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שהגני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
 12. 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 עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 6 לחודש 4, 2025.



הנני מאשר את חתימת הנ"ל.

ייפוי כח

אני החתום מטה **ת.ז.** **בליאר** להיות באי כוחי ככל ענייני **037718946** **2021**
ממנה בזה את עורכי הדין **אריה בליאר** ו/או כל אחד שיסמין עו"ד אריה

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש 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 מהחליף הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות 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 הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש. ככתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרכים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום **6 לחודש 4, 2025**.



הנני מאשר את חתימת הנ"ל.

ייפוי כח

אני החתום מטה **ת.ז.** **בליאר** להיות באי כוחי בכל עניין , ממנה בזה את עורכי הדין **אריה בליאר /או כל אחד שיסמך עו"ד אריה**

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש 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 הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. לחעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי דאות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש. הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 6 לחודש 4, 2025.

י"ב

הנני מאשר את חתימת הנ"ל.



יפוי כח בלתי חוזר

אני החתום מטה מר"גבי יפוי כח מס' ת.ז. 957888888 ממנה בזאת את עורכי הדין אריה בליאר ו/או ו/או מי מטעמם (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד), להיות כחי בעניין פינוי בינוי יפז 72

ירושלים.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש 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 הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להתפשר בכל נושא וכן בהסדרי טיעון בכתבי אישום פליליים, לרבות בית משפט לעניינים מקומיים, הנובע מהעניין לפי שיקול דעתו של ב"כ ולחתום על פשרה/הסדר טיעון כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
9. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
10. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
11. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
12. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
13. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
14. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות 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 הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
15. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
16. ייצוג בהתאם ליפוי כח זה, אינו כולל הליך בפ"ת.
17. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיני ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
18. יפוי כוח זה הינו בלתי חוזר מאחר וזכויות של צד ג' (דיירים נוספים בבניין) תלויות בו.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 09/02/2023

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.



יפוי כח בלתי חוזר

נוטריון/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני/אנו הח"מ סליס מתילדה אורה ת.ז. 028636520 כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה – עו"ד אריה בליאר את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור, להעביר, להשכיר, להחכיר, לרשום ולרכוש למחוק הערת אזהרה, ולרשום על שמנו הערת אזהרה, לרשום משכנתא ו/או למחוק משכנתא לה"ה להלן "צד ג'", את הנכסים הידועים בתור גוש 30050 חלקה 92 תת חלקה 24 דירה ברחוב יפו 72 ירושלים הרשומה בלשכת רישום מקרקעין בירושלים להלן "הרכוש הנ"ל". באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/ו לנו, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומביניציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. למכור בשמנו ולחתום על מסמכים למכירת הנכס ו/או בהקשר עם פרויקט תמא 38 ו/או כל פרויקט אחר שיהיה בנכס הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
3. א. מדי פעם בפעם לפדות, לסלק, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
ב. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה.
ג. לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא.
4. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומביניציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
5. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
6. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים. הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה (עיסקה) ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשות בה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם העברת כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.
7. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעיסקה זו, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.
8. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
9. היות ויפוי כח זה נוגע לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלת/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבונינו.
10. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום 13/01/2022

סליס מתילדה אורה



* אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

אני עו"ד אריה בליאר מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: 13/01/2022

ייפוי כח

אני החתום מטה **ת.ז. 057284981** **גל קלין**, ממנה בזה את עורכי הדין **אריה בליאר /או כל אחד שיסמין עו"ד אריה בליאר** להיות באי כוחי בכל ענייני

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הכאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש 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 הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות 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 הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
 4. לייצגי ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים 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 ההוצאה לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
 12. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 7 לחודש 4, 2025.



הנני מאשר את חתימת הנ"ל.



ייפוי כח

059720918 (ב' ג' י"א)

אני החתום מטה **ת.ז.** , ממנה בזה את עורכי הדין **אריה בליאר** ו/או כל אחד שיסמיך עו"ד אריה בליאר להיות באי כוחי בכל ענייני

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש 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 הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שחזברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכולול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום **לחודש 4, 2025.**

3 ב' ג' י"א

הנני מאשר את חתימת הנ"ל.



ייפוי כח

אני החתום מטה ת.ז. 303996011, ממנה בזה את עורכי הדין **אריה בליאר** ו/או כל אחד שיסמך עו"ד אריה בליאר להיות באי כוחי בכל ענייני

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש 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 הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות 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 הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
 4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לכוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
 12. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- הכתוב דלעיל ביחיד יכולול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 7 לחודש 4, 2025.



הנני מאשר את חתימת הנ"ל.



יפוי כח

אני החתום מטה ת.ז. 024940603
בליאר להיות באי כוחי בכל עניין

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון טספ, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאות העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב כלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרכים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 7 לחודש 4, 2025.

13 - כתובות טלפון - 024940603

024940603

הנני מאשר את חתימת הנ"ל.



ייפוי כח

אני החתום מטה ^{אריה בליאר} ת.ז. ⁰⁵³³⁶³⁷⁴ בליאר להיות באי כוחי בכל ענייני ^{אריה בליאר} , ממנה בזה את עורכי הדין אריה בליאר /או כל אחד שיסמך עו"ד אריה

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש 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 הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות 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 הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
 4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי חידון שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
 12. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 7 לחודש 4, 2025.




הנני מאשר את חתימת הנ"ל.

52408226 11752 slr

3.5

מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

- 

ולראיה באתי על החתום, היום יום 7 לחודש 4, 2025.

מ.ר. 54621
בן יחזקאל 34 יום
פול: 02-6233044
מקס: 02-6233066
אריה בלייזר, עו"ד ונוטריון
ARIE BLAYER, ADV & NOT.

תצהיר

אני הח"מ, אורן פרסקי, עו"ד, נושא ת.ג. 012524534 ורישיון עו"ד מס' 7274, לאחר שהוזהרתי כדין כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר כדלקמן:

4. אני מכחן כמנהל עזבון אלברט בנין ז"ל ("העזבון") ובין היתר מטפל מטעם העזבון ומטעם United Jewish Appeal – Federation of Jewish Philanthropies of New York, Inc. (המגבית היהודית המאוחדת – הפדרציה היהודית הפילנתרופית בניו יורק) ("UJA"), במתחם שנרשם לאחרונה כחלקות 4, 5, 6 ו-8 בגוש 30746 והיה ידוע עד לאחרונה כחלקות 54, 61, 62, 80, 81 ו-84 בגוש שומה 30050 במרכז העיר ירושלים, בין הרחובות יפו, ראול ולנברג והנביאים, שלגביו (ולגבי שטח נוסף) חלה תוכנית מס' 101-0135004.
5. כל העובדות המופיעות במכתב התנגדות מיום 7/4/2025 לתוכנית מס' 101-1087774 הנקראת "התחדשות עירונית – מתחם הדוידקה" המוגש מטעמי בתפקידי כמנהל העזבון ומטעם ה-UJA, הן אמת למיטב ידיעתי ואמונתי לאור העובדות הידועות לי מתוקף תפקידי כמנהל העזבון.
6. אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


אורן פרסקי, עו"ד

אישור

אני הח"מ, עו"ד גיל אפרתי, מ.ר. 23017, מאשר/ת בזה כי ביום 6/4/2025 הופיע בפני עורך דין אורן פרסקי, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

גיל אפרתי
עו"ד
מ.ר. 23017
חתימה

6/4/2025
תאריך

Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

1. Country: United States of America
This public document
2. has been signed by **Milton Adair Tingling**
3. acting in the capacity of **County Clerk**
4. bears the seal/stamp of the county of **New York**

Certified

5. at New York City, New York
6. the 17th day of February 2023
7. by Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services, State of New York
8. No. NYC-1970833
9. Seal/Stamp
10. Signature



Whitney A. Clark

Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services

E.S. Shimron, I. Molho, Persky & Co.

Law Offices

Jerusalem, Technology Park, Erez Building, Malha, Tel: 02-6490649, Fax: 02-6490659

Tel Aviv, Platinum Tower, 21 Ha'arba'ah Street, Tel: 036853685, Fax: 03-6853853

POWER OF ATTORNEY

The undersigned, **United Jewish Appeal – Federation of Jewish Philanthropies of New York, Inc.**, ("UJA-Federation") does hereby appoint Advocates Isaac Molho and/or David N. Shimron and/or Gil Ephrati and/or Shira Schlaff of E.S. Shimron, I. Molho, Persky & Co., or partners of that firm, of Technology Park, Erez Building, Manahat, Jerusalem, Israel and 24 Ha'arba'ah Street, Tel Aviv, Israel, jointly and severally (hereinafter: its "**Attorneys**"), to be its true and lawful attorneys, to take any legal act and to represent it before the various Courts of Law, including Family Court, the tax authorities, Execution Office, banks, accountants, the Custodian General, and act and represent it in all matters related to or necessary therefore, and any other entity, whether private or governmental, in any matter, legal or otherwise, which it must handle and/or take care of within the framework of the inheritance UJA-Federation is entitled to receive from the Estate of the late Albert Benin z"l.

UJA-Federation hereby empowers its Attorneys with all the power, authority and rights possible under law to transfer to its Attorneys for handling of the above-mentioned matter at their discretion; and without derogating from the generality of this Power of Attorney, UJA-Federation hereby authorizes its Attorneys to receive, send, submit and execute all claims, demands, warnings, defense, responses, Letters of Claim and Court document of all types; and to represent UJA-Federation, *inter alia*, for various applications, counter-claims, temporary and other liens, appointment of experts, to set-off, admit or compromise as they see fit according to their judgment, to cancel, annul and cease whether temporarily or permanently all or any legal proceedings or to forego the same in whole or in part, , to give, send and receive and sign notices, declarations, subpoenas, receipts, documents and papers of any kind whatsoever, , to expend, receive, raise or hold any funds or possessions which are, or are entitled to be, UJA-Federation's, all solely in relation to the above-referenced Estate matter, to appear and/or to do any activity and to sign any paper or document in any government, municipal, public, private or local institution or office of whatever description, in relation to the above matters, all according to their judgment and in accordance with their full and absolute discretion, and generally to take or join in any activity connected or proceedings or process connected with the above matter as its Attorneys shall see fit – solely with reference to the above clearly defined Estate matters.

UJA-Federation hereby consents that the contents of this Power of Attorney in the singular shall include the plural and vice versa.

The powers granted by UJA-Federation to its Attorneys as detailed above include the power to appoint service providers in other fields whose services are required in relation to the above-referenced Estate matter and the power to appoint others, including legal interns and secretaries from the Attorneys office, messengers, etc., for the performance of technical and secretarial actions, including delivery and/or review of documents.

IN WITNESS WHEREOF, I have signed on this 8th day of February, 2023.


Signature

[Certification: Notary + Apostille]



cert
State
Count
Subs
this

Form 1

State of New York }
County of New York }

ss:

No. 837701

I, **Milton Adair Tingling**, Clerk of the County of New York, and Clerk of the Supreme Court in and for said county, the same being a court of record having a seal, **DO HEREBY CERTIFY THAT**

DAVID LEVER



whose name is subscribed to the annexed original instrument has been commissioned and qualified as a NOTARY PUBLIC.....
and has filed his/her original signature in this office and that he/she was at the time of taking such proof or acknowledgment or oath duly authorized by the laws of the State of New York to take the same: that he/she is well acquainted with the handwriting of such public officer or has compared the signature on the certificate of proof or acknowledgment or oath with the original signature filed in his/her office by such public officer and he/she believes that the signature on the original instrument is genuine.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and my official seal this

09th day of February, 2023

Milton Adair Tingling

County Clerk, New York County

certificate is attached to a 2 page document dealing with/entitled Power of Attorney and dated Feb 8, 2023

Jurat Certificate

State of New York

County of New York

Subscribed and sworn to (or affirmed) before me by Ellen Zimmerman
Name of Document Signer/Oath-taker

this 8th day of February, 20 23

DAVID LEVER
Notary Public, State of New York
No. 01LE6166345
Qualified in New York County
Commission Expires May 21, 2023

[Signature]
Signature of Notary

David Lever
Printed Name of Notary as Commissioned

Signer's identity verified in the following manner:

- ☐ Personally known
☒ Produced Identification

Type of ID: passport

NEW YORK
COUNTY

א.ש. שמרון, י. מלכו, פרסקי ושות'

משרד עורכי-דין

ירושלים, הגן הטכנולוגי, בנין מס' 1, מלחה, טלפון: 02-6490649, פקס: 02-6490659

תל אביב, בית פלטינוס, רחוב הארבעה 21, טלפון: 03-6853685, פקס: 03-6853853

י פ ו י כ ח ו ה ר ש א ה

אני הח"מ, עו"ד אורן פרסקי, ת.ז. 012524534, מ.ר. 7274, בתפקידי כמנהל עזבון המנוח אלברט בנין ז"ל ("העזבון"), ממלא בזה את ידם של יצחק מלכו ו/או דוד נ. שמרון ו/או דב אברמוביץ ו/או שי גנור ו/או מיכאל ראבילו ו/או גיל אפרתי, מ.ר. 23017 ו/או יצחק גולדשטיין ו/או רחל שי ו/או הדר לוי ו/או רומן קוגן ו/או אלי אברך ו/או רועי שכטר ו/או הילה דניאל ו/או שאול שמרון ו/או יעקב קול ו/או מיכל סטי ו/או אופק ברוק עורכי-דין, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני בתי המשפט ובתי הדין השונים, לרבות בית המשפט לענייני משפחה, רשות המסים, לשכות ההוצאה לפועל, בנקים, רואי חשבון, האפוטרופוס הכללי וכן בפני כל גורם אחר, פרטי או ממשלתי בכל עניין, משפטי או אחר, שעלי לנקוט ו/או לטפל בו במסגרת ביצוע תפקידי כמנהל החלק מעזבון אלברט בנין ז"ל אותו ירשה United Jewish Appeal – Federation of Jewish Philanthropies of New York, Inc.

ובכל הקשור או המועיל לכך, והנני מוסר להם את כל הכח, הסמכויות והזכויות שאפשר, לפי החוק, למסרן לבא-כח לשם טיפול בעניין הנ"ל לפי שיקול דעתו.

מבלי לפגוע בכלליותה של הרשאה זו, הנני מייפה את כחם לקבל, לשלוח, להגיש ולחתום על תביעות, דרישות, התראות, הגנות, תשובות, כתבי טענות וכתבי בית דין מכל הסוגים, ובין היתר, בקשות בדרך המרצה ובקשות אחרות, קובלנות, קובלנות פליליות, ערעורים וערעורים נגדיים, ערעורים, עררים, הודאות, הודעות, התראות מכל הסוגים, לדרוש צירוף צדדים, עיקולים זמניים ואחרים, מינוי מומחים, מכירה, פקודת מאסר, להזמין עדים, להשביע, לזקוף נגד, להודות, להתפשר כראות עיניו ועל דעת עצמו, לחתום על הסכמי פשרה, לבטל, להפסיק, סופית או זמנית, כל הליך משפטי או לוותר עליו, כולו או מקצתו, למסור את העניין לבוררות ולחתום על שטר בוררין, לשלוח, לתת, לקבל ולחתום הודעות, הצהרות, הזמנות, קבלות, מסמכים וניירות מכל הסוגים, לטעון כל מה שימצא לנכון או לוותר על טענה, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה או צו בקשר לעניין הנ"ל, להוציא, לקבל, לגבות, להחזיק בספים וחפצים המגיעים או שגיעו לי, בקשר לעניין הנ"ל, ולהופיע ולעשות כל פעולה ולחתום על כל נייר ומסמך בכל מוסד או משרד ממשלתי, צבאי, ציבורי, פרטי, או מקומי בקשר לעניין הנ"ל, הכל לפי שיקול דעתו וראות עיניו, וכן לבקש, לקבל כל חוות דעת מומחה הנדרשת בקשר לנ"ל, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל פעולות והליכים הקשורים בעניין הנ"ל כפי שבא-כחי ימצאו למתאים.

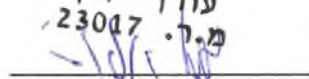
הנני מסכים: שמילים הבאות בהרשאה זו ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך, שהרשות ביד באי-כחי הנ"ל להשמיד את השטרות, הקבלות, כתבי הטענות, המסמכים, הבקשות ויתר הניירות שבתיקו המתייחסים לעניין הנ"ל לאחר תקופה של ששה חדשים מיום סיום ההליך המשפטי או העניין.

הרשות בידי בא-כחי הנ"ל להעביר הרשאה זו לאחרים, כולה או מקצתה, באופן החלטי, חלקי, או זמני, או על תנאי ולמנות אחר, או אחרים במקומו ולבטל מנויים כאלה, והנני מאשר בזה מראש כל מעשה ופעולה שיעשה בא-כחי או ממלא מקומו בתוקף הרשאה זו.

ולראיה באתי על החתום, בירושלים, היום 10 לחודש יולי, שנת 2022


אורן פרסקי, עו"ד
מנהל עזבון אלברט בנין ז"ל

הריני מאשר חתימת מרשי הנ"ל:

גיל אפרתי
עו"ד - דיין
23017
מ.ר.

גיל אפרתי, עו"ד

תאריך: 10/7/22

כתב התנגדות

לתכנית מס' 1087774-101

שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה
במתחם הדוידקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)

הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק הת"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
למצער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיהם, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
מטעמיהם ובשמנו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1	חוק אילן ששן	ת.ז. 25 יולי 1951 ~~242076483~~	חוק אילן ששן
2	נחמן זילברמן	ת.ז. 034703785	נחמן זילברמן
3	שלמה זילברמן	ת.ז. 50325489	שלמה זילברמן
4	מרדכי זלמן צוקרמן	ת.ז. 031796741	מרדכי זלמן צוקרמן
5	דניאל קרניא	ת.ז. 215060113	דניאל קרניא
6	צבי קרניא	ת.ז. 26808800	צבי קרניא
7	אלמה נימן ויזן	ת.ז. 304991169	אלמה נימן ויזן
8	רמי יתום ויזן	ת.ז. 205370422	רמי יתום ויזן
9	יגאל יתום ויזן	ת.ז. 035789114	יגאל יתום ויזן

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבן גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

תצהיר

אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1 יו"ר אייזנשטן	ק"ר י"ן 25	ת.ז. 212076483	יו"ר אייזנשטן
2 נסיון גלרין	חלקה 12 ד"ר 6	ת.ז. 034703785	נסיון גלרין
3 שמואל צמח	יבנה סודי 14	ת.ז. 50325489	שמואל צמח
4 מנחם שמואל צמח	חלק 5	ת.ז. 031296741	צמח
5 בנימין צמח	חלק 5	ת.ז. 215060113	צמח
6 צבי קוויטסקי	יהודים 2	ת.ז. 24808800	צמח
7 אליה (חמ) וינא	ק"ר י"ן 6	ת.ז. 304991169	אליה
8 גלית יונתן (ק"ר)	רמת 14	ת.ז. 205370422	גלית יונתן
9 יונתן יונתן (ק"ר)	חלק 1	ת.ז. 055729478	יונתן

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפניי (נו"מ) אבנר גוש עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נור אבנר גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

חתימה וחותמת

תאריך 27/04/2025

כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1087774 שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה במתחם הדיודקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)	הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
 הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
 לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
 ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
 ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
 מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
 אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התו"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
 למזער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
 בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיהם, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
 מטעמיהם ובשמו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1 מרס כנאני	כ"ה תת 22	ת.ז. 053362216	מרס כנאני
2 נאכ יונתן	יפא ק"א 25	ת.ז. 315301722	ק"א נאכ
3 חוה שרה זקין	יהודה 8	ת.ז. 207772260	ח.ש. זקין
4 סער חנה קיסין	דוד א"ן 92	ת.ז. 300827040	סח. קיסין
5 כ"ס. הנצ"ר ש"ר	3/3 י"א 10	ת.ז. 325464287	ה.ה. ז"ל
6 ח"מ זכרון	י"א א"א 14	ת.ז. 055469332	ח.ה. זכרון
7 מלחמים טירן	כ"ה תת 18	ת.ז. 316323682	מלח. טירן
8 מלכיה קיסין	יהודות 2	ת.ז. 025129263	מ.ל. קיסין
9 ק"ט. מישל א"א	התב"ו 1	ת.ז. 035797772	מ.ש. א"א

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת
 זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו
 כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני
 להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבי גוש, עו"ד
 מס' רישון 85983

תצהיר

אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1. ח"מ הנ"ל	פ"ח ירושלים 22	ת.ז. 053362270	ח"מ הנ"ל
2. ח"מ הנ"ל	גוש א' 25	ת.ז. 315321722	ח"מ הנ"ל
3. ח"מ הנ"ל	יהודה 8	ת.ז. 207772260	ח"מ הנ"ל
4. ח"מ הנ"ל	גוש א' 22	ת.ז. 300877040	ח"מ הנ"ל
5. ח"מ הנ"ל	גוש א' 16	ת.ז. 325404287	ח"מ הנ"ל
6. ח"מ הנ"ל	ימון ש"א 14	ת.ז. 055469332	ח"מ הנ"ל
7. ח"מ הנ"ל	כרמל 18	ת.ז. 376323682	ח"מ הנ"ל
8. ח"מ הנ"ל	יהודה 2	ת.ז. 025129263	ח"מ הנ"ל
9. ח"מ הנ"ל	יהודה 1	ת.ז. 035497371	ח"מ הנ"ל

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפניי (נרשם) יוסי גל, עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נרשם, עו"ד
מס' רישון 65983

חתימה וחותמת

תאריך 24/04/25

כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1087774 שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה במתחם הדוידקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)	הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
 הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
 לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
 ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
 ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
 מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
 אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התו"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
 למזער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
 בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיו, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
 מטעמיו ובשמו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1 נחש סיונים	פינ" 9	ת.ז. 208886234	
2 יעקב חיים	חסר חיים 47	ת.ז. 27382449	
3 דוד בן אורי	יפאן מתחם 41	ת.ז. 02195823-6	
4 3/3 יואל	יפאן מתחם 41	ת.ז. 051457083	
5 אברהם יצחק	בית הילון 12	ת.ז. 052761764	
6 חיים אברהם בן אורי	313 יואל 16	ת.ז. 214753493	
7 יעקב יואל בן אורי	בני חג 46	ת.ז. 308375914	
8 יואל אברהם בן אורי	בני חג 46	ת.ז. 313756838	
9 אברהם יצחק	בני חג 46	ת.ז. 322043258	

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבנר גוש, עו"ד
 מס' רישיון 85983

תצהיר

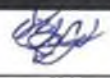
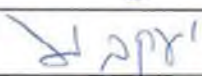
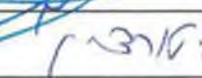
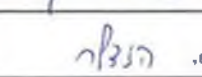
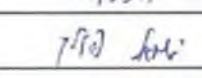
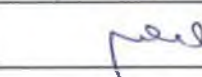
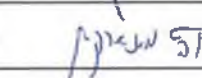
אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1. נחמיה סיני	סוף 9	ת.ז. 208886234	
2. יעקב חיים	חסר ח"מ 47	ת.ז. 213893449	
3. דוד בניה קלידי	יפסקין מרחוב 41 יפ	ת.ז. 02195228-6	
4. 31.3.10	יפסקין מרחוב 41 יפ	ת.ז. 051457083	
5. אברהם יעקב סלוצק	כאן השולחן 12	ת.ז. 052761764	
6. חיים אברהם סלוצק	33 יפן 16	ת.ז. 214753493	
7. יעקב יואל סלוצק	2-11 חזק 46	ת.ז. 38375914	
8. יוסף אהרן כהן	כאן השולחן 27	ת.ז. 313156838	
9. אריה מייזל	כרמל 18	ת.ז. 322043258	

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפניי אריה מייזל עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נור אבו גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

חתימה וחותמת

תאריך 27/04/2025

כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1087774 שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה במתחם הדיודקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)	הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
 הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
 לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
 ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
 ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
 מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
 אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התו"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
 למזער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
 בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיהם, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
 מטעמיהם ובשמנו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1	רחוב ח'פ	305452859	רחוב ח'פ
2	רחוב ח'פ 53 י"מ	209184472	רחוב ח'פ 53 י"מ
3	רחוב ח'פ 47	209253020	רחוב ח'פ
4	רחוב ח'פ 2	208876698	רחוב ח'פ
5	רחוב ח'פ 34	203209952	רחוב ח'פ
6	רחוב ח'פ 24	027801935	רחוב ח'פ
7	רחוב ח'פ 14	200762928	רחוב ח'פ
8	רחוב ח'פ 5	038335741	רחוב ח'פ
9	רחוב ח'פ 3	317768364	רחוב ח'פ

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת
 זהות, ואחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו
 כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני
 להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבונוש, עו"ד
 מס' רישיון 85983

תצהיר

אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1 צ'יז' ח'יה	משה יצחק 1	ת.ז. 305452889	צ'יז' ח'יה
2 אולגה קרליץ	נ/כ ויל 53	ת.ז. 209184472	א. קרליץ
3 נחמי דבור	חפ"ר ח"י"ל 49	ת.ז. 209253020	נחמי
4 זאה סלאנימ	רבינו תם 2	ת.ז. 208876698	ז. סלאנימ
5 נכדו יצחק	נחון 34	ת.ז. 203209952	י. יצחק
6 ס'י.י. ארמ	ס'י.י. ארמ 24	ת.ז. 027801935	ס'י.י. ארמ
7 אהוד שטיינ	צ'י.י. אר 16	ת.ז. 209046298	א. שטיינ
8 שרה צ'י.י.י	משה חגית 5	ת.ז. 038335741	ש. צ'י.י.י
9 שרה ליידי	אלפנדי 3	ת.ז. 317768364	ש. ליידי

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפני אוריאל ח'י עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נור אבו גוש, עו"ד
מס' רישון 85983

חתימה וחותמת

תאריך 27/04/2025

הנידון:

כתב התנגדות לתכנית מס' 1087774-101

שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה
במתחם הדיודקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התו"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
למצער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיהם, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
מטעמיהם ובשמנו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1	אליהו קוויטלי	ישראל מן מחנה 49	ת.ז. 211724942
2	מוניאל (חוסה)	ישראל מן 67בא	ת.ז. 201634938
3	חוק אהרן אגרי	ישראל מן 1	ת.ז. 206146540
4	בזק'ל קיצי	ישראל מן 12	ת.ז. 02076954
5	ישראל מן אהרן אגרי	ישראל מן 16	ת.ז. 203050406
6	אוריאל אגרי	ישראל מן 3	ת.ז. 204044721
7	אהרן אהרן קלימין	ישראל מן 22	ת.ז. 200518132
8	אהרן אהרן	ישראל מן 20	ת.ז. 021707389
9	אריאל אגרי	ישראל מן 28	ת.ז. 303744406

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת
זהות, ואחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו
כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני
להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבו גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

תצהיר

אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1	אליהו ברוני	ת.ז. 241724992	אליהו ברוני
2	שמעון (חמסני)	ת.ז. 201634938	שמעון (חמסני)
3	אליהו ברוני	ת.ז. 206146540	אליהו ברוני
4	קצ'ים קצ'ים	ת.ז. 052076954	קצ'ים קצ'ים
5	יוסף אברהם בלס	ת.ז. 203050406	יוסף אברהם בלס
6	אוריאל אידר	ת.ז. 204044721	אוריאל אידר
7	אופרין סלמון קליפין	ת.ז. 200518132	אופרין סלמון קליפין
8	אברהם אברהם	ת.ז. 021767389	אברהם אברהם
9	גל בלס	ת.ז. 303144406	גל בלס

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפניי יוניא בלס עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נור אבו גוש, עו"ד
מס' רישון 85983

חתימה וחותמת

תאריך 27/04/25

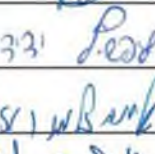
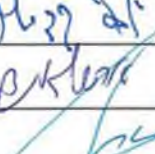
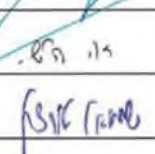
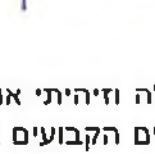
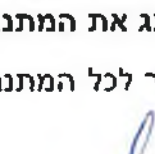
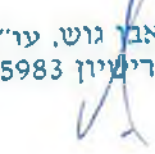
כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1087774 שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה במתחם הדוידקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)	הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
 הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
 לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
 ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
 ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
 מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
 אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התו"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
 למזער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
 בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיהם, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
 מטעמיהם ובשמנו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1 אברהם יעקב חנון	דוד יאן 16 (יהלם)	ת.ז. 315619254	
2 נסר יזהר ארנס	הא"נ 4	ת.ז. 326747410	
3 יעקב יחזקאל ארנס	הארץ 4	ת.ז. 330785916	
4 אלה אלמוזניץ	המלחם 18	ת.ז. 201458908	
5 זמן זקני ארנס	ישיב 6	ת.ז. 038225082	
6 ח' דפני סלום ארנס	פרי חב 24	ת.ז. 024139685	
7 אליה זכאי	דרכי יאן 26	ת.ז. 066528639	
8 זארהן חמד ארנס	פרי חרש 60	ת.ז. 386557467	
9 נסר יזהר ארנס	ישיב 4	ת.ז. 038110187	

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת
 זהות, ואחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו
 כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי איני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני
 להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבר גוש, עו"ד
 מס' רישיון 85983

תצהיר

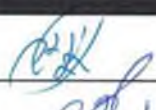
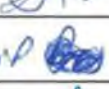
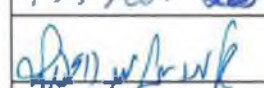
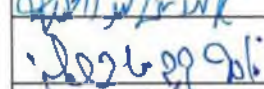
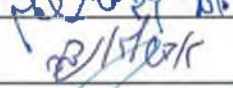
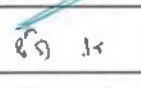
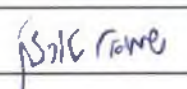
אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1 אברהם יעקב חמ	קז' ק"י 16	ת.ז. 315619254	
2 רב"ל אהרן	המ"ן 4	ת.ז. 326777730	
3 ירדנה שמואל	האר" 4	ת.ז. 330785916	
4 אלה אהרן	המ"ן	ת.ז. 01458908	
5 אהרן אהרן	ישראל	ת.ז. 038225082	
6 אהרן אהרן	כ"י ח"ס 24	ת.ז. 024139685	
7 אהרן אהרן	קז' ק"י 96	ת.ז. 066528630	
8 אהרן אהרן	כ"י ח"ס 60	ת.ז. 326657742	
9 אהרן אהרן	י"ס 40	ת.ז. 03510789	

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפני יונתן אהרן עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נור אבו גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

חתימה וחותמת

תאריך 27/04/25

כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1087774 שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה במתחם הדוידקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)	הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
 הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
 לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
 ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
 ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
 מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
 אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק הת"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
 למזער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
 בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיהם, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
 מטעמיהם ובשמו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1	ד"ר מ. ג. ג. ג.	ת.ז. 0400740080	[חתימה]
2	ד"ר מ. ג. ג. ג.	ת.ז. 034609420	[חתימה]
3	ד"ר מ. ג. ג. ג.	ת.ז. 025628447	[חתימה]
4	ד"ר מ. ג. ג. ג.	ת.ז. 313378101	[חתימה]
5	ד"ר מ. ג. ג. ג.	ת.ז. 066538869	[חתימה]
6	ד"ר מ. ג. ג. ג.	ת.ז. 315746289	[חתימה]
7	ד"ר מ. ג. ג. ג.	ת.ז. 083760810	[חתימה]
8	ד"ר מ. ג. ג. ג.	ת.ז. 034343111	[חתימה]
9	ד"ר מ. ג. ג. ג.	ת.ז. 214338576	[חתימה]

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת
 זהות, ואחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו
 כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני
 להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבו גוש, עו"ד
 מס' רישיון 85983

תצהיר

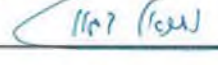
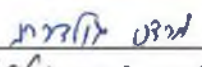
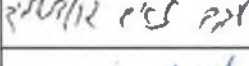
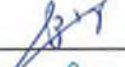
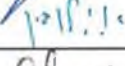
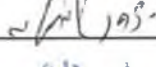
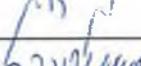
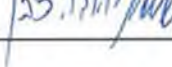
אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1. זאמאנוב יואל זלמן	ז'לן יואל, 55	ת.ז. 40074080	
2. בריינמן (תן יואל)	12 סמ"מ	ת.ז. 034609470	
3. אולד ברז מרדכי	לשר תחניק 9	ת.ז. 025628447	
4. זיג זיג אולדשטיין	קור יואל 25	ת.ז. 313374447	
5. ע'ון לנח סחי	סחי תרג 40	ת.ז. 016538869	
6. אולד אדריאס יעקב	יהודית 8	ת.ז. 315446289	
7. ווייט יצחק אהרן	סחי תרג 2	ת.ז. 033700810	
8. נמן מאיר רוטמן	נה כנור 11	ת.ז. 034343111	
9. כהן שמעון יהונתן	אולד 16	ת.ז. 214338576	

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפני אוריאל בן יואל עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נור אבן גוש, עו"ד
מס' רישון 85983

חתימה וחותמת

תאריך: 27/04/2025

כתב התנגדות

לתכנית מס' 101-1087774

שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה
במתחם הדוידקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)

הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות) לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים), אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק הת"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער למזער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיהם, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע מטעמיהם ובשמו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1	נתן כהן/אילן	ת.ז. 033415613	נתן כהן/אילן
2	אליהו גלרני	ת.ז. 315593160	א. גלרני
3	מרדכי חיים סלומי	ת.ז. 313367344	מרדכי חיים סלומי
4	י. חזי' גלרני	ת.ז. 207347887	י. חזי' גלרני
5	י. חזי' גלרני	ת.ז. 304917586	י. חזי' גלרני
6	ז. חזי' גלרני	ת.ז. 315966804	ז. חזי' גלרני
7	נתן ספי'ל	ת.ז. 325436913	נתן ספי'ל
8	ב. חזי' גלרני	ת.ז. 062850912	ב. חזי' גלרני
9	י. חזי' גלרני	ת.ז. 30085767	י. חזי' גלרני

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נודע אצל גוש. עו"ד
מס' רישיון 85983

תצהיר

אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1. נחמן כירקוניץ	2/2 יואל 6	033475613 ת.ז.	נחמן כירקוניץ
2. אהרון בלעני	אשגרי הנדסה ז	375593760 ת.ז.	א' בלעני
3. מרדכי ח"מ סלונים	רבינו תם 2	313367344 ת.ז.	מרדכי סלונים
4. יהונתן זרובב	המקל 4	207347887 ת.ז.	יהונתן זרובב
5. יסחק מנחם זכאי	נהלן 34	304917586 ת.ז.	יסחק זכאי
6. עמרם אילן	חשד חז"ל 6	395966804 ת.ז.	עמרם אילן
7. נחמיה ססיר	רבינו תם ז	325436863 ת.ז.	נחמיה ססיר
8. פרופ' אילנה גרין	רבי משה 10	062250912 ת.ז.	פרופ' אילנה גרין
9. יעקב קמחי	האשכול 4	30085767 ת.ז.	יעקב קמחי

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפני נחמן כירקוניץ עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נור אבו גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

חתימה וחותמת

תאריך 27/04/25

הנידון:

כתב התנגדות

לתכנית מס' 101-1087774

שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה
במתחם הדוידקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התו"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
למצער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיהם, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
מטעמיהם ובשמנו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1 רב יצחק זלמן	ר' יצחק זלמן	ת.ז. 043448034	רב יצחק זלמן
2 יצחק זלמן	מדרש 24	ת.ז. 207312968	יצחק זלמן
3 אליהו זלמן	זיתן 2	ת.ז. 54968961	אליהו זלמן
4 ר' יצחק זלמן	אלמ 28	ת.ז. 033124955	ר' יצחק זלמן
5 קצין יגל	הואר 6	ת.ז. 059120006	קצין יגל
6 קצין יגל	הואר 10	ת.ז. 22031256	קצין יגל
7 קצין יגל	הואר 19	ת.ז. 021960877	קצין יגל
8 אהרן יגל	הואר 22	ת.ז. 053897443	אהרן יגל
9 אליהו זלמן	הואר 23	ת.ז. 58297078	אליהו זלמן

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבן גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

תצהיר

אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1. רפי יצחק אלדמ	ר' יצחק 14 ב	ת.ז. 04344834	רבי יצחק אלדמ
2. יצחק יצחק	הרד"ס 24	ת.ז. 202312968	יצחק יצחק
3. אורי בן כהן	אזור נט"מ ב	ת.ז. 05496896-1	אורי בן כהן
4. לוי יצחק אלדמ	אלדמ 28	ת.ז. 033124959	לוי יצחק אלדמ
5. דניאל יגור	יחסי 6	ת.ז. 059120006	דניאל יגור
6. דן/סון אלדמ	סני יצחק 10	ת.ז. 22030256	דן/סון אלדמ
7. דניאל אלדמ אלדמ	סני יצחק 19	ת.ז. 021960877	דניאל אלדמ אלדמ
8. אביהו יצחק	סני יצחק 22	ת.ז. 053897443	אביהו יצחק
9. אוריאל אלדמ	דוד יצחק 23	ת.ז. 58297078	אוריאל אלדמ

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפניי אוריאל אלדמ עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נור אבו גוש, עו"ד
מס' תש"ן 85983

חתימה וחותמת

תאריך 27/04/2025

כתב התנגדות

לתכנית מס' 101-1087774

שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה
במתחם הדוידקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)

הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק הת"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
למצער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיהם, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
מטעמיהם ובשמנו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1 שרה דסנדרהלין	ק/ר וילן 20	ת.ז. 32436421	ש.ד. (גדול)
2 חיי חיות ויטמן	יפתח 12	ת.ז. 325459410	ח.ח. ויטמן
3 חיה רחל ויטמן	רחל הקל 2	ת.ז. 043445823	ח.ח. ויטמן
4 אלסתר חילוני	רחל ויטמן 23	ת.ז. 059190637	א.ח. אלסתר
5 אלסתר חילוני	יוסף חילוני 41	ת.ז. 05506188-3	א.ח. חילוני
6 ח.ח. חילוני	אלסתר חילוני 16	ת.ז. 024449130	ח.ח. חילוני
7 ח.ח. חילוני	אלסתר 16	ת.ז. 326770385	ח.ח. חילוני
8 ח.ח. חילוני	רחל ויטמן 8	ת.ז. 315415992	ח.ח. חילוני
9 ח.ח. חילוני	רחל ויטמן 8	ת.ז. 315446963	ח.ח. חילוני

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבו גוש, עו"ד
מס' רשיון 85983

תצהיר

אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1 שרה דפנה צדוק	דוד ילון 20	ת.ז. 32436421	ש. צדוק
2 יהיה רומא וייטקוב	יחזקאל 12	ת.ז. 325459410	חיה רומא וייטקוב
3 חיה רומא וייט	פני חקל 2	ת.ז. 043445823	חיה רומא וייט
4 אסתר רומא וייט	דוד ילון 23	ת.ז. 059190637	אסתר רומא וייט
5 אסתר רומא וייט	יחזקאל וייטקוב 41	ת.ז. 05504188-3	אסתר רומא וייט
6 אסתר רומא וייט	אלעזר 16	ת.ז. 024149130	אסתר רומא וייט
7 אסתר רומא וייט	אלעזר 16	ת.ז. 326770325	אסתר רומא וייט
8 חיים רומא וייט	דוד ילון 2	ת.ז. 315415992	חיים רומא וייט
9 חיים רומא וייט	יחזקאל 8	ת.ז. 315446963	חיים רומא וייט

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפני 27/04/2025 עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נור אבו נוס, עו"ד
מס' רישום: 85983

חתימה וחותמת

תאריך: 27/04/2025

11

כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1087774 שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה במתחם הדוידקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)	הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
 הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
 לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
 ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
 ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
 מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספת 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
 אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התו"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
 למזער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
 בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמנו, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
 מטעמינו ובשמנו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1. גלית קייסיין	כ"י ח' 66	ת.ז. 057792697	גלית קייסיין
2. אלדד לחי	שטי מנח 8	ת.ז. 204105233	אלדד לחי
3. אילנה קרליצר	דוד יאן 53	ת.ז. 207566423	אילנה קרליצר
4. מנחם שלניקר	רבט יח 6	ת.ז. 043231364	מנחם שלניקר
5. אסתר יאנוני	קובץ יאן 33	ת.ז. 051022689	אסתר יאנוני
6. מנחם אברהם	אלדד 28	ת.ז. 325464279	מנחם אברהם
7. אריאל ויליאם סלם	יגל חיים 57	ת.ז. 316211879	אריאל ויליאם סלם
8. אילנה כהן	אשליה סרחי 10	ת.ז. 312549249	אילנה כהן
9. יונוס כהן	אנספורי 4 י"פ	ת.ז. 303777395	יונוס כהן

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת
 זהות, ואחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו
 כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי איני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני
 להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבו גוש, עו"ד
 מס' רישון 85983

תצהיר

אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1. יוסי י. קרישק	כ"י ג' 66	ת.ז. 557792699	יוסי י. קרישק
2. אהרן לוי	ש"י מא" 8	ת.ז. 204105233	אהרן לוי
3. אלדד קרויזר	כ"י י" 53	ת.ז. 207566423	אלדד קרויזר
4. מנחם טל"ר	יב"ט א" 6	ת.ז. 043231364	מנחם טל"ר
5. אסתר יופיר	כ"י י" 33	ת.ז. 051022689	אסתר יופיר
6. מנחם אברהם	אל"י 2	ת.ז. 325464279	מנחם אברהם
7. יצחק אהרן אברהם	יב"ט ח" 57	ת.ז. 316211879	יצחק אהרן אברהם
8. אהרן כהן	אש"י הפ"ח 10	ת.ז. 312549249	אהרן כהן
9. יהונתן כהן	אל"י 4 י"מ	ת.ז. 303777375	יהונתן כהן

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפני יו. אברהם עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נור אבן גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

חתימה וחותמת

תאריך 27/04/2025

כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1087774 שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה במתחם הדוידקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)	הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
 הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות) לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים), אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התו"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער למזער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיהם, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע מטעמיהם ובשמו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1. מר יואל יואל	תל חי 4 ירושלים	ת.ז. 206869752	מר יואל יואל
2. אלה סלון	פני חוש 46	ת.ז. 308144676	מר יואל יואל
3. אלה צבי (צבי)	מסלע תל 5	ת.ז. 332988464	מר יואל יואל
4. אלה פרס	סני 2 ?	ת.ז. 301553988	מר יואל יואל
5. אייל יצבי	זר יואל 26	ת.ז. 301597696	מר יואל יואל
6. מלכה ססיל	רמינו 8	ת.ז. 273937089	מר יואל יואל
7. יואל אביב	כרית חל 10	ת.ז. 043433630	מר יואל יואל
8. יואל מתניהו	נחום 9 ימ	ת.ז. 040919789	מר יואל יואל
9. משה מתניהו	נחום 9 ימ	ת.ז. 214416067	מר יואל יואל

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבי גוש, עו"ד
 מס' רישיון 85983

תצהיר

אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1. מירי יטל	מלך חיה 4 ירושלים	ת.ז. 206869752	מירי יטל
2. אבנר סיון	סרי חזק 46	ת.ז. 30814469	אבנר סיון
3. אריק ציוני	מולה קצב 5	ת.ז. 332918464	אריק ציוני
4. אמה נחש	פנס אל 7	ת.ז. 301553988	אמה נחש
5. גייל צבי	דור י 26	ת.ז. 301597696	גייל צבי
6. מלכה שפיטל	רבינו מאיר	ת.ז. 213937089	מלכה שפיטל
7. יוכבד אייזנשטן	פי חזק 10	ת.ז. 43433630	יוכבד אייזנשטן
8. אפרת מתיב	נחמ 9 י	ת.ז. 040919789	אפרת מתיב
9. משה מתיב	נחמ 9 י	ת.ז. 214416067	משה מתיב

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפניי אריק ציוני עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נר אבנר גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

חתימה וחותמת

תאריך 27/04/25

כתב התנגדות

לתכנית מס' 101-1087774

שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה
במתחם הדוידקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)

הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התו"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
למצער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמנו, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
מטעמינו ובשמנו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1. יהודה שחמן פריש	פינס 24 ז' ירושלים	ת.ז. 301316121	יהודה שחמן פריש
2. צבי קרויזר	פאת השלחן 12	ת.ז. 212033890	צבי קרויזר
3. משה יחזקאל פריש	אלטשטק 3	ת.ז. 036170561	משה יחזקאל פריש
4. אליזבט כהן	דוד וילן 53	ת.ז. 212033890	אליזבט כהן
5. איילת חמטוב	נחום 9	ת.ז. 040182065	איילת חמטוב
6. אהוד איתניהו	נחום 9	ת.ז. 216797761	אהוד איתניהו
7. אהוד איתניהו	נחום 9	ת.ז. 329112791	אהוד איתניהו
8. שמואל זאבא חוויצ'ין	רמ"א 40	ת.ז. 043659162	שמואל זאבא חוויצ'ין
9. יהודה פריש	נחום 9	ת.ז. 332956739	יהודה פריש

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי איני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבו גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

תצהיר

אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1 יעל מלחן פרוש	פינץ רחוב ירושלים	ת.ז. 301316121	יעל מלחן פרוש
2 צבי קרויזר	באר שבע	ת.ז. 212033690	צבי קרויזר
3 משה חתמייה פרוש	רחוב ירושלים 3	ת.ז. 036170567	משה חתמייה פרוש
4 אלישבע כהן	קוד י"ן 53	ת.ז. 203229323	אלישבע כהן
5 מיכל חתמייה	רחוב ירושלים 9	ת.ז. 040182065	מיכל חתמייה
8 שרה זאביר טאוב	רחוב ירושלים 2	ת.ז. 043552102	שרה זאביר טאוב
7 אהרון חתמייה	רחוב ירושלים 9	ת.ז. 329112791	אהרון חתמייה
6 אריאל חתמייה	רחוב ירושלים 9	ת.ז. 216797767	אריאל חתמייה
9 יוקצית חתמייה	רחוב ירושלים 9	ת.ז. 332956739	יוקצית חתמייה

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפני נוו יאבוביץ עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

נור אבו גוש, עו"ד
מס' בוניין 85963

חתימה וחותמת

תאריך 27/04/25

כתב התנגדות
לתכנית מס' 101-1087774

שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה
במתחם הדוידקה ירושלים (להלן – הפרויקט או התכנית)

הנידון:

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הח"מ (להלן גם – בעלי עניין בתכנית) מתכבדים להגיש התנגדותם (להלן – ההתנגדות)
לתכנית שבנדון.

עניינם של הח"מ בתכנית: הח"מ מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ליד הפרויקט ו/או
ברחובות הסמוכים לפרויקט והתכנית תגרום לח.מ. ולשאר תושבי השכונה פגיעה קשה באיכות חייהם
ואורחות חייהם, כפי שבא לידי ביטוי בהרחבה ובפירוט בכתב התנגדות המנומק והמלווה בתצהיר
מאומת כדין המצ"ב והמסומן **כנספח 1** להתנגדות זו (להלן – ההתנגדות המתנגדים המייצגים),
אשר הח"מ מסתמכים עליו, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק התו"ב.

בהתנגדות זו מנסים בעלי העניין בתכנית לשכנע את הגורמים הרלוונטיים למנוע או למצער
למזער בעז"ה הפגיעות הקשות שהתכנית עלולה לגרום בהם ובשאר תושבי השכונה.

הח"מ מסמיכים את ידי כ"א מן המתנגדים המייצגים ו/או כל גוף, אשר יאגד את המתנגדים
בהתאם להחלטת המתנגד המייצגים, כנציג מטעמיהם, לרבות ב"כ, וזאת ע"מ לנהל ההליכים ולהופיע
מטעמיהם ובשמנו בכל העניינים שבנדון, בכל האופנים האפשריים ובפני כל ערכאה הרלוונטית.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1	לאה יואל ויגאל	ת.ז.	212033856
2	אייל בריג וסל	ת.ז.	013208053
3	אברהם יעקב/ה	ת.ז.	376009790
4	נחמיה ב. בנר	ת.ז.	056631179
5	קורט אלבי	ת.ז.	212310049
6	רחל קופסיל	ת.ז.	212625784
7	שכיד בוצמן	ת.ז.	300602851
8	צבי קופסיל	ת.ז.	212033401
9		ת.ז.	

אישור עו"ד

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיעו בפני כל החתומים מעלה וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה. הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים.

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם או ע"י בא כוחם, בפני הוועדה.

נור אבי גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

תצהיר

אני הח"מ, בעל ת.ז. שמספרה כמפורט ברשימה דלהלן, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי לתוכנית, תוכנית מס' 101-1087774, שמטרתה היא הקמת 2 מגדלים וחיבור לרכבת הכבדה, במתחם דוידקה ירושלים.

2. כתב ההתנגדות המצו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מתצהיר זה.

3. כל האמור בכתב ההתנגדות המצו"ב הינו אמת, עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם	כתובת	ת.ז.	חתימה
1	גאון יחיא יוסף	212033856	גאון יחיא יוסף
2	אילן בן יוסף	013208053	אילן בן יוסף
3	יורחם יוסף	376009190	יורחם יוסף
4	נחום זכור	056631179	נחום זכור
5	קזל שרי	212310049	קזל שרי
6	צבי קופל	212033401	צבי קופל
7	ישראל דוד פרידמן	300602851	ישראל דוד פרידמן
8	יחיא קופל	212625424	יחיא קופל
9			

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 27/04/2025 הופיע בפני אוריאל זל עו"ד, כל אחד מהחותמים, המפורטים ברשימה דלעיל, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל ותתם עליה.

נור אבו גוש, עו"ד
מס' רישיון 85983

חתימה וחותמת

תאריך 27/04/2025



נספח 1 להתנגדויות

ירושלים, 28 אפריל 2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים

מרחוב שלומציון המלכה 1

ירושלים

הנדון: כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1087774

(התחדשות עירונית- מתחם הדוידקה)

בהתאם לסעיפים 100, 103 ו-103א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) ובהתאם להחלטת ועדת משנה להתנגדויות מיום 8.4.2025 להאריך את מועד הגשת התנגדות לתאריך 28.4.2025, מתכבדים הח"מ ו/או החתומים על התצהיר המצ"ב ו/או המתנגדים שהצטרפו להתנגדות זו (באמצעות רשימה המצ"ב או ע"א אמצעים אחרים) (להלן – **המתנגדים**) להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)¹ לתכנית שבכותרת (להלן – **התכנית**), במסגרת זו מתבקשת מן הוועדה לקבל את ההתנגדות במלואה ולא לאשר התכנית, ולהחליט ובפועל לבצע פרסם על ביטולה של ההפקדה של התכנית, והכול מן הטעמים והנימוקים במצטבר ובנפרד המפורטים בהתנגדות זו.

ההתנגדות מוגשת לשם הזהירות בלבד ולמען הסר ספק, כי התכנית הופקדה שלא כדין ובחוסר סמכות, כמפורט בהרחבה בהמשך, ולכן אין לראות בטיעונים שבהתנגדות כטיעונים לגופו של ענין כלל וכלל, אלא כטיעונים מקדימים וטיעוני סף בלבד, ואין בהתנגדות בכדי לוותר על הטיעונים לגופם של פרטי התכנון של התכנית שיש למתנגדים והם נשמרים להם אפוא.

ההתנגדות תשתמש גם כפניה מוקדמת בכתב לרשות הרלוונטיות, על מנת לקבל תשובות לנושאים שהועלו בהתנגדות בהתאם לקבוע בחוק תיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות), תשי"ט-1958 (להלן – **חוק ההנמקות**) וכן בטרם פניה לערכאות הרלוונטיות בעניין וכנדרש לפי משפט מנהלי ובתוכם ברוח תקנה 5(ב)(6) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000.

¹ כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת. כל המצורפות למסמך זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.



סעיף 100 לחוק אינו מחליף את חובת הרשות ואינו פוטר את הרשות מחובתה למתן מענה מלאה ועניינית לפניות המוגשות לה, במיוחד כאשר הפניות אלו אינן קשורות רק לנושאים שהם נוגעים בין הרשות לבין מגיש תכנית, אלא לכלל הציבור ולהגנה על שלטון החוק.

ודוק, בהתנגדות אינם מבקשים המתנגדים רק לחולל שינוי בתכנית, בכדי להשיג את מטרת ההתנגדות. אלא מבקשים גם לחולל שינוי באופן שבו פועלת הרשות במסגרת של התכנית הנוגד לכללי מנהל תקין. במצב דברים זה, אין בהפניית המתנגדים כדי לעמוד באמות המידה ובקריטריונים של מתנגד לתכנית לפי סעיף 100 לחוק, אלא כאזרח המבקש לתקן עוול של שלטון החוק.

מה גם בשונה מטענות בשרשור של "היתר שאינו תואם תכנית", שבהם יש דרישה לפי הפסיקה להוכיח אי חוקיות בולטת ומובהקת, הרי ברישור מדובר בזכויות מוקנית שיש למבקש היתר, לעומת בתכנית כבענייננו שהאיזון בין הפרט לבין הציבור עדיין בגיבוש והתכנית המהווה חיקוק עדיין בשלבי חיקוק, הרי במקרה כזה ישנה זכות לציבור לוודא כי הפעולות של הרשות עומדים בכללי מינהל תקין.

א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או בתצהיר המצ"ב (כל הכתובות הם בעיר ירושלים, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכתובות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדיוני הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין.
2. יובהר בזאת כבר עתה, כי אף מן המתנגדים אינם מוסמכים ואינם מסכימים ואינם מהווים שליחים לקבלת תכתובות (לרבות אך לא למעט, החלטות והודעות וכד') ביחס להתנגדויות שהוגשו כולל ההתנגדויות שצורפו להתנגדות זו עבור מתנגדים אחרים, זולת להתנגדויות שהוגשו מטעמם האישי בלבד, ואין למתנגדים כל אחריות כלפי כל גורם וגוף לגבי תכתובות שיעובר אליהם ביחס להתנגדויות שהוגשה מטעם אחרים בכל דרך שהיא, ללא הבדל באיזה דרך ובאיזה אמצעים ו/או על ידי איזה גורם ההתנגדויות שלהם הוגשה.
3. כמו כן יובהר כי אין למתנגדים דוא"ל הנועד לשלוח תכתובות מאת הוועדה, הכתובת הדוא"ל שממנה נשלחה או נרשמה במערכת לצורך הגשת התנגדות זו אינו בשליטתה של המתנגדים, ונשלחה מדוא"ל בשליטה של גורם שלא קשור להתנגדות זו, ואי לכך אין לשלוח לכתובת דוא"ל האמור או לכתובת דוא"ל אחרת (למעט עבור מתנגד שלגביו צוין אחרת) תכתובת כלשהי הקשורות להתנגדות זו.
4. מחוסר ברירה נשלחה התנגדות זו באמצעות דוא"ל או באמצעות מערכת מקוונת, שכן לא פורסם ולא ידוע למתנגדים שיש לוועדה 'מספר פקסימיליה' בכלל ולצורך הגשת התנגדויות בפרט ובכך הוועדה גם אינה עומדת בסעיף 2(3) לחוק תקשורת דיגיטלית עם גופים ציבוריים, תשע"ח-2018 הקובע כי:



"אפשר גוף ציבורי פנייה אליו באמצעות דואר אלקטרוני או באמצעי קשר דיגיטלי אחר שאופן השימוש בו זהה לשימוש בדואר אלקטרוני לעניין פנייה מסוימת, יאפשר את הפנייה גם באמצעות פקסימיליה."

5. לא נוכל להתעלם מן העובדה של עד כמה אירוני שבמקרה דנן מורכבת הוועדה מחברים המזהים את עצמם כחרדים ואשר התיקון לחוק בעניין זה יוזם על ידי ח"כים חרדים (מיכאל מלכיאלי, משה אבוטבול מסייעת ש"ס), עבור "ציבורים שאמצעי הקשר הנוח או הזמין להם אינו בהכרח אמצעי קשר דיגיטלי; למשל, אנשים עם מוגבלות, אזרחים ותיקים, עולים חדשים, אנשים שמתוך בחירה אינם מחוברים לרשת האינטרנט" [כך מלשון דברי הסבר לחוק] (קרי: הציבור החרדי) ולמרות כל זה חברים אלו אינם דואגים לציבור שהם מתיימרים לייצג.

6. בתקופה האחרונה הוגשה עתירה לבג"ץ בעניין שכותרתה היא בג"ץ 21900-01-25 **אמת ליעקב בישראל בע"מ (חל"צ) ואח' נ. משרד ראש הממשלה ואח'.**

ב. עניינם של המתנגדים בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

7. עניינה של **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) (להלן – העמותה)** בפרטי התכנית, הינה כי העמותה פועלת בשמם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם עשרות תושבים מקומיים נוספים, אשר הם חברים בעמותה, ואשר עליהם ישנה השפעה ממשית של התכנית, אכן חברים הללו לא הצטרפו להליך, אך נמנעים מלהצטרף, בעקבות מחסור במשאבים הנדרשים ובידע הנדרש לנהל הליכים הנוגעים לעניין ומפחדים לעמוד בחזית מול גורמים חזקים והם בבחינת נפגעים המפחדים מהשלטון ומגורמים החזקים אחרים כגון יזמת התכנית וכד' לריב את ריבם. בית המשפט בבג"ץ 7647/16 **האגודה לזכויות האזרח נ' שרת התרבות** (פורסם 13.5.2020) כבר הרחיבה זכות העמידה גם ל"נפגע מהשלטון המפחד לריב את ריבו". לעומת זאת, לעמותה ישנה את המשאבים והוקמה במטרה לאגד חברותיה לקדם מטרותיה של העמותה שהינה **"קידום ערכים של שקיפות, מנהל תקין וטוהר מידות ברשויות המקומיות. מאבק בלתי מתפשר בשחיתות ציבורית ו/או פוליטית ברשויות השלטון הציבורי"**. לעמותה יש את האפשרות בקלות יותר לגייס תרומות עבור קידום מטרותיה במאחד, הכולל ניהול הליכים והליך דנן לעומת כל חבר וחבר באופן פרטי.

8. בנוסף מושתקות הרשויות הרלוונטיות (המדינה ועיריית ירושלים) מלסתום פיות של העמותה, לנוכח עמדתם הסותרת לאמור בהליכים משפטיים אחרים ולנוכח כי אין להן כגופים ציבוריים להבחין בין העמותה לעמותה ואבחנה כזו, תהווה אפליה אסורה.

9. בעת"מ 1818-04-23 הביעה המדינה עמדתה בעניין, כמצוטט להלן:

בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם פמ"י (אזרחי):



"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התאגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."

10. בעת"מ 34560-06-21 אללו ואח' נ' עיריית ירושלים ואח' הביעה עיריית ירושלים את עמדתן, כמצוטט להלן.

פרוטוקול דיון בבקשה בביזיון בית משפט מתאריך 8.1.2025, ע' 9, ש' 11-13:

"סותר את קולות היסוד הציבורי והמינהליים של העירייה המחייבים אותה לשמוע את העמדות של המינהלים ולא ניתן לאסור על העירייה"

עמדת עיריית ירושלים להצעת בית המשפט מיום 8.1.2025 מתאריך 22.1.2025:

פס' 6: "שלטעם העירייה, מדובר **שסתימת פיות קטגורית**, המונעת מהעיריית לשמוע עמותה ציבורית לוקאלית בענייני השכונה, היא פשרנות בלתי חוקית בעליל לכאורה, הפוגעת אנושות בחופש הביטוי בכלל, בזכותו של גורם ציבורי מהשטח לפנות לעירייה ולהשמיע את עמדתו ובחובתה ככלל של העיריית לקבל פניות, לשמוע אותן ולשקול את תוכנן". [ההדגשה במקור, הח.מ.]

פס' 9: "פרשנות זו של פסק דין הנה בלתי לגיטימית בעליל וסותרת את עקרונות היסוד של המשפט והמנהל הציבורי והחוקתי".

פסק' 13: "ככל שההצעה הנה **"שהעיירה לא תלכו לשמוע את עמדת המינהל הקהילתי בכלל, לא בתור מייצג השכונה ולא בתור כלום"**, הרי שקיימת **מניעות משפטית** לעירייה מלהסכים להצעה, משזו בלתי חוקית ובלתי חוקתית בעליל לטעם היועץ המשפטי לעירייה". [ההדגשות במקור, הח.מ.]

11. ודוקו וכאמור לעיל, המתנגדים אינם מבקשים רק לחולל שינוי בתכנית, בכדי להשיג את מטרת ההתנגדות. אלא מבקשים גם לחולל שינוי באופן שבו פועלת הרשות במסגרת של התכנית. במצב דברים זה, אין בהפניית המתנגדים כדי לעמוד באמות המידה ובקריטריונים של מתנגד לתכנית לפי סעיף 100 לחוק, אלא כאזרח הפונה לשלטון בדרישה לתקן העוול השלטוני.



12. עניינם של המתנגדים אחרים בפרטי התכנון שבתכנית, הינו בשל יח"ד אשר בבעלותם ו/או אשר בה הם מתגוררים חלקם ממוקמים בתחום המוניציפלי של העיר ירושלים, חלקם ממוקמים בשכונה בה ממוקם שטח התכנית וחלקם ממוקמים באותו גוש מושא שטח התכנית. הכול בהתאם לכתובת המצוינת ליד הח"מ.
13. בנוסף עניינם של כל המתנגדים הינו בשל הנושאים ציבוריים שבהתנגדות שענינו שמירת אתרים, טבע, נוף ואיכות חיים וסביבה, שמסעיף 103א(ב) לחוק עולה, שיש מעמד להתנגד כמתנגד ציבורי לכלל הציבור.
14. בהקשר כל האמור לעיל ומבלי לגרוע מן הנטען לעיל, יצוין, כי גם לשיטת המצמצמים בפרשנות בסעיף 100 לחוק המקורי (ואינו סוברים כן, כי בסעיף 100 לחוק לא הוסדר כהסדר שלילי וממצה) כי מדובר אך ורק בנפגע קונקרטי מתכנית, יש לפרש כהיום את הסעיף בראי של החקיקה והפסיקה של תקופה זו. סעיף 100 לחוק, נחקק בשנת 1965 עוד בטרם שמדינת ישראל חרטה על דגלה של דמוקרטיה (דבר אשר מנע בתקופה דאז להתפתחותה, להתקדמותה ולשגשוגה שלה כבימינו) ובעצם הועתק מסעיף 17(א) לפקודת בנין ערים, 1936 ועוד הרבה לפני שנחקק "חוק היסוד: כבוד האדם וחירותו" בשנת 1992 ועוד לפני התפתחות **זכות העמידה הרחבה** במשפט הציבורי והרחבתה שהביאו להישגים רבים לציבור בישראל, מאז שנות ה-80 של המאה הקודמת, זאת לאחר שבית המשפט הפנים את תפקידו החשוב כמגן שלטון החוק, תוך שהוא בוחר לשים במרכז ההליך את העניין עצמו, ולא דווקא את המתעניין, כן נחקק סעיף 100 לחוק עוד בטרם שהמחוקק בטל במידה מסוימת את ההבחנה בין "תכנית מתאר מקומית" לבין "תכנית מפורטת" בתיקון 43 לחוק משנת 1995, שבתקופה דאז עדיין הייתה הזדמנות של תושבי העיר להתנגד לתכנון המתארי של מרחב תכנוני מסוים כי הייתה קיימת חובה סטטוטורית של קיום אישור לתכנון מתארי סטטוטורי עובר לאישור לתכנון מפורט, ממילא הרי ברי כי לנוכח כל השינויים החקיקתיים האמורים, הרי יש חובה לפרש את סעיף 100 לחוק בראי של השינויים החקיקתיים הללו.
15. הדבר נכון ביתר שאת, זאת כאשר בירושלים נקטו בשיטה פסולה בכך שמסודות התכנון **הפכו את החריג לכלל**, בכך **שבפועל** מאשרים ואשררו בעבר אלפי תכניות מפורטות במקביל לתכניות מתאר מקומי נקודתי שממילא פרטי תכנון שלהן **אינן נגזרות מתכנית סטטוטורית והם נקבעו בחלל ריק תכנוני** בכל מרחב התכנוני ירושלים **והכלל לחריג**, בכך שלפי הכלל נדרש שפרטי תכנון בתכניות מפורטות תהיו נגזרות מפרטי תכנון של תכניות מתארי מקומי אם בכלל, זאת למרות כי המחוקק עדיין השאיר ההבדלים ואבחנה בין סעיף 63 לבין סעיף 69 לחוק וכן את סעיף 129 לחוק מסימן ח' לפרק ג' לחוק הקובע מדרג ההיררכיה בין תכנית מתאר מקומי לבין תכנית מפורטת. למעשה שיטת התכנון האמורה הנהוגה בירושלים מנצלת לרע את הסעיפים ובאופן מסולף ביותר ובאופן שמרוקן מתוכם את הסעיפים האמורים לעיל, כולל ההרציונל, ההמטרה והתכלית העומדים מאחורי סעיפים אלו, ובכל הם מייצרים אנדרלמוסיה תכנונית בעיר.
16. הדבר נכון עוד יותר בענייננו בו מדובר בתכנית התחדשות עירונית במרחב תכנוני שאינה נגזרת מתכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי הנקבע בסעיף 64 לחוק, כי לא קיימת תכנית כזאת במרחב התכנוני שבנדון וממילא התנאים הנלווים שנקבעו בסעיף 64 לחוק מעולם לא נבחנו ונבדקו ובוודאי לא כראוי וכנדרש, אך ההכרעות בתכנית מתקבלות על ידי וועדת המשנה הסטטוטורית להתחדשות



עירונית שהוקמה לפי סעיף 4א11 לחוק, למרות שלפי פרמטרים של התכנית ההכרעות בתכנית, אמורה להתקבל על ידי מליאת הוועדה, לו התכנית לא הייתה מוגדרת כתכנית להתחדשות עירונית.

17. השיטה הפסולה נוגדת את אמות המידות שנקבעו בחו"ד משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עוה"ד ארז קמיניץ (הנדון: מסמכי מדיניות במוסדות התכנון בהליכי תכנון ורישוי, מתאריך 19.10.2021) **שמוסדות התכנון כפופות אליה.**

18. הפקודות המנדטוריות משקפות את הלך הרוח של שלטון קולוניאלי המחויב לאינטרסים של הכתר, ומקנות לשלטון סמכויות מפליגות לפגיעה בזכויות יסוד.

19. הזכות לקניין פרטי היא זכות יסוד בשיטת המשפט הישראלית. כך היה עובר לחקיקת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. כך בוודאי לאחר מכן. חוק היסוד מורה – בסעיף 3 שבו – כי "אין פוגעים בקנינו של אדם". החוק הקנה לזכות הקניין מעמד חוקתי על-חוקי. הוא העלה את קרנה ומעמדה של זכות הקניין מזכות הלכתית שאינה כתובה עלי ספר לזכות יסוד חקוקה ומוגנת. כל אחת מרשויות השלטון מחויבת בכיבוד הזכויות המוגנות בחוק היסוד, וזכות הקניין בכללן (סעיף 11 לחוק היסוד). אכן הדעת וחוק היסוד אינם סובלים עוד שאדם ינושל מרכושו, או ייפגעו זכויותיו ברכושו, אלא "לתכלית ראויה ובמידה שאינה עולה על הנדרש" (סעיף 8 לחוק היסוד). נוכח העצמת מעמדה הנורמטיבי של זכות הקניין, מובנם המשפטי של דברי חקיקה קודמים עשוי להשתנות באופן שיוחס משקל רב יותר לזכות הקניין ביחס לאינטרסים האחרים המתחרים בה. חוק היסוד העלה את מעמדה הנורמטיבי של זכות הקניין. הוא שינה את נקודת האיזון בין הזכות לבין אינטרסים אחרים המתחרים בה. הוא שינה גם את אופן פרשנותם של דברי חקיקה המבקשים לפגוע בזכות הקניין. הדבר נכון במיוחד בפירוש פקודות מנדטוריות. הגברת היקף ההגנה על זכות הקניין התבטא במגמה ברורה בפסיקה. מגמה זו לא פסחה על דיני חוקי תכנון ובניה ועל התנגדויות לתכנון ובניה.

20. לחוקי היסוד משקל ניכר בפרשנות החקיקה. כפי שנפסק לא אחת, הגם שחוק היסוד אינו גורע מתוקפו של דין שקדם לו, יש בכוחו של חוק היסוד כדי לשנות את מובנו של חוק ישן, ולהעניק לו מובן חדש במקום שקיימת אפשרות פרשנית לכך. אשר לשאלה באיזה אופן משפיעים חוקי היסוד על פרשנותו של דין ישן, נקבע כי ניתן להצביע – בלי למצות את היקף ההשפעה – על שתי השלכות חשובות של חוק היסוד: ראשית, בקביעת התכלית החקיקתית המונחת ביסוד דבר חקיקה (ישן) יש ליתן משקל חדש ומוגבר לזכויות היסוד הקבועות בחוק היסוד. שנית, בהפעלת שיקול-דעת שלטוני, המעוגן בדין הישן, יש לתת משקל חדש ומוגבר לאופי החוקתי של זכויות האדם המעוגנות בחוק היסוד. שתי השלכות אלה קשורות ושזורות זו בזו. השלכות פרשניות אלו נובעות מחובתן של כל אחת מרשויות השלטון לכבד את הזכויות הקבועות בחוקי היסוד (פסקת הכיבוד שבסעיף 11 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו). באשר לרשות השופטת, מוטלת עליה החובה לפרש את הדין הישן בהתאמה לחוקי היסוד: כאמור, לשון החוק על מכונה עומדת; ככלל, גם התכלית הסובייקטיבית אינה משתנה, שכן כוונת יוצרי הטקסט היא נתון היסטורי, ועם זאת הבנת לשון החוק וההיסטוריה שלו – שמהן נלמדת התכלית הסובייקטיבית – משתנה עם חלוף הזמן; המקום הגיאומטרי לשינוי בהבנת הדין הישן הוא בתכלית האובייקטיבית של דבר החקיקה. חוקי היסוד העלו את מעמדם של זכויות האדם מזכויות יסוד לזכויות חוקתיות על-חוקיות והגבילו את אפשרות הפגיעה בהן, ולפיכך השתנתה נקודת האיזון בין זכויות הפרט לאינטרס הציבור. שינוי נקודת האיזון עשוי להוביל לשינוי התכלית האובייקטיבית, שבתורה משנה את גיבוש התכלית הסופית של החוק. באשר לרשות



המבצעת, בהפעלת סמכות שמעוגנת בד"ר ישן, אשר יש בה כדי לפגוע בזכות אדם, על הרשות להביא במניין שיקוליה הענייניים את הפגיעה האפשרית בזכות ועוצמתה, ולתת לה משקל ראוי. על הרשות המינהלית להפעיל סמכויות פוגעניות שישודן בדינים שקדמו לחוק-היסוד בהתאם לאמות המידה הקבועות בפסקת ההגבלה.

21. כלל ידוע הוא כי נורמה משפטית אינה קפואה בזמן – החוק מדבר תמיד. באמצעות תהליך דינאמי ומתמשך של פרשנות, ניתן בכל נקודת זמן מובן עכשווי ללשונו של חוק ישן. כך מצטמצם הפער בין החוק לבין המציאות. לשון החוק על מכוונה עומדת. משמעותה היא שמתחדשת עם חלוף העיתים.

22. כלל מוכר בשיטת המשפט הישראלית הוא כי בפרשנות דבר חקיקה על בית המשפט לבחון הסדרים משפטיים בעלי קרבה עניינית. מתן פרשנות דומה לחקיקים בנושאים קרובים מגשימה את עיקרון ההרמוניה הנורמטיבית. לפי עקרון זה, חוק מתפרש על רקע מערך החקיקה כולו, באופן שהפירוש שינתן לו יביא לשילובו בדברי החקיקה האחרים כאילו היו גוף אחד.

23. ראו והשוו בעניין הפרשנות החקיקתית האמור בע"א 8622/07 **אהוד רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ** (נבו 14.5.2012).

24. יוער ויודגש, כי הטיעונים בעניין "זכות עמידה" הועלו לראשונה במסגרת התנגדות זו וטרם הועלו בהליכי בית משפט אחרים שהתקיימו בעניין "זכות עמידה", וככלל, אין להשוות מקרה למקרה וכל מקרה לגופו במיוחד בתחום תכנון ובניה, כשאר ידוע הכלל שכל מקרה שונה. העלאת המושג של **"עותר/עורר/מתנגד סדרתי"** ו/או כל שום וחניכה דאית ליה, כמענה להתנגדויות, רק מוכיחה על חולשה מכוח צדדים שכנגד, כי היא מוכיחה שאין לצדדים הללו מה לענות לגופם של דברים ולכן הם חייבים להעלות טיעונים לגופם של הבנאדם.

25. מה גם שאין לוועדות אלא להלין על עצמן ועל עצמן בלבד בעניין זה, זאת בשל השיטה הפסולה של תכנון נקודתי סטטוטורי חלף תכנון מתארי עירוני ולמצער שכונתי סטטוטורי.

26. יפים הדברים שנאמרו בעניין זה במהלך הדיון מיום 5.6.2023 בע"מ 3248/22 **ד"ר אלישבע רגבי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים** ע"י כב' השופ' ח' כבוב, וזאת כמצוטט להלן:

"כ"ה ח' כבוב: אבל עורכת דין רוט, שתי שאלות יש לי אלייך-

ב"כ המשיבים 1 ו-2: כן

כ"ה ח' כבוב: "אומר חברך בצדק, הוא יצטרך עכשיו לעקוב אחר כל תכנית נקודתית על כל מגרש, על מנת לראות איך היא משפיעה, אם בכלל, על התכנית האב או המדיניות, ואז אם הוא ימצא לנכון, להגיש התנגדות, אז הוא יצטרך ללכת תוכנית אחר תוכנית לבדוק, אולי לשקול הגשת התנגדות ואז הוא יצטרך להיות בעל הון גדול על מנת שיכול לעמוד בקצב הזה ולא התנגדות אחת, ושאלה שניה סוגיה שניה שמעסיקה אותי זה בעצם, המרחק, כל עוד אין מדובר במרחק של 950 מטר, אין לי זכות להגיש התנגדות ואז, יקימו את שורת המגדלים כמרחק של קילומטר ממני." [ההדגשה אינה במקור]



27. עצם הגשת התנגדויות ועררים, אין בה להכשיר מידת הפגיעה בעותרים ולהוות חסם שיפוטי בפני הנפגעים.
28. הדברים שלעיל נכונים כאשר מדובר בהכרעות גורליות וסופיות אל חזור, ואין סעד אחר אלא בבית משפט וממילא במיצוי הליכים הנדרשים טרום ההליך המשפטי.
29. בהקשר האמור יפים הדברים שנאמרו בעניין זה במהלך הדיון ביום 23.2.2023 (פרוטוקול הדיון ע' 4, ש' 5-8) ע"י ביהמ"ש בע"מ 6942/21 ירושלים שקופה ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתו"ב י-ם ואח' (שענינו "היתר תואם תכנית", ולא "תכנית" או "בקשה להיתר ו/או היתר שאינם תואמים תכנית" כבעניינו, למרות שיש גורמים לא מקצועיים המנסים לעשות השוואות בין המקרים) ואשר דברים הללו נכונים מאוד גם בענייננו, וזאת כמצוטט להלן:

"כ.ה. כבוב: "כל הליך והעתירה שלכם להוצאות, למה לבוא אלינו ולהגיד עכשיו 22 ו-44 66 [הליכים משפטיים, הח.מ.מ.]? זאת אומרת יש כאן עתירה לפנינו, זו העתירה שאנחנו פוסקים בה";

כ.ה. רונן: "וגם ריבוי פניות לא בכך אומר שהן כולם לא מוצדקות, לגבי כל פנייה אם היא מוצדקת, היא צריכה להתקבל, אם היא לא מוצדקת היא צריכה להידחות ולהיות מחויבת בהוצאות, ככל שבית המשפט ימצא לנכון." [ההדגשות אינן במקור, הח.מ.מ.]

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

ג. האופן בו פוגעת התכנית בעניינם של המתנגדים

30. התכנית פוגעת במתנגדים שכן היא בעצם חלק מן התכנית גירוש וטרנספר של החברה החרדית מן ירושלים בכלל ומן שכונת נשוא התכנית בפרט, שעליה הכריזה והצהירה יו"ר הוועדה שירת תלמי-באבי והמתנגדים נמנים על החברה החרדית.

31. בהקשר האמור מפנים המתנגדים לציטוטים שנאמרו על ידי יו"ר הוועדה שירה תלמי-באבאי ביחס לתופעה הידוע בשם **"מגדליזציה"** בעיר ירושלים במסגרת ראיון שנערכה ע"י הכתבת רנית נחום-הילוי ופורסמה בעיתון ובאתר דה-מרקר בתאריך 15.11.2024 תחת כותרת:

"אם לא אפעל מהר ונכון, נשים לא יוכלו להיכנס לשער יפו בגופיות"



וכן תחת תת כותרת:

**"האישה שקובעת כיצד תיראה ירושלים, שירה תלמי-
באבאי, מותקפת על כך שהיא הורסת את העיר בבליץ
תכנוני שמציף אותה במגדלים ■ היא טוענת כי זו דרכה
לפתור את מצוקת הדיור מבלי לפגוע בשטחים פתוחים,
אבל מתברר שיש למדיניותה עוד מטרת-על: לבלום את
התחרדות העיר ■ "בתכנון יש ערכים חשובים יותר
ממראית העין", היא אומרת"**

32. **הדברים הללו מזכירים זמניים נוראיים וממזעזעים מההיסטוריה
שהתרחשה במשטרים אפלים שמחרידים כל יהודי.**

33. התכנית תעמיס על התשתיות הציבוריות המבונות והפתוחות של השכונה וכן על התשתיות
התחבורה של השכונה.

34. האי חוקיות שבתכנית מהווה פגיעה חמורה בשלטון החוק.

ד. טיעוני ונימוקי סף בלבד לפגיעות הנטענות

לוועדה נעדרת סמכות לקדם התכנית במתכונת הנוכחית

35. לוועדה נעדרת סמכות לקדם התכנית במתכונת הנוכחית, כי התכנית במתכונת הנוכחית הופקדה
בניגוד להוראות הדין ובניגוד להוראות בהחלטת הוועדה להפקדה, וכן מבלי לגרוע מן הטעמים
והנימוקים שלעיל, הרי מ"מ לע"ע כבר אין כבר לוועדה סמכות על התכנית, והכול מן הטעמים ומן
הנימוקים המפורטים להלן, ואי לכך התכנית במתכונתה הנוכחית אצה רצה בשלבים הסטוטוריים
שלה, על אף שהיא לא בשלה לשלב הנוכחי הסטוטורי, והרי במקרה כזו אין טעם ואין אפשרות
להגיש התנגדות מלאה, מפורטת ועניינית על תוצר מושלם ובשל ו/או לתכנית שהופקדה בחוסר
סמכות ו/או לגורם אשר אין לה בכלל סמכות על התכנית, והגשת התנגדות בשלב הנוכחי
ובמתכונתה הנוכחית רק תגרום לבזבז משאבים של המתנגדים ושל הוועדות הרלוונטיות ותגרום
לבלבול גדול ולתיקון הפגמים הנטענים באופן רטרואקטיבי ובדיעבד ועל ידי גורמים לא מוסמכים
לקבלת הכרעות הללו (כי הגורם המוסמך הינו ועדת המשנה נקודתית או מליאת הועדה, אך בוודאי
לא ועדת המשנה להתנגדויות) ולא לפי סדר השלבים הסטוטוריים המעוגנים בהוראות הדין, דבר
שהמתנגדים לא מסכימים ודבר אשר פוגע בתקינת הליך כולו (לשם דוגמא, קבלת התייחסות השר
לעניין האם התכנית טעונה אישורו או לא, על בסיס התוצר השלם ולא על בסיס תוצר החלקי). **לאור**



כל האמור ההתנגדות זו מתייחסת אך ורק לטענות סף בדבר הפגמים של חוסר סמכות הנוגעים לתכנית, ומבלי שנכללת בה, טענות לגופם של הפרטים התכנוניים של התכנית.

36. כאמור התכנית הופקדה בחוסר סמכות ולהלן רשימת של הפגמים שנפלו בהליך קידום התכנית ושעדיין קיימים:

א. מסמכי הוכחות שהוגשו מטעם מגישת התכנית האמורים להוכיח שהיא בעלת עניין להגשת התכנית או לחלופין חו"ד של היועמ"ש הוועדה לפי סעיף 61א(ב), לא פורסמה לפי סעיף 96א לחוק, כך שמאין את האפשרות להגיש התנגדות מלאה ועניינית, ולבדוק אם יש בכלל סמכות לוועדה לקדם התכנית.

ב. התכנית הוגשה על מקרקעין בבעלות עיריית ירושלים, אך ללא אישור מועצת העיר כנדרש לפי **הלכת זכרון יעקב**² (האורגן הכי רחב) (ועדת משנה לתכנון ובניה ירושלים אינו עונה על הדרישה שך האורגן הכי רחב, בענייננו גם אין החלטה כזו), במיוחד כאשר שטח העירייה עולה

ג. מכל מקום על פני מסמכי התכנית כבר ניתן ללמוד כי התכנית אינו עומדת אפילו ב-75% שהיה נדרש - בתנאים מסוימים הקבועים בסעיף 61א(ב) לחוק - לפני תיקון 143 לחוק שנכנס לתוקף בתאריך 6.6.2023 (שקבע כי "במקום "75%" יבוא "66%") ושחל על התכנית לנוכח תאריך מועד הגשת התכנית שהיה בתאריך 30.8.2022 ועובר לתיקון האמור. 25% יוצא 1,131.25 מ"ר, ואילו ההיקף השטח בבעלות העירוני ועוד לפני הייעוד דרך שנרשם בבעלות פרטית עולה להיקף של 1,143.41 מ"ר.

ד. התכנית מנצלת שטח הדרך בבעלות עיריית ירושלים ללא איחוד וחלוקה וללא הסכמת הבעלים והרי ממילא, אין היתכנות תכנונית וקניינית לתכנית החניה החורגת מתחת תיעוד דרך מאושרת במצב מאושר.

ה. סעיף 4.3(4) להוראות תכנית תת"ל 108 החלה על שטח התכנית קובע כי "בשטח המחייב אישור, המסומן בצבע כתום, כל בקשה להיתר בניה או תכנית או תיאום תשתיות יחויבו באישור רכבת ישראל, בכפוף להכנת נספח גיאוטכני כמפורט בנספח התלת-ממד (חתך לאורך) בתכנית זו", אך נספח גיאוטכני זו לא צורף למסמכי התכנית ולמצער לא פורסם לעיון הציבור, דבר המאין מן הציבור להגיש התנגדות מלאה ועניינית בעניין זה. יובהר שהחפירה אמור להשפיע על השטחים מחוץ לתכנית.

ו. כתנאי להפקדת התכנית הייתה על הוועדה לקבוע את קבלת אישור מועצה העיר וקבלת אישור שר הפנים, זאת לפי סעיף 188 לפקודה העירונית [נוסח חדש] הנועד כדי למנוע עשייה במקרקעין **הפוגעת באינטרס הציבורי**, וכדי להפעיל מנגנון ביקורת מפני חשש למעשים בלתי-תקינים בנכסי ציבור, ועל מנת להבטיח כי העסקאות כאלה כמו בענייננו לא נרקמות באופן שמטיבות עם הפרט על חשבון הכלל.

² ע"א 4872/17 המועצה המקומית זכרון יעקב נ' מאיר אפרת אחזקות בע"מ (נבו 9.10.2018), דנ"א 7556/18 מאיר אפרת אחזקות בע"מ נ' המועצה המקומית זכרון יעקב (נבו 5.12.2018).



לעניין זה ראו והשוו ערר 14/15 (מטה) עיריית כפר יונה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז (לא פורסם בנבו) (להלן – "עניין כפר יונה").

עמדת המדינה בעניין כפר יונה בתשובתה לערר הייתה, כמצוטטת להלן:

"למעלה מן הצורך נציין כי אף לא ברור אופן עריכת התכנית כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה בין העירייה לבין בעל מגרש אחד שלצד הדרך המתבטלת. אף לו היה ניתן לקדמה באופן זה, היתה נדרשת לקבל את אישורו של שר הפנים לעסקה שבבסיסה. הועדה לא נדרשה לכך, מאחר שהתכנית, כאמור, נדחתה מן הטעמים התכנוניים המצויינים לעיל."

כמו כן עמדת המועצה הארצית בעניין כפר יונה הינה, כמצוטטת להלן:

"אישור שר הפנים:

32. מובן כי אילו היינו מתירים את שינוי יעוד הקרקע למגורים, מימוש התכנית היה מחייב את אישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות, שכן עניינה בהפיכת שטח ציבורי לפרטי. אין ספק כי על תכניות ועסקאות במקרקעין שתכליתן מסחור והעברה לגורמים פרטיים של שטחי ציבור לעבור ביקורת מדוקדקת גם במישור התכנוני וגם במישור הקנייני. בתכניות מסוג זה והעסקאות הקורלטיביות להן, טמונים שני היבטים רגולטוריים: התכנית מתאשרת בכפוף לבחינת ההיבט התכנוני במסגרת דיני התכנון והבנייה, זאת עשינו אנו דלעיל. העסקה בין הרשות המקומית לאדם הפרטי – כלומר, מימוש התכנית - מתאשרת בכפוף לבחינת ההיבט הקנייני על ידי שר הפנים או מי שהוסמך על ידו לעניין זה, במסגרת סעיף 188 לפקודת העיריות.

הרציונאל העומד מאחורי ההיבט הקנייני הוא הצורך לקבוע פיקוח של השלטון המרכזי על "עסקאות רצוניות של הרשות המקומית בנכסיה, כדי למנוע עשייה במקרקעין הפוגעת באינטרס הציבורי, וכדי להפעיל מנגנון ביקורת מפני חשש למעשים בלתי-תקינים בנכסי ציבור" (ראו: ע"מ 4927/08 הממונה על המחוז- משרד הפנים נ' פייזולה אפרמאן; בג"צ 4401/10 דן גל נ' עיריית רחובות).

33. מדובר אם כן במהלך דו-שלבי: ראשית מוסדות התכנון דנים בשינוי הייעוד, כפי שעשינו במסגרת החלטתנו זאת. רק אז,



אחרי יצירת התשתית התכנונית, יכולה הרשות המקומית לפנות למימוש העסקה בכפוף להוראת סעיף 188 וכל דין אחר.

לעניין זה ראו בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א:

"אם השאלות הקנייניות שנויות במחלוקת... תדונה הועדות בשאלות התכנוניות המתעוררות. בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד".

לפיכך ברור שתנאי למימוש התכנית - אילו היינו מורים להפקידה היה קבלת אישור שר הפנים. עם זאת, בנסיבות אלה שבהן איננו מאשרים את התכנית להפקדה, אין בכך צורך.
[ההדגשה אינה במקור, הח.מ.]

ז. הדבר נכון עוד יותר בענייננו בו מדובר בתכנית התחדשות עירונית במרחב תכנוני שאינה נגזרת מתכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי הנקבע בסעיף 64 לחוק, כי לא קיימת תכנית כזאת במרחב התכנוני שבנדון וממילא התנאים הנלווים שנקבעו בסעיף 64 לחוק מעולם לא נבחנו ונבדקו ובוודאי לא כראוי וכנדרש, אך ההכרעות בתכנית מתקבלות על ידי וועדת המשנה הסטטוטורית להתחדשות עירונית שהוקמה לפי סעיף 4א11 לחוק, למרות שלפי פרמטרים של התכנית (בעלת רגישות ציבורית או השפעה חברתית, מספר יח"ד ועוד) ההכרעות בתכנית, אמורה להתקבל על ידי מליאת הוועדה, לו התכנית לא הייתה מוגדרת כתכנית להתחדשות עירונית. לא ניתן לפצל את הוראות הדין שבעניין.

ח. בלתי סבירה וממילא לא קיימת סמכות לאשר תכניות התחדשות נקודתיות ומאחר ולא קיים הקבוע בסעיף 64(ב) לחוק, נכון החוק אינו קובע כי לא ניתן לקדם תכניות ללא אישור או הכנת תכנית כוללת להתחדשות עירונית, אך הרי ברי כי זה בלתי סבירה לקדם תכניות התחדשות עירוניות נקודתיות ללא אישור או הכנת תכנית כוללת להתחדשות עירונית, במיוחד לנוכח הנימוקים הקבועים בסעיף האמור והם להבטיח את קיומה של התשתיות העירוניות והציבוריות לשם כך.

ט. לפי רכבת ישראל מעולם לא היה תיאום איתם בהתאם לנקבע לפי החלטת הוועדה בדבר הפקדת התכנית.

י. ממסמכי הדיון בהצגת טבלת איזון וחלוקה עולה כי לא היה על בסיס יועץ שמאי של הוועדה וכן הדיון התקיים ללא הקוורום והחברים הנדרשים.

יא. לא הוצגו חלופות להצעת בנייה ולמצער הם לא פורסמו לעיון הציבור.

יב. אין נספח נצפות לפני הנדרש בהתאם לתמ"מ 1/30.



- יג. עמידה התכנית בתנאי סף הייתה בתאריך 30.8.2022, ואילו ההחלטה לאשר הפקדת התכנית התקבלה בתאריך 27.1.2025, משמעות הדברים הינה חריגה בכמעט שנה שלימה מן ה-18 חודשים הקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, כמועד קונקרטי.
- יד. סעיף 6.1(1) להוראות התכנית נוגד את סעיף 14 להחלטת הוועדה בדבר הפקדת התכנית מתאריך 26.2.2024 הקובע תקן של חניה 1 לכל יח"ד (מעל 55 מ"ר).
- טו. סעיף 6.1(2) להוראות התכנית נוגד את תקנה 2(א) לתקנת התקנת מקומות חניה.
- טז. אין היתכנות לכניסה ויציאה לחניון ואין היתכנות למספר מקומות חניה שנקבעו בתכנית.
- יז. מסמכי הוכחות שהוגשו מטעם מגישת התכנית האמורים להוכיח שהיא בעלת עניין להגשת התכנית או לחלופין חו"ד של היועמ"ש הוועדה לפי סעיף 61א(ב), לא פורסמה לפי סעיף 96א לחוק, כך שמאין את האפשרות להגיש התנגדות מלאה ועניינית, ולבדוק אם יש בכלל סמכות לוועדה לקדם התכנית.
- יח. מכל מקום על פני מסמכי התכנית כבר ניתן ללמוד כי התכנית אינו עומדת אפילו ב-75% שהיה נדרש - בתנאים מסוימים הקבועים בסעיף 61א(ב) לחוק - לפני תיקון 143 לחוק שנכנס לתוקף בתאריך 6.6.2023 (שקבע כי "במקום 75%" יבוא "66%") ושחל על התכנית לנוכח תאריך מועד הגשת התכנית שהיה בתאריך 30.8.2022 ועובר לתיקון האמור. 25% יוצא 1,131.25 מ"ר, ואילו ההיקף השטח בבעלות העירוני ועוד לפני הייעוד דרך שנרשם בבעלות פרטית עולה להיקף של 1,143.41 מ"ר.
- יט. הייעוד דרך במצב הנכנס (46.81%) גדול יותר מאשר המצב היוצא (31.96%), נוגד סעיף 188 לפקודות העיריות או שיש פער גדול בהשבחה בין הסחיר לבין ציבורי. והחזקה כבר נתפסה.
- כ. כעת, משהבהרנו כי סעיף 8.6 לא חל בענייננו, על אף ייעודה של הקרקע לצרכי ציבור, נעבור לסעיף הרלוונטי לענייננו והוא – סעיף 8.5 לתקן. הסעיף קובע כי ככלל, גודל המקרקעין אשר יילקח בחשבון "במצב הנכנס" יהיה השטח הקבוע במרשם, למעט אם יועדה הקרקע להפקעה, ובלבד שהועברה בה החזקה לרשות המפקיעה.
- כא. סעיף 10 לחוות דעת בנושא – מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה שיצא בתאריך 27.6.2022 ע"י המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) עוה"ד כרמית יוליס קובע כי:

"במקרים אלו מורה התקן כי לא יילקח בחשבון השטח שהופקע שבו נתפסה החזקה, זאת על אף לפי המרשם הבעלות עדיין רשומה על שמו של הבעלים המקורי. ראשית יוער בהקשר זה, כי בהתאם דיני ההפקעה (וגם דיני הקניין הכלליים), תפיסת החזקה בשטח מהווה אקט משמעותי, המשקף את מימוש ההפקעה ונהיגת מנהג בעלים בקרקע. לאחר שאמרנו זאת, נציין גם כי מכלל ההן (קרקע שנתפסה בה חזקה תיחשב כקרקע שבבעלות הרשות, גם אם לא נרשמה עדיין על שם הגורם הציבורי) שומעים גם את הלאו, קרי – מקרקעין המיועדים להפקעה, שלא נתפסה בהם החזקה בפועל, יחושבו לעניין טבלאות האיחוד



וחלוקה בהתאם לגודלן במרשם, וכאלו שהן בבעלות הבעלים הפרטיים."

בהמשך סעיף 20 קובע:

"אם כן, **תפיסת החזקה בפועל או** הודעה על הקניית הקרקע לפי סעיף 9 לפקודה, הן שמהוות את שכלול ההפקעה וניתוק בעל הקרקע הקודם מהזיקה הפיזית אליה ומהזכויות בה. זהו השלב שבו הרשות נוטלת, הלכה למעשה, את הקרקע מן הנפקע. עם תפיסת החזקה או עם מועד ההקניה, בעלי הזכות המקוריים משוחררים מהזכויות ומהחובות של מחזיקים והרשות המפקיעה נכנסת בנעליהם."

כב. מספר קומות שנקבע בסעיף 2.2(09) ובטבלה 5 סותרים את מספר קומות שבנספח הבינוי

כג. סעיף 4.1.2'11 הקובע "תחנה מתוכננת בכיכר הדוידקה עם גישה מתחום המבנה בתא שטח 1. מבנה הירידה לתחנה יבוצע ע"י בעלי הקרקע בתחום המבנה וכחלק ממנו עבור רכבת ישראל". וכן סעיף 4.1.2'16 הקובע "ההפרשה ציבורית עבור משרדים עירוניים מנוגדת **הלכת דירת יוקרה**, ומהווה **הפרה את עיקרון חוקיות המינהל** ואינו עומד גם בסעיף 198א לפקודות העיריות.

כד. מתוך סעיף 2 לנספח "טבלת הקצאה ואיזון ונספח שמאי" שפורסם במסגרת ההפקדה ושחתום להפקדה:

"התכנית קובעת מטלות ציבוריות שיבוצעו על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בין היתר, הקמת מבני ציבור בהיקף של כ-2,344 מ"ר אשר צפויים לשמש את הציבור כולו וכן תחנת רכבת המתוכננת בכיכר הדוידקה בשטח עיקרי של כ-497 מ"ר בתת הקרקע, באמצעות גישה מתחום המבנה בחלקה 92, עם זיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה. הנ"ל כרוך בתיאום תכנון הרכבת עם חברת נתיבי ישראל ועלויות הקמה גבוהות במיוחד לצד מורכבות משמעותית בביצוע."

כה. מתוך סעיף 10.1 לנספח האמור:

"בהקשר הנדון נציין כי מעבר הרכבת הכבדה בתת הקרקע של המתחם הנדון מהווה פרמטר משמעותי לעניין הרווחיות הצפויה בפרייקט, שכן נדרש תיאום תכנון וביצוע בין הפרייקט המוצע לרכבת הכבדה (תוך שמתקיימת תלות הדדית ביניהם), לרבות הפקעה תת-קרקעית ועבודות חפירה ודיפון משמעותיות בעומק תת-הקרקע הכרוכות בעלויות גבוהות במיוחד."

ובהמשך שם נקבע:

"על מנת להבין את היקף העלויות ומשך הזמן הדרוש לביצוע עבודות שכאלו ניתן להשוות זאת (באופן חלקי) לבניית והקמת תחנת "יצחק נבון", אשר ממוקמת בתחנה המרכזית, ירושלים.



הקמת התחנה הוערכה בסכום כולל של כ-2350 מיליון ₪ (תחשיב זה כולל את הקמת הרציפים ותחנת הרכבת במפלס העל קרקעי, ואינו כולל את הקמת מפלס שד' שז"ר) בנית מתחם התחנה החלה בשנת 2004, התחנה נפתחה לציבור לקראת סוף שנת 2018. עומק רציפי התחנה, בשל אילוצים שונים הינו כ-80 מ' מתחת לפני הקרקע."

כו. לא ברור כלל וכלל האם התחנת רכבת תורמת לציבור או למבנה המוצעת, טרם בוצעו תחזיות עבור כניסה ויציאה, בנקודה זו לבדוק האם העלויות משתלמת עבור רכבת ישראל, כן מדובר בהתקשרות אסורה

כז. "נוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה" לא פורסם לציבור.

כח. סעיף 4.1.2א'17 קובע כי "השטחים הצבועים בצבע חום בנספח הבינוי ומצויים בקומה 1- ובתת קרקע עד למפלס הרכבת התת-קרקעית בתכנית תתל/108 יותרו שימושים ציבוריים בלבד, כמפורט להלן:

כט. "מעברים ומבואות, גישה לתחנת הרכבת הכבדה. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם רכבת ישראל, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6 לעניין איחוד וחלוקה."

ל. אך בטבלת ההקצאה והאיזון אין אזכור כלשהו מן ההפרשה הציבורית לרכבת הכבדה.

לא. כמו כן בנספח "קביעת מגרש תלת מימדי" לפי שנקרא בסעיף 1.7 להוראות התכנית או נספח "המחייב רישום מגרשים תלת מימדיים" לפי שנקרא בפועל בנספח החתום להפקדה אין אזכור ואין תיעוד בדבר הפרשה הציבורית לרכבת ישראל, הנספח לא ערוך כנדרש לפי סעיף 69א(1)א(ב) לחוק ובין היתר תקנה 2 לתקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 שתוקנה בהתאם, כי הנספח שבתכנית אינו מתאר באופן גרפי את כל גבולות המגרש התלת-ממדי, ובכלל זה פירוט של כל מפלסי הגובה של המגרש התלת-ממדי וכן בתשרי התכנית לא נכלל סימון של המגרש התלת-ממדי ממבט על (היטל).

לב. חלוקה תלת ממדית מוגדת בתקנה... גם חלוקה שלא ניתן להוציא בלעדיה היתר לפי.....

לג. בלי זה לא ניתן לעשות לקבוע שניתן להוציא היתר בניה כי מגישת התכנית אינם הבעלים היחידים.

לד. התכנית אינה תואמת תמ"א 12/1, סעיף 6.18.10 מדחה את הדרישה לשלב רישוי, בניגוד לחוק כי התכנית נקבעת כי "לא יאושר תכנית ולא יינתן היתר"

לה. אין סקר עצים כנדרש ואין הוראות לעצים חדשים

לו. פרטי התכנון והבניה השימושים, נפחים, קווי בניין והגובה חורגים מהקובע בהחלטות מדיניות מע"ר צפון ומדיניות בינוי של ציר הרק"ל. ראה פרוטוקולי הדיונים בעניין. בנוסף אין הפקעה של 40% כנדרש או לפחות הפרשות מבונות לצ"צ בהיקפים דומים. ההיקף שטחי ההפרשות לצ"צ המוצעים בתכנית נקבעו בחלל ריק תכנוני, כי הם לא נגזרים מתכנית מתאר סטטוטורית או לא סטטוטורית.



לז. למרות שרשוב יפו "אדום" במפת הרק"ל התייחסו אליו (לפחות עד החלטת ממערב למתחם בנין כ"תכנית אב גוברת" וכן התייחסו לאיזור ולמבנים אחרים בו כמע"ר צפון, וזאת בשל האופי האוכלוסייה וכן בידול בין הגדה הדרומית לצפונית ברחוב יפו וכפי שנקבע במדיניות הרק"ל, אך התכנית סותרת את האמור.

לח. בכל מקרה ההחלטות בדבר הפקדת התכנית ומסמכי המדיניות החלות על שטח התכנית אינם עומדים באמות המידות שנקבעו בחו"ד משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עוה"ד ארז קמיניץ (הנדון: מסמכי מדיניות במוסדות התכנון בהליכי תכנון ורישוי, מתאריך 19.10.2021).

לט. אין היתכנות להקים מרפסות פתוחות לשמים הצמודות לכל יח"ד בתכנית, דבר הנדרש לכל יהודי חרדי, האמור עלול לגרום לג'נטריפיקציה של השכונה וברור שהאישור הוא חלק מביצוע התכנית טרנספר של האוכלוסייה המקומית.

מ. ראו טיעונים בעניין פגמים כללים בפרסום תכניות במחוז ירושלים המפורטים בפרק ט' לכתב התנגדות שהוגשו על ידי עמותת "ירושלים שקופה" ועל ידי הרב נתן קרמר ואח' לתכנית מס' 101-0897934 (שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 5351, רחוב שרי ישראל, ירושלים) (פורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון). בתכנית דנן ישנם אותם פגמים והטיעונים בעניין נטענים כמיצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות. יוער כי טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטיעונים הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות המוגשת לפי סעיף 100 לחוק, כי הם לא חלק מפרטי התכנון שבתכנית, וממילא זכות העמידה לטיעונים הללו, אינה אמורה מוגבלת, אך רק לגורמים הזכאים לזכות העמידה לפי סעיף 100 לחוק. אך פגמים בפרסום מסבירים מדוע אין הרבה מתנגדים נוספים לתכנית.

במקרה דנן ומבלי לגרוע מן כל הנטען לעיל, מעולם לא היה הוצבו שלטים בדבר הפקדת התכנית כנדרש לפי הוראות הדין ובין היתר סעיף 89א לחוק ולא נתלו הודעות בהתאם על לוחות הודעות בשכונות הנוגעות לתכנית ולא פורסם במשרדי הרשויות המקומיות שתחום שיפוטן כלול בתחום התכנית, כנדרש לפי הוראות הדין ובין היתר סעיף 89 לחוק.

ה. סיכום ואחרית דבר

37. מכל המקבץ עולה כי לא הייתה כל סמכות לוועדה להחליט על הפקדת התכנית ולהפקידה בפועל וברי כי בהתאם לכל האמור, אין לוועדה כל סמכות לקבל החלטה בדבר אישור התכנית ובדבר מתן תוקף לתכנית, ולמצער אישור התכנית לא יהיה חוקי, שכן אישורה תחרוג מסבירות ההחלטה באופן קיצוני.

38. לאור האמור, מתבקשת מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את התכנית במלואה וכמבוקש ברישא.

39. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את התכנית במלואה.



40. חשוב להזכיר בפני חברי הוועדה את מה שנקבע לגבי מתן אישור או היתר שלא כדין בסעיף 251 לחוק (לפי תיקון מס' 116 לחוק משנת תשע"ז-2017), כפי שמצוטט להלן:

"251. העושה אחד מאלה, דינו – מאסר שלוש שנים:

(1) חבר מוסד תכנון שהצביע בעד החלטה לאשר תכנית או הקלה או להמליץ על אישורה או שהצביע בעד החלטה לתת אישור אחר או היתר או להמליץ עליהם, בניגוד להוראות לפי חוק זה, או שהיה שותף להחלטות כאמור שלא דרך הצבעה, והכול אם ההחלטה אושרה במוסד תכנון;

(2) עובד מוסד תכנון או יועץ של מוסד תכנון שקבע בכתב או בעל פה כי ניתן לאשר תכנית או הקלה או להמליץ על אישורה או שניתן לתת אישור אחר או היתר או להמליץ עליהם, בניגוד להוראות לפי חוק זה, ועל יסוד קביעתו אושרה התכנית או ההקלה או ניתן האישור או ההיתר או הומלץ עליהם;

(3) בעל תפקיד במוסד תכנון שחתם על היתר או על אישור אחר לפי חוק זה, בניגוד להוראות לפי חוק זה.

41. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדין פרונטלי בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק התנגדותם מאת המתנגדים ו/או מאת נציגיהם ו/או מאת ב"כ מטעמה.

42. המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.

43. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

44. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.

45. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק.

46. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד כאשר המתנגדים גילו בדבר התכנית ממש במועד האחרון בטרם תום תקופת ההתנגדות, וזאת לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית, כנטען בהתנגדות), הן בקשר להתנגדות זו והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלוקת הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

מכבוד רב,
תע

עמוד 17 מתוך 20



הרב נתן קרמר

שמאי מקרקעין מוסמך

(באג"ב, מ.ס. רישיון 46-4586)

ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר), מרחוב תכלת מרדכי 8

קילא פלור, מרחוב תכלת מרדכי 8

משה פישר

הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8

אליעזר כהן, מרחוב דוד ילין 53, ירושלים

ת.ז. 203229323

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים

מכר ספרא 1

ירושלים



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

תצהיר

(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 א103)

אני הח"מ, הרב נתן קרמר נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מנהל ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) 580619179 (להלן: - "העמותה").
2. אני עושה תצהיר זה מטעמי ומסעם העמותה מכוח תפקידי כמנהלה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי וע"י העמותה לכתב התנגדות לתכנית מס' 101-1087774.
3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי ייעוץ משפטי ואו מקצועי שקיבלתי.
4. כי זהו שמי, החתימה מסה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


הרב נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ אהרן פינק, עו"ד מאשר בזה כי הרב נתן קרמר, אשר הזדהה בפני באמצעות ת.ז. 333993244, האפייע בפניי ביום **28 אפריל 2025** ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.



הערות על הדוח מקרו אקלים

בטבלה 2 דוח מקרו אקלים

בניין 3-5-7-8

הכל מרחוב פינס, בניין 3-7-8 כתוב בניין לא רגיש, בניין 5 לא כתוב איזה מס' פינס זה. בעמוד 11 של דוח מקרו אקלים איור 2 רואים שבניין 5 הינו פינס 4. איך יכול להיות שפינס 4 ופינס 8 מושפעים מהצל, ורק פינס 6 – שזה דוד ילין 25- (וגובה ע"פ הים גם 810) לא מושפעת?? (כנראה שיש בפינס 6 מדי הרבה דיירים!). מכל רחוב פינס אף אחד לא מושפע מצל רק בניין אחד קטן בניין 4, לדוגמא הם מצאו חברה קדישא, מלון, תעסוקה, חוץ מזה אין שום כלום!! לנוחתכם מצו"ב מפה של האזור.

בניין 8 - פינס 8 תעסוקה - שימוש לא רגיש

הנ"ל שיקרי לחלוטין הבניין הזה אין לו כניסה כלל מרחוב פינס רק מדוד ילן 20 ו- משה חגיז 2 והנ"ל הינו בניין מגורים לכל דבר ועניין. גם מעניין איך יכול להיות שפינס 6 שיותר קרוב למגדל (וגובה ע"פ הים גם 810) אין חותם צל רק הבניין שיותר רחוק מהמגדל ישנה חותם צל??

בניין 15 משה חגיז 20

בעמוד 11 של דוח מקרו אקלים איור 2 רואים שבניין 15 הינו משה חגיז 18 ולא 20.

בניין 16 משה חגיז 16 בית הכנסת שימוש לא רגיש

הינו שקר לחלוטין זה לא בית כנסת זה מגורים! ומה עם רחוב בירנבוים שהינו יותר קרוב למגדל ממשה חגיז 20-16 (כנראה ששם יש יותר מדי מגורים!).



טבלה 2: פירוט הגבהים והשימושים של המבנים בתחום חותם הצל של הבינוי המוצע:

מס' מבנה בתרשים	כתובת	גובה מעל פני הים (מ')	גובה יחסי למפלס 0.00 (מ')	שימושים	הערות
1	הנביאים 84	810	12	מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
2	הנביאים 82	810	9	גן ילדים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
3	פינס	810	12	מלון פרימה פלאס	שימוש לא רגיש – לא נדרש
4	הנביאים 92 א'	810		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
5	פינס	810		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
6	אורנשטיין 11	810		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
7	פינס 27	810		חברה קדישא	שימוש לא רגיש – לא נדרש
8	פינס 8	810		תעסוקה	שימוש לא רגיש – לא נדרש
9	הנביאים 82	810		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
10	הנביאים 80 ה'	805		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
11	הנביאים 80 ה'	805		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
12	הנביאים 80 ד'	805		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
13	ילין דוד 19	810		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
14	ילין דוד 17	805		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
15	חגיז משה 20	805		מגורים	שימוש רגיש – נדרש בבדיקה
16	חגיז משה 16	805		בית כנסת	שימוש לא רגיש – לא נדרש

מקורות מידע:

govmap.gov.il

• GIS ירושלים

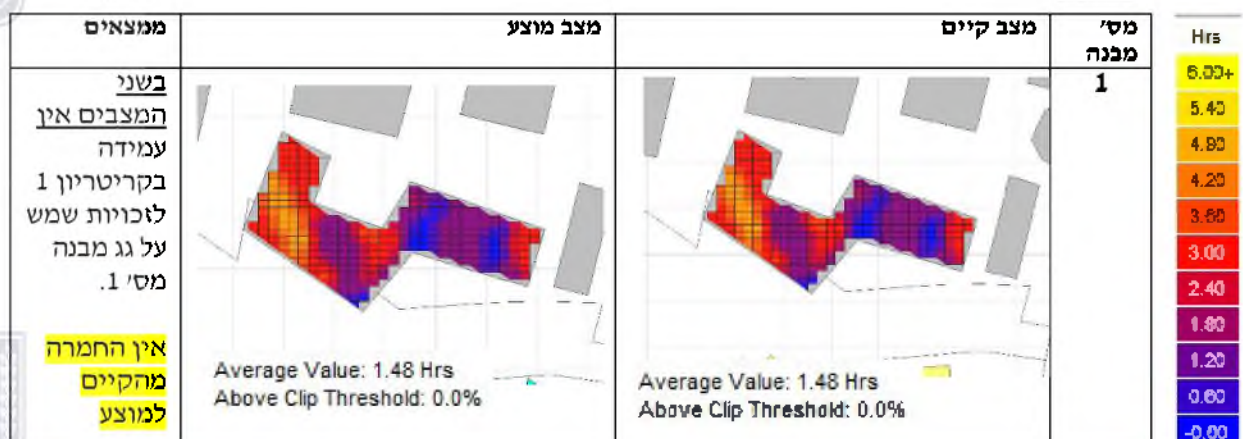
ב. חשיפת גגות:

12 גגות מבנים בסביבת התוכנית המוצעת מושפעים ממניפת ההצללה לפחות מ-4 שעות ופחות מ-50% משטח הגג הנבדק. להלן הקריטריונים לבחינת השפעת ההצללה ומתן זכויות שמש לגגות המבנים בסביבת התוכנית המוצעת ע"פ מסמך ההנחיות לבדיקות הצללה:

קריטריון 1: המבנה המוצע לא יפחית את זמן החשיפה לשמש של 50% משטח כל אחד מגגות הבניינים הסובבים אותו, בין השעות 09:00-15:00, אל מתחת לחשיפה של 4 שעות.

קריטריון 2: אם במצב הקיים לפני הקמת הבניין המתוכנן אין הבניינים הסובבים עומדים בקריטריון זה, הבניין המתוכנן לא יפחית את זמן החשיפה לשמש של גגות הבניינים הסובבים אותו ביותר מ-20% מזה שבמצב הקיים.

טבלה 3 – בדיקת גגות המבנים המושפעים ממניפת הצל של הבינוי המוצע, בהשוואה לבינוי המאושר:





א. קביעת נקודות הבדיקה - סביבת התוכנית

להלן מניפת ההצללות של התוכנית המוצעת בסביבה המאושרת.

מניפות ההצללה מוצגות ביום הקצר בשנה 21.12, בין השעות 9:00-15:00 כנדרש:

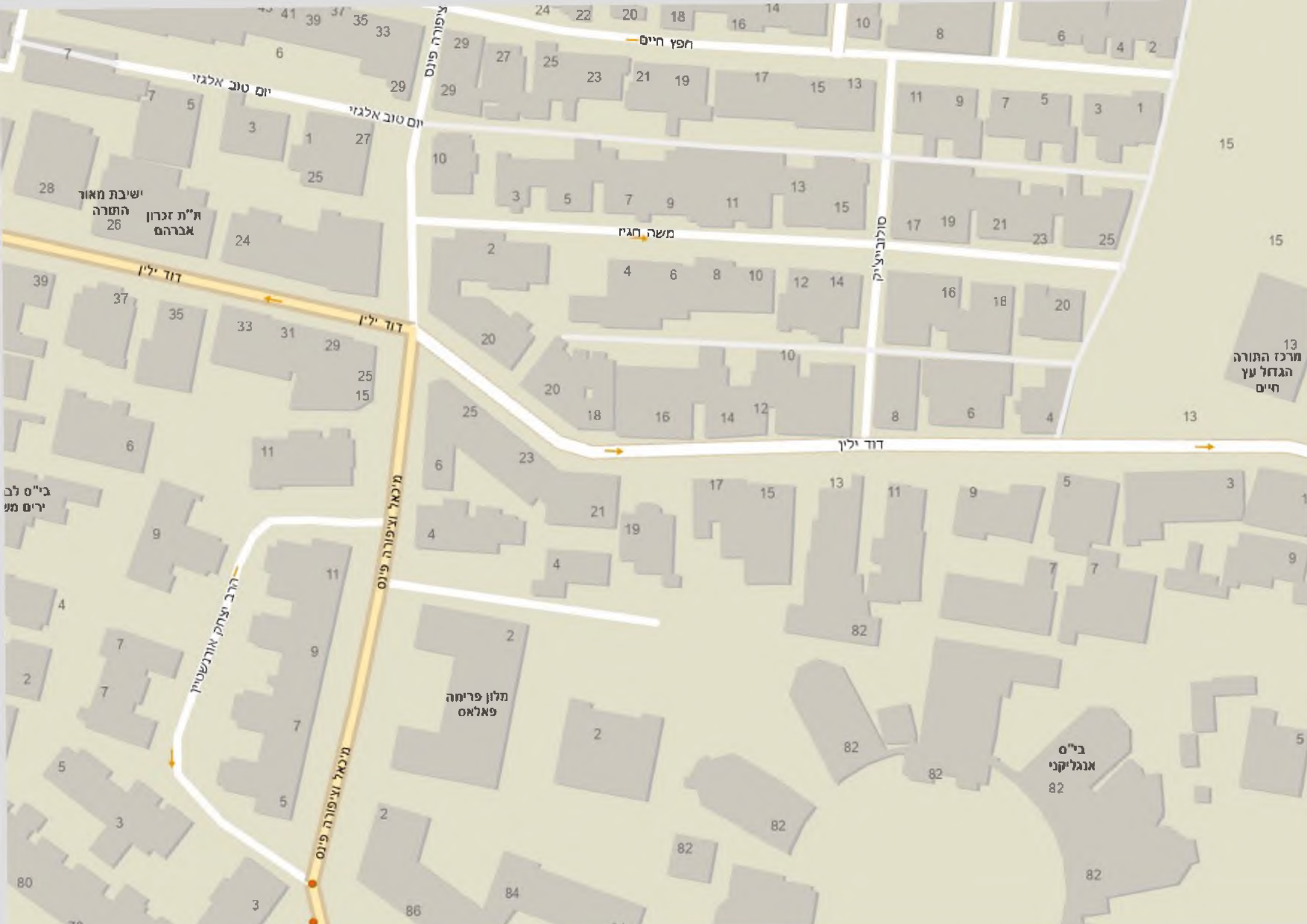


ניתן לראות שמניפת הצל של הבינוי המוצע משפיעה על המבנים בסביבתה, כאשר כל מניפת הצללה מייצגת שעה אחת מתוך השעות הנדרשות לבדיקה ולכן ניתן להסיק שהמבנים שמוצלים לשעה אחת בלבד עומדים בקריטריונים המוצגים בהמשך ולא יידרשו בבדיקה פרטנית.

להלן בדיקה פרטנית על מנת לקבוע את המבנים הנדרשים בבדיקה פרטנית:



המבנים שע"פ המדרג נראה שמוצלים לפחות 4 שעות לפחות מ-50% משטח הגג ייבדקו בבדיקה השוואתית וימופו ע"פ כתובות, שימושים ורגישות בטבלה 2.

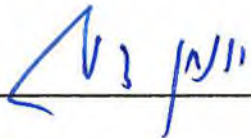


תצהיר

אני הח"מ, יונתן דולב נושאת ת.ז. 021370952 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בזה בכתב כדלקמן :

1. הריני להצהיר כי העובדות המפורטות בהתנגדות הינן אמת.

2. זה שמי, זו חתימתי, וכל האמור לעיל אמת.


חתימת המצהיר/ה

אישור

אני הח"מ, שחק כסל עו"ד, מאשר כי ביום 9/3/25 הופיעה בפניי יונתן דולב ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפניי. שחר כהן, עורך
מ.ר. 57737
דכבת ישראל בע"מ
תאריך 9/03/2025
חתימה וחותמת עורך דין

יום ראשון 09 מרץ 2025

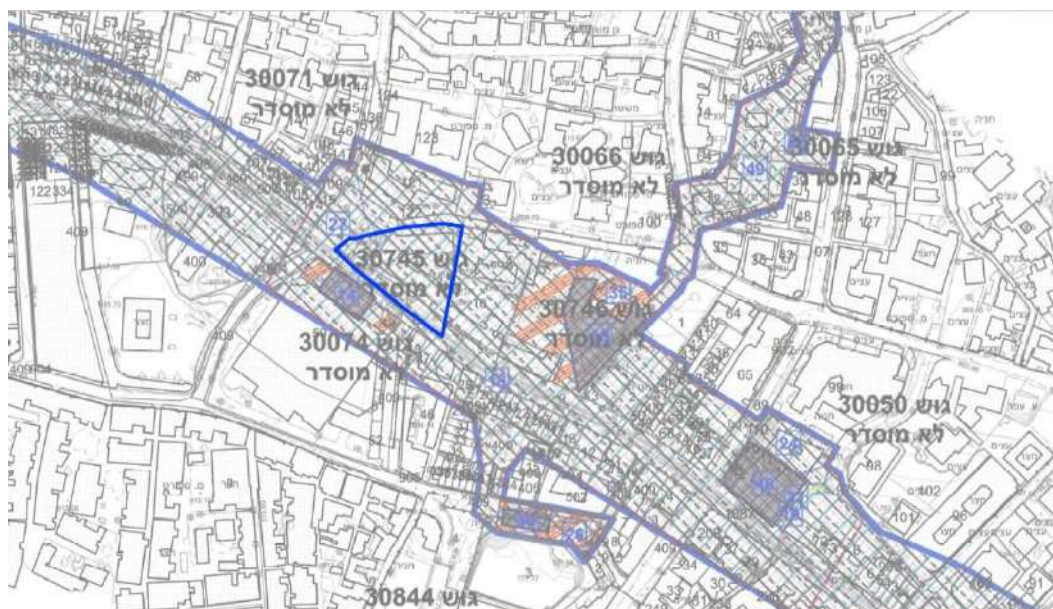
לכבוד:
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

שלום רב,

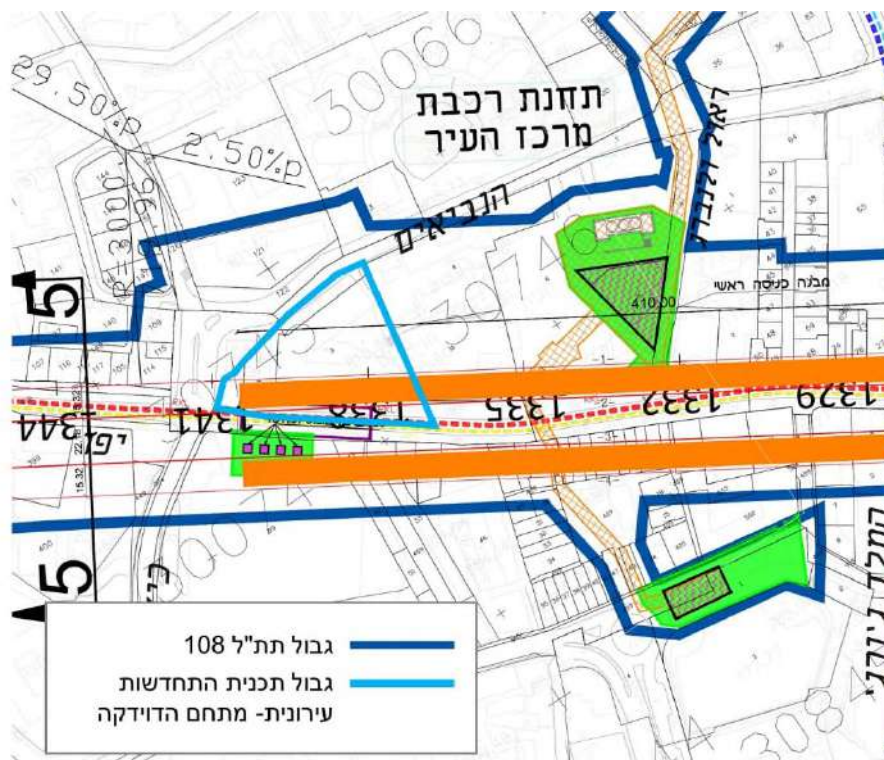
הנדון: התנגדות רכבת ישראל לתכנית 101-1087774 התחדשות עירונית מתחם הדוידקה

- (1) התכנית שבנדון ממוקמת בתחום תת"ל 108, "המשך קו הרכבת לירושלים קטע תחנת יצחק נבון- תחנת החאן", אשר אושרה בתאריך 14/08/2024, והינה תכנית ליצירת מסגרת תכנונית להקמת המשך המסילה בירושלים וזאת על ידי הארכת תת קרקעית של קו רכבת הנוסעים הקיים עד לתחנת החאן, **לרבות תחנה במרכז ירושלים מאזור מתחם בנין/הדוידקה ועד לצומת הרחובות קינג ג'ורג'-יפו.**
- (2) התכנית ממוקמת בשטח בו מתוכננת, במסגרת תת"ל 108, תחנה תת קרקעית, "תחנת ירושלים מרכז", ומציעה פינוי מבנים קיימים ובניית חדשים למטרות מגורים מלונאות תעסוקה מוסדות ציבור ותחנת רכבת. בנוסף מציעה התכנית אפשרות לחיבור עתידי לתחנת הרכבת.
- (3) גבול תכנית התחדשות עירונית מתחם הדוידקה על רקע תת"ל 108 מוצג בתרשים להלן:

גבול תכנית על רקעת תשריט מצב מוצע תת"ל 108:

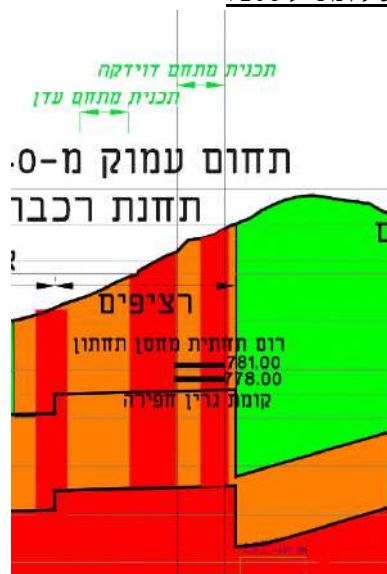


גבול תכנית על רקע תנוחת תת"ל 108 :



4) עפ"י התכניות שהופקדו, הבינוי המוצע בתכנית התחדשות עירונית מתחם הדוידקה חודר ל"תחום הכתום" בנספח התלת מימד של תת"ל 108 בו, עפ"י הוראות התת"ל סעיף 4.3.2, ס"ק 4, עבור כל קידום של תכנית חדשה או הוצאת היתר בנייה נדרש אישור רכבת ישראל בכפוף להכנת נספח גיאוגרפי: "בשטח המחייב אישור, המסומן בצבע כתום, כל בקשה להיתר בניה או תכנית או תיאום תשתיות יחויבו באישור רכבת ישראל, בכפוף להכנת נספח גיאוגרפי כמפורט בנספח התלת-ממד (חתך לאורך) בתכנית זו".

סימון התכנית על רקע חתך תלת מימד של תת"ל 108 :



סימון התכנית על רקע תנוחת תלת מימד של תת"ל 108:



(5) תאום זה טרם נעשה ועל כן טרם אישור התכנית ובהתאם להוראות תת"ל 108 והוראות תמ"א 1

יש לערוך נספח גיאוטכני – הנדסי ולקבל את אישור רכבת ישראל לתכנון המוצע.

(6) בנוסף, מציעה התכנית חיבור חדש לתחנת הרכבת מרכז המוקמת מתוקף תת"ל 108.

עפ"י הוראות תת"ל 108 סעיף 6.2, ס"ק ו:

"ו. הוספת כניסה לתחנה לתחבורה ציבורית ופירים:

ניתן לאשר, לפי כל דין, חיבור לכניסה נוספת לתחנה לתחבורה ציבורית ופירים, דרך מבנה או

קרקע, בכפוף לתיאום עם רכבת ישראל ובכפוף לאישור עמידה בדרישות הבטיחות והתפעול של

רכבת ישראל".

אף כי מסמכי תת"ל 108 מאפשרים את תכנון וביצוע החיבור האמור, התכנון המוצע בתכנית

המופקדת לא תואם תכנונית מול רכבת ישראל ואינו נותן מענה לפרוגרמה ולהנחיות התכנון של

אגף תכנון של רכבת ישראל. על כן יש להטמיע בהוראות התכנית את ההנחיות הבאות:

בסעיף 4.1.2 ס"ק 11 "ייעוד עירוני מעורב, הוראות", ובסעיף 6.16 "תנאים בהליך הרישוי":

החיבור הרכבתי המוצע הינו תכנון עקרוני בלבד. תכנון והקמת החיבור לתחנת הרכבת ייעשה

באישור רכבת ישראל בלבד, ע"ח היזם ועפ"י הנחיות התכנון של אגף תכנון של רכבת ישראל.

סעיף 6.18 "תנאים להיתר בניה":

"תנאי למתן היתר בנייה לחיבור לתחנת הרכבת יהיה קבלת אישור רכבת ישראל"

לסיכום:

1. טרם אישור התכנית ובהתאם להוראות תת"ל 108 והוראות תמ"א 1 יש לערוך נספח גיאוטכני

– הנדסי ולקבל את אישור רכבת ישראל לתכנון המוצע.

2. יש לעדכן בהוראות התכנית:

א. סעיף 4.1.2 ס"ק 11 "ייעוד עירוני מעורב, הוראות", ובסעיף 6.16 "תנאים בהליך הרישוי":

"החיבור הרכבתי המוצע הינו תכנון עקרוני בלבד. תכנון והקמת החיבור לתחנת הרכבת

ייעשה באישור רכבת ישראל בלבד, ע"ח היזם ועפ"י הנחיות התכנון של אגף תכנון של

רכבת ישראל".

ב. סעיף 6.18 "תנאים להיתר בניה":

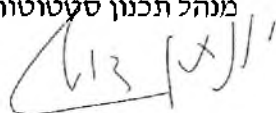
"יתנאי למתן היתר בנייה לחיבור לתחנת הרכבת יהיה אישור רכבת ישראל"

להבהרות אנו לרשותכם,

בברכה,

יונתן דולב

מנהל תכנון סטטוטורי



העתיקים:

בני יזדי - ראש מנהלת השדרה המזרחית, ר"י.
תמי גנון - מנהלת אגף סטטוטוריקה והפקעות, ר"י.
מיר רואי וולפיש - מנהלת יחידת סטטוטוריקה ורישוי, ר"י.
שמרית שדה מרב שמיר, שמירה תכנונית, ר"י
עומרי עדי - מנהל תכנון ובקרה תפעולי, אגף מסילה מזרחית, ר"י.
דרור סופרו - דנה הנדסה.
ערן רושו - א. ספיבק.