

תצהיר

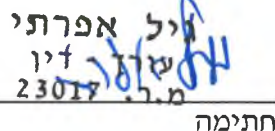
אני הח"מ, אורן פרסקי, עו"ד, נושא ת.ז. 012524534 ורישיון עו"ד מס' 7274, לאחר שהוזהרתי כדין כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר כדלקמן:

1. אני מייצג את ארצות הברית של אמריקה ובין היתר מטפל מטעמה בהתנגדות לתוכנית מספר 101-0917138.
2. כל העובדות המופיעות במכתב התנגדות בשם ארצות הברית מיום 10/6/2025 לתוכנית מס' 101-0917138 הן אמת למיטב ידיעתי ואמונתי לאור העובדות הידועות לי.
3. 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 10/6/2025 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

10/6/2025
תאריך



ISAAC MOLHO
 ORRIN PERSKY
 DAVID N. SHIMRON
 DOV ABRAMOWITZ
 SHAI GANOR
 MICHAEL RABELLO
 GIL EPHRATI
 YITZCHAK GOLDSTEIN
 RACHEL SHAY
 ELI AVRECH, NOTARY
 HADAR LEVY
 ROI SCHECHTER
 HILA DANIEL
 SHAUL SHIMRON
 SHIRA SCHLAFF
 ANAT YANAI
 YAKOV KOHL
 ELIYA CHISDAI
 OFEK BRUCK
 ALEXANDER LEVINTANT
 ELAD DELL
 ROMAN KOGAN, OF COUNSEL

א. ש. שמרון, י. מלכו, פרסקי ושות'
 משרד עורכי דין ונוטריון

E.S. SHIMRON, I. MOLHO, PERSKY & CO.
 LAW OFFICE & NOTARY

מייסד: ארזין ש. שמרון 1919-1978

ירושלים, הגן הטכנולוגי 9695801
 מנחת (מלחה), MANAHAT

E-Mail: officejm1@smplaw.co.il

טל': 972-2-6490649 TEL: 972-2-6490649 פקס: 972-2-6490659 FAX:

תל אביב, מגדל פלטינום 6473921

רח' הארבעה 21, 21 HA'ARBA'AH ST.

E-Mail: officeta1@smplaw.co.il

טל': 972-3-6853685 TEL: 972-3-6853685 פקס: 972-3-6853853 FAX:

ירושלים, 10 ביוני 2025

יצחק מלכו
 אורן פרסקי
 דוד נ. שמרון
 דב אברמוביץ
 שי ננור
 מיכאל ראבילו
 גיל אפרתי
 יצחק גולדשטיין
 רייצ'ל שי
 אלי אברך, נוטריון
 הדר לוי
 רועי שכטר
 הילה דניאל
 שאול שמרון
 שירה שלאף
 ענת ינאי
 יעקב קול
 אליה חסדאי
 אופק ברוק
 אלכסנדר לוינטנט
 אלעד דל
 רומן קוגן, יועץ

לכבוד
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 בנין גינראלי
 רח' שלומציון המלכה 1
 ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר מקומית מספר מס' 101-0917138

בשם ארצות הברית של אמריקה (להלן: "ארצות הברית"), הריני מתכבד להגיש בזאת התנגדות לאישור ולמתן תוקף לתוכנית המתאר המקומית שבנדון בנוסח כפי שהופקדה (להלן: "התוכנית"), מהנימוקים אשר יפורטו להלן.

א. מעמד המתנגדות

1. ארצות הברית היא הבעלים של חלקה 105 בגוש 30118 הגובלת בתחום התוכנית מצד דרום, בה פועלת כיום שגרירות ארצות הברית בירושלים ומכאן מעמדה להגשת התנגדות זו.
- העתק של נסח חלקה 105 בגוש 30118 מצורף להתנגדות זו ומסומן **נספח א'**.

ב. נימוקי ההתנגדות

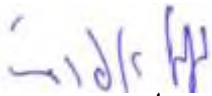
2. התנגדות זו נוגעת לשם התוכנית, הנקראת "מגורי הקונסוליה האמריקאית – ארנונה ירושלים", שהינו **שם מטעה**, היוצר את הרושם המוטעה שארצות הברית היא שיוזמה ומקדמת את התוכנית, או שהפרויקט כולו מיועד למגורי הסגל הדיפלומטי של ארצות הברית.
3. זה אינו המצב, כפי שהובהר היטב במכתבנו מיום 3/6/2025 בשם ארצות הברית אל יום התוכנית, שהעתק ממנו מצורף להתנגדות זו ומסומן **נספח ב'**.
4. בדיון שהתקיים מול היזם הוסכם על שינוי שם התוכנית ל- "מגורי דיפלומט – ארנונה ירושלים".

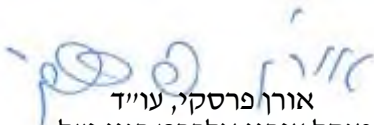
שם זה מתייחס למבנה מלון דיפלומט שהיה בנוי ופעל במשך שנים רבות בשכונת ארנונה בחלקה 91 בגוש 30118, וימנע את ההטעיה הגלומה בשם הנוכחי של התוכנית.

5. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהורות על שינוי שם התוכנית לשם המוצע בסעיף 4 לעיל כתנאי לאישור התוכנית.

6. להתנגדות זו מצורף יפוי כוח מאת ארצות הברית ותצהיר עו"ד פרסקי לתמיכה בנימוקיה.

בכבוד רב,


גיל אפרתי, עו"ד
בשם העזבון ו- UJA


אורן פרסקי, עו"ד
מנהל עזבון אלברט בנין ז"ל

743286 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30118 חלקה: 105

הנכס נוצר ע"י שטר:	20894/2008	מיום:	11/09/2008	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	20,443				

המספרים הישנים של החלקה

30118/104

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
1368/2017/1	12/01/2017	מכר	ארצות הברית של אמריקה		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
20894/2008/1016	11/09/2008	הערה			
			בתנאי שטר מקורי		
			200837/1974/0		
		הערות:	לפי סעיף 205 לחוק תכנון הבניה בתיק מס 2926/74		

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה	
20894/2008/14	11/09/2008	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר לפי סעיף 15.4 שבתקנון תוכנית מס' 9068 בהתאם לתשריט	
		לטובת	שם המוטב		
			הציבור		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



ISAAC MOLHO
ORRIN PERSKY
DAVID N. SHIMRON
DOV ABRAMOWITZ
SHAI GANOR
MICHAEL RABELLO
GIL EPHRATI
YITZCHAK GOLDSTEIN
RACHEL SHAY
ELI AVRECH, NOTARY
HADAR LEVY
ROI SCHECHTER
HILA DANIEL
SHAUL SHIMRON
SHIRA SCHLAFF
ANAT YANAI
YAKOV KOHL
ELIYA CHISDAI
OFEK BRUCK
ALEXANDER LEVINTANT
ELAD DELL
ROMAN KOGAN, OF COUNSEL

א. ש. שמרון, י. מלכו, פרסקי ושות'

משרד עורכי דין ונוטריון

E.S. SHIMRON, I. MOLHO, PERSKY & CO.

LAW OFFICE & NOTARY

מייסד: אריון ש. שמרון 1919-1978

ירושלים, הגן הטכנולוגי 9695801

מנחת (מלחה), MANAHAT

E-Mail: officejm1@smplaw.co.il

טל': 972-2-6490649 פקס: 972-2-6490659

תל אביב, מגדל פלטינום 6473921

רח' הארבעה 21, 21 HA'ARBA'AH ST.

E-Mail: officeta1@smplaw.co.il

טל': 972-3-6853685 פקס: 972-3-6853853

ירושלים, 3 ביוני 2025

יצחק מלכו
אורן פרסקי
דוד נ. שמרון
דב אברמוביץ
שי ננור
מיכאל ראביליו
גיל אפרתי
יצחק גולדשטיין
ריוצ'ל שי
אלי אברך, נוטריון
הדר לוי
רועי שכטר
הילה דניאל
שאול שמרון
שירה שלאף
ענת ינאי
יעקב קול
אליה חסדאי
אופק ברוק
אלכסנדר לוינטנט
אלעד דל
רוסן קוגן, יועץ

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
מר בן ציון גולדפילד, עו"ד
בדוא"ל

ח.נ.,

הנדון תוכנית מס' 101-0917138 – דרישה לשינוי שם התוכנית

בשם מרשתי, ארצות הברית של אמריקה (להלן: "ארצות הברית") מוגשת בזאת דרישה כי מרשתי, איסרמרק גרינסטון (א.מ.ג.), שותפות מוגבלת מס' 550250492 (להלן: "איסרמרק"), תפעל באופן מיידי לשינוי שם התוכנית שבנדון, שהופקדה לאחרונה להתנגדויות (להלן: "התוכנית").

- כידוע, התוכנית היא תוכנית של איסרמרק, המקודמת על-ידי איסרמרק על קרקע בבעלותה של איסרמרק. ארצות הברית אינה מעורבת בכל דרך שהיא בקידום התוכנית.
- הנגיעה היחידה של ארצות הברית לתוכנית היא האופציה שקיבלה ארצות הברית מאיסרמרק לרכישת היחידות בשתי הקומות העליונות של הבניינים שייבנו בחלקה 123 בגוש 30118, החלקה הקרובה ביותר למתחם הדיפלומטי של ארצות הברית בארנונה מבין החלקות נשוא התוכנית (על-פי ההסדר החוזי בין ארצות הברית לבין החברות חלקה 20 בגוש 30118 בע"מ וחלקה 21 בגוש 30118 בע"מ, שזכויותיהן הומחו לאיסרמרק ביום 17/5/2017. להלן: "הסכם האופציה").
- לעומת זאת, השם שניתן לתוכנית, "מגורי הקונסוליה האמריקאית – ארנונה, ירושלים", הינו מטעה מאחר ויוצר את הרושם המוטעה כי:

(א) התוכנית הינה תוכנית שמקדמת ארצות הברית וכן

(ב) שהתוכנית כולה נועדה למגורי הסגל הדיפלומטי של ארצות הברית.

- הטעיה זו אינה חשש בעלמא בעיתונות המקוונת פורסמה כתבה (ב-Ynet ירושלים), ביום 25/5/2025 שכותרתה "הצצה ראשונה לתוכנית המגורים של השגרירות האמריקאית בירושלים", כותרת המשנה שלה היא "התוכנית להקמת מתחם מגורים לסגל הדיפלומטי ועובדי הקונסוליה האמריקאית בירושלים יוצאת לדרך..." וגוף הכתבה מתחיל במשפט "השגרירות האמריקאית בירושלים הגישה להתנגדויות לוועדה המחוזית את התוכנית להקמת מתחם מגורים לסגל הדיפלומטי ועובדי הקונסוליה."

(הכתבה נמצאת בקישור: https://jerusalem.mynet.co.il/real_estate/article/hk8r6nemgg)

בעקבות פרסום זה התקבלו פניות אצל נציגי מרשתי ממשד מהנדס העיר ירושלים בקשר לתוכנית ונציגי מרשתי נדרשו להסביר כי לא מדובר בתוכנית שמקדמת ארצות הברית.

5. לארצות הברית אכן ישנה אופציה לרכישת חלק (קטן) מהיחידות המתוכננות על-פי התוכנית לאור סמיכות המתחם נשוא התוכנית למתחם הדיפלומטי של ארצות הברית בארנונה. אולם, בשלב זה טרם התקבלה כל החלטה של ארצות הברית לממש את האופציה (שלפי תנאיה כלל לא הבשילה עדיין), או לרכוש יחידות נוספות במתחם נשוא התוכנית.

בין **האפשרות** שהמתחם נשוא התוכנית ישמש למגורי סגל דיפלומטי ו/או עובדי הקונסוליה של ארצות הברית לבין **מצג שכך יהיה בפועל** ישנו פער ברור, פער ששם התוכנית מתעלם ממנו באופן מטעה.

6. איסרמרק נדרשת בזאת לפעול לאלתר לתיקון שם התוכנית לשם שאינו מטעה ואינו מרמז על קשר, שאינו קיים, בין ארצות הברית לבין קידום התוכנית. על השם החדש של התוכנית להימנע מהתייחסות כלשהי לארצות הברית או לנציגויות הדיפלומטיות שלה.

כמו-כן על איסרמרק להתחייב לא להשתמש בחומר מיתוג או קידום מכירות המתייחס לארצות הברית במסגרת כל תקשורת ציבורית או פרטית בנוגע לתוכנית.

ארצות הברית רואה את איסרמרק כאחראית לכל נזק שנגרם או ייגרם לה כתוצאה מהשם המטעה של התוכנית.

7. בשולי הדברים אבקש להביע את מחאתה של ארצות הברית על-כך שלא נמסרה לה הודעה מאיסרמרק על הפקדת התוכנית, זאת בניגוד להוראת סעיף 9.10 להסכם האופציה שנחתם ביום 17/5/2017, הכולל התחייבות לעדכן באופן מלא את ארצות הברית לגבי כל מאמצי התכנון בנוגע למתחם נשוא התוכנית, ובניגוד למגעים הפוריים שהתנהלו בין הצדדים בקשר לתוכנית עד כה.

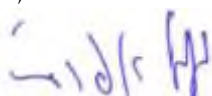
ארצות הברית גילתה את דבר ההפקדה רק בעקבות הכתבה הנזכרת לעיל והפניות אל נציגי ארצות הברית מעיריית ירושלים.

בנסיבות אלה, נותר רק זמן קצר להגשת התנגדות לתוכנית ועל-כן **מתבקשת בזאת איסרמרק למסור את תגובתה למכתב זה עד לא יאוחר מיום 5/6/05.**

8. ארצות הברית לומדת עדיין את התוכנית ומסמכיה ועל-כן שומרת על זכותה להעיר ו/או להתנגד להוראות ו/או היבטים אחרים של התוכנית לאחר שתסיים את בדיקתה לגביה.

9. מובן, שאין באמור במכתב זה או במה שלא נאמר בו כדי לגרוע מכל זכות ו/או טענה העומדות או עשויות לעמוד לארצות הברית, או כדי להוות ויתור על כל זכות ו/או טענה כאמור.

בכבוד רב ובב"ח,



גיל אפרתי, עו"ד

העתקים:

מר יואל אבן, מהנדס העיר ירושלים

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

LIMITED POWER OF ATTORNEY

The United States of America (hereinafter: "**the United States**") does hereby authorize Orrin Persky and/or Dov Abramowitz and/or Michael Rabello and/or Gil Ephrati and/or Eli Avrech and/or Hadar Levy and/or Shaul Shimron and/or Roi Shechter and/or Yakov Kohl and/or Eliyah Chisdai, Advocates, of E.S. Shimron, I. Molho Persky & Co. of Technology Park, Manahat, Jerusalem, Israel (hereinafter: its "**Attorneys**"), jointly and severally, to be its true and lawful attorneys, to act on its behalf and in its stead, and to appear in its name and stead in all matters related to the planning procedures regarding Town Plan No. 101-0917138 that relates to Parcels 43, 117, 119, 121, 123 & 125 in Block 30118 (hereinafter: "**the Plan**"), as specified below.

The United States of America hereby authorizes its Attorneys:

- (a) and grants its Attorneys the power, jurisdiction and right enabling them to draw up, sign, execute and submit objections, applications, claims, requests, documents, declarations, agreements, and any other action necessary, which shall be required by any person, institution or authority, in order to achieve changes to the Plan required by the United States; to appear and represent the United States of America before the Jerusalem District Committee for Planning & Construction, the Appeals Board, the Administrative Court and the Jerusalem Municipality with respect to objections to the Plan on behalf of the United States and with respect to execution of the Plan after its approval, and to handle all ancillary and incidental matters thereto; ;
- (b) To appear on the United States of America's behalf and in its stead before any person, authority, institution, or office whether governmental, municipal, public or private — including, but not limited to, the Jerusalem District Committee for Planning & Construction, the Appeals Board, the Administrative Court, the Jerusalem Municipality and any of its departments, and the Jerusalem Local Committee for Planning & Construction solely in order to carry out the above purposes;
- (c) To appoint any representative or attorney of their Law Offices to perform any of the above actions necessary for the achievement of the above purposes.

This Power of Attorney does not confer upon its Attorneys the authority to receive and/or be served with any summons, claims or other documents whatsoever, unless such summons, claims or other documents are directly connected to the said Land Arrangement procedure, and it does not confer upon its Attorneys any authority to deal with any matter other than the said registration of the Property within the framework of the said Land Arrangement procedure.



It is hereby stipulated that any expressions in this Power of Attorney in the singular form shall mean and include the plural and vice versa.

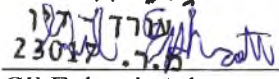
IN WITNESS WHEREOF, I, the undersigned, David S. Elmo, Management Counsellor, the United States of America Embassy in Jerusalem, have executed this Limited Power of Attorney in Jerusalem on this 10th day of June, 2025.


David S. Elmo
Management Counsellor
The United States of America Embassy
Jerusalem, Israel



CERTIFICATION

I hereby certify that David S. Elmo, Management Counsellor of the United States Embassy in Jerusalem, signed this Limited Power of Attorney in my presence.

גיל אפרתי
187-1774
23017-7.6


Gil Ephrati, Adv.

Date: 10/6/2025

תצהיר

אני הת"מ עדיבה דיק משיח ת.ז. 065631038 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק מצהירה בזאת כדלקמן:

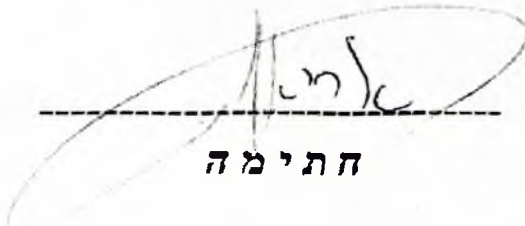
1. שמי ומספר זהותי כאמור לעיל.
2. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לבקשה להתנגדות לתוכנית מס' 101-0917138 'מגורי הקונסוליה'.
 - א. הנני בעלת דירה ברח' ים המלח 7.
 - ב. לאחרונה התברר כי מוקמת שכונה חדשה בשטח העומד ישירות מול ביתי. מה שיגרום לסלטלה עזה ברחוב בכל מידה אפשרית. החל בחסימת הנוף למרחקים של מדבר יהודה וים המלח דרך חסימת אויר ועד עומס עצום על רחוב קטן וצר שספק אם יוכל להכיל כמות מכוניות ותחבורה בכלל.
 - ג. אני מצהירה כי לאחר מפגשים עם דיירי הרחוב והשכונה ולאחר הבנה כי לא נוכל למנוע את הקמת השכונה אני מבקשת להתייחס לעמדותיי הצנועות אותם ציינתי בבקשה להתנגדות.
3. הנני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.



עדיבה דיק משיח

אישור עו"ד

הנני מאשרת בזה כי ביום 05.06.2025 הופיעה בפני עורכת-דין אריאלה דוגה במשרדי ברח' ים-המלח 7 בירושלים גב' עדינה דיק משיח שהוזהרה בפניי עם ת.ז. מס' 065631038, ואחרי שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל והתמה עליה.



ח ת י מ ה

אריאלה דוגה, עו"ד
רח' ים-המלח 7
ירושלים 93396

ח ו ת מ ת

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

רח' כנפי נשרים 66, ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-0917138 – "מגורי הקונסוליה האמריקאית"

אני, הח"מ,

עדינה דיק משיח

ים המלח 7, דירה 2, ירושלים

מבקשת בזאת להגיש התנגדות לתוכנית האמורה, וזאת מהנימוקים הבאים:

1.

פגיעה חמורה בנוף ובאיכות החיים

כדיירת המתגוררת ישירות מול שטח התוכנית, הבינוי המוצע (6-7 קומות מהכניסה הקובעת) צפוי לחסום באופן מוחלט את שדה הראייה מדירתי הנמצאת בקומה 1, לפגוע קשות בנוף הפתוח ולגרום לירידה באיכות החיים שכן כעת מול הדירה יש נוף פתוח לים המלח המאפשר זרימת אויר ואור ומייחד את הדירה, בתחושת המרחב ובשווי הנכס. מדובר בפגיעה ישירה בזכות לקניין ולסביבה ראויה.

2.

עומס תחבורתי ובטיחותי

התוספת הצפויה של מבני המגורים, ושימושים תומכים – ללא פתרונות תחבורתיים מספקים – צפויה להכביד משמעותית על עורקי התנועה המקומיים, להחמיר את העומסים הקיימים, ולפגוע באיכות ובבטיחות חיי היומיום של התושבים. כיום רחוב ים המלח במקטע המדובר הינו רחוב חד סטרי שקט. תוספת מאות דיירים נוספים תהפוך את הרחוב לעמוס ורועש.

3.

הצעה לשינויים ספציפיים לתיקון הפגיעה

כדי למזער את הפגיעה האפשרית ולשפר את השתלבות התוכנית בסביבה, אבקש:

- לקבוע כי כל המתקנים הטכניים (כגון מתקני מיזוג, תקשורת, השמל ובקרה) ימוקמו בתת-הקרקע. ולא יוצבו על גגות המבנים כפי שמופיע בתוכנית הקיימת היום. הצבה עילית של מתקנים אלה תעצים את גובה הביטוי בפועל, תגרע מהנוף, ותוסיף מטרדים רעשיים ויזואליים משמעותיים.
- לפתוח את השצ"פ (שטח ציבורי פתוח) אל הרחוב ללא חומה וגדר: השארת השצ"פ כשטח סגור, גם אם למראית עין, תגביל את הציבור הרחב מלהשתמש בו, תצמצם את התרומה הציבורית של התוכנית, ותפגע במרקם העירוני הרציף. פתיחת השצ"פ לציבור תחזק את השכונה ותשפר את נגישות השטחים הירוקים.

4.

סיכום ובקשה

בשל כל האמור לעיל, אני מבקשת מהוועדה:

- להורות על תיקון והפחתת גובהי המבנים.
- להבטיח הנמכת מפלסי הגג והעברת כלל המתקנים הטכניים למפלס תת-קרקעי.
- לחייב פתיחה מלאה של השצ"פ לציבור הרחב דרך הרחובות הגובלים.
- לערוך סקר תחבורתי, תוך הסתכלות כוללת על המרחב והתחשבות בבנייה נוספת שצפויה להתקיים בקצה רחוב ים המלח פינת לנקין שתגביר מאוד את התנועה ברחוב שקט שאינו מיועד להיות ציר ראשי בשכונה וכן תסקיר סביבתי עדכני.
- לנהל הליך שקוף הכולל שיתוף ציבור רחב.

בכבוד רב,

עדינה דיק משיח



ת.ז 065631038

ים המלח 7, ירושלים

054-5665211

4.6.25