

ייפוי כוח

אני הח"מ, **אשר סטולר, ת.ז. מס' 51598662 ואורנת סטולר ת.ז. 057507113** ממנים בזה את עוה"ד מור גזית מרח' משה וילנסקי 49 תל אביב, נייד: 0544-765263 להיות באי כוחנו, לייצגנו, לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל דבר ועניין, בפני כל ערכאה משפטית, לצורך הגשת התנגדות לתכנית מס' **101-1074848** התחדשות עירונית בר כוכבא 18-24 אשר הודעה בדבר הפקדתה פורסמה בעיתונים ביום 15.03.2024

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה בא כוחנו רשאי לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, כתב הגנה, עתירה מינהלית, התנגדות, כתב תשובה, בקשה למתן צו ביניים, בקשה לסעד זמני, בקשה לקיום דיון נוסף, דיון נוסף, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
 2. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם או מוסדות אחרים, הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגה אחרונה.
 3. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחנו ימצא לנכון ולמועיל.
 4. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
 5. כל הפעולות לגבות כל סכום בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמנו כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחנו ימצא לנכון ולמתאים.
 6. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות את כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
 7. נקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחנו ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
 8. להודות ו/או לכפור בשמנו בכל טענה וכן להופיע בשמנו ולטעון בהעדרנו וכן לנהל את המשפט שלא בפנינו.
 9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, ולפטור ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
- המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 12 לחודש מאי שנת 2024


אורנת סטולר


אשר סטולר

אישור


מור גזית, עו"ד
מ.ר. 60473
משה וילנסקי 49, תל אביב
מור גזית, עו"ד

הנני מאשר את חתימות מרשי הנ"ל.



לכבוד

10.05.2024

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

מבלי לפגוע בזכויות

בהגשה מקוונת דרך אתר מנהל התכנון

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מפורטת שמספרה 101-1074848 (להלן: "התכנית")

התחדשות עירונית בר כוכבא 18-24, הגבעה הצרפתית ירושלים

בשם של ה"ה אורנת סטולר ת"ז 057507113 ואשר סטולר ת"ז 051598662, בעלי זכויות בחלק מהמקרקעין הגובלים בתחום התכנית, והידועים כחלקות 92 ו-93 בגוש 30545 המצויים ב"גבעה הצרפתית", ירושלים, הריני לפנות לוועדה הנכבדה כדלקמן:

1. בהמשך להודעה שהתקבלה בידי ה"ה אשר ואורנת סטולר בדבר הפקדת התכנית שבנדון, אשר גובלת למקרקעין בהם לה"ה סטולר זכויות במקרקעין, מוגשת התנגדות לתכנית מתאר מקומית מפורטת שמספרה 101-1074848, התחדשות עירונית בר כוכבא 18-24, הגבעה הצרפתית ירושלים.
2. מההודעה עולה כי התכנית מציעה היקף בניה שחורג מכל תכנון ראוי וסביר לאזור שבמשך עשרים שנים מהווה אתר בנייה, והיד עוד נטויה.
3. פרויקט ברוש הגבעה הסמוך, פרויקט שבנייתו נעצרה, אמור היה לכלול 300 דירות במקור, ואילו עכשיו דנה הוועדה בהרחבת הפרויקט, דבר אשר מטבעו יגרור אחריו עיכובים נוספים. לכך מתווספת התכנית נשוא התנגדות זו, תכנית אשר משנה את פני המקום, מרחיבה באופן ניכר ובהיקף בלתי סביר את כמות יחידות הדיוור, דבר אשר יעמיס על הסביבה, וזאת עוד שפרויקט ברוש הגבעה תקוע משך עשרות שנים.
4. איך התכנית יכולה לבקש לאשר בניה בזמן שאין יודעים מה יאושר במסגרת תכנית ברוש הגבעה המתדיינת בוועדה? כלל לא נראה כי נלקחת בחשבון התכנית של ברוש הגבעה ואם הן משתלבות יחד עם הבינוי והסביבה הקיימים.
5. ניכר כי אישורה של תכנית שכזו תביא לפגיעה בפרויקט הסמוך – ברוש הגבעה בגבעה הצרפתית, הן בהיבט הגובה, הן בהיבט הצפיפות והן בהיבט השימושים.
6. התכנית אינה מתייחסת ובוחנת כראוי את קיומם של שטחים לצרכי ציבור, ולא מתקבל על הדעת כי תסתמך על הפרויקט הסמוך. בנוסף אין התייחסות מספקת לצירי התנועה, שהרי ידוע כי עם אישורן של יחידות דיוור נוספות, חייבים ליתן את הדעת על עומסי התנועה, כלי הרכב הרבים שיתווספו לאזור, יש ליתן מענה הולם לצרכי הציבור בעניין הזה על מנת שהסביבה לא תחיה במטרד מתמך.

לאור האמור לעיל, הוועדה המחוזית מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את התכנית, ולחילופין, להורות על ביצוע תיקונים מהותיים בתכנית על מנת שתקח בחשבון את השיקולים המפורטים לעיל.

בכבוד רב וסברכה,
סור גזית, עו"ד

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות' | EBN&CO

עם המבורגר עברון

מגדל המוזיאון, ברקוביץ' 4,
תל-אביב 6423806
ט. 03 7770111 פ. 03 7770101
WWW.EBNLAW.CO.IL

15 במאי, 2024

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים 9100701

בדוא"ל

שלום רב,

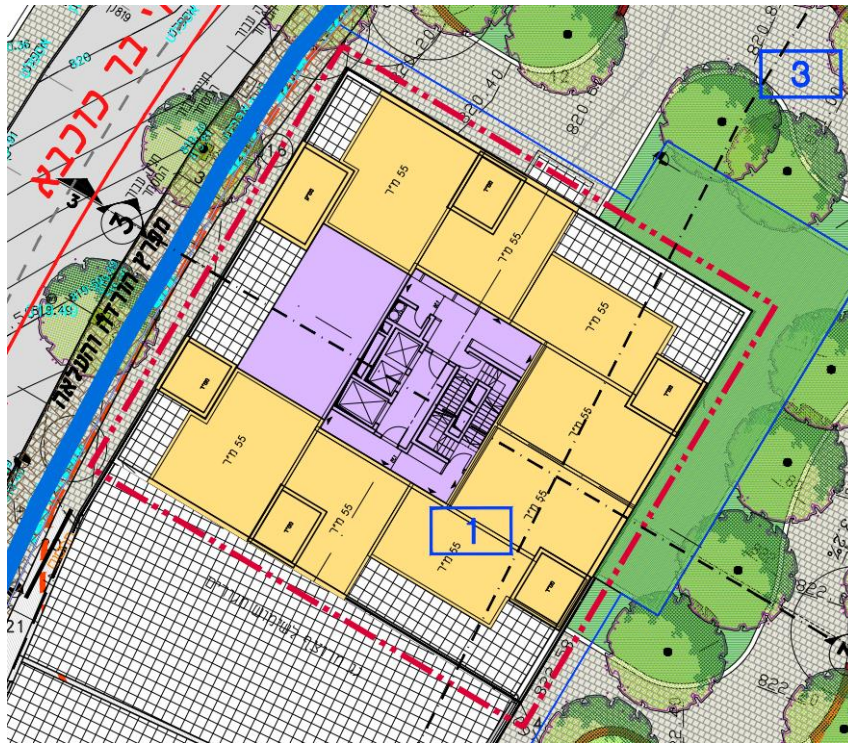
הנדון: **תכנית מס' 101-1074848 "התחדשות עירונית בר כוכבא 18-24, גבעת צרפתית ירושלים**
– התנגדות קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ – יזמת התכנית

מרשתנו, קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן: "קרדן"), שהינה יזמת ומגישת התכנית המופקדת שבנדון (להלן: "התכנית המופקדת" או "התכנית"), מתכבדת בזאת להגיש לוועדה הנכבדה התנגדות נקודתית ומצומצמת לתכנית המופקדת.
להלן פירוט ההתנגדות.

א. תוספת קומות במגדל המתוכנן בתא שטח מס' 1

- בהחלטתה מיום 23.2.2023, הורתה הוועדה הנכבדה על הפקדת התכנית בתנאים. בין היתר קבעה הוועדה הנכבדה בהחלטתה, כי הבינוי המוצע, אשר כולל מבנה בגובה של 30 קומות ומבנה מרקמי בגובה של 9 קומות, תואם את מגמות התכנון במקום, הכוללות בינוי גבוה לשם ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני, לצד הבטחת ישימות תכניות להתחדשות עירונית במקום.
כמו כן הורתה הוועדה הנכבדה, כי יקבע בהוראות התכנית ש-20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר, וכי על מנת לאזן את תמהיל יחידות הדיור תתווספנה עד 10% למספר יחידות הדיור, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית.
- מסמכי התכנית תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה הנכבדה, ובסעיף 4.1.2(א) לתקנון המופקד נקבע כי 20% מיחידות הדיור בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.
- דא עקא, במסמכי התכנית נפלה טעות, וחלף בינוי של 30 קומות ו-9 קומות, שאליו התייחסה הוועדה הנכבדה בהחלטת ההפקדה ואשר סומן בנספח הבינוי, בסעי' 2.2(4), 4.1.2(א)(2) ובטבלה 5, צוין בשוגג כי מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת הינו 29 קומות בתא שטח 1 ו-8 קומות בתא שטח 2.
- הוועדה הנכבדה תתבקש אפוא להורות על תיקון הוראות התכנית, כך שיובהר שמספר הקומות המותר בכל תא שטח מתייחס לקומות המגורים, וכי בנוסף תותר קומת קרקע למסחר ולשטחים בנויים לצורכי ציבור.

5. בנוסף לכך, הדרישה להגדלת מספר יחידות הקטנות בפרויקט, שקרדן אינה חולקת עליה, ללא תוספת שטחים, מאלצת תכנון של 8 יח"ד בקומות 2-6 בבנין המגורים המתוכנן בתא שטח 1, שלמחציתן כיוון אוויר אחד בלבד, ומייצרת בעיה בבניית ממדי"ם, אשר משפיעה על החניון המתוכנן.
- לצורך המחשת העניין, להלן תכנית קומות מגורים טיפוסיות 2-6, מתוך נספח הבינוי של התכנית המופקדת:



6. לצורך שיפור התכנון של קומות המגורים שבהן מתוכננות יחידות הדירור הקטנות, ועל מנת להקטין את מספר יחידות הדירור הקטנות במגדל שלהן כיוון אוויר אחד בלבד, ובכדי למנוע את הבעייתיות והקושי שיוצרים הממ"דים באותן יח"ד על תכנון קומות החניון, תתבקש הוועדה הנכבדה להוסיף למגדל המתוכנן בתא שטח 1, 4 קומות מגורים נוספות, כך שיכלול 34 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (33 קומות מגורים מעל קומת קרקע).
- בהתאמה, תתבקש הוועדה להורות גם על תוספת של 600 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת, לצורך הקמת הגרעין בכל אחת מהקומות הנוספות.

ב. הבהרה בנושא שטחי השירות התת קרקעיים לצורך הקמת החניון בתא שטח A3

7. כפי שעולה מתשריט התכנית המופקדת, וכמפורט בסעיף 4.2.2(ד) לתקנונה, התכנית כוללת הוראות לתכנון תלת מימדי, לפיו המפלס העליון של תא שטח 3 ישמש לשצ"פ, ומפלסיו התת-קרקעיים (תא שטח A3) ישמשו לחניון עבור שימושי המגורים, המסחר ושטחי הציבור המבונים.
8. דא עקא, טבלת הזכויות והוראות הבניה שבסעיף 5 לתקנון התכנית אינה כוללת התייחסות לתא שטח A3, ואינה מקצה עבורו שטחי בניה לצורך הקמת החניון המתוכנן.

9. על מנת למנוע ספק בענין, יש להבהיר בסעיף 4.2.2(ד) לתקנון התכנית המופקדת כי זכויות הבניה עבור הקמת המרתפים בתא שטח A3 יהיו מתוך זכויות הבניה המוקצות לתאי שטח 1 ו-2 מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

10. בנוסף, יש לקבוע באותו סעיף כי מספר קומות המרתף המותרות בתא שטח A3 יהיה כמספר קומות המרתף המותרות בתאי שטח 1 ו-2 (3 קומות).

ג. יש לאפשר גמישות לניוד יח"ד ושטחי בניה בין תאי השטח בתחום התכנית

11. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, שפורטה בסעיף 5 לתקנון התכנית, קובעת את מספר יחידות הדיור ואת היקף שטחי הבניה המותר בכל אחד מתאי השטח בתחום התכנית.

12. על מנת לאפשר גמישות לעת הוצאת היתרי בניה, תתבקש הוועדה הנכבדה לקבוע כי יותר לנייד יח"ד ושטחי בניה בין כל אחד מתאי השטח, עד ל-10% ממספר יחידות הדיור ושטחי הבניה המותרים בכל תא שטח, בכפוף לכך שלא יהיה שינוי בסה"כ יחידות הדיור וסה"כ שטחי הבניה מותרים בתחום התכנית.

סיכום

13. לאור כל האמור, תתבקש הוועדה הנכבדה לקבל את התנגדות קרדן ולהורות על תיקון המופקדת בהתאם.

14. התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר יוסי חזן, לאימות העובדות הכלולות בה.

בכבוד רב,

רם מוסרי, עו"ד

לוט: כנ"ל.

העתקים:

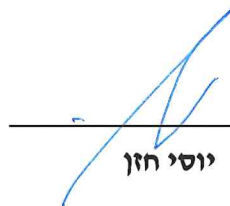
1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

2. קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ.

תצהיר

אני הח"מ, יוסי חזן ת.ז. 301026761 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב לאמור:

1. הנני סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ (להלן: "קרדן"), והנני עושה תצהירי זה בתמיכה ולאומות האמור בהתנגדות המוגשת מטעם קרדן לתכנית מס' 101-10748448 "התחדשות עירונית בר כוכבא 18-24, גבעה צרפתית ירושלים".
2. האמור בהתנגדות הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי. המקור לידיעתי ולאמונתי הוא מתוקף תפקידי בקרדן, על סמך מסמכים בהם עינתי, ועל פי ייעוץ משפטי ומקצועי שניתן לי.
3. הנני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


יוסי חזן

הנני מאשר בזאת כי ביום 13/05/24 הופיע בפני, עו"ד עיר ורונר, מר יוסי חזן ת.ז. 301026761, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


שיר ורונר, עו"ד
מס' רישיון 75482
דרך מנחם בגין 54 עו"ד
27640/4/3331183v1

לכבוד

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים, 9414601
ובדוא"ל : lnbargo@iplan.gov.il

הנדון: התנגדות לתכנית פינוי בינוי בר-כוכבא 18-24, תכנית מספר – 101-1074848

בשם המינהל הקהילתי של הגבעה הצרפתית, גבעת המבשר ורמת אשכול, אנו מתכבדים להגיש התנגדות לתכנית שבנדון, לפי ההסתייגויות שעלו בתהליך שיתוף הציבור מיום 03.01.2023 וכמפורט להלן :

היקפי בניה, גובה הבניה והיחס בין קיים למוצע

1. התכנית מציעה הקמת 233 יח"ד חדשות במקום 53 יח"ד הקיימות, לפי מכפיל פינוי בינוי של 4.4 יח"ד לכל יח"ד קיימת. מכפיל זה חורג מהמכפיל שנקבע בתכנית האסטרטגית לציפוף השכונה שנערכה ע"י ד"ר חיים פאלקוף בה נקבע מכפיל פינוי בינוי של 4 יח"ד ליחידה קיימת, אשר גם כך הינו מכפיל גבוה. **אנו מתנגדים לחריגה האמורה במכפיל הפינוי בינוי ודורשים לצמצם את מספר יחידות הדיור בהתאם למכפיל שנקבע בתכנית האסטרטגית; ולא לפרוץ את המסגרת התכנונית לציפוף השכונה שנקבעה בתכנית האסטרטגית. פריצת המסגרת התכנונית עלולה להביא לכך שיזמים נוספים יגישו תכניות פינוי בינוי תוך חריגה מהמכפיל שנקבע ולקריסת התשתיות בשכונה.**
2. התכנית מציעה הקמת בנין של 9 קומות מעל מפלס הרחוב והקמת מגדל של 30 קומות מעל מפלס הרחוב, זאת בהסתמך לכאורה על מדיניות התכנון לאורך צירי רק"ל. אולם, למעשה, הצעתה להקמת מגדל בן 30 קומות עומדת בסתירה מוחלטת להנחיות אלו, כפי שיפורט להלן. מדיניות התכנון לאורך צירי רק"ל מאפשרת הקמת מגדלים של 30 קומות, במסגרת התחדשות עירונית, בתנאי שמדובר במגרשים מצרניים לציר הרק"ל או במגרשים שבינם לבין ציר הרק"ל מפריד מגרש ציבורי. בתכנית המוצעת, המגרש בו מוצע המגדל אינו עומד באף אחד מתנאי המדיניות להקמת מגדל בן 30 קומות – הוא אינו מצרני או סמוך לציר הרק"ל ואף מרוחק מתחנת גבעת המבשר – מרחק הליכה של למעלה מ-550 מטר. כמו כן קיים הפרש גובה של כ-25 מטר בין מיקום הבניינים המתוכננים לבין תחנת הרכבת הקלה בגבעת המבשר, דבר המכביד על הליכה ברגל לאוכלוסייה המבוגרת.
3. בנוסף, הקמת מגדל בגובה של 30 קומות תטיל **שטח הצללה גדול** על כל הבניינים המתוכננים בתכניות 101-1233584 ו-101-1227446 שמקודמות מצפון לתכנית המוצעת **ותגביר את עוצמת הרוחות במפלס הרחוב.**
4. אפשר לקבל את ההיגיון של בניה גבוהה בקרבת תחנות רכבת קלה, אך התכנית הנ"ל מרוחקת מתחנת רכבת קלה, ולא הגיוני שהבינוי בה יהיה גבוה יותר, הן במספר הקומות והן בגובה המוחלט, מהמגדל המתוכנן ברחוב

ההגנה 19 שאושר קרוב יותר לתחנת רכבת הקלה (כ-200 מטר). אנו סבורים שקו הרקיע של השכונה צריך לשמור על מגבלת גובה אחידה ושוויונית ולהימנע מפריצת גבולות שאין לה סוף ואין לה אמות מידה הגיוניות.

5. **לאור האמור, אנו מתנגדים להקמת מגדל של 30 קומות כפי שמוצע בתכנית מהסיבות של הצללה, הגברת הרוח, וחריגה ממדיניות התכנון לאורך ציר רק"ל; ודורשים לצמצם את מספר הקומות ויחידות הדיור במגדל ולאזן את הגובה בין שני הבניינים המוצעים בתכנית.**

תנועה, חניה ותשתיות עירוניות

6. התכנית המוצעת ממוקמת מול מפגש הרחובות בר-כוכבא ומבוא העשרה, שהינם רחובות מקומיים קטנים עם נתיב נסיעה אחד לכל כיוון, כאשר מפגש הרחובות הינו בסיבוב של רחוב בר-כוכבא מול חניון אוטובוסים ציבוריים, רבים מהם דו-מפרקיים. כבר כיום, עוד לפני אישור תוספות הבניה הנרחבות שמקודמות בתכנית להתחדשות עירונית סביב מפגש הרחובות הנ"ל, ישנן הפרעות תנועה רבות לאורך רחוב בר-כוכבא, במקרים בהם נעצרים רכבים בתחומי המיסעה להורדה והעלאה של נוסעים.

7. התכנית המוצעת לא נבחנה במסגרת בה"ת ביחד עם שאר התכניות להתחדשות עירונית שמקודמות סביב מפגש הרחובות הנ"ל – תכניות מספר : 101-1233584 כ-800 יח"ד, 101-1227446 כ-300 יח"ד, 101-1002757 כ-1,200 יח"ד, 101-1025519 כ-500 יח"ד והתכנית ברחוב בר-כוכבא 17-19 כ-160 יח"ד. סה"כ למעלה מ-3,000 יח"ד ביחד עם התכנית המוצעת, אשר מקודמות סביב מפגש הרחובות הנ"ל. ובנוסף מתוכננים בתכנית המוצעת שטחי מסחר וגני ילדים. **אנו מתנגדים לקידום התכנית ללא הכנת בה"ת שתיקח בחשבון את כל התכניות המוצעות שמקודמות לאורך רחוב בר-כוכבא ותבחן את כושר הנשיאה של הרחוב והצמתים לאורכו.**

8. זאת ועוד, תקן החניה המוצע בתכנית הינו תקן חניה מופחת, שאינו הגיוני לאור המרחק מתחנת הרכבת הקלה והפרש הגובה האמור לעיל. כמות החניות הציבוריות לאורך הרחוב, אשר מוקצות לגני הילדים ובית הכנסת המתוכננים בתכנית המוצעת הינו נמוך ביותר ואינו מספק, שכן בפועל הן יהיו תפוסות ע"י רכבי הדיירים, דבר שיגרום לחניות כפולות וחסימת הרחוב בשעות העומס בזמן שהורים מביאים את ילדיהם לגני הילדים ומשאיות יפרקו סחורה ברחוב עבור שטחי המסחר. כל זאת, במקום שבו הרחוב מתעקל ומהווה אזור תנועת מסוכן. **אנו מתנגדים לתקן החניה המופחת לדיירים, ודורשים לספק בתכנית כמות חניות ציבוריות ותפעוליות מספקת ופתרון תנועתי בטוח לאורך הרחוב לרבות עמדות "נשק וסע" ופריקה וטעינה, אשר לא יגרמו להפרעה בתנועה.**

9. **אנו מציעים להוסיף בתכנית עוד חניות לדיירים בתת הקרקע, ולהוסיף עוד חניות ציבוריות בתת הקרקע עבור צוות העובדים של גני הילדים ובאי השטחים המסחריים.**

הקשר בין התכנית המוצעת וסביבתה

10. בתכנית המוצעת מתוכנן תא שטח לשצ"פ בין שני מגרשי המגורים. תכנון שצ"פ זה בא לאפשר חיבור ומעבר רגלי מרחוב בר-כוכבא למגדלים ב"ברוש הגבעה" ואזור המינהל הקהילתי ברכס הגבעה. ההיתכנות ליצירת חיבור זה תלויה בתיאום מפלסי הפיתוח בממשק שבין השצ"פ בתכנית המוצעת לבין תכנית "ברוש הגבעה" (תכנית מספר 101-1025519, אשר במסגרתה מתוכנן שביל זיקת מעבר להולכי רגל שאמור לחבר בין "ברוש הגבעה" לשצ"פ בתכנית המוצעת). לאור האמור, התאמה בין מפלסי הפיתוח המתוכננים, כאמור לעיל, הינה קריטית להיתכנות החיבור הרגלי המבוקש בין רחוב בר-כוכבא לבין "ברוש הגבעה".

11. אולם, במצב התכנוני הנוכחי של שתי התכניות, כפי שהן הופקדו, **אין כל התאמה בין מפלסי הפיתוח המתוכננים** של המעבר הרגלי בממשק שבין התכניות, כדלקמן: מפלס הפיתוח המתוכנן בשצ"פ בתכנית המוצעת בממשק עם תכנית "ברוש הגבעה" הינו 822.60 מטר, ומפלס הפיתוח המתוכנן של שביל זיקת המעבר בתכנית "ברוש הגבעה" בממשק עם התכנית המוצעת הינו 820.00 מטר. קיים פער גובה של 2.6 מטר בחיבור בין שתי התכניות ולמעשה אין כל חיבור והתאמה ביניהן.
12. **יש לתקן ולתאם את מפלסי הפיתוח בשתי התכניות ולהבטיח את תאום הפיתוח ביניהן בשלב הביצוע, כך שיתאפשר מעבר ציבורי פתוח להולכי רגל מרחוב בר-כוכבא ל"ברוש הגבעה" וממנו למינהל הקהילתי.**
13. כמו כן, בתכנית "ברוש הגבעה" מתוכננים 3 מגדלים של 27 קומות כל אחד, בסמוך למגדל המתוכנן בתכנית המוצעת, ולא נערכה כל בדיקת השפעה בין שתי התכניות הנ"ל בנושאי הצללה ורוחות ובהשפעה המצרפית שלהן על סביבתן. אין ספק שישנה השפעה רבה של שתי התכניות הגובלות הנ"ל אחת על השניה ועל סביבתן.
14. **אנו דורשים לבחון את השפעת שתי התכניות גם יחד על סביבתן בנושאי הצללה ורוחות. ובנוסף מבקשים להציג מודל תלת מימדי מצרפי של המגדלים והפיתוח משתי התכניות שיראה את הקשר והחיבור ביניהן ובין סביבתן.**

קידום תכניות פינוי בינוי בשכונה ללא בחינה תכנונית כוללת

15. בהיעדר בחינה תכנונית כוללת להתחדשות השכונה, עולה חשש כי תכניות פינוי בינוי שיקודמו ראשונות בשכונה ימצו את כושר הנשיאה של השכונה בהיבטים של תנועה, תשתיות ושטחי ציבור, וימנעו המשך קידום פרויקטים להתחדשות עירונית מכלל התושבים בשכונה. במצב דברים זה, עלול להיפגע עיקרון שוויון ההזדמנויות לכלל תושבי השכונה בקידום תכניות להתחדשות עירונית. **אנו דורשים כי תבוצע בחינה תכנונית כוללת להתחדשות עירונית בשכונה, למיצוי הפוטנציאל להתחדשות עירונית בשכונה ביחס לכושר הנשיאה של התשתיות העירוניות והתנועתיות בשכונה.**
16. לסיכום, אנו מבינים את חשיבות ונחיצות תהליכי ההתחדשות העירונית שמקודמים בשכונה, אך דורשים כי הם ייעשו בצורה מבוקרת ומתוכננת באופן סדור, בהתאמה למדיניות תכנונית שהוסכמה במוסדות התכנון, ובכפוף לבחינה תכנונית כוללת להתחדשות השכונה.

בכבוד רב,

ד"ר ניר ויסקופף
מ"מ יו"ר המינהל הקהילתי
הגבעה הצרפתית והסביבה

תצהיר

אני הח"מ י' וסל נושא ת.ז. 039291539 ולאחר שהוזהרתי כי עלי
לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב
כדלקמן:

1. הנני עושה את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה
בירושלים לתכנית מס' 101-1074848.
2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונותי.
3. זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

י' וסל
חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ י' וסל עו"ד מאשר בזאת כי ביום 11.5.2024 הופיע בפני
י' וסל נושא ת.ז. 039291539 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי
האם לא יעשה כן צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

י' וסל
שם עו"ד

י' וסל
חתימת עו"ד
מ.ר. 54796
עו"ד

בעניין:

תכנית מס' 101-1074848 – תכנית איחוד וחלוקה בר כוכבא

ובעניין: המתנגדים:

1. סאמי ארשיד ת.ז. 027606706
2. כפאח ארשיד ת.ז. 032887176
- ע"י ב"כ עו"ד ד"ר סאמי ארשיד
- ו/או עו"ד פדל מורה
- רחוב שלומציון המלכה 3 ת.ד. 637
- ירושלים 91000
- טל: 02-6231244 פקס: 02-6240136

ובעניין יוזם התכנית: קרדן נדלן ייזום ופיתוח בע"מ

התנגדות

המתנגדים מתכבדים להגיש בפני חברי הועדה הנכבדים את התנגדותם לתכנית האיחוד וחלוקה שהוגשה על ידי יוזם התכנית שמספרה 101-1074848 הכל כמפורט להלן:

1. המתנגדים הינו בעלי זכויות הבעלות, החזקה והשימוש בדירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת חלקה 23 בחלקה 13 גוש 30652 על פי נסח הרישום המצב, להתנגדות זאת ומהווה חלק בלתי נפרד מההתנגדות.
2. המתנגדים מתנגדים לתכנית ולא מסכימים לה. הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את התכנית שהוגשה בניגוד לרצונם וללא הסכמתם של המתנגדים שהם בעלי זכויות קניסן בדירת מגורים בבנין שעליו חלה התכנית.
3. התכנית נקראת תכנית לאיחוד וחלוקה, אבל בעצם זוהי תכנית לביטול זכויות בעלות וזכויו קניין ותכנית שנועדה לגזול מבעלי הקניין את זכויותיהם ולהעבירם ליזם שאין שלו שום זכות קניין במקרקעין.
4. התכנית שהוגשה תחת אצטלה של תכנית פינוי בינוי, הוגשה שלא על ידי בעלי הזכויות במקרקעין, בניגוד לרצונם ותוך ניסיון לרמסו את זכויותיהם.
5. התכנית לא עומדת בשום תנאי מתנאי החוק להגשתה כתכנית פינוי בינוי או תכנית התחדשות עירונית. התכנית הוגשה על ידי בעלי אינטרס להתעשר על חשבון בעלי הדירות בבנינים הקיימים ולגזול מהבעלים את זכויותיהם.
6. לא נערכו הליכים מתאימים לקבלת הסכמת בעלי הדירות כמתחייב בחוק. אין הסכמות ולא נערכו כנסים של בעלי הדירות בבתים המשותפים הנפרדים כיום. הוצגו בפני בעלי

- הדירות מצגים מטעים והועלמו מעיני בעלי הדירות ומפני רשויות התכנון עובדות מהותיות שיש בכל אחת מהן כדי לדחות את התכנית המוצעת.
7. ברמה הכללית מדובר בתכנית שלא עומדת בתנאי מדיניות התכנון הן לענין יחס דירות מוצעות לדירות קיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית. בנוסף, מדובר בהקמת מגדל מרוחק מציר הרכבת הקלה והכל בניגוד למדיניות התכנון.
8. אף בנוסף, מדובר בתכנית לא ראויה, כאשר מבקשים להקים מגדל צפוף ושטחי מסחר במקום בניינים מרווחים שקיימים היום.
9. דרמה הפרטנית, מדובר בתכנית של גזילת זכויות קניין ממש.
10. התכנית מציגה טבלה שמאית שאינה ראויה להיות טבלה של איחוד וחלוקה. התכנית מציגה מחירים נמוכים מאד של הדירות הקיימות ובמיוחד הדירה של המתנגדים. כל זאת נעשה כדי לשקף מחיר נמוך של הדירות במצב הנכנס ולהעשיר את קופת היום.
11. הדו"ח השמאי אינו עומד בתקן הדרוש לעריכת טבלת איחוד וחלוקה. אין מדובר בדו"ח של טבלאות איזון. התכנית מציגה להרוס ולא מציעה מה מקבלים בעלי הזכויות הרשומים במקום דירותיהם באופן ספציפי וביחס שווה לבעלות שלהם היום.
12. תכנית לאיחוד וחלוקה צריכה לשקף באופן מדויק את המצב הנכס של כל אחד מהבעלים והמצב היוצא. תכנית זו נכשלת לעשות כן.
13. מדובר בבתיים משותפים ודירות ספציפיות היום. התכנית מבקשת לבטל את הרישום הקיים, לבטל את החלוקה לדירות וליצור מגרשים חדשים לבניה ללא שיקוף של הזכויות הספציפיות במצב החדש. די בכך כדי להורות על דחיית התכנית.
14. מדובר בתכנית וזמוכתרת במלים שהיא תכנית איחוד וחלוקה בפועל, רק שהיא מתעלמת מהבעלות הקיימת בשטח ומתעלמת מהעובדה כי לכל דירה יש בעלים וכל איחוד וחלוקה צריך לשקף את הזכויות של הבעלים. די בכך כדי להורות על קבלת התנגדות זו ולהורות על דחיית התכנית.
15. עם כל הכבוד, אי אפשר לאשר תכנית איחוד וחלוקה ערטילאית המנותקת מיחסי הבעלות בקרקע.
16. המתנגדים בחנו את התכנית, הוראותיה ומטרותיה והגיעו למסקנה כי התכנית כפי שהוגשה נועדה להפר את האיזון הקנייני והעסקי הקיים במקום ופוגעת בצורה בלתי חוקית ובמידה על הנדרש בזכות הקניין ובזכות הבעלות של המתנגדים.
17. יתירה מזו, התכנית במתכונתה הנוכחית, איננה ראויה ואיננה מתאימה מבחינה תכנונית והיא מתעלמת מהמצב הקנייני, התכנוני והמשפטי הקיים במקום. אף התכנית כוללת מידע מוטעה.
18. המתכונת המוצעת עתה בתכנית יוצרת מגרשים שאין שום קשר ביניהם לבין יחס הבעלויות בקרקע ואינם יכולים להיות מגרשים מיוחדים לבעלי זכויות ספציפיים. לא יעלה על הדעת כי בכל מגרש חדש נתון תמשיך להיות בעלות במושע של עשרות בעלים הרשומים כיום במרשם המקרקעין וכולם ביחד יבנו כל יחידת דיור ספציפית.
19. בנוסף, לא ניתן לאשר תכנית הכוללת חלוקה למגרשים כאשר המגרשים האלה אינם משקפים את היחס המדויק של הבעלויות בשטח.

20. השטח עליו מוצעת לקום הבניה החדשה על פי התכנית הוא שטח שכולו חלקות בגוש הנמצא בבעלות פרטית. התכנית מתעלמת לחלוטין מרשימת הבעלויות בקרקע ובעלי הקרקע לא קיבלו שום הודעה בענין הכנת התכנית ודי בכך כדי להביא לקבלת התנגדות זו ותיקון התכנית בהתאם.

21. התכנית איננה כוללת שום התייחסות לבעלות בקרקע ובכך היא מעלימה מהועדה המחוזית עובדות מהותיות שיש בהן כדי להשפיע על כל הליך התכנון. בנוסף, התכנית פוגעת בזכויות הקנין של בעלי הדירות מבלי אף להתייחס לכך.

22. זוהי התערבות בוטה בזכות הקנין של המתנגדים ועם כל הכבוד התכנית אינה יכולה לכפות התערבות זו כי היא במידה העולה על הנדרש.

23. אין זאת אף זאת, התכנית איננה כוללת שום טבלאות איזון ולא מפרטת מי בעלי הדירות ומה חלקו של כל אחד מבעלי הדירות יהיה בבניינים החדשים. גם העדר טבלאות איזון והעדר פירוט של השותפויות החדשות הוא אסור על פי חוק התכנון והבניה ויש בו כדי להביא לביטול התכנית.

24. התכנית מתעלמת מזכות היסוד של חופש הקנין. די בכך כדי להביא לדחיית התכנית.

25. עם כל הכבוד, הוראות התכנית מתעלמות מהמציאות הקיימת בשטח ויוצרות מציאות מדומה שהיא בלתי ישימה.

26. התכנית מוגשת בנוגע למקרקעין שכולם בבעלות פרטית מבלי שהוגשה הסכמת הבעלים ואף מבלי שנמסרו להם הודעות אישיות. חלק מהבעלים ידעו על התכנית בגלל הפרסום בעיתונות וחלקם אף לא יודעים על קיום התכנית כלל.

אשר על כן, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את התכנית ולהורות על ביטולה.

להתנגדות זו מצורף תצהיר של המתנגד.

ד"ר סאמי ארשיד, עו"ד
משרדו: 1640
שלומגון המלך, ירושלים
ד"ר סאמי ארשיד, עו"ד
ב"כ המתנגדים

התנגדות סאמי ארשיד בר כוכבא

תצהיר

אני הח"מ **כפאח ארשיד ת.ז. 032887176** לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר רק את האמת וכי אחרת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות שלי שמוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז ירושלים כנגד תוכנית המתאר של פינוי בינוי ברחוב בר כוכבא, מס' 101-1074848.

1. אני מצהיר כי כל האמור בהתנגדות הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ומיטב אמונתי.

2. אני מצהיר כי זהו שמי להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



חתימת המצהירה

אישור

מאשר בזאת עו"ד סאמי ארשיד כי הופיעה היום 13.5.2024 בפני במשרדי ברחוב שלומציון המלכה 3, בירושלים, גב' **כפאח ארשיד ת.ז. 032887176** אחרי שהוזהרתי כי עליה להצהיר רק את האמת וכי אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה לעיל וחתמה עליה.



סאמי ארשיד, עו"ד

25/12/2020
י' טבת תשפ"א
שעה: 09:16

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



221349

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 30652 חלקה: 13 תת חלקה: 23

הנכס נוצר ע"י שטר: 50127/1990 מיום: 22/04/1990 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	56.59	1/27
אגף	2		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20181/2014/29	25/08/2014	מכר ללא תמורה	ארשיד סאמי	ת.ז.	027606706
					החלק בנכס 1 / 2
20181/2014/29	25/08/2014	מכר ללא תמורה	ארשיד כפאח	ת.ז.	032887176
					החלק בנכס 1 / 2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
20181/2014/30	25/08/2014	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
		הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
		סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	50127/1990	מיום:	22/04/1990	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
רשויות	שטח במ"ר	1,867.00			
עיריית ירושלים					

25/12/2020
י' טבת תשפ"א
שעה: 09:16

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



221349

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 30652 חלקה: 13 תת חלקה: 23

גבולות	
צפון	חלקה מס 32
דרום	אין
מזרח	אין
מערב	חלקות מס 32, 35

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
	1		בר כוכבא 24, 22, ירושלים
	2		בר כוכבא 24, 22, ירושלים

תקנון	תת חלקות	מבנים	אגפים
מוסכם	28	1	2

שטר יוצר
50127/1990

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
441/1993/1	07/01/1993	הערה בדבר אתר עתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.92		

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
50127/1990/1000	22/04/1990	זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב וזכות חניה חופשית לכלי רכב
בתנאי שטר מקורי: 7757/1986/15				
		גוש/ספר	שיטה	חלקה/דף
		30652	גוש שומה	35

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה



0202000389

מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009

טופס 4

(תקנה 10(ג))

הודעת בעל מקרקעין לתכנית איחוד וחלוקה

13/5/24 תאריך

לכבוד

מוסד התכנון לשכת התכנון מחוז ירושלים

שלומציון המלכה 1 ירושלים

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מס' 101-1074848

אנו הבעלים של המקרקעין:

גוש 30652 חלקה 13 שטח _____ חלק בבעלות 23 חלקה

בהתאם לתקנה 10(ג) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, אני מודיעכם כי אני ~~מסכים~~ לא מסכים לאישור התכנית שבנדון, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין האמורים לעיל.

אין לראות בהודעה זו התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המעוניין להתנגד לתכנית יגיש את התנגדותו בהתאם להוראות סעיפים 100 עד 103 א לחוק האמור.

בכבוד רב,

אוריאל


חתימת הבעלים

