

הנידון – התנגדות חברת נגה לתכנית 101-0771600 מתחם דרך חברון / בית לחם

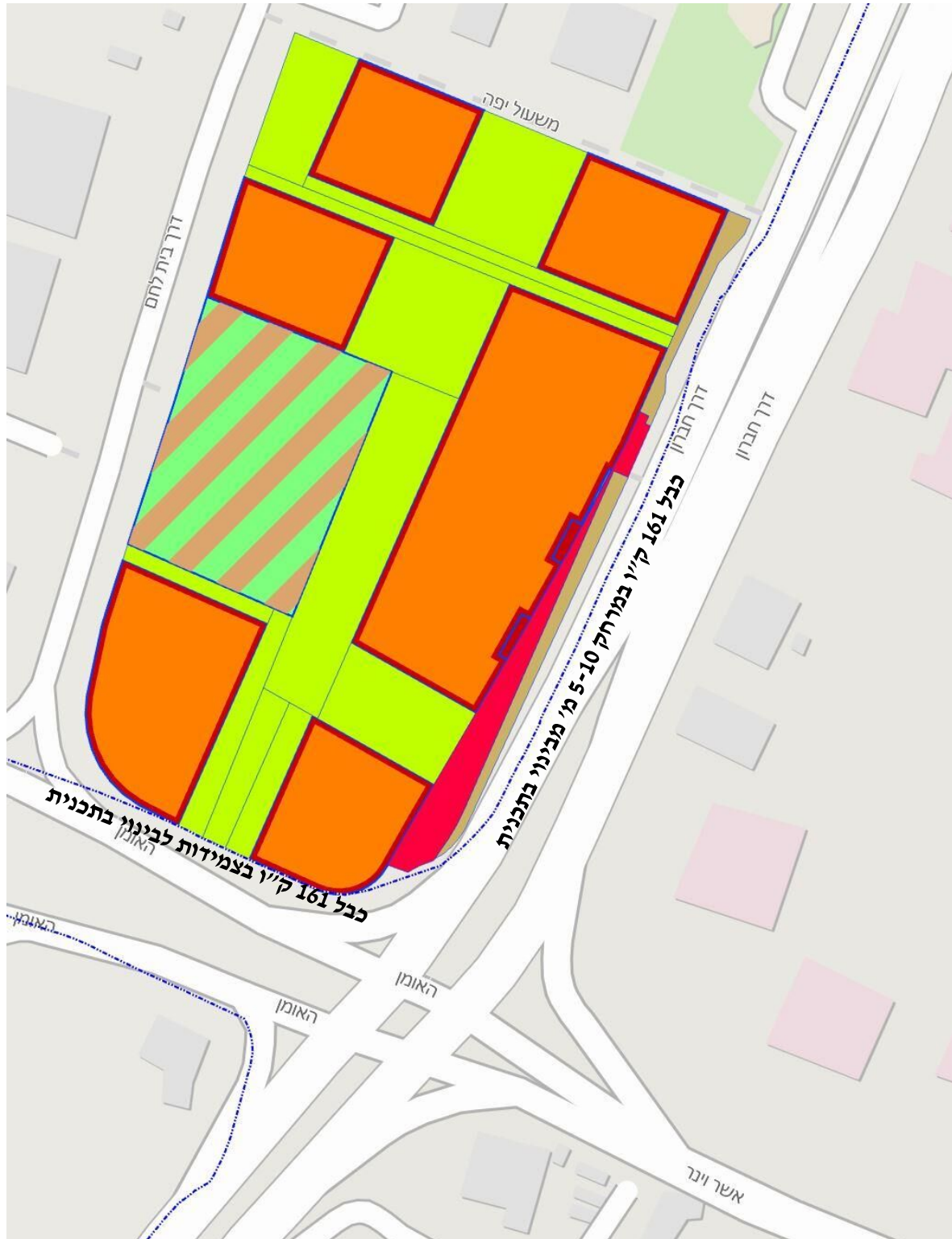
תכנית מתחם דרך חברון / בית לחם מתכננת פיתוח שטח קיים למתחם מרחב ציבורי תלת ממדי ומגדלי מגורים. התכנית משיקה לרחובות האומן ודרך חברון. ברחובות אלו קיימים כבלי מתח עליון (161 ק"ו). התכנית אינה שומרת על מרחקי הבטיחות הנדרשים בהתאם להיתרי הסוג של המשרד להגנת הסביבה עבור כבלי מ"ע תת"ק, בין אזורי שהייה קבועה (מגורים, מסחר וכדומה) לבין כבלי מתח עליון. התכנית אינה תואמה מול חברת נגה.

בהתאם לכך, חברת נגה – ניהול מערכת החשמל, מתנגדת לתכנית זו. יש צורך בתיאום מול חברת נגה ובהתאמת יעודי הקרקע כך שישמרו מרחקי הבטיחות הדרושים.

פירוט:

1. **אי שמירה על מרחקי הבטיחות הדרושים בין אזורי שהייה קבועה (מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה) לבין כבלי מתח עליון 161 ק"ו:** (ראו איור 1) הבינוי החדש בתכנית נצמד לדפנות רחובות דרך חברון והאומן בהם עוברי כבלי מתח עליון 161 ק"ו. המרחק בין קווי הבניין בייעודי הקרקע המאפשרים שהייה קבועה לבין הכבלים ברחוב האומן הוא מטרים ספורים (ואף פחות) ואינו עומד בהיתרים שמכוחם הוקמו הכבלים. בדרך חברון ישנם מרחקים של 6-13 מטרים בין קווי הבניין בייעודי הקרקע המאפשרים שהייה קבועה לבין הכבל ונדרש לבדוק האם המרחקים הנ"ל עומדים בהיתרי הסוג של הכבלים.
2. **בדיקת צורך בתוספת השנאה:** נדרש לבדוק האם מערכת החשמל הקיימת באזור יכולה להכיל את הצריכה הנוספת שתוצר בעקבות תכנית זו. עבור מענה על כך ישנו צורך בתיאום מול חברת נגה.
3. **סכנת פגיעה בכבלי החשמל הקיימים:** המרחקים המוצעים לבינוי בתכנית מכבלי החשמל עלולים לפגוע במערכת ההולכה באזור.
4. **תיאום כללי:** לא התקיים כל תיאום מול חברת נגה – ניהול מערכת החשמל. ישנו צורך בתיאום זה של כלל נושאי התכנית כולל הוספת הוראות רלוונטיות עבור הגנה על מערכת הולכת החשמל.

איור 1 – מיקום כבלי מתח עליון 161 ק"ו (בקו כחול מקווקוו) ביחס ליעודי הקרקע בתכנית:



בברכה,

ד"ר יובל רובינשטיין

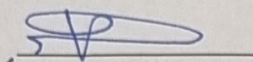
054-6307605 | 074-7720189 | Yuval.Rubinstein@noga-iso.co.il

נגה – ניהול מערכת החשמל מחלקת תכניות מתאר ותיאום הנדסי

תצהיר

אני הח"מ יובל רובינשטיין שר.ת.ז. 043353564, המועסק בחברת נגה – ניהול מערכת החשמל בע"מ ח.פ. 514195874 (להלן: "החברה"), לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלהלן:

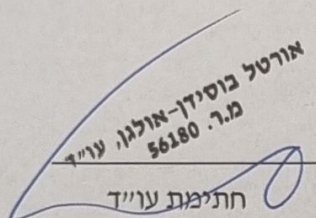
1. הנני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות המוגשת בזאת לתכנית מתחם חברון ודרך בית לחם (תכנית מס. 101-0771600) (להלן: "ההתנגדות" ו-"התכנית" בהתאמה).
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות הן נכונות לפי מיטב ידיעתי, וידועות לי מתוקף תפקידי ומתוך ידיעת העובדות אשר הגיעו לידיעתי, תוך כדי מילוי תפקידי האמור.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.



חתימת המצהיר

אישור

אני, הח"מ, עו"ד אורטל בוסידן-אילון מ.ר. 56180, מאשר/ת בזאת, כי ביום 23/05/27 הזדהה בפני מר' אילן יוקינסקי שר.ת.ז. 043353564, באמצעות תעודה מזהה/המוכר לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות התצהיר וחתם עליו בפני.


 אורטל בוסידן-אילון, עו"ד
 מ.ר. 56180
 חתימת עו"ד

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)

יצחק לומברוזו ז"ל, עו"ד ונוטריון (1927-2018)

URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
YULIA GUTNIK ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
GUY YIZHAK HALALY ADV.
SHIR PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
LIOR ZLATIN ADV.

אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
יוליה גוטניק, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
גיא יצחק הללי, עו"ד
שיר פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
ליאור זלטין, עו"ד

Kiryat hamada 5
Jerusalem 9247703
Phone (972-2) 5669629
Fax (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 7800
Jerusalem 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

ירושלים, 03/06/2024, Jerusalem,

רחוב קרית המדע 5
ירושלים 9247703
טל: 5669629 (972-2)
פקס: 5662462 (972-2)
התכתבות: ת.ד. 7800
ירושלים 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
שלומציון 1
ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות עצמית לתכנית 101-0771600 (להלן: "התכנית")

בשם מרשותינו, בראזני דבלינגר דרך חברון בע"מ – אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ, ממגישות התכנית, מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבכותרת.
זכויות חברת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ מוקצות בהתאם לטבלאות איזון והקצאה של התכנית במתחם 02, זכויות חברת בראזני דבלינגר מוקצות בהתאם לטבלאות איזון והקצאה של התכנית במתחם 01.

1. מרשותינו יבקשו להוסיף לתכנית אפשרות להקמת דיוריות בהתאם לנוהל דיוריות. הסעיף המוצע להוספה בהתאם לנוהל הדיוריות כדלקמן: "הגדרת דיוריות: חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: שטח הדיוריות יהיה בין 25-50 מ"ר; הדיוריות תתבסס על תשתית יחידת הדיור ועל פתרון המיגון של יחידת הדיור; הדיוריות אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011; ניתן יהיה לבנות דיוריות בעד 30% מהדיורות בפרויקט".

2. יש לכלול בהוראות התכנית סעיף אשר יאפשר החדרת עוגנים זמניים בהתאם לסעי' 63 (8) לחוק התו"ב, בו נקבע כדלקמן: "הוראות בתכנית מיתאר מקומית (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995. מגיש תכנית רשאי לקבוע בתכנית מיתאר מקומית, תוך שמירה על הייעוד החקלאי של קרקעות המתאימות לכך, הוראה בכל ענין שיכול להיות

נושא לתכנית מפורטת וכן בעיניים אלה: (1) (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995 (תיקון מס' 114) תשע"ז-2017. (8) **חיוב בעלי קרקע או בנין, או בעלי זכות בהם, להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בנין גובלים, או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, או לרשות הפועלת על פי דין, זכות מעבר או הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומיתקנים להספקת חשמל, נפט, דלק, גז, ותקשורת ולהתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור**. הצורך בהכללת סעיף כאמור, כמקובל בועדה הנכבדה ובתכנית אחרות, הוא על מנת לאפשר את מימוש התכנית בהתאם לחוק. הסעיף המוצע: "תתאפשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות, בהתאם להוראות סעיף 63(8) לחוק התו"ב".

3. **בסעיף 1.6 - יחס בין תכניות** - יש לשנות את סוג היחס בהקשר לתכנית מאושרת 5166/ב מ"כפיות" ל"שינוי", זאת בשל הוראת סעיף 6.2 (2) לתקנון התכנית המופקדת המעניקה פטור מהתקנת מקומות חניה ביח"ד בשטח של עד 45 מ"ר, בניגוד לאמור בתכנית 5166/ב.

4. יש לדייק את מספרי הקומות בכל בניין לנתון המצוין בטבלה מס' 5, בכדי למנוע סתירה פנימית בין הוראות סעיף 4.1.2 ג +ה לטבלה שבסעיף 5, באופן שבו יובהר כי מספר הקומות האמור בטבלה בסעיף 5 הינו **מעל קומת הקרקע**.
5. יש להוסיף בסעיף 4.1.2 (יא) (6) כי ההערה הנרשמת היא בהתאם לתקנה 27 לתקנות- הערה תכנונית.
6. סעיפים 4.1.2 (ג) חניה, 4.1.2 (ה) חניה ס"ק 4 - - יש להוסיף כי יותרו שטחים לרווחת הדיירים במפלס החניון העליון
7. יש למחוק בסעיף 4.1.2 (ב) (ח) את המילים בקומת מפלס מסד 774.5" וזאת על מנת לשמור על גמישות תכנונית בשלב הרישוי.

8. **סעיף 4.1.2 ה' - קומה מפולשת החוצצת בין קומות המסד לקומות המגורים - ביחס למתחם 2** - על מנת לאפשר קומה המפרידה בין קומות המסד לקומות המגורים, בה ניתן יהיה להקים חללים לטובת דיירי הבניין (כגון: חדר דיירים, חדר כושר וכדו'), יש לתקן את הסעיף, בהתאם לנוסח שנקבע ביחס למתחם 01 - ס' 4.1.2 ג', לפיו **"ותור הקמת קומה מפולשת המפרידה בין קומות המסד לקומות המגורים, אשר תשמש לחללים ציבוריים של דיירי הבניין - חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי פגישות וכיוב', וכן תהווה גישה לגן עילי פתוח"**. כמו כן, יש להבהיר כי קומה זו **לא תיכלל במניין הקומות**.

9. טבלה 5- לתקן טעות סופר בשטח מרפסות במגורים ד'- תא שטח 200 - יש לתקן ל 2,944 מ"ר על מנת לעמוד בממוצע של 16 מ"ר ליח"ד.

10. בהערות לטבלה 5 יש להוסיף בהערות 1-3 כי ככל ותידרש הגדלת שטחי החצרות מעבר לאמור בהערות לטבלה, זאת כתוצאה מכך שבניין המגורים מתוכנן מעל לשטחי החצרות הנ"ל, ניתן יהיה להוסיף שטח זה במסגרת הליך הרישוי ובמסגרת שטחי הבניה המיועדים לימבנים ומוסדות ציבור, ללא צורך בתכנית חדשה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) התפלגות השטחים בהתאם לשינושים שלהלן: 260 מ"ר עבור גני ילדים, 350 מ"ר עבור חצרות מקורות לגני ילדים.
- (2) התפלגות השטחים בהתאם לשינושים שלהלן: 390 מ"ר עבור גני ילדים, 525 מ"ר עבור חצרות מקורות לגני ילדים, 600 מ"ר עבור בית כנסת.
- (3) התפלגות השטחים בהתאם לשינושים שלהלן: 280 מ"ר עבור מוענות יום, 210 מ"ר עבור חצרות מקורות לפענונות יום.
- (4) התפלגות השטחים בהתאם לשינושים שלהלן: 260 מ"ר עבור גני ילדים, 140 מ"ר עבור מוענות יום, 455 מ"ר עבור חצרות מקורות לגני ילדים ומוענות יום.
- (5) לא תותר בניית חניון תת"ק מתחת לשטח הבינוי של ביה"ס.

11. בהערות לטבלה 5 יש להוסיף הערה המאפשרת גמישות בין זכויות הבניה למסחר ובין זכויות לתעסוקה.
12. בהערה (ז) לטבלה שבסעיף 5 - יש להבהיר כי תוספת הקומות לעיצוב אדריכלי יהיו בנוסף למנין הקומות.

13. בסעיף 6.4 (1) יש לציין כי מדובר בחדר שנאים עבור השימוש מגורים, וכן להוסיף שימוש זה בסעיף השימושים בסעיף 4.2.1.

14. רישום תלת מימדי: בתכנית מופיעות הנחיות לרישום תלת מימדי, אך חסרים בה מרכיבים הכרחיים לרישום בפועל. יש להשלים בהתאם:

4.5	שטחים מתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
1	בית ספר
2	גני ילדים
3	מועצות יום
4	רחוב רחב
4.5.2	הדאות
1	האחר והחלוקה
2	השטחים המיועדים לרכיב ציבורי יושבן במפעל יצרנית ותא השטח ירשם ע"ש הרשות המוסדות לבי מרק כי לחוק התכנון והבנייה.
2	בית הספר יבנה ע"י תל השבון יצרנית ירושלים.
5	רישום תלת מימדי
1	הרישום והתערוכה - נגזר בתחום תלת מימדי
2	במסגרת נ"ל, כחלק מהתאם נגזר יושבן תלת מימדי נגזר כי כוונתו המסוימת במסגרת המערכת המערכת נגזרת ע"י מוסד התכנון והבנייה. רגולציה דתית מימדיים ויטוריים לאבנת
3	הצורה מרית לרבות תא שטח 500 כמסומן בלוח ויראשו על גום בעלי תכניות רב-מיתרים.

קודד היסוד: 2016/3/2024 - עמוד 25 חלק 37 - חנה תחום הרשות: 79

6.10	איחוד וחלוקה
1	התכנית כוללת תוכנית איחוד וחלוקה לפי מרת ב' יחידת התכנון והבנייה.
2	נגזר ע"ש אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מוסד התכנון והבנייה והבטחת לרישום ע"ש חשבונות
3	תכנית יצרנית רישום נגזרת שטח בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, יאישור יו"ר
4	החלוקה והתערוכה
5	לרוב התכנית תערוכה יאישורה המערכת ב' יחידת יאישורה המערכת והחלוקה יאישורה המערכת המערכת המערכת

מרכיבים הכרחיים לרישום תלת מימדי החסרים בתכנית (אושר ע"י הגב' קסניה חגשין | מנהלת אגף קדסטר תלת ממדי ופרצלציות | מפי"י):

1. בהוראות התכנית:

א. בסעיף 4 שימושים - נדרש לאפשר שימושים וייעוד קרקע שונה במגרש שבו נמצא המגרש התלת מימדי. - **חסר בתכנית**

למשל אם המגרש התלת מימדי מיועד לצורך תכנון חניון למגורים תחת יעוד שצ"פ, יש להוסיף בשימושים של השצ"פ כך: יותרו שימושים לטובת חניון ביעוד מגורים (רצוי לציין גם שימושים בלזיום כגון אחסנה, טכני וכו')

ב. בטבלה 5 - לציין מניין הזכויות עבור הבנייה במגרשים התלת מימדיים.

ב. בסעיף 6 איחוד וחלוקה - התייחסות לרישום תלת מימדי, **תמ"ר** ולא תצ"ר

2. בטבלאות איזון והקצאה:

ציין **נפחי** המגרשים התלת מימדיים כ'גרירות' מתאי השטח הציבוריים, ורישומם כסחירים (מעל לקו) - **חסר בתכנית**

3. בנספח התלת מימדי:

ציין **נפחי** המגרשים התלת מימדיים - **חסר בתכנית**

מגרשים תלת מימדיים

להלן התיקונים המבוקשים בהתאם לנוהל מבא"ת ולהנחיות מינהל התכנון:

א. סעיף 4.2.1 - **שימושים במגרש התלת מימדי ביעוד שטח ציבורי פתוח וביעוד שטחים מתוחים ומבנים**

ומוסדות ציבור - יש להוסיף את השימושים שהותרו במגרשים התלת מימדיים, מתחת לשטחי השצ"פ

ו/או השטחים ביעוד שטחים מתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. בטבלה 5 - יש לציין מניין הזכויות עבור הבניה במגרשים התלת מימדיים.

ג. בטבלאות איזון והקצאה - יש לציין את נפחי המגרשים התלת מימדיים כ'גרירות' מתאי השטח הציבוריים,

ורישומם כסחירים (היינו, מעל הקו).

ד. דחיית החלוקה החדשה - יש לכלול סעיף לעניין כניסה **מאוחרת** של טבלאות ההקצאה ואיזון של התכנית,

כך שהחלוקה החדשה תיכנס לתוקף לאחר השלמת הבניה.

ה. נספח תלת מימד - יש לשנות את מעמד הנספח לנספח מחייב. כמו כן, נדרש לציין את נספחי המגרשים התלת

מימדיים.

15. בטבלה 5 יש להוסיף שטחי שירות על קרקעיים לתעסוקה ולמסחר, לטובת גרעינים, חדרי מדרגות ומעברים

וכיוצ"ב, בהתאם לפירוט הנ"ל:

שטחי שירות העיליים למסחר ותעסוקה (גרעין משותף למסחר ותעסוקה, שטחי מעברים, מדרגות, לובאים ומערכות

טכניות) שיש להוסיף לטבלה 5 -

תא שטח 101 | בנין A | 200 מ"ר בקרקע + 100 מ"ר * 3 קומות = 500 מ"ר

תא שטח 102 | בנין B | 200 מ"ר בקרקע + 100 מ"ר * 2 קומות = 400 מ"ר

בנין C | 200 מ"ר בקרקע + 100 מ"ר * 2 קומות = 400 מ"ר

תא שטח 200 | בנין E | 100 מ"ר בקרקע + 100 מ"ר * 2 קומות = 300 מ"ר

שטחי שירות העיליים למסחר (שטחי מעברים, מדרגות, לובאים ומערכות טכניות) שיש להוסיף לטבלה 5 -

תא שטח 104 | בנין D | 50 מ"ר בקרקע + 50 מ"ר במפלס השצ"פ = 100 מ"ר

תא שטח 201 | בניין F | 50 מ"ר בקרקע + 50 מ"ר במפלס השצ"פ = 100 מ"ר

16. המתנגדות שומרות על זכותן להוסיף ו/או להרחיב על טענותיהן, בדיון שיתקיים בפני הוועדה.

17. אשר על כן, תתבקש הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות העצמית.

18. מרשותנו יבקשו לזמן לדיון שיתקיים באמצעות הח"מ.

בכבוד רב ובברכה

בני גאנוניאן, עו"ד

י. לומברוזו ושות' עורכי דין

תצהיר
ברזאני דבלינגר

דרך חברון בע"מ

ח.פ: 516374238

אני הח"מ א"ר בר בשם חברת ברזאני דבלינגר לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את

האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות עצמית לתכנית מס' 101-0771600.

2. כל העובדות ו/או הטענות המפורטות בהתנגדות, ידועות לי מידיעה אישית ו/או ממסמכים.

זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 3/01/2021 חתם א"ר בר על התצהיר, 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.

ישלח ליכנס
עו"ד
מס' 26188

Eli Yogev, Adv & Notary
 Ido Shvartz, Adv
 Shay Ohayon, Adv & Notary
 Moti Gantz, Adv
 Amos Ravid, Adv
 Adi Ben Porat Mishaly, Adv
 Alon Adler, Adv

ירושלים
 רחוב אגריפס 42 (בנין כ"ח)
 מיקוד 9430125
 ת.ד. 28004
 דוא"ל: motig@rhy.co.il
 טל: 02-6247141, 02-6254231
 פקס: 02-6247144

Jerusalem
 42 Agripas St.
 Zip Code 9430125
 P.O.B 28004
 E-mail: motig@rhy.co.il
 Tel: 02-6254231, 02-6247141
 Fax: 02-6247144

אלי יוגב, עורך-דין ונוטריון
 עידו שוורץ, עורך-דין
 שי אוהיון, עורך-דין ונוטריון
 מוטי גנץ, עורך-דין
 עמוס רביד, עורך-דין
 עדי בן פורת משעלי, עורכת-דין
 אלון אדלר, עורך-דין

Joseph Richter, Adv of counsel

www.rhy.co.il

יוסף ריכטר, עורך-דין, יועץ

Hanan Levy, Adv [1967-2000]

מיסודו של עו"ד יוסף ריכטר (מאז שנת 1970)

חנן לוי, עו"ד [1967-2000]

ירושלים, 05 יוני 2024

לכבוד
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
 הגשה מקוונת

א.ג.נ.,

הנדון: תוכנית מוצעת לפינוי בינוי מס' 101-077160 (להלן: "התוכנית")
 דרך חברון 148, 150, 160 ודרך בית לחם 127, 131, 133, 135, 137
 חלקות המגורים 5 - 12 בשלמות,
 וכן חלקות 21 - 23 בשלמות וחלקים מחלקות 26, 29 בגוש 30092,
 וחלק מחלקה 17 בגוש 30128

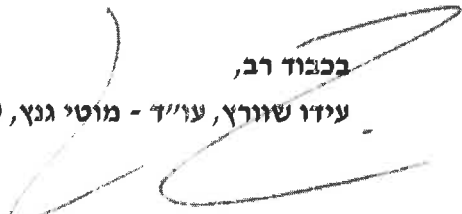
כתב התנגדות

בשם מרשנו נציגות בעלי הדירות ברח' דרך חברון 150 ו-160 (חלקות 11-12), בהתאם לייפוי הכח המצ"ב
 מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית שבנדון כדלקמן:

- התוכנית מבוססת על העיקרון המקובל על פי תקן מס' 21 לפיו התמורות אשר ימסרו לדיירים הינן - 25 מ"ר לדירת מגורים + 30% מזכויות בניה בלתי מנוצלות וכן פיצוי בשטח בנוי תמורת מרפסות ומחסנים שנבנו בהיתר, חריג לכך נקבע בכל הנוגע לחלקה 5 לגביה נקבעה תמורות של 35 מ"ר לדירת מגורים.
- בסעיף 12 לבדיקה השמאית על פי תקן מס' 21, מוסבר שאותם 10 מ"ר עודפים לחלקה 5 מגלמים "פיצוי עבור הדחיה והעיכוב וזכויות הבניה המאושרות מתוקף היתר של תמ"א 38".
- להווי ידוע כי מרשנו דאגו, כבר בתחילת הדרך, לפנות לבעלי הזכויות בחלקה 5, בעצמם ובאמצעות החברות היוזמות על מנת לצרפם לתוכנית שבנדון, אולם הדיירים בחלקה 5, משיקוליהם, בחרו לדחות את שלל ההצעות והאפשרויות שהועמדו בפניהם בעניין זה ולהתנהל עצמאית לאורך שנים. רק במסגרת הדיון בוועדה המחוזית לקראת הפקדת התוכנית שבנדון, פנו לוועדה בעלי הזכויות בחלקה 5, במהלך חד צדדי ומפתיע בדרישה להצטרף לפרויקט. התנהלות זו על כל חלקיה מצד בעלי הזכויות בחלקה 5 גרמה לעיכוב ממשי בהפקדת התוכנית. ולמרות כל זאת, מבקשת התוכנית המוצעת ליתן דווקא לחלקה 5 תמורה עודפת ואף לא פרופורציונלית בגין "הדחיה והעיכוב" כאמור.

4. לפיכך על מנת לשמור על זכויות המתנגדים באופן שיאפשר להם להתדיין בעניין זה עם בעלי הזכויות בחלקה 5, ומבלי שיהיה בכך כדי לעכב עוד את אישור התוכנית, **עותרים המתנגדים להורות כי לתקנון התוכנית יתווסף סעיף המתיר ניווד זכויות בניה למגורים בין החלקות.**

בכבוד רב,
עידו שורץ, עו"ד - מוטי גנץ, עו"ד

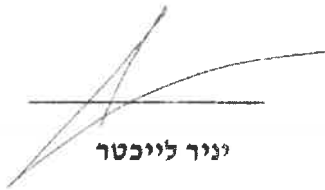


נ\457\17131

ת צ ה י ר

אני הח"מ, יניר לייכטר, ת.ז. 038827531 לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוייה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הריני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת מטעם נציגות בעלי הדירות ברח' דרך חברון 150 ו-160 (חלקות 11-12) לתוכנית.
2. כל העובדות האמורות בכתב ההתנגדות, ידועות לי מידיעה אישית.
3. זה שמי, זו חתימתי והאמור בכתב ההתנגדות אמת.



יניר לייכטר

א י ש ו ר

הנני מאשר בזאת כי ביום 5/6/24 הופיע בפני עו"ד מוטי גנץ, יניר לייכטר המוכר לי אישית ולאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק

באם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל, וחתמה עליה **מוטי גנץ, עו"ד**
מ.ד. 42683

רח' אגריפט 42 (בית כ"ח)
ת.ד. 28004 ירושלים, 94301
טל: 02-6247144 ; 02-6246231

Eli Yogev, Adv & Notary
 Ido Shvartz, Adv
 Shay Ohayon, Adv & Notary
 Moti Gantz, Adv
 Amos Ravid, Adv
 Adi Ben Porat Mishaly, Adv

ירושלים
 רחוב אגריפס 42 (בנין כי"ח)
 מיקוד 9430125
 ת.ד. 28004
 דוא"ל: motig@rhy.co.il
 טל: 02-6247141, 02-6254231
 פקס: 02-6247144

Jerusalem
 42 Agripas St.
 Zip Code 9430125
 P.O.B 28004
 E-mail: motig@rhy.co.il
 Tel: 02-6254231, 02-6247141
 Fax: 02-6247144

אלי יוגב, עורך-דין ונוטריון
 עידו שוורץ, עורך-דין
 שי אוהיון, עורך-דין ונוטריון
 מוטי גנץ, עורך-דין
 עמוס רביד, עורך-דין
 עדי בן פורת משעלי, עורכת-דין

Joseph Richter, Adv of counsel

www.rhy.co.il

יוסף ריכטר, עורך-דין, יועץ

Hanan Levy, Adv [1967-2000]

מיסודו של עו"ד יוסף ריכטר (מאז שנת 1970)

חנן לוי, עו"ד [1967-2000]

יפוי - כוח

אנו הח"מ נציגות בעלי הדירות ברח' דרך חברון 150 ו-160 (חלקות 11-12), נותנים בזה יפוי כוח לעורכי הדין: אלי יוגב ו/או עידו שוורץ ו/או מוטי גנץ ו/או שי אוהיון ו/או עמוס רביד ו/או עדי בן פורת ו/או אלון אדלר ו/או אייל כהן ו/או מוריה לנדאו [להלן: "עורכי הדין"], כולם ביחד ו/או לכל אחד מהם לחוד, להיות באי-כחיהם (ולחופיע בשמיהם) ובמקומיהם (ולחופיע בשמיהם) או בורר ו/או מגשר ו/או בפני כל רשות שהיא, בין מינהלית ובין מעין שיפוטית, בכל הדרגות, וכן בפני הממונה על הרכוש הנטוש בבית אל ו/או רמ"י ו/או כל מוסד הקשור בהתנגדות בפני הועדה המחוזית לתוכנית מוצעת לפינוי בינוי מס' 101-077160, המתנהל עבורי ו/או על שמי בכל רשות שהיא ומהווה הסמכה ורשות מלאה ומוחלטת לייצג אותי ו/או להגיש, לחתום ולשלוח התראות מסוגים שונים, להופיע ולפעול בקשר לכל תביעה או הליך אחר שיוגש נגדי/נו או בשמיי/נו לרבות: ערעורים ובקשות לרשות ערעור, הליכי הוצאה לפועל ו/או פשיטת רגל ו/או פירוק ו/או כינוס נכסים וכן, לרבות בהליכים או בייצוג אחר בפני בוררים, מגשרים, רשות מינהלית ובפני כל אדם אחר. כמו כן, יהיו עורכי הדין רשאים ומוסמכים לחתום בשמיי/נו, ובמקומיהם (ולחופיע בשמיהם) על כל מסמך שיידרש לצורך ייצוג זה, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, להסכים למינוי בורר או מגשר או העברת הדיון לגוף אחר, לפתוח בשמי חשבונות נאמנות, לקבל הזמנות מגופים כאמור, גם אם הן מחייבות אותי/נו להופיע ולהתייצב לעדות או חקירה, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך, זכות. כן מוסמכים הם לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכר טרחת עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה, צו או פעולה באמצעותכם ו/או באמצעות לשכת ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת.

עורכי הדין יהיו מוסמכים גם לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי/נו הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לעניין הנ"ל. כן יהיו הם מוסמכים להופיע בשמיי/נו בלשכת רישום המקרקעין, מנהל מקרקעי ישראל, רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות, רשם האגודות השיתופיות, פקיד ההסדר, מוסד ממשלתי, מוניציפלי ובפני כל רשות אחרת, לטפל ברשום פטנט, סימני מסחר, וכן בכל הזכויות האחרות המוכרות על פי החוק ולעשות את הפעולות הדרושות בשמי ובמקומי. עורכי הדין מוסמכים גם להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעורך/י דין אחרים, עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני/נו הנ"ל לפי ראות עיניהם המוחלטת של עורכי הדין ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ו/או ענייני/נו, הנ"ל והנני/נו (מאשרים) את מעשיהם או מעשי ממלאי-מקומם בתוקף הרשאה זאת מראש.

אני/נו (פוטריים) בזה את באי-כחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שייגרם עקב או בקשר לאי-ידיעה, טעות, רשלנות שאינה מגיעה לכדי זדון ומכל טענה של הזנחה מצידם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים נגדו בבטוח צד שלישי, אם אמנם יהיו מבוטחים כך.

הנני/נו מסכים לכל זכות עיכוב של הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם, ישירות או בעקיפין, בענייני/נו הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממני(מאתנו) כשכר טרחת עו"ד, הוצאות וכו'. כמו כן, אני מסכים כי תהיו רשאים לקזז מכל סכום שהגיע לידיכם עבורי/נו חוב קיים או עתידי שלי/נו לכם.

אנו מסכימים כי הודעות מצדכם אלינו יוכלו להימסר גם באופן טלפוני ו/או בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני.

ולראיה באתי/נו על החתום היום 4

לחודש יוני שנת 2024.


 יגיד לייצג, יו"ר

נציגות בעלי הדירות ברח' דרך חברון 150 ו-160

מוטי גנץ, עו"ד
 הריני לשם חתימת מרשמי
 רח' אגריפס 42 (בנין כי"ח)
 עת.ד. 28004, יר.שלים, 94301
 טל: 02-6254231, 02-6247144