

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.

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, 24/08/2026, Jerusalem,

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

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

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ככר ספרא 1, ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
שלומציון 1, ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות עצמית לתכנית 995829 (להלן: "התכנית")

בשם מרשתי, מגישי התכנית, מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבכותרת.

שטחים כוללים –

1. יבוקש לשנות את הוראות התב"ע כך שזכויות הבנייה יוגדרו כשטחים כוללים, ללא חלוקה מחייבת בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, זאת כדי לאפשר גמישות תכנונית.

שימור עצים

2. התב"ע קובעת שימור של עצי אורן משמעותיים בשדרת עין צורים, ובהם עץ המוגדר כעץ מופת. חלק מהעצים סמוכים מאוד ואף נוגעים בתחום הבינוי המתוכנן, ולכן הדרישה לשימורם עלולה לגרוע משטחי הבינוי בשלב היתר הבנייה. מאחר שהעצים מצויים בחלקה הציבורית ואינם בשליטת מרשתי לא נוכל לקדם לגביהם בקשה עצמאית מול פקיד היערות לשינוי סיווגם. על כן, תבוקש גמישות בהוראות השימור של העצים הנ"ל וכן גמישות תכנונית בהוראות התכנית ככל ותוטל מגבלה תכנונית בשל שימורם של העצים הנ"ל.

חניון התת"ק

3. מרשתי תבקש שתתווסף כניסה לחניון התת"ק המוצע גם מכיוון רחוב בית הערבה, וזאת על מנת לאפשר וויסות נכון וראוי של הכניסה לחניון ועל מנת להפחית עומסי תנועה על סמטת רבנו פוליטי.
4. יצוין כי אפשרות זו הועלתה כבר בעת דיון ההפקדה:

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות בחינה של כניסה נוספת לחניון התת"ק מרחוב בית הערבה וכן בחינת הרחבת זכות דרך אשר תבטיח מדרכות ברוחב של 2.5 מ' לפחות.

5. יצויין כי רחוב רבנו פוליטי הינו סמטה ללא מוצא, צרה ביותר, הסובלת כבר היום מקשיי תנועה משמעותיים.
6. בהתאם לכך, ועדת המשנה לתכנון ולבנייה במסגרת המלצתה להפקיד את התוכנית מיום 15/05/2024, המליצה כי הכניסה לחניון התת"ק תתוכנן מרח' בית הערבה:

רחוב רבנו פוליטי הינו רחוב ללא מוצא, הכניסה המוצעת לחניון הינה מרחוב זה, כאשר מוצע חניון של מעל ל- 300 מקומות חנייה, בנוסף לכך פתרון פינוי האשפה והדחסניות הינם גם מרחוב זה, יש לתכנן את הכניסה לחניון מרחוב בית הערבה.

7. ביצירת כניסה נוספת לחניה, מרחוב בית הערבה, לא ייגרם נזק משמעותי לרצף ההליכתי על רחוב בית הערבה. לעומת זאת, יצירת כניסה אחת בלבד לחניון התת"ק, מסמטת רבנו פוליטי הצרה, תקשה עוד יותר על התנועה שממילא כבר היום קשה.
8. בכל הנוגע לחיבור תנועתי לרחוב בית הערבה - יצוין כי בהמשך הרחוב מקודמת תב"ע נוספת על ידי דן נדל"ן. יש לבחון עיגון אפשרות למעבר או לחיבור באמצעות תחום התוכנית המקודמת, לצורך יצירת החיבור לרחוב בית הערבה.
9. מרשתי, תבקש לזמנה לדיון שיתקיים באמצעות הח"מ, בדיון יבוקש מתן רשות דיבור לח"מ, ליועץ התנועה וכן לנציגי הדיירים.

בכבוד רב ובברכה
בני גאנוניאן, עו"ד
י. לומברוזו ושות' עורכי דין

תצהיר

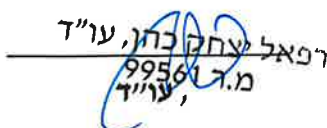
אני הח"מ יונתן אזר ת.ז. 200790848 לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות עצמית לתכנית שבכותרת.
2. כל העובדות ו/או הטענות המפורטות בהתנגדות, ידועות לי מידיעה אישית ו/או ממסמכים. זה שמי, זו חתימת, ותוכן תצהירי אמת.



אישור

חנני מאשר בזה כי ביום 24.8.2026 חתם יונתן אזר מס' ת.ז. 200790848 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.


רפאל יצחק כחן, עו"ד
מ.ד. 99561
עו"ד



תוסייה כהן | אלקלעי

עורכי דין - התחדשות עירונית ונדל"ן

25.8.26

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

ובניה ירושלים

שלומציון 1, ירושלים

ככר ספרא 1, ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0995829 (להלן: "התכנית")

בשם מרשי, נציגות בעלי הדירות מרחוב בית הערבה 22, מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבכותרת.

שטחים כוללים –

1. יבוקש לשנות את הוראות התב"ע כך שזכויות הבנייה יוגדרו כשטחים כוללים, ללא חלוקה מחייבת בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, זאת כדי לאפשר גמישות תכנונית.

שימור עצים

2. התב"ע קובעת שימור של עצי אורן משמעותיים בשדרת עין צורים, ובהם עץ המוגדר כעץ מופת. חלק מהעצים סמוכים מאוד ואף נוגעים בתחום הבינוי המתוכנן, ולכן הדרישה לשימורם עלולה לגרוע משטחי הבינוי בשלב היתר הבנייה.

מאחר שהעצים מצויים בחלקה הציבורית ואינם בשליטת מרשתי לא נוכל לקדם לגביהם בקשה עצמאית מול פקיד היערות לשינוי סיווגם.

על כן, תבוקש גמישות בהוראות השימור של העצים הנ"ל וכן גמישות תכנונית בהוראות התכנית ככל ותוטל מגבלה תכנונית בשל שימורם של העצים הנ"ל.

חניון התת"ק - הצורך בשתי כניסות/יציאות



תוסייה כהן | אלקלעי

עורכי דין - התחדשות עירונית ונדל"ן

3. מרשתי מבקשת לתקן את הוראות התכנית באופן שיאפשר ואף יעגן כניסה ויציאה נוספת לחניון התת-קרקעי מכיוון רחוב בית הערבה, בנוסף לכניסה המתוכננת מכיוון סמטת רבנו פוליטי.
4. אין מדובר בבקשה הנובעת משיקולי נוחות בלבד, אלא בסוגיה תחבורתית ותכנונית מהותית, שיש לה השלכה ישירה על תפקודו של הפרויקט, על בטיחות משתמשי הדרך, על איכות חייהם של דיירי הפרויקט ושל תושבי הרחובות הסמוכים ועל יכולת מערך הדרכים הקיים לשאת את תוספת התנועה הצפויה בעקבות מימוש התכנית.
5. כבר כיום קיימות לבניינים ברחוב בית הערבה 22-24 שתי גישות נפרדות לחניה - האחת מכיוון רחוב בית הערבה והשנייה מכיוון סמטת רבנו פוליטי. התכנית המוצעת אינה משמרת מצב תפקודי זה, אלא מרכזת את מלוא תנועת כלי הרכב של הפרויקט החדש בכניסה ויציאה אחת בלבד, מכיוון סמטת רבנו פוליטי.
6. משמעות הדברים היא כי דווקא במסגרת פרויקט התחדשות עירונית המגדיל באופן ניכר את היקף הבינוי ואת מספר יחידות הדיור, ובאופן טבעי גם את מספר כלי הרכב ותנועות הכניסה והיציאה, מוצע לצמצם את מספר נקודות הגישה לחניון לעומת המצב הקיים. מדובר בתוצאה תכנונית בלתי רצויה, אשר יש להימנע ממנה מקום שבו קיימת אפשרות מעשית לתכנן חלופה מאוזנת יותר.
7. סמטת רבנו פוליטי היא רחוב צר ביותר וללא מוצא. רוחב הדרך הקיים, חניית כלי רכב לאורך הרחוב ואופיו של הרחוב אינם מתאימים, כשלעצמם, לשמש כנתיב הבלעדי למלוא תנועת כלי הרכב הצפויה מן הפרויקט. כבר במצב הקיים מתקשים כלי רכב לחלוף זה על פני זה בחלקים מן הרחוב, ובמפגש עם כלי רכב גדולים, רכבי שירות או משאיות נוצרים קשיי מעבר ממשיים.
8. ריכוז כל תנועת החניון בפתח יחיד ברבנו פוליטי עלול ליצור צוואר בקבוק תחבורתי. בשעות העומס ייווצר מפגש בין כלי רכב המבקשים להיכנס לחניון ובין כלי רכב היוצאים ממנו,



תוסייה כהן | אלקלעי

עורכי דין • התחדשות עירונית ונדל"ן

וכל זאת ברחוב צר וללא אפשרויות תמרון משמעותיות. קושי זה עלול להשליך גם על מעבר רכבי שירות, פינוי אשפה, רכבי הצלה וחירום ועל תנועתם הסדירה של תושבי הרחוב.

9. מנגד, פתיחת כניסה ויציאה נוספת מכיוון רחוב בית הערבה מאפשרת פיזור של נפחי התנועה בין שני רחובות, מפחיתה תלות בפתח יחיד, מונעת ריכוז של כלל העומס בסמטת רבנו פוליטי ומאפשרת גמישות תפעולית הן בשגרה והן במצבים שבהם אחת מדרכי הגישה חסומה או מוגבלת.

10. עמדה זו אינה מועלית לראשונה במסגרת התנגדות זו. במסגרת החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מיום 15.5.2024, במסגרת המלצתה להפקיד את התכנית, נקבע כתנאי להפקדה כי יושלם התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ויתוקנו מסמכי התכנית בהתאם להנחיותיו, לרבות בחינה של כניסה נוספת לחניון התת-קרקעי מרחוב בית הערבה וכן בחינת הרחבת זכות הדרך באופן שיבטיח מדרכות ברוחב של 2.5 מ' לפחות. מדובר בהתייחסות תכנונית מפורשת המצדיקה בחינה עניינית ומלאה של החלופה ולא סגירתה מראש.

11. יתרה מכך, בהחלטת הוועדה המקומית קיימת דרישה להציג את הסדרי התנועה הקיימים ברחוב בית הערבה וכן להציג מדרכות המשכיות ורציפות בחזית הפרויקט לאורך רחוב בית הערבה. מכאן כי גם לשיטת מוסד התכנון המקומי, יש לבחון את הפרויקט כחלק מן המערכת התחבורתית הקיימת ולא במנותק ממנה, תוך איזון בין צורכי התנועה לבין הרצף ההליכתי.

12. יש ליתן משקל מיוחד לעובדה כי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית. אחת מתכליותיה של התחדשות עירונית היא שיפור המרחב הבנוי והתשתיות ולא יצירת נסיגה תפקודית ביחס למצב הקיים. מקום שבו כיום עומדות לדיירים שתי דרכי גישה לחניה, מעבר למערכת גדולה בהרבה הנשענת על דרך גישה אחת בלבד מחייב הצדקה תחבורתית ברורה ומבוססת. בהיעדר הצדקה כאמור, יש להעדיף תכנון השומר ואף משפר את רמת הנגישות הקיימת.

13. גם אם תימצא מגבלה תכנונית מסוימת ביחס למיקום המדויק של החיבור לרחוב בית הערבה, אין בכך כדי להצדיק ויתור מראש על עצם האפשרות. יש להותיר בתכנית את הגמישות



תוסיה כהן | אלקלעי

עורכי דין - התחדשות עירונית ונדל"ן

הנדרשת ולאפשר ליועצי התנועה, בשיתוף לשכת התכנון והגורמים העירוניים, לבחון את המיקום המדויק ואת אופן הסדרת הכניסה והיציאה בשלב התכנון המפורט.

14. ככל שהחיבור הישיר לרחוב בית הערבה כרוך בממשק עם תכניות המקודמות במקרקעין סמוכים, ובכלל זה התכנית המקודמת בהמשך הרחוב, יש לבחון עיגון אפשרות למעבר, זיקת הנאה או חיבור תחבורתי מתאים באמצעות תחום התכנית הסמוכה, ולא לסגור את האפשרות כבר בשלב הסטטוטורי הנוכחי.

15. יודגש כי אין הכרח ששתי נקודות הגישה ישמשו באותו אופן או באותה מתכונת. במסגרת התכנון התחבורתי ניתן לבחון, בין היתר, חלוקת תנועות בין שני הפתחים, הגדרת אחד הפתחים ככניסה והשני כיציאה, הסדרי תנועה בשעות מסוימות או כל פתרון תחבורתי אחר. העיקר הוא שלא ליצור כבר בשלב זה מצב תכנוני קשיח שבו מלוא הפרויקט תלוי בפתח יחיד המצוי בסמטה צרה ללא מוצא.

16. בנסיבות אלה, היתרון התחבורתי והתפעולי שבשתי נקודות גישה עולה באופן ברור על הפגיעה האפשרית ברצף ההליכתי ברחוב בית הערבה, אשר ניתן לצמצמה באמצעות תכנון נכון של המדרכה, שמירה על רצף מפלסי, שדה ראייה, סימון ואמצעי בטיחות מקובלים, בהתאם להנחיות גורמי התכנון והתחבורה.

17. מרשתי תציג, ככל שיידרש, חוות דעת של יועץ תנועה אשר תבחן את קיבולת סמטת רבנו פוליטי, את נפחי התנועה הצפויים מן הפרויקט, את תפקוד הצומת והרחובות הסמוכים ואת היתרונות התחבורתיים שביצירת נקודת גישה נוספת מכיוון רחוב בית הערבה.

18. על כן, מתבקש מוסד התכנון לקבל את ההתנגדות בנושא זה ולקבוע בהוראות התכנית כי יתאפשרו שתי נקודות גישה לחניון התת-קרקעי - מרחוב רבנו פוליטי ומרחוב בית הערבה - ולמצער לקבוע הוראה מפורשת המחייבת בחינה תנועתית של כניסה ויציאה נוספת מכיוון רחוב בית הערבה במסגרת התכנון המפורט, ללא חסימתה הסטטוטורית בשלב זה.



תוסייה כהן | אלקלעי

עורכי דין - התחדשות עירונית ונדל"ן

19. מרשי, יבקשו לזמנם לדיון שיתקיים באמצעות הח"מ. בדיון יבוקש מתן רשות דיבור לח"מ, ליועץ התנועה וכן לנציגי הדיירים.

אלבנתו סג' ונדל"ן
עו"ד ונוטריון מ.ר. 14661
רח' נחום חפזי 17, ירושלים
ע"ד אלי תוסייה-כהן

תצהיר

אני הח"מ אהרון סלוצקי ת.ז. 306055153 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 שבכותרת.
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 25.8.26 חתם אהרון סלוצקי המוכר לי אישית 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.

אלי תוסייה-כהן, עו"ד
אלי תוסייה-כהן
עו"ד ונוטריון מ.ר. 14661
רח' נחום חפזי 17, ירושלים



תוסייה כהן | אלקלעי

עורכי דין - התחדשות עירונית ונדל"ן

25.8.26

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

ובניה ירושלים

שלומציון 1, ירושלים

ככר ספרא 1, ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0995829 (להלן: "התכנית")

בשם מרשי, נציגות בעלי הדירות מרחוב בית הערבה 22, מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבכותרת.

שטחים כוללים –

1. יבוקש לשנות את הוראות התב"ע כך שזכויות הבנייה יוגדרו כשטחים כוללים, ללא חלוקה מחייבת בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, זאת כדי לאפשר גמישות תכנונית.

שימור עצים

2. התב"ע קובעת שימור של עצי אורן משמעותיים בשדרת עין צורים, ובהם עץ המוגדר כעץ מופת. חלק מהעצים סמוכים מאוד ואף נוגעים בתחום הבינוי המתוכנן, ולכן הדרישה לשימורם עלולה לגרוע משטחי הבינוי בשלב היתר הבנייה.

מאחר שהעצים מצויים בחלקה הציבורית ואינם בשליטת מרשתי לא נוכל לקדם לגביהם בקשה עצמאית מול פקיד היערות לשינוי סיווגם.

על כן, תבוקש גמישות בהוראות השימור של העצים הנ"ל וכן גמישות תכנונית בהוראות התכנית ככל ותוטל מגבלה תכנונית בשל שימורם של העצים הנ"ל.

חניון התת"ק - הצורך בשתי כניסות/יציאות



תוסייה כהן | אלקלעי

עורכי דין - התחדשות עירונית ונדל"ן

3. מרשתי מבקשת לתקן את הוראות התכנית באופן שיאפשר ואף יעגן כניסה ויציאה נוספת לחניון התת-קרקעי מכיוון רחוב בית הערבה, בנוסף לכניסה המתוכננת מכיוון סמטת רבנו פוליטי.
4. אין מדובר בבקשה הנובעת משיקולי נוחות בלבד, אלא בסוגיה תחבורתית ותכנונית מהותית, שיש לה השלכה ישירה על תפקודו של הפרויקט, על בטיחות משתמשי הדרך, על איכות חייהם של דיירי הפרויקט ושל תושבי הרחובות הסמוכים ועל יכולת מערך הדרכים הקיים לשאת את תוספת התנועה הצפויה בעקבות מימוש התכנית.
5. כבר כיום קיימות לבניינים ברחוב בית הערבה 22-24 שתי גישות נפרדות לחניה - האחת מכיוון רחוב בית הערבה והשנייה מכיוון סמטת רבנו פוליטי. התכנית המוצעת אינה משמרת מצב תפקודי זה, אלא מרכזת את מלוא תנועת כלי הרכב של הפרויקט החדש בכניסה ויציאה אחת בלבד, מכיוון סמטת רבנו פוליטי.
6. משמעות הדברים היא כי דווקא במסגרת פרויקט התחדשות עירונית המגדיל באופן ניכר את היקף הבינוי ואת מספר יחידות הדיור, ובאופן טבעי גם את מספר כלי הרכב ותנועות הכניסה והיציאה, מוצע לצמצם את מספר נקודות הגישה לחניון לעומת המצב הקיים. מדובר בתוצאה תכנונית בלתי רצויה, אשר יש להימנע ממנה מקום שבו קיימת אפשרות מעשית לתכנן חלופה מאוזנת יותר.
7. סמטת רבנו פוליטי היא רחוב צר ביותר וללא מוצא. רוחב הדרך הקיים, חניית כלי רכב לאורך הרחוב ואופיו של הרחוב אינם מתאימים, כשלעצמם, לשמש כנתיב הבלעדי למלוא תנועת כלי הרכב הצפויה מן הפרויקט. כבר במצב הקיים מתקשים כלי רכב לחלוף זה על פני זה בחלקים מן הרחוב, ובמפגש עם כלי רכב גדולים, רכבי שירות או משאיות נוצרים קשיי מעבר ממשיים.
8. ריכוז כל תנועת החניון בפתח יחיד ברבנו פוליטי עלול ליצור צוואר בקבוק תחבורתי. בשעות העומס ייווצר מפגש בין כלי רכב המבקשים להיכנס לחניון ובין כלי רכב היוצאים ממנו,



תוסייה כהן | אלקלעי

עורכי דין • התחדשות עירונית ונדל"ן

וכל זאת ברחוב צר וללא אפשרויות תמרון משמעותיות. קושי זה עלול להשליך גם על מעבר רכבי שירות, פינוי אשפה, רכבי הצלה וחירום ועל תנועתם הסדירה של תושבי הרחוב.

9. מנגד, פתיחת כניסה ויציאה נוספת מכיוון רחוב בית הערבה מאפשרת פיזור של נפחי התנועה בין שני רחובות, מפחיתה תלות בפתח יחיד, מונעת ריכוז של כלל העומס בסמטת רבנו פוליטי ומאפשרת גמישות תפעולית הן בשגרה והן במצבים שבהם אחת מדרכי הגישה חסומה או מוגבלת.

10. עמדה זו אינה מועלית לראשונה במסגרת התנגדות זו. במסגרת החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מיום 15.5.2024, במסגרת המלצתה להפקיד את התכנית, נקבע כתנאי להפקדה כי יושלם התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ויתוקנו מסמכי התכנית בהתאם להנחיותיו, לרבות בחינה של כניסה נוספת לחניון התת-קרקעי מרחוב בית הערבה וכן בחינת הרחבת זכות הדרך באופן שיבטיח מדרכות ברוחב של 2.5 מ' לפחות. מדובר בהתייחסות תכנונית מפורשת המצדיקה בחינה עניינית ומלאה של החלופה ולא סגירתה מראש.

11. יתרה מכך, בהחלטת הוועדה המקומית קיימת דרישה להציג את הסדרי התנועה הקיימים ברחוב בית הערבה וכן להציג מדרכות המשכיות ורציפות בחזית הפרויקט לאורך רחוב בית הערבה. מכאן כי גם לשיטת מוסד התכנון המקומי, יש לבחון את הפרויקט כחלק מן המערכת התחבורתית הקיימת ולא במנותק ממנה, תוך איזון בין צורכי התנועה לבין הרצף ההליכתי.

12. יש ליתן משקל מיוחד לעובדה כי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית. אחת מתכליותיה של התחדשות עירונית היא שיפור המרחב הבנוי והתשתיות ולא יצירת נסיגה תפקודית ביחס למצב הקיים. מקום שבו כיום עומדות לדיירים שתי דרכי גישה לחניה, מעבר למערכת גדולה בהרבה הנשענת על דרך גישה אחת בלבד מחייב הצדקה תחבורתית ברורה ומבוססת. בהיעדר הצדקה כאמור, יש להעדיף תכנון השומר ואף משפר את רמת הנגישות הקיימת.

13. גם אם תימצא מגבלה תכנונית מסוימת ביחס למיקום המדויק של החיבור לרחוב בית הערבה, אין בכך כדי להצדיק ויתור מראש על עצם האפשרות. יש להותיר בתכנית את הגמישות



תוסיה כהן | אלקלעי

עורכי דין - התחדשות עירונית ונדל"ן

הנדרשת ולאפשר ליועצי התנועה, בשיתוף לשכת התכנון והגורמים העירוניים, לבחון את המיקום המדויק ואת אופן הסדרת הכניסה והיציאה בשלב התכנון המפורט.

14. ככל שהחיבור הישיר לרחוב בית הערבה כרוך בממשק עם תכניות המקודמות במקרקעין סמוכים, ובכלל זה התכנית המקודמת בהמשך הרחוב, יש לבחון עיגון אפשרות למעבר, זיקת הנאה או חיבור תחבורתי מתאים באמצעות תחום התכנית הסמוכה, ולא לסגור את האפשרות כבר בשלב הסטטוטורי הנוכחי.

15. יודגש כי אין הכרח ששתי נקודות הגישה ישמשו באותו אופן או באותה מתכונת. במסגרת התכנון התחבורתי ניתן לבחון, בין היתר, חלוקת תנועות בין שני הפתחים, הגדרת אחד הפתחים ככניסה והשני כיציאה, הסדרי תנועה בשעות מסוימות או כל פתרון תחבורתי אחר. העיקר הוא שלא ליצור כבר בשלב זה מצב תכנוני קשיח שבו מלוא הפרויקט תלוי בפתח יחיד המצוי בסמטה צרה ללא מוצא.

16. בנסיבות אלה, היתרון התחבורתי והתפעולי שבשתי נקודות גישה עולה באופן ברור על הפגיעה האפשרית ברצף ההליכתי ברחוב בית הערבה, אשר ניתן לצמצמה באמצעות תכנון נכון של המדרכה, שמירה על רצף מפלסי, שדה ראייה, סימון ואמצעי בטיחות מקובלים, בהתאם להנחיות גורמי התכנון והתחבורה.

17. מרשתי תציג, ככל שיידרש, חוות דעת של יועץ תנועה אשר תבחן את קיבולת סמטת רבנו פוליטי, את נפחי התנועה הצפויים מן הפרויקט, את תפקוד הצומת והרחובות הסמוכים ואת היתרונות התחבורתיים שביצירת נקודת גישה נוספת מכיוון רחוב בית הערבה.

18. על כן, מתבקש מוסד התכנון לקבל את ההתנגדות בנושא זה ולקבוע בהוראות התכנית כי יתאפשרו שתי נקודות גישה לחניון התת-קרקעי - מרחוב רבנו פוליטי ומרחוב בית הערבה - ולמצער לקבוע הוראה מפורשת המחייבת בחינה תנועתית של כניסה ויציאה נוספת מכיוון רחוב בית הערבה במסגרת התכנון המפורט, ללא חסימתה הסטטוטורית בשלב זה.



תוסייה כהן | אלקלעי

עורכי דין - התחדשות עירונית ונדל"ן

19. מרשי, יבקשו לזמנם לדיון שיתקיים באמצעות הח"מ. בדיון יבוקש מתן רשות דיבור לח"מ, ליועץ התנועה וכן לנציגי הדיירים.

אלבנתו סג' ונדל"ן
עו"ד ונוטריון מ.ר. 14661
רח' נחום חפזי 17, ירושלים
ע"ד אלי תוסייה-כהן

תצהיר

אני הח"מ אהרון סלוצקי ת.ז. 306055153 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 שבכותרת.
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 25.8.26 חתם אהרון סלוצקי המוכר לי אישית 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.

אלי תוסייה-כהן, עו"ד
אלי תוסייה-כהן
עו"ד ונוטריון מ.ר. 14661
רח' נחום חפזי 17, ירושלים

צ'י.ד. ברזאני

הסכם

התחדשות עירונית

בית הערבה 22, ירושלים



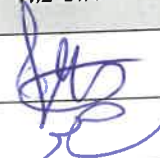
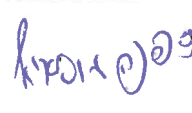
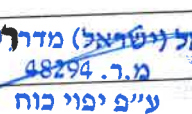
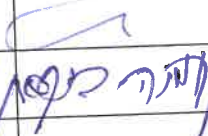
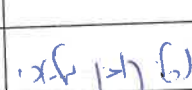
בית הערבה

התחדשות עירונית

הסכם פינוי בינוי

שנערך ונחתם בירושלים היום בחודש שנת

בין בעלי הדירות מרחוב בית הערבה מס' 22, ירושלים - גוש 30116 חלקה 78:

ת"ח	שם מלא	מס' ת.ז.	תאריך	חתימה	אימות עו"ד
1	גריילסאמר מיכאל	043039148	08-01-2023		מר. צדיק, עו"ד Marom Zadik, Adv. Lic. No. 84532 מר. צדיק, עו"ד Marom Zadik, Adv. Lic. No. 84532
	דרור גריילסאמר שמרית	036119238	08-01-2023		
2	יוסף יפה	51900397			
3	ללוש עמנואל שמעון שלמה	329014468			
4	מוסאיוף שטרנהיים דפנה סלומה	043546662	12-12-2021		רועי אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
5	איוקסון בן יצחק פני	001958446	09-02-2022		רועי אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
6	לנדו פני	013709688	05-08-2021		רועי אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
7	סלוצקי אהרן	306055153	30/6/21		רועי אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
	סלוצקי אליזבט	015888027			
8	ביקסון נחמיה	006256267	11-11-2021		רועי אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
9	קוזין מלאכי אורלי	034123380	8.1.2023		מר. צדיק, עו"ד Marom Zadik, Adv. Lic. No. 84532

ת"ח	שם מלא	מס' ת.ז.	תאריך	חתימה	אישור עו"ד
	מלאכי אתיאל	033855891	8.1.23		Marom Zadik, Adv. Lic. No. 84532 מ.ר.
10	בן שושן סילביה	067624916	30/6/21		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
11	אליאב ליביה	044085231	24.8.2021		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
12	אלבויס אהרון	017205410	8.1.23		Marom Zadik, Adv. Lic. No. 84532 מ.ר.
	אלבויס שרה	015473333	20.1.2023		
13	ברדוגו יהודה	336464516	7/07/2021		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
	ברדוגו ויקטוריה	328645916	30/06/2021		
14	כהן גורגט	065157000	7/7/21		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
15	אלף אביה	56119233	05-10-2021		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
	אלף אייל	52168929	05-10-2021		
16	חנוכה לבנה	332651868			דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
17	צוקר שלמה	1013992	30/6/21		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
	צוקר ליה	928638	30/6/21		
18	עדנה	757664	20/7/21		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
19	אלאלוף מרי	6401883	7.7.2021		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
20	דבי אילנה	068062314			
21	כהן עמוס	051738888			
	כהן אפרת מלכה	055557201			
22	נפתלי אברהם	8288			דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
	נפתלי אליזבטה (עליזה)	6501933	15.7.21		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
23	ידיד יעקב	35859	8.8.21		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
	ידי יהודית	7075234	8.8.21		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952
24	מגרין יואלית	009736349	5.7.21		דו"ע אלקלעי, עו"ד רישיון מס' 74952

ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אנו הח"מ, **סלוצקי אהרן ת.ז. 306055153 ו/או סלוצקי אליזבט ת.ז. 015888027** (כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד) ממנים בזאת את עוה"ד אורי לומברוזו ו/או אורי בנקי ו/או לימור ברדריאן ו/או יוליה גוטניק ו/או מור פפרברג ו/או גיא הללי ו/או עמנואל זוננשיין ו/או קובי סימן טוב ו/או שיר פורת ו/או אלי תוסיה כהן ו/או רועי אלקלעי ו/או רם אבישר ו/או רמי רחמים חדד ו/או רבקה ו/או אהרון אדלר ו/או דניאל ברוכי ו/או אייל מידיני ו/או ליבי קופאייגורודסקי ו/או מרום צדיק וכל עו"ד אחר ממשרד עוה"ד אלי תוסיה כהן ושות' ו/או מי מטעמם, להיות לבאי-כוחי החוקיים עם הכת והסמכויות לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות או חלק מהן הקשורות להסכם פינוי בינוי שנחתם בנינו לבין חברת י.ד. ברזאני התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515033538 (להלן: "**ההסכם**" "**החברה**" / "**היזם**" בהתאמה) בקשר לבית המשותף ברח' בית הערבה 22 ירושלים הידוע גם כגוש 30116 חלקה 78 תת חלקה 7 ו/או כל חלקת אדמה שתיווצר עקב הליכי איחוד וחלוקה ו/או רישום תצ"ר ו/או כל הליך תכנוני או רישומי אחר של המקרקעין הנ"ל (להלן **לפי העניין**: "**הרכוש הנ"ל**" ו/או "**הבניין**" ו/או "**המקרקעין**" ו/או "**הבית המשותף**") ובכלל זה הפעולות הבאות, כדלקמן:

1. לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין לטובת היזם בגין ההסכם ו/או לרשום הערות אצל כל גורם אחר המנהל מרשם שבו מתנהל רישום הזכויות בדירה ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל, חב' עמידר החדשה החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ו/או כל חברה משכנת אחרת וכן לרשום משכון על זכויותינו בדירה – והכל בקשר עם הסכם.
2. לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לטובת היזם על זכויותיי בדירה הקיימת או היחידה הבנויה על המקרקעין שנכון ליום חתימת יפוי כח זה הידועה כחלקת משנה מס' 7 במקרקעין.
3. לייצג אותנו מול לשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברת עמידר החדשה החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, בכל הקשור לרישום זכויותינו במקרקעין ו/או רישום בית משותף ו/או רישום זכויותינו בדירה על שמנו ולצורך זה לחתום על כל שטר ו/או מסמך מכל מין וסוג שהוא, לרבות רישום משכנתא על שמנו בקשר עם הלוואה שאנחנו נטלנו.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין או בכל החלקות שתיווצרנה כתוצאה מאיחוד וחלוקה של המקרקעין או בכל חלק ממנו וכל שייבנה עליו לרבות הכנת תכניות מתאר מקומיות, תכניות מפורטות, תכניות בניין עיר, תכניות בינוי, תכניות ארכיטקטוניות, תכניות העמדת בניין ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור להלן.
5. ליזום, לפעול, להכין ולחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, להגדלת מספר הדירות שניתן לבנות על המקרקעין על פי התכניות כפי שתאושרנה וכל הקשור והנובע מכך; לקבל היתרים, רשיונות, תעודות בכל הקשור לבנייה על המקרקעין ולהתקשר בהסכמים עם הרשויות ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך.

6. לבקש את ביטול צו הבית המשותף ולבקש לאשר תכנית בניין עיר על המקרקעין ו/או על החלקות ו/או על כל חלק מהן ו/או על המקרקעין הסמוכים להן ו/או לבקש לשנות ו/או לתקן ו/או לבטל כל תב"ע קיימת ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה לתכנון ולתב"ע על החלקות הנ"ל ועל המקרקעין כולם או חלקם ו/או בקשר למקרקעין סמוכים.
7. לבקש היתרי בנייה על המקרקעין ו/או על החלקה ו/או חלקות שיווצרו לפי התב"ע מהמקרקעין ו/או מהחלקה, לבטלם ו/או לשנותם ו/או לתקנם ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה בקבלת היתרי בנייה על המקרקעין ו/או החלקה, ו/או כל החלקות שיבואו במקומה לאחר שינוי התב"ע הקיימת. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנה ו/או לשינוי ו/או לביטול כל תכניות הבנייה והפיתוח שידרשו לצורך בנייה על המקרקעין וכל הקשור ו/או הנובע מכך, לרבות תכניות להריסה, חפירה, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשויות ולצדדים שלישיים וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורשיונות לכל מטרה שהיא ולכל ייעוד ושימוש במסגרת המקרקעין.
8. לטפל מול רשויות המס ו/או כל רשות אחרת ו/או כל מוסד אחר, בקשר עם דיווחים, השגות, ערעורים בגין תשלומים ו/או החזרי תשלומים של מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות וכיוצא בזה כל תשלום אחר.
- לבקש, למסור, לחתום בשמנו על כל בקשה, הצהרה, דיווחים ומסמכים לרשויות המס, כולל בקשות לפטור או להנחה או לפריסה לפי שיקול דעתם הבלעדי של באי כוחנו דלעיל, זקיפת וקיזוז תשלומים, וכולל הגשת וניהול השגות, עררים, תביעות להפחתת ו/או מתן פטורים ו/או הנחות ו/או קבלת זיכויים, מכל מס היטל או תשלום כלשהו וניצולם.
9. לשלם במקומנו תשלומי מיסים, היטלים, אגרות, ארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה או לרשות המקומית או לכל רשות אחרת, והכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.
10. לחתום בשמנו ובמקומנו ולהגיש לוועדת בניין ערים, עירונית ו/או מחוזית, כל סוגי בקשות, תכניות, ערעורים, התנגדויות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך, לרבות אך לא רק לשינוי ו/או לתיקון תב"ע/או להגשת בקשות להיתרי בנייה.
11. לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה שניתנים לנו על פי דין בתשלום מיסוי מקרקעין ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על צד ג' על פי ההסכם, בקשר עם החלקה ו/או הדירה לרבות, אך לא רק, פטור ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או גובה הכנסה ו/או פריסת שנים ו/או עולה חדש ו/או נכות ו/או שכול חו"ח.
12. לפעול על מנת להסיר כל התנגדות אשר תוגש על ידינו ו/או על ידי מי מטעמנו בקשר עם כל תכנית ו/או בקשה ו/או היתרי בנייה ו/או תשריט ו/או תקנון ועם כל פעולה הקשורה בהוצאה לפועל של ייפוי כוח זה ואשר אינה מפורטת בו.
13. לבקש, לבצע ו/או להסכים לביצוע כל פעולה רישומית במקרקעין לרבות, איחוד ו/או חלוקה ו/או להעברת חלקים מן החלקה לרשות המקומית לצרכי ציבור בדרך של העברת בעלות ללא תמורה ו/או בדרך של רישום חכירה ו/או לביצוע כל פעולת תכנון שתידרש ע"י רשויות התכנון ו/או הרשות המקומית.

14. לחתום בשמנו על כל תשריט לצורכי רישום לרבות כזה המשנה את חלוקת החלקות במתחם (תצ"ר).

15. מיופה הכח מוסמך בשמנו ובמקומו לקבל שומות מיסים, אגרות, היטלים מכל רשות מוסמכת ביחס למקרקעין וכלל פעולות התכנון המפורטות ביפוי כח זה, להשיג ו/או לערער עליהן ו/או לשלמן ו/או להתחייב לשלמן, ובכלל זה מרשות מקרקעי ישראל בקשר עם תשלום דמי היתר בקשר למקרקעין ו/או לפעולות תכנון ו/או בקשר עם מיסוי.

16. לוותר בשמנו ובמקומו על זכות תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

17. הליכים אזרחיים

17.1. לייצגנו בקשר למקרקעין ו/או הדירה בפני כל ערכאה משפטית ו/או אחרת בכל דרגה שהיא לרבות ערכאה ערעורית בקשר לכל הליך משפטי ו/או מנהלי ו/או בפני שמאי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו 2006 ו/או על פי כל חוק דומה לו ו/או חוק שמטרתו דומה (להלן: "החוק") ו/או בכל תביעה אחרת ו/או הליך אחר ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, ערר, דיון נוסף, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.

17.2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.

17.3. לחתום ולשלוח מכתבי התראה מכל סוג, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, ו/או פירוק גוף משפטי מכל סוג שהוא ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.

17.4. למסור כל עניין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמועיל.

17.5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.

17.6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.

17.7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ו/או התקנות על פיו, לרבות מינוי מיופה הכוח ככונסי נכסים של הדירה.

17.8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

18. לתבוע בשמנו ולנקוט בכל הפעולות ו/או להגיע להסדר, כנגד כל מי שתופס או מחזיק את המקרקעין או כל חלק מהם שלא כדין ו/או כל הבא מטעמם בשמם ו/או במקומם,

א.כ.ס.כ.

מהמקרקעין ולצורך זה לעשות שימוש בכל הסמכויות המפורטות בסעיף 17 לעיל בשינויים המחוייבים.

19. לשם ביצוע הפעולות המנויות ביפוי כח זה, להופיע בלשכת רישום המקרקעין, המפקח על המקרקעין, רשויות המס, רשויות התכנון, רשויות מקומיות, רשות מקרקעי ישראל, חברה משכנת, ועדות בניין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, וועדות ערר, בתי משפט, בוררות, כל מוסד או גוף ממשלתי או עירוני, ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, מערער, נתבע, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, על מנת, בין היתר, לקבל כל מידע בקשר עם זכויותינו במקרקעין, להצהיר ולחתום בשמנו על בקשות, שטרות, מסמכי לשכת רישום מקרקעין, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין קבלת הקלות וקבלת היתרי בניה), תשריט, תקנון, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות ו/או בקשות לביטול ו/או לתיקון ו/או לשינוי של אלו וכל מסמך אחר, ולעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא פעולת רישום ו/או באיזו שהיא פעולה אחרת הקשורה בדירה הנוכחית, בחלקה עליה היא בנויה (לעיל ולהלן: "**החלקה**") ו/או במקרקעין וכל דבר ופעולה שבעל מקרקעין רשאי לעשותה אשר תידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה והשימוש בהן, כל זאת כפי שבאי כוחינו הנ"ל ימצאו לנכון.

20. לרכוש ולקבל בשמנו ובמקומנו וכן להעביר על שמנו את זכויות הבעלות ו/או החכירה ו/או חכירת משנה ו/או הרשאה ו/או כל זכות אחרת (ובכלל זה זכויות שביורש ו/או שבהנאה), בין שקיבלנו אותם בתמורה ובין במתנה, בין מכח עסקה ובין מכח צוואה ו/או ירושה ו/או בכל דרך אחרת, בין שהזכויות כפופות לשיעבודים/עיקולים/זכויות צד ג' ובין שהן חופשיות מכל הללו, בחלק מהמקרקעין ו/או בדירה הנוכחית, לקבל את הזכויות לרשום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר ו/או נוסף וכן לעשות כל פעולה אחרת בקשר לדירה הנוכחית ו/או לזכויותינו בה ו/או בקשר לזכויות שיש לנו ו/או שיהיו לנו במקרקעין, כולל היוון זכויותינו ברשות מקרקעי ישראל, למעט פעולה אשר יהיה בה כדי להעביר את זכויותנו במקרקעין ממנו לאחר לרבות לזים.

21. לרכוש ולקבל בשמנו ובמקומנו ולהעביר על שמנו את זכויות החכירה ו/או הבעלות ו/או חכירת משנה ו/או הרשאה ו/או כל זכות אחרת (ובכלל זה זכויות שבהנאה) בחלק מהמקרקעין ו/או בדירה אשר תיבנה ע"י הזים או מי מטעמו במסגרת תכנית פינוי-בינוי ו/או ההסכם, ואשר אותה נקבל חלף הדירה הנוכחית בהתאם להסכם (לעיל ולהלן: "**היחידה**") ולעשות כל פעולה אחרת בקשר אליה ו/או לזכויותינו בה ו/או בקשר לזכויות שיש לנו ו/או שיהיו לנו במקרקעין.

22. להסכים, לבקש, לגרום להסרת עיקול, ולהסרת כל זכות צד ג', הרשומים על המקרקעין ובמסגרת זאת לבצע תשלומים, לבוא לידי הסכמים עם נושים, מעקלים, בעלי זכויות צד ג', כולם בקשר לזכויות בדירה הנוכחית ו/או ביחידה ו/או במקרקעין. כמו כן, לבקש אישורים, מכתבי כוונות וכן לחתום על כל הסכם ו/או מסמך בקשר עם פדיון החוב/זכות צד ג' הרשומים על המקרקעין, צמצומם, גרירתם ליחידה, מחיקת הרישום ו/או רישומם מחדש לגבי היחידה, ביטולם, תיקונם, שינויים, ייחודם והקטנתם, שיעבודו, מישכנו

והסבתו לנושה/בעל הזכות של כתב הערבות/הבטוחה שאקבל מהיזם ו/או מי מטעם היזם, במלואו או בחלקו, לפצל כל בטוחה שהיא ולעשות כל פעולה נדרשת.

23. לפנות בשמנו לכל ספק שרותי תשתית לדירה לרבות חברת החשמל, חברת המים העירונית / אזורית, חברת הגז לשם ניתוק הדירה מכל שרות כאמור וכן לקבל בשמנו כל זיכוי ו/או השבת פקדון בגין ניתוק ו/או החזרת מונים בגין שרותים כאמור.

24. לפנות בשמנו לרשות המקומית לשם קבלת אישור עיריה ללשכת רישום המקרקעין.

25. לבטל ו/או לגרום לביטול הסכם ו/או כל מסמך לרבות ייפוי כוח כללי ו/או בלתי חוזר, ככל שאלו נחתמו על ידינו בעבר, לטובת גורם ו/או מוסד ו/או לאדם כלשהו ו/או כל אישיות משפטית אחרת, בעניין העברת זכויותינו בדירה הנוכחית ו/או בעניין תכנית פינוי-בינוי בקשר עם הדירה הנוכחית, ולפנות לצורך כך לבית המשפט המוסמך לשם קבלת צו עשה ו/או פסק דין הצהרתי ו/או כל סעד אחר שייראה בעיני באי כוחנו.

26. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים, כפי שימצא לנכון, ולבטל כל העברה שנעשתה כאמור.

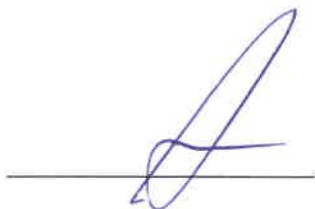
27. אנו מסכימים כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים להופיע בעת ובעונה אחת, הן בשמנו כמעבירי זכויות ו/או כמקבלי זכויות, והן בשם היזם ו/או בשם כל אדם ו/או כל גוף משפטי כמקבלי זכויות ו/או כמעבירי זכויות.

28. הואיל ויפוי כח זה ניתן להבטחת זכויותיהם של צדדים שלישיים לרבות היזם, הוא יהא בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ו/או לביטול וכוחו יהא יפה גם לאחר פטירה חו"ח, והוא יחייב את יורשנו, אפוטרופסנו, מנהלי עזבוננו וכל הבא מכוחנו.

29. ייפוי הכוח דלעיל מתייחס לחלקה, גם אם מספרה ו/או הגוש ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות את ייפוי הכוח הנ"ל כמתייחס גם לכל הסימונים החדשים של החלקה, אם יהיו כאלה.

30. במקרה שייפוי הכוח נחתם ע"י יחיד, יש לקראו כלשון יחיד. כמו כן, לשון זכר כולל לשון נקבה ולהיפך.

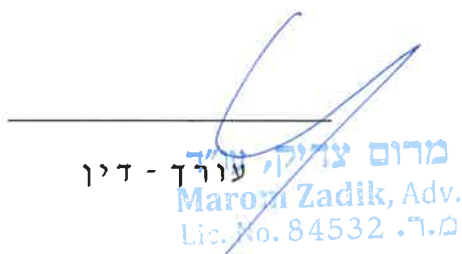
ולראיה באנו על החתום היום: 2/2/21



אימות חתימה

אני הח"מ, מרם צדיק, עו"ד מאשר/ת בזה חתימות מרשיי הנ"ל בפני בתאריך המצוין לצד חתימתם.

מרם צדיק, עו"ד
Marom Zadik, Adv.
מ.ר. 84532
Lic. No. 84532



מרם צדיק, עו"ד - דין
Marom Zadik, Adv.
מ.ר. 84532
Lic. No. 84532

תאריך: 2.2.21



מינהל קהילתי בקעה רבתי

אבריתור | ארנונה | בקעה | מקור חיים | תלפיות

12.8.26

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות מינהל קהילתי בקעה רבתי לתכנית 101-0995829-התחדשות עירונית ברח' בית הערבה 22-24 ירושלים

התכנית ממוקמת בשכונת תלפיות-ארנונה הוותיקה.

שטח התכנית 4.223 דונם.

התכנית מציעה פינוי בינוי ברחוב בית הערבה 22-24, הריסת הבינוי הקיים והקמת ארבעה מבנים חדשים.

יח"ד קיימות: 48.

סה"כ יח"ד מוצעות: 169 (תוספת של 121 יח"ד, מכפיל 3.5) במבנים בני 8-12 קומות.

מוצעים שלוש כיתות מעון יום ו-100 מ"ר מסחר.

המינהל הקהילתי מגיש התנגדות זו במטרה לשפר את ממשקי התכנית עם המרחב הסובב, לפתח מעברים ציבוריים איכותיים ונגישים בשטח התכנית ולשפר את ההפרשות המבונות המוצעות במסגרתה.

להלן פרטי ההתנגדות:

1. רקע תכנוני:

א. התכנית מוצעת בגוש 30116 חלקות 77-78 בשלמות ו-75 בחלקיות.

ב. על פי תכנית 1721 החלה במקום (1976), יעוד הקרקע בתחום שטח התכנית הוא אזור מגורים 1.



ג. תכנית אב ארנונה מגדירה את המתחם להתחדשות עירונית אך מגדירה בו גובה של עד 10

קומות:



1

מינהל קהילתי בקעה רבתי | יששכר 3 ירושלים | 02-6479002/3 (שלוחה 0)



מינהל קהילתי בקעה רבתי

אבריתור | ארנונה | בקעה | מקור חיים | תלפיות

2. תכנית אב:

א. תכנית האב השכונתית, כאמור, מגדירה את המתחם לגובה של 10 קומות ואילו התכנית המופקדת מציעה מבנים המגיעים ל-12 קומות. בכך מהווה התכנית המוצעת חריגה מתכנית האב.

3. שטחים ציבוריים:

- א. בחלק מחלקה 75 בשטח התכנית קיימים 51 מ"ר שצ"פ.
- ב. תכנית זו מבטלת את ייעוד הקרקע לשצ"פ ובמקומו מציעה מגורים והרחבות דרכים בלבד, משמע נגרע מהציבור שטח ירוק.
- ג. בגרסה מוקדמת של התכנית, דווקא הוצע שצ"פ בשטח 1,363 מ"ר בין אזורי המגורים, כמוצג בתשריט מתוך המצגת שהוצגה בדיון בתאריך 16.7.24 (בצילום המסך). לא ברור מה הוביל לביטול השצ"פ ולהסרתו מהגרסה המופקדת.



שטחים יוצאים:

דרך מאושרת 245.71 מ"ר – ללא תלת מימד
מגורים: 2,614.5 מ"ר
שצ"פ: 1,363.02 מתוכם 30.45 ללא תלת מימד
בנוסף מתוכנן בשטח התכנית שטח ציבורי מבונה
בשטח של 350 מ"ר

- ד. נספח הבינוי מציג מעברים מגוננים בין הבניינים (עליהם יורחב בסעיף 4), אולם הם לא מוגדרים שצ"פ ואף לא מסומנים בזיקת הנאה לציבור.
- ה. יש לסמן את המעברים המגוננים בין המבנים כשצ"פ, או לכל הפחות כשפ"פ בזיקת הנאה למעבר רגלי.

4. קישוריות והליכתיות:

- א. התכנית מציעה ארבעה מבנים כאשר שניים מהם במפלס רח' רבנו פוליטי ושניים במפלס רח' בית הערבה.



צילום מתוך נספח הבינוי - תכנית קומת קרקע מפלס בית הערבה



מינהל קהילתי בקעה רבתי

אבריתור | ארנונה | בקעה | מקור חיים | תלפיות

ב. נספח הבינוי מציג לכאורה רשת מעברים בין המבנים, אולם בפועל, הם אינם מתחברים למרחב הסובב:

- i. חזית מזרחית (בית הערבה) – נגישות לרחוב במדרגות בלבד.
- ii. חזית צפונית (מתחם בן גבריאל) – מוצגת נגישות במדרגות וברמפה, אולם בפועל דרך גישה זו חסומה ע"י מבני החינוך במתחם בן גבריאל:



נספח הבינוי על רקע תצ"א - מבני הציבור של מתחם בן גבריאל חוסמים את השביל המוצע מצפון

- iii. חזית מערבית (רבנו פוליטי) – לא צפוי חיבור רגלי לרחוב, הנמוך ממפלס השפ"פ. למעשה לא מדובר במעבר אלא ב"מרפסת" מעל כניסה לחניה:



- iv. חזית דרומית (עין צורים) – לא יתכן חיבור לשפ"פ עין צורים, בו עתיד לצאת לביצוע פרויקט מצרני של הרק"ל כולל מערכת גשרים ומעליות להנגשת הטופוגרפיה. תכנית הפיתוח של הפרויקט המצרני אינה כוללת חיבורים למגרשים המצרניים אלא גינון בלבד ועל כן הצגת המעבר כחיבור לשד' עין צורים היא שגויה ומטעה.



התכנית על רקע המקטע הרלוונטי, מתוך תכנית הפיתוח לפרויקט מצרני עין צורים. באדום מסומן האזור שלכאורה אמור לחבר את שני הפרויקטים אך למעשה אין בו כל חיבור.



מינהל קהילתי בקעה רבתי

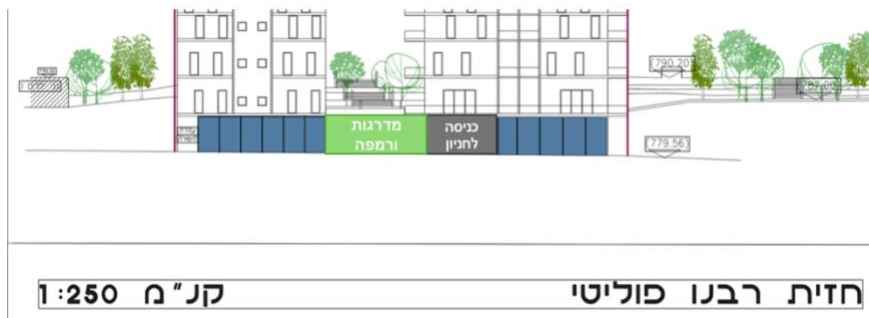
אבריתור | ארנונה | בקעה | מקור חיים | תלפיות

ג. משמע, הכניסה הרגלית היחידה לפרויקט צפויה מרחוב בית הערבה בלבד, וזו איננה כניסה נגישה.

ד. משמעות נגזרת מכך היא הטלת מגבלות על התושבים המבקשים להתנייד ברגל (ובפרט לרכבת הקלה), במקום להקל עליהם.

ה. בנוסף, ובהמשך לסעיף 3 להתנגדות זו, משמעות הדבר היא שהשטח הפתוח בין הבניינים לא יהווה שטח ציבורי אלא שטח שיהנו ממנו דיירי המתחם בלבד.

ו. לצורך יצירת מערכת שבילים שימושית, נדרש להעביר את הכניסה לחניון מהמיקום מתחת לשטח המגון אל פורטל בחזית המבנה הדרום-מערבי או הצפון-מערבי, ובמקומה לייצר מעבר רגלי באמצעות מדרגות ורמפה בין החצר הפנימית למפלס רבנו פוליטי, כמוצג באיור:



ז. בנוסף, יש להציג פתרונות הליכתי כלפי שד' עין צורים ומתחם בן גבריאלי המתייחסים לפיתוח הקיים והעתיד.

5. הפרשות מבנות:

א. במבנה הדרום-מערבי מתוכננות שלוש כיתות מעון יום. על פי נספח הבינוי, נראה כי לא תהיה אליהם גישה דרך מערכות מבנה המגורים (מדרגות ומעליות) אלא רק דרך החצר, שכאמור בסעיף 3, פתוחה לציבור אך ורק מרחוב בית הערבה במעבר לא מוגש:



תכנית קומה 1- מפלס עין צורים, מתוך נספח הבינוי

ב. תכנון זה חסר היגיון משום שהוא לא יאפשר להורים עם עגלות גישה נוחה לכיתות המעון, ויש הכרח לייצר פתרון נגיש ופונקציונלי לטובת הציבורי. כמו כן, יש להציג מפרצי חניה להעלאת והורדת בחזית המבנה בסמוך לפתרון ההנגשה שיוצע.

ג. חצרות מעונות היום פונות או כלפי החצר הפנימית או כלפי רחוב רבנו פוליטי במרפסות מקורות. בשל כך, לא מדובר בחצרות איכותיות שיענו על צרכי הילדים.

ד. יש לספק את כיתות המעון במפלס הקרקע של רחוב רבנו פוליטי או רחוב בית הערבה, לטובת גישה קלה ומונגשת להורים ולשיפור החצרות, ו/או במפלס מתחם בן גבריאלי בזיקה לגני הילדים הקיימים ולשצ"פ.

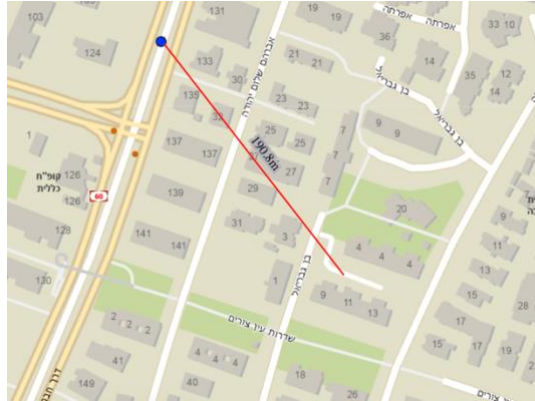


מינהל קהילתי בקעה רבתי

אבריתור | ארנונה | בקעה | מקור חיים | תלפיות

6. תנועה, תחבורה וחניה:

א. התכנית נמצאת בטווח של 200 מ' מתחנת רק"ל עתידית של הקו הכחול:



ב. הכניסה והיציאה מהחניה מוצעות אך ורק כלפי רחוב רבנו פוליטי, שהוא רחוב ללא מוצא. זאת בניגוד למצב הקיים, בו חניות הבניינים בעלות יציאה הן לרחוב רבנו פוליטי והן לרחוב בית הערבה.

ג. מספר היח"ד הרב שמציעה התכנית וכמות החניות הנגזרת ממנו (התכנית מציעה 294 מקומות חניה לרכב פרטי) מעלה חשש כבד בקרב תושבי הרחוב כי התכנית תעמיס קשות על התנועה ברחוב. יש לבחון אפשרות ליצירת דרך גישה נוספת לחניון מרחוב בית הערבה.

ד. לאור חשש זה, ועל מנת לעודד ככל האפשר את השימוש בתחבורה מקיימת, יש לייצר מעברי הולכי רגל נגישים, נוחים ושימושיים בהמשך לכל האמור בסעיף 4. בייחוד יש לשים דגש על החיבור ההליכתי לרחוב רבנו פוליטי ולהקל על דיירי המתחם את הגישה הרגלית לפרויקט המצרי בשד' עין צורים ולרק"ל.

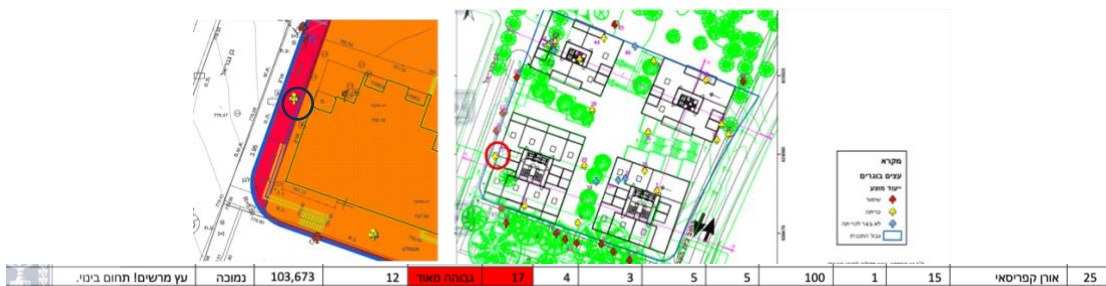
ה. התכנית מציעה 170 חניות אופניים במחסני הדירות. נוכחנו כי פתרון זה אינו אפקטיבי ואינו מעודד שימוש באופניים ככלי תחבורה ליוממות. על מנת לעודד שימוש כנ"ל, יש לספק את חניות האופניים בחדרי/כלובי אופניים בלובי הבניינים או בתוך החניון במפלס רבנו פוליטי ולקבוע זאת בהוראות התכנית.

ו. התכנית מציעה שטחי מסחר בשטח 100 מ"ר. יש להציג שטח ייעודי עבור פריקה וטעינה כדי לא לפגוע בתפקוד הרחוב.

7. עצים:

א. על פי נספח העצים, בשטח התכנית קיימים 30 עצים, 20 מתוכם בערכיות גבוהה או גבוהה מאוד. מלבד העצים המצויים מחוץ לקו הכחול, כלל העצים מוצעים לכריתה/העתקה.

ב. מבין העצים בערכיות גבוהה מאוד, בולטת כריתתו המוצעת של עץ מס 25, אורן קפריסאי בוגר ומרשים בעל קוטר של 100 ס"מ, הנמצא על גבול התכנית ומוצע לכריתה בשל הימצאותו ב"תחום בינוי", על אף שעל פי התשריט הוא מצוי בתחום הרחבת זכות הדרך:





מינהל קהילתי בקעה רבתי

אבריתור | ארנונה | בקעה | מקור חיים | תלפיות

- ד. לאור הימצאותו סמוך כל כך לגבול המגרש, ובכלל בתחום הרחבת זכות הדרך המוצעת בתכנית ולא בתחום הבינוי, סביר שבשינוי תכנון מינוריים ניתן לאפשר את שימורו.
- ה. לאור ערכיות הגבוהה וייחודו, והחשיבות הרבה שבשמירה על עצים בוגרים ברחובות עירוניים, אנו דורשים להגדיר את העץ לשימור ולהציג חלופת תכנון המשמרת אותו.
- ו. עומק אדמה גננית: קיים חוסר הלימה בהוראות התכנית בין עומק האדמה הגננית הנדרש מעל החניון. בסעיף 6.6 "פיתוח ונוף" נאמר כי "בשטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי תידרש עומק אדמה גננית של 1.0 מ' לפחות באזורים המיועדים לנטיעה ושתיילה", ואילו בסעיף 3.6.8 נכתב "נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ'". יש לתקן את סעיף 6.6 כך שיהלום את סעיף 3.6.8 ויכתוב אף הוא עומק אדמה גננית של 1.5 מ' מעל החניון.
8. **"מפלס עין צורים":** על פי סעיף 4.1.2 ה. להוראות התכנית, "במפלס עין צורים והרחובות הנוספים תותר חזית מסחרית פעילה". אלא שכפי שהוצג בסעיף 4.1.2.4 להיתנגדות זו, אין למעשה חזית הגובלת בשד' עין צורים מכיוון שהפרויקט המצרני לא מתייחס למגרשים הגובלים בו ולא מפתח דרכי גישה אליהם. יש להבהיר מהו אותו "מפלס עין צורים" ומה צפויה להיות זיקת התכנית אליו, בהתייחסות לתכנית הפיתוח העדכנית של הפרויקט המצרני.

לאור האמור לעיל, אנו מבקשים כי הועדה תיתן מענה לסוגיות שהועלו ותטמיע את השינויים הנדרשים בהתאם.

בכבוד רב

גלית רג'ואן

יו"ר מינהל קהילתי בקעה רבתי