

שקד - משרד עורכי דין
SHAKED - LAW OFFICES

מיכאל שקד - עורך דין
MICHAEL SHAKED - Advocate

אלישבע שקד - עורכת דין ונוטריונית
ELISHEVA SHAKED - Advocate and Notary



ירושלים, 4 יוני 2024

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 101-1218858
מדרגות הבציר עין כרם-קרן שוסטרמן

אנו מגישים בזה את התנגדותנו לתכנית שבנדון.

א. מבוא:

בפתח דבר ייאמר כי הח"מ מברכים על פעילותה של קרן שוסטרמן ואינם מתנגדים עקרונית לבינוי המוצע על ידה.

ואולם-קרן שוסטרמן בחרה לרכוש נכס ולהקים את ביתה בשכונת מגורים שקטה המוגדרת כמרקם לשימור; עין כרם הינו כפר בעל מורשת היסטורית, ארכאולוגית, תרבותית ודתית בעל אופי בניה כפרי ייחודי, המהווה אבן שואבת ואתר תיירות וצליינות מובהק עבור מיליוני מבקרים בשנה מהארץ ומחו"ל.

מן הראוי על כן להגביל את הבניה, להתאימה לאופי הבניה הכפרית, למבנה הטופוגרפי ולשפת עין כרם, בייחוד כשמדובר בתכנית להקמת הבניין הגדול ביותר בכל הכפר (למעט המנזרים)!

ואלה נימוקי ההתנגדות

1. המלצות ועדת השימור מיום 19.9.2023 – קו"ז בניין – נספח בינוי מחייב:

התכנית הובאה לדיון בוועדת השימור, ללא פירוט הבינוי המפורט, כאשר היא כוללת קו בניין שמאפשר בניין ארוך באורך של כ-50 מטר. בינוי שאינו אופייני לשכונה וחורג מקנה המידה של הבניה בעין כרם.

בהתאם להמלצות ועדות השימור, תוקנה התכנית לקראת הפקדתה והיא כוללת הצעה לבניה מפוצלת.

ואולם – קוי הבנין הכוללים בחלקה לא שונו; ויוצרים פער עצום בין הבניה המבוקשת לבין אפשרויות הבניה לפי קוי הבניין.

כתוצאה מכך, אם תאושר התכנית כמות שהיא, יוכל גורם כלשהו בעתיד – בין מגישת התכנית ובין רוכש עתידי של הנכס – להגיש בקשה להיתר בניה במבנה אחד ענק שישתרע ממרחק 2 מטר בלבד מהגבולות הצפוניים של החלקה, מבלי שיהא צורך להפקיד לשם כך תכנית בנין ערים חדשה ומבלי לאפשר לתושבים ולשכנים להתנגד לכך.

המתנגדים מבקשים כי קוי הבניה העל קרקעיים (להבדיל מקוי הבניין תת קרקעיים של החניון) יצומצמו למרחק של 5 מטר לפחות מגבולות החלקה בכל כיווניה, **וכי כל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.**

ובנוסף – יש לקבוע כי נספח הבינוי המפורט יהיה נספח מחייב, ויכלול את כל הקומות, הגבהים, החתכים, הפתחים ואת תכנית הפיתוח המפורטת.

באותה רוח – יש להוציא את החורשה המסומנת כחורשה לשימור מתוך קווי הבניין, אחרת ניתן יהיה בעתיד לבקש היתר בניה אשר יחייב את כריתתה.

שימושים וייעודים: 2.

בישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2024001 מיום 7.1.24, בה הוחלט להפקיד את התכנית, נקבע:

21. יקבע בהוראות התכנית, כי היקף השטחים המוצעים לשימושים נילוויים **לא יעלה על 5% מסך השטחים המוצעים בתכנית.**

22. כמו כן יקבע, כי השימוש למשרדים **יוגבל** לצורך הנדרש לניהול ותפעול העמותה בלבד.

23. בשל חשיבות מימוש המטרה העיקרית של התכנית, היא תוספת שטחים לעמותה, תיקבע הוראת **סטייה ניכרת** בנוגע להיקף שטחי הבנייה המוצעים לשימושים נלוויים.

גם בהמלצות ועדת השימור מיום 19.9.23 נקבע: "יש לפרט את אופי השימושים בהלימה לייעוד המוסדי שיש בכוונה להקים במגרש".

בניגוד להמלצות אלה, הוגדרו ייעודי הקרקע בתכנית המוצעת כ"מבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל של 3,285.41 מ"ר".

ובסעיף 4.1 לתקנון מוצעים השימושים הבאים:

"חללי התכנסות, חדרי אוכל, מטבח מבשל, חדר כושר, כיתות לימוד, חדרי הרצאות וכד'".
אלה שימושים שאינם אופייניים למשרדים ולמטרות העמותה, והרחבה זו מעלה חשש לגבי הכוונות האמיתיות והאפשרויות המשפטיות שניתן יהיה לממש במבנה בעתיד.

הגדרות לפי תכנית מב"את כוללנית

סעיפים 3.9-3.7.1 לתכנית מבא"ת כוללנית מאפשרים לכלול בהגדרה המוצעת "לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות...".
וכשימושים משניים: "מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים...".
בנוסף - בשטחים ציבוריים פתוחים מותרת הקמת בתי קפה.

כלומר, השימוש בביטוי "המבא"ת"ת" בהגדרות כה רחבות, מחזק את אפשרות שינוי הייעוד בעתיד.

לדוגמא, הכנת השימוש של "מטבח מבשל" – זהו שימוש שאין בו כל צורך למשרדים של 30 עובדים. משמעותם התקנת ארובה לגובה, מערכת ביוב מיוחדת, מטרדים ובעיקר – פוטנציאל להרחבת השימושים בעתיד לשימושים מסחריים שאינם תואמים את מטרות המבנה המוצגות.

הגדרות פתוחות אלה מאפשרות בעתיד הרחבת שימושים מעבר למוצהר ע"י קרן שוסטרמן, ללא צורך בשינוי תב"ע, ושימוש במבנה המוצע לצורכי עריכת אירועים מסחריים, בתי קפה ומסעדות.

לפיכך יש לצמצם את השימושים המותרים להגדרות הבאות בלבד, ואף בהם מתבקשת תוספת אשר מגבילה את השימוש בהם עד 100 משתמשים לכל היותר:

"משרדים, חדר כושר, חללי הרצאות לימוד והתכנסות".

כמו כן, מתבקש תיקון התקנון והוספת איסור על שימושים מסחריים. בהתאמה, יש למחוק את המילה "וכד'" בסוף סעיף 4.1.1 לתקנון המוצע. כמו כן מתבקשת הוועדה לקבוע כי כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת המחייבת שינוי תכנית.

3. חניון:

התכנית מציעה חניון תת קרקעי של 3 קומות, אשר משתרע עד גבולות החלקה, ובו 73 מקומות חניה.

3.1 יודגש כי מספר החניות המוצע חושב לפי תקן משרדים, בעוד חלק משמעותי מהשטחים אינו מיועד למשרדים ותקן החניה שלהם נמוך בהרבה.

3.2 תכנית 5166 אשר קבעה את תקן החניות בירושלים קובעת בסעיף 14.2.3: "תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלאות דלעיל".

מאחר ובחלקה קיים בניין בן 3 קומות המוגדר כמבנה לשימור, ושטחו כ- 786 מ"ר, יש להקצות לחלק זה של השטחים רק 50% מתקן החניה למשרדים, ולהקטין בהתאמה את מספר החניות המבוקש עבורו.

3.3 מספר החניות המוצע חושב לפי שטח משרדים (1 מקום חניה לכל 35 מ"ר). ואולם- שטחים משמעותיים מהתכנית המוצעת מיועדים כ"שימושים מעורבים", וכוללים שימושים אשר תקן החניה שלהם נמוך מזה של משרדים. לא קיימת הגדרה של תקן חניה ל"מבני ציבור", ואולם עפ"י כל הגיון – מספר מקומות החניה המבוקש הינו מוגזם ביותר, מה גם שיחייב חפירה לעומק של חניון עמוק ללא צורך, באזור רגיש וצפוף.

3.4 עפ"י הדו"ח השנתי לשנת 2022 אשר הוגש ע"י המבקשת לרשם העמותות, היא מעסיקה 30 עובדים בלבד. היום עובדים אלה חונים לאורך כביש עין כרם, ולא בשטח החלקה, ואין כל מצוקת חניה, מה גם שהם מגיעים לעבודה בשעות היום אשר בהן השכנים יוצאים לעבודה ומקומות החניה בשטחי הציבור מתפנים.

מספר מועסקים זה – גם אם יגדל בעובדים נוספים – אינו מצדיק חפירת חניון בן 3 קומות של 73 מקומות חניה.

3.5 גובה כ"א מ-3 קומות החניה המוצעות בתכנית הינו **3.30 מטר** (חתך 3-3), בעוד התקן מחייב גובה נטו מינימלי של **2.20 מטר** לקומת חניה. הגובה המוצע זהה לגובה של הקומות העליונות, והמשמעות שלו היא כי בעתיד ניתן יהיה לבקש להמיר את השימושים בקומות החניה לשימושים אחרים כגון אולמות אירועים, איכסון, מלונאות ועוד. גם אם לוקחים בחשבון צרכים טכניים של מערכות ותשתיות, אין כל סיבה לאשר קומות חניון בגובה העולה על 2.5 מטר לכל קומה לכל היותר, ובכך לצמצם את עומק החפירה.

מתקנים על הגגות:

4.

ועדת השימור המליצה כי כל המתקנים הטכניים והמערכות ימוקמו בתחום הבניין החדש או בתת הקרקע:

19" יש לקבוע בהוראות התכנית כי **כלל** הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימוש עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים להשהיית מי נגר, פוטו וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכיוצ"ב". והמלצתה בסעיף 23 – לא תותר התקנת מערכות בחזיתות הבניין, כלומר **על הגגות** (חזית חמישית).

על אף המלצות אלה, התכנית המוצעת מאפשרת הקמת מתקנים טכניים על הגגות (סעיף 4.1.2 ב' (5)), ומציעה אישור תכנית פיתוח הגגות גם כגגות ירוקים אבל גם כ"גגות חומים וכשטחים לפעילות המוסד" (סעיף 6.2 ב)).

המתנגדים מבקשים לשנות סעיפים אלה ולהגדיר את **כל** הגגות כגגות ירוקים **בלבד**, ללא מתקנים טכניים. קיימים בתכנית די והותר שטחים עיקריים, שטחי שירות, חצרות ושטחים תת קרקעיים אשר בהם ניתן למקם את התשתיות מבלי לפגוע בניצפות של הבניינים מעין כרם ובהתאמתם לאופי הסביבה.

תנאים למתן היתר בניה:

5.

סעיף 4.1 לתקנון התכנית קובע כי עבודות תשתיות בסמוך למקרקעין ייעשה בתיאום עם מהנדס העיר בלבד.

המתנגדים גרים בסמיכות ובקירבה לחלקת התכנית, לבתיהם מובילה דרך חד סטרית צרה אשר מסתיימת במבוי סגור; דרך אשר השימוש בה כגישה לקרן שוסטרמן נאסר בפסק דין.

בדרך צרה זו עוברות גם כל תשתיות בתיהם של המתנגדים ושכנים נוספים – מים, ביוב, חשמל ותקשורת, ברמת תשתיות ישנה בת עשרות שנים.

כל עבודה בסמוך למקרקעין עלולה לפגוע באיכות החיים ורווחת המתנגדים ויש לתאמה גם עימהם, או למצער לאפשר להם להתייחס אל המוצע ולהביע עמדתם. ולכן לא די בתיאום עם מהנדס העיר בלבד לצורך ביצוע.

בנוסף-יש להוסיף כתנאים להיתר את ההגבלה כי כל עבודות הגישה לביצוע הבניה, רכבי עבודה, ואספקת חומרים וציוד תהיה מכיוון רחוב עין כרם ולא מכיוון הסימטאות הפנימיות (רחוב הדפנה ורחוב מדרגות הבעיר).

לאור האמור אנו מתנגדים לתכנית ומבקשים לתקנה בהתאמה לנקודות המפורטות לעיל.

אנו מבקשים להזמין אותנו לכל דיון שיערך בתכנית ושומרים על זכותינו לפרט את טיעוננו.

לסיכום

מטרתה של קרן שוסטרמן כוללות את חיזוק הרקמה החברתית בישראל, לפיכך הציפיה היתה ועודנה כי הקרן תתחשב במרקם של כפר עין כרם בו בחרה לבנות את משכנה, ותשאף לשיתוף פעולה עם תושבי הכפר.

בטרם הוגשה התנגדות זו קיימנו פגישה עם המבקשת, עם שכנים נוספים, הבהרנו לה את הנקודות הבעייתיות בתכנית, והצענו כי תוגש בהסכמה התנגדות משותפת לה לתיקון. בקשתנו לא נענתה.

תיקון הבקשה והתקנון דלעיל בהתאם להערות המפורטות לעיל תאפשר התאמה של התכנית ל"שפת עין כרם" בשינויים קלים אשר לא יימנעו עם הקרן לבנות את הבניה הדרושה לה למטרות המוצגות.

מצורף תצהיר לתמיכה בהתנגדות.

בכבוד רב

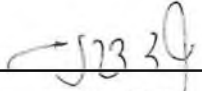
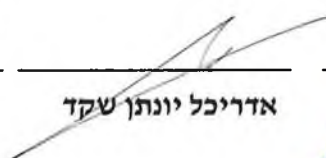
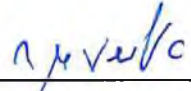

אלישבע שקד, עו"ד

המתנגדים: עו"ד אלישבע שקד ת.ז. 007802721 מדרגות הבציר 3 עין כרם ירושלים
עו"ד מיכאל שקד ת.ז. 000379883 מדרגות הבציר 3 עין כרם ירושלים
יונתן שקד, אדריכל ת.ז. 038269304 מדרגות הבציר 1 עין כרם ירושלים
דגנית שקד ת.ז. 033152042 מדרגות הבציר 1 עין כרם ירושלים

ת צ ה י ר

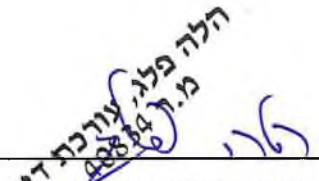
או הח"מ, אלישבע שקד ת.ז. 007802721, מיכאל שקד ת.ז. 000379883, יונתן שקד ת.ז. 038269304 ודגנית שקד ת.ז. 033152042 לאחר שהוזהרנו, כי עלינו לומר את האמת, שאם לא כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת כדלהלן:

1. הננו מגישים תצהיר זה בתמיכה להתנגדותנו לתכנית הנ"ל.
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לנו מידיעה אישית ו/או למטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. זהו שמנו, זו חתימתנו, וכן תוכן תצהירנו דלעיל אמת.

 דגנית שקד	 אדריכל יונתן שקד	 עו"ד מיכאל שקד	 עו"ד אלישבע שקד
 <u>אישור</u>			

40834

אני הח"מ, עו"ד הילה פלג מ.ר. _____, מאשר/ת בזאת, כי ביום 4.6.2024 הופיעו בפני אלישבע שקד ת.ז. 07802721, מיכאל שקד ת.ז. 000379883 יונתן שקד ת.ז. 038269304 ודגנית שקד ת.ז. 033152042 ולאחר שהזהרתיכם, כי עליהם להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשו כן, יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, חתמו בפני על תצהיר זה.

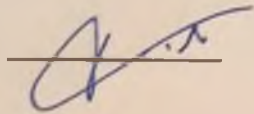

 הילה פלג, עורכת דין
 חתימת עו"ד וחתימת

תאריך: 4.6.2024

תצהיר

אני הח"מ, יגאל רב, נושא/ת תעודת זהות מס' 051135770, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני מתגורר/ת ברח' עין כרם 30 בשכונת עין כרם בירושלים.
2. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות, שמוגשת ביחס לתכנית 101-1218858.
3. אני מצהיר/ה, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות ידועות לי מדיעה אישית ואו מתוך מסמכים המצויים ברשותי.
4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



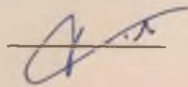
אני הח"מ, עו"ד הלל פלג, מאשר/ת בזאת כי ביום 18.6.2024 הופיע בפניי, נושא/ת תעודת זהות מס' 051135770, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות התצהיר דלעיל וחתם/ה עליו בפניי.

עו"ד הלל פלג
הלה פלג, עורכת דין
מ.ר. 40834

תצהיר

אני הח"מ, יגאל רם (בא), נושא/ת תעודת זהות מס' 051135770 סמך שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני מתגורר/ת ברח' 17 במרץ 30 בשכונת עין כרם בירושלים.
2. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות, שמוגשת ביחס לתכנית 101-1218858.
3. אני מצהיר/ה, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ואז מתוך מסמכים המצויים ברשותי.
4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אני הח"מ, עו"ד הלל פלג, מאשר/ת בזאת כי ביום 18.6.2024 הופיע בפניי, יגאל רם (בא) נושא/ת תעודת זהות מס' 051135770 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות התצהיר דלעיל וחתם/ה עליו בפניי.

הלל פלג
עו"ד
מ.ר. 40834
עורכת דין

ירושלים, 18 ביוני 2024

לכבוד
ועדת המשנה להתנגדויות
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1218858 - מדרגות הבציר עין כרם

אנו, תושבי שכונת עין כרם ואוהביה, חלקנו אשר בתיהם נמצאים בסמיכות לשטח התוכנית, מגישים בזה את התנגדותנו לתוכנית שבנדון (להלן - **התוכנית**) כדלקמן:

1. כידוע, שכונת עין כרם היא שכונת מגורים שקטה המוגדרת כמרקם לשימור, וזאת בשל המורשת ההיסטורית, הארכיאולוגית, התרבותית והדתית רבת-השנים. השכונה מתאפיינת בסגנון בניה כפרי ייחודי, המהווה אבן שואבת לתיירות וצליינות עבור המוני מבקרים בשנה מהארץ ומחו"ל.
2. התוכנית מבקשת לשנות באופן דרמטי את אופי השכונה על ידי הקמת קומפלקס משרדים עצום, עם מקום להתכנסות למספר גדול של אנשים, מטבח מבשל וחניון תת קרקעי בן שלוש קומות. אין בכל עין כרם מבנה דומה למבנה המבוקש, לא מבחינת היקף הבנייה ולא מבחינת אופי השימושים. יתרה מכך, מבחינת פעילות העמותה וגודלה נדמה כי אין כל הצדקה או התאמה בין היקף הבינוי המבוקש ובין היקף הפעילות של העמותה.
3. בנוסף, בעין כרם אין כמעט מבנים המשרתים את הציבור ואין מוסד חינוכי לילדי השכונה. נדמה כי ראוי ששטח שעליו ישנו מוסד או מבנה ציבורי בתוך שכונת מגורים ישמש לצורכי ציבור השכונה ולא לשם הקמת קומפלקס משרדים עצום לעמותה שאין לה כל קשר לשכונה ובוודאי לא באה לשרת את הציבור בעין כרם, ובוודאי שאין סיבה להתיר לה בינוי מאסיבי כמבוקש על ידה.
4. בהקשר זה נציין, וכפי שמיד נראה זאת בפירוט, השימושים המבוקשים על ידי העמותה הינם רחבים מאוד ולא קונקרטיים (וזאת בניגוד גמור להחלטת הוועדה) עניין שמעלה חשש כי התוכנית לא נועדה אך לשמש את העמותה ומטרותיה (הסיבה בעטייה הסכימה הוועדה לאשר את התוכנית להפקדה).

5. בהינתן האמור, החתומים מטה מתנגדים לתוכנית. למען הזהירות, מבוקש לערוך בתוכנית את התיקונים הבאים:

הגבלת השימושים הנלווים לפי החלטת הוועדה המחוזית

6. בישיבת הוועדה המחוזית מיום 07.01.2024 בה הוחלט להפקיד את התוכנית, נקבע כדלקמן:

19. בהמשך להצעת מגישי התכנית בעניין שילוב שימושים נלווים בתחום התכנית לצורכי העמותה, הוועדה השתכנעה, בדבר נחיצות שימוש אלה במתחם וכחלק אינטגרלי מהם וזאת לטובת רווחת משתמשי המוסד ועובדיו.

20. **תנאי להפקדת התכנית יהיה דיוק השימושים הנופלים תחת ההגדרה של "שימושים נלווים" בתיאום עם לשכת התכנון.**

21. יקבע בהוראות התכנית, כי היקף השטחים המוצעים לשימושים נלווים **לא יעלה על 5%** מסך השטחים המוצעים בתכנית.

22. כמו כן יקבע, כי השימוש למשרדים **יוגבל** לצורך הנדרש לניהול ותפעול העמותה בלבד.

23. בשל חשיבות מימוש המטרה העיקרית של התכנית, היא תוספת שטחים לעמותה, תיקבע הוראת **סטייה ניכרת** בנוגע להיקף שטחי הבנייה המוצעים לשימושים נלווים.

7. **בניגוד** להחלטת הוועדה המחוזית, הוראות התוכנית לא תוקנו, ובסעיף 4.1 להוראות התוכנית, נקבעה רשימה של שימושים מותרים, כדלקמן: "חללי התכנסות, חדרי אוכל, מטבח מבשל, חדר כושר, כיתות לימוד, חדרי הרצאות וכד'".

8. כלומר, בהוראות התוכנית נקבעה רשימת שימושים ללא כל מגבלה ביחס לשימושים הנלווים.

9. כאמור לעיל, התוכנית אושרה להפקדה רק בכפוף לדיוק השימושים הנלווים וכן רק לצורך הניהול והתפעול של העמותה. כיצד הפירוט בסעיף 4.1. להוראות התוכנית עומד עם דרישה זו? פירוט כה רחב והתעלמות מדרישות הוועדה אומרים דרשני.

10. דוגמא טובה לחשש זה הוא אותו השימוש "מטבח מבשל". שימוש זה מעלה חשש כי המבנים המוצעים בתוכנית ישמשו לשימושים מסחריים כגון בתי קפה, מסעדות, אולם אירועים וכיוצ"ב וכלל לא למשרדים של עמותה.

11. שימושים אלו יגרמו למטרדים שונים לכלל השכונה כגון מפגעי ריח, רעש, זיהום אוויר וכיוצ"ב, ובלא מגבלה ברורה בתכנית, לא ניתן יהיה למנוע את מימושים.

12. חשוב למנוע מצב כי עם אישור התוכנית העמותה תמכור את השטח לצד שלישי שמטרותיו עשויות או עלולות להיות אחרות לחלוטין ויש להגביל כבר עתה את אפשרות השימוש לרעה בתוכנית שלא יהיה כל קשר בינה ובין מטרות העמותה מגישת התוכנית.

13. לאור האמור, יש לתקן את הוראות התוכנית בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לקבוע כי השימוש המותר הוא רק למשרדים לניהול ותפעול העמותה ולהגביל את כל יתר השימושים הנלווים ל- 5% מסך השטחים העיקריים בתוכנית וגם אלה רק שימושים שהנדרשים לתפעול וניהול העמותה. ברי כי מטבח מבשל אינו חלק מניהול ותפעול עמותה זו. כמו כן, ברור כי יש למחוק את המילה וכדו' מסעיף 4.1 להוראות התוכנית.

14. כמו כן מתבקשת הוועדה לקבוע, כי כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.

הגדלת קווי הבניין וקביעת צורת הבינוי כמחייבת

1. ביום 19.09.2023 נידונה התוכנית בפני וועדת השימור העירונית, ללא פירוט הבינוי המפורט, באופן שהיא כללה קו בניין שמאפשר בניין מסיבי באורך של כ-50 מטר, בינוי שאינו אופייני לשכונה וחורג מקנה המידה של הבניה בעין כרם.

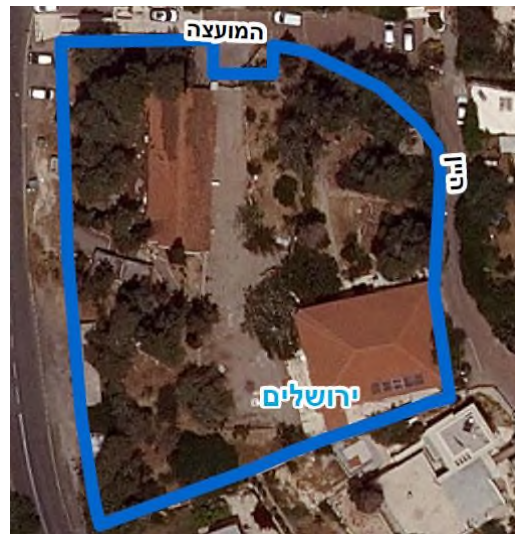
2. בהתאם להמלצות ועדות השימור, תוקנה התוכנית לקראת הפקדתה והיא כוללת בנספח האדריכלות בניה המפוצלת למספר מבנים.

3. ואולם, קווי הבנין שבתשריט לא שונו, ויוצרים פער עצום בין הבניה המבוקשת לבין אפשרויות הבניה לפי קווי הבניין.

4. כתוצאה מכך, אם תאושר התוכנית במתכונתה הנוכחית, ניתן להגיש בקשה להיתר בניה עבור מבנה אחד ענק שישתרע מרחק 2 מטר בלבד מהגבולות הצפוניים של שטח התוכנית.

5. לאור האמור, יש להגביל את הבניה ולהתאימה לאופי הבניה הכפרית, למבנה הטופוגרפי, ואין להתיר הקמת מבנה גדול ומסיבי כפי שעלול לנבוע ממסמכי בתוכנית.

6. בסעיף 6.1 להוראות התוכנית אכן נקבעו הוראות סטיה ניכרת ביחס למספר הקומות ולקווי הבניין, אולם לא נקבעו הוראות סטיה ניכרת ביחס לגובה הבינוי ולאופי הבינוי ונספח האדריכלות של התוכנית הוא מסמך רקע בלבד (סעיף 1.7 להוראות התוכנית).
7. לאור האמור, מבוקש כי תקבע בהוראות התוכנית חלוקה של שטחי הבניה בתוכנית למספר מבנים, וכן לקבוע קווי בניין נפרדים לכל אחד מהמבנים וכן מבוקש לקבוע הוראת סטיה ניכרת מהוראות אלו.
8. כן מבוקש כי קווי הבניה העל קרקעיים יתוקנו למרחק של 5 מטר לפחות מגבולות החלקה בכל גבולותיה, וכל סטייה מהם תיחשב סטייה ניכרת.
9. בהמשך לכך נציין, כי בשטח התוכנית מצויים עצים בוגרים רבים אשר רובם מיועדים לשימור. במיוחד נציין את חורשת העצים בצידו המערבי של שטח התוכנית המיועדת ברובה לשימור. ראו להלן את צילום אוויר ותשריט התוכנית :



עץ/עצים לשימור



עץ/עצים לכריתה



10. גם בסעיף 8 להחלטת הוועדה המחוזית מיום 07.01.2024 נקבע כדלקמן :

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה התאמת קווי הבניין ביחס לבינוי המוצע בתיאום עם לשכת התכנון. הוועדה תבהיר כי אין הכוונה לקבוע קו בניין נוקשה בקונטור הבינוי המוצע בתכנית אולם קו הבניין הכללי המוצע בתכנית הכולל בתוכו בין היתר עצים בוגרים שסומנו לשימור אינו מקובל.

11. בהתאם לכך יש לתקן את קווי הבניין כך שחורשת העצים תהיה במלואה מחוץ לקווי הבניין.

הקמת חניון בן שלוש קומות בלב שכונת מגורים עם מבנים ישנים

12. התוכנית כוללת הקמת חניון בן למעלה מ-70 חניות אשר אינו תואם בכלל את היקף פעילות העמותה ולא ברור כיצד הוא משרת את השימוש של ניהול ותפעול העמותה (המונה כ-40 עובדים שכמעט ולא מגיעים למשרדים).

13. חציבה מאסיבית באיזור מגורים כפרי עשויה לגרום לנזקים לבתים ולטבע. פגיעה זו אין לה כל הצדקה כאשר לא ברור מדוע נדרש חניון בהיקף כזה.

14. המתנגדים דורשים מהוועדה לעשות שימוש בסמכותה ולקבוע תקן חניה אחר או לפטור כליל את העמותה מהתקנת חניות.

הגבלת גובה קומות החניה התת-קרקעיות

15. בכל מקרה, היה ויוחלט להותיר את החניון על כנו, בניגוד לאמור לעיל, יש להגביל את גובה קומות החניות.

16. בתוכנית גובה כל אחת מ-3 קומות החניה המוצעות הינו **3.30 מטר** (חתך 3-3), בעוד התקן מחייב גובה נטו מינימלי של **2.20 מטר** לקומת חניה.

17. קיים חשש כי קומות אלו עלולות לשמש שימושים כגון אולמות אירועים וכיוצ"ב ולכן מבוקש להגביל את גובה קומות החניון ל- 2.5 מ' לכל היותר.

ביטול האפשרות להקמת מתקנים על הגגות ושימוש על הגגות

18. ועדת השימור העירונית המליצה כי כל המתקנים הטכניים והמערכות ימוקמו בתחום הבניין החדש או בתת הקרקע (ראו נספח א' לעיל):

19" יש לקבוע בהוראות התכנית כי **כלל** הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימוש עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים להשהיית מי נגר, פוטו וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכיוצ"ב".

...

23.... לא תותר התקנת מערכות בחזיתות הבניין, כלומר **על הגגות** (חזית חמישית).

19. על אף המלצות אלה, התוכנית המוצעת מאפשרת הקמת מתקנים טכניים על הגגות (סעיף 4.1.2 ב' 5), ומציעה אישור תכנית פיתוח הגגות גם גם כ"גגות חומים וכשטחים לפעילות המוסד" (סעיף 6.2 ב)).

20. מתן אפשרות להקמת מתקנים טכניים על הגגות ומתן אפשרות לפעילות המוסד על הגגות עלולות לגרום מפגעי רעש ונצפות.

21. לאור האמור, המתנגדים מבקשים לקבוע כי הגגות יהיו גגות ירוקים בלבד, ללא מתקנים טכניים.

פגיעה במקומות חניה ציבוריים

22. בגבול המערבי של התכנית קיימים כיום מקומות חניה רבים בניצב לרחוב, אולם התכנית פוגעת בחלק גדול מהם. אומנם בנספח התנועה של התכנית מסמנות מספר חניות אלכסוניות, אולם חניות אלו הינן מחוץ לשטח התכנית וממילא נספח התנועה מוגדר כמסמך רקע בלבד.

תצ"אנספח התנועה של התכנית

23. הכניסה לחניון צפויה "לגזול" לכל הפחות ארבעה מקומות חנייה הקיימים כיום ברחוב באופן שיחמיר את מצוקת החנייה הקיימת של התושבים.

סוף דבר

24. כמפורט לעיל, התכנית במתכונתה הנוכחית עלולה לפגוע במתנגדים ובתושבים רבים בשכונת עין כרם. חלק מהוראותיה של התכנית אף אינן תואמות את החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדתה.

25. בהתאם לאמור, החתומים מטה מתנגדים לקידום התוכנית. לכל הפחות מתבקשת הוועדה הנכבדה לתקן את מסמכי התכנית כמפורט לעיל.

26. המתנגדים מבקשים לזמן אותם לכל דיון שייערך בתכנית, ושומרים על זכותינו לפרט את טיעוננו. (נספח להתנגדות זו רשימת המתנגדים ופרטיהם).

27. לכתב התנגדות זה מצורף תצהיר לאימות העובדות המפורטות בו.

ב/ר
בכבוד רב,
הילה פלג, עורכת דין
מ.ר. 40834

דרך אגודת ספורט הפועל 1 ירושלים. טלפון : 0509400212

שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
מלחמה ג'י	017704923	1/ נחל 30	
1 (בר תיש)	032409157	16/ נחל 20	
15/ חיל	302455014	1/ נחל 30	
13/ חיל	014298558	1/ נחל 4	
12/ חיל	027438637	1/ נחל 30	
11/ חיל	034201045	1/ נחל 29	
10/ חיל	01739364	1/ נחל 2	
9/ חיל	080386119	1/ נחל 9	
8/ חיל	009663980	1/ נחל 9	
7/ חיל	053063871	1/ נחל 30	
6/ חיל	051135770	1/ נחל 30	
5/ חיל	009663980	1/ נחל 9	
4/ חיל	05008649	1/ נחל 9	
3/ חיל	055061303	1/ נחל 30	
2/ חיל	051294191	1/ נחל 2	
1/ חיל	051048662	1/ נחל 1	
0/ חיל	059722552	1/ נחל 30	
חיל	059733188	1/ נחל 5	
חיל	032270624	1/ נחל 2	

שקד - משרד עורכי דין
SHAKED - LAW OFFICES

מיכאל שקד - עורך דין
MICHAEL SHAKED - Advocate

אלישבע שקד - עורכת דין ונוטריונית
ELISHEVA SHAKED - Advocate and Notary



ירושלים, 4 יוני 2024

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 101-1218858
מדרגות הבציר עין כרם-קרן שוסטרמן

אנו מגישים בזה את התנגדותנו לתכנית שבנדון.

א. מבוא:

בפתח דבר ייאמר כי הח"מ מברכים על פעילותה של קרן שוסטרמן ואינם מתנגדים עקרונית לבינוי המוצע על ידה.

ואולם-קרן שוסטרמן בחרה לרכוש נכס ולהקים את ביתה בשכונת מגורים שקטה המוגדרת כמרקם לשימור; עין כרם הינו כפר בעל מורשת היסטורית, ארכאולוגית, תרבותית ודתית בעל אופי בניה כפרי ייחודי, המהווה אבן שואבת ואתר תיירות וצליינות מובהק עבור מיליוני מבקרים בשנה מהארץ ומחו"ל.

מן הראוי על כן להגביל את הבניה, להתאימה לאופי הבניה הכפרית, למבנה הטופוגרפי ולשפת עין כרם, בייחוד כשמדובר בתכנית להקמת הבניין הגדול ביותר בכל הכפר (למעט המנזרים)!

ואלה נימוקי ההתנגדות

1. המלצות ועדת השימור מיום 19.9.2023 – קוץ בניין – נספח בינוי מחייב:

התכנית הובאה לדיון בוועדת השימור, ללא פירוט הבינוי המפורט, כאשר היא כוללת קו בניין שמאפשר בניין ארוך באורך של כ-50 מטר. בינוי שאינו אופייני לשכונה וחורג מקנה המידה של הבניה בעין כרם.

בהתאם להמלצות ועדות השימור, תוקנה התכנית לקראת הפקדתה והיא כוללת הצעה לבניה מפוצלת.

ואולם – קוי הבנין הכוללים בחלקה לא שונו; ויוצרים פער עצום בין הבניה המבוקשת לבין אפשרויות הבניה לפי קוי הבניין.

כתוצאה מכך, אם תאושר התכנית כמות שהיא, יוכל גורם כלשהו בעתיד – בין מגישת התכנית ובין רוכש עתידי של הנכס – להגיש בקשה להיתר בניה במבנה אחד ענק שישתרע ממרחק 2 מטר בלבד מהגבולות הצפוניים של החלקה, מבלי שיהא צורך להפקיד לשם כך תכנית בנין ערים חדשה ומבלי לאפשר לתושבים ולשכנים להתנגד לכך.

המתנגדים מבקשים כי קוי הבניה העל קרקעיים (להבדיל מקוי הבניין תת קרקעיים של החניון) יצומצמו למרחק של 5 מטר לפחות מגבולות החלקה בכל כיווניה, **וכי כל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.**

ובנוסף – יש לקבוע כי נספח הבינוי המפורט יהיה נספח מחייב, ויכלול את כל הקומות, הגבהים, החתכים, הפתחים ואת תכנית הפיתוח המפורטת.

באותה רוח – יש להוציא את החורשה המסומנת כחורשה לשימור מתוך קווי הבניין, אחרת ניתן יהיה בעתיד לבקש היתר בניה אשר יחייב את כריתתה.

שימושים וייעודים: 2.

בישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2024001 מיום 7.1.24, בה הוחלט להפקיד את התכנית, נקבע:

21. יקבע בהוראות התכנית, כי היקף השטחים המוצעים לשימושים נילוויים **לא יעלה על 5% מסך השטחים המוצעים בתכנית.**

22. כמו כן יקבע, כי השימוש למשרדים **יוגבל** לצורך הנדרש לניהול ותפעול העמותה בלבד.

23. בשל חשיבות מימוש המטרה העיקרית של התכנית, היא תוספת שטחים לעמותה, תיקבע הוראת **סטייה ניכרת** בנוגע להיקף שטחי הבנייה המוצעים לשימושים נלוויים.

גם בהמלצות ועדת השימור מיום 19.9.23 נקבע: "יש לפרט את אופי השימושים בהלימה לייעוד המוסדי שיש בכוונה להקים במגרש".

בניגוד להמלצות אלה, הוגדרו ייעודי הקרקע בתכנית המוצעת כ"מבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל של 3,285.41 מ"ר".

ובסעיף 4.1 לתקנון מוצעים השימושים הבאים:

"חללי התכנסות, חדרי אוכל, מטבח מבשל, חדר כושר, כיתות לימוד, חדרי הרצאות וכד'".
אלה שימושים שאינם אופייניים למשרדים ולמטרות העמותה, והרחבה זו מעלה חשש לגבי הכוונות האמיתיות והאפשרויות המשפטיות שניתן יהיה לממש במבנה בעתיד.

הגדרות לפי תכנית מב"את כוללנית

סעיפים 3.9-3.7.1 לתכנית מבא"ת כוללנית מאפשרים לכלול בהגדרה המוצעת "לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות...".

וכשימושים משניים: "מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים...".

בנוסף - בשטחים ציבוריים פתוחים מותרת הקמת בתי קפה.

כלומר, השימוש בביטוי "המבאת"ת" בהגדרות כה רחבות, מחזק את אפשרות שינוי הייעוד בעתיד.

לדוגמא, הכנת השימוש של "מטבח מבשל" – זהו שימוש שאין בו כל צורך למשרדים של 30 עובדים. משמעותם התקנת ארובה לגובה, מערכת ביוב מיוחדת, מטרדים ובעיקר – פוטנציאל להרחבת השימושים בעתיד לשימושים מסחריים שאינם תואמים את מטרות המבנה המוצגות.

הגדרות פתוחות אלה מאפשרות בעתיד הרחבת שימושים מעבר למוצהר ע"י קרן שוסטרמן, ללא צורך בשינוי תב"ע, ושימוש במבנה המוצע לצורכי עריכת אירועים מסחריים, בתי קפה ומסעדות.

לפיכך יש לצמצם את השימושים המותרים להגדרות הבאות בלבד, ואף בהם מתבקשת תוספת אשר מגבילה את השימוש בהם עד 100 משתמשים לכל היותר:

"משרדים, חדר כושר, חללי הרצאות לימוד והתכנסות".

כמו כן, מתבקש תיקון התקנון והוספת איסור על שימושים מסחריים. בהתאמה, יש למחוק את המילה "וכד'" בסוף סעיף 4.1.1 לתקנון המוצע. כמו כן מתבקשת הוועדה לקבוע כי כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת המחייבת שינוי תכנית.

3. חניון:

התכנית מציעה חניון תת קרקעי של 3 קומות, אשר משתרע עד גבולות החלקה, ובו 73 מקומות חניה.

3.1 יודגש כי מספר החניות המוצע חושב לפי תקן משרדים, בעוד חלק משמעותי מהשטחים אינו מיועד למשרדים ותקן החניה שלהם נמוך בהרבה.

3.2 תכנית 5166 אשר קבעה את תקן החניות בירושלים קובעת בסעיף 14.2.3: "תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלאות דלעיל".

מאחר ובחלקה קיים בניין בן 3 קומות המוגדר כמבנה לשימור, ושטחו כ- 786 מ"ר, יש להקצות לחלק זה של השטחים רק 50% מתקן החניה למשרדים, ולהקטין בהתאמה את מספר החניות המבוקש עבורו.

3.3 מספר החניות המוצע חושב לפי שטח משרדים (1 מקום חניה לכל 35 מ"ר). ואולם- שטחים משמעותיים מהתכנית המוצעת מיועדים כ"שימושים מעורבים", וכוללים שימושים אשר תקן החניה שלהם נמוך מזה של משרדים. לא קיימת הגדרה של תקן חניה ל"מבני ציבור", ואולם עפ"י כל הגיון – מספר מקומות החניה המבוקש הינו מוגזם ביותר, מה גם שיחייב חפירה לעומק של חניון עמוק ללא צורך, באזור רגיש וצפוף.

3.4 עפ"י הדו"ח השנתי לשנת 2022 אשר הוגש ע"י המבקשת לרשם העמותות, היא מעסיקה 30 עובדים בלבד. היום עובדים אלה חונים לאורך כביש עין כרם, ולא בשטח החלקה, ואין כל מצוקת חניה, מה גם שהם מגיעים לעבודה בשעות היום אשר בהן השכנים יוצאים לעבודה ומקומות החניה בשטחי הציבור מתפנים.

מספר מועסקים זה – גם אם יגדל בעובדים נוספים – אינו מצדיק חפירת חניון בן 3 קומות של 73 מקומות חניה.

3.5 גובה כ"א מ-3 קומות החניה המוצעות בתכנית הינו **3.30 מטר** (חתך 3-3), בעוד התקן מחייב גובה נטו מינימלי של **2.20 מטר** לקומת חניה. הגובה המוצע זהה לגובה של הקומות העליונות, והמשמעות שלו היא כי בעתיד ניתן יהיה לבקש להמיר את השימושים בקומות החניה לשימושים אחרים כגון אולמות אירועים, איכסון, מלונאות ועוד. גם אם לוקחים בחשבון צרכים טכניים של מערכות ותשתיות, אין כל סיבה לאשר קומות חניון בגובה העולה על 2.5 מטר לכל קומה לכל היותר, ובכך לצמצם את עומק החפירה.

מתקנים על הגגות:

4.

ועדת השימור המליצה כי כל המתקנים הטכניים והמערכות ימוקמו בתחום הבניין החדש או בתת הקרקע:

19" יש לקבוע בהוראות התכנית כי **כלל** הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימוש עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים להשהיית מי נגר, פוטו וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכיוצ"ב". והמלצתה בסעיף 23 – לא תותר התקנת מערכות בחזיתות הבניין, כלומר **על הגגות** (חזית חמישית).

על אף המלצות אלה, התכנית המוצעת מאפשרת הקמת מתקנים טכניים על הגגות (סעיף 4.1.2 ב' (5)), ומציעה אישור תכנית פיתוח הגגות גם כגגות ירוקים אבל גם כ"גגות חומים וכשטחים לפעילות המוסד" (סעיף 6.2 ב)).

המתנגדים מבקשים לשנות סעיפים אלה ולהגדיר את **כל** הגגות כגגות ירוקים **בלבד**, ללא מתקנים טכניים.

קיימים בתכנית די והותר שטחים עיקריים, שטחי שירות, חצרות ושטחים תת קרקעיים אשר בהם ניתן למקם את התשתיות מבלי לפגוע בניצפות של הבניינים מעין כרם ובהתאמתם לאופי הסביבה.

תנאים למתן היתר בניה:

5.

סעיף 4.1 לתקנון התכנית קובע כי עבודות תשתיות בסמוך למקרקעין ייעשה בתיאום עם מהנדס העיר בלבד.

המתנגדים גרים בסמיכות ובקירבה לחלקת התכנית, לבתיהם מובילה דרך חד סטרית צרה אשר מסתיימת במבוי סגור ; דרך אשר השימוש בה כגישה לקרן שוסטרמן נאסר בפסק דין.

בדרך צרה זו עוברות גם כל תשתיות בתיהם של המתנגדים ושכנים נוספים – מים, ביוב, חשמל ותקשורת, ברמת תשתיות ישנה בת עשרות שנים.

כל עבודה בסמוך למקרקעין עלולה לפגוע באיכות החיים ורווחת המתנגדים ויש לתאמה גם עימהם, או למצער לאפשר להם להתייחס אל המוצע ולהביע עמדתם. ולכן לא די בתיאום עם מהנדס העיר בלבד לצורך ביצוע.

בנוסף-יש להוסיף כתנאים להיתר את ההגבלה כי כל עבודות הגישה לביצוע הבניה, רכבי עבודה, ואספקת חומרים וציוד תהיה מכיוון רחוב עין כרם ולא מכיוון הסימטאות הפנימיות (רחוב הדפנה ורחוב מדרגות הבעיר).

לאור האמור אנו מתנגדים לתכנית ומבקשים לתקנה בהתאמה לנקודות המפורטות לעיל.

אנו מבקשים להזמין אותנו לכל דיון שיערך בתכנית ושומרים על זכותינו לפרט את טיעוננו.

לסיכום

מטרתה של קרן שוסטרמן כוללות את חיזוק הרקמה החברתית בישראל, לפיכך הציפיה היתה ועודנה כי הקרן תתחשב במרקם של כפר עין כרם בו בחרה לבנות את משכנה, ותשאף לשיתוף פעולה עם תושבי הכפר.

בטרם הוגשה התנגדות זו קיימנו פגישה עם המבקשת, עם שכנים נוספים, הבהרנו לה את הנקודות הבעייתיות בתכנית, והצענו כי תוגש בהסכמה התנגדות משותפת לה לתיקון. בקשתנו לא נענתה.

תיקון הבקשה והתקנון דלעיל בהתאם להערות המפורטות לעיל תאפשר התאמה של התכנית ל"שפת עין כרם" בשינויים קלים אשר לא יימנעו עם הקרן לבנות את הבניה הדרושה לה למטרות המוצגות.

מצורף תצהיר לתמיכה בהתנגדות.

בכבוד רב

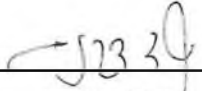
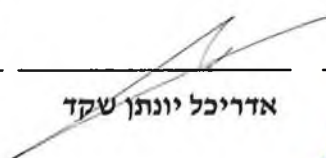
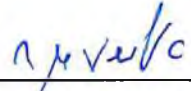

אלישבע שקד, עו"ד

המתנגדים: עו"ד אלישבע שקד ת.ז. 007802721 מדרגות הבציר 3 עין כרם ירושלים
עו"ד מיכאל שקד ת.ז. 000379883 מדרגות הבציר 3 עין כרם ירושלים
יונתן שקד, אדריכל ת.ז. 038269304 מדרגות הבציר 1 עין כרם ירושלים
דגנית שקד ת.ז. 033152042 מדרגות הבציר 1 עין כרם ירושלים

ת צ ה י ר

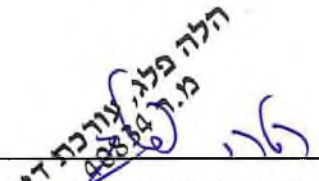
או הח"מ, אלישבע שקד ת.ז. 007802721, מיכאל שקד ת.ז. 000379883, יונתן שקד ת.ז. 038269304 ודגנית שקד ת.ז. 033152042 לאחר שהוזהרנו, כי עלינו לומר את האמת, שאם לא כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת כדלהלן:

1. הננו מגישים תצהיר זה בתמיכה להתנגדותנו לתכנית הנ"ל.
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לנו מידיעה אישית ו/או למטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. זהו שמנו, זו חתימתנו, וכן תוכן תצהירנו דלעיל אמת.

 דגנית שקד	 אדריכל יונתן שקד	 עו"ד מיכאל שקד	 עו"ד אלישבע שקד
 <u>אישור</u>			

40834

אני הח"מ, עו"ד הילה פלג מ.ר. _____, מאשר/ת בזאת, כי ביום 4.6.2024 הופיעו בפני אלישבע שקד ת.ז. 07802721, מיכאל שקד ת.ז. 000379883 יונתן שקד ת.ז. 038269304 ודגנית שקד ת.ז. 033152042 ולאחר שהזהרתיהם, כי עליהם להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשו כן, יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, חתמו בפני על תצהיר זה.


 הילה פלג, עורכת דין
 חתימת עו"ד וחתימת

תאריך: 4.6.2024