הסכם

שנערך ונחתם ביום ___ בירושלים

בין: **נופי רחל בע"מ ח.פ. 516036357**
באמצעות מורשי החתימה מר יהודה (אודי) רגוניס נושא/ת ת.ז 038340675
(להלן - **צד א'**) **מצד אחד;**

לבין:
מנהל קהילתי חומת שמואל (ע"ר) 580541456
באמצעות מורשי החתימה מר שלמה גולברי ת.ז. 029644218 וגב' אן זמור ת.ז. 209767425 (להלן - **צד ב'**) **מצד שני**;

הואיל וצד א' הינו בעל הזכויות הרשומות במקרקעין הידועים כגוש 31786 חלקות 65-2, 69-92,94-95,97,100-102,106 (כולן בשלמות) וכן חלקות 99-1,66-67,93,98 (כולן בחלק);

והואיל וצד א' הגיש לועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים את תוכנית "נופי רחל – שכונת מגורים" שמספרה 101-1159920 (להלן: "**התוכנית**") והתוכנית הופקדה להתנגדויות הציבור;

והואיל וצד ב' או מי מטעמו הגיש התנגדויות לתוכנית;

והואיל וצד א' וצד ב' הגיעו להסכמה אודות פעולות שיבוצעו על ידי צד א' ושינויים שיקודמו על ידו בהוראות התוכנית כתנאי לקבלת הסכמת צד' ב' להסרת ההתנגדויות לתוכנית שהוגשו על ידו ועל ידי מי מטעמו;

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומחייב את הצדדים.

2. צד א' יתכנן על חשבונו כביש גישה משכונת חומת שמואל לקיבוץ רמת רחל שיעבור דרך שכונת נופי רחל המתוכננת בהתאם לתוכנית (להלן: "**כביש הגישה**").

3. בכפוף לאישור התכנון של כביש הגישה על ידי כלל הגורמים המוסמכים על פי דין וחתימה על הסכם עם עיריית ירושלים והועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, ובהעדר מניעה אחרת על פי דין, צד א' גם יבצע את כביש הגישה במידה ועיריית ירושלים והועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים יסכימו במסגרת ההסכם לקזז בקיזוז מלא את עלויות הביצוע של כביש הגישה מאגרות והיטלים (לרבות היטלי השבחה ופיתוח) בהם יחוייב צד א' לאחר אישור התוכנית.

נופי רחל בע"מ
NOFEY RACHEL LTD
ח.פ. 516036357

מנהל קהילתי חומת שמואל (ע"ר)
שמואל אביגור 7 ירושלים
12-748-942229

4. מובהר כי צד א' יהיה פטור מביצוע התחייבויותיו בהתאם לסעיפים 2-1 לעיל, במידה ותהיה מניעה לביצוע התחייבויותיו על פי דין לרבות בהעדר הסכמה של עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים לביצוע ההתחייבויות על ידי צד א', אך למעט מניעה התלויה בצד א' לבדו.

5. היה וצד א' לא יבצע את התחייבויותיו בהתאם לסעיפים 2-1 לעיל, בשל מניעה התלויה בו בלבד, הוא ישלם סכום של 500,000 ₪ בסה"כ כולל מע"מ לצד ב', אשר ישמשו את צד ב' לצורך תכנון הכביש החדש ו/או קידום צרכים תחבורתיים אחרים לטובת תושבי השכונה.

6. מובהר כי תכנון וביצוע כביש הגישה לא יהיה חלק מהתוכנית ולא יהווה תנאי לאישור התוכנית ו/או לקבלת היתרי בניה ו/או להוצאת תעודות גמר בתחום התוכנית.

7. צד ב' מתחייב להודיע לועדת המשנה להתנגדויות שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים על הסרת ההתנגדויות שהוגשו על ידיו ו/או על ידי מי מטעמו בקשר עם התוכנית, והכל טרם הדיון בהתנגדויות וכן מתחייב לא להופיע לדיון שייערך בהתנגדויות.

8. בנוסף, צד' ב' ימשיך להשקיע את מירב מרצו ומאמציו להסרת התנגדויות התושבים לפי רשימת המתנגדים כפי שמופיעה באתר הועדה המחוזית נכון למועד חתימת הסכם זה ומצורפת ומסומנת כנספח א', על ידי פניה והודעה לכלל התושבים שהגישו התנגדות לתכנית כי הסיר את התנגדותו, תוך חשיפת כלל החומרים הרלוונטיים לפרוייקט זה, והמינהל ימליץ לכלל התושבים להסיר את התנגדותם גם כן. כמו כן צד ב' ימשיך לפעול לפי בקשת צד א' מול התושבים שטרם הסירו את התנגדותם, והכל על מנת להסיר את ההתנגדויות לתוכנית בהתאם להסכם זה ובטרם הדיון בועדה המחוזית.

9. הסרת ההתנגדויות שנחתמו על ידי התושבים וכן הודעת המינהל הקהילתי על הסרת התנגדותו יועברו לצד א' בד בבד עם חתימה על הסכם זה ויוגשו על ידי צד' א' לועדה המחוזית מיד לאחר חתימת הסכם זה ולא יאוחר מיום 10.11.2026.

10. הסרת ההתנגדויות תיעשה באמצעות חתימה של כל מתנגד שהגיש התנגדות, לרבות המתנגדים לפי רשימה נספח א', על נוסח הודעה בדבר הסרת התנגדות המצורף כנספח ב'. הסרת התנגדות צד' ב' תיעשה בהתאם לנוסח הודעה המצורף כנספח ג'.

11. צד ב' מתחייב למסור לצד א' את ההודעות על הסרת התנגדויות התושבים שנחתמו לאחר החתימה על זה מיד עם חתימתם, ובטרם הדיון בועדה המחוזית ושלא להגיש כל התנגדות נוספת לתוכנית, לא במישרין ולא בעקיפין, וכן הוא מתחייב שלא יתנגד למימוש הבניה בהתאם לתכנית בכפוף לכך שהבניה מכח התוכנית תבוצע על פי דין.

12. מובהר כי במידה ויעלה להסרת ההתנגדויות בהתאם למפורט בסעיף 7 עד 11 ו/או בכל הקשור התנגדויות נוספות בקשר עם התוכנית מטעם צד ב', שעניינן עוסק

נופי רחל בע"מ
NOFEY RACHEL LTD
ח.פ. 516036357

"מינהל קהילתי שמואל"
רח' שאול אביגור 7 ירושלים
12-748-442229

בעניינים המפורטים בהתנגדויות, אזי הסכם זה יבוטל, צד א' יהיה פטור ממילוי ההתחייבויותיו מכוחו ולכל צד תישמרנה מלוא זכויותיו על פי הדין.

13. שני הצדדים מתחייבים לשתף פעולה בכל הקשור בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה בכדי להביא למימושו המלא, לרבות חתימה על כל מסמך הדרוש לשם הסרת ההתנגדויות ו/או הודעה על ההסרה לועדת המשנה להתנגדויות שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או בקשר עם תכנון וביצוע כביש הגישה.

14. הסכם זה יכנס לתוקף ככל שייחתם על ידי שני הצדדים לא יאוחר מיום 10.11.2026 ויחייב גם את חליפיהם של הצדדים, והצדדים מתחייבים להודיע לחליפיהם על הסכם זה ולצרף הסכם זה כנספח מחייב לכל הסכם שייחתם בינם לבין חליפיהם.

15. ככל שיתגלעו חילוקי דעות בכל הקשור להסכם זה, הצדדים יפעלו לפתור את חילוקי הדעות בהסכמה. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה, הצדדים ימנו בורר מוסכם שיכריע במחלוקת בין הצדדים. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה על זהות הבורר, הבורר ימונה על-ידי המוסד לבוררות של לשכת עורכי הדין בישראל, לפי פניה של אחד הצדדים. הבורר לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות, אך יהיה כפוף לדין המהותי ויהיה חייב לנמק את החלטתו. הבורר יפעל בדרך הנראית לו מועילה ביותר להכרעה צודקת ומהירה בסכסוך ויפסוק על פי מיטב שפיטתו. חתימת הצדדים על חוזה זה מהווה חתימה על הסכם בוררות.

16. צד א' ישלם לצד ב' את מלוא הוצאותיו עבור שכר יועצת התחבורה רות לב רן ועבור ספירת התנועה שבוצעה, וזאת בסכום של 21,570 ₪ + 14,750 ₪ בלבד (כולל מע"מ), ובלבד שאף אחד מהמתנגדים ו/או מוסדות התכנון לא התייחסו ולא עשו שום שימוש במסמכי חוות הדעת ו/או ספירת התנועה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נופי רחל בע"מ
NOFEY RACHEL LTD
ח. פ. 516036357

יהודה (אודי) רגוניס
חתימה וחותמת

צד א'

נופי רחל בע"מ

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי החתימה דלעיל הינן חתימתו של מר יהודה (אודי) רגוניס ת.ז. 038340675 שהוא מורשה החתימה כדין מטעם נופי רחל בע"מ וכי חתימתו מחייבת את נופי רחל בע"מ לכל דבר ועניין.

"מינהל קהילתי חומת שמואל" (ע"ר)
רח' שאול אביגור 7 ירושלים
12-748-442229

שלמה גולברי
חתימות וחותמת

צד ב'

מנהל קהילתי חומת שמואל

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי החתימות דלעיל הינן חתימתו של מר שלמה גולברי ת.ז. 029644218 וגב' אן זמור ת.ז. 209767425 שהם מורשי החתימה כדין מטעם מינהל קהילתי חומת שמואל וכי חתימתם מחייבת את המינהל הקהילתי לכל דבר ועניין.

נספח ג'

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז ירושלים

הנדון: **הודעה על הסרת התנגדויות לתוכנית 101-1159920**

'נופי רחל - שכונת מגורים, ירושלים'

אנו, המנהל הקהילתי חומת שמואל, מודיעים בזאת לועדה המחוזית כדלקמן:

התכנית שבכותרת הופקדה להתנגדויות לציבור (להלן - **התכנית המופקדת**).

לתכנית זו הוגשו התנגדויות של תושבי השכונה, וזאת **ביוזמת ובהנחיית המינהל הקהילתי**, ובהתאם לנוסח התנגדות גנרי שהוכן על ידי המינהלי הקהילתי והופץ לתושבי השכונה.

לאחר הגשת ההתנגדויות המינהל הקהילתי גיבש מול מגישת התכנית פתרון תנועה חלופי מוסכם לרווחת התושבים, אשר יקודם בהסכמה עם מגישת התכנית מול הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, שלא כחלק מתכנית זו (להלן – **התכנית העתידית**).

בהתאם מגישת התכנית והמינהל הקהילתי חתמו על הסכם להסרת התנגדות המינהל הקהילתי לתכנית.

בהמשך לאמור המנהל הקהילתי לא מתנגד לתכנית המופקדת, והוא מסיר את התנגדותו לתכנית, וכן מבהיר כי הוא מבקש למחוק את ההתנגדות על כל נספחיה ואינו מאשר לאף גורם לעשות שימוש כלשהו בחוות דעת ומסמכים מקצועיים שהוגשו כחלק מהתנגדותו.

בהתאם מבוקש שהועדה הנכבדה, תמחק ותסיר את ההתנגדות לרבות חוות הדעת המצורפות לה, ולא תסתמך ו/או תעשה כלשהו בחוות הדעת.

בנוסף, המינהל הקהילתי יזם פנייה לתושבים שהתנגדו והציע גם להם להסיר את התנגדותם.

אמנם לא עלה בידי המנהל הקהילתי לקבל מכלל המתנגדים הודעות בכתב בדבר הסרת התנגדותם.

עם זאת, המינהל הקהילתי מבקש לקדם עם מגישת התכנית את התכנית העתידית, על מנת לאפשר קידום פתרונות תחבורתיים חלופיים כמתואר לעיל, שהינו פתרון מועדף ורצוי לטובת כלל התושבים וכו'.

בכבוד רב,

שלמה גולברי ת.ז. 029644218 אן זמור ת.ז. 209767425

חתימות וחותמת העמותה

"מינהל קהילתי חומת שמואל" (ע"ר)
רח' שאול אביגור 7 ירושלים
12-748-442229