

הנדון: תצהיר התנגדות לתכנית בניין עיר - תב"ע 101-0840892

"ביטול דרך מאושרת, הרחבות דיור ברח' בן ציון 2, קרית משה"

גוש 30138, חלקה 66, רח' בן ציון 2 / ריינס 1, ירושלים

תצהיר

אנו הח"מ (שמות ות.ז מפורטים בטבלה בהמשך), לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזה כדלהלן:

פרטי המתנגדים

גוש	חלקה	כתובת	שם הבעלים	ת.ז	מרחק מחלקה 66
30157	4	ריינס 5	רחמה חסדאי	051816148	כ-15 מ'

אנו בעלי דירות שכנות לחלקה 66, גוש 30138, נשואת תב"ע זו, מודיעים בזאת על התנגדותנו לתב"ע הנ"ל.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

- אנו בעלי דירות סמוכות לחלקה 66, הח"מ, ניפגע ככל ותאושר התב"ע המוצעת כפי שיפורט להלן.
- במקביל לתב"ע זו הוגשה תב"ע נוספת – 101-1199850, בעניין החלקות שבגוש 30138 חלקה 66 (רח' בן ציון 2) ובגוש 30157, חלקה 5 (רח' בן ציון 4) ("התב"ע המקבילה"). שתי התב"עות הוגשו על ידי אדרי' סימון מרים נחמיאס-לוק מרח' בן ציון 4, שהיא גם בעלת זכויות בדירה ברח' בן ציון 4. תב"ע נוספת זו מבקשת את ביטול הגבול בין שתי החלקות. אנו מתנגדים שהתב"עות יידונו בנפרד, כשברור לוועדה שמדובר בתכניות חופפות והפרדתן נובעת ממניעים לא ברורים, ומתנגדים לאיחוד החלקות שמציעה תב"ע נוספת זו.
- התב"ע המוגשת מבקשת לבטל דרך, שנקבעה בתכנית 1107, בתואנה תמונה כאילו זו "אושרה בטעות". הטענה כי תכנית "אושרה בטעות" הינה טענה כללית אשר כלל לא נסמכת על שום תימוכין מקצועיים. אולם אנו סבורים כי כלל לא ברור שהדרך הנ"ל "סומנה בטעות": בשכונה ישנה בעיה תחבורתית ובצדק עשתה העיריה כשסימנה הפקעות עבור דרכים עתידיות. בתקופה זו, כשתכניות רבות ל'פינוי-בינוי' מקודמות בשכונה, סופסוף יש הזדמנות ליישום תכנון הכבישים ואין סיבה שבשל שיקולים צרים של בעלי חלקה 66, יבוטל תכנון זה. הוא הדבר בנוגע לצירוף חלק מהכביש בחלקה 14 לחלקה 66- שנועדה גם היא עבור הכביש המתוכנן. ביטול דרך עתידית זו יפגע בפיתוח השכונה ויפגע גם באופן ישיר במגישי התנגדות זו, שצפויים להנות מהדרך המתוכננת ומשיפור דרכי התנועה בשכונה.

מגישי התנגדות זו החלו בימים אלה בהתארגנות לקידום פרויקט התחדשות עירונית וביטול דרך זו תשפיע לרעה על אפשרויות התכנון במקום ועל הגישה למתחם.

טוב תעשה הועדה אם תדחה את התביע המוגשת ותמליץ למגישי הבקשה לקדם יחד עם מגישי התנגדות זו תכנית מתחמית להתחדשות עירונית, ולא תעדיף על פני טובת הכלל את טובת בעלי חלקה 66.

4. אין הצדקה לעקירת העצים שסומנו בתכנית לעקירה. כפי שניתן לראות בתכנית – עצים אלה נמצאים בסמוך לגבולות החלקה ואינם בתחום הבינוי המוצע.

5. השטח המסומן כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" הינו שביל המשמש מזה 50 שנה ככניסה העיקרית לבניין ברח' ריינס 5.

החלק המערבי של שטח זה עובר בתחום חלקה 78 (ריינס 3) או שהופקע ממנו בעבר (מעמדו המשפטי לא ברור לנו לחלוטין). לא יעלה על הדעת ששטח ששייך או הופקע מחלקה 78 הסמוכה יצורף לחלקה 66 בבחינת "שוד לאור יום".

בנוסף, ראוי היה לסמן שביל זה כשביל להולכי רגל ולא להסתפק בזיקת ההנאה, בוודאי מקום בו כלל לא ברורים גבולות החלקה.

6. תכנון נכון ומיטבי לכלל החלקות הגובלות בתכנית זו הינו בחינה של התחדשות עירונית כוללת, במיוחד לאור השינויים הקיימים בשכונה ובעיות התחבורה הקיימות אשר מחייבות תכנון כללי, חפירת חניונים וכיוצ"ב (יצויין כי לבן ציון 4, חלקה 5 – אין כלל חניות בשטח החלקה ומצוקת החניה באזור היא מהקשות בירושלים). איחוד החלקה וקידום תוספת בניה וממ"ד לחלקה ספציפית יפגע באפשרות לתכנן תכנית מקיפה של פינוי בינוי לכל החלקות הגובלות, תהליך אשר החל לאחרונה ואנו מאמינים שיצבור תאוצה בחודשים הקרובים.

7. לגבי מכתבו של עו"ד אבי לוק שצורף לתיק זה, סעיף 2, דרישה מספקת של 33% מבעלי הדירות :
 7.1. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), הרי שמקום בו נתבקש שינוי ייעוד בבית המשותף **נדרשת הסכמת 60%** מבעלי הדירות ולא 33%. מכיון שבבקשה זו מבוקש לשנות את הייעוד למגורים ג' - על כן נדרשת הסכמת 60% מהבעלים.
 7.2. מכיוון שהתכנית המוצעת מבקשת לקבוע גם מספר יחידות דיור וקומות, הרי שגם מבחינה זו היה על המבקש להציג חתימות של 60% לפחות מהבעלים.
 7.3. בנוסף, כאמור לעיל, המדובר בפיצול מלאכותי מהתב"ע המקבילה והיה על מגיש הבקשה לדון ב-2 התב"עות בצוותא.

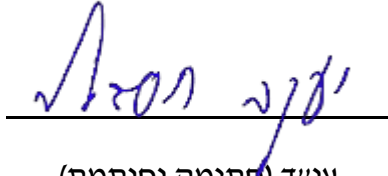
8. לגבי הצטרפות העיריה כמגישה לתכנית – תואיל העיריה ותבהיר איזה עניין ציבורי יש בתכנית זו, שמביאה את העיריה להצטרף כמגישה בתכנית שמטיבה עם מספר מוגבל של בעלי דירות ופוגעת באחרים ובתכנון השכונתי.

זה תצהירי וכל האמור בו אמת.

שם	ת.ז./דרכון	חתימה	טלפון	דוא"ל
רחמה חסדאי	051816148	רח. חסדאי		rchisdai@gmail.com

18/02/2024

אני הח"מ, עו"ד יעקב חסדאי, מאשר כי המתנגדים החתומים לעיל חתמו על תצהיר זה ביום 18/02/2024 ולאחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות תצהירם וחתמו עליו בפניי.



עו"ד (חתימה וחתימת)

ד"ר יעקב חסדאי, עו"ד
רשיון 12406
רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים
טל. 02-6233153, פקס. 02-6244924
ת"ד 7655, ירושלים 91075

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 18/02/2024

שם פרטי: _____

שם משפחה: _____

מקום המתנגד: _____ רח' ריינס 5, ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

- אנו בעלי דירות סמוכות לחלקה 66, הח"מ, ניפגע ככל ותאושר התב"ע המוצעת כפי שיפורט להלן.
- במקביל לתב"ע זו הוגשה תב"ע נוספת – 101-1199850, בעניין החלקות שבגוש 30138 חלקה 66 (רח' בן ציון 2) ובגוש 30157, חלקה 5 (רח' בן ציון 4) ("התב"ע המקבילה"). שתי התב"עות הוגשו על ידי אדרי' סימון מרים נחמיאס-לוק מרח' בן ציון 4, שהיא גם בעלת זכויות בדירה ברח' בן ציון 4. תב"ע נוספת זו מבקשת את ביטול הגבול בין שתי החלקות. אנו מתנגדים שהתב"עות יידונו בנפרד, כשברור לועדה שמדובר בתכניות חופפות והפרדתן נובעת ממניעים לא ברורים, ומתנגדים לאיחוד החלקות שמציעה תב"ע נוספת זו.
- התב"ע המוגשת מבקשת לבטל דרך, שנקבעה בתכנית 1107, בתואנה תמוהה כאילו זו "אושרה בטעות". הטענה כי תכנית "אושרה בטעות" הינה טענה כללית אשר כלל לא נסמכת על שום תימוכין מקצועיים. אולם אנו סבורים כי כלל לא ברור שהדרך הנ"ל "סומנה בטעות": בשכונה ישנה בעיה תחבורתית ובצדק עשתה העיריה כשסימנה הפקעות עבור דרכים עתידיות. בתקופה זו, כשתכניות רבות ל'פינוי-בינוי' מקודמות בשכונה, סופסוף יש הזדמנות ליישום תכנון הכבישים ואין סיבה שבשל שיקולים צרים של בעלי חלקה 66, יבוטל תכנון זה. הוא הדבר בנוגע לצירוף חלק מהכביש בחלקה 14 לחלקה 66- שנועדה גם היא עבור הכביש המתוכנן.

טופס פירוט התנגדות

ביטול דרך עתידית זו יפגע בפיתוח השכונה ויפגע גם באופן ישיר במגישי התנגדות זו, שצפויים להנות מהדרך המתוכננת ומשיפור דרכי התנועה בשכונה.

מגישי התנגדות זו החלו בימים אלה בהתארגנות לקידום פרויקט התחדשות עירונית וביטול דרך זו תשפיע לרעה על אפשרויות התכנון במקום ועל הגישה למתחם.

טוב תעשה הועדה אם תדחה את התב"ע המוגשת ותמליץ למגישי הבקשה לקדם יחד עם מגישי התנגדות זו תכנית מתחמית להתחדשות עירונית, ולא תעדיף על פני טובת הכלל את טובת בעלי חלקה 66.

4. אין הצדקה לעקירת העצים שסומנו בתכנית לעקירה. כפי שניתן לראות בתכנית – עצים אלה נמצאים בסמוך לגבולות החלקה ואינם בתחום הבינוי המוצע.

5. השטח המסומן כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" הינו שביל המשמש מזה 50 שנה ככניסה העיקרית לבניין ברח' ריינס 5.

החלק המערבי של שטח זה עובר בתחום חלקה 78 (ריינס 3) או שהופקע ממנו בעבר (מעמדו המשפטי לא ברור לנו לחלוטין). לא יעלה על הדעת ששטח ששייך או הופקע מחלקה 78 הסמוכה יצורף לחלקה 66 בבחינת "שוד לאור יום".

בנוסף, ראוי היה לסמן שביל זה כשביל להולכי רגל ולא להסתפק בזיקת ההנאה, בוודאי מקום בו כלל לא ברורים גבולות החלקה.

6. תכנון נכון ומיטבי לכלל החלקות הגובלות בתכנית זו הינו בחינה של התחדשות עירונית כוללת, במיוחד לאור השינויים הקיימים בשכונה ובעיות התחבורה הקיימות אשר מחייבות תכנון כללי, חפירת חניונים וכיוצ"ב (יצוין כי לבן ציון 4, חלקה 5 – אין כלל חניות בשטח החלקה ומצוקת החניה באזור היא מהקשות בירושלים). איחוד החלקה וקידום תוספת בניה וממ"ד לחלקה ספציפית יפגע באפשרות לתכנן תכנית מקיפה של פינוי בינוי לכל החלקות הגובלות, תהליך אשר החל לאחרונה ואנו מאמינים שיצבור תאוצה בחודשים הקרובים.

7. לגבי מכתבו של עו"ד אבי לוק שצורף לתיק זה, סעיף 2, דרישה מספקת של 33% מבעלי הדירות:

7.1. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), הרי שמקום בו נתבקש שינוי ייעוד בבית המשותף **נדרשת הסכמת 60%** מבעלי הדירות ולא 33%. מכיון שבבקשה זו מבוקש לשנות את הייעוד למגורים ג' - על כן נדרשת הסכמת 60% מהבעלים.

7.2. מכיון שהתכנית המוצעת מבקשת לקבוע גם מספר יחידות דיור וקומות, הרי שגם מבחינה זו היה על המבקש להציג חתימות של 60% לפחות מהבעלים.

7.3. בנוסף, כאמור לעיל, המדובר בפיצול מלאכותי מהתב"ע המקבילה והיה על מגיש הבקשה לדון ב-2 התב"עות בצוותא.

8. לגבי הצטרפות העיריה כמגישה לתכנית – תואיל העיריה ותבהיר איזה עניין ציבורי יש בתכנית

זו, שמביאה את העיריה להצטרף כמגישה בתכנית שמטיבה עם מספר מוגבל של בעלי דירות ופוגעת באחרים ובתכנון השכונתי.

יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ רחמה חסדאי, ת.ז. 051816148, ממנה ומיפה בזה את כוחו של עוה"ד יעקב חסדאי, להיות לב"כ החוקי והמורשה מטעמי, לעשות בשמי, עבורי ובמקומי את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר להתנגדות לתב"ע ברח' בן ציון 2, ירושלים.

1. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה הן בתמורה והן ללא תמורה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
3. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
4. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
5. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
6. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
7. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.
8. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבוננו.
9. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם המוכרים ביחד.

ולראיה באתי על החתום היום: 15/02/2024

רחמה חסדאי

רחמה חסדאי

אני יעקב חסדאי, עו"ד מאשר כי מרשתי הנ"ל חתמה על יפוי כוח זה בפני היום 15/02/2024.

יעקב חסדאי, עו"ד

ד"ר יעקב חסדאי, עו"ד
רשיון 12406
רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים
טל. 02-6233153, 02-6244924
ת"ד 7655, ירושלים 91075

הנדון: התנגדות לתכנית בניין עיר - תב"ע 101-0840892

"ביטול דרך מאושרת, הרחבות דיור ברח' בן ציון 2, קרית משה"

גוש 30138, חלקה 66, רח' בן ציון 2 / ריינס 1, ירושלים

התנגדות:

פרטי המתנגדים

מרחק מחלקה 66	ת.ז.	שם הבעלים	כתובת	חלקה	גוש	
חלקה צמודה	052717030	יצחק סג"ל	ריינס 3	78	30157	1
חלקה צמודה	059297697	אלישע גואטה	ריינס 3	78	30157	2
חלקה צמודה	309540276	גיון פול נאבת	ריינס 3	78	30157	3

אנו בעלי דירות שכנות לחלקה 66, גוש 30138, נשואת תב"ע זו, מודיעים בזאת על התנגדותנו לתב"ע הנ"ל.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

1. אנו בעלי דירות סמוכות לחלקה 66, הח"מ, ניפגע ככל ותאושר התב"ע המוצעת כפי שיפורט להלן.
2. השטח המסומן כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" הינו שביל המשמש מזה כמעבר בין רח' בן ציון לרח' ריינס .
החלק המערבי של שטח זה עובר בתחום חלקה 78 (ריינס 3) ושייך לנו, מצ"ב מדידה מעודכנת.
עם כל הכבוד לעניין הציבורי של הוספת ממ"ד לדיירי בן ציון 2 גם אנו דיירי ריינס 3 זכאים ומעוניינים לבנות ממ"ד וגריעת 2 מטרים בדרום החלקה שלנו תשנה את גבול החלקה לרעה ותמנע מאיתנו לבנות ממ"ד, פגיעה זאת בקניין שלנו לא מתקבלת על הדעת, זה נהנה וזה חסר בממון שלנו!
3. לגבי מכתבו של עו"ד אבי לוק שצורף לתיק זה, סעיף 2, דרישה מספקת של 33% מבעלי הדירות :
בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), הרי שמקום בו נתבקש שינוי ייעוד בבית המשותף נדרשת הסכמת 60% מבעלי הדירות ולא 33%. מכיון שבבקשה זו מבוקש לשנות את הייעוד למגורים ג' - על כן נדרשת הסכמת 60% מהבעלים.

[illegible]

תצהיר

אנו הח"מ (שמות ות.ז. מפורטים בטבלה בהמשך), לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי
נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזה כדלהלן:

פרטי המתנגדים

מרחק מחלקה 66	ת.ז.	שם הבעלים	כתובת	חלקה	גוש	
חלקה צמודה	052717030	יצחק סג"ל	ריינס 3	78	30157	1
חלקה צמודה	059297697	אלישע גואטה	ריינס 3	78	30157	2
חלקה צמודה	309540276	גיון פול נאבת	ריינס 3	78	30157	3

אנו בעלי דירות שכנות לחלקה 66, גוש 30138, נשואת תב"ע זו, מודיעים בזאת על התנגדותנו לתב"ע
הנ"ל.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

4. אנו בעלי דירות סמוכות לחלקה 66, הח"מ, ניפגע ככל ותאושר התב"ע המוצעת כפי שיפורט להלן.
5. השטח המסומן כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" הינו שביל המשמש מזה כמעבר בין רח' בן ציון לרח'
ריינס .
החלק המערבי של שטח זה עובר בתחום חלקה 78 (ריינס 3) ושייך לנו, מצ"ב מדידה מעודכנת.
עם כל הכבוד לעניין הציבורי של הוספת ממ"ד לדיירי בן ציון 2 גם אנו דיירי ריינס 3 זכאים
ומעוניינים לבנות ממ"ד וגריעת 2 מטרים בדרום החלקה שלנו תשנה את גבול החלקה לרעה ותמנע
מאיתנו לבנות ממ"ד, פגיעה זאת בקניין שלנו לא מתקבלת על הדעת, זה נהנה וזה חסר בממון שלנו?
6. לגבי מכתבו של עו"ד אבי לוק שצורף לתיק זה, סעיף 2, דרישה מספקת של 33% מבעלי הדירות :
בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), הרי שמקום בו
נתבקש שינוי ייעוד בבית המשותף נדרשת הסכמת 60% מבעלי הדירות ולא 33%. מכיון שבבקשה
זו מבוקש לשנות את הייעוד למגורים ג' - על כן נדרשת הסכמת 60% מהבעלים.

זה תצהירנו וכל האמור בו אמת

22/02/2024

שם	ת.ז./דרכון	חתימה	טלפון	דוא"ל
יצחק סג"ל	052717030	יצחק סג"ל	0506862718	Syy001@gmail.com
אלישע גואטה	059297697	[Signature]	0546394787	Elisha9900@gmail.com
נאקת ליון פול	309540276	Mabel	0523375448 02/6519897	mpmabel@gmail.com

אני הח"מ, עו"ד חנה קמון, מאשר/ת כי המתנגדים החתומים לעיל חתמו על תצהיר זה ביום 22.2.2024 ולאחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות תצהירם וחתמו עליו בפניי, באמצעות היוועדות חזותית בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין.

חנה קמון, עו"ד
מ.ע.י. 90649
דחי אוסטרסקין 26, י-ם

הנדון: התנגדות לתכנית בניין עיר - תב"ע 101-0840892

"ביטול דרך מאושרת, הרחבות דיור ברח' בן ציון 2, קרית משה"

גוש 30138, חלקה 66, רח' בן ציון 2 / ריינס 1, ירושלים

התנגדות:

פרטי המתנגדים

מרחק מחלקה 66	ת.ז.	שם הבעלים	כתובת	חלקה	גוש	
חלקה צמודה	052717030	יצחק סג"ל	ריינס 3	78	30157	1
חלקה צמודה	059297697	אלישע גואטה	ריינס 3	78	30157	2
חלקה צמודה	309540276	גיון פול נאבת	ריינס 3	78	30157	3

אנו בעלי דירות שכנות לחלקה 66, גוש 30138, נשואת תב"ע זו, מודיעים בזאת על התנגדותנו לתב"ע הנ"ל.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

1. אנו בעלי דירות סמוכות לחלקה 66, הח"מ, ניפגע ככל ותאושר התב"ע המוצעת כפי שיפורט להלן.
2. השטח המסומן כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" הינו שביל המשמש מזה כמעבר בין רח' בן ציון לרח' ריינס .
החלק המערבי של שטח זה עובר בתחום חלקה 78 (ריינס 3) ושייך לנו, מצ"ב מדידה מעודכנת.
עם כל הכבוד לעניין הציבורי של הוספת ממ"ד לדיירי בן ציון 2 גם אנו דיירי ריינס 3 זכאים ומעוניינים לבנות ממ"ד וגריעת 2 מטרים בדרום החלקה שלנו תשנה את גבול החלקה לרעה ותמנע מאיתנו לבנות ממ"ד, פגיעה זאת בקניין שלנו לא מתקבלת על הדעת, זה נהנה וזה חסר בממון שלנו!
3. לגבי מכתבו של עו"ד אבי לוק שצורף לתיק זה, סעיף 2, דרישה מספקת של 33% מבעלי הדירות :
בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), הרי שמקום בו נתבקש שינוי ייעוד בבית המשותף נדרשת הסכמת 60% מבעלי הדירות ולא 33%. מכיון שבבקשה זו מבוקש לשנות את הייעוד למגורים ג' - על כן נדרשת הסכמת 60% מהבעלים.

Architectural drawing showing a site plan and a detailed floor plan of a building complex. The site plan includes a north arrow, a scale bar (0 to 100 meters), and a legend for various areas (e.g., building, parking, green space). The floor plan shows the internal layout of the building, including rooms, corridors, and a central courtyard. The drawing is labeled with dimensions and area calculations.

תצהיר

אנו הח"מ (שמות ות.ז. מפורטים בטבלה בהמשך), לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי
נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזה כדלהלן :

פרטי המתנגדים

מרחק מחלקה 66	ת.ז.	שם הבעלים	כתובת	חלקה	גוש	
חלקה צמודה	052717030	יצחק סג"ל	ריינס 3	78	30157	1
חלקה צמודה	059297697	אלישע גואטה	ריינס 3	78	30157	2
חלקה צמודה	309540276	גיון פול נאבת	ריינס 3	78	30157	3

אנו בעלי דירות שכנות לחלקה 66, גוש 30138, נשואת תב"ע זו, מודיעים בזאת על התנגדותנו לתב"ע
הנ"ל.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

4. אנו בעלי דירות סמוכות לחלקה 66, הח"מ, ניפגע ככל ותאושר התב"ע המוצעת כפי שיפורט להלן.
5. השטח המסומן כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" הינו שביל המשמש מזה כמעבר בין רח' בן ציון לרח' ריינס .
החלק המערבי של שטח זה עובר בתחום חלקה 78 (ריינס 3) ושייך לנו, מצ"ב מדידה מעודכנת.
עם כל הכבוד לעניין הציבורי של הוספת ממ"ד לדיירי בן ציון 2 גם אנו דיירי ריינס 3 זכאים
ומעוניינים לבנות ממ"ד וגריעת 2 מטרים בדרום החלקה שלנו תשנה את גבול החלקה לרעה ותמנע
מאיתנו לבנות ממ"ד, פגיעה זאת בקניין שלנו לא מתקבלת על הדעת, זה נהנה וזה חסר בממון שלנו?
6. לגבי מכתבו של עו"ד אבי לוק שצורף לתיק זה, סעיף 2, דרישה מספקת של 33% מבעלי הדירות :
בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), הרי שמקום בו
נתבקש שינוי ייעוד בבית המשותף נדרשת הסכמת 60% מבעלי הדירות ולא 33%. מכיון שבבקשה
זו מבוקש לשנות את הייעוד למגורים ג' - על כן נדרשת הסכמת 60% מהבעלים.

זה תצהירנו וכל האמור בו אמת

22/02/2024

שם	ת.ז./דרכון	חתימה	טלפון	דוא"ל
יצחק סג"ל	052717030	יצחק סג"ל	0506862718	Syy001@gmail.com
אלישע גואטה	059297697	[Signature]	0546394787	Elisha9900@gmail.com
נאקת ליון פול	309540276	Mabel	0523375448 02/6519887	mpmabel@gmail.com

אני הח"מ, עו"ד חנה קמון, מאשר/ת כי המתנגדים החתומים לעיל חתמו על תצהיר זה ביום 22.2.2024 ולאחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות תצהירם וחתמו עליו בפניי, באמצעות היוועדות חזותית בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין.

חנה קמון, עו"ד
מ.ע.י. 90649
דחי אוסטרסקין 26, י-ם