

תצהיר

אני הח"מ, צבי זרחיה, נושא ת.ז. מס' 056521669, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני משמש כבעלים של מוסך אקספרס ירושלים קדמי ושות', שותפות רשומה מס' 540084670.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בהתנגדות לתכנית מס' 101-1193531: הסדנא 2 – מבנה מגורים, תעסוקה ומסחר, תלפיות, ולאומות האמור בה.
3. העובדות המובאות בהתנגדות הן מידיעתי האישית, מתוקף תפקידי או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
4. הטענות המשפטיות והמקצועיות הנכללות בהתנגדות הנן עצת יועצי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

מוסך אקספרס ירושלים
קדמי ושות'
מספר שותפות 540084670

אישור

אני הח"מ, עו"ד שמרית גולן, מאשרת בזאת כי ביום 31.12.24 הופיע בפניי צבי זרחיה, אשר זיהיתיו לפי ת.ז. מס' 056521669, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

עו"ד
48221
מ.ר.

שמרית גולן, עו"ד
מ.ר. 48221

ירושלים, 31 דצמבר, 2024

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

בהגשה מקוונת

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית מס' 101-1193531: הסדנא 2 – מבנה מגורים, תעסוקה ומסחר, תלפיות
התנגדות (עצמית)

בשם מרשינו, מגישי התכנית, דליה וצבי זרחיה, בעלי מוסך אקספרס ירושלים קדמי ושות', שותפות רשומה מס' 540084670 (להלן: "היזם"), ומכוח סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), אנו מתכבדים להגיש התנגדות (עצמית) לתכנית מס' 101-1193531: הסדנא 2 – מבנה מגורים, תעסוקה ומסחר, תלפיות (להלן: "התכנית").

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 1.11.2024.

היזם פנה לוועדה המחוזית בבקשה להאריך את המועד להגשת ההתנגדות, וזאת על מנת להעלות טענות בנוגע לחוסר כלכליות של התכנית בהיקף זכויות הבניה הנוכחי, ולתמכן בחוות דעת שמאית. ככל שהבקשה לארכה תיענה לאחר הגשת התנגדות זו, יבקש היזם להשלים את טענותיו בנושא ולצרף חוות דעת שמאית תומכת במועד מאוחר יותר.

טענות ההתנגדות

- מטבע הדברים, היזם תומך באישור התכנית בכללותה. התנגדות זו ממוקדת בהחלטת הוועדה המחוזית (ועדת המשנה הנקודתית) לעת הדיון מיום 15.10.2023 בהפקדת התכנית, אשר קבעה (בסעיף 15 להחלטתה) כי תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.
- התכנית כוללת, במצב המוצע, מגרש בייעוד "עירוני מעורב", מגרש בייעוד שצ"פ, וכן שטח בבעלות עיריית ירושלים, שיייעודו "דרך מוצעת".
- במסמכי התכנית כפי שהוגשו, סומן במקור במגרש שבייעוד שצ"פ (מגרש מס' 2) קו בניין תת-קרקעי בגבולות המגרש, לצורך חניון תת-קרקעי. ראו להלן:

ירושלים

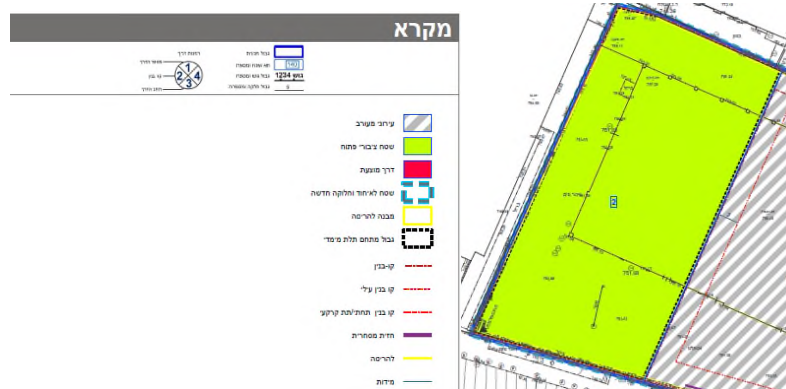
רח' ביתר 2, בית הטיילת
ט. 02.5654000 פ. 02.5654001
jerusalem@sfa.law

חיפה

רח' אנדרי סחרוב 9
ט. 04.8546666 פ. 04.8546677
haifa@sfa.law

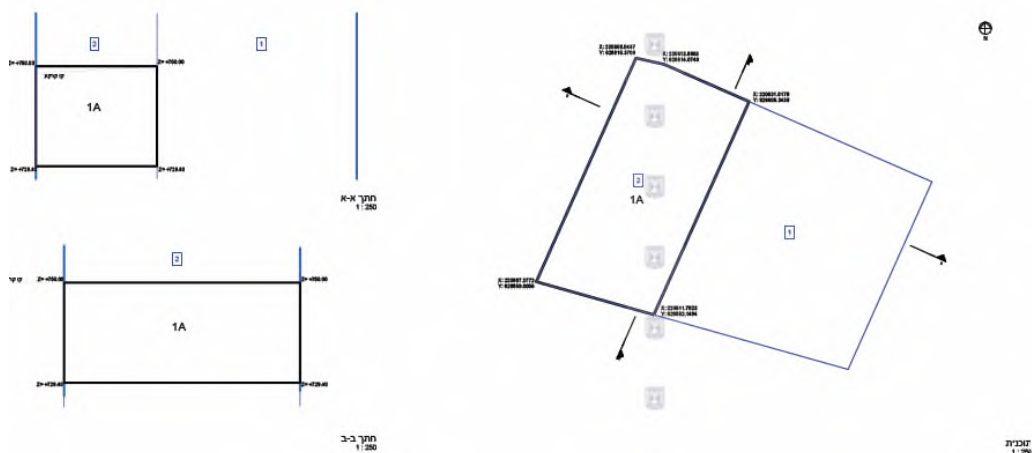
תל אביב

דרך מנחם בגין 146
ט. 03.6931931 פ. 03.6931930
telaviv@sfa.law



- תשריט התכנית, בגרסתו נכון למועד ההגשה, מצורף **כנספח 1**.

4. כך גם בנספח התלת-ממד (הנחיות מיוחדות) שהוגש כחלק ממסמכי התכנית: תא השטח 1A התייחס במקור לכל השטח שתחת מגרש 2. ראו להלן:



- נספח תלת-ממד, בגרסתו נכון למועד ההגשה, מצורף **כנספח 2**.

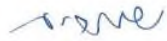
5. במסגרת התיאום האמור עם יועץ התחבורה של הוועדה, נדרש היזם לצמצם את היקף שטח החניון הפרטי בשטח הציבורי, בהתאם למופיע בנספח התנועה. יצוין כי נספח התנועה אינו מחייב, אלא מהווה נספח רקע בלבד לתכנית. לעומת זאת, התיקון שנדרש בתשריט התכנית ובנספח התלת-ממד מגביל את הגמישות ואת האפשרות העתידית לשנות את הסדרי התנועה והחנייה, ולנצל את מלוא תת-הקרקע במגרש מס' 2 באופן יעיל וחסכוני יותר, אשר אף הוא בעל השלכות על מידת הכלכליות במימוש התכנית.

6. עוד יצוין כי קיימים פתרונות להשהיה ולחלחול של מי גר גם בתכנית תת-קרקעית של 100% משטח המגרש.

7. לפיכך, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את התנגדות היזם, ולאפשר בניית חניון תת-קרקעי מתחת לשטח השצ"פ במלואו.

8. בנוסף לאמור, היזם סבור כי היקף זכויות הבנייה המוקנה בתכנית אינו מספק, וכי מימוש התכנית מוטל בספק מטעמי כלכליות. כאמור בפתח הדברים, היזם פנה בבקשת ארכה להגשת ההתנגדות על מנת לתמכה בחוות דעת שמאית מקצועית. בשל סד הזמנים הנוכחי להגשת ההתנגדות, מוגשת התנגדות זו במועד, והיזם יבקש לצרף אליה את חוות הדעת השמאית במועד מאוחר יותר.
9. התנגדות זו נתמכת בתצהירו של צבי זרחיה, מבעלי מוסך אקספרס ירושלים קדמי ושות'.

בכבוד רב,



שמרית גולן, עו"ד
ש. פרידמן, אברמזון ושות'
עורכי-דין

תצהיר

אני הח"מ, צבי זרחיה, נושא ת.ז. מס' 056521669, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני משמש כבעלים של מוסך אקספרס ירושלים קדמי ושות', שותפות רשומה מס' 540084670.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בהתנגדות לתכנית מס' 101-1193531: הסדנא 2 – מבנה מגורים, תעסוקה ומסחר, תלפיות, ולאומות האמור בה.
3. העובדות המובאות בהתנגדות הן מידיעתי האישית, מתוקף תפקידי או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
4. הטענות המשפטיות והמקצועיות הנכללות בהתנגדות הנן עצת יועצי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

מוסך אקספרס ירושלים
קדמי ושות'
מספר שותפות 540084670

אישור

אני הח"מ, עו"ד שמרית גולן, מאשרת בזאת כי ביום 31.12.24 הופיע בפניי צבי זרחיה, אשר זיהיתיו לפי ת.ז. מס' 056521669, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

עו"ד
48221
מ.ר.

שמרית גולן, עו"ד
מ.ר. 48221

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	תשריט התכנית - גרסה במועד הגשת התכנית	7
2	נספח תלת-ממד - גרסה במועד הגשת התכנית	9

נספח 1

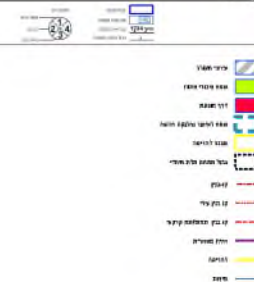
תשריט התכנית - גרסה במועד הגשת התכנית

עמ' 7



0 2.5 5 10 15 20
מטרים

מקרא



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית

מס' 101-1193531

הסדנא 2 - מבנה מגורים, תעסקה
ומסחר, תלפיות.

תשריט מצב חצוץ		גיליון 1 מתוך 1
מחוז	ירושלים	
מרחב תכנון מקומי	ירושלים	
רשות מקומית	ירושלים	
ישוב	ירושלים	
תכנית בסמכות	תכנית	
איחוד וחלוקה	חלוקה	
היתרים או הרשאות	היתר	
מונה תדפיס התשריט	19	
מועד הפקה	15/05/2024	18:37
שטח התכנית	3.686 דונם	קנה מידה 1:250

אישורים בתכנית מס' 101-1193531

שמות*

מגיש התכנית	רשות מקומית
מגיש התכנית	ד"ר דוד הלוי
מגיש התכנית	המחלקה המקצועית לתכנון ופיתוח
מגיש התכנית	המחלקה המקצועית לתכנון ופיתוח
עורך ראשי	המחלקה המקצועית לתכנון ופיתוח

טבלת גושים וחלקות*

מספר גוש	חלק	מספר חלקה	מספר חלקה
502	חלק	502	חלקה

* רישומי המלאי שפרט בקורות התכנית / בפרט שפרט בפרטות התכנית
הרישום מפורט בפרטות התכנית / בפרט שפרט בפרטות התכנית
על ידי רישום 22.08.2024 וריא הוכנה לפי הוראות נהל מבא"ת בנהלתם להוראות החוק
ולתקנות המוסדרים שבתוקף
דיון הק החל והקדסטר: מידה אמלית מלאה ברמת ת"ר
אלסטר רחוב 502
שם המודד אלסטר רחוב
תאריך החתמה

תרשים התמצאות - קנ"מ 1:5500



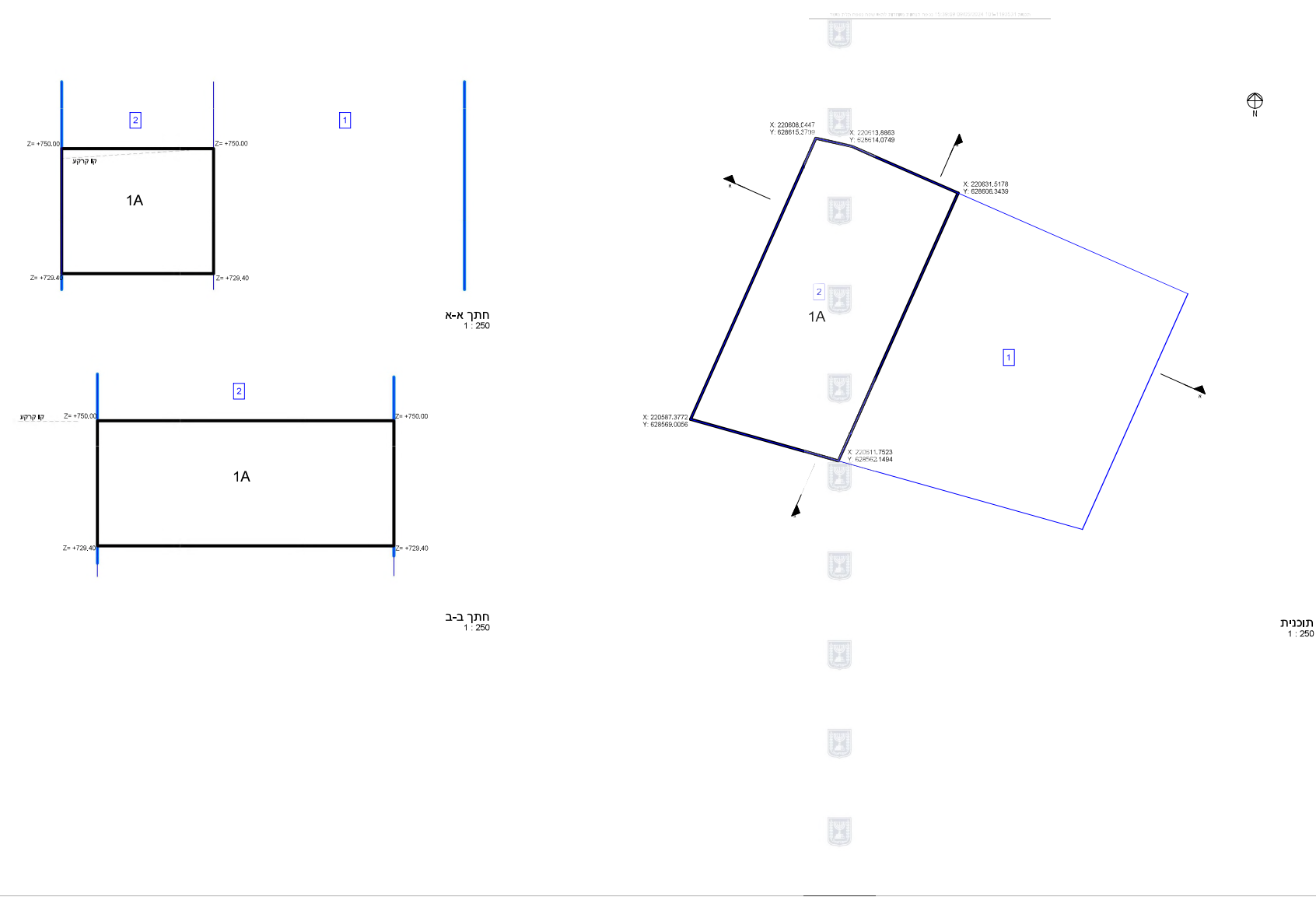
תרשים סביבה - קנ"מ 1:1300



נספח 2

נספח תלת-ממד - גרסה במועד הגשת התכנית

עמ' 9



תוכנית 101-1193531	
נספח תלת מימד	
הסדנא 2 מבנה מגורים, תעסוקה ומסחר, תלפיות.	
גליון 1 מתוך 1	
תחולה	מחייב
תאריך עריכת הנספח	09.05.24
שלב	הגשה
מהדורה	1
שטח התכנית	3.686 דונם
קנ"מ	1:250
תרשימים נוספים	קנ"מ
עורך	שם: מתי חזנשיין
הנספח	תאגיד: מתי חזנשיין אדריכלים בע"מ
מגיש	שם: צבי זרחיה, דליה זרחיה
התכנית	תאגיד: מוסך אקספרס ירושלים קדמי ושות'
עורך ראשי	שם: מתי חזנשיין
	תאגיד: מתי חזנשיין אדריכלים בע"מ
מקרא:	
גבול תחנית	
גבול תא שטח	
מספר תא שטח	
גבול תא שטח תלת מימדי	
מספר תא שטח תלת מימדי	
1A	