

חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ, ח.פ. 513660902
מסילת ישרים 17, ירושלים טל. 02-5376575, נייד: 0528782220

4/3/2024

בס"ד

לכבוד

הוועדה המקומית עיריית ירושלים

הנידון: התנגדות עצמית לתב"ע מס' 1156975 – רחוב מסילת ישרים 19

אנו הח"מ חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ, בעלי הזכויות בתחום התכנית ומגישי התכנית מבקשים בזה להגיש התנגדות עצמית לתכנית.

נדגיש כי אין אנו מתנגדים חלילה לתוספת הזכויות המאושרות בתכנית המופקדת אלא מבקשים:

- תוספת זכויות בניה ותוספת קומה מעבר למאושר בתכנית המופקדת בהתאם לתקנות התכנון והבניה העדכניות, ובהתאם לבנין הצמוד.
- ביטול מס' הוראות אשר נקבעו בתב"ע 141283 ואשר לא בוטלו במפורש בהוראות התכנית המופקדת.

תוספת בזכויות המוצעות בתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה העדכניות:

על המגרש חלה כיום תב"ע מס' 141283 אשר מכוחה הופקו היתרי בניה בתיקי רישוי מס' 17/119.00, 17/119.01.

המבנה הקיים בהתאם לתב"ע זו בנוי בין רחוב מסילת ישרים לרחוב משכנות, כאשר למבנה יש 2 אגפים, אגף אחד פונה לרחוב מסילת ישרים, בחזית החיצונית הינו בגובה 5 קומות, ובחלקו הפנימי הינו בן 3 קומות, אגף שני פונה לרחוב משכנות הינו בגובה 3 קומות.

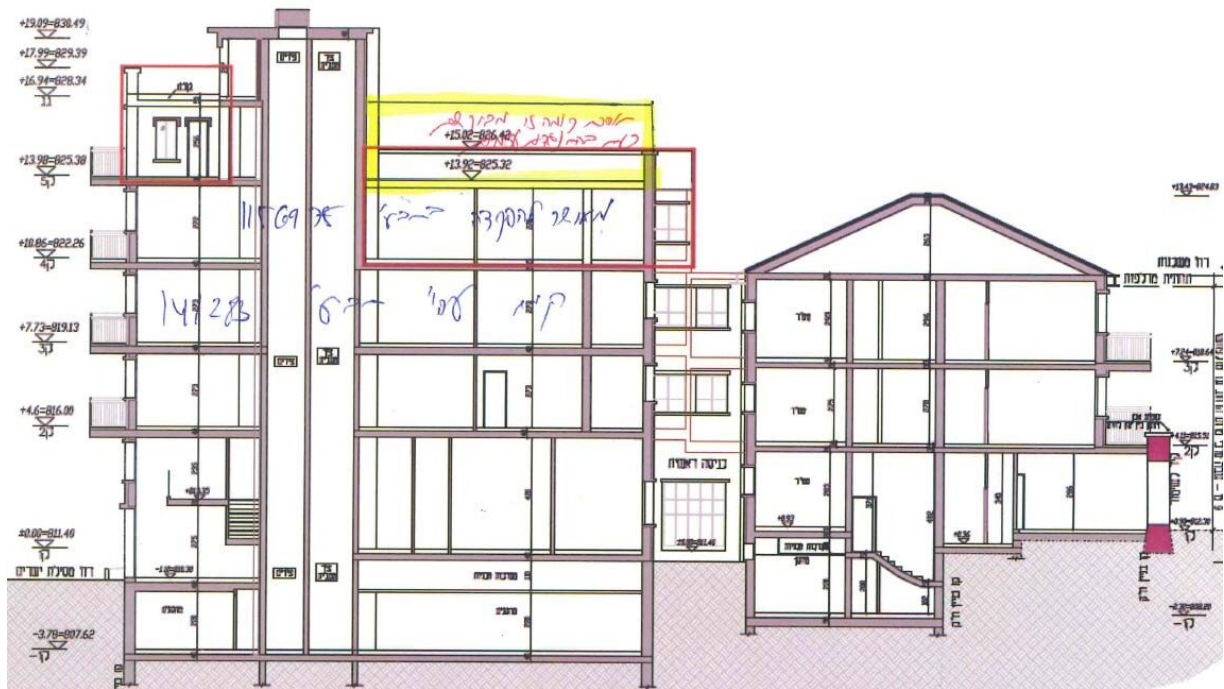
התכנית המופקדת מציעה השלמת דירה קיימת בקומה 5 מפלס +13.98 באגף הפונה לרחוב מסילת ישרים בחזית החיצונית, {תוספת זו כבר אושרה בנספח הבינוי בתב"ע 141283 אך הוסרה בבקשות להיתר עקב חוסר שטחי בניה עיקריים מאושרים}, ותוספת קומה ויחיד חדשה בקומה 4 מפלס +10.86 באגף הפונה לרחוב מסילת ישרים בחלקו הפנימי.

במסגרת ההתנגדות העצמית נבקש להוסיף תוספת יחיד חדשה בקומה 5 מפלס +13.98 באגף הפונה לרחוב מסילת ישרים בחלקו הפנימי כאשר גם עם אישור תוספת השלמת הקומה באגף זה עדיין הקומה הנוספת תהיה נמוכה יותר בכ 1 מ' מקומה 5 במבנה הצמוד הקיים, וכפי שניתן לראות בחתך המצורף בהמשך.

נסביר בהרחבה מדוע רק כעת מבוקשת תוספת זו ומדוע היא לא בוקשה בעת הגשת התכנית טרם הדיון בהפקדה.

התכנית הוגשה כתכנית בסמכות מקומית, בעת הדיון בהפקדת התכנית תוספת זכויות בתכנית בסמכות וועדה מקומית היו מכח סעיף 62א. (א) (16) (1) "במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית לבנייה שאינה למגורים – בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן",

Architectural floor plan of a building with multiple levels. The plan shows various rooms, corridors, and structural elements. Elevation markers are present on the left and right sides, indicating floor levels in meters above or below a datum. Handwritten notes in Hebrew are visible on the plan, particularly in the central and lower sections. A diagonal line with the text "מבנה" (Building) is drawn across the lower right portion of the plan.



ביטול מס' הוראות אשר נקבעו בתב"ע 141283 ואשר לא בוטלו במפורש בתכנית המופקדת:

תב"ע זו קבעה בסעיף 1.6 "יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות", יחס שינוי לתב"ע מאושרת מס' 141283 כאשר תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות אשר לא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול, ולכן בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ט', ובסעיף 6.3 נקבע כי כל יתר הוראות תכנית 141283 שלא שונו בהוראות תוכנית זו ממשיכות לחול, וכן בסעיף 4.1.2. י"ס"ק 1 נקבע כי התנאים להיתר יהיו כפי המאושר בתב"ע 141283.

נבקש לציין כי על כך יש לנו מס' נקודות שאנו רוצים לשנות מהמאושר בתכנית המופקדת, וכפי שנרחיב בהמשך, אנו רוצים לשנות ולבטל אותן כעת בכדי שלא נגיע למצב שבעת הליך בקשה להיתר אשר נגיש לאחר אישור תב"ע זו למתן תוקף ניתקל שוב באותם קשיים שנתקלנו בעת הליכי הרישוי בבקשות להיתר אשר הפקנו מכח תב"ע 141283 ושוב נצטרך להגיע לדיונים ארוכים מול הלשכה המשפטית וכו'.

נקודה 1: ביטול הוראת מטלת יזם לפיתוח שצ"פ החלקה 59.

נקודה 2: ביטול הוראת רישום תצ"ר.

נקודה 3: שינוי בהוראות החניה.

נקודה 4: בקשה להמרת שטחי מגורים משטח שרות לשטח עיקרי.

ביטול הוראת מטלת יזם לפיתוח שצ"פ בחלקה 59:

תב"ע 141283 קבעה בסעיף 4.1.2 ו' ס"ק 15

"תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ הסמוך (חלקה 59 בגוש 30048). תכנית הפיתוח תכלול גינת משחקים, הנחיות לנטיעת עצים בוגרים ולריהוט רחוב והכל בתיאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים"

כמו"כ בסעיף 7 "ביצוע התכנית" נקבעו שלבי ביצוע

תנאי למתן היתר: "תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ הסמוך (חלקה 59 בגוש 30048). תכנית הפיתוח תכלול גינת משחקים, הנחיות לנטיעת עצים בוגרים ולריהוט רחוב והכל בתיאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים"

תנאי לטופס אכלוס – טופס 4: פיתוח בפועל של השצ"פ בחלקה 59 בהתאם לתכניות הפיתוח ולשביעות רצונה של מחלקת שפ"ע בעיריית י-ם"

הוראות שלביות ביצוע נקבעו בסעיף 4.1.2 ח' ס"ק 5 כסטייה ניכרת.

אולם נבקש להבהיר כמה נקודות לגבי חלקה 59 אשר מיועדת לשצ"פ, 1. ראשית חלקה זו לא הייתה אף פעם בבעלותנו אלא בבעלות אנשים אחרים, 2. היא כלל לא הוצעה להפקעה בתב"ע 141283 אלא בתב"ע 3831 אשר אושרה למתן תוקף בשנת 1,992, אנו רק התבקשנו כמטלת יזם בתב"ע 141283 לפתח את השטח הנ"ל.

אולם מכיוון שבינתיים העירייה לא הפקיעה בפועל את החלקה הנ"ל, לא שייך להגיש בקשה להיתר לשצ"פ ובוודאי שלא לפתח בפועל את השצ"פ, ולכן טרם קבלת היתר הבניה נחתם הסכם בינו לבין העירייה ואף הבאנו על כך ערבות בנקאית כי במידה ועד לעת סיום הבניה ומועד קבלת טופס 4 העיריה לא תפקיע עדיין את חלקה 59 ולכן לא תתאפשר הגשת בקשה להיתר לפיתוח השצ"פ, העירייה תחלט את הערבות ואנו נהיה משוחררים מהתחייבותנו ויונפק טופס 4 למבנה למרות שלא התקיימו התנאים בתב"ע, ואכן מכיוון שהעירייה עדיין לא השלימה את הליך ההפקעה, בתאריך 23.11.23 הופקה תעודת גמר (טופס 4) למבנה.

בהתאם לאמור הוראה זו כבר לא רלוונטית ולכן נבקש לבטל אותה כעת.

ביטול הוראת רישום תצ"ר:

בתב"ע המאושרת (141283) אושרה החלפת שטחים בסך של 17 מ"ר בינו (היזם) לעירייה כאשר העירייה נתנה 17 מ"ר מתוך חלקה 148 ובתמורה אנו (היזם) נתנו 17 מ"ר מתוך חלקות 50,52, בהתאם לכך נרשם בתב"ע זו בסעיף 6.1 תנאי של רישום תצ"ר, ובהתאם להוראות התב"ע ברשימת התנאים למתן היתר בניה בתיק רישוי מס' 17/119.00 נקבע כי רישום התצ"ר יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

בהתאם להוראה זו מיד עם אישור תב"ע זו למתן תוקף, קידמנו הליך הכנת ורישום תצ"ר מס' 796/2016 אשר קיבלה את חתימת יו"ר הוועדה המקומית בתאריך 4/7/2016, ואף קיבלה אישור "כשירה לרישום" ממפ"י בתאריך 7/7/2016, אולם בעת קידום הליך רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין התברר כי לחלקה 148 אשר בבעלות העירייה ואשר מתוכה העירייה אמורה להעביר אלינו (היזם) 17 מ"ר עדיין אין רישום ראשון ולכן כל זמן שאין עדיין רישום ראשון לא ניתן לקדם את רישום התצ"ר.

כאמור, כאשר הגענו לשלב של סיום התנאים לקבלת היתר לא הייתה לנו את האפשרות להשלים את התנאי הנ"ל, ולכן בהסכמת הלשכה המשפטית נדחה תנאי זה כתנאי לקבלת טופס 4 בתקווה שעד אז העירייה תסיים את ה"רישום ראשון", אולם למרות הכל גם כאשר סיימנו את הבניה והגענו לשלב של קבלת טופס 4 ג"כ עדיין העירייה לא סיימה את ההליך ולכן באישור הלשכה המשפטית ועל בסיס התחייבותנו לסיום הליך רישום התצ"ר מיד עם השלמת הליך רישום ראשון ע"י העירייה, קיבלנו בתאריך 23.11.23 טופס 4.

בהתאם לאמור נבקש לבטל הוראה זו כעת בכדי שלא נגיע למצב שלאחר אישור התוכנית למתן תוקף ובעת הגשת בקשה לקבלת תיק מידע להיתר בקשתנו תידחה עקב אי רישום התצ"ר.

שינוי בהוראות החניה:

בסעיף 4.1.2 ג' "חניה" בתכנית המופקדת נקבע שההוראות הם בהתאם לסעיף 4.1.2 ג' ס"ק 1,2,3 בהוראות תכנית 141283.

בתב"ע 141283 בהוראות התוכנית בסעיף 4.1.2 ג' ס"ק 4 נקבע **"תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום זיקת מעבר במגרש הסמוך לצורך הגעה לחניון"**

הוראה זו אף חוזרת על עצמה בסעיף 4.1.2 ו' ס"ק 13, וכן בס"ק 18 נקבע **"תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה בתחום החניון של המגרש הסמוך לטובת מעבר לחניון של התכנית המוצעת"**

אולם הוראה זו כבר אינה רלוונטית, ונבהיר בהרחבה, בתב"ע 141283 הוצעו מקומות חניה עבור תוספת הדירות המוצעות בתב"ע הן בתחום התכנית באמצעות מס' קומות תת קרקעיות, והן בחניון בבנין הצמוד

אשר גם נבנה על ידו ולכן בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ג' ס"ק 2 נקבע "החניה הנדרשת תהיה בחלקה בחניון תת"ק ובחלקה בתחום המבנה הסמוך, מגיש התכנית יציג הסכם מחייב כתנאי למתן היתר בניה".

ואכן תוכנית הסדרי תנועה אשר הוגשה ואושרה במסגרת תיק רישוי 17/119.00 הייתה תואמת את תוכנית הסדרי תנועה בתב"ע {למעט צמצום מס' הקומות התת קרקעיות}, אולם לאחר קבלת היתר בניה הוגשה עתירה מנהלית ע"י שכן במבנה הסמוך אשר ביקשה להתלות את היתר הבניה כאשר העילה היא נושא החניון, בהתאם להחלטת בית המשפט התבקשו לקבל פתרון חניה שונה, ואכן בתאריך 16.6.2021 קיבלנו אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנית אשר מבטלת את מקומות החניה בתחום החלקה הכלול בתב"ע 141283, וכל מקומות החניה יהיו רק חניון בתחום החלקה הצמודה, ולאחר קבלת חו"ד זו הבקשה להיתר הובאה שוב בפני הוועדה המקומית אשר החליטה בתאריך 23.6.2021 לאשר את פתרון החניה החדש, ולכן אין כבר צורך בזיקת מעבר דרך החלקה הצמודה, והוועדה אף הורתה על מחיקת זיקת המעבר שכבר נרשמה בעבר, וכן על הגשת בקשה להיתר נוספת בסמכות מהנדס העיר לביטול 2 מקומות החניה אשר אושרו בעבר בתחום החלקה נשואת תכנית 141283, ואכן זיקת המעבר בוטלה, ואף התקבל היתר בניה במסגרת תיק רישוי מס' 17/119.1 לביטול 2 מקומות החניה בהתאם לאמור לעיל.

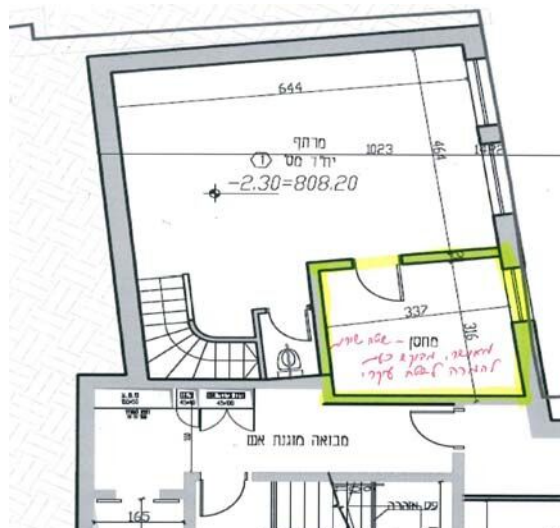
בהתאם להנ"ל נבקש לשנות את סעיף 4.1.2 ג' "חניה" בתכנית המופקדת, ולקבוע הוראות אשר מתייחסות רק לחניון בחלקה הסמוכה {דהיינו ס"ק 1 ס"ק 2 בהתייחסות רק לחלק הנוגע לחניון בחלקה הסמוכה וס"ק 3, בסעיף 4.1.2 ג' בתב"ע 141283}.

בהתאם לאמור הוראה זו כבר לא רלוונטית ולכן נבקש לשנות אותה כמפורט לעיל.

בקשה להמרת שטחי מגורים משטח שרות לשטח עיקרי:

בתב"ע 141283 אושרו בשימוש מגורים שטחי שירות ושטח עיקרי בתת מתחת המפלס הקובעת, כאשר שטח עיקרי בתת הקרקע הינו הרחבת יח"ד ליח"ד מס' 1 במפלס -2.30,

במסגרת הבינוי המוצע במפלס -2.30 ליח"ד מס' 1 יש את השטח העיקרי כאמור לעיל וכן יש מחסן בתוך שטח הדירה, מחסן זה מאוורר כמו יתר שטח הקומה המחושב כשטח עיקרי, ואנו מבקשים כעת במסגרת ההתנגדות העצמית לאשר המרת שטח שירות זה לשטח עיקרי, מצו"ב תכנית המחסן המוצע להמרה לשטח עיקרי.



בהתאם לכל הנכתב כאן נבקש לקבל את התנגדותנו, ולהביא את התכנית לדיון בוועדת התנגדויות לדון בהתנגדות.

בתודה מראש

מגיש התכנית

נחמה בריקמאן (פישור) - חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ

תאריך 10.3.24

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 1156975

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה (חתימת חתימה) נושא/ת תעודת זהות מספר 567916115 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד/ת: חתומה/ת 30048 חלקה 53 שם בא כוחו של המתנגד/ת: חתומה/ת חתומה/ת
כתובת למשלוח תשובה: חתומה/ת 17 ירושלים מיקוד: ת.ד. מספר טלפון: 052-8782220 מספר פקס: נייד: 052-8782220
כתובת דואר אלקטרוני: fchumie@gmail.com

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

רחוב	מספר בית	דירה	כניסה	קומה	מרחק בין הדירות
חלום ישרים	19				חלום ישרים
חלום ישרים	19				חלום ישרים

4. סטטוס דירת המתנגד - בעלות/שכירות/דמי מפתח/חכירה (הקף בעיגול)

5. נימוקי ההתנגדות (ניתן להוסיף דף נוסף)

כן חתומה/ת

6. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות: חתומה/ת 30048 חלקה 53 בע"מ

ח.ב. 513660902

אני החתימה/ת, חתומה/ת, עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' חתומה/ת 567916115 מ.ז. חתם על תצהיר ביום 10.3.24, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

זיו גליקמן, עורך דין

רשיון מס' 42682

עלויאש 18 ירושלים 94586

טל. 02-6231496 פקס. 02-6231339

טלפון