

התנגדות

מוגשים בזאת עיקרי התנגדותה של שותפות רשומה שפאר סיטון הניג מס' 2-004944-54 לאישור תוכנית בנין עיר מקומית מס' 101-1160019 (להלן: "התוכנית") לגבי החלקה הידועה כמס' 81 בגוש 30036, רח' דוד המלך 8, ירושלים.

המתנגדת הינם המחזיקה, כחוכרת בחכירה ארוכת טווח של הקומה השלישית ומרתף הבניין, ומחזיקה בה את משרדה (להלן: "המשרד").

וזאת תמצית נימוקי ההתנגדות:

עקיפת החלטת הוועדה המחוזית מיום 17.1.2017:

1. בקשת המבקשת להוספת קומה תשיעית נידונה כבר ונדחתה במסגרת החלטת הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 15.1.2017 בתוכנית 101-0182667 וכך נאמר בסעיף 4 בהכרעת הוועדה המחוזית:

"הוועדה דוחה את טענת מגישי התוכנית לפיה יש להוסיף קומה נוספת לבינוי בנסיגה בהתאם לבינוי בבניין הגובל (ולדורף אוסטוריה). התוכנית ממקמת בשולי מרכז העיר, ומחוץ לתחום המע"ר המסומן בתוכנית 2000, המשמשת כמדיניות הוועדה. בהתאם לכך בינוי בגובה שמונה קומות, כפי שאושר בהפקדה, הינו הבינוי המתאים במיקום זה והוועדה לא מצאה הצדקה לתוספת של קומה נוספת."

2. אין לקבל שיטת המבקשת, ש"מדלגת" בין וועדות התיכנון ומנסה להכשיר בוועדה זו את שנדחתה בוועדה המחוזית.

3. ספק גדול אם לוועדה זו עומדת הסמכות לשנות ולמעשה לעקוף את ההחלטה המפורשת בענין הקומה התשיעית שקיבלה הוועדה המחוזית וזאת בין בהתחשב בהירארכית מערך גופי התיכנון וחובת הוועדה המקומית לכבד את החלטות הוועדה המחוזית.

4. כמצויין בהחלטת הוועדה המחוזית ועפ"י מדיניות התיכנון החלה באזור אין להתיר בינוי מעבר ל-8 קומות. וודאי לא במגרש כה קטן, אשר בנוי מכל צדדיו על קווי אפס.

שיקולי שימור:

5. הבניין נשוא התוכנית מהווה חלק מקבוצת בתים שנבנו בתקופת המנדט בסגנון הבינלאומי בירושלים ע"י האדריכלים הנודעים הקר וילין. ראה ספרו של דוד קרויאנקר – אדריכלות המדינה שבדרך, בראי יצירתם של הקר-וילין, הוצאת כתר 2006.

בלי ספק מדובר בבניין בעל איכויות ארכיטקטוניות בולטות הראוי שיוכר כבנין לשימור.

6. למותר לציין, כי כל בניה בו צריכה להיבחן במשנה זהירות ותוך שיובטח כי אופיו ויחודו אכן ישמרו.

7. לצערנו תוספת הגובה הנוספת המוצעת (היותר המכפילה את מימדי הבנין ביחס לגובהו המקורי), ברור שתשנה כליל את מראהו ואופיו של הבנין וככזו אינה עומדת ביעד של שימור איכויותיו הארכיטקטוניות. ברי כי גם מסיבה זו הועדה המחוזית דחתה בשעתו את התוכנית.

היקף בניה חריג:

8. התוכנית מציעה בניה בהיקף של 800% שטח על קרקעי. מדובר בהיקף חריג שברור שיש לדחותו או לפחות לצמצמו משמעותית.

העדר תשתית תחבורתית:

9. הבניה הנוספת המתבקשת תחריף את עומסי התנועה הכבדים הקיימים כבר כיום באזור.
10. פתרונות החניה המוצעים אינם ישימים ואינם עומדים בתקנים המחייבים.

פגיעה בזכות קניינית:

11. המתנגדת היא החוכרת של המשרד לתקופה מצטברת של עד 24 שנה.
12. מהותה של זכות החכירה היא זכות לחזקה בלעדית בנכס. אין למחכיר או לשום גורם אחר, לרבות הבעלים זכות להיכנס למוחכר (אלא בהסכמת החוכר או על פי ההסכם). קל וחומר שאינו יכול לבצע במוחכר עבודות בניה כלשהן.
13. ראו סעיף 3 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969: "שכירות מקרקעין היא זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות; שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא 'חכירה'; שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא 'חכירה לדורות'".
14. זכותה של המתנגדת למנוע כל הפרעה לחזקתה במשרד. ראו סעיף 17 לחוק המקרקעין: "המחזיק במקרקעין זכאי לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת."
15. וראו גם סעיף 11 לחוק השכירות והשאלה החל אף על שכירות במקרקעין: "המשכיר חייב לאפשר לשוכר להשתמש במושכר במשך תקופת השכירות לפי המוסכם בין הצדדים ללא הפרעה מצדו או מטעמו".
16. המתנגדת הסתמכה על זכות החכירה המוקנית לה והשקיעה מעל 1.5 מיליון ₪ בשיפוץ המשרד והתאמתו.
17. כל עוד החזקה בידי המתנגדת לא ניתן לבצע כל פעולות בניה בכלל ובקומה ג' בפרט.
18. לפיכך מדובר בתכנון תיאורטי שלא יוכל לצאת לפועל.
19. לפי הידוע לח"מ הועדה אינה נוהגת לדון בתוכניות תיאורטיות שאין יכולת להוציאן לפועל.

פגיעה בעסק ומקור פרנסתו:

20. במשרד המתנגדת עובדים כ-15 איש, כלומר המשרד מהווה מקור פרנסה ל-15 משפחות.
21. ברור כי פעולות הבניה יפגעו באופן קשה ביותר במשרד. עבודות הבניה לא יאפשרו קיומו של המשרד.
22. אין להסכים לשנות את הייעוד של המשרד מעסקים למלונאות, מה עוד שהמקום מוקף במלונות.
23. אנו שומרים על זכותנו להרחיב ולהוסיף על תמצית הנימוקים דלעיל ככל שיידרש בכתב או בעל-פה, כשהוועדה הנכבדה כמובן מתבקשת לזמננו לכל דיון שיתקיים בקשר לבקשה.
24. אשר על כן, מתבקשת הוועדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את התוכנית המוצעת.

ירושלים, היום 25.2.2024.

אורי שפאר, עו"ד
שפאר, סיטון, הניג

תצהיר

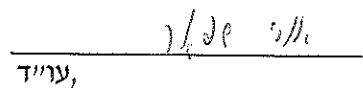
אני הח"מ, עו"ד חגי סיטון ת.ז. 880823 לאחר שהוזהרתי על ידי עורך דין כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1160019 כדלקמן:

1. כל ההעובדות בהתנגדות הנ"ל הינן אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
2. אני מצהיר כי שמי הוא חגי סיטון כי החתימה דלמטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

ולראיה באתי על החתום בירושלים, היום יום 25 לפברואר, 2024.


חגי סיטון, עו"ד

בפני, אורי שפאר עו"ד, הופיע בתאריך דלעיל
חגי סיטון הנ"ל ת.ז. 880823, ולאחר
שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי באם לא
יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק,
הצהיר בפני על אמיתות הדברים האמורים
בתצהיר דלעיל וחתם עליו בפני.


עו"ד,