

תצהיר

אני הח"מ דר' אריאל ששון ת.ז. מס' 000998443 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה כדלקמן:-

1. שמי המלא אריאל ששון.
2. הנני מגיש תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שלי לתוכנית מספר 101-1273150 בירושלים.
3. הנני הבעלים של מרפאה הרשום כחלקה 117/9 (חלק רלוונטי מנסח מצורף).
4. מדובר בבניין הידוע כ "מדי כלל" אשר נבנה באופן מקורי כבניין המיועד למרפאות ולעסקים נלווים למרפאות. גם כיום פועלות בו מספר מרפאות, מעבדות שיניים, מרפאות שיניים וכן עסקים נלווים ותומכים במרכז הרפואי.
5. הבניין פעיל בשעות היום ובמרפאות נשמרות ציוד יקר ערך. אין כיום דירות מגורים בבניין.
6. התוכנית המוצעת בהכרח תיצור קושי נוסף למצוא חניה באזור כשהמצב גם כיום כמעט בלתי אפשרי ותפגע קשות במרפאות במקום.
7. המתנגד יטען כי הבניין הקיים בן 6 קומות משמש כמרכז למתן שירותי רפואה (מרפאות ועסקים נלווים) וכמקלט לאוכלוסייה חלשה. התוכנית המוצעת מבקשת לגרוע שתי קומות משימושן הנוכחי ובמקום זאת ליעד אותן למגורים ולהוסיף עוד 4 קומות שישמשו אך הן לדירות מגורים ותגרום לשינוי קיצוני באופי הבניין.
8. על החלקה חלה תכנית 2165 אשר פורסמה ב 1976 מייעדת את החלקה לאזור מסחרי – אך במהלך השנים נשמר האופי של הבניין כמרכז שנותן שירותים רפואיים חיוניים במרכז העיר.
9. המתנגד יטען כי היקף השנוי המבוקש ידחיק את הרופאים והשימושים הרפואיים החוצה מהבניין ויגרום נזק בלתי הפיך לאזור שמשוועה לקבלת שירותים רפואיים הואיל ואנשים רבים שעובדים באזור מרכז העיר יכולים לקבל שירותים אלה תוך היעדרות קצרה מעבודתם בשל קירבת המקום של המרפאות.
10. יאמר בהקשר זה כי אם יאושר הבנוי כמבוקש בתוכנית המוצעת ויתווספו 6 קומות של דירות מגורים ויגרעו שתי קומות הנותנות כיום שירותים הקהילתיים סביר להניח כי בעתיד הקרוב לא יהיה מנוס כי המתנגד ודומים לו יאלצו לבקש לשנות את היעוד של היחידה בבעלותם למגורים תופעה שתכשיל את האופי ואת היעוד הקיים של הבניין ויתכן כי לא יהיה מנוס וגם המתנגד ודומים לו יאלצו לבקש לשנות את היעוד של היחידות בבעלותם למגורים.
11. עצם תהליך הבניה הדרוש על פי התוכנית והידיעה שאופי הבניין ישתנה ללא הכר עלול לדרדר את המרכז הרפואי לכיליון.
12. בנוסף או לחילופין כדי לשמור על אופי ותפקדו של הבניין כמרכז רפואי אין לשנות את היעוד של שתי הקומות הקיימות ובכדי לחזק את המרכז הרפואי רצוי כי לפחות קומה אחת מהקומות החדשות תיועד לשימוש מסחרי/ רפואי כדי לחזק את המרכז הרפואי.

13. לפי מיטב ידיעת המתנגד החשש של הרס מרכז הרפאי אינו עוד חשש תאורתי. בעקבות הפקדת התוכנית המוצעת חלק מבעלי היחידות בקומות הקיימות המיועדות להמשיך לשמש כמרפאות החלו להתארגן להגיש בקשות להפוך גם את יחידותיהם לדירות מגורים במסגרת בקשות שימוש חורג.
14. אם וועדת התכנון הנכבדה לא תפעל לחזק את המרכז הרפואי "מדי כלל" עלול להיות נחלת העבר.
15. אשר על כן מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את התוכנית המוצעת.
16. המבקש שומר את הזכות להוסיף מסמכים ולטעון טענות נוספת במעמד שמיעת ההתנגדות.

ולראיה באתי על החתום :

אריאל ששון

15.1.25
תאריך

אני הח"מ עו"ד עודד בלאושטיין מאשר בזה כי ביום 15.1.25 הופיעה בפניי מר/ גב' אריאל ששון בעלת ת.ז. מס' 000998443 ולאחר שהזהרתיו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה / תעשה כן יהיה / תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/מה על תצהיר זה בפניי.

עודד בלאושטיין, עו"ד
מ.ר. 10203
רח' הלל 18, ירושלים
עודד בלאושטיין, עו"ד

31/07/2024
כ"ה תמוז תשפ"ד
שעה: 12:04

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



152796

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30043 חלקה: 117

בעלויות

מכר	ששון אריאל	ת.ז.	000998443	בשלמות	23468/2006/2
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
20.07	שלישית	5/447

בעלויות

מכר ללא תמורה	שסקין יוסף	ת.ז.	026127399	בשלמות	25099/2010/1
---------------	------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
22.71	שלישית	6/447

בעלויות

מכר	שסקין יוסף	ת.ז.	26127399	1 / 3	20293/2006/1
מכר	שסקין טלי	ת.ז.	34200212	1 / 3	20293/2006/1
צוואה	שסקין יוסף	ת.ז.	026127399	1 / 3	37505/2019/1

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
20.57	שלישית	5/447

בעלויות

מכר	פינטו יוסף	ת.ז.	054302120	בשלמות	16668/2006/2
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
22.70	שלישית	6/447

בעלויות

מכר	פינטו יוסף	ת.ז.	54302120	1 / 2	32017/2018/1
מכר	פינטו כרמלה	ת.ז.	054126537	1 / 2	32017/2018/1

31/07/2024
כ"ה תמוז תשפ"ד
שעה: 12:04

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



152796

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30043 חלקה: 117

הצמדות			סימון בתשריט	
שטח במ"ר	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	ט'	ט"
15.98	כתום	שרותים		

בעלויות				
5207/2013/1	בשלמות	514813559	חברה	מכר א.ר.ש. הנכס בשמואל הנגיד 1 בע"מ

משכנתאות				
5207/2013/2	בשלמות	520000118	חברה	משכנתה בנק הפועלים בע"מ
				דרגה: ראשונה

תת חלקה 7			שטח במ"ר	
החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שלישית	96.92	
24/447				

בעלויות				
35691/2018/1	1 / 2	054302120	ת.ז.	מכר פינטו יוסף
35691/2018/1	1 / 2	054126537	ת.ז.	מכר פינטו כרמלה

משכנתאות				
35691/2018/2	בשלמות	520000118	חברה	משכנתה בנק הפועלים בע"מ
				דרגה: ראשונה

תת חלקה 8			שטח במ"ר	
החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שלישית	18.50	
5/447				

בעלויות				
56437/2022/1	1 / 2	054302120	ת.ז.	מכר פינטו יוסף
56437/2022/1	1 / 2	054126537	ת.ז.	מכר פינטו כרמלה

תת חלקה 9			שטח במ"ר	
החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שלישית	27.13	
7/447				

רוגל ושות' משרד עורכי דין
ROGEL PARTNERS LAW OFFICES

Ilan Yehezkely, Advocate
Oded Blaustein, Advocate

David Sprecher, Advocate and Notary
Nikolay Stolarevich, Advocate and Notary
Itai Rogel, Advocate

אילן יחזקאלי, עורך דין
עודד בלאושוטיין, עורך דין

דוד שפרכר, עורך דין ונוטריון
ניקולאי סטולרביץ', עורך דין ונוטריון
איתי רוגל, עורך דין

Asher Rogel, founder dec

אשר רוגל, ז"ל (המייסד)

E-mail: rogel-r@bezeqint.net

Jerusalem
18 Hillel Street
P.O.B 2413 -IL- 91023 Jerusalem, Israel
Tel.: +972-2-6248876
Fax: +972-2-6250598

ירושלים
רחוב הלל 18 בית אורגיל
ת.ד. 2413, ירושלים 91023
טל: 02-6248876
פקס: 02-6250598

ירושלים 14 ינואר 2025

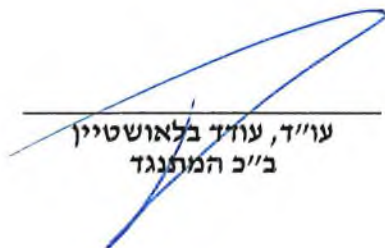
לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים
משרד הפנים
ר' שלומציון המלכה 1
ירושלים 91010

א.נ.

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1273150 ירושלים

1. בשם מרשי דר' אריאל ששון נושא ת"ז מס' 000998443 הנני להגיש בזאת את התנגדותו לתכנית שבנדון (להלן: "התכנית").
מרשי הנו "מעוניין בקרקע" ונפגע מן התוכנית, כפי שיפורט בהתנגדות זו להלן: בעל מרפאה הרשום כחלקה 117/9 בגוש 30043 (הקטע הרלוונטי של הנסח מצורף).
2. מדובר בבניין הידוע כ "מדי כלל" אשר נבנה באופן מקורי כבניין המיועד למרפאות ולעסקים נלווים למרפאות. גם כיום פועלות בו מספר מרפאות, מעבדות שיניים, מרפאות שיניים וכן עסקים נלווים ותומכים במרכז הרפואי.
3. הבניין פעיל בשעות היום ובמרפאות נשמרות ציוד יקר ערך. אין כיום דירות מגורים בבניין.
4. התוכנית המוצעת בהכרח תהפוך את הקושי למצוא חניה באזור מקשה לבלתי אפשרי ותפגע קשות במרפאות במקום.
5. המתנגד יטען כי הבניין הקיים בן 6 קומות משמש כמרכז למתן שירותי רפואה (מרפאות ועסקים נלווים) וכמקלט לאוכלוסייה חלשה. התוכנית המוצעת מבקשת לגרוע שתי קומות משימוש הנוכחי ובמקום זאת ליעד אותן למגורים ולהוסיף עוד 4 קומות שישמשו אך הן לדירות מגורים ותגרום לשינוי קיצוני באופי הבניין.
6. על החלקה חלה תכנית 2165 אשר פורסמה ב 1976 מייעדת את החלקה לאזור מסחרי – אך במהלך השנים נשמר האופי של הבניין כמרכז שנותן שירותים רפואיים חיוניים במרכז העיר.

7. המתנגד יטען כי היקף השנוי המבוקש ידחיק את הרופאים והשימושים הרפואיים החוצה מהבניין ויגרום נזק בלתי הפיך לאזור שמשועה לקבלת שירותים רפואיים הואיל ואנשים רבים שעובדים באזור מרכז העיר יכולים לקבל שירותים אלה תוך היעדרות קצרה מעבודתם בשל קירבת המקום של המרפאות.
8. יאמר בהקשר זה כי אם יאושר הבנוי כמבוקש בתוכנית המוצעת ויתווספו 6 קומות של דירות מגורים ויגרעו שתי קומות מרפאות סביר להניח כי בעתיד הקרוב לא יהיה מנוס כי המתנגד ודומים לו יאלצו לבקש לשנות את היעוד של היחידה בבעלותם למגורים תופעה שתכשיל את האופי ואת היעוד הקיים של הבניין ויתכן כי לא יהיה מנוס וגם המתנגד ודומים לו יאלצו לבקש לשנות את הייעוד של היחידות בבעלותם למגורים.
9. עצם תהליך הבניה הדרוש על פי התוכנית והידיעה שאופי הבניין ישתנה ללא הכר עלול לדרדר את המרכז הרפואי לכיליון.
10. בנוסף או לחילופין כדי לשמור על אופי ותיפקדו של הבניין כמרכז רפואי אין לשנות את היעוד של שתי הקומות הקיימות ובכדי לחזק את המרכז הרפואי רצוי כי לפחות קומה אחת מהקומות החדשות תיועד לשימוש מסחרי/ רפואי כדי לחזק את המרכז הרפואי.
11. לפי מיטב ידיעת המתנגד החשש של הרס מרכז הרפואי אינו עוד חשש תאורתי. בעקבות הפקדת התוכנית המוצעת חלק מבעלי היחידות בקומות הקיימות המיועדות להמשיך לשמש כמרפאות החלו להתארגן להגיש בקשות להפוך גם את יחידותיהם לדירות מגורים במסגרת בקשות שימוש חורג.
12. אם וועדת התכנון הנכבדה לא תפעל לחזק את המרכז הרפואי "מדי כלל" תהיה הערת שוליים בהיסטוריה של העיר.
13. אשר על כן מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את התוכנית המוצעת.
14. המבקש שומרת את הזכות להוסיף מסמכים ולטעון טענות נוספת במעמד שמיעת ההתנגדות.


עו"ד, עוזי בלאושיין
ב"כ המתנגד

ייפוי כח

אני החתום מטה אריאל ששון ת.ז. 000998443 ממנה בזה את עורכי הדין אילן יחזקאלי ו/או עודד בלאושטיין (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי, בעניין התנגדות לתוכנית מס' 101-1273150 ירושלים.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
 2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
 4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
 12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
 13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
 14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
 15. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 15, לחודש ינואר, 2025.

אריאל ששון
עודד בלאושטיין, עו"ד
מ.ר. 10293
רח' הלל 18, ירושלים, בלאושטיין, עו"ד

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

Yael AZOULAY-KORAKIN Adv.

SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.

DEBORAH AMAR Adv.

SARAH-SHARON NAIM Adv.

33 Jaffa St., Belt Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL

Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700

E-mail: yaclak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

סיון מושל-גונן, עו"ד

דבורה עמאר, עו"ד

שרה-שרון נעים, עו"ד

רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109

טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700

מייל: yaclak.law@gmail.com

20 ינואר 2025

כ' טבת תשפ"ה

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1273150 רח' שמואל הנגיד 1

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מס' 1273150 (להלן: "התכנית המופקדת") מטעמם של בעלי זכויות בבניין ברח' שמואל הנגיד 1 עליו חלה התכנית המופקדת, הידוע גם כגוש 30043 חלקה 117 (להלן: "החלקה" ו-"הבניין" בהתאמה). המתנגדים הינם בעלי הזכויות בבניין בהתאם לייפוי הכוח המצורף **כנספח 1**.

מצורף תצהירו של מר יוסף פינטו הנמנה על המתנגדים, כחלק מכתב ההתנגדות.

עיקרי הטענות:

1. עניינה של התכנית המופקדת, כרשום בהוראותיה, בשינוי ייעוד ממסחרי למגורים, מסחר ותיירות וכן קביעת מספר הקומות ל- 10 קומות (תוספת 4 קומות לבניין קיים בן 6 קומות).
2. המדובר בבניין שכיום השימושים בו הינם מסחר ומשרדים.
3. מגישי התכנית, חברת ב.ה.ת.נדל"ן בע"מ הינם בעלי זכויות בחלקות משנה 5, 22, 23.
4. המתנגדים הינם בעלי זכויות בשטחי משרדים ב- 11 חלקות משנה בבניין (6,7,8,10,11,12,15,17,18,19,21).
5. ייאמר בפתח הדברים כי טענתם המרכזית של המתנגדים מופנית כנגד סעיף 6.6 (1) שהינו סעיף סטייה ניכרת והקובע כדלקמן:
"1. בקומות קרקע- ועד קומה ג'- יהיה שימוש למסחר מרפאות ומשרדים, ובקומות מעליהן יהיה שימוש למגורים ומלונאות, לא יותר ניווד שטחים משטחים שאינם מגורים לשימוש מגורים. שינוי מהוראה זו יחשב סטייה ניכרת".

6. משמע, המתנגדים שאינם נמנים על מגישי התכנית אך הם בעלי זכויות בבניין - בקומה א' עד קומה ג' - נפגעים מהתכנית בשל הקביעה כי השימוש בקומות אלה יהיה למסחר מרפאות ומשרדים בלבד ונשללת מהם האפשרות לשימוש בנכסים שבבעלותם למגורים.
7. המדובר בתכנית המשנה לרעה את מצבם התכנוני וכן הקנייני של המתנגדים, ללא שניתנה הסכמתם לכך, בפגיעה חמורה בזכות הקניין ובאפליה העולה כדי חוסר סבירות קיצונית.

רקע פיזי תכנוני :

8. המדובר בבניין הידוע כ"מדיכלל" אשר נבנה באופן מקורי כבניין מרפאות ופועלות בו כיום מספר מרפאות, מעבדת שיניים, מרפאות שיניים וכן משרדים.
9. על החלקה חלה תכנית 2165 אשר פורסמה לאישור - 04.11.1976 ואשר מייעדת את החלקה ל"אזור מסחרי": "השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מהווה אזור מסחרי ותחולנה עליו הוראות תכנית זו". תכנית 2165 מהווה שינוי לתכנית המתאר לירושלים 62.
10. מטעם מגישי התכנית (או מי מטעמם) הוגשה במקביל לקידום התכנית המופקדת, בקשה להיתר לשימוש חורג למגורים - מס' 2024/72.00 שעניינה שימוש חורג מהיתר הבניה, ממסחר לשימוש למגורים עבור 15 יחידות דיור ששטחן בין 35 מ"ר עד 44 מ"ר. דהיינו, בבניין אשר בו סה"כ 23 חלקות משנה מבוקשת תוספת של 15 דירות מגורים (במקום חלקות משנה 22 ו-23).
11. מטעמם של בעלי זכויות בבניין (ובכללם המתנגדים לתכנית המופקדת) הוגשה התנגדות לבקשה להיתר.
12. בינתיים ולאחר הגשת ההתנגדות, מתוך הבנה כי קיים סיכוי שהבניין ישנה כליל את אופיו לו יאושרו הבקשה להיתר של מגישי התכנית ו/או התכנית המופקדת - כך שבניין שכיום כולו משרדים למעט קומת מסחר יהפוך לבניין שבחלקו הגדול הינו בניין למגורים - הוגשה מטעמם של בעלי זכויות ב- 8 תתי חלקות בבניין - 6, 8, 11, 12, 15, 18, 19, 21 (בבעלות המתנגדים הנוכחיים), בקשה להיתר שגם עניינה שימוש חורג ממסחר למגורים ומספרה - 2024/0072.01.
13. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 31.12.24 (שניתנה ללא זימון המתנגדים) ביחס להתנגדות שהוגשה לבקשה להיתר של מגישי התכנית, נקבע כדלקמן :
- " יצוין כי חלק מהמתנגדים מקדמים בקשה להיתר (2024/72.01) דומה בקומות התחתונות של הבניין ולכן הוועדה סבורה כי אינם רשאים להתנגד לבקשה. בקשתם תבחן כמובן וכמקובל כאשר תגיע לדיון בפני הוועדה. לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תוקף שימוש החורג הינו 7 שנים."
- ** העתק ההחלטה מיום 31.12.24 מצורפת כנספח 2.

טעמי ההתנגדות :

14. המתנגדים יטענו כי לו תאושר התכנית המופקדת על פי נוסח הוראותיה כיום, יימנע מהמתנגדים ובפרט חלקות המשנה שלגביהן הוגשה כבר בקשה לשימוש חורג- לבצע שימוש בנכסים שבבעלותם למגורים.
15. דהיינו, בהנחה שתאושר הבקשה לשימוש חורג שהוגשה ע"י המתנגדים כפי שאושרה למגישי התכנית- לא ניתן יהיה להאריך את השימוש הני"ל שכן השימוש המבוקש למגורים יהא מנוגד לתכנית המופקדת (ככל שתאושר).
16. דהיינו שימוש למגורים שכיום ניתן לאשר למתנגדים בכפוף לשימוש חורג (כפי שאושר בפועל למגישי התכנית)- לא יתאפשר לו תאושר התכנית! המדובר בשינוי המחייב את הסכמתם של בעלי הזכויות וכן המדובר באפליה בלתי מוצדקת בין מגישי התכנית לבין יתר בעלי הזכויות בחלקה, שאינה סבירה באורח קיצוני ולא ניתן לאשרה. כך, בעוד שמגישי התכנית "זכו" לשינוי ייעוד למגורים בתכנית המופקדת ולא ידרשו לבקש פעם נוספת/להאריך את ההיתר לשימוש החורג, המתנגדים יהיו מנועים כליל מלקבל שימוש למגורים.
17. בנסיבות אלה, אין למנוע מהמתנגדים (ביחס לחלקות המשנה לגביהן הוגשה בקשה לשימוש חורג) את השימוש למגורים ויש לקבוע בהוראות התכנית ייעוד למגורים גם עבור הנכסים שבבעלות המתנגדים. יצוין כי ישנם נכסים נוספים בבניין המשמשים כמשרדים/מרפאות ואשר לא הוגשה לגביהם בקשה לשימוש חורג למגורים.
18. על החובה המוגברת של הרשות לנהוג ביושר ובהגינות כלפי האזרח, ללא אפליה, בפרט כשדובר בפגיעה בזכות הקניין שהינה בעלת מעמד של חוק יסודי, עמדו בית המשפט העליון וכן ערכאות נוספות בשורה ארוכה של פסקי דין ר' נא לדוגמא :
- ערעור אזרחי 00 / 1968 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה ואח' [פורסם בנבו];
- ערעור אזרחי מס' 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ. גלעד ברעלי [פורסם בנבו].
19. כמו כן, נוכח העובדה שכיום מתקיימים שימושים בבניין למסחר ומשרדים שיש לאפשר את המשך תפקודם התקין כולל- נגישות, בטיחות וכו' גם במהלך הבניה, יש להוסיף כתנאים לעת הוצאת היתרי בניה כי יקבעו הסדרים מתאימים המבטיחים את האמור.
20. המתנגדים שומרים על זכותם, לאחר השלמת הבדיקות המקצועיות, להגיש חוות דעת לתימוכין בהתנגדותם וכן להוסיף ולפרט את טיעוני התנגדותם ולצרף מסמכים ולבנטיים, בין בכתב ובין לעת הדיון.

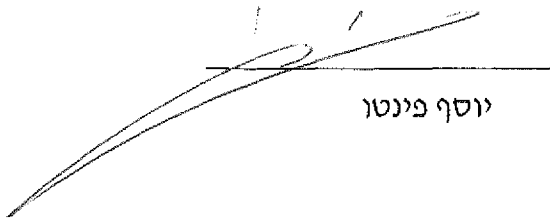

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד
ב"כ המתנגדים

העתק : הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים

תצהיר

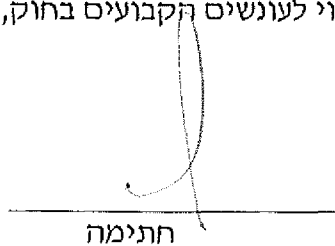
אני החתום מטה, יוסף פינטו, נושא ת.ז מס' 054302120 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה, כדלקמן:

1. אני נמנה על המתנגדים לתכנית 101-1273150 (להלן: "התכנית") החלה על חלקה ברחוב שמואל הנגיד 1 ירושלים.
2. אני בעל הזכויות בבניין ברח' ברחוב שמואל הנגיד 1 ירושלים, הגובל בתחום התכנית.
3. תצהירי זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית.
4. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות לתכנית הינן נכונות למיטב ידיעתי ו/או על פי מסמכים שהוצגו בפניי, וכי הטענות התכנוניות ו/או המשפטיות המופיעות בהתנגדות, נכונות למיטב הבנתי ו/או על פי ייעוץ מקצועי שקיבלתי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.


יוסף פינטו

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד יעל אזולאי - קורקין עו"ד מ.ר. 22168, יפ"ר 33 ירושלים 9422109, מאשרת בזאת כי ביום 13.1.25 התייצב בפניי במשרדי ברח' יפ"ר 33 י-ם, מר יוסף פינטו ת.ז. 054302120, המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהר על ידי כי עליו לומר אמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.

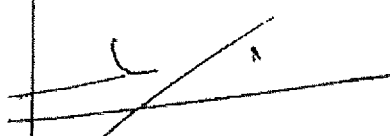
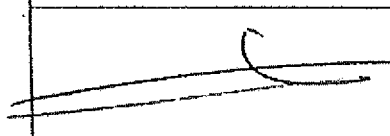
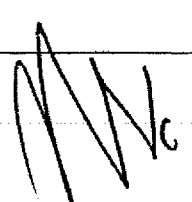

חתימה

יעל אזולאי - קורקין עו"ד
מ.ר. 22168
יפ"ר 33 ירושלים 9422109

חותמת

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש התנגדות וכן להופיע
בשימנו ומטעמנו בפני מוסדות התכנון בענין התנגדות לתכנית 101-1273150 ברח' שמואל הנגיד
1 ירושלים.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
דניאל יוסף	054302120	מטות יוסף ל-ו-ק	
יגאל יוסף	0549 78960	מטות (יוסף) 1	וסאיו יוסף
קריסל	(קריסל)	מטות המזבזק	
שם יוסף	0549 7399	מטות יוסף יוסף	קריסל
אבי יוסף	כס"ט יוסף	מטות יוסף יוסף	

ט"ו בטבת תשפ"ה

15/1/2025

לכבוד

עו"ד יעל אזולאי קורקון

9422109

זיקה לתיק: מחנגד

שלום רב,

הנזון: החלטה ועדת משנה להיתרי בניה בבקשה להיתר מספר: 2024/0072.00

כתובת: שמואל הנגיד 1, מרכז העיר

מבקש: ב.ה.ה.ת. נדל"ן בע"מ מיטי

בהאריך 31/12/2024 דנה ועדת משנה להיתרי בניה ולבניה בבקשה הנ"ל והחליטה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההחלטה הנ"ל חקפה עד לתאריך 31/12/2026

עקב תקלה טכנית נשלחה החלטה לא רלוונטית

מצ"ב ההחלטה נכונה.

הבקשה היא לשימוש חורג ממסחר למגורים עבור 15 יח"ד.

הבקשה היא לשימוש חורג מתכנית כאשר במקביל מקודמת תכנית לתוספת קומות למגורים.

לאחר שהוועדה בתנה את הבקשה ואות ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

הוגש התנגדות ע"י ב"כ המתנגדים עו"ד יעל אזולאי.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

יצוין כי חלק מהמתנגדים מקזמים בקשה להיתר (2024/72.01) דומה בקומות התחתונות של הבניין ולכן הוועדה סבורה כי אינם רשאים להתנגד לבקשה.

בקשתם תבחן כמובן וכמקובל כאשר תגיע לדיון בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדרוש את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תוקף שימוש החורג הינו 7 שנים.

לטענה למצוקת חניה – הוועדה דוחה טענה זו, הבניין בקרבת הרכבת הקלה.

ניתן אישור הסדרי תנועה לבקשה.

לטענה כי הבקשה אינה בתוספת זכויות אלא בשינוי ייעוד התקנון החל אינו רלוונטי לעניין זה ונדרש הסכמת שכנים – התקבלה הבחירה של מנהל האגף, מאחר ומדובר בשימוש חורג ולא בתוספת יחיד ע"י תוספת שטח עורך הבקשה אינו נדרש המצאת תימוכין קנייניים של 66%.

לטענה כי בהתחשב בייעוד החלקה על פי התוכנית החלה, היקף השינוי המבוקש משמעותי שינוי הייעוד על אופי ופעילות הבניין בכללותו – קובעת הוועדה כי הבקשה הינה שימוש חורג מתוכנית - מוגבל בזמן.

לטענה כי המבקשים מקדמים במקביל תוכנית בוועדה מחוזית 101-1273150 המאפשרת 4 קומות מעל 2 הקומות המבוקשות המיועדות למגורים, וע"כ לא ניתן לאשר שינוי מהותי זה בבקשה להיתר היות ולא מדובר בשימוש חורג אלא בשינוי קבוע – היתר הבניה לשימוש חורג יהיה מוגבל בזמן, כך שלאחר מסי שנים יוחזר לקדמותו.

לטענה כי יהא בינוי של תוספת 15 יחיד ללא כל שינוי בתשתיות של הבינוי - עורך הבקשה נדרש בהמצאת גורמי התשתיות השונות כתנאי מתן היתר בניה.

לטענה כי שילוב של דירות בבנין מסחר משרדים ומרפאות לא מתאים כלל שכן הוא נעול בלילה וכן מופעלים גנרטורים בשעות הלילה שלא מפריעים לאיש – לבקשה זו התקבל אישור מחלקת מדיניות תכנון העוסק בנושא ייעודי זה.

שטחי בניה:

מוצע בבקשה שימוש חורג בתוך קונטור בניין קיים כאשר לא נמצא במערכת היתר מקורי לבניין – במעמד הוועדה הוצג מסי היתר 020397 בתיק רישוי 1975/140.00

חדרים מחוזקים:

בקומה ד', מפלס +12.92 ובקומה ה', מפלס +16.15: מוצעים חדרים מחוזקים ליחיד חדשות כאשר החלונות הפונות לרחוב מהוות פגיעה אדריכלית וכן לא התקבל אישור מחלקת שימור לעניין חדרי המחוזקים בחזיתות הפונות לרחוב – טרם הדיון הוצג בפני הצוות המקצועי תכנית מתוקנת בה אין פגיעה בחזיתות עם חלונות חדרי המחוזקים אשר עומדות בהנחיות מחלקת השימור – תנאי להפניה לגורמים יהא אישור מחלקת השימור לתכנית המתוקנת הכולל פריצת הפתח בחזית הדרומית.

מסי יחיד:

בבחינת הבקשה נראה כי לא הומצאו חתימות כנדרש כאשר הוצג ע"ג ההרמוניקה תקנון בית משותף כי כל זכויות הבניה יוצמדו לתתי חלקות 5 ו- 22 וכן לא יידרש הסכמה של בעלי הזכויות בחלקה אך תקנון בית משותף מדבר רק לעניין זכויות הבניה ולא לכל נושאים.

בבדיקת ר"צ עם מנהל האגף, באם נדרש 66% חתימות (תימוכין קנייניים) גם כאשר מדובר בשימוש חורג, הובהר כי במקרה זה לא מדובר בתוספת יחיד ע"י בינוי שטח אלא שימוש בשטח קיים לשימוש כ"ח"ד.

על כן, במקרה זה עורך הבקשה לא יידרש בהמצאת תימוכין קנייניים של 66% עבור שימוש חורג ליחיד.

הסדרי תנועה:

מוצע 15 יחיד קטנות מ-45 מ"ר, עפ"י תקן מרכז עיר אין צורך בהתקנת מק"ח למוצע.

ככל ויימצא כי ישנה יחיד מעל שטח 45 מ"ר עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור מחודש של מחלקת הסדרי תנועה או להוכיח טרם הפניה לגורמים שכל יחיד מתחת ל-45 מ"ר.

חיזוקים:

בתוכנית מוצג חיזוק ברצפה של קומה ד' מפלס 12.92+ כאשר החיזוק הוא בתקרתם השכנים בקומה מטה ללא אישור.

בשיחה עם ע"ב נאמר כי החיזוק מוצג בדירתו של מר יוסף פינטו אשר עפ"י נתוני המערכת נראה כי הוא מתנגד לתוכנית – טרם הדיון הוצג בפני הצוות המקצועי תכנית מתוקנת בה אין חיזוק בדירתו של מר פינטו – על עורך הבקשה להמציא אישור מתכנן השלד לתכנית המתוקנת ללא חיזוק תקרתו ש מר פינטו.

איכות הסביבה:

על עורך הבקשה לוודא כי תנאי איכות הסביבה מסומן כ"בוצע" במערכת.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a.

תנאי להפצה לגורמים יהא השלמת האישורים המופיעים לעיל.

תנאים לקבלת היתר – בקרת חכן	בוצע
רישום הערה בטאם לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד השרף הג"א	
אישור שירותי הכבאות	
חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
3 תכניות סופיות – לאחר אישור בחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
תשלום אגרת בניה	
הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	
אישור משרד הבריאות	
תבחאה - יש לתכנן 2 פחים בגוף 1000 ליטר	

לפי סעיף 152 לחוק התכנון והבניה, רשאי המבקש לערער על ההחלטה הנ"ל, תוך 30 יום שהומצאה לך ההחלטה זו, בפני ועדת הערר במידה והיה הליך פרסומי רשאים כל הצדדים לפנות לוועדת ערר. להלן פרטי ועדת הערר:

גן הטכנולוגי – מנחה ירושלים, בנין 1 כניסה א. טלפון 02-6782801 פקס 02-6783074.

מובהר כי הועדה אינה דנה בשאלות קנייניות ואין בהחלטה כדי לקבוע זכויות קנייניות או להוות ראייה בשאלות קנייניות. את הסכסוכים בשאלות הקנייניות יש להפנות לערכאות המוסכמות.

בכבוד רב:

אליעזר ראזנברגר י"ר הועדה לרישוי בניה

Yael AZOULAY-KORAKIN Adv.

SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.

DEBORAH AMAR Adv.

SARAH-SHARON NAIM Adv.

33 Jaffa St., Belt Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL

Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700

E-mail: yaclak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

סיון מושל-גונן, עו"ד

דבורה עמאר, עו"ד

שרה-שרון נעים, עו"ד

רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109

טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700

מייל: yaclak.law@gmail.com

20 ינואר 2025

כ' טבת תשפ"ה

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1273150 רח' שמואל הנגיד 1

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מס' 1273150 (להלן: "התכנית המופקדת") מטעמם של בעלי זכויות בבניין ברח' שמואל הנגיד 1 עליו חלה התכנית המופקדת, הידוע גם כגוש 30043 חלקה 117 (להלן: "החלקה" ו-"הבניין" בהתאמה). המתנגדים הינם בעלי הזכויות בבניין בהתאם לייפוי הכוח המצורף **כנספח 1**.

מצורף תצהירו של מר יוסף פינטו הנמנה על המתנגדים, כחלק מכתב ההתנגדות.

עיקרי הטענות:

1. עניינה של התכנית המופקדת, כרשום בהוראותיה, בשינוי ייעוד ממסחרי למגורים, מסחר ותיירות וכן קביעת מספר הקומות ל- 10 קומות (תוספת 4 קומות לבניין קיים בן 6 קומות).
2. המדובר בבניין שכיום השימושים בו הינם מסחר ומשרדים.
3. מגישי התכנית, חברת ב.ה.ת.נדל"ן בע"מ הינם בעלי זכויות בחלקות משנה 5, 22, 23.
4. המתנגדים הינם בעלי זכויות בשטחי משרדים ב- 11 חלקות משנה בבניין (6,7,8,10,11,12,15,17,18,19,21).
5. ייאמר בפתח הדברים כי טענתם המרכזית של המתנגדים מופנית כנגד סעיף 6.6 (1) שהינו סעיף סטייה ניכרת והקובע כדלקמן:
"1. בקומות קרקע- ועד קומה ג'- יהיה שימוש למסחר מרפאות ומשרדים, ובקומות מעליהן יהיה שימוש למגורים ומלונאות, לא יותר ניווד שטחים משטחים שאינם מגורים לשימוש מגורים. שינוי מהוראה זו יחשב סטייה ניכרת".

6. משמע, המתנגדים שאינם נמנים על מגישי התכנית אך הם בעלי זכויות בבניין - בקומה א' עד קומה ג' - נפגעים מהתכנית בשל הקביעה כי השימוש בקומות אלה יהיה למסחר מרפאות ומשרדים בלבד ונשללת מהם האפשרות לשימוש בנכסים שבבעלותם למגורים.
7. המדובר בתכנית המשנה לרעה את מצבם התכנוני וכן הקנייני של המתנגדים, ללא שניתנה הסכמתם לכך, בפגיעה חמורה בזכות הקניין ובאפליה העולה כדי חוסר סבירות קיצונית.

רקע פיזי תכנוני :

8. המדובר בבניין הידוע כ"מדיכלל" אשר נבנה באופן מקורי כבניין מרפאות ופועלות בו כיום מספר מרפאות, מעבדת שיניים, מרפאות שיניים וכן משרדים.
9. על החלקה חלה תכנית 2165 אשר פורסמה לאישור - 04.11.1976 ואשר מייעדת את החלקה ל"אזור מסחרי": "השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מהווה אזור מסחרי ותחולנה עליו הוראות תכנית זו". תכנית 2165 מהווה שינוי לתכנית המתאר לירושלים 62.
10. מטעם מגישי התכנית (או מי מטעמם) הוגשה במקביל לקידום התכנית המופקדת, בקשה להיתר לשימוש חורג למגורים - מס' 2024/72.00 שעניינה שימוש חורג מהיתר הבניה, ממסחר לשימוש למגורים עבור 15 יחידות דיור ששטחן בין 35 מ"ר עד 44 מ"ר. דהיינו, בבניין אשר בו סה"כ 23 חלקות משנה מבוקשת תוספת של 15 דירות מגורים (במקום חלקות משנה 22 ו- 23).
11. מטעמם של בעלי זכויות בבניין (ובכללם המתנגדים לתכנית המופקדת) הוגשה התנגדות לבקשה להיתר.
12. בינתיים ולאחר הגשת ההתנגדות, מתוך הבנה כי קיים סיכוי שהבניין ישנה כליל את אופיו לו יאושרו הבקשה להיתר של מגישי התכנית ו/או התכנית המופקדת - כך שבניין שכיום כולו משרדים למעט קומת מסחר יהפוך לבניין שבחלקו הגדול הינו בניין למגורים - הוגשה מטעמם של בעלי זכויות ב- 8 תתי חלקות בבניין - 6, 8, 11, 12, 15, 18, 19, 21 (בבעלות המתנגדים הנוכחיים), בקשה להיתר שגם עניינה שימוש חורג ממסחר למגורים ומספרה - 2024/0072.01.
13. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 31.12.24 (שניתנה ללא זימון המתנגדים) ביחס להתנגדות שהוגשה לבקשה להיתר של מגישי התכנית, נקבע כדלקמן :
- " יצוין כי חלק מהמתנגדים מקדמים בקשה להיתר (2024/72.01) דומה בקומות התחתונות של הבניין ולכן הוועדה סבורה כי אינם רשאים להתנגד לבקשה. בקשתם תבחן כמובן וכמקובל כאשר תגיע לדיון בפני הוועדה. לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תוקף שימוש החורג הינו 7 שנים."
- ** העתק ההחלטה מיום 31.12.24 מצורפת כנספח 2.

טעמי ההתנגדות :

14. המתנגדים יטענו כי לו תאושר התכנית המופקדת על פי נוסח הוראותיה כיום, יימנע מהמתנגדים ובפרט חלקות המשנה שלגביהן הוגשה כבר בקשה לשימוש חורג- לבצע שימוש בנכסים שבבעלותם למגורים.
15. דהיינו, בהנחה שתאושר הבקשה לשימוש חורג שהוגשה ע"י המתנגדים כפי שאושרה למגישי התכנית- לא ניתן יהיה להאריך את השימוש הני"ל שכן השימוש המבוקש למגורים יהא מנוגד לתכנית המופקדת (ככל שתאושר).
16. דהיינו שימוש למגורים שכיום ניתן לאשר למתנגדים בכפוף לשימוש חורג (כפי שאושר בפועל למגישי התכנית)- לא יתאפשר לו תאושר התכנית! המדובר בשינוי המחייב את הסכמתם של בעלי הזכויות וכן המדובר באפליה בלתי מוצדקת בין מגישי התכנית לבין יתר בעלי הזכויות בחלקה, שאינה סבירה באורח קיצוני ולא ניתן לאשרה. כך, בעוד שמגישי התכנית "זכו" לשינוי ייעוד למגורים בתכנית המופקדת ולא ידרשו לבקש פעם נוספת/להאריך את ההיתר לשימוש החורג, המתנגדים יהיו מנועים כליל מלקבל שימוש למגורים.
17. בנסיבות אלה, אין למנוע מהמתנגדים (ביחס לחלקות המשנה לגביהן הוגשה בקשה לשימוש חורג) את השימוש למגורים ויש לקבוע בהוראות התכנית ייעוד למגורים גם עבור הנכסים שבבעלות המתנגדים. יצוין כי ישנם נכסים נוספים בבניין המשמשים כמשרדים/מרפאות ואשר לא הוגשה לגביהם בקשה לשימוש חורג למגורים.
18. על החובה המוגברת של הרשות לנהוג ביושר ובהגינות כלפי האזרח, ללא אפליה, בפרט כשדובר בפגיעה בזכות הקניין שהינה בעלת מעמד של חוק יסודי, עמדו בית המשפט העליון וכן ערכאות נוספות בשורה ארוכה של פסקי דין ר' נא לדוגמא :
- ערעור אזרחי 00 / 1968 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה ואח' [פורסם בנבו];
- ערעור אזרחי מס' 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ. גלעד ברעלי [פורסם בנבו].
19. כמו כן, נוכח העובדה שכיום מתקיימים שימושים בבניין למסחר ומשרדים שיש לאפשר את המשך תפקודם התקין כולל- נגישות, בטיחות וכו' גם במהלך הבניה, יש להוסיף כתנאים לעת הוצאת היתרי בניה כי יקבעו הסדרים מתאימים המבטיחים את האמור.
20. המתנגדים שומרים על זכותם, לאחר השלמת הבדיקות המקצועיות, להגיש חוות דעת לתימוכין בהתנגדותם וכן להוסיף ולפרט את טיעוני התנגדותם ולצרף מסמכים ולבנטיים, בין בכתב ובין לעת הדיון.


יעל אזולאי-קורקין, עו"ד
ב"כ המתנגדים

העתק : הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים

תצהיר

אני החתום מטה, יוסף פינטו, נושא ת.ז מס' 054302120 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה, כדלקמן:

1. אני נמנה על המתנגדים לתכנית 101-1273150 (להלן: "התכנית") החלה על חלקה ברחוב שמואל הנגיד 1 ירושלים.
2. אני בעל הזכויות בבניין ברח' שמואל הנגיד 1 ירושלים, הגובל בתחום התכנית.
3. תצהירי זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית.
4. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות לתכנית הינן נכונות למיטב ידיעתי ו/או על פי מסמכים שהוצגו בפניי, וכי הטענות התכנוניות ו/או המשפטיות המופיעות בהתנגדות, נכונות למיטב הבנתי ו/או על פי ייעוץ מקצועי שקיבלתי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

יוסף פינטו

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד יעל אזולאי - קורקין עו"ד מ.ר. 22168, יפן 33 ירושלים 9422109, מאשרת בזאת כי ביום 13.1.25 התייצב בפניי במשרדי ברח' יפן 33 י-ם, מר יוסף פינטו ת.ז. 054302120, המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהר על ידי כי עליו לומר אמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.

יעל אזולאי - קורקין עו"ד
מ.ר. 22168
יפן 33 ירושלים 9422109

חותמת

חתימה

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש התנגדות וכן להופיע
 בשימנו ומטעמנו בפני מוסדות התכנון בענין התנגדות לתכנית 101-1273150 ברח' שמואל הנגיד
 1 ירושלים.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
פרד' יוסף	054302120	מטות יוסף ל-ו-ק	י
יגור יוסף	0549 78960	מטות (יוסף) 131	וסאני יוסף
קריסל	(קריסל)	מטות המגזר	י
שם יוסף	0549 78960	מטות יוסף יוסף	קריסל
אב' ש' יוסף	כס' 54960	מטות יוסף יוסף	מטות

ט"ו בטבת תשפ"ה

15/1/2025

לכבוד

עו"ד יעל אזולאי קורקון

9422109

זיקה לתיק: מחנגד

שלום רב,

הנזון: החלטה ועדת משנה להיתרי בניה בבקשה להיתר מספר: 2024/0072.00

כתובת: שמואל הנגיד 1, מרכז העיר

מבקש: ב.ה.ה.ת. נדל"ן בע"מ מיטי

בהאריך 31/12/2024 דנה ועדת משנה להיתרי בניה ולבניה בבקשה הנ"ל והחליטה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההחלטה הנ"ל חקפה עד לתאריך 31/12/2026

עקב תקלה טכנית נשלחה החלטה לא רלוונטית

מצ"ב ההחלטה נכונה.

הבקשה היא לשימוש חורג ממסחר למגורים עבור 15 יח"ד.

הבקשה היא לשימוש חורג מתכנית כאשר במקביל מקודמת תכנית לתוספת קומות למגורים.

לאחר שהוועדה בתנה את הבקשה ואות ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

הוגש התנגדות ע"י ב"כ המתנגדים עו"ד יעל אזולאי.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

יצוין כי חלק מהמתנגדים מקזמים בקשה להיתר (2024/72.01) דומה בקומות התחתונות של הבניין ולכן הוועדה סבורה כי אינם רשאים להתנגד לבקשה.

בקשתם תבחן כמובן וכמקובל כאשר תגיע לדיון בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדרוש את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תוקף שימוש החורג הינו 7 שנים.

לטענה למצוקת חניה – הוועדה דוחה טענה זו, הבניין בקרבת הרכבת הקלה.

ניתן אישור הסדרי תנועה לבקשה.

לטענה כי הבקשה אינה בתוספת זכויות אלא בשינוי ייעוד התקנון החל אינו רלוונטי לעניין זה ונדרש הסכמת שכנים – התקבלה הבחירה של מנהל האגף, מאחר ומדובר בשימוש חורג ולא בתוספת יחיד ע"י תוספת שטח עורך הבקשה אינו נדרש המצאת תימוכין קנייניים של 66%.

לטענה כי בהתחשב בייעוד החלקה על פי התוכנית החלה, היקף השינוי המבוקש משמעותי שינוי הייעוד על אופי ופעילות הבניין בכללותו – קובעת הוועדה כי הבקשה הינה שימוש חורג מתוכנית - מוגבל בזמן.

לטענה כי המבקשים מקדמים במקביל תוכנית בוועדה מחוזית 101-1273150 המאפשרת 4 קומות מעל 2 הקומות המבוקשות המיועדות למגורים, וע"כ לא ניתן לאשר שינוי מהותי זה בבקשה להיתר היות ולא מדובר בשימוש חורג אלא בשינוי קבוע – היתר הבניה לשימוש חורג יהיה מוגבל בזמן, כך שלאחר מסי שנים יוחזר לקדמותו.

לטענה כי יהא בינוי של תוספת 15 יחיד ללא כל שינוי בתשתיות של הבינוי - עורך הבקשה נדרש בהמצאת גורמי התשתיות השונות כתנאי מתן היתר בניה.

לטענה כי שילוב של דירות בבנין מסחר משרדים ומרפאות לא מתאים כלל שכן הוא נעול בלילה וכן מופעלים גנרטורים בשעות הלילה שלא מפריעים לאיש – לבקשה זו התקבל אישור מחלקת מדיניות תכנון העוסק בנושא ייעודי זה.

שטחי בניה:

מוצע בבקשה שימוש חורג בתוך קונטנר בניין קיים כאשר לא נמצא במערכת היתר מקורי לבניין – במעמד הוועדה הוצג מסי היתר 020397 בתיק רישוי 1975/140.00

חדרים מחוזקים:

בקומה ד', מפלס +12.92 ובקומה ה', מפלס +16.15: מוצעים חדרים מחוזקים ליחיד חדשות כאשר החלונות הפונות לרחוב מהוות פגיעה אדריכלית וכן לא התקבל אישור מחלקת שימור לעניין חדרי המחוזקים בחזיתות הפונות לרחוב – טרם הדיון הוצג בפני הצוות המקצועי תכנית מתוקנת בה אין פגיעה בחזיתות עם חלונות חדרי המחוזקים אשר עומדות בהנחיות מחלקת השימור – תנאי להפניה לגורמים יהא אישור מחלקת השימור לתכנית המתוקנת הכולל פריצת הפתח בחזית הדרומית.

מסי יחיד:

בבחינת הבקשה נראה כי לא הומצאו חתימות כנדרש כאשר הוצג ע"ג ההרמוניקה תקנון בית משותף כי כל זכויות הבניה יוצמדו לתתי חלקות 5 ו- 22 וכן לא יידרש הסכמה של בעלי הזכויות בחלקה אך תקנון בית משותף מדבר רק לעניין זכויות הבניה ולא לכל נושאים.

בבדיקת ר"צ עם מנהל האגף, באם נדרש 66% חתימות (תימוכין קנייניים) גם כאשר מדובר בשימוש חורג, הובהר כי במקרה זה לא מדובר בתוספת יחיד ע"י בינוי שטח אלא שימוש בשטח קיים לשימוש כ"ח"ד.

על כן, במקרה זה עורך הבקשה לא יידרש בהמצאת תימוכין קנייניים של 66% עבור שימוש חורג ליחיד.

הסדרי תנועה:

מוצע 15 יחיד קטנות מ-45 מ"ר, עפ"י תקן מרכז עיר אין צורך בהתקנת מק"ח למוצע.

ככל ויימצא כי ישנה יחיד מעל שטח 45 מ"ר עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור מחודש של מחלקת הסדרי תנועה או להוכיח טרם הפניה לגורמים שכל יחיד מתחת ל-45 מ"ר.

חיזוקים:

בתוכנית מוצג חיזוק ברצפה של קומה ד' מפלס 12.92+ כאשר החיזוק הוא בתקרתם השכנים בקומה מטה ללא אישור.

בשיחה עם ע"ב נאמר כי החיזוק מוצג בדירתו של מר יוסף פינטו אשר עפ"י נתוני המערכת נראה כי הוא מתנגד לתוכנית – טרם הדיון הוצג בפני הצוות המקצועי תכנית מתוקנת בה אין חיזוק בדירתו של מר פינטו – על עורך הבקשה להמציא אישור מתכנן השלד לתכנית המתוקנת ללא חיזוק תקרתו ש מר פינטו.

איכות הסביבה:

על עורך הבקשה לוודא כי תנאי איכות הסביבה מסומן כ"בוצע" במערכת.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a.

תנאי להפצה לגורמים יהא השלמת האישורים המופיעים לעיל.

תנאים לקבלת היתר – בקרת חכ"ן	בוצע
רישום הערה בטאב לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד השרף הג"א	
אישור שירותי הכבאות	
חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
אישור מורשה נגישות מתו"ס מסומן ע"י משרד התמ"ת	
3 תכניות סופיות – לאחר אישור בחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
תשלום אגרת בניה	
הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	
אישור משרד הבריאות	
תבחאה - יש לתכנן 2 פחים בגוף 1000 ליטר	

לפי סעיף 152 לחוק התכנון והבניה, רשאי המבקש לערער על ההחלטה הנ"ל, תוך 30 יום שהומצאה לך ההחלטה זו, בפני ועדת הערר במידה והיה הליך פרסומי רשאים כל הצדדים לפנות לוועדת ערר. להלן פרטי ועדת הערר:

גן הטכנולוגי – מנחה ירושלים, בנין 1 כניסה א. טלפון 02-6782801 פקס 02-6783074.

מובהר כי הועדה אינה דנה בשאלות קנייניות ואין בהחלטה כדי לקבוע זכויות קנייניות או להוות ראייה בשאלות קנייניות. את הסכסוכים בשאלות הקנייניות יש להפנות לערכאות המוסכמות.

בכבוד רב:

אליעזר ראזנברגר י"ר הועדה לרישוי בניה