

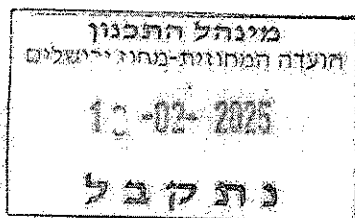
שחאדה, תלחמי, ג'בור משרד עורכי - דין
Shehadeh, Talhami, Jabour - Law office

Johnny shehadeh, adv & notary.
Talhami Tamer, adv.
Haitam Jabour, adv.

ג'וני שחאדה, עו"ד ונוטריון
תאמר תלחמי, עו"ד
הייתם ג'בור, עו"ד

סניף חיפה : רחוב המגינים 58 חיפה פקס : 04-6821816
סניף ירושלים : רחוב אבן בטוחה 10 ירושלים ת.ד. 67078 טל : 02-6272295 פקס : 04-6274899

חיפה יום חמישי 13 פברואר 2025



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה

ירושלים

א.ג.ג.

(167)
הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1202985, 101-1072172

הריני פונה בשם מרשי, מר אחמד אלקדח ת.ז. 080157035 תושב ירושלים בהתנגדות בהולח זו, המבקש מתנגד לאישור התוכנית נשוא התנגדות זו, הינכם מתבקשים לדחות את התוכנית ולבטל כל ההחלטה בדבר אישור התוכנית שהוגשה ע"י מגיש התוכנית.

1. מרשי, אחמד אלקדח ת.ז. 080157035 (להלן: "מרשי") הינו הבעלים במקרקעין שבנדון חלקה 11 מגוש 30516, מספרים ישנים גוש ישן 29998 חלקה 17.
2. מרשי המחזיק במקרקעין מזה שנים רבות, במקרקעין רשומה על שם סבו של מרשי אשר העביר את הבעלות לאבי מרשי ולאחר מכן עברה לבעלותו של מרשי.
3. מרשי הינו הבעלים של המקרקעין ובעל עניין במקרקעין.
4. אין למגיש התוכנית ואו למי ממשפחת שערואוי שום זיקה לחלקה מס' 11, איננו בעלים במקרקעין ואף איננו בעל עניין בה.
5. לטענת מרשי, לא נמסרה לו כל הודעה בדבר הגשת הבקשה לאישור התוכנית שבנדון.
6. על פי טענותיו של מרשי, מעשה הכללת חלקת המקרקעין של מרשי בתוכנית עניין מדובר במעשה תרמית, שכן מגיש הבקשה איננו הבעלים של החלקה, הסתיר את כוונותיו ולא אפשר למרשי לממש את זכותו הבסיסית להתנגד לתוכנית טרם קבלת ההחלטה וכאמור אף לא יידע אותו על כך. על פי פסיקת בית המשפט העליון, הפרת חובת היידוע מהווה פגם חירוד לשורש ההליך המנהלי שאינו ניתן לריפוי בדיעבד.

7. על פי הפסיקה, קיומה חובה מפורשת ליידע שכנים גובלים ובעלי זכויות בנכס על בקשה לחיתוך בנייה. הדבר מעוגן בתקנות התכנון והבניה, המחייבות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתקנות העדר ידוע מחוזה כגון מהותי בהליך שיכול לתביא לבטלות החיתוך, גם אם כבר ניתן. זאת מאחר שמטרת הידוע היא לאפשר לשכנים להשמיע את טענותיהם ולממש את זכות ההתנגדות שלהם.
8. באקדא מרשי ידע אחרות הבקשה שהוגשה רק ביום 12.2.2024.

9. ציטוטים מהפסיקה:

על פי הפסיקה, זכות ההתנגדות לתוכנית מוגבלת למי שיש לו "עניין" בקרקע או למי שרואה עצמו נפגע מהתוכנית. טענת בעלות במקרקעין הכלולים בתוכנית מקנה זכות עמידה להגשת התנגדות, גם אם הבעלות אינה רשומה.

א. המסגרת הנורמטיבית

סעיף 100 לחוק התכנון והבניה קובע את זכות ההתנגדות לתוכנית. כפי שנקבע בפסיקה:

עיתון (חיפה) 316/05 - דיגל השקעות ואחזקות בעמ' נגד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ירושלים (תאריך 22/04/2007) "מי שיש לו עניין בקרקע" אינו מוגבל רק למי שאינו בעלים. הזכות או "העניין" נובע מעובדת החזקתם בקרקע והטענה לבעלותם החוקית בה, גם אם אינם רשומים בבעלים."

עתמ (תל אביב) 63199-10-21 - אסף אבקסיס נגד ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב

"באשר לעותר, טענו העותרים לפני הוועדה המחוזית, שהעותר הוא תושב השכונה, שיש לראותו כמי שפגע מהתכנית, וכמי שעליו לסבול מאישור התכנית, לנוכח מחסור בתשתיות ציבוריות, ובמידות המקרקעין לצידו ראשי ועורקי במרכז השכונה."

ערר (חיפה) 1159/22 - משפחת בורנשטיין נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה

"כל מעוניין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחד הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית מיתאר מחוזית או מקומית או תכנית מפורטת שהופקדה, רשאי להגיש התנגדות לה..."

עיתון (ירושלים) 316/05 - דיגל השקעות ואחזקות בע"מ נגד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ירושלים תא

"משעה שמרבית התכנית הוגשו על ידי מי שטוענים לבעלות בקרקע, לא ניתן להוסיף למגישיהן כאל "בעל עניין", כי אם כאל "בעלים", והחייבים להוכיח תחילה את בעלותם; והיה וזכות בעלותם לגבי שטח מסוים, יצטרכו להוכיח כי הם "בעלי עניין" לגבי השטח שאינו בבעלותם (נספח ט לעתירה). 7. בהחלטתה מיום 20.12.04 דחתה הוועדה המחוזית את התנגדות העותרת, בציונה כי ההתנגדות לא היתה לתכנית, אלא למסמכים הגורמים ממגיש תכנית לגבי מקרקעין לא מוסדרים, כתנאי לקבלתן על ידי הוועדה המחוזית, וכי התכנית עומדת בדרישות הוועדה המחוזית כפי שהיו קיימות בעת הפקדתה (נספח ב לעתירה). 8. העותרת ביקשה ליתן לה רשות לערוך בפני המועצה הארצית, בטענה כי מדובר בשאלות עקרוניות. קדם ההחלטה בבקשת הערר, כנתה העותרת לוועדה והסבה את תשומת ליבה לבעייתיות, לדבריה, שבאישור התכנית בתכנית לאיחוד וחלוקה מחדש (נספח יב לעתירה). ביום 16.2.05 הודיעה וי"ד הוועדה המחוזית לעותרת על דחיית בקשתה, בציונה, כי בהיות הסוגיה סוגיה משפטית מוטב לה שתתברר בבית המשפט המינהלי (נספח יג לעתירה). דיון 9. בטרם אדון בטענות לגופן, ראיתי לדחות את טענתם המקדמית של המשיבים הפדטיים, כי לעותרת אין כל מעמד להתנגד לתכניתם. ראשית, סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, המעניק את הזכות להתנגד לתכנית לכלל מעוניין בקרקע הרואה עצמו נפגע ממנה, פורש באופן רחב בפסיקה (ע"מ 8193/02 ראובן ג' כו חברת נפט בע"מ, פ"ד נח(2) 153; ע"א 2962/97 ועד

אמנים נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה, פ"ד נב(2) 362, והוא כולל את מי שרואה עצמו נפגע מהתכנית בשל פגיעתה באינטרסים כלכליים שלו."

10. מרשי יטען כי טענת בעלות במקרקעין הכלולים בתוכנית מקנה זכות עמידה להגשת התנגדות, גם אם הבעלות אינה רשומה.

11. ברור כי אישור התוכנית עלול לפגוע באינטרס מרשי ובזכויותיו המעוגנות בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

12. על כן הינכם ובמיוחד לאור העדר בעלות ואו זיקה למקרקעין מטעם מגיש התוכנית, מתבקשים בזאת לדחות את התוכנית נשוא כתב התנגדות זה.

מצורף יפוי כח
תצהיר
מסמכי הבעלות

כבוד רב
מוני שחאדה, ע"ד

תצהיר

אני הח"מ קדם אחמד ת.ז. 080157035 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אח"כ צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב בדלקמן:

1. מעש תצהירי זה בתמיכה להחלטותי לתוכנית 101-1072172, 101-1202985
2. מצהיר כי כל האמור בכתב ההתנגדות נכון ואמת.
3. מצהיר כי הנני הבעלים של החלקה 11 מגוש 30516, מספרים ישנים גוש ישן 29998 חלקה 17.
4. מצהיר כי לא מדעתי אחרות התוכנית אלא ביום 12.2.25.

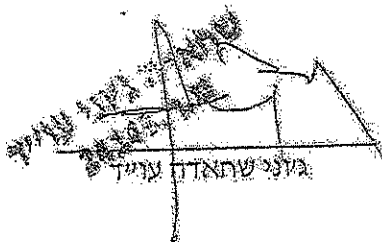
זה המא שמי גיד הוא חתימתי ונכון תצהירי זה אמת ונכון.



קדם אחמד

אישור

אני צויד גוי שתאחד, מאשר בזה כי ביום 12.2.25, הופיע בפני מר' קדם אחמד, ת.ז. מס' 080157035, ולאחר שהוזהרתי וכי עלן להצהיר אמת וכי אם לא תעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם על תצהירי בפני.



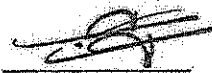
ייפוי כח

אני החתום מטה אחמד קדח ת.ז. 089157035 ממנה בואת את עורכי הדין גיוני שחאדה (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להניח באי כחי, בעניין הגשת התנגדות להכרעה.

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 בדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שבגד, ואז 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 ואז לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ואז לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ואז כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ואז כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למינוחים, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ואז כל רשות אחרת, עד לערכאות העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמוותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיתנו 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 פסייד 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 הנובע ואז 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 כחי ימצא לנכון ולמלאים.
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, סוגמי 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 עניני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולחפך.



שחאדה גיוני
מ.ר. 2414

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

ולראיה באתי על החתום, היום יום 3.7.25

06/02/2023
ט"ו שבט תשפ"ג
שעה: 13:51

תאריך

31817 מס' מס

לשכת רישום מקרקעין ירושלים

העתק רישום מפקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 4618

דיונים נוספים

גוש שומה 29998 חלקה 17

תאור הנכס

סוג המקרקעין

חלק

שטח במ"ר

1,002.00

רשומות

עיריית ירושלים

גבולות

צפון

דגף

דרום

אחד דאר סאם

מזרח

מגרש מס' 2

מערב

האלד זידמו ואחיו

יחשוב

ירושלים

שטר תיקון

סוג תיק/שטר

רישום שטח

תיק/שטר

26996/2010/4

הערות רשם המקרקעין

אל מעסכנייה

אל קבלייה

מגרש מס' 1

הוספת זיהוי משכר בהתאם לאישור המודד המחוזי בשטר מס' 26996/10

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (ח.מ.) 61 דף 100

בעלות

מס' שטר

931/1940

שיטה ישנה

תיק בקשה 2226/1940

תאריך

22/03/1940

מכר

מהות פעולה

מבעלים

אחמד פאלם אל יקוה

החלק בנכס

בשלמות

הערות

06/02/2023
ש"ס שבט תשפ"ג
שעה: 13:51

תאריך

הרשאה לרישום ומסדור המידע בקרקעין
משרד המשפטים
לשכת רישום ומסדור המידע בקרקעין

משרד המשפטים
לשכת רישום ומסדור המידע בקרקעין

31817

נסח מס'

לשכת רישום ומסדור המידע בקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

מס': 1015 דף: 4618

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
26996/2010/1	17/11/2010	הערה
הערות: בהתאם לאישור המודד המחזיק הנכס נמצא בנכס שיפוט ירושלים והנכס נמצא בהליכי הסדר בגוש 30516 חלק מחלקה 11 וההעברה טעונה הרשאה (16 ירדני ירושלים "אלדחשרה")		

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה דא"ה לכאורה לתוכנו
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

אדמה אגרה בסך 16.00 ש"ח