



HUSSAM SIAM*
LAW OFFICE

حسام صيام*
مكتب محاماة

חוסאם סיאם*
משרד עורכי-דין

טלפקס / تلفون: +972-(0)2-5377577 - טלפקס / فاكس: +972-(0)2-5331909

נייד / נייד: +972-(0)52-600-7857

חארג בן יסוחא רח' 34, עירי "ברג המדינה" الملاحق لمبنى المصطفى القديم - الطابق التاسع, القدس

34 Ben Yehuda Street, City Tower Building - 9th Floor, Jerusalem

רח' בן יהודה 34 - מגדל העיר, קומה 9, ירושלים

العنوان البريدي / כתובת דואר: ח.ב. / ח.ד. 17334 القدس / ירושלים 9117301

E-MAIL: HUSSAM@SIAM-LAW.COM البريد الإلكتروني / דואר אלקטרוני

* B.Sc., LL.B., LL.M., M.B.A.

02.10.2023

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

רח' שלומציון 1,

ירושלים

מבלי לפגוע בזכויות

InbarGo@iplan.gov.il בדוא"ל:

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-0982439

(חלקה 18 גוש 30555)

בשם מרשי מר ג'מאל עוודאללה ת.ז. 086943453 (להלן: "המתנגד"), מוגשת בזאת ההתנגדות הזו לתכנית שבנדון (להלן: "התכנית").

להלן נימוקי ההתנגדות:

1. לפי החלוקה הקיימת היום בין בעלי הזכויות בחלקה 18 גוש 30555, המתנגד הינו הבעלים של מלוא הזכויות במגרש 18ד' (572 מ"ר) וזאת בנוסף לשליש מהזכויות ממגרש 18ב' (250 מ"ר). סה"כ בבעלותו של המתנגד 822 מ"ר משטח התכנית הכלול בתוך הקו הכחול (2,466 מ"ר), המהווים שליש (33.33%) משטח התכנית.
2. חרף האמור, התכנית שבנדון קודמה ללא ידיעת המתנגד וללא כל תיאום איתו !! כשנודע למתנגד על קידום התכנית הוא פנה למגיש התכנית כדי לברר איך הוא מקדם תכנית על הקרקע שלו בלי ידיעתו !!
3. מגיש התכנית מסר שהתכנית משביחה את הקרקע ומעלה את אחוזי הבניה באופן שוויוני ויחסי לשטחי המגרשים הכלולים בתכנית אך לאחר בדיקת העניין לעומק, התברר שלא כך המצב. מכאן באה התנגדות זו.

רקעו עובדתי:

4. הקו הכחול של התכנית כולל בתוכו ארבעה מגרשים שנוצרו בתכנית האיחוד והחלוקה מספר 7616; מגרש 18א' (573 מ"ר), 18ב' (750 מ"ר), 18ג' (572 מ"ר) ו-18ד' (573 מ"ר):

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות			
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ. תבע מס' 7616	
0.573		25	18א	מגורים
0.572		30	18ג'	מגורים
0.750		63	18ב'	מגורים
0.572		61	18ד'	מגורים

5. אין רצף גיאוגרפי בין המגרשים, אך כפי שניתן לראות בתשריט המצב המאושר של התכנית, המגרשים 18ב' ו-18ג' מייצרים מתחם אחד בצד הצפוני של התכנית בשטח כולל של 1,322 מ"ר, והמגרשים 18א' ו-18ד' מייצרים מתחם נפרד בצד הדרומי של התכנית בשטח כולל של 1,145 מ"ר. בין שני המתחמים קיים מרחק של כ- 44 מ' המורכב מהאורך של מגרש 17ב' וכביש ברוחב של 9 מ'.

נספח א': הקטע הרלוונטי מתשריט המצב המאושר של התכנית.

6. מקריאת תמלילי הדיונים בוועדה המחוזית עולה כי בתחילת הדרך נכלל בתחום התכנית מגרש 19ב' על מנת להכשיר הבינוי הקיים בו, ומסיבה זו דרשה הוועדה המקומית להגדיל את אחוז ההפרשה לצורכי ציבור ל- 30%. בהמשך הדרך המגרש עם הבינוי הוצא משטח התכנית ונותרו רק ארבעת המגרשים הנ"ל 18א', 18ב', 18ג' ו-18ד'.

7. בהתאם למסמכי התכנית המופקדים, התכנית מציעה להפריש לצורכי ציבור כ- 30% מהשטח אשר מורכבים מהרחבת הדרך (3.5%) ושצ"פ (26.5%):

מצב מוצע			תכ מנהל
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מוצעת	85.7	3.47	
מגורים ג'	404.07	16.38	
מגורים ומשרדים	1,322	53.60	
שטח ציבורי פתוח	654.45	26.54	
סה"כ	2,466.23	100	

עמוד 2 מתוך 6

חלוקת לא שוויונית בין המגרשים של זכויות הבניה :

8. התכנית שבנדון אינה תכנית איחוד וחלוקה עם טבלת הקצאה ואיזון שאמורה להבטיח כי כל בעלי ארבעת המגרשים במצב הנכנס יצאו עם אותו שווי יחסי במצב היוצא.

9. חרף האמור, התכנית מגדילה את אחוזי הבניה על שני המגרשים הצפוניים (18ב' ו-18ג') שכביכול אוחדו תכנונית למגרש 1A ל- 370% בזמן שכל ההפרשה לצורכי ציבור נלקחה רק מהמגרשים 18א' ו-18ד' !! חמור מכך, על מה שנותר לאחר ההפרשה ממגרש 18ד' (404 מ"ר) אחוזי הבניה המוצעים הם 156% בלבד !!

10. מצב מוצע זה אינו יכול להתקבל על הדעת, במיוחד שהתכנית לא קודמה בהסכמתו של המתנגד, שהוא כאמור הבעלים של מגרש 18ד' בשלמות !! מגיש התכנית אף לא ניסה להגיע לשום הסכמה עם המתנגד על חלוקת אחוזי הבניה החדשים בשני המגרשים 1A ו- 1B כדי להבטיח כי זכויותיו לא ייגזלו !!

11. לאור האמור, ומבלי שמגיש התכנית יציג הסכם עם המתנגד, אין מקום לקידום התכנית במתכונתה המוצעת ויש להורות על דחייתה.

12. לחילופין, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על מגיש התכנית להציע אחוזי בניה וההפרשה לצורכי הציבור באופן שווה על פני שני המתחמים (הצפוני והדרומי); למשל מהמתחם הצפוני ששטחו כאמור 1,322 מ"ר יופרש 30% מהשטח ועל היתרה (925 מ"ר) יינתנו 320% על פני 8 קומות, ובמתחם הדרומי ששטחו 1,145 מ"ר יופרשו 30% בצמוד לדרך ועל היתרה (802 מ"ר) יינתנו אחוזי בניה זהים למתחם הצפוני.

13. לחילופין חילופין, וככל שלא תהיה הסכמה לאמור לעיל ו/או אם לא יצליחו הצדדים להגיע להסכמות אחרות, המתנגד מבקש להגדיל את זכויות הבניה על מגרשו 18ד' ל- 250% מבלי שהוא יידרש להפרשה נוספת שכן כבר הופרש משטח החלקה המקורית (חלקה 18) כ-40% במסגרת תכנית 7616. חשוב לציין כי לפי התכנית התקנונית, אחוזי הבניה המאושרים היום על המגרש הם 180% ב-6 קומות ללא הפרשה.

הרחבה מיותרת של הדרך:

14. כאמור לעיל, התכנית מציעה הרחבה חלקית של הדרך הצמודה למגרשים 18ב' ו-18ד' ברוחב של 3 מ' ושטח כולל של 85.7 מ"ר.

נספח ב' : הקטע הרלוונטי מתשריט המצב המוצע של התכנית.

15. לא ברור מה הסיבה שבגינה נדרשה ההרחבה של הדרך ולא ברור אם התכנית עברה אישור של יועץ התנועה של הוועדה, אך על פניו נראה שההרחבה המוצעת מיותרת, במיוחד שהדרך שמבקשים כביכול להרחיבה היא ברוחב 9 מ' היום !!

16. יתר על כן, ההרחבה החלקית המבוקשת לא תשרת את התכנית ואף נוגסת עוד יותר מהשטח של המגרש החדש 1B שגם כך שטחו המוצע הינו מצומצם ביותר (404 מ"ר בלבד) באופן שאינו מאפשר בינוי ראוי!!

17. לאור האמור הינכם מתבקשת הוועדה הנכבדה לבטל את ההרחבה המוצעת ולהורות על מגיש התכנית לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

לסיכום:

18. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות מן הנימוקים המפורטים לעיל וכן להורות על מגיש התכנית לתקן את התכנית בהתאם.

19. המתנגד שומר לעצמו את הזכות להעלות טענות נוספות בזמן הדיון שייקבע לשמיעת ההתנגדויות וכן להגיש חוות דעת נוספות ככל ויתברר בהם צורך או מכל סיבה אחרת.

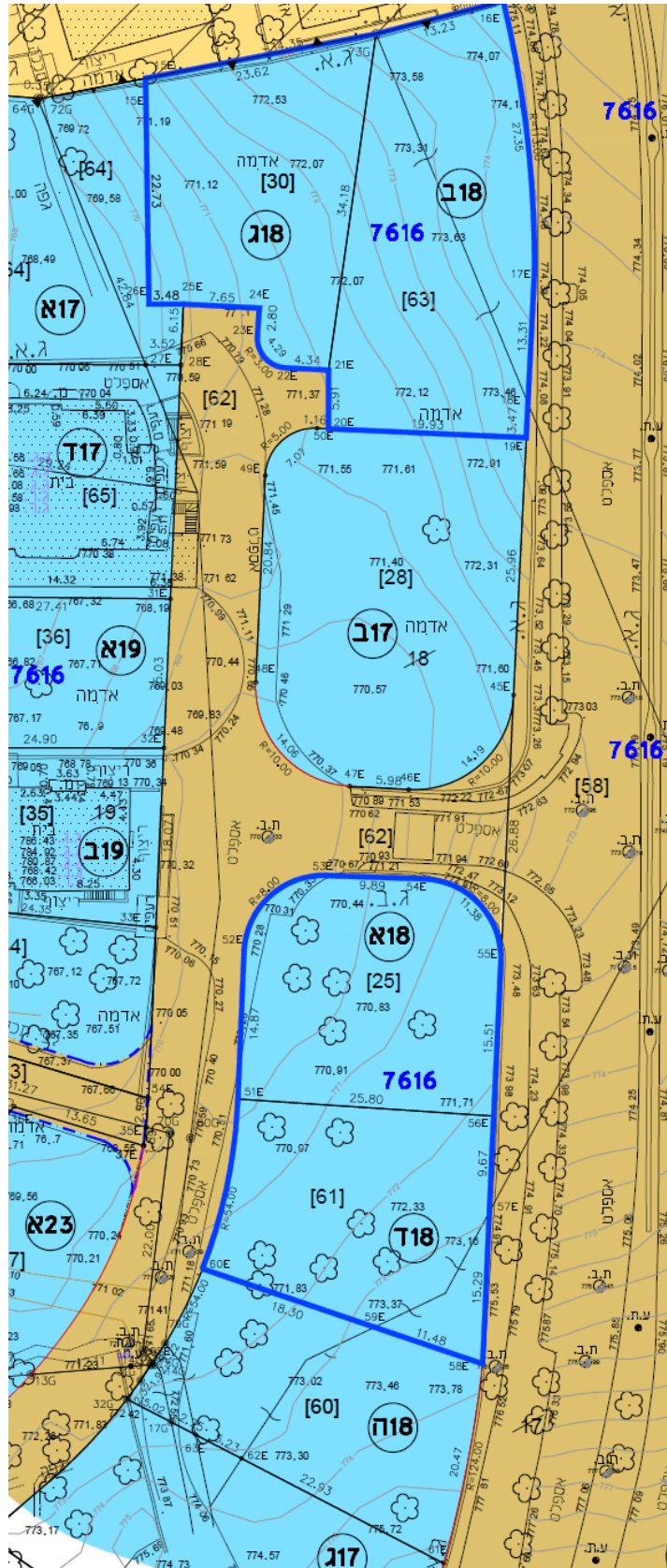
20. כמובן שאין באמור בהתנגדות זו ובשאינו אמור בה כדי לפגוע ו/או לגרוע בטענה מטענות המתנגד ו/או בדרישה ו/או בתביעה מתביעותיו על פי דין ו/או הסכם, ואלו שמורות אפוא.

- מצ"ב תצהיר מטעם המתנגד.

בכבוד רב,

חוסאם סיאם, עו"ד

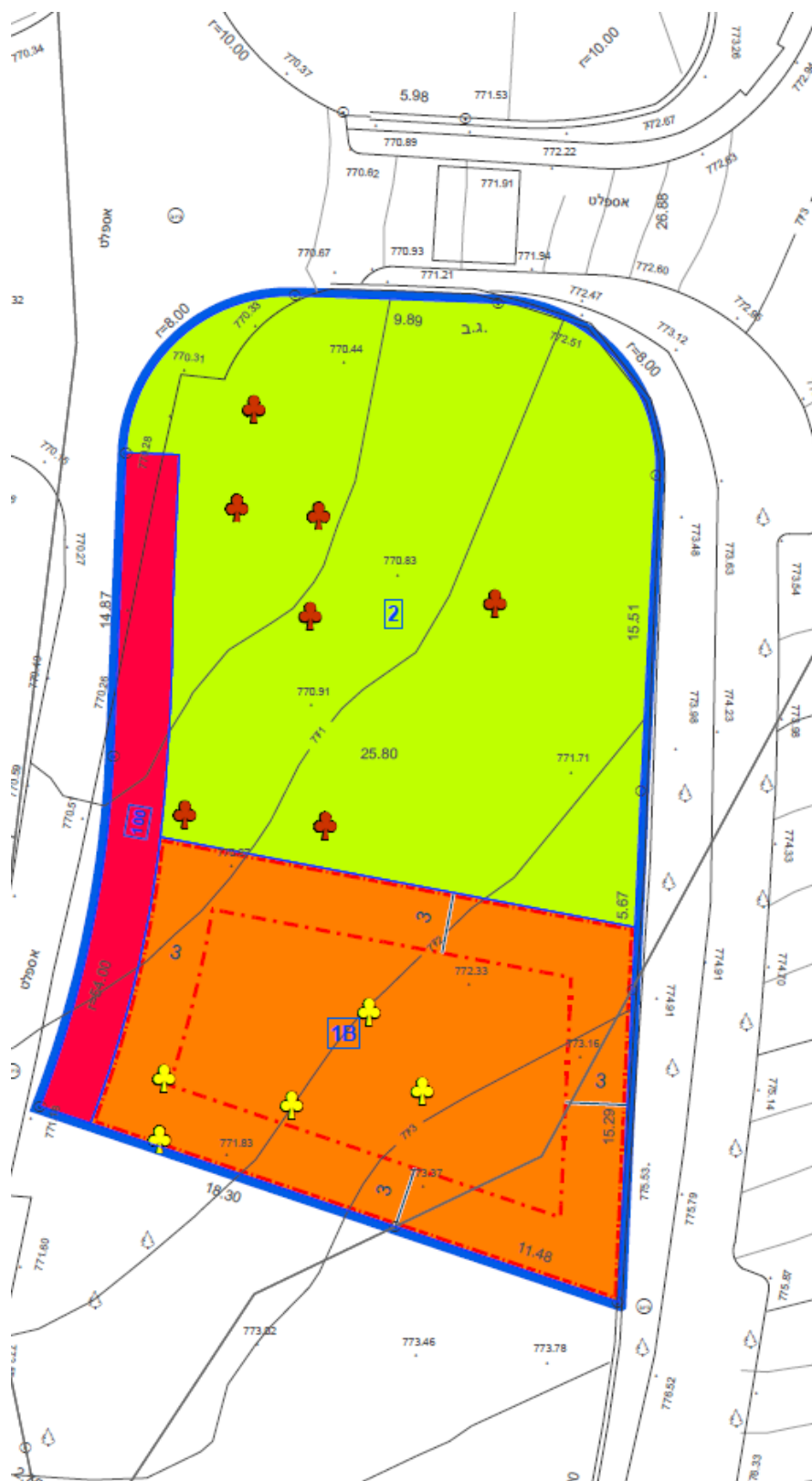
נספח א'



עמוד 5 מתוך 6

רח' בן יהודה 34, מגדל העיר, קומה 9, ירושלים 94230 - 34 Ben Yehuda St`, City Tower, 9th Floor, Jerusalem
 شارع بن يهودا 34، بناء برج "مجدال هعير" الملاصق لمبنى الهمشبير القديم - الطابق التاسع، القدس 94230.

נספח ב'



עמוד 6 מתוך 6

רח' בן יהודה 34, מגדל העיר, קומה 9, ירושלים 94230 - 34 Ben Yehuda St`, City Tower, 9th Floor, Jerusalem - 94230
 شارع بن يهودا 34، بناء برج "مجدال معير" الملاصق لمبنى الهمشير القديم - الطابق التاسع، القدس 94230.