



קיוול, גוגיג • עורכי דין ונוטריון Kivel, Gugig • Law Offices & notary

שלמה גוגיג Shlomo Gugig
עו"ד (LL.B) Adv.

יונתן קיוול Jonathan Kivel
עו"ד ונוטריון (LL.M) Adv. & Notary

ב"ה, ירושלים, י' ניסן תשפ"ד 18/04/2024

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
ירושלים

הגשה מקוונת

גא"נ,

הנדון: תוכנית מס 101-1252162

בהתאם להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית שבנדון (להלן בהתאמה- "החוק", "התוכנית") מטעם מרשיי, ה"ה מרדכי רחמאני ת"ז 53355798 ואשר אלי רחמאני ת"ז 028528768, שהינם בעלי דירה ובעלי 380/1198 חלקים מהזכויות בחלקה 85 הצמודה לחלקה 32 שבתחום התוכנית.

להלן יראו המתנגדים, כי התוכנית מתעלמת מהצרכים התכנוניים של הסביבה הקרובה, וקידומה יסכל את פיתוח מקרקעי המתנגדים, בנוסף לנזק הישיר כתוצאה מהגדלה דרמטית של היקף הבינוי בתחום התוכנית.

מן הראוי לאשר תכנון פחות נקודתי, אשר ימתן את הפגיעה בסביבה, ולטעמם של המתנגדים, ייטיב עם שני הצדדים.

רקע

1. התוכנית המוצעת מחליפה את הוראות תוכנית 5210, שקיבלה תוקף בי"פ 4804 מיום 23.9.99 (להלן- "התוכנית הקודמת").
2. בתחום התוכנית הקודמת נמצאת חטיבת קרקע בין הרחובות ברוכים וכי טוב (חלקות 32, 33, 85 ו-118 וחלק מחלקות 76 ו-117).
3. כאמור, המתנגדים הינם בעלי זכויות בחלקה 85.
4. יצוין, כי מגישת התוכנית, מוסדות רמ"א על שם רבי משה אריה פריינד, מחזיקה בעצמה בחלק מחלקה 85, במחצית המזרחית שלה, מתחת לנכס המתנגדים.
5. בפועל, בשל חילוקי דעות בין בעלי הזכויות, לא נעשה דבר מאז אישור התוכנית הקודמת, והמקום קפא על שמריו.
6. המתנגדים סבורים, כי במצב התכנוני הנוכחי לא ייתכן קידום המקרקעין, והם עשויים להישאר מוקפאים גם בעשרות השנים הבאות.

הגדלת הבינוי מעצימה את הנזק לסביבה

7. השינוי המבוקש בתוכנית מתייחס לחלקה 32 בשטח של 336.19 מ"ר בלבד.

בית עומר, רחוב בית הדפוס 22, ירושלים 9548326 Beth Omer, 22 Beth H'adfus, Jerusalem
טל: 02-5666-833 | פקס: 02-6502422 | דוא"ל: shlomogugig@gmail.com

8. מדובר בהיקף בינוי עצום של 2,685.7 מ"ר על פני 8 קומות בגבולות מגרש ובקיר משותף עם נכס המתנגדים.

9. התוצאה היא, שהבניין המתוכנן 'קובר' תחתיו את נכס המתנגדים ו/או בניין שיבנו לפי התוכנית הקודמת ו/או תוכנית אחרת שתאושר בהיקף בינוי מקובל לייעוד מגורים.

10. עסקינן במוסד חינוכי שוקק תלמידים במשך כל שעות היממה, והגדלתו והרחבתו להיקף המבוקש תפגע בצורה משמעותית בשימוש הסביר עתה ובפוטנציאל הגלום בנכס המתנגדים בעתיד.

11. זאת ועוד - השימוש המוצע מעמיס עוד על התשתיות העירוניות ברחוב ומעצים את מצוקת החניה הקיימת בלאו הכי.

12. יצוין, כי ככל שתאושר התוכנית במתכונתה, יעמדו המתנגדים על קבלת הפיצוי המגיע להם בגין ירידת ערך לפי סעי' 197 לחוק.

התוכנית מנציחה את הקפאת מקרקעי המתנגדים

13. הוועדה הנכבדה תתבקש ליתן את דעתה למצבה העגום של חטיבת הקרקע הנ"ל.

14. במחצית היובל שחלפה מאז אישור התוכנית הקודמת, התיישנו הבניינים והסביבה התכערה.

15. הדברים אמורים בעיקר בשים לב למראה הכללי של חזית הבניין לרח' כיטוב, הנראית כאזור תעשייה מוזנח.

16. המתנגדים לא ירחיבו על המציאות העגומה, בה כל יוזמה לקידום תוכנית ו/או היתר בחלקה נגדעת באיבה בשל הסכסוך בין 3 הבעלים בחלקה 85, ויסתפקו בהערכה, כי פתרון אינו נראה באופק.

17. קידום התוכנית כמות שהיא סותר את הגולל על פיתוחה ושיפורה של מקרקעי המתנגדים והסביבה בכלל.

הצעה חלופית

18. כאמור, מגישת התוכנית והמתנגדים שותפים במחצית המזרחית של חלקה 85, המהווה אגף בנוי נפרד ועצמאי, ובעלי הזכויות האחרים - ה"ה סגל - מחזיק באגף ובמחצית המערביים בחלקה.

19. לאור זאת קיימת אפשרות תכנונית להרחיב את תחום התוכנית באופן שהמחצית המזרחית של החלקה תיכלל בו.

20. התוכנית המוצעת תעניק זכויות מקבילות גם לחלקה 85.

21. בתכנון המוצע גלומים יתרונות מהותיים:

א. השטח המצרפי של 2 תאי השטח גדול יותר.

ב. בניית 2 תאי השטח תיעשה בקיר משותף תוך תכנון ועיצוב כוללני, והתאמת הבינוי מלכתחילה לייעודים התכנוניים.

ג. מקסום החניה ל-2 תאי השטח בשטח הכולל של שניהם.

ד. הגדלת הזכויות תאיין את הפגיעה במקרקעי המתנגדים.

22. בעקבות התכנון המוצע יעשו המתנגדים את כל הדרוש לשם פירוק השיתוף וקידום הפיתוח האזורי כולו.

סיכום

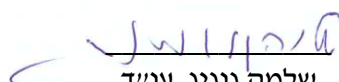
23. לטעמים של המתנגדים, התוכנית לוקה בראייה צרה של צורכי המגישה תוך התעלמות מהכאוס בסביבה הקרובה.

24. לא זו אף זו - התוכנית פוגעת בצורה בלתי מידתית במקרקעי המתנגדים באופן שיגרור תביעת פיצויים מטעמים.

25. המתנגדים יבקשו לזמן את ב"כ הח"מ לדיון בהתנגדות וישמרו על זכותם להרחיב את הנטען בכתב התנגדות זה ו/או להוסיף נימוקים וטיעונים.

26. כן יבקשו המתנגדים להניח בפני הוועדה לקראת הדיון פרוגרמה של התכנון הכוללני הראוי לטעמים.

27. להתנגדות זו מצורף תצהיר מטעם המתנגד כמצוות סעיף 102 לחוק.


שלמה גוגיג, עו"ד
ב"כ המתנגדים

העתק: הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ירושלים
אלי רחמאני