

Yael AZOULAY-KORAKIN Adv.

SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.

DEBORAH AMAR Adv.

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

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

E-mail: yaelak.law@gmail.com

ייעוץ אזולאי-קורקין, עו"ד

סיון מושל-גונן, עו"ד

דבורה עמאר, עו"ד

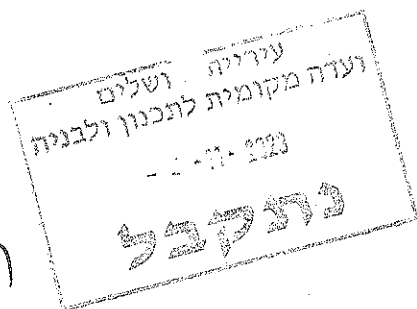
רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109

טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700

מייל: yaelak.law@gmail.com

6 נובמבר, 2023

כ"ב חשוון, תשפ"ד



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

קריית העירייה

ככר ספרא 1

ירושלים

ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 1126135-101 רח' גולדקנוף 39 ו-41, ירושלים

מוגשת בואת התנגדות לתכנית מס' 1126135 (להלן: "התכנית המופקדת" או "התכנית"), הכוללת בתחומה את חלקה 31, בגוש 30563 (להלן: "החלקה"), ברח' גולדקנוף 39 ו-41 בירושלים. התכנית המופקדת חלקה בין היתר על חלקת משנה 34 בבעלות המתנגד.

לכתב ההתנגדות מצ"ב:

* יפויי כח.

* תצהיר לתמיכה בהתנגדות.

כללי:

1. עניינה של התכנית המופקדת בתוספת 2 יחידות דיור "מתחת ליח"ד קיימות 31 ובהצמדה אליה", 3 מקומות חניה עבור יחידות הדיור החדשות, וכן כוללת הרחבות בינוי על גג הבניין ותוספת מרפסות.
2. ייאמר בפתח הדברים, כי הבינוי מבוקש ברובו בשטחים המהווים רכוש משותף וכן- למעשה חלק ניכר מהבינוי המבוקש בוצע בפועל, תוך חריגות בניה משמעותיות.
3. התכנית המופקדת משנה את תכנית 14000/ד בנושאים המפורטים בה, וכן מחליפה את תכנית מתאר 62.
4. מגיש ויזם התכנית: מגיש התכנית הוא חיים בנימין בירנבאום, בעל הזכויות בחלקת משנה 31.

5. המתנגד:

המתנגד הינו בלוי מאיר, בעל זכויות בחלקת משנה 34 אשר בהיותו אדם מעל לגיל 90, מגיש את ההתנגדות בסיוע בנו- יעקב אברהם בלוי. בדירת המתנגד מתגוררת מזה שנים רבות בתו ובני משפחתה. איכות והנאת המגורים בבית המתנגד וערך קניינו צפוי להיפגע באורח ניכר אם וככל שיאושר הבינוי מושא התכנית.

6. רקע פיזי ותכנוני:

- 6.1 המדובר במבנה אחד מתוך ארבעה מבנים המהווים יחדיו בית המשותף, המבנה עליו חלה התכנית מסומן בתשריט הבית המשותף כמבנה מס' 4, והמבנה כולל 10 חלקות חלקות משנה (להלן: "המבנה").
- 6.2 על החלקה חלה תכנית 14000/ד כאשר מגיש התכנית וחלק מיתר בעלי הדירות כבר ביצעו את הבינוי מכוח התכנית וכעת מבוקשות תוספות נרחבות מעבר לבינוי המאושר בתכנית זו.
- 6.3 בפועל הבניה המבוקשת כבר בוצעה ברובה ולמעשה מדובר בהכשרת בינוי קיים וכן תוספת לבינוי זה.

7. טעמי ההתנגדות:

7. הפגיעות בביתו של המתנגד ובהנאתו מקניינו:

- 7.1 המדובר כאמור בבתים החולקים קירות משותף והבנויים בצמידות דופן.
- 7.2 תוספת יחידות דיור צפויה לגרום לירידת ערך ניכרת לבניין וכן לעומס על תשתיות הבניין. כמו כן, בבניין אין פתרונות חניה עבור בעלי הדירות החונים ברחוב, תוספת של 3 מקומות חניה עבור אותן דירות חדשות ללא כל פתרון חניה עבור הדירות הקיימות אינו מקובל ואף מקומם ביותר. המתנגד יתנגד מכל וכל לתוספת יחידות הדיור, וכן להתקנת מקומות החניה- כולם כאשר בשטח הרכוש המשותף!
- 7.3 בדירת המתנגד ובדירה הצמודה לו מסומנת תוספת מרפסת. ללא סעיף הינף אחד עבור כל הדירות כסעיף סטיה ניכרת, יוצר מצב בו לעת בניית הקיר והמרפסת עבור השכן מטה או בניית המרפסת עבור השכן בדירה מעל- תגרם החשכה ניכרת, היזק רעש, פגיעה בפרטיות והסתרת נוף לכל חזית הסלון בדירה שהינה חזית יחידה לנוף.
- 7.4 הואיל ובבניין זה כבר בוצעו חריגות בניה נרחבות וכל בעל דירה פועל על דעתו- כך לדוגמא, השכן מתחת לדירת המתנגד ביצע הרחבה לדירתו על פי המאושר בתכנית 1400/ד (אך ללא היתר), אלא שהבינוי בוצע בבניה קלה, באופן שאינו מאפשר כל תוספת בינוי לדירת המתנגד שמעליה- מתחייבת הסדרה כוללת הן של עבירות הבניה והן של הבינוי ככל שיבוצע בעתיד.
- 7.5 המתנגד יטען אם כן, כי ביחס לכל בינוי שיאושר, ככל שיאושר מכוח התכנית, יש לקבוע הן בינוי בהינף אחד עבור כל המבנה כסעיף סטיה ניכרת, והן הריסת עבירות הבניה- כתנאי למתן ההיתר.

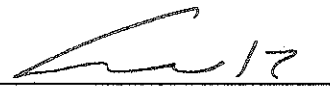
8. אי עידוד עבריינות בניה:

- 8.1 כאמור, חלק ניכר מהמבוקש כבר למעשה נבנה בפועל, כולל הכנת הבינוי עבור יחידות דיור נוספות, תוך חריגות בניה בהיקפים נרחבים.
- 8.2 הפסיקה של בתי המשפט ומוסדות התכנון דנה רבות בסוגיית דחיית תוכניות ובקשות להיתר בשל שיקולים של הגנה על שלטון החוק ואי עידוד עבירות בניה :
- מתוך ערר 1228/18 מרגלית צדוק נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים [פורסם בנבו] :
"אין חולק על שיקוליהם הרחבים של מוסדות התכנון (ראה: עע"מ 65/13 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ [פורסם בנבו]. עע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע (2006), [פורסם בנבו] בפסקה 38

לפסק דינה של השופטת פרוקצ'יה; בגדר אותם שיקולים רחבים על מוסדות התכנון להביא בחשבון גם שיקולים שעניינם ההגנה על שלטון החוק ואי עידודה של עבריינות בניה (ראו ע"מ 6807/07 אוהרנסיאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (2008) [פורסם בגבו]; ע"מ 9057/09 איגור נ' השמורה בע"מ (2010) [פורסם בגבו]).

9. העדר רוב קנייני:

- 9.1 כאמור, הבינוי הן בקומות המחסנים עבור 2 יחידות דיור חדשות, והן החניות המבוקשות (שיש לבדוק את השטחים בהם מדובר שעל פניו כבר הוכשרו לבינוי אך לא עבור חניות), וכן הבינוי על הגג- מבוקשים כולם בשטחים משותפים, אף ללא הצמדת זכויות בניה.
- 9.2 משמע ובהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, **דרושה הסכמת 100% מבעלי הדירות כדי לאפשר בינוי כאמור- הסכמה שלא קיימת ולמעשה מדובר בבינוי שלא ניתן לממשו.**
10. המתנגד יטען אם כן, כי יש לדחות את התכנית הן משום הפגיעות הצפויות במתנגד והן משום יתר הטעמים המפורטים בהתנגדות זו.
11. המתנגד שומר על זכותו, בפרט נוכח קוצר הזמן שכן התכנית הופקדה בתקופת החגים ולאחריה פרצה המלחמה, להגיש חוות דעת לתימוכין בהתנגדות וכן להוסיף ולפרט את טיעוני ההתנגדות, בין בכתב ובין לעת הדיון המיועד לשימוע ההתנגדויות לתכנית המופקדת.



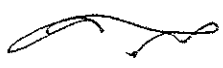
יעל אזולאי- קורקין, עו"ד
ב"כ המתנגד

עותק: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

יפוי כח

אני החתום מטה, ממנה בזאת את עו"ד יעל אזולאי-קורקין לייצגנו בפני מוסדות התכנון בענין תכנית 101-1126135 רח' גולדקנוף 39 י-ם וכן להופיע בשמי ומטעמי בפני מוסדות התכנון.

כמו כן, אני ממנה את בני אברהם יעקב בלוי ת.ז. 057049199 לחתום בשמי על מסמכים רלבנטיים להתנגדות וכן לבצע את כל הנדרש בנוגע להתנגדות.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
מאיר בלוי	01472729	רח' גולדקנוף 39	

תצהיר

אני הח"מ, אברהם יעקב בלוי ת.ז. 057049199 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אבי, מאיר בלוי ת.ז. 01472729 הינו בעל זכויות בדירת מגורים ברח' גולדקנוף 39 בבניין עליו חלה תכנית 101-1126135 (להלן: "התכנית המופקדת").
2. הואיל ואבי הינו מעל גיל 90 התבקשתי לייצגו בהתנגדות זו, וכיון שהעובדות מצויות בידיעתי האישית, הריני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות. אבי ואני מתנגדים לתכנית.
3. הריני מגיש תצהיר זה בתמיכה לכתב ההתנגדות לתכנית, אשר תצהירי זה מצורף לו.
4. העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות נכונות על פי ידיעתי האישית, וכן על פי המסמכים הרלבנטיים ועצה משפטית שקיבלתי.

זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.


אברהם יעקב בלוי
חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד סיון מושל, מאשר/ת בזאת כי ביום 05.11.23 התייצב בפניי מר אברהם יעקב בלוי נושא ת.ז. מס' 057049199 ולאחר שהוזהרתי, כי עליו לומר אמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.


סיון מושל, עו"ד
מס' 75054
חותמת

סיון מושל, עו"ד
מס' 75054
שם עו"ד