

תצהיר

אני הח"מ איתן זרצקי נושא תעודת זהות 038155594 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה כיו"ר ועד הבית בתמיכה להתנגדות ועד הבית וכל בעלי הדירות של הבניין ברחוב בעל השאלות 10, בירושלים לתכנית מס' 1259159 בגוש 30162 חלקה 127 בבניין ברחוב שרירא גאון 2, גבעת שאול, ירושלים.

2. על פי הרשום בפרסום, עסקינן בתכנית ל:

א. בניית תוספות בניה ב 2 קומות עבור 3 דירות חדשות;

ב. הרחבת דירות קיימות בקומות הכניסה ועד לקומה ג';

ג. תוספות 2 דיוריות בקומת הכניסה;

ד. תוספת מכפילי חניה;

ה. קביעת קווי בניין;

3. ואלו נימוקי ההתנגדות:

התנגדות מס' 1 - קביעת קווי בניין

1. המדובר על בניין הנמצא בסמוך לבניין אשר דירותיו בבעלות בעלי הדירות המתגוררים בבניין ברחוב בעל השאלות 10, בירושלים (להלן: "השכנים").

2. לאורך השנים, נעשו שינויים רבים בבניינים באזור נשוא התכנית, אשר הביאו לשינויים במצב הקיים אשר חלקם עולה כדי חריגה מקווי בניין.

3. אין זה אומר כי הבניין נשוא התכנית עשה כן מחמת חוסר ידיעה, אולם בבניינים אחרים הדברים נעשו גם נעשו.

4. קיים חשש שמא קווי בניין נוכחים אשר ייתכן שאינם עולים בקנה אחד עם קווי הבניין המקוריים, יחרגו לו תאושר התכנית.

5. ההרחבה המבוקשת של הבניין נשוא התכנית, לא ברור מה כיוונה והאם קיים חשש לפלישה לקווי בניין של בניין השכנים אשר נמצא בסמוך.

6. הועדה מתבקשת לוודא כי קו הבניין של בניין השכנים הגובל בקו הבניין נשוא התכנית, אינו נפגע מקביעת התכנית.

התנגדות מס' 2 - מעבר לחניה וחניה

החנייה ברחוב בעל השאלות וברחוב שרירא גאון בעייתית מאד. מקומות החניה מצומצמים וקיימת מצוקת חניה אמתית ברחוב.

איתן זרצקי

על פי התכנית המוצעת מבוקש להוסיף 3 יחיד + 2 דיוריות, קרי עוד 5 בתי אב בגודל זה או אחר אשר עתידים להכביד מצוקת החניה הקיימת עוד יותר.
לא למותר להוסיף כי החניה של השכנים נמצא בשטח הנמצא בתווך בין הבניינים.
מבוקש מכבי הועדה ליתן דעתה על מצוקת החניה ועל מתן פיתרון הולם בנסיבות העניין.

התנגדות מס' 3 - מכפיל חניה

א. לא נעלם מעיני השכנים כי במסגרת התכנית התבקשה הועדה לאשר הקמת מכפיל חניה. יחד עם זאת לא ברור מה מיקומו הצפוי, והאם המכפיל אמור להיות מוקם במקום סמוך לבניין השכנים.

ב. מכפיל חניה, עושה רעש רב, וככה מיקומו בסמוך לבניין השכנים, עלול להביא לפגיעה באיכות חייהם. עסקינו במשפחות עם ילדים וכן בבניין עם אנשים קשישים אשר הקמת מכפיל חניה במרחק שהינו קרוב מידי לדירותיהם כאמור עלול להוות מטרד של רעש ואיכות חיים.

התנגדות מס' 4 - תשתיות

א. ספק בעיני השכנים, האם נבחנה השפעת התוספת המבוקשת על תשתיות קיימות כגון מים, ביוב, וחשמל. עסקינן בשכונה ישנה שאינה עומדת בפני שיפוץ נרחב והועדה מתבקשת לדרוש חוות דעת הנדסית עדכנית טרם המשך הליך האישור.

זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

איתן זרצקי
איתן זרצקי

אישור

בפני, יובל ישי, עו"ד הופיע ביום 1.1.2026 מר איתן זרצקי, המוכר לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות הצהרתו וחתם עליה.

יובל ישי, עו"ד דין
51474
הגן הטכנולוגי מלחמה י-גן
סלי 11-5739, עתה 02-5739
יובל ישי, עו"ד 02-5739

ג' טבת תשפ"ו
23 דצמבר 2025
275591 - 11 - 6646/6

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
במסירה אישית

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית 1259159

גוש 30162 חלקה 127

הבניין ברחוב שרירא גאון 2, גבעת שאול, ירושלים

התנגדות זו לתוכנית אשר בנדון, מוגשת מטעם כל בעלי הדירות ברחוב בעל השאילתות 10 בירושלים, המוצגים על ידי משרדו של הח"מ (להלן: "השכנים").

מצ"ב יפויי כוח

התוכנית אשר בנדון עניינה בין היתר:

- א. בניית תוספות בניה ב 2 קומות עבור 3 דירות חדשות;
- ב. הרחבות דירות קיימות בקומות הכניסה ועד לקומה ג';
- ג. תוספות 2 דיוריות בקומת הכניסה;
- ד. תוספת מכפילי חניה;
- ה. קביעת קווי בניין;

ואלו נימוקי ההתנגדות:

התנגדות מס' 1 - קביעת קווי בניין

1. המדובר על בניין הנמצא בסמוך לבניין אשר דירותיו בבעלות השכנים.
2. מתוך הגישה של "חייה ותן לחיות", השכנים אינם מתנגדים להרחבות בניה אלו ואחרות אשר נעשו בשכונה בכלל ובאיזור מגוריהם בפרט, יחד עם זאת שומה על הועדה לבחון האם בתכנית המוצעת קיימת פגיעה בשכנים, באופן שאינו מקובל ממה שניתן להסכים לו.

צבי וולפסון, עו"ד	יגאל ויינשטיין, עו"ד	רחל בן רחמים סובול, עו"ד	זיוה אופק, עו"ד	יצחק זולצבר, עו"ד
יובל ישי, עו"ד	מאיר מולד, עו"ד	לב מילר, עו"ד	לירון גרונסקי, עו"ד	דר' שחר קטוביץ, עו"ד
אילן קמינצקי, עו"ד	ישורון רם כהן, עו"ד	אליהו שוורץ, עו"ד	ישראל שוורץ, עו"ד	

3. בפתח הדברים ראוי לחדד, כי לאורך השנים, נעשו שינויים רבים בבניינים באזור נשוא התכנית, אשר הביאו לשינויים במצב הקיים אשר חלקם עולה כדי חריגה מקווי בניין.
4. אין זה אומר כי הבניין נשוא התכנית עשה כן מחמת חוסר ידיעה, אולם בבניינים אחרים הדברים נעשו גם נעשו.
5. הגיעו הדברים לידי כך, כי קיים חשש שמא קווי בניין נוכחים אשר ייתכן שאינם עולים בקנה אחד עם קווי הבניין המקוריים, יחרגו לו תאפשר התכנית.
6. ההרחבה המבוקשת של הבניין נשוא התכנית, לא ברור מה כיוונה והאם קיים חשש לפלישה לקווי בניין של בניין השכנים אשר נמצא בסמוך.
7. הועדה מתבקשת לוודא כי קו הבניין של בניין השכנים הגובל בקו הבניין נשוא התכנית, אינו נפגע מקביעת התכנית.

התנגדות מס' 2 – מעבר לחניה וחניה

החנייה ברחובות בעל השאלות ושרירא גאון מוגבלת מאד. מקומות החניה מצומצמים וקיימת מצוקת חניה אמתית ברחוב.

על פי התכנית המוצעת מבוקש להוסיף 3 יח"ד + 2 דיוריות, קרי עוד 5 בתי אב בגודל זה או אחר אשר עתידים להכביד מצוקת החניה הקיימת עוד יותר.

לא למותר להוסיף כי החניה של השכנים נמצא בשטח הנמצא בתווך בין הבניינים.

מבוקש מכב' הועדה ליתן דעתה על מצוקת החניה ועל מתן פיתרון הולם בנסיבות העניין.

התנגדות מס' 3 - מכפיל חניה

בהמשך לסעיף הקודם - לא נעלם מעיני השכנים כי במסגרת התכנית התבקשה הועדה לאשר הקמת מכפיל חניה. יחד עם זאת לא ברור מה מיקומו הצפוי, והאם המכפיל אמור להיות מוקם במקום סמוך לבניין השכנים.

להווי ידוע לכל כי מכפיל חניה, עושה רעש רב, וככה מיקומו בסמוך לבניין השכנים, עלול להביא לפגיעה באיכות חייהם. עסקינו במשפחות עם ילדים וכן אנשים קשישים אשר הקמת מכפיל חניה במרחק שהינו קרוב מידי לדירותיהם כאמור עלול להוות מטרד של רעש ואיכות חיים.

נוכח האמור מתבקשת הועדה ליתן דעתה כך שמכפיל החניה ככל שתאפשר הקמתו, יהיה במרחק ניכר מבניין השכנים וכן יוטלו על המבקשים מגבלות ביחס לרעש אשר המכפיל עלול ליצור.

התנגדות מס' 4 – תשתיות

ספק בעיני השכנים, האם נבחנה השפעת התוספת המבוקשת על תשתיות קיימות כגון מים, ביוב, וחשמל. עסקינן בשכונה ישנה שאינה עומדת בפני שיפוץ נרחב והועדה מתבקשת לדרוש חוות דעת הנדסית עדכנית טרם המשך הליך האישור.

סיכום

התנגדות זו מוגשת מתוך התוכנית אשר הוגשה והוצגה לשכנים. כאמור לשכנים אין התנגדות, לשינויים במסגרת תוכנית המתאר הקיימת המאושרת מבלי שייגרע ואו יינזק חלקו של איש. כך שכל בעל נכס יהיה זכאי לנכסו מבלי שייפגעו הזכויות הקנייניות של האחר, לא תפגע החניה ולא ייגרם לשכנים מטרד בעקבות אישור התכנית.

אשר על כן מתבקשת הועדה לבקש את הבהרת מבקשי התכנית לנטען לעיל, וכן קיום דיון ענייני לאחר ההבהרות כאמור אליו יוזמנו גם השכנים.

ככל שלא ינתנו תשובות ראויות - לא לאשר את התוכנית המבוקשת כאמור.

בכבוד רב,
יוכל ישי, עו"ד

העתק: הועדה המחוזית

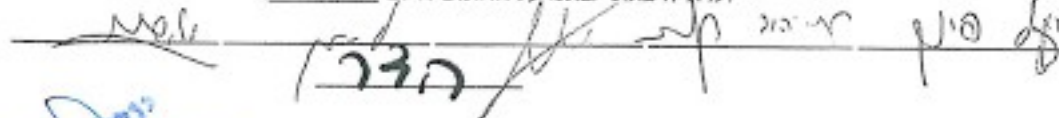
יפוי כח בלתי חוזר

נוטריון/לפי סעיף 91 לחוק לשכת ערכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, יעל פייג ת.ז. 057733412, מיכל שדמון ת.ז. 059787762, עמיהוד קלכיים ת.ז. 023867013, מנחם קלכיים ת.ז. 027434174, חדר רדמן בר אלי ת.ז. 304903214, טל אבן ארי ת.ז. 315714394 ממנים בזה את הח"מ - עו"ד צבי וולפסון ו/או עו"ד ישי יובל להיות לב"כ תחוקאים שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור, להעביר, להשכיר, לחכיר, לשעבד, למשכן בתמורה ושלא בתמורה לח"מ חנה מושקוביץ ת.ז. 0305704967 ומנחם מושקוביץ ת.ז. 203213277, להגן "צד ג", את הנכסים הידועים בתור גוש 30718 חלקה 13 תת חלקה 37 ברח' נרות שבת 615 כניסה ג' בירושלים הכל כרשום בלשכת רישום המקרקעין בירושלים להגן "הרכוש הנ"ל". באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחד חלקות הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם, לקבל או להעביר בשמנו ובמקומנו את הרכוש הנ"ל עם או ללא תמורה, בדרך של מכר, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
2. מדי פעם בפעם לפדות לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להסלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
3. א. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה.
ב. לרשום משכנתאות ולהתחייב ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או חוראות תשלום ו/או התחייבות כספית ו/או שטרי משכנתא ו/או כתבי התחייבות ו/או לרשום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא ו/או לחתום על כל מסמך לשם שעבוד זכויותינו בדירה לטובת כל בנק וכן להסכים בשמנו כי במקרה של מימוש המשכון לא אחיה אני ו/או המחזיק בדירה מוגן לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר תשל"ב-1972 ולא לפי סעיף 38 לחוק החוצאה לפועל התשכ"ז-1967 ולא לפי סעיף 86 לפקודת פשיטת הרגל תשי"מ-1980 ולא לפי כל דין אחר.
4. לחדש את הרישום בפנקסי חקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמנו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט-1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי חקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
5. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנתיים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
6. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, סתלוג, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה (עיסקה) ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשות בה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם העברת כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמנו של צד ב'.
7. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעיסקה זו, פרט לחליכים משפטיים שבין הצדדים.
8. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
9. היות ויפוי כח זה נוגע לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתנו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לילנו רשות לבטל או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, ותוא יחייב גם את יורשנו, אפוטרופסינו, ומנהלי עובדנו.
10. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום



אני עו"ד יובל ישי, מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל ביום 13/3/24.



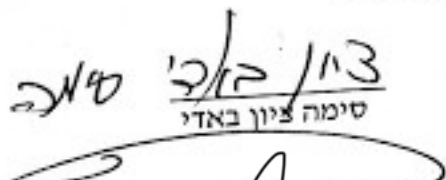
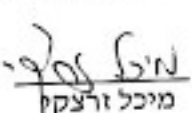
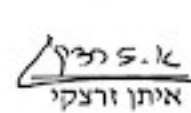
יפוי כח

אני הח"מ שלמה אברהמי ת.ז. 033226671, טליה אברהמי ת.ז. 040199705, מיכל זרצקי ת.ז. 303042808, איתן זרצקי ת.ז. 038155594 וסימה ציון באדי ת.ז. 000048355 ממנה בזה את עורך דין יובל ישי להיות ב"כ בעניין הליכים משפטיים הנוגעים לבניין ברחוב בעל השאלות 10 בירושלים.
מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה ב"כ רשאי 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 לעניין 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 ביצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינני 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 מתוצאה 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 הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין 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 יכולול את הרבים ולהפך.

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

 סימה ציון באדי	 מיכל זרצקי	 איתן זרצקי	 טליה אברהמי	 שלמה אברהמי
--	---	---	---	--

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל


 יובל ישי עו"ד

קלס
מיכ

כתב התנגדות לתוכנית בניין עיר: 101-1259159 (מספר בקשה: 3669883, סטטוס: ממתין לבדיקת האגר) | תאריך מילוי הבקשה: 13/01/2026

איתור תוכנית

אנא הזן את מספר התכנית לבניין עיר ולחץ על 'אתר תכנית'

101-1259159

מספר תכנית

הזדהות

מרים

שם פרטי

גבאי

שם משפחה

ת.ז.

סוג זיהוי

056379035

מספר ת.ז.

054

5980460

טלפון נייד

בחר

טלפון קווי

gabay060@gmail.com

דוא"ל

פרטי התנגדות ושליחה

מתנגד ☐ בא כח ☐

מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר

ירושלים

עיר

גבעת שאול

שכונה

שרירא גאון

רחוב

מספר בית	4
כניסה	א
מספר דירה	1
תא דואר	
מיקוד	95487
כתובת מלאה למשלוח דואר	שרירא גאון 4 ג.שאול ירושלים

פרטי דירת המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת	צמוד לבנין שרירא 2, שרירא ג
לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מטרד זמני, מטרד זה אינו יכול להיות מניעה לאישור בניה	

נימוקי ההתנגדות	בס"ד בקשה לדחייה של תוספת שתי קומות והרחבת מגורים בבנין בחוב שרירא גאון 2. הנימוקים:
-----------------	--

מרים גבאי

הבקשה נשלחה בהצלחה

מספר בקשה: 3669883

לצפייה בבקשות וביצוע פעולות לחצו כאן

בברכה,

האגף לרישוי ופיקוח
אגף רישוי בניה

בקשה לדחייה של תוספת שתי קומות והרחבת מגורים בבנין בחוב שרירא גאון 2.

הנימוקים:

1. הגישה לרחוב היא דרך סמטה צרה- כביש ללא מוצא באורך 60 מטר רוחב כ 2.5 מטר כאשר קיימת מדרכה צרה בצד אחד. בצד השני אין מדרכה, אעפ"י שיש יציאה ישירה מהבתים לתוך הכביש כשאין להם שדה ראייה לראות מי נכנס / יוצא לסמטה, ככל שירבו הדיירים ברחוב הצר הזה ירבו המכונות שיצטרכו לעבור בו, אישור הגדלת הבנין מהווה סכנת נפשות לאנשים שיוצאים מבתיים ברגע שרכב נכנס לסמטה במהירות.

2. לדיירים שגרים בבנין המדובר שרירא 2, יש מגרש חנייה מתחת לבנין אבל אין מספיק חניות לכל דיירי הבית אנחנו יודעים לפחות על 2 דיירים קבועים שקנו דירה בבנין ואין להם חנייה (משפ' בן משה ומשפחת עזרא). מה יקרה אם יתווספו עוד 4-5 דיירים ???

3. המדרכה הצרה שנמצאת בסמטה, משמשת לחנייה לדיירים שדרים ברחוב הצר, גם לדיירים שגרים בבנין המדובר שרירא 2, שאין להם חניה במגרש למטה והם נצרכים לחנות בצידי הסמטה דבר שמקשה מאד את התנועה והמעברים בסמטה ומהווה מטרד לבאים והיוצאים, ישנם אינסוף היתקלויות וקטטות על כך שאין לאנשים אפשרות לעבור לתוך החנייה התחתית בשרירא 2, או בכלל להגיע לדירתם. אם כבר עכשיו המצב הוא כזה, מה יקרה כשיגדילו את מספר הדיירים בבנין?!

4. בסוף הרחוב קיים תלמוד תורה המכיל כ-200 תלמידים, חלק מהתלמידים וההורים מגיעים ברכבים בבוקר לת"ת דרך הכביש הצר המדובר, (בצהרים הם חוזרים דרכו). מכיוון שהכביש צר מאד אין אפשרות להסתובב עם הרכב והם נאלצים לחזור ברוורס. הכניסה ברכבים לסמטה זו גורמת לפקק ומעמיסה מאד על רחוב צר ומהווה סכנת נפשות להורים לתלמידים הרכים שבאים לת"ת. מה גם שמשאיות באות לפרוק סחורה לתלמוד תורה דרך הסמטה הצרה, כי זה מגיע הכי קרוב למשרדי הת"ת. (יש אפשרות דרך רחוב בן ציון אך זה רחוק מהמשרדים) גם כך המצב בלתי נסבל, מי שדר ברחוב צריך להיתקל כל פעם במכונות ומשאיות שסוגרות את המעבר החופשי לצאת ולבוא לדירתם או לחנייה, מדוע לאשר עוד תוספת בנייה ולהקשות על הדיירים ברחוב הזה?!

5. בבנין הנידון שרירא 2 בקומת הקרקע יש גן ילדים שמכיל לפחות כ-20 ילדים קטנים. גם כאן ההורים מסיעים את ילדיהם לגן ונכנסים לתוך הכביש הצר, עוצרים את המכונות והולכים לשים את הילדים בגן, עוצרים את כל מי שצריך לצאת או להיכנס לסמטה, תופעה זו חוזרת מדי בוקר ומדי צהריים, בדומה למה שקורה כשהורים מביאים את ילדיהם לת"ת, אבל כאן ההורים משאירים את המכונות באמצע עד שמניחים את הילדים בגן. (לוקח בין 5 דקות ולפעמים 15 דקות - שיחה עם הגננת) כיצד אפשר להוסיף עוד קומות לבנין ודיירים נוספים. הכניסה ברכבים לסמטה זו גורמת לפקק ומעמיסה מאד על רחוב צר ומהווה סכנת נפשות

6. הבנין שלנו בשרירא 4 קיבל היתר בניה שמספרו 10492 משנת 2010 גם שם ביקשו היתר להוספת 2 קומות שיהיו דירה אחת. אנחנו התנגדנו ובעלת הבנין הנידון הגב' תחיה כהן אביאלי עוד בזמנו, כאשר לרשותה הייתה דירה / וילת קרקע יחידה ולא בנין עם ארבע קומות כפי שיש עכשיו, התנגדה לבניית הקומות הנוספות בטענה שאין מקומות

חנניה לדיירים הקיימים (אז היו דרים בסמטה הזו 7 משפחות בלבד (משפחות: שמעון, קלזן, לויק, אינדיג, בריונס, גיטלמן, כהן-אביאלי), היום יש בשרירא 2, כ 11 משפחות ועוד 6 משפחות (משפחות: שמעון, קלזן, לויק, גבאי, בריונס, גיטלמן). הבקשה התקבלה ולא הוסיפו את הקומות בבניין שלנו. היום היא לא גרה בבניין שבנתה, היא משכירה את הדירות, **כיצד היא מעזה להוסיף עוד קומות ולא איכפת לה מצוקת החניות והצפיפות שיש ברחוב???** והיכן העירייה האם לא איכפת לה מתושביה??

אודה לכם שתשקלו בכובד את אי ההסכמה להיתר הנ"ל ושהעירייה תתחשב במצוקת החניה והצפיפות שקיימת ברחוב הצר הזה.

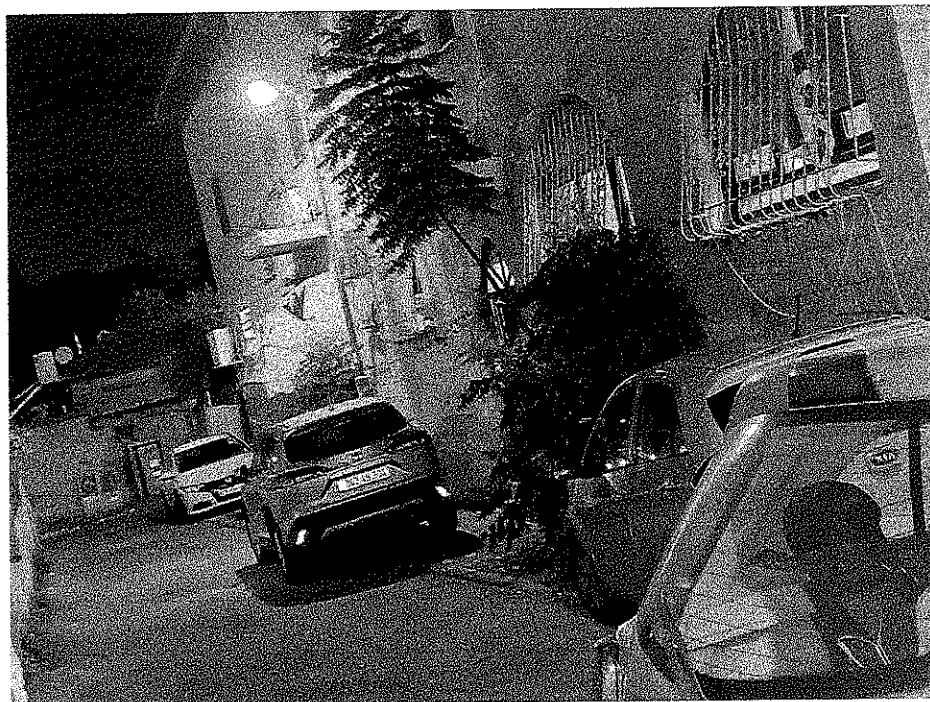
בברכה

מרים ואליהו גבאי

מקל"ד

בס"ד

תמונות של החניה על המדרכה וצפיפות ברחוב הצר



קצ"ח

ירושלים, י"א בסבת תשפ"ו, 31/12/25

בס"ד

לכב'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר 101-1259159 רח' הרב שרירא גאון 2

א.ג.ב.

הננו הבעלים של דירה בחלקה הגובלת מצפון לחלקה 127, שבה מבוקשת תוכנית המתאר הנ"ל. לאחר עיון בבקשה, הננו מתנגדים לה בזאת בכל תוקף, והן מסיבות פרקטיות והן מסיבה עקרונית:

א. הבנין, שאישורו המלא נעשה מאחורי גבינו (ראה בהמשך), פגע בצורה משמעותית באיכות החיים בדירתנו הן בשל האפלת החדרים שלנו הפונים דרומה, ובעיקר משום שחלונות הבנין נבנו באופן שהם משקיפים ישירות אל תוך חלונות דירתנו בניגוד לכל תכנון ארכיטקטוני סביר ובניגוד בוטה למסורת ישראל ("שלא היו פתחיהם מכוונים זה לזה"). תוספת של שתי קומות רק תגביר את ההאפלה בדירתנו ותגרום פגיעה הן באיכות החיים והן בערך הדירה.

ב. תוספת 3 דירות בקומות החדשות ויחידת דיור בקומת הקרקע מחייבת תוספת מקומות חניה. בכל האיזור המדובר קיים מחסור אקוטי של מקומות חניה, מצוקה ממשית. על פי התוכנית המוצגת באתר העיריה, ל-111 הדירות הקיימות כיום יש רק 8 מקומות חניה (בתת הקרקע). הוספה של 3-4 דירות תעיק ביותר על כל הסביבה זרק תגביר את מצוקת המחסור במקומות חניה. הוספת המכפלים המוצעת בתוכנית, ובמיוחד בתת הקרקע, היא יותר ענין לתוכניות מאשר לשימוש מעשי.

על שתי הסיבות המעשיות הללו להתנגדותנו קיימת התנגדות נוספת עקרונית, כדלהלן:

א. התוכנית המקורית לפינוי הבנין שעמד על חלקה זו, כפי שהיא הובאה לידיעתנו, הציגה בית צמוד קרקע מעט גדול מהקודם, כאשר בתוכנית היו אף מסומנים בצורה מאד מפורטת מספר עצים לשימור. באופן טבעי לא הבענו לה שום התנגדות. מיד עם תחילת העבודה באתר התברר, שהמדובר הוא על בנין בן ארבע קומות על שטח גדול בהרבה ובעיקר בקרבה הרבה יותר גדולה לבנין שלנו. מעולם לא נשלחה לנו הודעה על השינוי שחל בתוכנית, וממילא לא היה באפשרותנו להתנגד.

ב. בשנת 2019 היזם ביקש לבצע שינויים, ואכן אלה הובאו לידיעתנו כנדרש. אולם התברר, שבקשת השינויים היא בדיעבד. היזם עבר עבירות בניה וביקש בדיעבד לטהרן: תוספות לגג ולמרפסת, ובעיקר הכנה של מה שהיה מיועד בפניה הצפון מזרחית למחסנים לדירת גן נוספת. כתוצאה מההתנגדותנו, הוא אכן נדרש לאטום את החלונות במחסנים אלו ולערום עפר מאחריהם.

הפלא ופלא, מאוחר יותר האטום הוסר והמחסנים הפכו ואף שוקו כדירת גן למרות שאין לדירה זו ממ"ד. בתוכנית המתאר החדשה אף קיימת בקשה להכשיר דירה זו.

ג. עיון בארכיון העיריה לימד אותנו, שבנוסף למצוין לעיל יותר מפעם אחת הוצאו נגד היזם צו הפסקת בניה בגין עבירות אחרות.

לסיכום, היזם הוא עברין בניה סדרתי, ועל כן לא נכון להעניק לו פרס בדמות 3 דירות והסבה של מחסנים לדירה לא תקנית נוספת! איזה מסר יצא מאישור מעין זה? – שניתן "לצפצף" על הנחיות הבניה של העיריה, לעשות ככל העולה על הרוח אם הדבר מיטיב לכיס.

ולקבל אישור בדיעבד? חכמינו ז"ל קבעו הלכות רבות תחת הכלל: "שלא יהא חוטא נשכר".
כך גם גכון לנהוג במקרה זה.

בברכה
אהל שריר
אברהם ישראל שריר
חזה שריר

לידיעה: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים