

כב שבט התשפ"ו 8.2.26

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

באמצעות מחלקת התנגדויות

מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית / שינוי תב"ע מספר 101-1345354 – הרחבת הבניין ברחוב שח"ל 73,

גוש 30183 חלקה 180

שלום רב,

אנו, דיירי הבניין ברחוב שח"ל 71 (הבניין הסמוך לבניין נשוא התוכנית, המצוי באותה חלקה), מגישים בזאת התנגדות לתוכנית המוצעת להרחבת הבניין הסמוך, הכוללת תוספות בנייה ואו מרפסות, וזאת לאחר בחינה תכנונית של הבקשה ושל המצב הקיים בחלקה. לטעמנו, מדובר בתוכנית הפוגעת פגיעה ממשית ובלתי סבירה בזכויות הקניין, באיכות המגורים ובאיזון התכנוני בין המבנים באותה חלקה, ועל כן דינה להשתנות.

להלן נימוקי ההתנגדות:

1. מהלך חד-צדדי והפרת האיזון התכנוני בין בעלי הזכויות בחלקה

התוכנית מקודמת ביוזמה חד-צדדית, ללא תיאום, הסכמה או הידברות עם יתר בעלי הזכויות באותה חלקה.

זכויות הבנייה נקבעות ונבחנות ברמת החלקה כולה, ומתן אפשרות למימוש נוסף של זכויות על ידי מבנה אחד בלבד פוגע באיזון התכנוני ובאינטרס ההדדי של כלל בעלי הזכויות במגרש.

2. ניצול יתר של זכויות הבנייה ופגיעה באפשרות ההרחבה העתידית של בניינו

הבניין הסמוך (שחל 73 - מגיש הבקשה) מימש בעבר הרחבות משמעותיות, בהיקף ניכר בהרחבה ביחס לבניינו. קידום התוכנית הנוכחית צפוי להביא למיצוי כמעט מלא של זכויות הבנייה המותרות לחלקה.

יש להדגיש כי בבניינו קיימת החלטה מוסכמת לקדם בעתיד תוכנית הרחבה נרחבת, ומתן זכויות נוספות בשלב זה לבניין הסמוך עלול למנוע מאיתנו מימוש זכויות דומות בעתיד. מדובר בפגיעה מהותית בעקרון השוויון התכנוני ובקיפוח קנייני בלתי סביר של דיירי בניינו.

3. פגיעה באור, באוויר ובפרטיות לדירות בעמודה הפונות לצפון-מזרח

בבניינו קיימת עמודת דירות הפונה לכיוון צפון-מזרח, הנשענת על המרווח הפתוח הקיים בין המבנים לצורך חדירת אור טבעי, אוורור תקין וזרימת אוויר סבירה.

כבר בעקבות הרחבות קודמות שבוצעו בבניין הסמוך חלה פגיעה ממשית בחדירת האור והאוויר לדירות אלו. תוספת המרפסות והנפחים המבוקשים כעת צפויה לצמצם עוד יותר את המרווח בין המבנים, ליצור מסה בנויה רציפה, ולחסום באופן מהותי את מקורות האור והאוורור לדירות הפונות לצפון-מזרח.

בנוסף, התוכנית תגרום להשקה ישירה בין דירות הבניין הסמוך לדירותינו, ותפגע פגיעה חמורה

בפרטיות הדיירים ובאיכות חייהם.
מדובר בפגיעה תכנונית מצטברת, מהותית ובלתי סבירה, בזכות לאור טבעי, לאורור תקין ולמגורים ראויים בדירות קיימות.

4. פגיעה במרחב הציבורי ובשימוש במדרכה ובמעבר המשותף
בהרחבה קודמת שבוצעה בחזית המזרחית של הבניין הסמוך צומצמה המדרכה באופן משמעותי. מדובר במרחב המשמש את הציבור הרחב, ילדים המשחקים במקום, וכן את דיירי הבניינים לצרכים קהילתיים, לרבות הקמת סוכות בחגים.
תוספת המרפסות המבוקשת תצמצם עוד יותר את המרחב הציבורי, תיצור תחושת צפיפות וחנק, ותפגע בנוחות השימוש במדרכה, במעבר הציבורי ובמדרכות הגישה לרחוב, המשמשות את כלל דיירי הסביבה.

5. חשש ממשי לפגיעה חוזרת בתשתיות המשותפות
בעת ביצוע עבודות הבנייה הקודמות בבניין הסמוך נגרם נזק ממשי למערכת הביוב של בניינו, נזק שלא תוקן במלואו והוא מורגש עד היום.
הוספת עבודות בנייה נוספות בהיקף המבוקש מעוררת חשש ממשי לפגיעה חוזרת בתשתיות המשותפות, ומחייבת בחינה זהירה ומעמיקה של השפעת התוכנית גם בהיבט זה.

סיכום ובקשה
לאור כלל האמור לעיל, ולאור הפגיעה המצטברת בזכויות הקניין, בשוויון התכנוני, במרחב הציבורי, באור, באוויר, בפרטיות ובתשתיות, אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה לכל הפחות לדרוש שינויים הכוללים צמצום שטח המרפסות הפוגעות במדרכה ובדירות הבניין שלנו כאמור לעיל. וכן לצרף באופן שווה את הבניין שלנו סמוך שמירה על אחוזה שווים לכל בנייני החלקה.

בכבוד רב,
דיירי שח"ל 71.

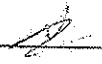
רשימת הדיירים המתנגדים :

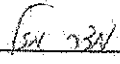
שם	ת.ז.	טלפון
יהודה הופמן	309757797	052-287-1213
מזל מדר	74935644	050-853-3888
יהודה בורץ	066486911	058-716-9949
נאוה מושקוביץ	065844847	052-373-1790
צפיר קום	052896107	052-263-5490
אלעד ברק	025296104	052-927-3133
חגית קופר	052968062	052-604-0630
אברהם סויסה	312971443	052-240-2363
שלמה פלדמן	031385032	054-770-3118
איתי בנקיר	066730870	050-849-0985

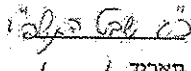
052-806-2440	34540104	טל גלייזר
052-899-4428	22171490	אילן שיר
054-200-8952	324490564	לאה חיון
052-676-9688	200630663	ציון רבי
33668533545+		יעקב זגרון
054-581-1888	055348296	עמליה מרדכי מסטי
054-334-3342	059643254	דרור פאול

הצהיר

אני הח"מ, מו"ל מדר ת.ו. 074935644, מצהירה ומאשרת בזאת כי חגשתי והתנגדות לתוכנית / שינוי תביע מס' 101-1345334 בעניין הרחבת הבניין ברח' שח"ל 73 ירושלים, בשם דיירי הבניין ברח' שח"ל 71 ירושלים כמפורט ברשימה המצורפת להתנגדות.


חתימה

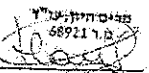

שם

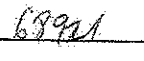

תאריך 10/02/26

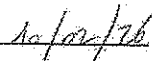
אישור עודד דני

אני הח"מ, עו"ד מרים חיון מ.ר. 68921 מאשרת בזאת כי ביום 10.02.2026 הופיעה הגב' מו"ל מדר וכי זיכתה אותה על פי ת.ו. 074935644 וחתימה על התצהיר דלעיל לאחר שהבינה את תוכנו.

ולראיה אני מאמתת את חתימתה בחתימת ידי וחתימת:

מס' חתימה: 68921

חתימה וחתימה

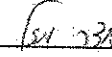

מספר רשיון


תאריך 10/02/26

הצהיר

אני הח"מ, מזל מדר ת.ז. 074935644, מצהירה ומאשרת בזאת כי הצגתי הונגדות לנוכחית / שינוי תביע מסי 101-1345354 בעניין הרחבת הבניין ברח' שח"ל 73 ירושלים, בשם דיירי הבניין ברח' שח"ל 71 ירושלים כמפורט ברשימה המצורפת להונגדות.

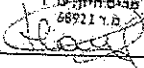

חתימה


שם

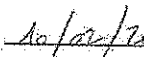

תאריך
10/02/26

אישור עודד דין

אני הח"מ, עו"ד מרים חיון מ.ר. 68921, מאשרת בזאת כי ביום 10.02.2026 הופיעה דגבי מזל מדר וכי זיחיתי אותה על פי ת.ז. 074935644 והתמנה על התצהיר דלעיל לאחר שהבינה את תוכנו.
ולראיה אני מאמתת את הויתומתה בחתימת ידי וחותרמתי.

מס' היתומת: ע"ד
68921

חתימה וחותרמה


מספר רשיון


תאריך
10/02/26