

הגשת התנגדות עצמית לתכנית 1304286 – רחוב שרי ישראל 7

תאריך: 10 בפברואר 2026

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

הנדון: התנגדות עצמית מטעם מגיש התכנית – אליעזר דוד פינקל, ת.ז. 043548817

שלום רב,

בהמשך להחלטת הוועדה, הריני להגיש התנגדות עצמית מנומקת לסעיפים המפורטים להלן, שכן הנני רואה עצמי נפגע מהחלטות אלו ומהשלכותיהן התכנוניות כפי שיפורט:

1. בנושא איחוד יחידות הדיור במרתף

- **החלטת הוועדה:** מוצעת תוספת של 2 יח"ד קטנות מאוד בקומת המרתף בחזית הדרומית - יש לאחדן ליחידת דיור אחת על מנת ליצור תכנון מיטבי ודירה בשטח סביר, בגישה ע"י גרם מדרגות ירידה בחזית מזרחית בלבד שלא נצפית לרחוב.
- **נימוקי ההתנגדות:** הדירות המבוקשות הן בשטח של כ-37 מ"ר כל אחת. הבניין ממוקם על ציר הרכבת הקלה (רק"ל), באזור המיועד לציפוף עירוני משמעותי. לאור העובדה שהבניין טרם מימש את מלוא זכויות הבנייה (ניתן להציע עד 10 קומות לעומת 7 הקיימות), דרישת האיחוד אינה סבירה ואינה תואמת את המדיניות התכנונית הנהוגה באזורי ביקוש וציפוף מסוג זה.

2. בנושא ביטול הרחבת השירותים

- **החלטת הוועדה:** יש לבטל את ההרחבה המוצעת בחזית דרום - מזרחית עבור השירותים, אשר מוצעת עבור יח"ד זו בלבד ולא תואמת היתר הבניה ולתכנן מבואת כניסה לדירה בהתאמה למצב קיים בהיתר הבניה.
- **נימוקי ההתנגדות:** בהיתר הבניה המאושר לבניין קיימת מרפסת זיז. בשל היעדר גובה מינימלי נדרש תחתיה, נדרש היזם על ידי הגורמים המוסמכים, עוד בטרם קבלת טופס 4, להוריד את קירות המרפסת עד למפלס החצר. כתוצאה מדרישה זו, נוצר ממילא חלל בנוי תחת המרפסת. הבקשה הנוכחית אינה להרחבה חדשה, אלא לשימוש פונקציונלי בחלל הקיים שנוצר מכוח דרישות הרישוי. מדובר בניצול מיטבי של שטח קיים ללא שינוי בקווי הבניין המאושרים או פגיעה חזותית בחזית הבניין.



3. בנושא שמירה על חזית אחידה (יח"ד 4)

- **החלטת הוועדה :** יש לבטל הרחבה מוצעת עבור יח"ד מספר 4, מאחר והיא פונה ומוצעת כמעט בקו אפס לחזית ראשית לרחוב ולא מאפשרת חצר קדמית ולסמן עבירת בניה קיימת להריסה.
- **נימוקי ההתנגדות :** מבוקשת סגירת מרפסת קיימת (המאושרת בהיתר) והרחבתה עד לקו של קיר תמך קיים המופיע אף הוא בהיתר. בניגוד לקביעת הוועדה, ההרחבה אינה פוגעת בחצר המשותפת, שכן היא נעצרת בגבול קיר התמך המפריד בין שטח היחידה לבין האזור המשותף. יתרה מכך, מדובר בשטח הממוקם מתחת למפלס הרחוב, כך שאין לו השפעה חזותית על החזית הראשית. מעל הסגירה המוצעת תוקם מרפסת גג, ובכך מתאפשר ניצול מיטבי ותכנוני של אזור שבמצבו הנוכחי אינו בשימוש, ללא פגיעה במרחב הציבורי או בשימושי החצר.



4. בנושא ביטול מדרגות והרחבה בחזית דרומית

- **החלטות הוועדה :** יש לבטל תוספת גרמי מדרגות והרחבה מוצעת בחזית דרומית בקומת הקרקע ליח"ד 3 ו-4 ע"מ לשמור על חזית אחידה לרחוב ולסמן עבירת בניה להריסה.
- **נימוקי ההתנגדות :**

חוקיות המצב הקיים : יודגש כי גרמי המדרגות המדוברים **היו קיימים בבניין עוד במועד קבלת טופס 4**, והבניין אושר ואוכלס במצבו זה. לפיכך, אין המדובר בעבירת בניה או בשינוי מהבנין המאושר

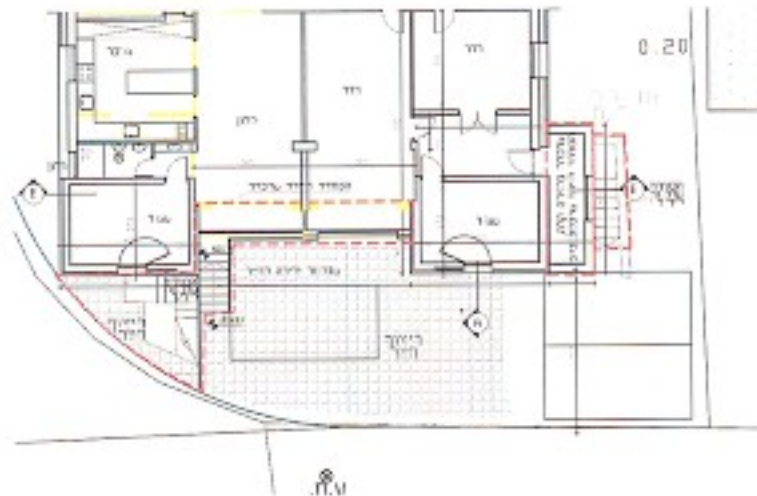
העדר פגיעה חזותית : הבקשה כוללת סגירת נישא (גג ורצפה) הממוקמת במפלס הנמוך ממפלס הרחוב. מאחר שהבנין מוצע בתוך מגרעת קיימת ותחת מפלס הכביש, אין בו פגיעה חזותית או הפרה של החזית האחידה לרחוב.

חיוניות הגישה והפגיעה בזכות הקניין: גרמי המדרגות מהווים את דרך הגישה היחידה והחיונית מהדירות אל שטח החצר הצמודה להן. ביטול המדרגות ימנע באופן מוחלט את היכולת להשתמש בחצר זו – פגיעה שאינה מידתית, בפרט לאור העובדה שהאלמנטים אינם נצפים מהמרחב הציבורי וקיבלו כאמור אישור עקרוני בעבר במסגרת טופס 4 לבנין.



5. בנושא הסדרי החנייה

- **החלטת הוועדה :** חניה- בהיתר 2016/0387.00 אושרה תמ"א 38 לבנין ובה מוסדרות 3 חניות בתוך גבולות המגרש, לא ניתן לבטלן בסמכות הוועדה המקומית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המחוזית לביטול 3 מקומות חניה אלו מאחר והמגרש גובל בציר רק"ל בהתאם לתכנית 5166ב', כמו כן בשל הצמידות לציר רק"ל יש לתת פטור מחניה עבור תוספת 1 יח"ד המוצעת במרתף בהתאם לסעיף 1 בחו"ד.
- **נימוקי ההתנגדות:** מגיש התכנית מבקש להבהיר כי במסגרת הבקשה דנן **לא מבוקש ביטול של חניות**. מקומות החניה המדוברים הוסדרו ואושרו כדין בהיתר קודם (2016/0387), והם מוצמדים קניינית לדירות חדשות בפרויקט. מכיוון שמדובר בזכויות מוקנות של צד ג' שאושרו והוסדרו בתוך גבולות המגרש, ואין כוונה או בקשה לשנותן, הרי שהתניית ההיתר באישור הוועדה המחוזית לביטול אינה רלוונטית ואינה ישימה בנסיבות העניין.



6. בנושא מיקום פחי האשפה

- **החלטת הוועדה:** אשפה- מיקום פחי אשפה והגדרות הקיימים בחזית הצפון מערבית ממוקמים בתחום שטח הפקעה לדרך. יש להציע מיקום חלופי שלא לחזית לרחוב וביחוד שלא לפינת הרחובות ולא לרחוב שרי ישראל הנצפה במיוחד אלא בחזית צד.
- **נימוקי ההתנגדות:** מיקום הפחים הנוכחי אושר כדין בהיתר 16/387 בתיאום מלא עם מחלקת התברואה. מדובר בתשתית קיימת המשרתת את כלל דיירי הבניין בשטח המשותף, ואין למגיש התכנית סמכות או יכולת לשנות מיקום זה שאושר בעבר כחלק מתמ"א 38.



לסיכום: לאור הנימוקים שמרסו, אבקש מהוועדה הנכבדה לשוב ולבחון את החלטותיה ולבטל את הדרישות המצוינות לעיל, על מנת לאפשר את מימוש התכנית באופן מיטבי.

בכבוד רב,

אליעזר דוד פינקל אלושי דוד פינקל

מתניה בן-נון, ע"ד
Matanya Ben Noon Adv.
מ.ר. 23028, ירושלים
מלאכי 10, ירושלים

23-02-2026

תאריך: ח' באדר תשפ"ו (25 בפברואר 2026)

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות גורפת לתכנית מס' 1304286 (רחוב שרי ישראל 7) – בשל פגיעה בזכויות חניה קנייניות

אני הח"מ, ישראל כהנשטאם (ת.ז. 343810438), בעל זכויות בנכס ומתגורר ברחוב שרי ישראל 7, מגיש בזאת את התנגדותי לתוכנית שבנדון בכללותה.

התנגדותי מבוססת על התנאי הבלתי סביר והבלתי חוקי שקבעה הוועדה, המחייב ביטול חניות קיימות בבעלותי כתנאי לאישור התוכנית. יובהר כי ככל שתנאי זה לא יבוטל במלואו, אני מתנגד לכל אישור של תוספת יחידות דיור או שינוי תכנוני במגרש.

להלן נימוקי ההתנגדות:

1. **פגיעה קניינית ישירה ובלתי חוקית:** החניה הנדונה היא קנייני הפרטי והרשום. מצ"ב להתנגדות זו העתק נסח טאבו של תת חלקה 25, המוכיח כי החניות מוצמדות ליחידתי ומהוות חלק בלתי נפרד מזכויותי הקנייניות, עליהן שילמתי במיטב כספי בעת רכישת הנכס. ביטולן כמהלך תכנוני כפוי מהווה פגיעה אנושה בזכות היסוד לקניין המוגנת בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. אין לוועדה סמכות להפקיע רכוש פרטי ללא הסכמה במסגרת תוכנית כזו.
 2. **הסתמכות על היתר בנייה קיים וחוקי:** מקומות החניה הנדונים נבנו ואושרו כדין במסגרת היתר מס' 2016/0387.00. דרישת הוועדה לבטלן כעת מהווה פגיעה חמורה ב"עקרון ההסתמכות". כדייר, רכשתי את הנכס והסתמכתי על התשתית החוקית הקיימת, ואין בסמכות הוועדה לבטל רטרואקטיבית זכויות שניתנו ואומתו בהיתר חלוט.
 3. **התנגדות לתוכנית כולה ("הכל או כלום"):** אמנם באופן עקרוני אין לי התנגדות לציפוף המגורים המוצע, אך הוועדה יצרה זיקה פסולה בין הטבת המבקש לבין פגיעה אנושה בזכויותי. כל עוד התוכנית מותנית בביטול חנייתי, היא הופכת לבלתי צודקת, בלתי כלכלית ופוגעת אנושות באיכות חיי ובערך נכסי.
 4. **היעדר חלופות ופיצוי:** הוועדה לא הציעה כל פתרון, פיצוי או חלופה לביטול החניה באזור שבו מצוקת החניה היא מהקשות בירושלים. דרישה זו מותירה אותי ללא מענה בסיסי לצרכי היומיומיים תוך פגיעה בשגרת חיי.
- לסיכום:** הריני מתנגד לתוכנית 1304286 ודורש לדחותה. יחד עם זאת, ככל שיוסר התנאי המחייב את ביטול מקומות החניה השייכים לי, והוועדה תורה על הותרת מצב החניות הקיים על כנו – לא אעמוד על התנגדותי לתוספת יחידת הדיור. במידה והתנגדותי לא תתקבל במלואה, אבקש להופיע בפני הוועדה ולהציג את טיעוניי.

בכבוד רב,

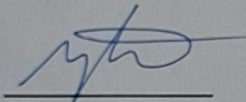
ישראל כהנשטאם

תצהיר

אני, ישראל כהנשטאם נושא/ת ת.ז. 343810438 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. אני בעלת דירה בבניין ברחוב שרי ישראל 7 ירושלים, גוש 30076 חלקה 166.
2. אני מגישה/ה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות לתוכנית מס' 1304286
3. העובדות המפורטות בכתב התנגדות זה, הינם אמת למיטב ידיעתי ואמונתי.

אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

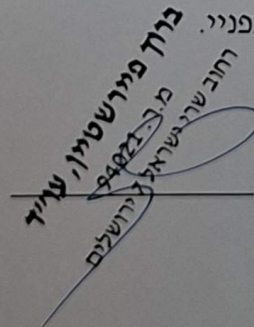

חתימה

25/02/2026

תאריך

אישור

אני, ברוך פירשטיין, עו"ד מרחוב שרי ישראל 7 בעיר ירושלים, מאשר בזאת כי ביום 25/02/2026 הופיע/ה בפניי ישראל כהנשטאם, שזיהה/תה עצמו/ה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 343810438. לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


ברוך פירשטיין, עו"ד
מ.ז. 94022
רחוב שרי ישראל 7 ירושלים