

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ירושלים

הנדון: כתב התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1373216 – רח' תשבץ 9, שכונת מקור ברוך, ירושלים

שלום רב,

ברצוני להגיש בזאת את התנגדותי לתכנית שבנדון, ולבקש לקבלה לפני משורת הדין ולאפשר את דיונה לגופה, וזאת מן הנימוקים הבאים:

א. ניסיון הגשה בתוך המועד ותקלה במערכת המקוונת:

בתאריך **25/09/2026** בטרם חלף המועד החוקי להגשת התנגדויות, ניסיתי להגיש את כתב ההתנגדות באמצעות האתר המקוון של הוועדה/עירייה. אולם, עקב תקלה טכנית במערכת לא ניתן היה להשלים את ההגשה המקוונת.

ב. אי-זמינות מענה אנושי בתקופת החגים:

במועד האמור, ובמהלך מכלול ימי החגים וחול המועד שחלו בסמוך לו, משרדי העירייה והוועדה היו סגורים ולא פעל מענה אנושי או תמיכה טכנית שבאמצעותם ניתן היה לדווח על התקלה או להגיש את המסמכים ידנית.

ג. פנייה ומענה מעורבב:

רק היום קיבלתי הודעה מהוועדה/המערכת לפיה תם המועד להגשת ההתנגדות, ללא התחשבות בנסיונות ההגשה המוקדמים ובקשיים הטכניים שנבעו מפורסום המערכת וימי הפגרה.

ד. חישוב מניין הימים:

על פי המופע באתר התכנון והבנייה, מועד פרסום ההפקדה שממנו נמנים 60 הימים להגשת התנגדויות נקבע ליום **06/08/2026** בהתחשב בימי הפגרה והחגים, וכן בניסיון ההגשה הממשי שנעשה כבר ב-25/09/2026, הבקשה הוכנה והוגשה בזמן סביר ומתוך כוונה מלאה לעמוד בלוחות הזמנים. מצו"ב צילומי מסך.

לפיכך, אבקש מיו"ר הוועדה ומחבריה לפעול לפני משורת הדין, להכיר בניסיון ההגשה במועד ולעכב/לקבל את כתב ההתנגדות לדיון לגופו של עניין.

פרטי המתנגדים:

בעלי הזכויות והדיירים בקומות העליונות (קומה א' וקומת הגג) בבניין ברחוב תשבץ 9, ירושלים:

1. משפחת שמאי

2. יורשי משפחת פריץ

מבוא

אנו החתומים מטה, בעלי זכויות בדירות המגורים בקומות העליונות בבניין המשותף ברחוב תשבץ 9 בירושלים, מגישים בזאת את התנגדותנו לתכנית שבנדון, אשר הוגשה על ידי השכנה בקומת הקרקע, גב' אסתר גיטל הורוביץ.

התכנית המבוקשת מציעה תוספת יחידת דיור בקומת המרתף, תוספת ממ"דים ומחסנים, והוספת יח"ד.

נימוקי ההתנגדות

1. פגיעה קשה בזכויות עתידיות וניצול חד-צדדי של המגרש

בסעיף 4.1.2 לתקנון התכנית נקבע התנאי הבא:

"מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר למספר היחיד המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח."

סעיף זה מהווה חסימה מוחלטת ודרקונית של פוטנציאל הפיתוח העתידי של הקומות העליונות. משמעות הוראה זו היא ניכוס כולל וחד-צדדי של מכסת יחידות הדיור המותרות בחלקה לטובת מגישת התכנית בלבד, תוך "נעילת" המגרש ופגיעה אנושה ומפלה בזכויותיהם הקנייניות והתכנוניות של שאר דיירי הבניין.

2. הגשת תכנית מתאר מקבילה מטעם בעלי הקומות העליונות (מצורפים מסמכים)

ברצוננו להסב את תשומת לבו של הוועדה הנכבדה לכך שאנו, בעלי הדירות בקומות העליונות, מגישים בימים אלו לוועדה המחוזית תכנית מפורטת לשינוי תב"ע ברחוב תשבץ 9, אשר נערכה על ידי האדריכלית מרים לב שמספרה 101-1557818.

מצורפים בזאת מסמכי התכנית מטעמנו. אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה לעיין במסמכים אלו, לבדוק ולוודא כי אין כל סתירה בין התכניות, ולקחת בחשבון את התכנית מטעמנו בטרם תתקבל החלטה לאשר את התכנית של גב' הורוביץ.

אישור התכנית שבנדון במתכונתה הנוכחית – ובפרט הכללת המגבלה הדרקונית בסעיף 4.1.2 – יסכל את התכנית המוגשת מטעמנו ויפגע קשות במימוש הזכויות התכנוניות המגיעות לנו בדין.

3. ארכת מועד עקב תקופת החגים והפגרה: כמו כן, לאור סמיכות המועדים לתקופת החגים וימי הפגרה, מבוקש מכבוד הרשמת ליתן ארכת מועד להגשת התגובה והאסמכתאות הנדרשות, וזאת על מנת לאפשר מיצוי מלא של הזכויות ולהבטיח כי כלל הגורמים ובעלי הזכויות יוכלו להגיש את עמדתם כראוי מבלי שייפגעו זכויותיהם.

הסעדים המבוקשים ועמדת המתנגדים

לאור האמור לעיל, אנו מבקשים מהוועדה המקומית הנכבדה:

1. **ביטול המגבלה הדרקונית בתקנון:** להתנות את אישור התכנית במחיקתו המוחלטת של סעיף 4.1.2 לתקנון, ובכלל זה ביטול הדרישה לרישום הערת אזהרה האוסרת על תוספת יחידות דיור עתידיות בבניין.

2. **עיון במסמכים המצורפים ובחינת הסתירות:** לעיין במסמכי התכנית המצורפים מטעמנו, לוודא היעדר סתירה בין התכניות ולבחון את התמונה התכנונית הכוללת של הנכס לפני אישור תכניתה של גב' הורוביץ.

3. **שמירת פוטנציאל המגרש:** להבטיח כי אישור תכניתה של גב' הורוביץ לא יפגע או ימנע את מימוש הפוטנציאל התכנוני של המגרש והקומות העליונות.

הבהרה:

ככל שתכניתה של גב' הורוביץ תותאם ותשונה כך שלא תפגע בזכויות התכנוניות העתידיות שלנו ובמימוש פוטנציאל המגרש כפי שמתבטא בתכנית המצורפת מטעמנו – **אין לנו התנגדות עקרונית לאישורה.**

מאת יהונתן שמאי

