מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז ירושלים
31-04-2024
נתקבל

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם
שלום וברכה,

תצהיר

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הכי קרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

בראשית מכתבינו הננו להדגיש שהתוכנית אינה תואמת את תוכנית מדיניות הבניה ב"ציר הרכבת" וחורגת מהמדיניות, והתוכנית פגומה ונפרט להלן:

א. מקום התוכנית, אינה מוקם על רחוב בר אילן, והוא במרחק 70 מטר מציר בר אילן, ונמצא בתוך פנים שכונת המגורים "כרם אברהם", אשר לפי תוכנית המיתאר 2000, אפשר לבנות עד 5 קומות לגובה, ובטח לא 12 קומות, וגם לא כזה נפח של מסחר או תעסוקה,

ב. נפח וצפיפות, כיום שכונת "כרם אברהם" ברח' צפניה ונחמיה, צפופות, ועמוסות, וגרים בהם משפחות ברוכות ילדים, בנוסף הרחובות צרים, וצפופים, ועמוסים בחניה ותנועה, ומאד חסרים תשתיות לציבור, ואין שום מרחב ציבורי פתוח, והתוכנית הזו נמצאת על מגרש קטן של 387 מ"ר והם מבקשים מעל הקרקע 765 אחוזי בניה, עם קירבת בניה לגבולות החלקה ומכל הכיוונים, ובגובה של 12 קומות, ומתוכם 3 קומות מסחר, וכל הנפח הרב הנ"ל, יגרום בכל המובנים לתוספת, ולעומס וצפיפות גבוהה לשכונה, ולרחוב הצרים, ושהם לא רחבים וגדולים כמו רח' בר אילן, והדבר בלתי נסבל ולא הגיוני להעמיס כזו תוכנית על שכונתינו, ועל צומת צפניה נחמיה,

ג. גובה הבנין ברח' נחמיה וגם בפינת צפניה נחמיה הוא בגובה 12 קומות, (37 מטר הגובה), ומצד רח' צפניה הגובה 11 קומות כאשר 2 הקומות העליונות הם קומות כפולות, ולא רגילות אשר אינם תואמים את מדיניות הבניה בציר הרכבת שאפשר רק 10 קומות, והבניה לכזו גובה אף תגרום לחלקינו להצללה, ורוחות, והסתרת האור והשמש, (ראה נספח ב'-1,2,3),

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

ד. **מסחר ותעסוקה** 1) ציר הרכבת אינו מחייב 3 קומות מסחר ותעסוקה, רק מסחר כלפי ציר הרכבת כמופיע בתוכנית ציר הרכבת סעי' 26-30 (ראה נספח ד'-2), ופה הם במרחק 70 מטר מציר הרכבת, ועוד מבקשים 3 קומות מסחר או תעסוקה, שבפועל <u>המסחר סה"כ 470 מטר</u> (ראה נספח ג'-2 תקנון טבלה 5) ולא 430 מטר, כמופיע בנספח תנועה (ראה נספח ג'-3), והמסחר יפגע קשות בתושבי השכונה כשכונת מגורים ובאיכות החיים,

2) בנוסף אישור המסחר הנ"ל עם אפשרות <u>לחנויות כולל חנויות לממכר אוכל או מסעדות או קניון, ואף הצבת כסאות ושולחנות על הרחוב</u> בתוך שכונת מגורים (ראה נספח ג'-1), יגרמו לרעש והמולה ביום ובלילה, ואף יפגעו קשות בתושבי השכונה כשכונת מגורים שקטה, מהמסחר והבילוי, ויהרוס את מירקם המגורים השכונתי, 3) כמו"כ המסחר יגרום לעומס תחבורה וחניה לבאים אליה, ולכן צריך לצמצם המסחר רק כלפי רחוב בר אילן, ואף לא לתת כלל מסעדות, וחנויות לממכר אוכל או הצבת כסאות ושולחנות על הרחוב, ולהטמיע ולאסור זאת בתוכנית,

ה. **מקומות חניה לרכב** לפי נספח תנועה (ראה נספח ג'-3) הם מביאים שצריכים סה"כ 22 חניות לרכב, שהחישוב אינו נכון <u>שבפועל הם צריכים 28 חניות לרכב</u> כדנפרט להלן: 1), דבר ראשון, בתוכנית שלהם מסומן <u>רק 12 חניות</u> לרכב, אשר חלק מהחניה אחד על השני, שהדבר לא הגיוני ובנוסף אין בתוכנית ובתשריט נספח פירוט לעוד 10 חניות לרכב (ראה נספח א'-4 ב'-3).

2), לפי תוכנית ציר הרכבת עמ' 23 סעיף 44.2 (ראה נספח ד'-3) <u>יח"ד קטנות</u> פחות מ-45 מ"ר אין פטור מלא מחניה ו-20 אחוז, הם כן חייבים בחניה, ואם יש להם 24 יח"ד פחות מ-45 מ"ר, הם חייבים עוד 5 חניות לרכב,

(עמוד 2)

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

3) כמו"כ לגבי מסחר, לפי טבלה 5 בתקנון יש להם שטח עיקרי 230 מ"ר מעל הכניסה, ומתחת לכניסה שטח עיקרי 270 מ"ר, סה"כ 470 מ"ר מסחר (ראה נספח ג'-2) ולא 440 מ"ר כמובא בנספח התנועה, (ראה נספח ג'-3) והדבר צריך תיקון בנספח התנועה,

4) לגבי גן ילדים המסומן בנספח התנועה שזה מנחה ולא מחייב (ראה נספח ג'-2) 240 מ"ר לגן ילדים ולפי תקן חניה 5166 ב עמ' 17 (ראה נספח ה'-2) על כל 40 מ"ר, חייב 1 חניה, ועל 240 מ"ר לגן ילדים הם חייבים 6 חניות ולא 3 חניות, כמובא בנספח התנועה,

5) בנוסף הם צריכים בגן הילדים חצר עם כניסה נפרדת מהמגורים והמסחר, שזה לא מופיע בתוכנית ובתשריט, בסה"כ הם צריכים עוד 3 חניות לגן ילדים, ועוד 5 חניות למגורים לדירות קטנות פחות מ-45 מ"ר, וסה"כ כל התוכנית מצריכה 28 חניות לרכב וזה אין להם בתוכנית,

6) בנוסף אין שום שטח לחניה עבור נכים, ולא מפרץ הורדה לגן ילדים כמתחייב בתב"ע 5.1.66.-ב' עמ' 17 (ראה נספח ה'-2).

ו. **פטור מחניה**, אנו מתנגדים שישולם כופר חניה, וכתוצאה מכך לא יהיה חניה בבנין אשר יגרום לעוד יותר עומס חניה בשכונתינו,

ז. **עומס תנועה ופקקים**, כיום כל הצומת פקוקה ועמוסה מתנועה וחניה, והכניסה לחניון לרכב עם "מעלית", יגרום לפקק נוסף, ובלתי נסבל, ברח' נחמיה, ובפרט כאשר רכב יצטרך לחכות להיכנס למעלית כשהיא תפוסה, אשר יגביר את העומס התנועה והפקקים ברח' נחמיה,

ח. **פריקה וטעינה**, אין מקום לפריקה וטעינה בשטח התוכנית, ורכבים הבאים לפרוק סחורה למסחר לפי תקן חניה 5166 ב עמ' 14 הערה 1 (ראה נספח ה'-1) מובא שמסחר מעל 300 מ"ר חייב בהתקנת מקום בחניה תיפעולית,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

ט. **קו בנין,** בפועל יש 4 צדדים למגרש, (ראה נספח א'-1) והצד הקידמי לציר הרכבת הוא רחוב בר אילן, והצד האחורי קו הבנין הוא 3 מטר מהגבול, במקום 5 מטר, ועליהם להתרחק 5 מטר, כמופיע בציר הרכבת, (ראה נספח ד'-1) ובפרט שחלקינו גרים ממש צמוד לתוכנית בקו אפס, ונפגעים מזה ואנו מתנגדים לזה,

י. **מרפסת סוכה,** התוכנית נמצאת בתוך שכונת מגורים חרדית, ורוב הסוכות בתוכנית הם מטר על מטר, שאינו תואם לציבור החרדי (ראה נספח ב'-1.2), ואנו דורשים להכפיל את מקום מרפסת הסוכה, ובנוסף שיהיה סוכות לכל הדיירים,

יא. **הפרשה לצרכי ציבור,** בתוכנית ישנה 29 יח"ד, אשר מוסיפים על צרכי הציבור בשכונה, ולא נותנים שום מענה לצרכי ציבור, כיום יש מחסור בבתי כנסת, ומקוואות, וגני ילדים, ושטחים פתוחים, בפועל בתקנון התוכנית טבלה 5, אין שום הפרשה לכל הנ"ל (ראה נספח ג'-2), ודרישתינו להפריש שטחים לצרכי ציבור, ולהוסיף זה בתקנון טבלה 5, ושטחי הציבור ירשמו על שם עיריית ירושלים, ולא על שם היזם, השימושים הציבוריים המופיעים כיום בתקנון התוכנית בעמ' 10 סעיף 4.1.1 היזם אינו מחייב ליישמו, וישאר בידי היזם, (ראה נספח ג'-1) בנספח התנועה שמופיע גן ילדים 240 מ"ר, שזה מנחה ולא מחייב, (ראה נספח ג'-3).

יב. **תיקון התקנון בטבלה 5** שזה המחייב, היות שיש עירבוב שימושים מגורים מסחר ותעסוקה ביחד (ראה נספח ג'-2), דרישתינו לפרט הכל בנפרד, כמה מ"ר למגורים, כמה מ"ר למסחר, כמה מ"ר לתעסוקה, וכמה מ"ר לצרכי ציבור, ולא כמופיע בתקנון המופקד,
בהזדמנות זו הננו להביע דעתינו שתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת, לא נעשה בשיתוף התושבים, אלא במחטף, והדבר מהוה פגם מהותי, ופוגע קשות בתושבי השכונות שלא מסכימים לכאלה תוכניות ועוד בתוך שכונתם,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

תצהיר (המשך) התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

במוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת		ת.ז.
1	אריה רוזמן	נחמיה	4	054859343
2	יצחק שמריהו סיגלר	צפניה	66	028028881
3	פסיו נחמה הוניגר	נחמיה	8	059661587
4	שרה ברנשטין	נחמיה	4	011951671
5	[illegible]	נחמיה	4	000632281
6	יעקב קלין אשלין	נחמיה	8	301774323
7	מרים חשין	צפניה	62	303800594
8	מלכה סיגלר	צפניה	66	028028672
9	יהודה קניאל שפיגל	צפניה	66	327007001
10	ביתיה שפיגל	צפניה	66	203111196
11	ברוכה זילברשטיין	נחמיה	5	024452773
12	[illegible] כהן	נחמיה	10	052810078

אישור

אני החי"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1		נחמיה 1		058460494
2		נחמיה 4		054981027
3		נחמיה 4		000617837
4		נחמיה 8		059773853
5		נחמיה 5		059148866
6		בצניה 51		052155645
7		בצניה 62		303173074
8		נחמיה 6		000168542
9		בצניה 62		068844410
10		נחמיה 8		055989327

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)

תצהיר (המשך) התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום
מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1				056347735
2				023695686
3				000210393
4				000205468
5				038760845
6				058887803
7				561430157
8				043436062
9				054745906
10				037117082

אישור

אני החי"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי איננני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

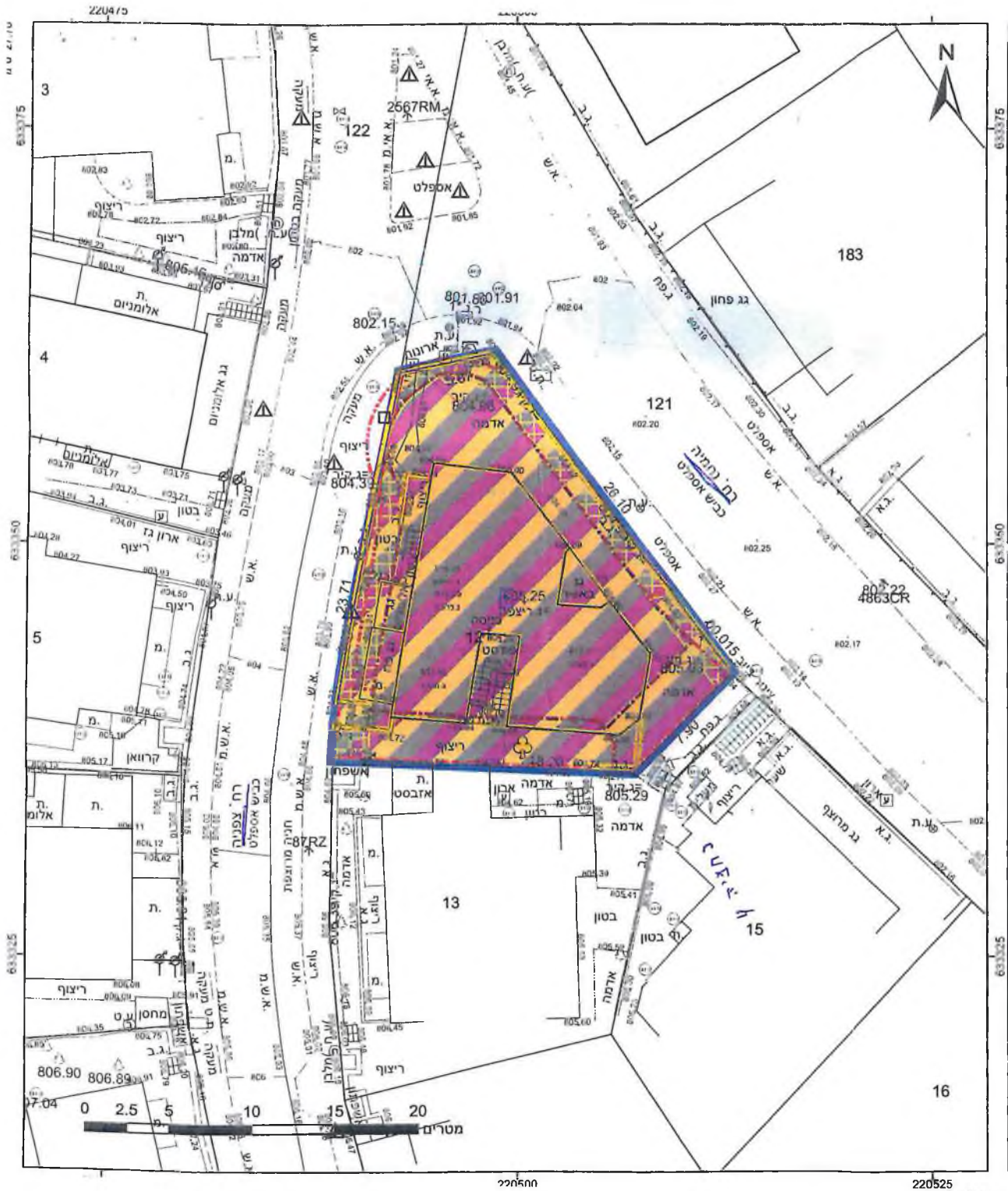
	השם ומשפחה	כתובת		חתימה	ת.ז.
1	יבגניה קרנשטיין	נחמיה	4		056751859
2	לילה בן גבע	נחמה	1		052824748
3	שרה וינרוב	נחמיה	6		056578164
4	קלמן ברנדס	נחמה	7		025738188
5	יהונה שפיצר	נחמיה	12		022801948

אישור
אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27.1.94 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים
המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)



מקרא

- גבול התכנית
- גוש 1234 גבול גוש ומספרו
- 5 גבול חלקה ומספרה
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- דיזקת-הצמה
- קו-בנין
- קו בנין עילי
- קו בנין תחתיות קרקעי
- להריסה
- עץ/עצים לכריתה

אישורים בתכנית מס' 101-1206598

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מט'_____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום_____להפקיד את התכנית
תאריך | יו"ר הועדה המחוזית

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 09.02.23 והיא הוכנה לפי הוראות מנהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המותרים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר, מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר

אלכסנדר ראובן
שם המודד
502
מספר רשיון
21/11/23
תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית

מס' 101-1206598

הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש
ברח' צפניה 55 ירושלים

תשריט מצב מוצע | גיליון 1 מתוך 1

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
רשות מקומית	ירושלים
ישוב	ירושלים

תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מספר יח"ד המוצעות	10
תאריך הכנת התכנית	16/11/2023 08:00
שטח התכנית	0.387 דונם קנה מידה 1:250

שמות*

מגיש תכנית	אברהם אברהם ע"ג יפתי בת [illegible]
עורך ראשי	[illegible]

טבלת גושים וחלקות*

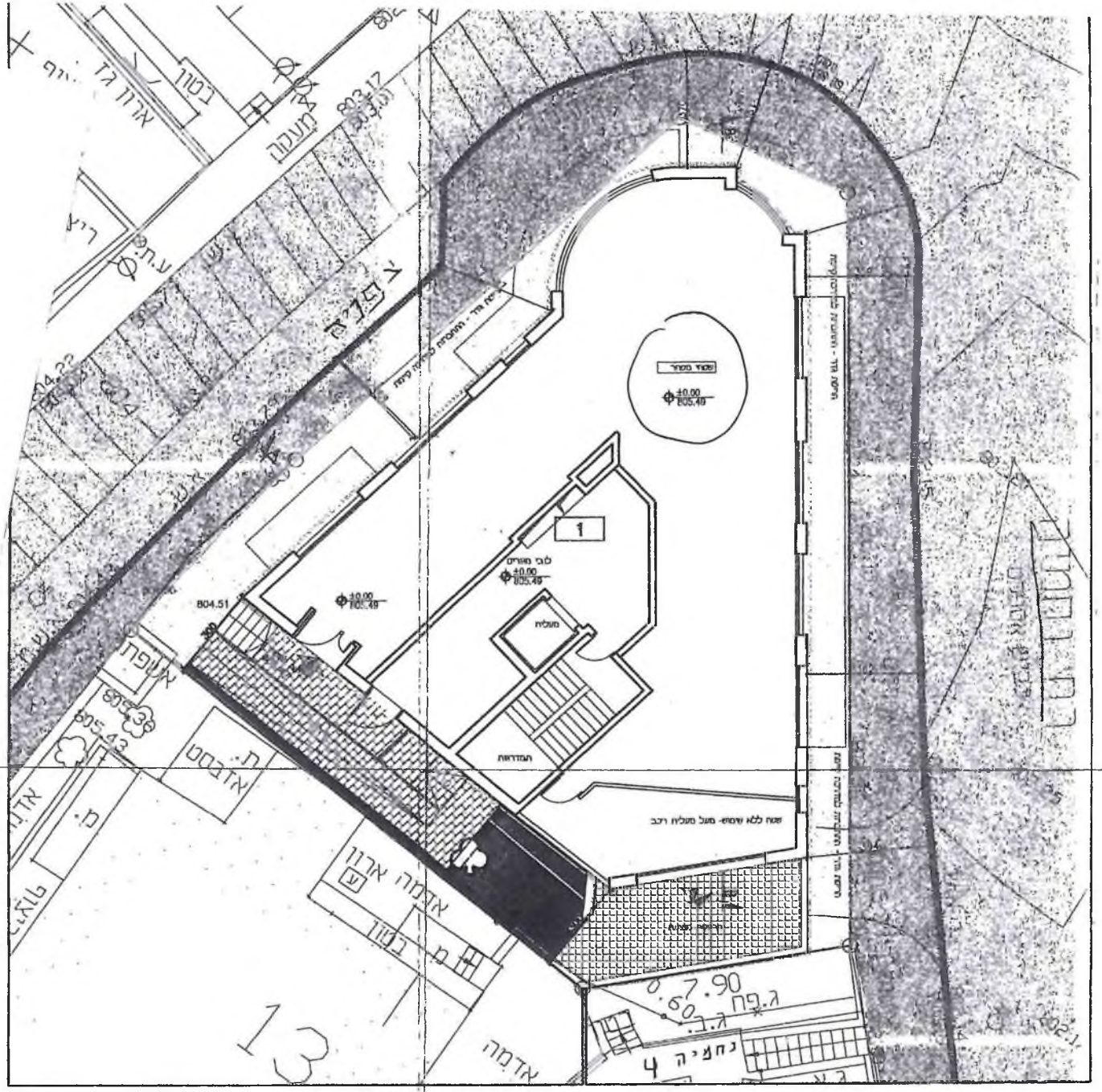
מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיותן
30064	חלק	12	

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהוראה שפורסמה בעיתונות וברשומות

תרשים התמצאות - קנ"מ 1:1250



ת צילום אויר: 2019


קומת קרקע כניסה מצפניה צפון
מפלס 0.00=805.49
נס פח-1
נס פח בינוי
2
1
3
804.51
805.38
805.43
805.49
7.90
0.60
נחניה 4
אדמה
אספלט
מעלית
עמדרות
שטח ללא שימוש- מעל מעלית ריכב

A
תוצ מדוגשת
B
תוצ כניסה
1
לובי מסחר
-4.17
801.32
מעלית
מעלית
מעלית
פסיק מדר
תעזרות
משלת רכב
802.16
אחסנה
קומת מסחר כניסה מקחמי
מפלס 801.32=4.17-
נס פח 1
נס פח בינוי
3 נס פח
3

C
נקודת התחלה

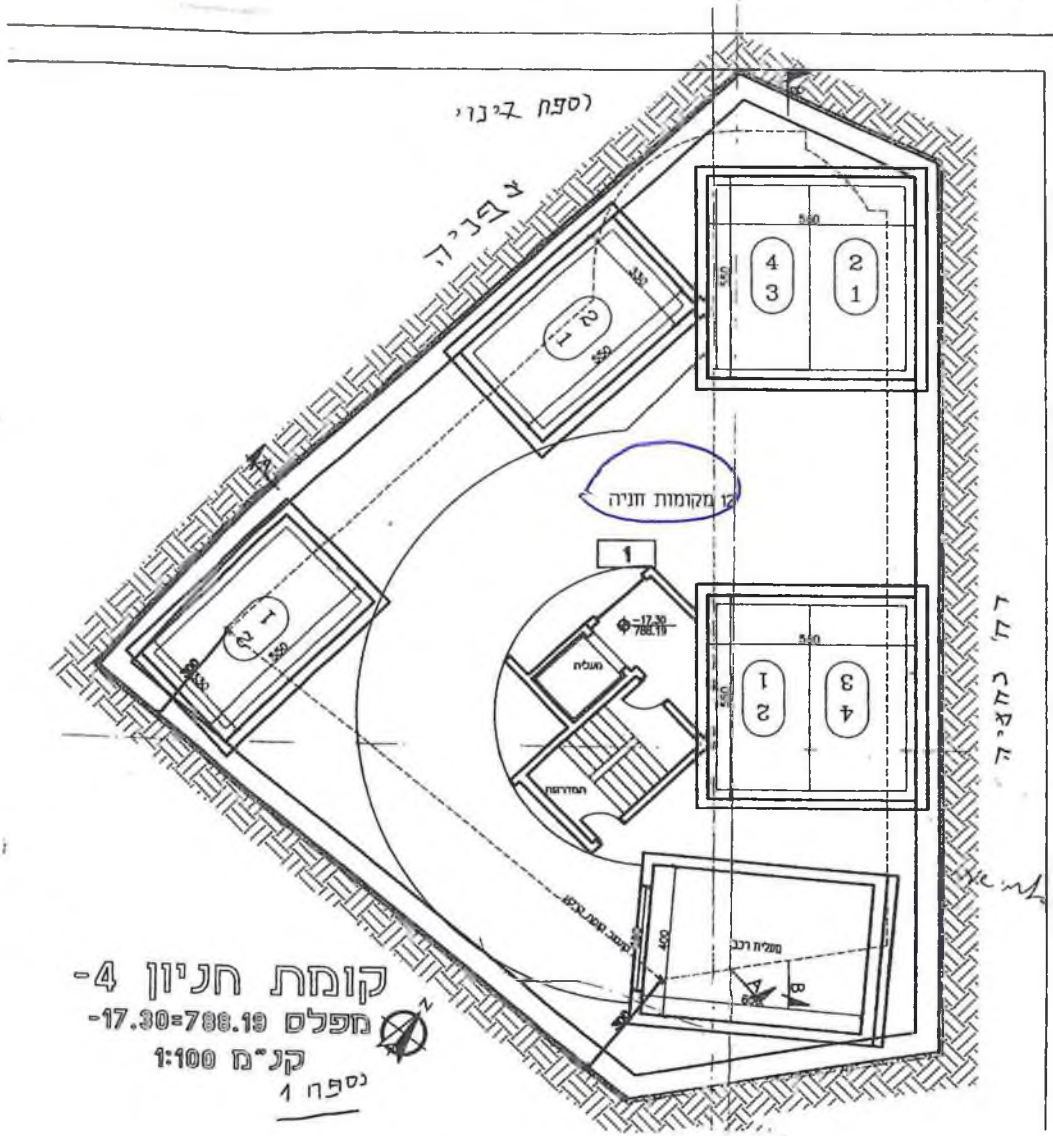
קומת מסחר 2-

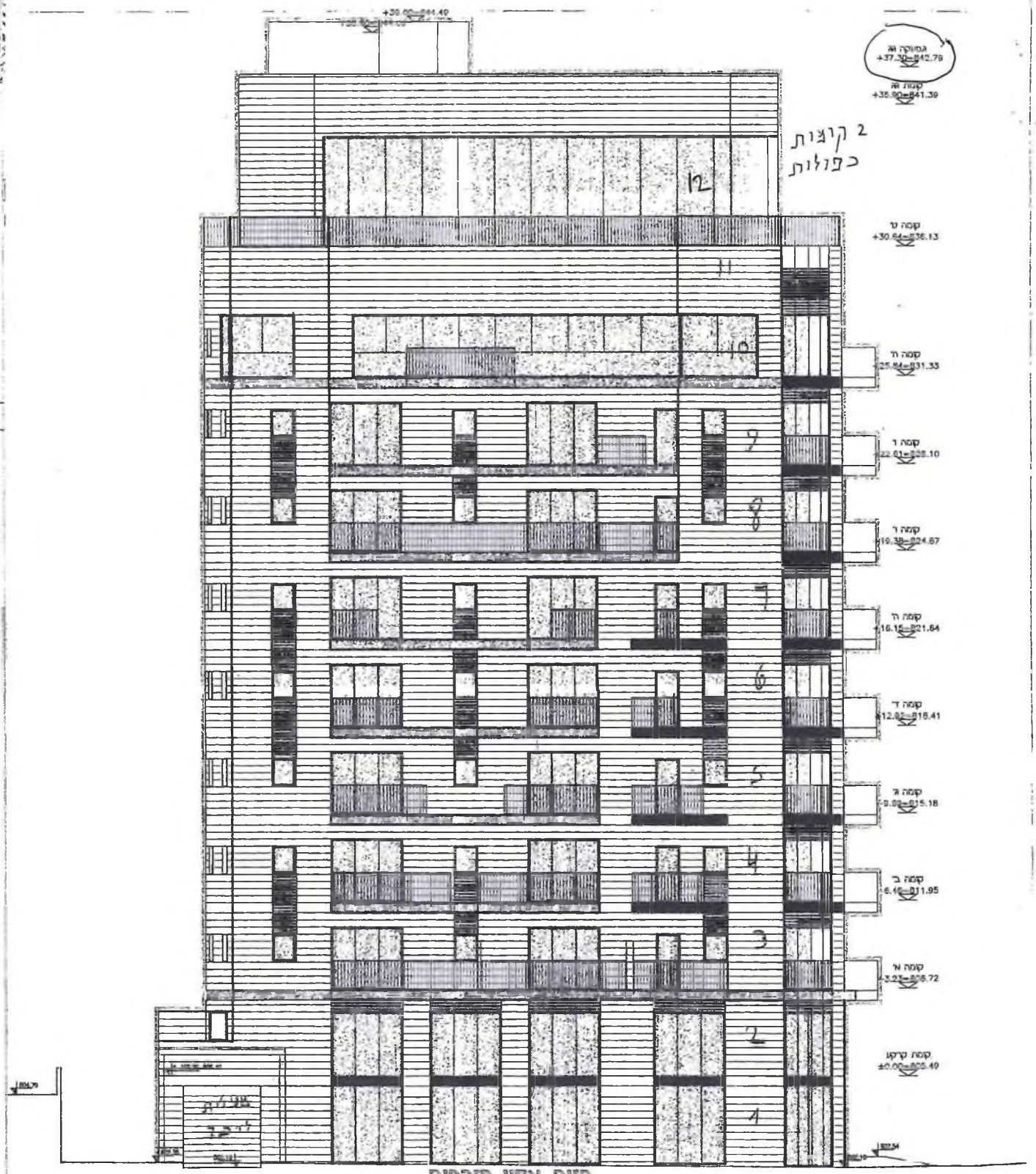
מפלס 797.32=8.17-

קנ"מ 1:100

נספח א-4

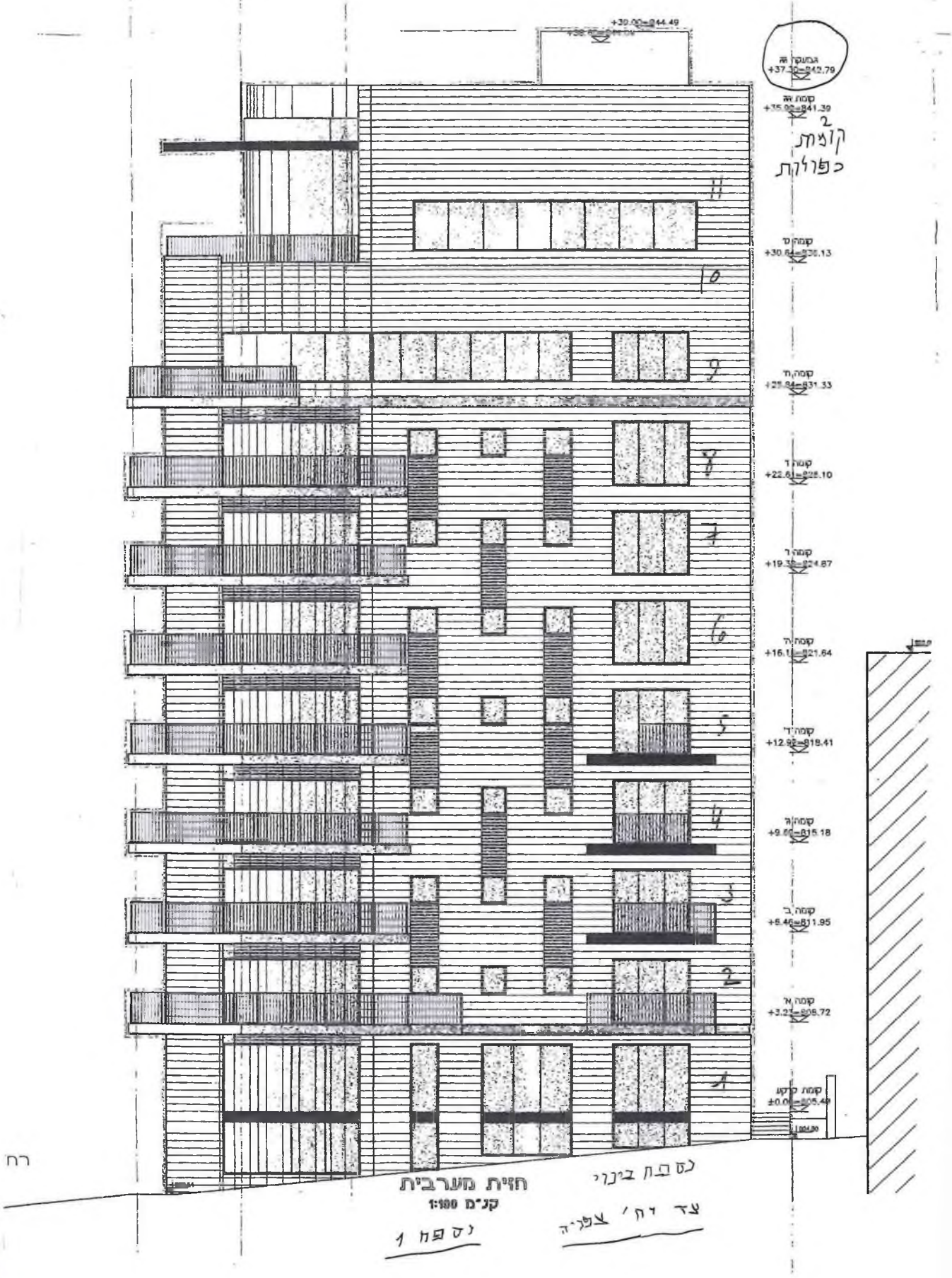
4


קומת חניון -4
מפלס -17.30=788.19
קנ"מ 1:100
נספח 1
נספח בינוי
רח' בחצרי
1
-17.30
788.19
מעלית
המדרגות
מקומות חניה
מקומות חניה נכים
מקומות חניה
4
3
2
1
5.50
5.50
5.50
5.50
4.00
6.00
A
B


2 קומות כפולות
חזית צפון מזרחית
קנ"מ 1:100
נספח 1
נספח צ'יבוני
צד רחוב נחשה

נספח ב-1

5



2 קומת כפולות

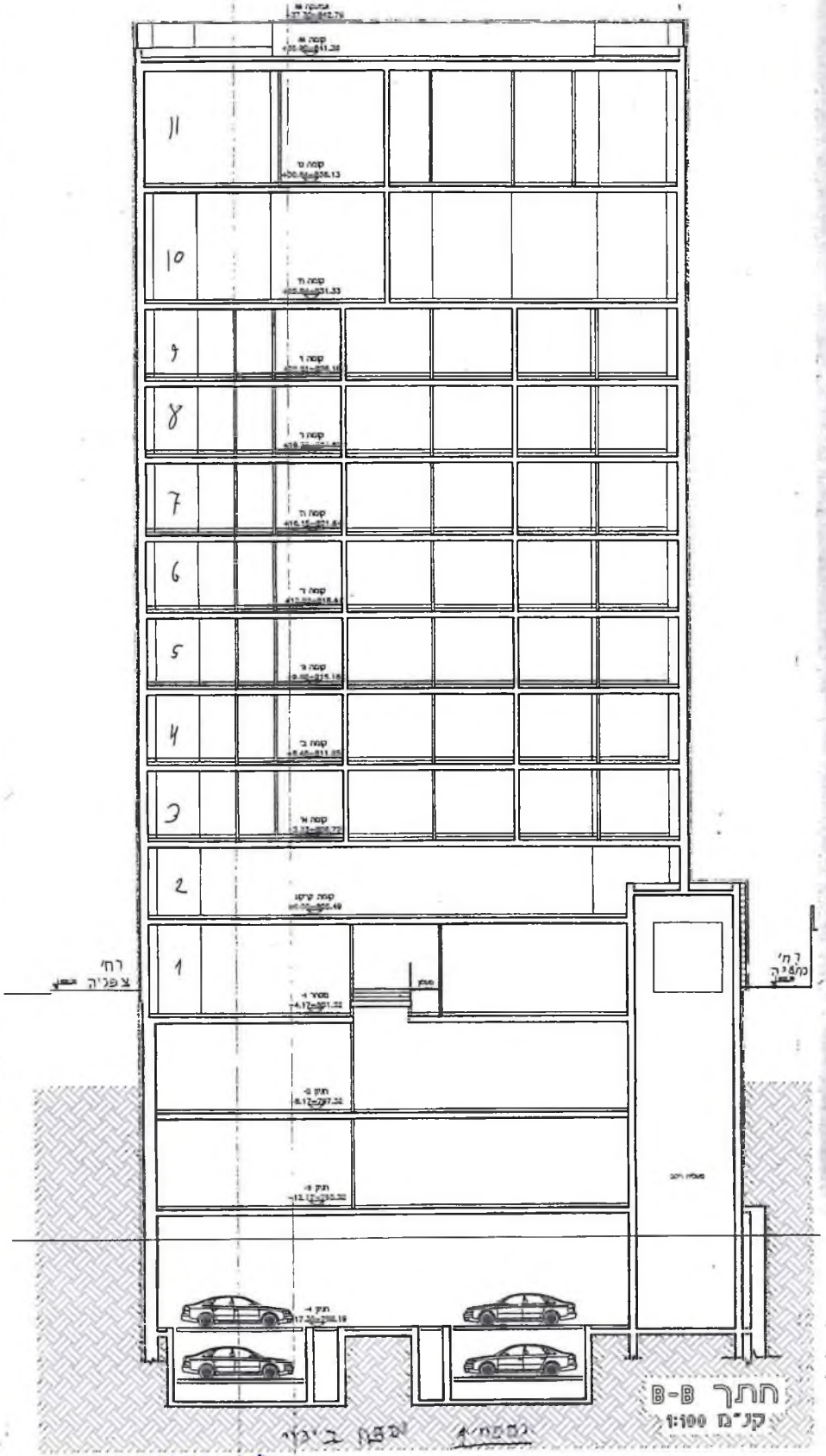
נס פח 1

נס בת ביכורי

צד ית' צפ'-ה

נס פח ב-2

6



כתפת ב-ב

7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

מגורים, מסחר, מרפאות, בתי כנסת, מעונות יום וגני ילדים, חדר כושר, מועדון דיירים

4.1.2 הוראות

א **בינוי ו/או פיתוח**

1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5
2. 20% מסך יח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
3. השימושים בקומת הקרקע ברחוב צפניה / נחמיה יהיו למסחר / תעסוקה
4. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות.
5. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין.
6. לא יותרו גדרות סביב החלקה כלפי הרחוב
7. "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל"-לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר רק"ל, אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
8. תותר גמישות בקביעת מפלס הכניסה למבנה של עד 1 מ', שינוי זה לא יהווה סטיה ניכרת, כל עוד כניסות למסחר הם ישירות ממדרכה הסמוכה.

יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע עבור דיירי הבניין כגון: מועדון דיירים, חדר כושר.

ב **איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ג **סטיה ניכרת**

א. מספר הקומות המרבי גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.

ג. מספר יחידות הדיור המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

ד. השימושים בקומת הקרקע במפלס רחוב צפניה /נחמיה יהיו למסחר/תעסוקה ניוד שטחי בניה בין שימושים השונים ייחשב כסטייה ניכרת.

ד **עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ה **קולטי שמש על הגג**

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו **ניהול מי נגר**

בהיעדר תכסית פנויה להחדרת מי נגר, מי נגר יופנו למערכת ניקוז מערכת.

נס פח ג-1

8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1	צפניה 55	387	2355	(1) 755	795	(1) 855	29	(2) 37.3	(3) 10	4	(4)	(4)	(4)	(4)	348
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	צפניה 55	387	230	(5) 80	240	(5) 180					(4)	(4)	(4)	(4)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר תוספת קומות ושטחי שירות עבור מקומות חניה.

תותר תוספת קומה תת קרקעית עבור מועדון דיירים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שטחי מיגון נוספים בהתאם לתקן.

(2) מעל גובה זה תותר בנית ח.מדרגות תקני כולל גג וגדר תקניים מעליו עבור גישה לגג העליון וכן תותר בליטת דוד"ש, מערכות טכניות וכדומה.

(3) + קומת יציאה לגג העליון וקומת גג.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) יותרו שטחים נוספים עבור מיגון בהתאם לתקן.



טבלת מאזן חניה

צפניה 55

	יח'	כמות	תקן	נדרש	חפיפה						נדרש לאחר חפיפה	מתוכנן	נכה	תפעולי	אופניים נדרש	אופנוע נדרש
					בוקר [%]	אחה"צ [%]	ערב [%]	בוקר	אחה"צ	ערב						
יח"ד מעל 95 מ"ר	יח"ד	3	1:1	3				3	3	3	3	11	1		35	4
יח"ד בין 45 ל-95 מ"ר	יח"ד	8	1:1	8				8	8	8	8					
יח"ד מתחת ל-45 מ"ר	יח"ד	24	פטור	0*							0					
גן ילדים	מ"ר	240	1:80	3	100	50	30	3	1,5	0,9	10	7	1		0	0
מסחר	מ"ר	440	1:60	8	80	100	100	6,4	8	8				1	2	3
סה"כ				22				20,4	20,5	19,9	21	18	**2	1	37	7

אזור תקן חניה נמוך ועתיר תח"צ*

מקובל לתכנן חניות נכה מתוך תקן חניה **

כ פתח תנועה

המתכו

ת

מס' ריש

כתובת: '

תאריך ע

MEDINA

הנדסת

220 450 | 220 475 | 220 500

633

300

8. הוועדה מקבלת את הניתוח שנעשה ואת מסקנותיו ביחס למגרשים הקטנים מדונם וחצי, שעיקרו קביעת גובה בינוי אחיד והחלת מדיניות נפחית על מגרשים אלה. הוועדה סבורה כי יש בעקרונות המוצעים כדי לעודד את יישום המדיניות, תוך עידוד בניה שאינה גבוהה, יצירת אופי בינוי מובחן לאורך צירי הרק"ל, והתייחסות לרחוב ואיכותו העירונית כמהות העיקרית.
9. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בעידוד המימוש של מדיניות הרק"ל במגרשים קטנים, וזאת נוכח הצורך העירוני בעיבוי וציפוף הבנייה בתוך העיר ובפרט באזורים מוטי תחבורה ציבורית, תוך שיפור המרחב הציבורי, לרבות הרחבת מדרכות ויצירת מעברים להנגשת צירי הרק"ל לשכונות, שיפור הממשק בין המבנים ובין החלל הציבורי על ידי יצירת חזית עירונית פעילה, ושילוב שטחים ציבוריים בבינוי, והכל תוך עידוד תהליך מובנה ומדוד של התחדשות עירונית.
10. הוועדה תציין כי לצד התרומה לפיתוח העיר, המדיניות מעודדת גם את השימוש בתחבורה ציבורית וההסתמכות עליה וכפועל יוצא את הפחתת השימוש ברכב פרטי. שינוי ההרגלים האמור הוא בעל חשיבות עירונית ולאומית עליונה, ובהתאם לכך פועלת הוועדה המחוזית בשיתוף עם עיריית ירושלים ומשרד התחבורה, תוך השקעה ציבורית אדירה לקידום מערך הסעת ההמונים בירושלים, ובמקביל לכך לציפוף הבנייה ולהפחתת תקני החנייה לאורך צירי הרק"ל. מדיניות הרק"ל מהווה נדבך משלים ומחזק לפיתוח זה.

על כן קובעת הוועדה את עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל כדלקמן:

11. **גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:**

גודל מגרש	**עד 1.5 דונם מדיניות נפחית**	**מעל 1.5 דונם**	**מעל 1.5 דונם על קו רכס**
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

שימושים:

22. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.
23. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.
24. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.
25. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
26. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
27. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
28. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.
29. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.
30. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל חנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
31. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
32. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.
33. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה

נספח ד 2

43. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

44. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:

44.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.

44.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.

44.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.

44.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.

44.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימת חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.

44.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.

44.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.

44.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.

45. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן חניה.

<u>שונות:</u>

46. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).

47. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.

ג-5166 יקיר

תקן החניה לחניה תפעולית ואוטובוסים לכל סוגי מתי המלון מאפשר יותר מקום חניה אחד לאוטובוס ומקום חניה אחד לאופנוע

14.5.3. כל פעילות נוספת בבית מלון המיועדת לשרת קהל שאינו מתגורר במלון, כגון אולם כינוסים, אולם שמחות, מועדון לילה, חדרי ישיבות, חדרי לימוד, בריכת שחיה וכיו"ב, תחוייב בחניה נוספת בהתאם לתקן החניה של אותו שימוש ובהתאם לאמור בסעיף 13 לעיל.

14.5.4 תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלה לעיל.

על אף האמור לעיל ניתנת הוספה המאפשרת לפטור מן התוספה להתקין מקומות חנייה לתוספת חנייה מבניינים המיועדים לשימוש משקולים תכנוניים.

14.6 <u>חניה למוסדות חינוך, תרבות ודת</u>: תקן החניה למוסדות חינוך, מוסדות תרבות ומוסדות דת יהיה בהתאם לחלוקת האזורים כמצוין בתשריט כמפורט להלן.

מאפיין מהם יוקמו מספר מוסדות על מנת שתוספה תקן החניה על פי סוג המוסד המבוקש.

סוג המוסד:	רכב פרטי תקן רגיל	חניה תפעולית אוטובוס / מיניבוס
	מספר מקומות חניה דרושים:	
בית ספר יסודי, חטיבת ביניים	1 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר על-יסודי ומקצועי	2 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר גבוה ואוניברסיטה	1 לכל 80 מ"ר	מסוף אוטובוסים עם תחנות הסעה לפי מס' קו האוטובוסים
גני ילדים, מעונות יום, מרכז יום לקשיש	1 לכל כיתה או 1 לכל 40 מ"ר, התקן חגבוה מבין השניים + מפרץ הורדה	-
מתנ"ס ומועדון שכונתי	1 לכל 50 מ"ר ובנוסף 1 לכל 10 מ"ר אולם כינוסים (הצגות)	-
ספריה	1 לכל 80 מ"ר	
מוזיאון	1 לכל 50 מ"ר	מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר
~~תלמוד תורה וישיבה~~	-	~~עבור תלמוד תורה:~~ ~~מפרץ לאוטובוס~~
~~מקווה~~	-	
~~בית כנסת, כנסיה, מסגד (1)~~	~~1 לכל 50 מ"ר~~	

~~הערה:~~

נס פח ד' 2

15

חוות דעת תכנונית והמלצת מהנדס העיר להפקדה לתיק מספר 1206598 מתאריך 16/07/2023

צפניה פינת נחמיה

הדפס

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה :המלצה.

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

התוכנית אינה תואמת את מדיניות האזור. התוכנית המוצעת ממוקמת בין רחובות צפניה ונחמיה ומציעה מבנה בן 10 קומות התואם למדיניות ציר רק״ל על אף שהמגרש אינו מצרני כלל לציר זה ומד י ניות לאורך הרק״ל אינה חלה עליו.

המגרש ממוקם במתחם לשימור בשכונת כרם אברהם המאופיינת במגרשים קטנים, במבנים היסטוריים בעלי גגות רעפים ובמרקם בנייה עם רגישות שימורית גבוהה. באיזור זה חלה מדניות מעי״ר צפון המייצרת מתווה מאוזן בין שמירה על המרקם ההיסטורי לתוספת בניה ומאפשרת נפח בינוי של עד 5 קומות בהתאמה לחתך הרחוב.

במגרש הופק היתר בנייה בשנת 2022 מכוח תמא הריסה ובניה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות בחריגה בקומה מהמדיניו ת החלה וזאת לאור חשיבות מימוש התמ״א ובכך מיצה את נפחי הבניה שמאפשרת המדיניו ת .

ההיתר המאושר כלל הוראות לשימור חזיתות היסטוריות בעלות ערכים הראויים לשימור, התוכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה על אף ערכיו ההיסטוריים הייחודיי ם .

שטח החלקה הוא קטן מאוד – 394 מ״ר בלבד ולכן נוצרים אילוצים בעייתיי ם מבחינת קווי בניין (3 מטר בלבד לכיוון בניינים שכנים בניגוד ל 5 מטר על פי מדיניות הרקל בגלל גובה המוצע של 10 קומות) החניה (הפתרון חניה באמצעות מעלית רכב ומכפילי חניה הוא יקר מידי ולא מעשי לאזור זה ומייצר חפירה עמוקה מידי) , תכסית מאוד גבוהה שמייצרת אחוזי בניה מאוד גבוהים של 765 אחוזי בניה מעל לקרקע , מרפסות (כולל מעבר לגבולות החלקה באופן בעייתי.

תקנון התכנית חסר מאוד בנתונים ולא רשום בו כמעט כלום למעט שטחי בניה כוללים .

תקנון התכנית קובע שהתכנית מציעה מעונות וגני ילדים ואין לכך שטחים בטבלה 5 ובנספח הבינוי מוצעת קומה שרשום עליה גני ילדים ו מרפאות/אחר ולא ברור מה ההצעה.

ולכן התכנית למעשה לא מציעה הפרשה לצורכי ציבור , וככול שמעוניינים שהקומה תשמש לצורכי ציבור יש לתאם אותה עם אגף מבני ציבור.

התכנית מציעה קומת מסחר תת קרקעית ללא גישה לרחוב באופן שאינו מקובל באזור זה ומייצר היקף מסחר שלא אופייני בהיקפו לחלקה כל כך קטנה (440 מ״ר).

תקנון התכנית רושם שימושים מותרים של מגורים, מסחר , מרפאה, מעונות יום וגני ילדים שלא ברור בתכנית איפה כל השימושים האלה וכיצד ניתן לייצר אותם בתכנית במגרש כל כך קטן- ולא ברורה החלוקה של אותם זכויות עבור כל שימוש.

יש לציין כי המפלסים המוצעים בתכנית אינם ברורים והבניין לא יושב כראוי על רחוב צפניה או רחוב נחמיה.

לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניו ת האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים. יש להצמד להיתר המאושר מכוח התמ״א שמיצה את זכויות הבניה והקומות האפשריות בחלקה זו..

נספח-1

16



צרחן 70 מטר
צרחוב בר אילן



צגרש ישן
4 צדדים

הצד הקדמי
צרחוב בר אילן





הפקקים היום יוצים ברחוב צפניה ליד התוכנית





הפקקים היום יוצים ברחוב נחצ'ה ליד התוכנית נעד דהוד ר[illegible]

נספח ב-2

ירושלים, 01 פברואר 2024

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים
מרחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים 94146

הנדון: כתב התנגדות לתכנית 101-1206598

(הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים)

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) מתכבדים הח"מ ו/או החתומים על התצהיר המצ"ב (להלן – **המתנגדים**) להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)[1] לתכנית שבכותרת (להלן – **התכנית**), והכול מן הטעמים והנימוקים המפורטים בהתנגדות זו.

ההתנגדות תשתמש גם כמצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות מול הרשויות הרלוונטיות בעניין התכנית.

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או בתצהיר המצ"ב (כל הכתובות הם בעיר ירושלים, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכתובות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדיוני הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין.

ב. עניינם של המתנגדים בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

2. עניינה של **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** (להלן – **העמותה**) בפרטי התכנית, הינה כי העמותה פועלת בשמם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם עשרות תושבים מקומיים נוספים, אשר הם חברים בעמותה, ואשר להם ישנה השפעה ממשית של התכנית, על מנת להביא בפני הוועדה מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים

[1] כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

המכירים את השטח ואת האזור של התכנית, ובכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים והכול בהתאם לנקבע בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם הוועדה בעת"מ 1818-04-23 כפי שמצוטט להלן:

"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התאגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."

3. עניינו של הרב נתן קרמר וקילא פלור בפרטי התכנית, הינו בשל יח"ד בבעלותו ושבה הוא מתגורר ממוקם בשכונה גובלת לשטח התכנית, במיוחד כאשר התכנית אינו נגזרת מתכנון מתארי סטוטורי ואף לא מתכנון מתארי לא סטטוטורי.

4. עניינים של המתנגדים אחרים בפרטי התכנון, הינם בשל יח"ד ו/או נכס שיש בבעלותם ו/או שבה הם מתגוררים, הגובל ו/או שבקרבה רבה לתחום התכנית.

ג. האופן בו פוגעת התכנית בעניינם של המתנגדים

5. פרטי התכנית עלולים לפגוע במתנגדים, לנוכח כל הפגמים המפורטים להלן בפרק זה. פגמים אלו יגרמו לפגיעה באיכות החיים של המתנגדים ובין היתר בשל צפיפות יתר, החרפת המחסור החמור בתשתיות הציבוריות והעירוניות והחרפת העומסי התנועה הקיימים.

6. הח"מ מפנים את הוועדה הנכבדה ובמקביל גם מאמצים בהתנגדות זו את כל מה שנטען ע"י מהנדס העיר בחוו"ד לקראת הדיון להפקדה בוועדה המקומית מיום 23.7.2023, ואת הטיעונים שנציגי מהנדס העיר הועלו בדיון האמור (למעט הציטוטים שנאמרו בציניות ע"י), הטיעונים המופיעים בחוו"ד מה"ע האמורה של המחלקה לאיכות הסביבה (במיוחד ביחס להעדר סקר עצים בוגרים, כאשר ישנה סתירה בין מספר העצים המופעים בתשריט מצב מוצע לבין מה שעולה מתצ"א, דבר הנוגד את סעיף 83ג לחוק), של אגף תכנון העיר - מח' השימור – כולל החלטת ועדת השימור מיום 2.7.2023, וכן של אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון (והכול אם אין סתירה למה שמצוין בהתנגדות זו), ומוספים ומחדדים את הטיעונים הנוספים שציינו בהתנגדות זו.

- חוו"ד מהנדס העיר ותמלול הדיון מצ"ב ומסומן כנספחים 1 ו-2 בהתאמה, לנוחיות הוועדה.

7. התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות, ביחס לכל מאפייני התכנית, הכולל בין היתר כל הפגמים והנושאים שהועלו על מה"ע ואגפים השונים כמצוטט לעיל.

8. יוער, כי בניגוד לעמדת מה"ע, במציאות מציעה התכנית כ-1068%.

9. התכנית אינה נגזרת מתכנון מתארי סטוטוטרי ואף לא מתכנון מתארי לא סטוטוטרי או למצער תכנון לא סטטוטורי העומד באמות המידות שנקבעו בחוו"ד מאת המשנה ליועמ"ש לממשלה (לשעבר) עו"ד ארז קמיניץ, נושאת תאריך 19.10.2021, על כל המשתמע מכך, ולכן היא נגועה בכל הפגמים המפורטים בחוו"ד האמורה בעניין.

10. במסמכי התכנית אינו מוגדר מהי "קו בניין עילי" ומהי "קו בניין", לכן מדובר בקווי בניין מעורפלים שלא ניתן להבנה, וממילא מנועים המתנגדים מלהתייחס אליהם ולכל מה שנובע מהם, על כל המשתמע מכך, באופן ענייני בהתנגדות זו, כמובן שהמתנגדים שומרים על זכותם להתייחס לעניין זה, כאשר מסמכי התכנית יפורסמו בהתאם.

11. מה גם, שקו בניין עילי שבתשריט לכיוון המערבי של התכנית (רחוב צפניה) (ראו איור 1 בעמוד האחרון להתנגדות זו) חורג מ"תחום התכנית", דבר הנוגד את סעיף 83 לחוק הקובע כי: "**לכל תכנית יצורף תשריט של השטח שעליו היא חלה (להלן - תחום התכנית)**", בהעדר הרחבת קו בניין האמור, לא ניתן לדעת מהי ההיתכנות של יישום התכנית והאם בכלל יש התכנות ליישם את התכנית, וככל שמדובר בשטח שכן ניתן למימוש מכוח התכנית (כגון שיוגדל קו כחול של התכנית במסגרת ההתנגדויות או הליך אחר, לכיוון הרחוב (קרי: מעל הדרך, ששטח זה בבעלות ציבורית עירונית), הרי אז הרחבה זו תהווה עשיית עסקה במקרקעין ציבוריים הנדרש אישור מאת מועצת העיר ומאת שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודות העיריות בנוסף לחוו"ד מנומקת לשם כך מאת יועמ"ש המועצה, בהתאם לנדרש בחוזרי מנכ"ל הפנים בעניין, דברים אשר ככל הידוע לח"מ אינם מתקיימים בנידון דנן.

12. אין סעיף השמדה עצמית, כנדרש לפי מדיניות הרק"ל, העדר קביעת סעיף האמור חוטאת למטרה ותגרום שכל האזור כולו תמיד תמשיך להיות אזור בניה.

13. בסעיף 1.7 להוראות התכנית נקבע כי נספח תנועה מחייב חלקית, אך לא מפורט מה בדיוק מחייב, כך שהוראות בעניין אינם ברורים.

14. פרטי התכנית חוטאים במטרות תכנית מיתאר מקומות, כפי שנקבע בסעיף 61 לחוק, כמצוטט להלן ובכך הם פוגעים במתנגדים :

> "61. מטרות תכנית **מיתאר** מקומית הן:
>
> (1) [...]
>
> (2) **הבטחת תנאים נאותים** מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, **התחבורה והנוחות** ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשיה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת; [...];
>
> (3) [...]
>
> (4) **שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת**;
>
> (5) **ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות לפארקים, לגנים ולגינות, הנותנים מענה לצורכי האוכלוסיה החזויה במרחב התכנון המקומי באופן הולם**".

מדברי הסבר לתיקון 62 לחוק עולה כי:

"[...] מטרותיה של תכנית מיתאר מקומית, **שהן בעיקר הבטחת איכות נאותה של הסביבה** [...]"

מדברי הסבר לתיקון 88 לחוק שהוסיף פסקאות (4) ו-(5) לסעיף האמור בחוק עולה כי:

"סעיף 61 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965 (להלן – החוק), מגדיר את **מטרותיה של תכנית מתאר מקומית**.

מוצע להוסיף על תוכנו של סעיף זה בשני עניינים:

מוצע להדגיש שפיתוח הקרקע ייעשה, ככל האפשר, תוך הימנעות מפגיעה בערכי טבע, בעצים ובנוף, כך יונחו מוסדות התכנון הדנים בתכניות מתאר מקומיות לבכר את החלופה **המבטיחה פגיעה מזערית בסביבה** (פסקה 1);

מוצע לקבוע שבין שימושי הקרקע הנקבעים בתכנית יש להקצות גם שטחים ציבוריים פתוחים, **ובמיוחד שטחי גן, שכן חשיבותם לאיכות חיי התושבים רבה**. עניין זה זכה להתייחסות מפורטת בהחלטת הממשלה מס' 2873, מיום ד' בשבט התשס"א (28 בינואר 2001), שבה אומצו העקרונות שקבעה ועדה בין־משרדית **בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור. בתדריך זה נקבעו מכסות מומלצות לנפש של שטחי גן ופארק בשטחי יישוב. מכסות אלה אמנם נמוכות באופן משמעותי מהמקובל בעולם המערבי (למשל, המכסה המומלצת בתדריך לשטחי גן בשכונת מגורים היא 7 מ"ר לנפש, בעוד שבעולם המערבי מקובלות מכסות הגבוהות עד כדי פי שלושה)**, אך בעיגונן בחקיקה יש כדי לשפר את המצב הנוכחי (פסקה 2).

בעת הכנת הצעת החוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית תדון ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בהרחבת התיקון המוצע **כך שיובטח מימושן של המטרות האמורות במסגרת הוראות שייכללו בתכניות מתאר מקומיות**, **וכן בהחלת התיקון על שאר רמות התכנון"**.

ד. סיכום ואחרית דבר

15. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מבקשים המתנגדים מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה וכמבוקש ברישא.

16. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.

17. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים **לדיון פרונטלי** בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק ההתנגדותם ממתנגדים ו/או מנציגיהם ו/או מב"כ מטעמה.

18. **המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.**

19. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם **העמותה** (לרבות **הרב נתן קרמר**, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

20. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.

21. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק.

22. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חוו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית, אשר יפורטו בנפרד, כמצוי הליכים בפני הוועדה[2]), הן בקשר להתנגדות והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלקות הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

בכבוד רב,

ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר), מרחוב תכלת מרדכי 8	
יעקב קליין, מרחוב נחמיה 4	**אריה רוטמן, מרחוב נחמיה 8**
יוסף הומינר, מרחוב נחמיה 8	**שלמה דוידוביץ, מרחוב נחמיה 4**
הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8	**קילא פלור, מרחוב תכלת מרדכי 8**

העתק:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים

[2] טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטיעונים הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות שהמוגשת לפי סעיף 100 לחוק.

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

תצהיר

אנו מח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הקרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותינו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותינו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימותינו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 1 דפי תצהיר,(ותשריט, ומצו"ב גם עצומת התושבים הקרובים ___ עמ')

השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
[illegible]	[illegible] 4	[illegible]	054853343
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	301774923
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	058773853
[illegible]	[illegible] 1	[illegible]	058460494

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל התתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

תצהיר
(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 103א(א))

אני הח"מ, **הרב נתן קרמר** נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מנהל **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** 580619179 (להלן: - **"העמותה"**).

2. אני עושה תצהיר זה מטעמי ומטעם העמותה מכוח תפקידי כמנהלה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי וע"י העמותה לתכנית מס. 101-1206598 (הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים).

3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי ייעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

הרב נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזה כי **הרב נתן קרמר**, אשר הזדהה בפני באמצעות ת. ז. **333993244**, הופיע בפניי ביום 01 פברואר 2024 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.

אהרון פינק, עו"ד
מ.ר. 79958
תכלת מרדכי 21/517 ירושלים
טל: 02-5434050 פקס: 02-5434080

איור 1



תוכן עניינים לנספחים

נספח מס	שם הנספח	עמוד
נספח 1	סדר יום מלא ועדת תב"ע מקומית ליום 23.7.23	11
נספח 2	תמלול הועדה מיום 23.7.23	18

שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

נספח 1

סדר יום מלא ועדת תב"ע
מקומית ליום 23.7.23

עמוד 11



סוג דיון: **הפקדה**
מס' התכנית בסדר היום: **20**

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1206598	**ע"פ יפוי כח אברמן אברהם**	**קטורזה יצחק**	**ועדה מחוזית**	**30/05/2023**
רחוב, שכונה:				
צפניה 55 , כרם אברהם				

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30084	12	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות **5** תשריט **4**

הריסת חזיתות לשימור והקמת בניין חדש עבור מגורים, שטחי ציבור תעסוקה ומסחר, ביחס להיתר למבנה מגורים מאושר:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת השימושים במגרש עבור מגורים, מסחר, מרפאה, מעונות יום וגני ילדים.
3. הגדלת מס' הקומות מ-6 קומות מאושרות ל- 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. הגדלת מס' יח"ד מ-17 ל- 29 יח"ד.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים לסה"כ 3,402 מ"ר מתוכם: 2,250 מ"ר עיקרי ו-712 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 440 מ"ר עיקרי ו-782 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים מסחר ותעסוקה	29	394.98	100	3,402	863% בניה מרביים.
סה"כ		**395**	**100**		

תיאור המצב הקיים
מבנה היסטורי פינתי המצוי בין רחובות צפניה מצדו המערבי ונחמיה מצדו הצפוני, בן 2 קומות וחדר עליית גג, קיימות סה"כ 7 יח"ד. ממוקם במרכז החלקה וסביבו חצר המוקפת בעצים בוגרים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

440. **1358 משנת 1974**-תוכנית המתאר לשכונת הבוכרים, ייעדה את השטח לאזור מגורים 3, 90% בניה ב-3 קומות.

441. **14652 משנת 2016-**בקשה מכוח תמ"א 38/2. הקמת מבנה חדש תוך שימור חזיתות המבנה מ-2 קומות ל-6 קומות, מ-7 יח"ד לסה"כ 17 יח"ד ו-5 מקומות חניה.

היתרים:

2016/1139.00 הופק בשנת 2022-היתר מכוח תמ"א הריסה ובניה בהתאם לבקשה 14652.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה מופיע כאתר מס' 3280 ברשימת השימור העירונית.

המבנה ממוקם במתחם לשימור 1604 לשכונת כרם אברהם.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

442. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני.

443. התייחסות לתבנית הבנייה-אופייני למתחם לשימור בו מצוי: נבנה במרכז החלקה כשסבבו חצר.

444. תכנית שכונתית-מדניות מע"ר צפון עד 5 קומות.

445. תקן חנייה עירוני-תקן נמוך ע"פ תוכנית 5166 ב'.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

התכנית תואמת את תממ30/1 – אזור פיתוח עירוני ואזור מוטה תחבורה ציבורית.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי המציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 10 קומות מעל 3 קומות מתחת למפלס הקרקע. 1. תשריט מצב מוצע מציג עץ יחיד בתחום המגרש המיועד לכריתה. יחד עם זאת, בדיקה בתצ"א מראה כי ישנם מספר עצים בתחום המגרש בהיקף המבנה הקיים. מסמכי התכנית

	אינם כוללים סקר עצים ואין מידע בשלב זה מה טיבם של העצים הקיימים - אם הם מוגדרים כעצים בוגרים ומה ערכיותם. יש להשלים סקר עצים בוגרים כתנאי להפקדה. המחלקה ממליצה כי לאחר ביצוע הסקר וטרם הפקדת התכנית ייבחן קו הבינוי התת קרקעי וייבחנו אפשרויות לצמצומו ככל האפשר לצורך שמירה על העצים הקיימים. 2. לאור מיקום התכנית בשטח עירוני צפוף ביותר עם רחובות צרים, המחלקה סבורה כי נכון להציג במסגרת נספחי התכנית המוצעת תכנון עקרוני לחצר משק עבור המסחר כחלק מהמבנה המוצע, אשר כוללת שטח לפריקה, טעינה וסילוק אשפה. נבקש כי חצר המשק תתוכנן בתוך החניון התת-קרקעי או לכל הפחות במתחם מבונה מעל לקרקע, באופן שימזער את המטרדים משימושים אלו לתושבים הסמוכים, וכי הנחיה מתאימה בנושא זה תיקבע בהוראות התכנית. 3. התכנון המוצג בנספח הבינוי כולל חללים מאויישים בתת הקרקע לשימושי מסחר. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכת האיוורור תתוכנן לפי ת"י 6210 ותוצג בשלב ההיתר לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. 4. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 5. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 6. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 7. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. 8. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. 9. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 1358 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקה 12 בגוש 30084, מדובר בגוש מוסדר. בגוש 30084 קיימת מפות גוש, מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה והקו הכחול במפת

	המדידה תואמים למפת הגוש. יש צורך בהשלמת מפת מדידה מתוקנת המצורפת בקובץ dwfx החתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסח טאבו עדכני להשלמת חו"ד סופית. רק לאחר השלמת המסמכים הנדרשים תתקבל חו"ד סופית.
אגף תכנון העיר - מח' השימור	<u>המלצת המחלקה לוועדת שימור מס' 100 :</u> לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים : 446. גובה בינוי : הבינוי המוצע חורג ממדיניות הבינוי באזור- מע"ר צפון באופן שאינו סביר וללא הצדקה תכנונית. השטח אינו מצרני לציר רק"ל ומדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל אינה חלה עליו. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד. 447. שימור : התכנית מציעה הריסה מלאה של מבנה היסטורי שנקבע לשימור ולשילוב באופן סטטוטורי בהיתר בניה לפי תמ"א 38 אשר אושר ובו נשמר ומשולב המבנה ההיסטורי בבינוי חדש ומותאם יותר לערכי המבנה והשכונה. <u>החלטת ועדה מס' 100, 02.07.2023 :</u> לאשר הבקשה בתנאים : יש לשלב את המבנה ההיסטורי הקיים במסגרת התכנון המוצע אם בדרך של פירוק והרכבה או בדרך אחרת בתיאום מול מח' השימור, מבני ציבור ומהנדס העיר.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון	1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת כרם אברהם ברחוב צפניה 55 גוש : 30084 חלקה 12. שטח התכנית : 0.387 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1358 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 3". זכויות הבנייה המאושרות 90%, שהם כ- 350 מ"ר. 3. חלות התכניות הבאות : תב"ע 4351 אשר קבעה היעודים ל"אזור מגורים 2 מיוחד "(עבור מעונות סטודנטים) – מגרש מספר 1 ו"שטח לבניין ציבורי "– מגרש 2 ותב"ע 209593 (תכנית לרק"ל "הקו הירוק"). קיימות 17 יחידות דיור. 4. תיאור התכנית : שינוי היעוד למגורים, מחסר ותעסוקה. הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מספר יחידות דיור מבוקש 29. שטחי הבנייה המבוקשים 2,690 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1494 מ"ר שטחי שרות. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון :

	המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית מאר והתכנית אינה תואמת לתכנית מע"ר צפון המאפשרת בנייה של עד 5 קומות באזור זה.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1206598- הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים. תכנית מס' 1206598 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		התוכנית חורגת משמעותית ממס' הקומות בהתאם למדיניות השכונה.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		תכנית מציעה הריסה של בניין לשימור

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

4. התוכנית אינה תואמת את מדיניות האזור. התוכנית המוצעת ממוקמת בין רחובות צפניה ונחמיה ומציעה מבנה בן 10 קומות התואם למדניות ציר רק"ל על אף שהמגרש אינו מצרני כלל לציר זה ומדיניות לאורך הרק"ל אינה חלה עליו.
4. המגרש ממוקם במתחם לשימור בשכונת כרם אברהם המאופיינת במגרשים קטנים, במבנים היסטוריים בעלי גגות רעפים ובמרקם בנייה עם רגישות שימורית גבוהה. באיזור זה חלה מדניות מע"ר צפון המייצרת מתווה מאוזן בין שמירה על המרקם ההיסטורי לתוספת בניה ומאפשרת נפח בינוי של עד 5 קומות בהתאמה לחתך הרחוב.
4. במגרש הופק היתר בנייה בשנת 2022 מכוח תמא הריסה ובניה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות בחריגה בקומה מהמדיניות החלה וזאת לאור חשיבות מימוש התמ"א ובכך מיצה את נפחי הבניה שמאפשרת המדיניות.
4. ההיתר המאושר כלל הוראות לשימור חזיתות היסטוריות בעלות ערכים הראויים לשימור, התוכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה על אף ערכיו ההיסטוריים הייחודיים.
4. שטח החלקה הוא קטן מאוד – 394 מ"ר בלבד ולכן נוצרים אילוצים בעייתיים מבחינת קווי בניין (3

מטר בלבד לכיוון בניינים שכנים בניגוד ל 5 מטר על פי מדיניות הרקל בגלל גובה המוצע של 10 קומות) החניה (הפתרון חניה באמצעות מעלית רכב ומכפילי חניה הוא יקר מידי ולא מעשי לאזור זה ומייצר חפירה עמוקה מידי) , תכסית מאוד גבוהה שמייצרת אחוזי בניה מאוד גבוהים של 765 אחוזי בניה מעל לקרקע , מרפסות (כולל מעבר לגבולות החלקה באופן בעייתי.

4. תקנון התכנית חסר מאוד בנתונים ולא רשום בו כמעט כלום למעט שטחי בניה כוללים .
4. תקנון התכנית קובע שהתכנית מציעה מעונות וגני ילדים ואין לכך שטחים בטבלה 5 ובנספח הבינוי מוצעת קומה שרשום עליה גני ילדים ו מרפאות/אחר ולא ברור מה ההצעה.
4. ולכן התכנית למעשה לא מציעה הפרשה לצורכי ציבור , וככול שמעוניינים שהקומה תשמש לצורכי ציבור יש לתאם אותה עם אגף מבני ציבור.
4. התכנית מציעה קומת מסחר תת קרקעית ללא גישה לרחוב באופן שאינו מקובל באזור זה ומייצר היקף מסחר שלא אופייני בהיקפו לחלקה כל כך קטנה (440 מ״ר).
4. תקנון התכנית רושם שימושים מותרים של מגורים, מסחר , מרפאה, מעונות יום וגני ילדים שלא ברור בתכנית איפה כל השימושים האלה וכיצד ניתן לייצר אותם בתכנית במגרש כל כך קטן- ולא ברורה החלוקה של אותם זכויות עבור כל שימוש.
4. יש לציין כי המפלסים המוצעים בתכנית אינם ברורים והבניין לא יושב כראוי על רחוב צפניה או רחוב נחמיה.
4. לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניות האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים. יש להצמד להיתר המאושר מכוח התמ״א שמיצה את זכויות הבניה והקומות האפשריות בחלקה זו..

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלל לאה			

נספח 2

תמלול הועדה מיום 23.7.23

עמוד 18



<u>אמי ארבל:</u>
רוצים להשאיר את 20 בסוף?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חלילה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
נוריד את הכל עכשיו. נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות.

<u>אמי ארבל:</u>
למה? בואו נרוץ על הכל קודם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אמי, נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות. יש לך חצי שעה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אנשים רוצים ארוחת צהריים. מה זה חצי שעה? יש לנו מוזמנים כבר.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אנחנו נגמור בעשרים דקות. חייבים את ויצמן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אחר כך יהיה. בסדר, לפי הסדר נו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
איזה עקשנים.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה עקשנים. סתם, בואו נלך לפי הסדר.

תיק 1206598

<u>אמי ארבל:</u>

תכנית 20 לסדר היום תכנית 1206598 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בצפניה 55, רואים את המיקום הילה מראה. יש פה היום בניין קטן. זה הבניין בצומת. אושרה לו בקשה בתמ"א 38 עם שימור אלמנטים של הבניין הקיים שהוחלט שיש לשמר אותם וניתן לו 6 קומות למרות שהמדיניות באזור 5. ניתן 6 כי זה היה בניין חדש וניתן לו, יש תמריץ מסוים. התכנית כרגע מבקשת להעלות את ה, זאת אומרת לתת היתר תמ"א 38 להרוס את כל הבניין בלי לשמר שום דבר. להציע פה 10 קומות ואחוזי בניה של 863 שדיברנו אגב בהר נוף, על כמה? 800 זה היה? אז פה יותר אחוזי בניה 863 במגרש של 300 מטר. יש פה עוד כל מיני בעיות בתכנית מבחינת קווי בניין מאד מצומצמים, מבחינת שימושים לא ברורים, תקנון מאד לוקה בחסר, פתרון חניה שהוא בעייתי שהוא מציע גם מעלי רכב וגם מכפילים בתוך החניון, לאור העובדה שהחלקה כאן היא קטנה. אנחנו לא, כל, אה, יש פה מסחר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
כמה גודל המגרש?

<u>אמי ארבל:</u>
360 מטר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
360 מטר?

<u>הילה בכר:</u>
390.

<u>אמי ארבל:</u>
390.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
400 מטר.

<u>אמי ארבל:</u>
400 מטר. יש פה גם מסחר בתת הקרקע ללא גישה מהרחוב בהיקף גדול שלא כל כך מקובל. מכל הסיבות האלה אנחנו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה הכוונה בתת הקרקע? מאיפה יגיעו?

<u>אמי ארבל:</u>
או להתחבר ממדרגות או מתוך מסחר שמעל. זה משהו, יש גם התכנית מדברת על אגב למשל על-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני מבין שעושים שמה איזשהו-

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית פה מציעה-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המסחר, אם למשל עושים למעלה סופר ויש לו גם עוד קומה ללמטה ויורדים מבפנים.

<u>אמי ארבל:</u>
... לא מתאים בסופר, אני חייב להגיד.

<u>הילה בכר:</u>
395 מטר. זה הכל.

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית מדברת בשימושים על מסחר-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני לא מדבר איתך עכשיו על אושר עד או רמי לוי. סופר שכונתי.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שלום. מכולת. כן, מכולת.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט, מינימרקט.

<u>הילה בכר:</u>
מינימרקט יכול להיכנס.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט שכונתי. כן.

אמי ארבל:
התכנית מדברת פה על גם מסחר וגם מרפאה וגם מעונות וגם גני ילדים, שום דבר מזה לא מופיע בתכנית. לעומת זה היא לא מפרישה לצרכי ציבור שום דבר וגם-



הילה בכר:
אבל זה 395 מטר.

אמי ארבל:
זה במצטבר יותר מידי דברים. התכנית פשוט לא טובה ולא ראויה זה הכל. המלצנו לדחות אותה בקיצור.

יוחנן ויצמן:
אם היית מאשר אותה זה היה עשר קומות-

אמי ארבל:
זה היה מעצבן.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
מעצבן.

יוחנן ויצמן:
דבר ראשון, זו הסנונית שמבשרת את כל האביב. אני אומר באמת בכנות, אני חושב שאנחנו צריכים לחשוב על כל מה-

אמי ארבל:
אנחנו עכשיו בקיץ.

יוחנן ויצמן:
אני יודע. פשוט מישהו אמר לי שזה מבשר את החורף.

חיים אפשטיין:
אם אתה חושב שאפשר עשר קומות, אני חושב שאפשר 12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני מציע 30.

<u>הילה בכר:</u>
34 יאללה.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני מציע 12.

<u>אמי ארבל:</u>
זה בדיוק ככה נראה אגב בבינוי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אם ויצמן מוביל על 10 אני חושב ש-12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני חושב 30 באמת. בואו נתפרע.

<u>ישראל קלרמן:</u>
העניין שהוא לא הגיש.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי למה מגרש של 400 מטר צריך לקבל יותר מכל המגרשים שסביבו, כשכולם מקבלים 5?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אמי, שניה, אתה מדבר על מגרש של 400 מטר. אני מדבר עוד לפני גודל המגרש אני מדבר על מיקום.

<u>הילה בכר:</u>
כן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המיקום הזה הוא צוואר בקבוק מטורף. זו ציר רכ"ל כן.

<u>הילה בכר:</u>
אין רכ"ל ממש.

יוחנן ויצמן:
זה ציר רכ"ל.

אליעזר ראוכברגר:
אבל עדיין זה צוואר בקבוק. אני רוצה לשמוע, אני פתוח. ברעיון אני מקבל את מה שאמי אומר, אבל אם רוצים לשנות את דעתי.

הילה בכר:
אני חושבת שזה מאה מטר, לא זה לא אפס. סליחה לא התכוונתי. אני יודעת.

אמי ארבל:
פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה פה פה פה, כולם קיבלו, כולם קיבלו... למה להגיד 14?

יוחנן ויצמן:
מכל הכיוונים-

אליעזר ראוכברגר:
... רכ"ל

יוחנן ויצמן:
אני מודה שאני...

אמי ארבל:
מה ההבדל בין זה לזה?

יוחנן ויצמן:
זה פתוח.

אליעזר ראוכברגר:
מה פתוח?

יוחנן ויצמן:
אני מוכן...

(מדברים יחד)

יוחנן ויצמן:
זה נקודת ציון. זה הכניסה לשכונה. ואתה עולה את כל עלי הכהן אתה רואה את זה.



אמי ארבל:
אני אפילו לא מאמין שזה מה שאתה אומר בתור טענה, ישראל, תאמין לי. לא מאמין שזה מה שאתה אומר.

הילה בכר:
מה? עזוב.

יוחנן ויצמן:
אני אומר באמת לדעתי אמי אפשר לאשר את זה.

אמי ארבל:
כל תכנית אני אומר לך.

יוחנן ויצמן:
אמי, אדוני היו"ר, אפשר לאשר את התכנית, אם אתה שואל אותי באמת זאת המדיניות שלי לכל מע"ר צפון זה לקחת את כולם...

הילה בכר:
יוחנן, זה להרוס את המרקמים האלה. זה אפילו לא שימור. זה אנשים שחיים שם בקופסאות קטנות וצפופות.

יוחנן ויצמן:
אנשים חיים, חבל, חבל.

הילה בכר:
אם אתה עושה מה שאתה רוצה, אתה מפיל על האזור של מע"ר צפון עוני וצפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני לא הייתי אומר, צפיפות-

אמי ארבל:

היום יש כבר צפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני, מה שלא יהיה, בין אם... יהיה יקר.

יוחנן ויצמן:
עניים לא הולכים לגור שם כנראה כי יש, חבל שלא היית דווקא ביום עיון של שימור ביום חמישי ודיבר אחד מהאדריכלים הכי גדולים בארץ, גרוהק את מכירה אותו. הוא דיבר על הנושא הזה והוא אמר-

הילה בכר:
הוא הכי גדולים בארץ מבחינת שימור.

יוחנן ויצמן:
מבחינת שימור.

הילה בכר:
אוקי.

יוחנן ויצמן:
הוא נתפס כאוטורית בתחום השימור.

הילה בכר:
כן.

יוחנן ויצמן:
הוא אמר לנו, הוא דיבר על האזור הזה. הוא לא דיבר נקודתי על הבניין הזה. הוא אומר השימור של הקהילתיות הרבה יותר חשוב לי מהשימור הפיזי. לכן צריך לבנות שם.

אמי ארבל:
איך זה משמר את הקהילתיות?

יוחנן ויצמן:
שהקיר...

אמי ארבל:

... אנשים באותו שטח קטנצ'יק.

יוחנן ויצמן:
לא. אם אתה עושה, הוא הסביר יותר מזה, אם אתה לא תתן שמה לבנות...



אמי ארבל:
אני מוכן להביא אותו לפה כי אני מבטיח לך שהוא לא יבוא ויגיד לי למחוק את הכל ולעשות עשר קומות על הכל.

יוחנן ויצמן:
אני אלך איתו. יגיד.

אמי ארבל:
הוא לא יגיד.

יוחנן ויצמן:
הוא דיבר.

אמי ארבל:
תייצג את עצמך. הוא לא פה. תסביר למה כל המתחם הזה מקבל 6 והבניין הזה צריך לקבל 10.

יוחנן ויצמן:
אני חושב על כל המתחם הזה.

אמי ארבל:
כל המתחם.

יוחנן ויצמן:
צריך לתת לו על כל המתחם...

אמי ארבל:
לא שמעתי את זה באף תכנית מכל התכניות שהגיעו לפה. למה?

יוחנן ויצמן:
כי זה הראשון שמגיע.

אמי ארבל:
זה לא הראשון, זה העשירי. מהפתיחה של הרכ"ל.

יוחנן ויצמן:
זה עשר.

אמי ארבל:
אלה אין מחלוקת. יושבים על הרכ"ל, אין בעיה.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
למה זה הבניין הזה שונה מתסתכל שניה בבקשה, למה זה, תסתכל רגע, למה זה שונה מזה ומזה ומזה ומזה ומזה ומזה-

יוחנן ויצמן:
אמי, אני מקווה שהוא יהיה הסנונית ש-

אמי ארבל:
זה אמירה שהיא חסרת בסיס. מקווה שהוא יהיה הסנונית?

יוחנן ויצמן:
אני בעד לתת שמה 29 מטר כל הבניינים. אני אומר את זה-

אמי ארבל:
זה לא... תגבש בבקשה-

יוחנן ויצמן:
הנה אני מגבש.

אמי ארבל:
תגבש מדיניות חדשה לכל האזור הזה שתאושר בוועדות, תתן לו את העשר קומות.

יוחנן ויצמן:

אין כרגע מדיניות שאושרה בוועדות.

<u>אמי ארבל:</u>
לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין.

<u>אמי ארבל:</u>
למה לא? אין מע"ר צפון? מע"ר צפון לא אושר בוועדה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש החלטה של בית משפט בעמק רפאים, בית משפט מחוזי, הוא ביטל את זה אבל לא משנה, הוא ביטל את זה מסיבות אחרות. שאומר שההחלטה של מע"ר צפון אין לה תוקף.

<u>אמי ארבל:</u>
מה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
ההחלטה של עמק רפאים, אתה מכיר אותה? זה אותו דבר. זה יגיע לוועדה המחוזית, ויהיה המלצת וועדה מקומית. זה בדיוק אותו דבר.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
בסדר.

<u>אמי ארבל:</u>
ויצמן, זה לא נכון מה שאתה אומר. אתה מטעה את הוועדה, זה לא הוגן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אתה לוקח דברים ועושה מהם, אתה לוקח לימון, ועושה ממנו לא לימונדה, אתה עושה ממנו מפעל של קוקה קולה, באמת.

<u>אמי ארבל:</u>

למה מגיע לבניין הזה יותר מכל מה שמסביב, תסביר לי?

יוחנן ויצמן:
לא. אני רוצה שזה יהיה אצל כולם.



אמי ארבל:
אבל כולם לא קיבלו.

יוחנן ויצמן:
תן להם.

אמי ארבל:
איפה אני אתן להם?

יוחנן ויצמן:
שיגישו תכניות. תבקש את ההפרשות הראויות ותן קדימה.

הילה בכר:
ואתה לבדך לוקח את האחריות על מה שיקרה באזור הזה? ועל ההרחבה שלו ועל הצפיפות. צרכי ציבור שאין מענה, אתה לוקח את האחריות?

יוחנן ויצמן:
בואו ניקח צרכי ציבור מהבניין הזה.

הילה בכר:
זה לא מספיק לכמויות האלה.

יוחנן ויצמן:
יש לו פה 6 קומות הרגע בהיתר.

אמי ארבל:
מה אתה יכול לקחת ממגרש של 400 מטר? ויצמן?

יוחנן ויצמן:
קח גן ילדים.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו חצר. אין לו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אה, אין לו חצר.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו שום חצר. הוא מגיע לקו בניין.

<u>הילה בכר:</u>
395 ברור לך שאם הוא בונה 10 קומות בכמעט 800 אחוזי בניה, הוא ממש פה תכסית מלאה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שש, לא.

<u>הילה בכר:</u>
אין לך חצרות. אין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חייב להיות לי חצרות. יש לו קווי בניין? מה הקווי בניין שלו?

<u>אמי ארבל:</u>
בוא אני אראה לך אותם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תראה לי את הקווי בניין.

<u>אמי ארבל:</u>
בבקשה, בואו נראה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אתה יודע מה, יש לי הצעה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
זה התכנית.

יוחנן ויצמן:
יש לי הצעה אחרת. בואו ניקח ממנו דירות להשכרה.

הילה בכר:
ודירות להשכרה יתנו לך מענה לצרכי ציבור.



אמי ארבל:
אחרי הנאום שלכם דירות להשכרה? שכמה זה...

יוחנן ויצמן:
אני דיברתי ... יופי, בדיוק הגעת לנוסחה. הגעת לנושא. אתה יודע מה, אמי? פה זה כספי, פה זה כספי. פה זה לא חיזמה.

אמי ארבל:
דירות להשכרה?

ישראל קלרמן:
לא. קומה אחת.

יוחנן ויצמן:
את הקומות החדשות. מצידי קח את הקומות החדשות, אני הולך על הכל. אתה יודע מה? פשוט, הרצון שלי לראות שמה בנייני 10, כל כך חשוב לי.

הילה בכר:
שלא אכפת לך מה יקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם עושים קרקס מהוועדה הזאת.

יוחנן ויצמן:
זה טוב לי מה שיקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם אתם עושים קרקס מהוועדה. אתם, שניכם.

אליעזר ראוכברגר:
הוא נסחף, זה נכון.

ישראל קלרמן:
זה השיטה שלו, זה השיטה שלו. אמרתי לך זה גור.

יוחנן ויצמן:
אני לא דיברתי על חיזמה שזה של אנ"ש.

אמי ארבל:
מישהו רוצה להתערב איתי כמה פתרון חניה פה שהוא מעלית רכב ומכפילים בתוך החניון פה יעבוד? מישהו רוצה להתערב איתי כי אין לו פתרון אחר?

יוחנן ויצמן:
להגיד לך באמת מה אני חושב?

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:
להגיד לך מה אני חושב על החניה שמה?

אמי ארבל:
מיותרת. לבטל את החניות.

יוחנן ויצמן:
כל הכבוד לך.

ישראל קלרמן:
חזק.

הילה בכר:
טוב.

יוחנן ויצמן:

אז אני מציע לאשר את זה. עכשיו, אתה יודע מה? אני הולך עם ההצעה של-

חיים אפשטיין:
אני מציע לאשר כמו ההצעה של המחלקה.

יוחנן ויצמן:
בסדר, בוא. בסדר. מאה אחוז. בוא מקסימום, אני מציע לאשר את זה, לאשר את התכנית כפי שהוגשה, מה? ולבקש את הקומות להשכרה.

אמי ארבל:
זה לא סביר מה שאתה אומר.

הילה בכר:
אתה אומר...

אמי ארבל:
תראה את הקווי בניין.

הילה בכר:
רגע, השכרה פה תהיה סבבה לדעתך?

יוחנן ויצמן:
כן.

הילה בכר:
אוקי. אז בואו נכניס בהשכרה.

יוחנן ויצמן:
זה טוב.

הילה בכר:
אבל בר אילן, אבל בר אילן הוא ציר שהגיוני להעמיס עליו.

אמי ארבל:
בלי שום קשר למה שאנחנו עושים בערך 30% משוק הדירות בארץ זה דירות להשכרה. בלי-

יוחנן ויצמן:
אז פה אתה לוקח 100% להשכרה מהתוספת.

הילה בכר:

בסדר. אבל הציר של בר אילן הוא ציר שהגיוני העמיס עליו דירות, דירות להשכרה, ומסחר ותעסוקה. פה זה לא-

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת, את יודעת?

הילה בכר:
זה לא משנה.

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת?

הילה בכר:
אתה קרוב, אתה קרוב, בכל האזורים, בכל הערים, בכל עיר היסטורית ובכל שכונה היסטורית אתה קרוב לרכבת הקלה. אז את הכל נעמיס לעשר?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל.

הילה בכר:
נכון.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל לפי זה.

הילה בכר:
נכון.

<u>אמי ארבל:</u>
מה ההבדל? אין שום סיבה שבעולם שכולם קיבלו 5 ו-6 קומות והוא קיבל 6 קומות בינתיים... שמונה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד שאחרים יקבלו גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא עובד מה שאתה אומר. מה זה אני בעד?

<u>הילה בכר:</u>
הנזק גדול מהתועלת.

<u>אמי ארבל:</u>
מגרש של 400 מטר, באמת, תהיה הגיוני אבל ויצמן.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב-

<u>הילה בכר:</u>
כמעט 400 אפילו לא. כמעט. טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
קווי בניין בעייתיים, פתרון חניה בעייתי, כל התכנון פה בעייתי.

<u>הילה בכר:</u>
זה בעיקר היקפי בניה.

<u>אמי ארבל:</u>
תכנית דלה בצורה מזעזעת. לא כתוב בה כלום.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תגיד את ההערות שלך.

<u>אמי ארבל:</u>
למה אני צריך לעשות את העבודה שלהם? התכנית כפי שהוגשה, באמת אני אומר לך-

היל<u>ה בכר:</u>
מתחת לכל ביקורת.

אמי ארבל:
היא זלזול בוועדה הזאתי. לא רוצה להגיד יותר מזה, זלזול בוועדה. תקנון ריק. מלא שגיאות, מלא טעויות, לא כתוב בו שום דבר. בחייכם.

ישראל קלרמן:
מי זה? מי זה מזלזל ככה?

אמי ארבל:
להגיד לך באמת?

היל<u>ה בכר:</u>
איזה תמימות.

אמי ארבל:
תקרא מה כתוב שם.

היל<u>ה בכר:</u>
טוב.

אליעזר ראוכברגר:
אברמן אברהם.

אריאל גולן:
לא. הוא מדבר מי ה-

אמי ארבל:
מי העורך.

היל<u>ה בכר:</u>
מי מאחורי הקלעים.

אריאל גולן:

אין פה אדריכל.

<u>הילה בכר:</u>
אחד מהכוכבים.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
קראוזה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
טוב, אז שיניתם לאשר?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
כן. שנה לאשר.

<u>הילה בכר:</u>
ווי ישראל, איך אפשר לשטח דיון כזה לכלום? איך?

<u>אמי ארבל:</u>
למה אתה חושב שזה נכון עכשיו, בוא תסביר אתה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא הבנתי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני חושב שאם הם הולכים לאשר 10 אני רוצה 12.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אני בעד 30 באמת. אם אתם רוצים אני בעד 30.

<u>חיים אפשטיין:</u>
למה 10? מי החליט 10?

<u>אמי ארבל:</u>

ויצמן.

ישראל קלרמן:
חיים.



הילה בכר:
איזה טפשים שהם לא ביקשו יותר. אה, איזה טיפשים העורכי תכניות האלה.

אילנית מיכאלי:
תגידו להם שהוועדה מאשרת-

יוחנן ויצמן:
אני בעד 12 אין לי בעיה.

אמי ארבל:
12. הוא יעשה גרעין ל-12 לא יישאר לו בניין.

יוחנן ויצמן:
יישאר בניין.

חיים אפשטיין:
אני חושב שצריך... אם הדרישה היא לאשר 10 אני חושב שצריך 12.

אליעזר ראוכברגר:
שיתנגד?

הילה בכר:
ברור מאד. כזה לחץ, ברור מאד. שים לב בהקפדה כל תכנית שלה מתקבלת as is לא אכפת לה משום דבר. לא אכפת לה מתכנון.

אמי ארבל:
כי היא סומכת על חברי הוועדה שיעשו את העבודה.

יוחנן ויצמן:
קשה לי להגיד-

<u>אמי ארבל:</u>
חברי וועדה. שום פרופורציה, שום היגיון. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
שום סבירות לאשר פה 800% במגרש כזה קטן. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
800 אחוז. מה שראינו בהר נוף זה 800% והורדנו אותם ל-400.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני הולך עם ה, לא אמרתי שעם ה... אמרתי ליוחנן שאני מתנגד. אמרתי שאני בנושא הזה-

<u>אמי ארבל:</u>
... לעשות את הדבר הנכון, ויצמן.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
באמת.

<u>הילה בכר:</u>
ממש ככה. באחריות ציבורית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא שייך ה... הזה, לא שייך.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מיקום לא נכון לבניה כזאתי מאסיבית. זו עמדתי. יש רוב נגדי, אני ... בו. אבל זו עמדתי.

<u>הילה בכר:</u>
כמה אפשר להשתגע, השיגעון הזה על הכל.

אמי ארבל:
כל מה שהגיוני פה לעשות עכשיו לתקוע פה עשר קומות בפינה הזאת. זה סתם. באמת, זה סתם לחלוטין ישראל.



הילה בכר:
זה סתם. זה שרירותי לחלוטין.

יוחנן ויצמן:
זה הדבר הכי טוב.

הילה בכר:
זה שרירותי לחלוטין. יצא באמת שהם קיימו תב"ע.

יוחנן ויצמן:
זה המקום שלנו לפרוץ פעם את ה...

הילה בכר:
אי אפשר בכל מקום את העומס הזה.

יוחנן ויצמן:
אני גם בעד.

חיים אפשטיין:
אני מבקש הצבעה. אם יש הצבעה, אני מבקש הצבעה על 12 לא על 10.

יוחנן ויצמן:
בסדר. אין בעיות.

ישראל קלרמן:
באיזה סדר? תצביע על 8, על 10, על 12. לייזר, תצביע על 12-10-8.

אריאל גולן:
למה? על מגורים? על השכרה? למה, תגיד מה.

אליעזר ראוכברגר:

הוא מציע 6.

<u>הילה בכר:</u>
6 חורג מה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
זה לדחות את התכנית, לייזר. זה לדחות את התכנית.

<u>אמי ארבל:</u>
יש לו 6 קומות, פטור מהיטל השבחה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש לו היתר ל-7, אני מציע לקחת לו עוד 4 ב-

<u>אמי ארבל:</u>
שלא נדבר על האלמנטים לשימור שהוא הורס. הפטור מחניה שהוא גבוה, קווי בניין שהוא גבוה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אולי תראה לי את האלמנטים לשימור.

<u>אמי ארבל:</u>
אתם החלטתם בוועדה לשמר. בתמ"א 38.

<u>הילה בכר:</u>
יוחנן, הבוז הוא כללי. הבוז בהגשת תכניות הוא כללי. אנחנו היינו פעם דוחים תכניות על איכות כל כך ירודה של מסמכים.

<u>אריאל גולן:</u>
לגמרי.

<u>הילה בכר:</u>
לא קריאים, לא ברורים. גם אתם חברי וועדה צריכים להתעצבן שמובא בפניכם תכנית בכזאת רמה ירודה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין לי בעיה להגיד זה, אבל זה כעת-

<u>אמי ארבל:</u>
זה יותר מידי דברים ביחד, ויצמן. זה יותר מידי דברים ביחד.

<u>הילה בכר:</u>
ההיקפי בניה פה הם לב העניין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
זה האזור שלהם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא אזור שלהם. כרגע הדיון פה הוא לא הם. למרות שאתה אביב והפרחים והציפורים, זה לא הדיון כרגע.

<u>חיים אפשטיין:</u>
הסנונית, הסנונית.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא הדיון כרגע, ויצמן.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני רואה שם בניינים של 10 קומות. מה זה שם?

<u>אמי ארבל:</u>
כן, שנלר. באמת קשור שנלר. אתה צודק. בול זה וזה בול אותו דבר.

<u>חיים אפשטיין:</u>
גור נראה לי גם כן עשר קומות, לא?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
טוב שלא השווית את זה למתחם עדן לפני דקה שהיה בדיון.

<u>חיים אפשטיין:</u>
זה למטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>

זה למטה.

אמי ארבל:
באמת איך אישרתם 8 ופה עשר? כי זה נורא הגיוני, נכון? זה באמת הגיוני.



הילה בכר:
זה שגעון, באמת.

אמי ארבל:
אין בזה שום הצדקה, באמת. לא, אני מנסה לשכנע אותו הגיוני, אבל אם הוא מתעקש.

הילה בכר:
טוב.

אמי ארבל:
סבבה.

יוחנן ויצמן:
אני מבקש לאשר. אבל תכניס את השלייקס שלך.

חיים אפשטיין:
זה לעומת השלייקס.

יוחנן ויצמן:
לא. אתה מדבר, אתה מבין שחסר דברים בתקנון, אז-

הילה בכר:
אני יודעת מה זה-

יוחנן ויצמן:
אתם תמיד מנחים אנשים מה להכניס לתקנון.

הילה בכר:
מחזיק המכנסיים.

אמי ארבל:

מה אכפת לי, שיהנה. אם זה מה שהוא נהנה, בעיה שלו.

<u>הילה בכר:</u>
האמת יוחנן, זה באמת נורא מאכזב. זה כאילו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
לא אמרתי שאני בעד.

<u>ישראל קלרמן:</u>
... פעם שעברה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב מה היה פעם שעברה. פעם שעברה, פעם שעברה. היום ... לא רב איתכם כי אני יודע שיוחנן בא נעול, אי אפשר בכלל לדבר איתו. זכותו. אמרתי את עמדתי, ברורה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
...

<u>הילה בכר:</u>
300 מטר. יש דירות בגודל הזה. זה 300 מטר מגרש. יש דירות בגודל הזה.

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זה טענה באמת, זה טענה שהיא לא במקום באמת.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני רואה את זה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה לא רואה טוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כל דבר יש-

<u>הילה בכר:</u>
אם יש ציר שדורש עיבוי, זה הציר שיושב על הרכבת הקלה, הבניינים שמה באופי של-

<u>אמי ארבל:</u>
אבל רכבת יש בניינים מימין ומשמאל, מה ההבדל? הוא לא רואה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. כי זה בניין פתוח. אתה יודע מה זה צפיפות? אתה מבין מה זה נקרא צפיפות?

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זו טענה כל כך מטומטמת, בחייך.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כשיש עוד בניין לידו? למה לא. כשיש בניין צמוד אליו.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה באמת חושב, אתה באמת חושב שיש הבדל בין הבניין... לבניין הזה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
כן.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כי פה יש כבישים ופה יש שלוש מטר בין בניין לבניין.

<u>אמי ארבל:</u>
זה אותו כביש.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא.

(מדברים יחד)

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא רואים הבדל?

<u>אמי ארבל:</u>
שום הבדל, שום הבדל.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אם אמי מסכים...

<u>ישראל קלרמן:</u>
אתה הזכרת את זה אלף פעמים שיש 3 מטר מכל הכיוונים, יש לך בניינים ליד זה ולכן זה צפוף-

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם לא.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לעומת זאת יש לך את הכבישים.

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני כן רואה את זה, אני כן רואה את זה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעלה את זה להצבעה ושלום. אני בעד 12 ואני בעד... אני רואה שאין פה, אין לי רוב.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב רוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אם יש לך ל-12 רוב, אז אין לך בעיה.

<u>אמי ארבל:</u>
כל הביקורת שיש על הוועדה המקומית ויש הרבה ביקורת על הוועדה המקומית, זה על הדיונים ה, סליחה שאני אומר, המפגרים האלה.

<u>ישראל קלרמן:</u>

סליחה שאתה אומר... לפרוטוקול.

אמי ארבל:
אמרתי סליחה לפרוטוקול. אני אומר-



אליעזר ראוכברגר:
אני מסכים עם המילה הזאת.

אמי ארבל:
זה בדיוק למה פוחדים להעביר סמכויות לוועדה המקומית.

יוחנן ויצמן:
אמי.

אמי ארבל:
בגלל הדיונים האלה שאין להם שום היגיון, שום הצדקה, שום שכל. סתם להגיד משהו, סתם. כל השכונה, כל הזה, בקטנה. רואים את הרחוב, לא רואים את הרחוב. בחייך ישראל.

יוחנן ויצמן:
זה בדיוק המקום לצופף.

אליעזר ראוכברגר:
יכול להיות אזור לצופף, אזור לצופף.

הילה בכר:
אבל כל העיר כבר היא לציפוף.

אליעזר ראוכברגר:
גם אזור, גם מגרש קטן.

הילה בכר:
גם איכות חשובה. גם על איכות צריך לדבר.

יוחנן ויצמן:
אתה יודע מה, אם המחוזית תאשר את זה, אז תגיד שצריך לאשר-

<u>אמי ארבל:</u>
לא. ממש לא. אם המחוזית תאשר את זה, היא חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
ממש חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני מציע לקחת...

<u>ישראל קלרמן:</u>
... סמכויות-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב שצריך לקחת מהם את הסמכויות, להעביר את זה לפה.

<u>אמי ארבל:</u>
מצוין. פה אפשר להתווכח ולדבר, שם אי אפשר לדבר גם.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
טוב, חברים, מיצינו או שיש עוד מישהו שרוצה להתייחס? חיים, אריאל, ישראל, מישהו רוצה להתייחס? אין. אוקי. מי בעד המלצת מהנדס העיר כפי שהיא? אריאל ואליעזר. מי בעד ה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
הבקשה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
רגע, ההצעה לפי הבקשה. 10 קומות.

<u>חיים אפשטיין:</u>
ההצעה 10?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>

לא. הבקשה, הבקשה.

<u>אמי ארבל:</u>
ההמלצה היא לדחות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
ההמלצה היא לדחות ולהשאיר את זה כהמלצת מהנדס העיר. עכשיו, רגע אמרתי-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעשה התמודדות על 12 כי אחרת הוא לא ילך איתי.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המלצת, שניה, המלצת מהנדס העיר היא לדחות. על זה הצביעו שתיים. אריאל גולן ואליעזר ראוכברגר. יש עכשיו, הבקשה היא להוסיף 4 קומות, בסך הכל ביחד יהיה 10.

<u>אמי ארבל:</u>
לא להוסיף 4 כי-

<u>ישראל קלרמן:</u>
להוסיף 10.

<u>אמי ארבל:</u>
זה להוסיף 8. יש בניין של שתי קומות היום.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. יש את ההיתר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
הלאה, על מה שיש בהיתר. מה שמאושר להם.

<u>הילה בכר:</u>
עוד 5 קומות מהמדיניות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה זה משנה? ביחד בסוף יהיה 10. יהיה 10. מי בעד ההצעה הזאת? אף אחד.

ישראל קלרמן:
לא לא. תשאל שמות.

אליעזר ראוכברגר:
שאלתי. לא עונים.

יוחנן ויצמן:
הבטחתי לו שאני...

ישראל קלרמן:
אתה 12?

חיים אפשטיין:
אני 12.

אליעזר ראוכברגר:
בסדר. שאלתי קודם כל מי בעד הבקשה. 12 זה לא בבקשה. לא בבקשה. מי בבקשה בעד 10 קומות?

ישראל קלרמן:
כולם כולם.

אליעזר ראוכברגר:
אף אחד.

ישראל קלרמן:
אל תגיד אף אחד.

אליעזר ראוכברגר:
תצביע.

ישראל קלרמן:
אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
ישראל בעד. אוקי.

יוחנן ויצמן:
גם אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
גם יוחנן בעד. אוקי, שתיים בעד ההצעה של-

יוחנן ויצמן:
10. עכשיו תשאל מי בעד 12.

אליעזר ראוכברגר:
יפה מאד. עכשיו יש פה הצעה נוספת שנותנת עוד 2 קומות. 12. מי בעד?

יוחנן ויצמן:
אני.

ישראל קלרמן:
גם אני.

חיים אפשטיין:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
מה?

אריאל גולן:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
חיים, ישראל ויוחנן.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אליעזר ראוכברגר:
אוקי. אתה רוצה להציע 14? יש פה מישהו שרוצה להציע 17?

יוחנן ויצמן:
אלישע, אחרת אני לא...

אילנית מיכאלי:
בואו, אי אפשר הרי...

אליעזר ראוכברגר:
זה לא מתאים לתשעת הימים.

יוחנן ויצמן:
היה פה, קיבלנו החלטה.

אמי ארבל:
ההחלטה לתת 12 קומות.

אליעזר ראוכברגר:
אומרת היועצת המשפטית לעירייה שאי אפשר לאשר יותר ממה שהם ביקשו.

יוחנן ויצמן:
אנחנו יכולים להמליץ לוועדה המחוזית לבקש-

ישראל קלרמן:
לא נכון. נראה לי שזה לא נכון.

אליעזר ראוכברגר:
אתה אל תגיד ליועצת המשפטית מה נכון מה לא נכון, היא תגיד מה נכון.

ישראל קלרמן:
אני גם יכול להגיד.

אליעזר ראוכברגר:
אתה יכול להגיד שאתה לא מקבל את מה שהיא אומרת.

ישראל קלרמן:
אז תגידי...

יוחנן ויצמן:
כבר קרה כמה פעמים שבאנו ו... היה כמה תכניות, בדרך חברון אני מזכיר. היה תכנית בדרך חברון שביקשנו לעשות רכ"ל, רכ"ל. עשינו רכ"ל.



אליעזר ראוכברגר:
אילנית, את רוצה להסביר את המשפט שאמרת?

אילנית מיכאלי:
אני אומרת שתראו, מה שעומד בפני הוועדה זה איזושהי תכנית מסוימת. לבוא ולשנות אותה באופן מהותי ולהגיד משהו אחר, אפשר להמליץ למחוזית שתעשה שינוי.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
זה רק מגחך יותר את הדיון, אבל סבבה.

אילנית מיכאלי:
זה לא כל כך, בוא, זה לא... עומד בכל ה...

חיים אפשטיין:
תעשה הצבעה מחדש, הצבעה מחודשת.

אילנית מיכאלי:
זה שונה מהותית. זה לא שאתה אומר, זה לא שאתה לוקח, יוחנן, יוחנן, זה לא שאתה לוקח את התכנית ו...

אליעזר ראוכברגר:
ובהצעת מהנדס העיר?

אילנית מיכאלי:
יוחנן, אתה לא אומר לוועדה המחוזית "בואו תעשו שינויים קלים".

יוחנן ויצמן:
אבל אמרנו את זה כבר. היה פעם בדרך חברון. היה לנו-



אליעזר ראוכברגר:
אוקי...

ישראל קלרמן:
לייזר, אתה לא מצביע?

אליעזר ראוכברגר:
אני שואל.

אמי ארבל:
זה לא עובר אם-

יוחנן ויצמן:
2-2 שום דבר אז אין מה, אין כלום בפנינו.

אמי ארבל:
לא-

הילה בכר:
אז מהנדס העיר נציג-

אליעזר ראוכברגר:
אני לא מפעיל קול כפול.

ישראל קלרמן:
.2-2

יוחנן ויצמן:
אין החלטה. אין החלטה בעניין.

אמי ארבל:
מה החלטת וועדה?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.



אמי ארבל:
מה ההחלטה אם זה 2-2?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.

אילנית מיכאלי:
ההחלטה היא שלא, אין החלטה כאילו אין אישור.

אמי ארבל:
מה, מה לכתוב. כאילו מה-

אליעזר ראוכברגר:
זה ל... או לקבל או כלום.

חיים אפשטיין:
לא התקבלה החלטה.

יוחנן ויצמן:
כלום. אין החלטה. לא דנו. באמת, בוא, עו"ד מיכאלי אני רוצה להגיד דווקא על ההצבעה שהיתה על ה-12.

אמי ארבל:
לכתוב לא התקבלה החלטה?

הילה בכר:
לא.

יוחנן ויצמן:
הוועדה לא הצליחה להגיע לזה. אבל אני רוצה להזכיר. היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. אמי אמי.

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:

היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. הגענו להחלטה להוסיף קומות בעצם מדיניות רכ"ל, זה עבר אחר כך למחוזית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
מה? מה?

<u>אמי ארבל:</u>
עוד פעם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה לנו פעם בדרך חברון וקיבלנו הוא הגיש 10 או 18 וביקשנו מהם שיעשו רכ"ל וזה הלך עם ההמלצות למחוזית.

<u>אמי ארבל:</u>
אז זה החלטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
המלצנו למחוזית ש-

<u>אמי ארבל:</u>
מה...?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה הצבעה. 12.

<u>אמי ארבל:</u>
לא. הוא חזר בו.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
מה חזר בו? לא, הוא חזר בו כי היא אמרה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
זה שינוי מהותי. יוחנן, לא הבנתי. אתה באמת חושב שצריך-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אם אין לי דרך אחרת לקבל 10, אז אני אלך על 12.



אילנית מיכאלי:
תגיד, מה קרה לכם?

אליעזר ראוכברגר:
טוב, אנחנו ממשיכים הלאה.

אמי ארבל:
הוועדה לא הגיעה-

אילנית מיכאלי:
הוועדה לא הגיעה לכדי החלטה.

תמי:
אי אפשר להשאיר... זה לא ראוי ולכן ההצבעה היא...

תיק 1095330 ותיק 1229517

אליעזר ראוכברגר:
טוב, הלאה. 21.

אמי ארבל:
תכנית 21 בסדר היום תכנית 1095330 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. יש פה שתי תכניות למעשה ששתיהם במתחם רג'ואן. לשתיהם מתחמים אחד קטן ואחד גדול שמבקשים הצטרפות הוועדה המקומית. ההצטרפות שלנו נובעת מזה שזה מתחם מאד גדול בתלפיות שמגיש תכנית לפי מדיניות של תלפיות ומייצר גם שטחים נרחבים לצרכי ציבור כולל בית ספר. אנחנו ממליצים לוועדה להצטרף לשתי התכניות לאור החשיבות שלהם. זה גם 21 וגם 22 1229517.

תיק 1213560

אמי ארבל:
תכנית 23 לסדר היום. תכנית 1213560 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בירמיהו 52 ברוממה. יש לו בקשה להרוס בניין קיים ולהציע בניין חדש-

מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז ירושלים
-01- 2024
נ ת ק ב ל

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

תצהיר

אנו החיים לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הקרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותינו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותינו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימותינו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 1 דפי תצהיר, ותשריט (ומצו"ב גם עצומת התושבים הקרובים — עמי)

השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1. [illegible]	[illegible] 8		054745906
2. [illegible]	[illegible] 5		054148866

אישור

אני החיים מאשר בזה כי ביום 24.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

0533125786	רוזמן - נתניה 4
054-8527635	ג'יין אוסטין נתניה 8
052-7628296	בלובד בלנק נתניה 1
0548427073	הומינג נתניה 8
	שור נתניה 5
0504123344	יצחק וינברג נתניה 9
052-7652373	בית הנוער וינברג בפניה 29
052-7628296	קן כיוון נתניה 4
	שור בלובד נתניה 1

0533188963	כור-עולמים נתניה 5
0533-1278169	ה"ר כורשטיין נתניה 8

ירושלים, 01 פברואר 2024

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים
מרחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים 94146

הנדון: כתב התנגדות לתכנית 101-1206598

(הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים)

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) מתכבדים הח"מ ו/או החתומים על התצהיר המצ"ב (להלן – **המתנגדים**) להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)[1] לתכנית שבכותרת (להלן – **התכנית**), והכול מן הטעמים והנימוקים המפורטים בהתנגדות זו.

ההתנגדות תשתמש גם כמצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות מול הרשויות הרלוונטיות בעניין התכנית.

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או בתצהיר המצ"ב (כל הכתובות הם בעיר ירושלים, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכתובות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדיוני הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין.

ב. עניינם של המתנגדים בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

2. עניינה של **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** (להלן – **העמותה**) בפרטי התכנית, הינה כי העמותה פועלת בשמם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם עשרות תושבים מקומיים נוספים, אשר הם חברים בעמותה, ואשר להם ישנה השפעה ממשית של התכנית, על מנת להביא בפני הוועדה מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים

[1] כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

המכירים את השטח ואת האזור של התכנית, ובכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים והכול בהתאם לנקבע בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם הוועדה בעת"מ 1818-04-23 כפי שמצוטט להלן:

"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התאגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."

3. עניינו של הרב נתן קרמר וקילא פלור בפרטי התכנית, הינו בשל יח"ד בבעלותו ושבה הוא מתגורר ממוקם בשכונה גובלת לשטח התכנית, במיוחד כאשר התכנית אינו נגזרת מתכנון מתארי סטוטורי ואף לא מתכנון מתארי לא סטטוטורי.

4. עניינים של המתנגדים אחרים בפרטי התכנון, הינם בשל יח"ד ו/או נכס שיש בבעלותם ו/או שבה הם מתגוררים, הגובל ו/או שבקרבה רבה לתחום התכנית.

ג. האופן בו פוגעת התכנית בעניינם של המתנגדים

5. פרטי התכנית עלולים לפגוע במתנגדים, לנוכח כל הפגמים המפורטים להלן בפרק זה. פגמים אלו יגרמו לפגיעה באיכות החיים של המתנגדים ובין היתר בשל צפיפות יתר, החרפת המחסור החמור בתשתיות הציבוריות והעירוניות והחרפת העומסי התנועה הקיימים.

6. הח"מ מפנים את הוועדה הנכבדה ובמקביל גם מאמצים בהתנגדות זו את כל מה שנטען ע"י מהנדס העיר בחוו"ד לקראת הדיון להפקדה בוועדה המקומית מיום 23.7.2023, ואת הטיעונים שנציגי מהנדס העיר הועלו בדיון האמור (למעט הציטוטים שנאמרו בציניות ע"י), הטיעונים המופיעים בחוו"ד מה"ע האמורה של המחלקה לאיכות הסביבה (במיוחד ביחס להעדר סקר עצים בוגרים, כאשר ישנה סתירה בין מספר העצים המופעים בתשריט מצב מוצע לבין מה שעולה מתצ"א, דבר הנוגד את סעיף 83ג לחוק), של אגף תכנון העיר - מח' השימור – כולל החלטת ועדת השימור מיום 2.7.2023, וכן של אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון (והכול אם אין סתירה למה שמצוין בהתנגדות זו), ומוספים ומחדדים את הטיעונים הנוספים שציינו בהתנגדות זו.

- חוו"ד מהנדס העיר ותמלול הדיון מצ"ב ומסומן כנספחים 1 ו-2 בהתאמה, לנוחיות הוועדה.

7. התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות, ביחס לכל מאפייני התכנית, הכולל בין היתר כל הפגמים והנושאים שהועלו על מה"ע ואגפים השונים כמצוטט לעיל.

8. יוער, כי בניגוד לעמדת מה"ע, במציאות מציעה התכנית כ-1068%.

9. התכנית אינה נגזרת מתכנון מתארי סטוטוטרי ואף לא מתכנון מתארי לא סטוטוטרי או למצער תכנון לא סטטוטורי העומד באמות המידות שנקבעו בחוו"ד מאת המשנה ליועמ"ש לממשלה (לשעבר) עו"ד ארז קמיניץ, נושאת תאריך 19.10.2021, על כל המשתמע מכך, ולכן היא נגועה בכל הפגמים המפורטים בחוו"ד האמורה בעניין.

10. במסמכי התכנית אינו מוגדר מהי "קו בניין עילי" ומהי "קו בניין", לכן מדובר בקווי בניין מעורפלים שלא ניתן להבנה, וממילא מנועים המתנגדים מלהתייחס אליהם ולכל מה שנובע מהם, על כל המשתמע מכך, באופן ענייני בהתנגדות זו, כמובן שהמתנגדים שומרים על זכותם להתייחס לעניין זה, כאשר מסמכי התכנית יפורסמו בהתאם.

11. מה גם, שקו בניין עילי שבתשריט לכיוון המערבי של התכנית (רחוב צפניה) (ראו איור 1 בעמוד האחרון להתנגדות זו) חורג מ"תחום התכנית", דבר הנוגד את סעיף 83 לחוק הקובע כי: "**לכל תכנית יצורף תשריט של השטח שעליו היא חלה (להלן - תחום התכנית)**", בהעדר הרחבת קו בניין האמור, לא ניתן לדעת מהי ההיתכנות של יישום התכנית והאם בכלל יש התכנות ליישם את התכנית, וככל שמדובר בשטח שכן ניתן למימוש מכוח התכנית (כגון שיוגדל קו כחול של התכנית במסגרת ההתנגדויות או הליך אחר, לכיוון הרחוב (קרי: מעל הדרך, ששטח זה בבעלות ציבורית עירונית), הרי אז הרחבה זו תהווה עשיית עסקה במקרקעין ציבוריים הנדרש אישור מאת מועצת העיר ומאת שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודות העיריות בנוסף לחוו"ד מנומקת לשם כך מאת יועמ"ש המועצה, בהתאם לנדרש בחוזרי מנכ"ל הפנים בעניין, דברים אשר ככל הידוע לח"מ אינם מתקיימים בנידון דנן.

12. אין סעיף השמדה עצמית, כנדרש לפי מדיניות הרק"ל, העדר קביעת סעיף האמור חוטאת למטרה ותגרום שכל האזור כולו תמיד תמשיך להיות אזור בניה.

13. בסעיף 1.7 להוראות התכנית נקבע כי נספח תנועה מחייב חלקית, אך לא מפורט מה בדיוק מחייב, כך שהוראות בעניין אינם ברורים.

14. פרטי התכנית חוטאים במטרות תכנית מיתאר מקומות, כפי שנקבע בסעיף 61 לחוק, כמצוטט להלן ובכך הם פוגעים במתנגדים :

> "61. מטרות תכנית **מיתאר** מקומית הן:
>
> (1) [...]
>
> (2) **הבטחת תנאים נאותים** מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, **התחבורה והנוחות** ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשיה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת; [...];
>
> (3) [...]
>
> (4) **שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת**;
>
> (5) **ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות לפארקים, לגנים ולגינות, הנותנים מענה לצורכי האוכלוסיה החזויה במרחב התכנון המקומי באופן הולם**".

מדברי הסבר לתיקון 62 לחוק עולה כי:

"[...] מטרותיה של תכנית מיתאר מקומית, **שהן בעיקר הבטחת איכות נאותה של הסביבה** [...]"

מדברי הסבר לתיקון 88 לחוק שהוסיף פסקאות (4) ו-(5) לסעיף האמור בחוק עולה כי:

"סעיף 61 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965 (להלן – החוק), מגדיר את **מטרותיה של תכנית מתאר מקומית**.

מוצע להוסיף על תוכנו של סעיף זה בשני עניינים:

מוצע להדגיש שפיתוח הקרקע ייעשה, ככל האפשר, תוך הימנעות מפגיעה בערכי טבע, בעצים ובנוף, כך יונחו מוסדות התכנון הדנים בתכניות מתאר מקומיות לבכר את החלופה **המבטיחה פגיעה מזערית בסביבה** (פסקה 1);

מוצע לקבוע שבין שימושי הקרקע הנקבעים בתכנית יש להקצות גם שטחים ציבוריים פתוחים, **ובמיוחד שטחי גן, שכן חשיבותם לאיכות חיי התושבים רבה**. עניין זה זכה להתייחסות מפורטת בהחלטת הממשלה מס' 2873, מיום ד' בשבט התשס"א (28 בינואר 2001), שבה אומצו העקרונות שקבעה ועדה בין־משרדית **בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור. בתדריך זה נקבעו מכסות מומלצות לנפש של שטחי גן ופארק בשטחי יישוב. מכסות אלה אמנם נמוכות באופן משמעותי מהמקובל בעולם המערבי (למשל, המכסה המומלצת בתדריך לשטחי גן בשכונת מגורים היא 7 מ"ר לנפש, בעוד שבעולם המערבי מקובלות מכסות הגבוהות עד כדי פי שלושה)**, אך בעיגונן בחקיקה יש כדי לשפר את המצב הנוכחי (פסקה 2).

בעת הכנת הצעת החוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית תדון ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בהרחבת התיקון המוצע **כך שיובטח מימושן של המטרות האמורות במסגרת הוראות שייכללו בתכניות מתאר מקומיות**, **וכן בהחלת התיקון על שאר רמות התכנון"**.

ד. סיכום ואחרית דבר

15. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מבקשים המתנגדים מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה וכמבוקש ברישא.

16. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.

17. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים **לדיון פרונטלי** בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק ההתנגדותם ממתנגדים ו/או מנציגיהם ו/או מב"כ מטעמה.

18. **המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.**

19. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם **העמותה** (לרבות **הרב נתן קרמר**, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

20. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.

21. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק.

22. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חוו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית, אשר יפורטו בנפרד, כמצוי הליכים בפני הוועדה[2]), הן בקשר להתנגדות והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלקות הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

בכבוד רב,

ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר), מרחוב תכלת מרדכי 8	
יעקב קליין, מרחוב נחמיה 4	**אריה רוטמן, מרחוב נחמיה 8**
יוסף הומינר, מרחוב נחמיה 8	**שלמה דוידוביץ, מרחוב נחמיה 4**
הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8	**קילא פלור, מרחוב תכלת מרדכי 8**

העתק:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים

[2] טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטיעונים הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות שהמוגשת לפי סעיף 100 לחוק.

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

תצהיר

אנו מח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הקרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותינו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותינו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימותינו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 1 דפי תצהיר,(ותשריט, ומצו"ב גם עצומת התושבים הקרובים ___ עמ')

השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
[illegible]	[illegible] 4	[illegible]	054853343
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	301774923
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	058773853
[illegible]	[illegible] 1	[illegible]	058460494

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל התתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

תצהיר
(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 103א(א))

אני הח"מ, **הרב נתן קרמר** נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מנהל **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** 580619179 (להלן: - **"העמותה"**).

2. אני עושה תצהיר זה מטעמי ומטעם העמותה מכוח תפקידי כמנהלה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי וע"י העמותה לתכנית מס. 101-1206598 (הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים).

3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי ייעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

הרב נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזה כי **הרב נתן קרמר**, אשר הזדהה בפני באמצעות ת. ז. **333993244**, הופיע בפניי ביום 01 פברואר 2024 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.

אהרון פינק, עו"ד
מ.ר. 79958
תכלת מרדכי 21/517 ירושלים
טל: 02-5434050 פקס: 02-5434080

איור 1



תוכן עניינים לנספחים

נספח מס	שם הנספח	עמוד
נספח 1	סדר יום מלא ועדת תב"ע מקומית ליום 23.7.23	11
נספח 2	תמלול הועדה מיום 23.7.23	18

שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

נספח 1

סדר יום מלא ועדת תב"ע
מקומית ליום 23.7.23

עמוד 11



סוג דיון: **הפקדה**
מס' התכנית בסדר היום: **20**

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1206598	**ע"פ יפוי כח אברמן אברהם**	**קטורזה יצחק**	**ועדה מחוזית**	**30/05/2023**
רחוב, שכונה:				
צפניה 55 , כרם אברהם				

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30084	12	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות **5** תשריט **4**

הריסת חזיתות לשימור והקמת בניין חדש עבור מגורים, שטחי ציבור תעסוקה ומסחר, ביחס להיתר למבנה מגורים מאושר:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת השימושים במגרש עבור מגורים, מסחר, מרפאה, מעונות יום וגני ילדים.
3. הגדלת מס' הקומות מ-6 קומות מאושרות ל- 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. הגדלת מס' יח"ד מ-17 ל- 29 יח"ד.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים לסה"כ 3,402 מ"ר מתוכם: 2,250 מ"ר עיקרי ו-712 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 440 מ"ר עיקרי ו-782 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים מסחר ותעסוקה	29	394.98	100	3,402	863% בניה מרביים.
סה"כ		**395**	**100**		

תיאור המצב הקיים
מבנה היסטורי פינתי המצוי בין רחובות צפניה מצדו המערבי ונחמיה מצדו הצפוני, בן 2 קומות וחדר עליית גג, קיימות סה"כ 7 יח"ד. ממוקם במרכז החלקה וסביבו חצר המוקפת בעצים בוגרים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

440. **1358 משנת 1974**-תוכנית המתאר לשכונת הבוכרים, ייעדה את השטח לאזור מגורים 3, 90% בניה ב-3 קומות.

441. **14652 משנת 2016-**בקשה מכוח תמ"א 38/2. הקמת מבנה חדש תוך שימור חזיתות המבנה מ-2 קומות ל-6 קומות, מ-7 יח"ד לסה"כ 17 יח"ד ו-5 מקומות חניה.

היתרים:

2016/1139.00 הופק בשנת 2022-היתר מכוח תמ"א הריסה ובניה בהתאם לבקשה 14652.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה מופיע כאתר מס' 3280 ברשימת השימור העירונית.

המבנה ממוקם במתחם לשימור 1604 לשכונת כרם אברהם.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

442. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני.

443. התייחסות לתבנית הבנייה-אופייני למתחם לשימור בו מצוי: נבנה במרכז החלקה כשסבבו חצר.

444. תכנית שכונתית-מדניות מע"ר צפון עד 5 קומות.

445. תקן חנייה עירוני-תקן נמוך ע"פ תוכנית 5166 ב'.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

התכנית תואמת את תממ30/1 – אזור פיתוח עירוני ואזור מוטה תחבורה ציבורית.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי המציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 10 קומות מעל 3 קומות מתחת למפלס הקרקע. 1. תשריט מצב מוצע מציג עץ יחיד בתחום המגרש המיועד לכריתה. יחד עם זאת, בדיקה בתצ"א מראה כי ישנם מספר עצים בתחום המגרש בהיקף המבנה הקיים. מסמכי התכנית

	אינם כוללים סקר עצים ואין מידע בשלב זה מה טיבם של העצים הקיימים - אם הם מוגדרים כעצים בוגרים ומה ערכיותם. יש להשלים סקר עצים בוגרים כתנאי להפקדה. המחלקה ממליצה כי לאחר ביצוע הסקר וטרם הפקדת התכנית ייבחן קו הבינוי התת קרקעי וייבחנו אפשרויות לצמצומו ככל האפשר לצורך שמירה על העצים הקיימים. 2. לאור מיקום התכנית בשטח עירוני צפוף ביותר עם רחובות צרים, המחלקה סבורה כי נכון להציג במסגרת נספחי התכנית המוצעת תכנון עקרוני לחצר משק עבור המסחר כחלק מהמבנה המוצע, אשר כוללת שטח לפריקה, טעינה וסילוק אשפה. נבקש כי חצר המשק תתוכנן בתוך החניון התת-קרקעי או לכל הפחות במתחם מבונה מעל לקרקע, באופן שימזער את המטרדים משימושים אלו לתושבים הסמוכים, וכי הנחיה מתאימה בנושא זה תיקבע בהוראות התכנית. 3. התכנון המוצג בנספח הבינוי כולל חללים מאויישים בתת הקרקע לשימושי מסחר. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכת האיוורור תתוכנן לפי ת"י 6210 ותוצג בשלב ההיתר לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. 4. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 5. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 6. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 7. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. 8. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. 9. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 1358 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקה 12 בגוש 30084, מדובר בגוש מוסדר. בגוש 30084 קיימת מפות גוש, מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה והקו הכחול במפת

	המדידה תואמים למפת הגוש. יש צורך בהשלמת מפת מדידה מתוקנת המצורפת בקובץ dwfx החתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסח טאבו עדכני להשלמת חו"ד סופית. רק לאחר השלמת המסמכים הנדרשים תתקבל חו"ד סופית.
אגף תכנון העיר - מח' השימור	<u>המלצת המחלקה לוועדת שימור מס' 100 :</u> לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים : 446. גובה בינוי : הבינוי המוצע חורג ממדיניות הבינוי באזור- מע"ר צפון באופן שאינו סביר וללא הצדקה תכנונית. השטח אינו מצרני לציר רק"ל ומדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל אינה חלה עליו. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד. 447. שימור : התכנית מציעה הריסה מלאה של מבנה היסטורי שנקבע לשימור ולשילוב באופן סטטוטורי בהיתר בניה לפי תמ"א 38 אשר אושר ובו נשמר ומשולב המבנה ההיסטורי בבינוי חדש ומותאם יותר לערכי המבנה והשכונה. <u>החלטת ועדה מס' 100, 02.07.2023 :</u> לאשר הבקשה בתנאים : יש לשלב את המבנה ההיסטורי הקיים במסגרת התכנון המוצע אם בדרך של פירוק והרכבה או בדרך אחרת בתיאום מול מח' השימור, מבני ציבור ומהנדס העיר.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון	1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת כרם אברהם ברחוב צפניה 55 גוש : 30084 חלקה 12. שטח התכנית : 0.387 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1358 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 3". זכויות הבנייה המאושרות 90%, שהם כ- 350 מ"ר. 3. חלות התכניות הבאות : תב"ע 4351 אשר קבעה היעודים ל"אזור מגורים 2 מיוחד "(עבור מעונות סטודנטים) – מגרש מספר 1 ו"שטח לבניין ציבורי "– מגרש 2 ותב"ע 209593 (תכנית לרק"ל "הקו הירוק"). קיימות 17 יחידות דיור. 4. תיאור התכנית : שינוי היעוד למגורים, מחסר ותעסוקה. הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מספר יחידות דיור מבוקש 29. שטחי הבנייה המבוקשים 2,690 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1494 מ"ר שטחי שרות. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון :

	המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית מאר והתכנית אינה תואמת לתכנית מע"ר צפון המאפשרת בנייה של עד 5 קומות באזור זה.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1206598- הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים. תכנית מס' 1206598 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		התוכנית חורגת משמעותית ממס' הקומות בהתאם למדיניות השכונה.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		תכנית מציעה הריסה של בניין לשימור

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

4. התוכנית אינה תואמת את מדיניות האזור. התוכנית המוצעת ממוקמת בין רחובות צפניה ונחמיה ומציעה מבנה בן 10 קומות התואם למדניות ציר רק"ל על אף שהמגרש אינו מצרני כלל לציר זה ומדיניות לאורך הרק"ל אינה חלה עליו.
4. המגרש ממוקם במתחם לשימור בשכונת כרם אברהם המאופיינת במגרשים קטנים, במבנים היסטוריים בעלי גגות רעפים ובמרקם בנייה עם רגישות שימורית גבוהה. באיזור זה חלה מדניות מע"ר צפון המייצרת מתווה מאוזן בין שמירה על המרקם ההיסטורי לתוספת בניה ומאפשרת נפח בינוי של עד 5 קומות בהתאמה לחתך הרחוב.
4. במגרש הופק היתר בנייה בשנת 2022 מכוח תמא הריסה ובניה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות בחריגה בקומה מהמדיניות החלה וזאת לאור חשיבות מימוש התמ"א ובכך מיצה את נפחי הבניה שמאפשרת המדיניות.
4. ההיתר המאושר כלל הוראות לשימור חזיתות היסטוריות בעלות ערכים הראויים לשימור, התוכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה על אף ערכיו ההיסטוריים הייחודיים.
4. שטח החלקה הוא קטן מאוד – 394 מ"ר בלבד ולכן נוצרים אילוצים בעייתיים מבחינת קווי בניין (3

מטר בלבד לכיוון בניינים שכנים בניגוד ל 5 מטר על פי מדיניות הרקל בגלל גובה המוצע של 10 קומות) החניה (הפתרון חניה באמצעות מעלית רכב ומכפילי חניה הוא יקר מידי ולא מעשי לאזור זה ומייצר חפירה עמוקה מידי) , תכסית מאוד גבוהה שמייצרת אחוזי בניה מאוד גבוהים של 765 אחוזי בניה מעל לקרקע , מרפסות (כולל מעבר לגבולות החלקה באופן בעייתי.

4. תקנון התכנית חסר מאוד בנתונים ולא רשום בו כמעט כלום למעט שטחי בניה כוללים .
4. תקנון התכנית קובע שהתכנית מציעה מעונות וגני ילדים ואין לכך שטחים בטבלה 5 ובנספח הבינוי מוצעת קומה שרשום עליה גני ילדים ו מרפאות/אחר ולא ברור מה ההצעה.
4. ולכן התכנית למעשה לא מציעה הפרשה לצורכי ציבור , וככול שמעוניינים שהקומה תשמש לצורכי ציבור יש לתאם אותה עם אגף מבני ציבור.
4. התכנית מציעה קומת מסחר תת קרקעית ללא גישה לרחוב באופן שאינו מקובל באזור זה ומייצר היקף מסחר שלא אופייני בהיקפו לחלקה כל כך קטנה (440 מ״ר).
4. תקנון התכנית רושם שימושים מותרים של מגורים, מסחר , מרפאה, מעונות יום וגני ילדים שלא ברור בתכנית איפה כל השימושים האלה וכיצד ניתן לייצר אותם בתכנית במגרש כל כך קטן- ולא ברורה החלוקה של אותם זכויות עבור כל שימוש.
4. יש לציין כי המפלסים המוצעים בתכנית אינם ברורים והבניין לא יושב כראוי על רחוב צפניה או רחוב נחמיה.
4. לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניות האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים. יש להצמד להיתר המאושר מכוח התמ״א שמיצה את זכויות הבניה והקומות האפשריות בחלקה זו..

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלל לאה			

נספח 2

תמלול הועדה מיום 23.7.23

עמוד 18



<u>אמי ארבל:</u>
רוצים להשאיר את 20 בסוף?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חלילה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
נוריד את הכל עכשיו. נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות.

<u>אמי ארבל:</u>
למה? בואו נרוץ על הכל קודם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אמי, נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות. יש לך חצי שעה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אנשים רוצים ארוחת צהריים. מה זה חצי שעה? יש לנו מוזמנים כבר.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אנחנו נגמור בעשרים דקות. חייבים את ויצמן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אחר כך יהיה. בסדר, לפי הסדר נו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
איזה עקשנים.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה עקשנים. סתם, בואו נלך לפי הסדר.

תיק 1206598

<u>אמי ארבל:</u>

תכנית 20 לסדר היום תכנית 1206598 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בצפניה 55, רואים את המיקום הילה מראה. יש פה היום בניין קטן. זה הבניין בצומת. אושרה לו בקשה בתמ"א 38 עם שימור אלמנטים של הבניין הקיים שהוחלט שיש לשמר אותם וניתן לו 6 קומות למרות שהמדיניות באזור 5. ניתן 6 כי זה היה בניין חדש וניתן לו, יש תמריץ מסוים. התכנית כרגע מבקשת להעלות את ה, זאת אומרת לתת היתר תמ"א 38 להרוס את כל הבניין בלי לשמר שום דבר. להציע פה 10 קומות ואחוזי בניה של 863 שדיברנו אגב בהר נוף, על כמה? 800 זה היה? אז פה יותר אחוזי בניה 863 במגרש של 300 מטר. יש פה עוד כל מיני בעיות בתכנית מבחינת קווי בניין מאד מצומצמים, מבחינת שימושים לא ברורים, תקנון מאד לוקה בחסר, פתרון חניה שהוא בעייתי שהוא מציע גם מעלי רכב וגם מכפילים בתוך החניון, לאור העובדה שהחלקה כאן היא קטנה. אנחנו לא, כל, אה, יש פה מסחר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
כמה גודל המגרש?

<u>אמי ארבל:</u>
360 מטר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
360 מטר?

<u>הילה בכר:</u>
390.

<u>אמי ארבל:</u>
390.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
400 מטר.

<u>אמי ארבל:</u>
400 מטר. יש פה גם מסחר בתת הקרקע ללא גישה מהרחוב בהיקף גדול שלא כל כך מקובל. מכל הסיבות האלה אנחנו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה הכוונה בתת הקרקע? מאיפה יגיעו?

<u>אמי ארבל:</u>
או להתחבר ממדרגות או מתוך מסחר שמעל. זה משהו, יש גם התכנית מדברת על אגב למשל על-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני מבין שעושים שמה איזשהו-

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית פה מציעה-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המסחר, אם למשל עושים למעלה סופר ויש לו גם עוד קומה ללמטה ויורדים מבפנים.

<u>אמי ארבל:</u>
... לא מתאים בסופר, אני חייב להגיד.

<u>הילה בכר:</u>
395 מטר. זה הכל.

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית מדברת בשימושים על מסחר-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני לא מדבר איתך עכשיו על אושר עד או רמי לוי. סופר שכונתי.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שלום. מכולת. כן, מכולת.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט, מינימרקט.

<u>הילה בכר:</u>
מינימרקט יכול להיכנס.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט שכונתי. כן.

אמי ארבל:
התכנית מדברת פה על גם מסחר וגם מרפאה וגם מעונות וגם גני ילדים, שום דבר מזה לא מופיע בתכנית. לעומת זה היא לא מפרישה לצרכי ציבור שום דבר וגם-



הילה בכר:
אבל זה 395 מטר.

אמי ארבל:
זה במצטבר יותר מידי דברים. התכנית פשוט לא טובה ולא ראויה זה הכל. המלצנו לדחות אותה בקיצור.

יוחנן ויצמן:
אם היית מאשר אותה זה היה עשר קומות-

אמי ארבל:
זה היה מעצבן.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
מעצבן.

יוחנן ויצמן:
דבר ראשון, זו הסנונית שמבשרת את כל האביב. אני אומר באמת בכנות, אני חושב שאנחנו צריכים לחשוב על כל מה-

אמי ארבל:
אנחנו עכשיו בקיץ.

יוחנן ויצמן:
אני יודע. פשוט מישהו אמר לי שזה מבשר את החורף.

חיים אפשטיין:
אם אתה חושב שאפשר עשר קומות, אני חושב שאפשר 12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני מציע 30.

<u>הילה בכר:</u>
34 יאללה.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני מציע 12.

<u>אמי ארבל:</u>
זה בדיוק ככה נראה אגב בבינוי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אם ויצמן מוביל על 10 אני חושב ש-12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני חושב 30 באמת. בואו נתפרע.

<u>ישראל קלרמן:</u>
העניין שהוא לא הגיש.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי למה מגרש של 400 מטר צריך לקבל יותר מכל המגרשים שסביבו, כשכולם מקבלים 5?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אמי, שניה, אתה מדבר על מגרש של 400 מטר. אני מדבר עוד לפני גודל המגרש אני מדבר על מיקום.

<u>הילה בכר:</u>
כן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המיקום הזה הוא צוואר בקבוק מטורף. זו ציר רכ"ל כן.

<u>הילה בכר:</u>
אין רכ"ל ממש.

יוחנן ויצמן:
זה ציר רכ"ל.

אליעזר ראוכברגר:
אבל עדיין זה צוואר בקבוק. אני רוצה לשמוע, אני פתוח. ברעיון אני מקבל את מה שאמי אומר, אבל אם רוצים לשנות את דעתי.

הילה בכר:
אני חושבת שזה מאה מטר, לא זה לא אפס. סליחה לא התכוונתי. אני יודעת.

אמי ארבל:
פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה פה פה פה, כולם קיבלו, כולם קיבלו... למה להגיד 14?

יוחנן ויצמן:
מכל הכיוונים-

אליעזר ראוכברגר:
... רכ"ל

יוחנן ויצמן:
אני מודה שאני...

אמי ארבל:
מה ההבדל בין זה לזה?

יוחנן ויצמן:
זה פתוח.

אליעזר ראוכברגר:
מה פתוח?

יוחנן ויצמן:
אני מוכן...

(מדברים יחד)

יוחנן ויצמן:
זה נקודת ציון. זה הכניסה לשכונה. ואתה עולה את כל עלי הכהן אתה רואה את זה.



אמי ארבל:
אני אפילו לא מאמין שזה מה שאתה אומר בתור טענה, ישראל, תאמין לי. לא מאמין שזה מה שאתה אומר.

הילה בכר:
מה? עזוב.

יוחנן ויצמן:
אני אומר באמת לדעתי אמי אפשר לאשר את זה.

אמי ארבל:
כל תכנית אני אומר לך.

יוחנן ויצמן:
אמי, אדוני היו"ר, אפשר לאשר את התכנית, אם אתה שואל אותי באמת זאת המדיניות שלי לכל מע"ר צפון זה לקחת את כולם...

הילה בכר:
יוחנן, זה להרוס את המרקמים האלה. זה אפילו לא שימור. זה אנשים שחיים שם בקופסאות קטנות וצפופות.

יוחנן ויצמן:
אנשים חיים, חבל, חבל.

הילה בכר:
אם אתה עושה מה שאתה רוצה, אתה מפיל על האזור של מע"ר צפון עוני וצפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני לא הייתי אומר, צפיפות-

אמי ארבל:

היום יש כבר צפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני, מה שלא יהיה, בין אם... יהיה יקר.

יוחנן ויצמן:
עניים לא הולכים לגור שם כנראה כי יש, חבל שלא היית דווקא ביום עיון של שימור ביום חמישי ודיבר אחד מהאדריכלים הכי גדולים בארץ, גרוהק את מכירה אותו. הוא דיבר על הנושא הזה והוא אמר-

הילה בכר:
הוא הכי גדולים בארץ מבחינת שימור.

יוחנן ויצמן:
מבחינת שימור.

הילה בכר:
אוקי.

יוחנן ויצמן:
הוא נתפס כאוטורית בתחום השימור.

הילה בכר:
כן.

יוחנן ויצמן:
הוא אמר לנו, הוא דיבר על האזור הזה. הוא לא דיבר נקודתי על הבניין הזה. הוא אומר השימור של הקהילתיות הרבה יותר חשוב לי מהשימור הפיזי. לכן צריך לבנות שם.

אמי ארבל:
איך זה משמר את הקהילתיות?

יוחנן ויצמן:
שהקיר...

אמי ארבל:

... אנשים באותו שטח קטנצ'יק.

יוחנן ויצמן:
לא. אם אתה עושה, הוא הסביר יותר מזה, אם אתה לא תתן שמה לבנות...



אמי ארבל:
אני מוכן להביא אותו לפה כי אני מבטיח לך שהוא לא יבוא ויגיד לי למחוק את הכל ולעשות עשר קומות על הכל.

יוחנן ויצמן:
אני אלך איתו. יגיד.

אמי ארבל:
הוא לא יגיד.

יוחנן ויצמן:
הוא דיבר.

אמי ארבל:
תייצג את עצמך. הוא לא פה. תסביר למה כל המתחם הזה מקבל 6 והבניין הזה צריך לקבל 10.

יוחנן ויצמן:
אני חושב על כל המתחם הזה.

אמי ארבל:
כל המתחם.

יוחנן ויצמן:
צריך לתת לו על כל המתחם...

אמי ארבל:
לא שמעתי את זה באף תכנית מכל התכניות שהגיעו לפה. למה?

יוחנן ויצמן:
כי זה הראשון שמגיע.

אמי ארבל:
זה לא הראשון, זה העשירי. מהפתיחה של הרכ"ל.

יוחנן ויצמן:
זה עשר.

אמי ארבל:
אלה אין מחלוקת. יושבים על הרכ"ל, אין בעיה.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
למה זה הבניין הזה שונה מתסתכל שניה בבקשה, למה זה, תסתכל רגע, למה זה שונה מזה ומזה ומזה ומזה ומזה ומזה-

יוחנן ויצמן:
אמי, אני מקווה שהוא יהיה הסנונית ש-

אמי ארבל:
זה אמירה שהיא חסרת בסיס. מקווה שהוא יהיה הסנונית?

יוחנן ויצמן:
אני בעד לתת שמה 29 מטר כל הבניינים. אני אומר את זה-

אמי ארבל:
זה לא... תגבש בבקשה-

יוחנן ויצמן:
הנה אני מגבש.

אמי ארבל:
תגבש מדיניות חדשה לכל האזור הזה שתאושר בוועדות, תתן לו את העשר קומות.

יוחנן ויצמן:

אין כרגע מדיניות שאושרה בוועדות.

<u>אמי ארבל:</u>
לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין.

<u>אמי ארבל:</u>
למה לא? אין מע"ר צפון? מע"ר צפון לא אושר בוועדה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש החלטה של בית משפט בעמק רפאים, בית משפט מחוזי, הוא ביטל את זה אבל לא משנה, הוא ביטל את זה מסיבות אחרות. שאומר שההחלטה של מע"ר צפון אין לה תוקף.

<u>אמי ארבל:</u>
מה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
ההחלטה של עמק רפאים, אתה מכיר אותה? זה אותו דבר. זה יגיע לוועדה המחוזית, ויהיה המלצת וועדה מקומית. זה בדיוק אותו דבר.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
בסדר.

<u>אמי ארבל:</u>
ויצמן, זה לא נכון מה שאתה אומר. אתה מטעה את הוועדה, זה לא הוגן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אתה לוקח דברים ועושה מהם, אתה לוקח לימון, ועושה ממנו לא לימונדה, אתה עושה ממנו מפעל של קוקה קולה, באמת.

<u>אמי ארבל:</u>

למה מגיע לבניין הזה יותר מכל מה שמסביב, תסביר לי?

יוחנן ויצמן:
לא. אני רוצה שזה יהיה אצל כולם.



אמי ארבל:
אבל כולם לא קיבלו.

יוחנן ויצמן:
תן להם.

אמי ארבל:
איפה אני אתן להם?

יוחנן ויצמן:
שיגישו תכניות. תבקש את ההפרשות הראויות ותן קדימה.

הילה בכר:
ואתה לבדך לוקח את האחריות על מה שיקרה באזור הזה? ועל ההרחבה שלו ועל הצפיפות. צרכי ציבור שאין מענה, אתה לוקח את האחריות?

יוחנן ויצמן:
בואו ניקח צרכי ציבור מהבניין הזה.

הילה בכר:
זה לא מספיק לכמויות האלה.

יוחנן ויצמן:
יש לו פה 6 קומות הרגע בהיתר.

אמי ארבל:
מה אתה יכול לקחת ממגרש של 400 מטר? ויצמן?

יוחנן ויצמן:
קח גן ילדים.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו חצר. אין לו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אה, אין לו חצר.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו שום חצר. הוא מגיע לקו בניין.

<u>הילה בכר:</u>
395 ברור לך שאם הוא בונה 10 קומות בכמעט 800 אחוזי בניה, הוא ממש פה תכסית מלאה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שש, לא.

<u>הילה בכר:</u>
אין לך חצרות. אין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חייב להיות לי חצרות. יש לו קווי בניין? מה הקווי בניין שלו?

<u>אמי ארבל:</u>
בוא אני אראה לך אותם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תראה לי את הקווי בניין.

<u>אמי ארבל:</u>
בבקשה, בואו נראה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אתה יודע מה, יש לי הצעה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
זה התכנית.

יוחנן ויצמן:
יש לי הצעה אחרת. בואו ניקח ממנו דירות להשכרה.

הילה בכר:
ודירות להשכרה יתנו לך מענה לצרכי ציבור.



אמי ארבל:
אחרי הנאום שלכם דירות להשכרה? שכמה זה...

יוחנן ויצמן:
אני דיברתי ... יופי, בדיוק הגעת לנוסחה. הגעת לנושא. אתה יודע מה, אמי? פה זה כספי, פה זה כספי. פה זה לא חיזמה.

אמי ארבל:
דירות להשכרה?

ישראל קלרמן:
לא. קומה אחת.

יוחנן ויצמן:
את הקומות החדשות. מצידי קח את הקומות החדשות, אני הולך על הכל. אתה יודע מה? פשוט, הרצון שלי לראות שמה בנייני 10, כל כך חשוב לי.

הילה בכר:
שלא אכפת לך מה יקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם עושים קרקס מהוועדה הזאת.

יוחנן ויצמן:
זה טוב לי מה שיקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם אתם עושים קרקס מהוועדה. אתם, שניכם.

אליעזר ראוכברגר:
הוא נסחף, זה נכון.

ישראל קלרמן:
זה השיטה שלו, זה השיטה שלו. אמרתי לך זה גור.

יוחנן ויצמן:
אני לא דיברתי על חיזמה שזה של אנ"ש.

אמי ארבל:
מישהו רוצה להתערב איתי כמה פתרון חניה פה שהוא מעלית רכב ומכפילים בתוך החניון פה יעבוד? מישהו רוצה להתערב איתי כי אין לו פתרון אחר?

יוחנן ויצמן:
להגיד לך באמת מה אני חושב?

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:
להגיד לך מה אני חושב על החניה שמה?

אמי ארבל:
מיותרת. לבטל את החניות.

יוחנן ויצמן:
כל הכבוד לך.

ישראל קלרמן:
חזק.

הילה בכר:
טוב.

יוחנן ויצמן:

אז אני מציע לאשר את זה. עכשיו, אתה יודע מה? אני הולך עם ההצעה של-

חיים אפשטיין:
אני מציע לאשר כמו ההצעה של המחלקה.

יוחנן ויצמן:
בסדר, בוא. בסדר. מאה אחוז. בוא מקסימום, אני מציע לאשר את זה, לאשר את התכנית כפי שהוגשה, מה? ולבקש את הקומות להשכרה.

אמי ארבל:
זה לא סביר מה שאתה אומר.

הילה בכר:
אתה אומר...

אמי ארבל:
תראה את הקווי בניין.

הילה בכר:
רגע, השכרה פה תהיה סבבה לדעתך?

יוחנן ויצמן:
כן.

הילה בכר:
אוקי. אז בואו נכניס בהשכרה.

יוחנן ויצמן:
זה טוב.

הילה בכר:
אבל בר אילן, אבל בר אילן הוא ציר שהגיוני להעמיס עליו.

אמי ארבל:
בלי שום קשר למה שאנחנו עושים בערך 30% משוק הדירות בארץ זה דירות להשכרה. בלי-

יוחנן ויצמן:
אז פה אתה לוקח 100% להשכרה מהתוספת.

הילה בכר:

בסדר. אבל הציר של בר אילן הוא ציר שהגיוני העמיס עליו דירות, דירות להשכרה, ומסחר ותעסוקה. פה זה לא-

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת, את יודעת?

הילה בכר:
זה לא משנה.

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת?

הילה בכר:
אתה קרוב, אתה קרוב, בכל האזורים, בכל הערים, בכל עיר היסטורית ובכל שכונה היסטורית אתה קרוב לרכבת הקלה. אז את הכל נעמיס לעשר?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל.

הילה בכר:
נכון.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל לפי זה.

הילה בכר:
נכון.

<u>אמי ארבל:</u>
מה ההבדל? אין שום סיבה שבעולם שכולם קיבלו 5 ו-6 קומות והוא קיבל 6 קומות בינתיים... שמונה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד שאחרים יקבלו גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא עובד מה שאתה אומר. מה זה אני בעד?

<u>הילה בכר:</u>
הנזק גדול מהתועלת.

<u>אמי ארבל:</u>
מגרש של 400 מטר, באמת, תהיה הגיוני אבל ויצמן.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב-

<u>הילה בכר:</u>
כמעט 400 אפילו לא. כמעט. טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
קווי בניין בעייתיים, פתרון חניה בעייתי, כל התכנון פה בעייתי.

<u>הילה בכר:</u>
זה בעיקר היקפי בניה.

<u>אמי ארבל:</u>
תכנית דלה בצורה מזעזעת. לא כתוב בה כלום.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תגיד את ההערות שלך.

<u>אמי ארבל:</u>
למה אני צריך לעשות את העבודה שלהם? התכנית כפי שהוגשה, באמת אני אומר לך-

היל<u>ה בכר:</u>
מתחת לכל ביקורת.

אמי ארבל:
היא זלזול בוועדה הזאתי. לא רוצה להגיד יותר מזה, זלזול בוועדה. תקנון ריק. מלא שגיאות, מלא טעויות, לא כתוב בו שום דבר. בחייכם.

ישראל קלרמן:
מי זה? מי זה מזלזל ככה?

אמי ארבל:
להגיד לך באמת?

היל<u>ה בכר:</u>
איזה תמימות.

אמי ארבל:
תקרא מה כתוב שם.

היל<u>ה בכר:</u>
טוב.

אליעזר ראוכברגר:
אברמן אברהם.

אריאל גולן:
לא. הוא מדבר מי ה-

אמי ארבל:
מי העורך.

היל<u>ה בכר:</u>
מי מאחורי הקלעים.

אריאל גולן:

אין פה אדריכל.

<u>הילה בכר:</u>
אחד מהכוכבים.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
קראוזה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
טוב, אז שיניתם לאשר?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
כן. שנה לאשר.

<u>הילה בכר:</u>
ווי ישראל, איך אפשר לשטח דיון כזה לכלום? איך?

<u>אמי ארבל:</u>
למה אתה חושב שזה נכון עכשיו, בוא תסביר אתה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא הבנתי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני חושב שאם הם הולכים לאשר 10 אני רוצה 12.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אני בעד 30 באמת. אם אתם רוצים אני בעד 30.

<u>חיים אפשטיין:</u>
למה 10? מי החליט 10?

<u>אמי ארבל:</u>

ויצמן.

ישראל קלרמן:
חיים.



הילה בכר:
איזה טפשים שהם לא ביקשו יותר. אה, איזה טיפשים העורכי תכניות האלה.

אילנית מיכאלי:
תגידו להם שהוועדה מאשרת-

יוחנן ויצמן:
אני בעד 12 אין לי בעיה.

אמי ארבל:
12. הוא יעשה גרעין ל-12 לא יישאר לו בניין.

יוחנן ויצמן:
יישאר בניין.

חיים אפשטיין:
אני חושב שצריך... אם הדרישה היא לאשר 10 אני חושב שצריך 12.

אליעזר ראוכברגר:
שיתנגד?

הילה בכר:
ברור מאד. כזה לחץ, ברור מאד. שים לב בהקפדה כל תכנית שלה מתקבלת as is לא אכפת לה משום דבר. לא אכפת לה מתכנון.

אמי ארבל:
כי היא סומכת על חברי הוועדה שיעשו את העבודה.

יוחנן ויצמן:
קשה לי להגיד-

<u>אמי ארבל:</u>
חברי וועדה. שום פרופורציה, שום היגיון. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
שום סבירות לאשר פה 800% במגרש כזה קטן. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
800 אחוז. מה שראינו בהר נוף זה 800% והורדנו אותם ל-400.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני הולך עם ה, לא אמרתי שעם ה... אמרתי ליוחנן שאני מתנגד. אמרתי שאני בנושא הזה-

<u>אמי ארבל:</u>
... לעשות את הדבר הנכון, ויצמן.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
באמת.

<u>הילה בכר:</u>
ממש ככה. באחריות ציבורית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא שייך ה... הזה, לא שייך.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מיקום לא נכון לבניה כזאתי מאסיבית. זו עמדתי. יש רוב נגדי, אני ... בו. אבל זו עמדתי.

<u>הילה בכר:</u>
כמה אפשר להשתגע, השיגעון הזה על הכל.

אמי ארבל:
כל מה שהגיוני פה לעשות עכשיו לתקוע פה עשר קומות בפינה הזאת. זה סתם. באמת, זה סתם לחלוטין ישראל.



הילה בכר:
זה סתם. זה שרירותי לחלוטין.

יוחנן ויצמן:
זה הדבר הכי טוב.

הילה בכר:
זה שרירותי לחלוטין. יצא באמת שהם קיימו תב"ע.

יוחנן ויצמן:
זה המקום שלנו לפרוץ פעם את ה...

הילה בכר:
אי אפשר בכל מקום את העומס הזה.

יוחנן ויצמן:
אני גם בעד.

חיים אפשטיין:
אני מבקש הצבעה. אם יש הצבעה, אני מבקש הצבעה על 12 לא על 10.

יוחנן ויצמן:
בסדר. אין בעיות.

ישראל קלרמן:
באיזה סדר? תצביע על 8, על 10, על 12. לייזר, תצביע על 12-10-8.

אריאל גולן:
למה? על מגורים? על השכרה? למה, תגיד מה.

אליעזר ראוכברגר:

הוא מציע 6.

<u>הילה בכר:</u>
6 חורג מה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
זה לדחות את התכנית, לייזר. זה לדחות את התכנית.

<u>אמי ארבל:</u>
יש לו 6 קומות, פטור מהיטל השבחה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש לו היתר ל-7, אני מציע לקחת לו עוד 4 ב-

<u>אמי ארבל:</u>
שלא נדבר על האלמנטים לשימור שהוא הורס. הפטור מחניה שהוא גבוה, קווי בניין שהוא גבוה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אולי תראה לי את האלמנטים לשימור.

<u>אמי ארבל:</u>
אתם החלטתם בוועדה לשמר. בתמ"א 38.

<u>הילה בכר:</u>
יוחנן, הבוז הוא כללי. הבוז בהגשת תכניות הוא כללי. אנחנו היינו פעם דוחים תכניות על איכות כל כך ירודה של מסמכים.

<u>אריאל גולן:</u>
לגמרי.

<u>הילה בכר:</u>
לא קריאים, לא ברורים. גם אתם חברי וועדה צריכים להתעצבן שמובא בפניכם תכנית בכזאת רמה ירודה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין לי בעיה להגיד זה, אבל זה כעת-

<u>אמי ארבל:</u>
זה יותר מידי דברים ביחד, ויצמן. זה יותר מידי דברים ביחד.

<u>הילה בכר:</u>
ההיקפי בניה פה הם לב העניין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
זה האזור שלהם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא אזור שלהם. כרגע הדיון פה הוא לא הם. למרות שאתה אביב והפרחים והציפורים, זה לא הדיון כרגע.

<u>חיים אפשטיין:</u>
הסנונית, הסנונית.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא הדיון כרגע, ויצמן.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני רואה שם בניינים של 10 קומות. מה זה שם?

<u>אמי ארבל:</u>
כן, שנלר. באמת קשור שנלר. אתה צודק. בול זה וזה בול אותו דבר.

<u>חיים אפשטיין:</u>
גור נראה לי גם כן עשר קומות, לא?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
טוב שלא השווית את זה למתחם עדן לפני דקה שהיה בדיון.

<u>חיים אפשטיין:</u>
זה למטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>

זה למטה.

אמי ארבל:
באמת איך אישרתם 8 ופה עשר? כי זה נורא הגיוני, נכון? זה באמת הגיוני.



הילה בכר:
זה שגעון, באמת.

אמי ארבל:
אין בזה שום הצדקה, באמת. לא, אני מנסה לשכנע אותו הגיוני, אבל אם הוא מתעקש.

הילה בכר:
טוב.

אמי ארבל:
סבבה.

יוחנן ויצמן:
אני מבקש לאשר. אבל תכניס את השלייקס שלך.

חיים אפשטיין:
זה לעומת השלייקס.

יוחנן ויצמן:
לא. אתה מדבר, אתה מבין שחסר דברים בתקנון, אז-

הילה בכר:
אני יודעת מה זה-

יוחנן ויצמן:
אתם תמיד מנחים אנשים מה להכניס לתקנון.

הילה בכר:
מחזיק המכנסיים.

אמי ארבל:

מה אכפת לי, שיהנה. אם זה מה שהוא נהנה, בעיה שלו.

<u>הילה בכר:</u>
האמת יוחנן, זה באמת נורא מאכזב. זה כאילו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
לא אמרתי שאני בעד.

<u>ישראל קלרמן:</u>
... פעם שעברה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב מה היה פעם שעברה. פעם שעברה, פעם שעברה. היום ... לא רב איתכם כי אני יודע שיוחנן בא נעול, אי אפשר בכלל לדבר איתו. זכותו. אמרתי את עמדתי, ברורה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
...

<u>הילה בכר:</u>
300 מטר. יש דירות בגודל הזה. זה 300 מטר מגרש. יש דירות בגודל הזה.

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זה טענה באמת, זה טענה שהיא לא במקום באמת.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני רואה את זה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה לא רואה טוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כל דבר יש-

<u>הילה בכר:</u>
אם יש ציר שדורש עיבוי, זה הציר שיושב על הרכבת הקלה, הבניינים שמה באופי של-

<u>אמי ארבל:</u>
אבל רכבת יש בניינים מימין ומשמאל, מה ההבדל? הוא לא רואה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. כי זה בניין פתוח. אתה יודע מה זה צפיפות? אתה מבין מה זה נקרא צפיפות?

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זו טענה כל כך מטומטמת, בחייך.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כשיש עוד בניין לידו? למה לא. כשיש בניין צמוד אליו.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה באמת חושב, אתה באמת חושב שיש הבדל בין הבניין... לבניין הזה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
כן.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כי פה יש כבישים ופה יש שלוש מטר בין בניין לבניין.

<u>אמי ארבל:</u>
זה אותו כביש.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא.

(מדברים יחד)

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא רואים הבדל?

<u>אמי ארבל:</u>
שום הבדל, שום הבדל.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אם אמי מסכים...

<u>ישראל קלרמן:</u>
אתה הזכרת את זה אלף פעמים שיש 3 מטר מכל הכיוונים, יש לך בניינים ליד זה ולכן זה צפוף-

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם לא.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לעומת זאת יש לך את הכבישים.

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני כן רואה את זה, אני כן רואה את זה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעלה את זה להצבעה ושלום. אני בעד 12 ואני בעד... אני רואה שאין פה, אין לי רוב.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב רוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אם יש לך ל-12 רוב, אז אין לך בעיה.

<u>אמי ארבל:</u>
כל הביקורת שיש על הוועדה המקומית ויש הרבה ביקורת על הוועדה המקומית, זה על הדיונים ה, סליחה שאני אומר, המפגרים האלה.

<u>ישראל קלרמן:</u>

סליחה שאתה אומר... לפרוטוקול.

אמי ארבל:
אמרתי סליחה לפרוטוקול. אני אומר-



אליעזר ראוכברגר:
אני מסכים עם המילה הזאת.

אמי ארבל:
זה בדיוק למה פוחדים להעביר סמכויות לוועדה המקומית.

יוחנן ויצמן:
אמי.

אמי ארבל:
בגלל הדיונים האלה שאין להם שום היגיון, שום הצדקה, שום שכל. סתם להגיד משהו, סתם. כל השכונה, כל הזה, בקטנה. רואים את הרחוב, לא רואים את הרחוב. בחייך ישראל.

יוחנן ויצמן:
זה בדיוק המקום לצופף.

אליעזר ראוכברגר:
יכול להיות אזור לצופף, אזור לצופף.

הילה בכר:
אבל כל העיר כבר היא לציפוף.

אליעזר ראוכברגר:
גם אזור, גם מגרש קטן.

הילה בכר:
גם איכות חשובה. גם על איכות צריך לדבר.

יוחנן ויצמן:
אתה יודע מה, אם המחוזית תאשר את זה, אז תגיד שצריך לאשר-

<u>אמי ארבל:</u>
לא. ממש לא. אם המחוזית תאשר את זה, היא חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
ממש חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני מציע לקחת...

<u>ישראל קלרמן:</u>
... סמכויות-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב שצריך לקחת מהם את הסמכויות, להעביר את זה לפה.

<u>אמי ארבל:</u>
מצוין. פה אפשר להתווכח ולדבר, שם אי אפשר לדבר גם.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
טוב, חברים, מיצינו או שיש עוד מישהו שרוצה להתייחס? חיים, אריאל, ישראל, מישהו רוצה להתייחס? אין. אוקי. מי בעד המלצת מהנדס העיר כפי שהיא? אריאל ואליעזר. מי בעד ה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
הבקשה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
רגע, ההצעה לפי הבקשה. 10 קומות.

<u>חיים אפשטיין:</u>
ההצעה 10?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>

לא. הבקשה, הבקשה.

<u>אמי ארבל:</u>
ההמלצה היא לדחות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
ההמלצה היא לדחות ולהשאיר את זה כהמלצת מהנדס העיר. עכשיו, רגע אמרתי-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעשה התמודדות על 12 כי אחרת הוא לא ילך איתי.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המלצת, שניה, המלצת מהנדס העיר היא לדחות. על זה הצביעו שתיים. אריאל גולן ואליעזר ראוכברגר. יש עכשיו, הבקשה היא להוסיף 4 קומות, בסך הכל ביחד יהיה 10.

<u>אמי ארבל:</u>
לא להוסיף 4 כי-

<u>ישראל קלרמן:</u>
להוסיף 10.

<u>אמי ארבל:</u>
זה להוסיף 8. יש בניין של שתי קומות היום.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. יש את ההיתר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
הלאה, על מה שיש בהיתר. מה שמאושר להם.

<u>הילה בכר:</u>
עוד 5 קומות מהמדיניות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה זה משנה? ביחד בסוף יהיה 10. יהיה 10. מי בעד ההצעה הזאת? אף אחד.

ישראל קלרמן:
לא לא. תשאל שמות.

אליעזר ראוכברגר:
שאלתי. לא עונים.

יוחנן ויצמן:
הבטחתי לו שאני...

ישראל קלרמן:
אתה 12?

חיים אפשטיין:
אני 12.

אליעזר ראוכברגר:
בסדר. שאלתי קודם כל מי בעד הבקשה. 12 זה לא בבקשה. לא בבקשה. מי בבקשה בעד 10 קומות?

ישראל קלרמן:
כולם כולם.

אליעזר ראוכברגר:
אף אחד.

ישראל קלרמן:
אל תגיד אף אחד.

אליעזר ראוכברגר:
תצביע.

ישראל קלרמן:
אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
ישראל בעד. אוקי.

יוחנן ויצמן:
גם אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
גם יוחנן בעד. אוקי, שתיים בעד ההצעה של-

יוחנן ויצמן:
10. עכשיו תשאל מי בעד 12.

אליעזר ראוכברגר:
יפה מאד. עכשיו יש פה הצעה נוספת שנותנת עוד 2 קומות. 12. מי בעד?

יוחנן ויצמן:
אני.

ישראל קלרמן:
גם אני.

חיים אפשטיין:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
מה?

אריאל גולן:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
חיים, ישראל ויוחנן.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אליעזר ראוכברגר:
אוקי. אתה רוצה להציע 14? יש פה מישהו שרוצה להציע 17?

יוחנן ויצמן:
אלישע, אחרת אני לא...

אילנית מיכאלי:
בואו, אי אפשר הרי...

אליעזר ראוכברגר:
זה לא מתאים לתשעת הימים.

יוחנן ויצמן:
היה פה, קיבלנו החלטה.

אמי ארבל:
ההחלטה לתת 12 קומות.

אליעזר ראוכברגר:
אומרת היועצת המשפטית לעירייה שאי אפשר לאשר יותר ממה שהם ביקשו.

יוחנן ויצמן:
אנחנו יכולים להמליץ לוועדה המחוזית לבקש-

ישראל קלרמן:
לא נכון. נראה לי שזה לא נכון.

אליעזר ראוכברגר:
אתה אל תגיד ליועצת המשפטית מה נכון מה לא נכון, היא תגיד מה נכון.

ישראל קלרמן:
אני גם יכול להגיד.

אליעזר ראוכברגר:
אתה יכול להגיד שאתה לא מקבל את מה שהיא אומרת.

ישראל קלרמן:
אז תגידי...

יוחנן ויצמן:
כבר קרה כמה פעמים שבאנו ו... היה כמה תכניות, בדרך חברון אני מזכיר. היה תכנית בדרך חברון שביקשנו לעשות רכ"ל, רכ"ל. עשינו רכ"ל.



אליעזר ראוכברגר:
אילנית, את רוצה להסביר את המשפט שאמרת?

אילנית מיכאלי:
אני אומרת שתראו, מה שעומד בפני הוועדה זה איזושהי תכנית מסוימת. לבוא ולשנות אותה באופן מהותי ולהגיד משהו אחר, אפשר להמליץ למחוזית שתעשה שינוי.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
זה רק מגחך יותר את הדיון, אבל סבבה.

אילנית מיכאלי:
זה לא כל כך, בוא, זה לא... עומד בכל ה...

חיים אפשטיין:
תעשה הצבעה מחדש, הצבעה מחודשת.

אילנית מיכאלי:
זה שונה מהותית. זה לא שאתה אומר, זה לא שאתה לוקח, יוחנן, יוחנן, זה לא שאתה לוקח את התכנית ו...

אליעזר ראוכברגר:
ובהצעת מהנדס העיר?

אילנית מיכאלי:
יוחנן, אתה לא אומר לוועדה המחוזית "בואו תעשו שינויים קלים".

יוחנן ויצמן:
אבל אמרנו את זה כבר. היה פעם בדרך חברון. היה לנו-



אליעזר ראוכברגר:
אוקי...

ישראל קלרמן:
לייזר, אתה לא מצביע?

אליעזר ראוכברגר:
אני שואל.

אמי ארבל:
זה לא עובר אם-

יוחנן ויצמן:
2-2 שום דבר אז אין מה, אין כלום בפנינו.

אמי ארבל:
לא-

הילה בכר:
אז מהנדס העיר נציג-

אליעזר ראוכברגר:
אני לא מפעיל קול כפול.

ישראל קלרמן:
.2-2

יוחנן ויצמן:
אין החלטה. אין החלטה בעניין.

אמי ארבל:
מה החלטת וועדה?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.



אמי ארבל:
מה ההחלטה אם זה 2-2?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.

אילנית מיכאלי:
ההחלטה היא שלא, אין החלטה כאילו אין אישור.

אמי ארבל:
מה, מה לכתוב. כאילו מה-

אליעזר ראוכברגר:
זה ל... או לקבל או כלום.

חיים אפשטיין:
לא התקבלה החלטה.

יוחנן ויצמן:
כלום. אין החלטה. לא דנו. באמת, בוא, עו"ד מיכאלי אני רוצה להגיד דווקא על ההצבעה שהיתה על ה-12.

אמי ארבל:
לכתוב לא התקבלה החלטה?

הילה בכר:
לא.

יוחנן ויצמן:
הוועדה לא הצליחה להגיע לזה. אבל אני רוצה להזכיר. היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. אמי אמי.

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:

היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. הגענו להחלטה להוסיף קומות בעצם מדיניות רכ"ל, זה עבר אחר כך למחוזית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
מה? מה?

<u>אמי ארבל:</u>
עוד פעם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה לנו פעם בדרך חברון וקיבלנו הוא הגיש 10 או 18 וביקשנו מהם שיעשו רכ"ל וזה הלך עם ההמלצות למחוזית.

<u>אמי ארבל:</u>
אז זה החלטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
המלצנו למחוזית ש-

<u>אמי ארבל:</u>
מה...?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה הצבעה. 12.

<u>אמי ארבל:</u>
לא. הוא חזר בו.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
מה חזר בו? לא, הוא חזר בו כי היא אמרה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
זה שינוי מהותי. יוחנן, לא הבנתי. אתה באמת חושב שצריך-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אם אין לי דרך אחרת לקבל 10, אז אני אלך על 12.



אילנית מיכאלי:
תגיד, מה קרה לכם?

אליעזר ראוכברגר:
טוב, אנחנו ממשיכים הלאה.

אמי ארבל:
הוועדה לא הגיעה-

אילנית מיכאלי:
הוועדה לא הגיעה לכדי החלטה.

תמי:
אי אפשר להשאיר... זה לא ראוי ולכן ההצבעה היא...

תיק 1095330 ותיק 1229517

אליעזר ראוכברגר:
טוב, הלאה. 21.

אמי ארבל:
תכנית 21 בסדר היום תכנית 1095330 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. יש פה שתי תכניות למעשה ששתיהם במתחם רג'ואן. לשתיהם מתחמים אחד קטן ואחד גדול שמבקשים הצטרפות הוועדה המקומית. ההצטרפות שלנו נובעת מזה שזה מתחם מאד גדול בתלפיות שמגיש תכנית לפי מדיניות של תלפיות ומייצר גם שטחים נרחבים לצרכי ציבור כולל בית ספר. אנחנו ממליצים לוועדה להצטרף לשתי התכניות לאור החשיבות שלהם. זה גם 21 וגם 22 1229517.

תיק 1213560

אמי ארבל:
תכנית 23 לסדר היום. תכנית 1213560 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בירמיהו 52 ברוממה. יש לו בקשה להרוס בניין קיים ולהציע בניין חדש-

ירושלים, 01 פברואר 2024

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים
מרחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים 94146

הנדון: כתב התנגדות לתכנית 101-1206598

(הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים)

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) מתכבדים הח"מ ו/או החתומים על התצהיר המצ"ב (להלן – **המתנגדים**) להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)[1] לתכנית שבכותרת (להלן – **התכנית**), והכול מן הטעמים והנימוקים המפורטים בהתנגדות זו.

ההתנגדות תשתמש גם כמצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות מול הרשויות הרלוונטיות בעניין התכנית.

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או בתצהיר המצ"ב (כל הכתובות הם בעיר ירושלים, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכתובות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדיוני הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין.

ב. עניינם של המתנגדים בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

2. עניינה של **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** (להלן – **העמותה**) בפרטי התכנית, הינה כי העמותה פועלת בשמם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם עשרות תושבים מקומיים נוספים, אשר הם חברים בעמותה, ואשר להם ישנה השפעה ממשית של התכנית, על מנת להביא בפני הוועדה מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים

[1] כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

המכירים את השטח ואת האזור של התכנית, ובכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים והכול בהתאם לנקבע בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם הוועדה בעת"מ 1818-04-23 כפי שמצוטט להלן:

"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התאגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."

3. עניינו של הרב נתן קרמר וקילא פלור בפרטי התכנית, הינו בשל יח"ד בבעלותו ושבה הוא מתגורר ממוקם בשכונה גובלת לשטח התכנית, במיוחד כאשר התכנית אינו נגזרת מתכנון מתארי סטוטורי ואף לא מתכנון מתארי לא סטטוטורי.

4. עניינים של המתנגדים אחרים בפרטי התכנון, הינם בשל יח"ד ו/או נכס שיש בבעלותם ו/או שבה הם מתגוררים, הגובל ו/או שבקרבה רבה לתחום התכנית.

ג. האופן בו פוגעת התכנית בעניינם של המתנגדים

5. פרטי התכנית עלולים לפגוע במתנגדים, לנוכח כל הפגמים המפורטים להלן בפרק זה. פגמים אלו יגרמו לפגיעה באיכות החיים של המתנגדים ובין היתר בשל צפיפות יתר, החרפת המחסור החמור בתשתיות הציבוריות והעירוניות והחרפת העומסי התנועה הקיימים.

6. הח"מ מפנים את הוועדה הנכבדה ובמקביל גם מאמצים בהתנגדות זו את כל מה שנטען ע"י מהנדס העיר בחוו"ד לקראת הדיון להפקדה בוועדה המקומית מיום 23.7.2023, ואת הטיעונים שנציגי מהנדס העיר הועלו בדיון האמור (למעט הציטוטים שנאמרו בציניות ע"י), הטיעונים המופיעים בחוו"ד מה"ע האמורה של המחלקה לאיכות הסביבה (במיוחד ביחס להעדר סקר עצים בוגרים, כאשר ישנה סתירה בין מספר העצים המופעים בתשריט מצב מוצע לבין מה שעולה מתצ"א, דבר הנוגד את סעיף 83ג לחוק), של אגף תכנון העיר - מח' השימור – כולל החלטת ועדת השימור מיום 2.7.2023, וכן של אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון (והכול אם אין סתירה למה שמצוין בהתנגדות זו), ומוספים ומחדדים את הטיעונים הנוספים שציינו בהתנגדות זו.

- חוו"ד מהנדס העיר ותמלול הדיון מצ"ב ומסומן כנספחים 1 ו-2 בהתאמה, לנוחיות הוועדה.

7. התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות, ביחס לכל מאפייני התכנית, הכולל בין היתר כל הפגמים והנושאים שהועלו על מה"ע ואגפים השונים כמצוטט לעיל.

8. יוער, כי בניגוד לעמדת מה"ע, במציאות מציעה התכנית כ-1068%.

9. התכנית אינה נגזרת מתכנון מתארי סטוטוטרי ואף לא מתכנון מתארי לא סטוטוטרי או למצער תכנון לא סטטוטורי העומד באמות המידות שנקבעו בחוו"ד מאת המשנה ליועמ"ש לממשלה (לשעבר) עו"ד ארז קמיניץ, נושאת תאריך 19.10.2021, על כל המשתמע מכך, ולכן היא נגועה בכל הפגמים המפורטים בחוו"ד האמורה בעניין.

10. במסמכי התכנית אינו מוגדר מהי "קו בניין עילי" ומהי "קו בניין", לכן מדובר בקווי בניין מעורפלים שלא ניתן להבנה, וממילא מנועים המתנגדים מלהתייחס אליהם ולכל מה שנובע מהם, על כל המשתמע מכך, באופן ענייני בהתנגדות זו, כמובן שהמתנגדים שומרים על זכותם להתייחס לעניין זה, כאשר מסמכי התכנית יפורסמו בהתאם.

11. מה גם, שקו בניין עילי שבתשריט לכיוון המערבי של התכנית (רחוב צפניה) (ראו איור 1 בעמוד האחרון להתנגדות זו) חורג מ"תחום התכנית", דבר הנוגד את סעיף 83 לחוק הקובע כי: "**לכל תכנית יצורף תשריט של השטח שעליו היא חלה (להלן - תחום התכנית)**", בהעדר הרחבת קו בניין האמור, לא ניתן לדעת מהי ההיתכנות של יישום התכנית והאם בכלל יש התכנות ליישם את התכנית, וככל שמדובר בשטח שכן ניתן למימוש מכוח התכנית (כגון שיוגדל קו כחול של התכנית במסגרת ההתנגדויות או הליך אחר, לכיוון הרחוב (קרי: מעל הדרך, ששטח זה בבעלות ציבורית עירונית), הרי אז הרחבה זו תהווה עשיית עסקה במקרקעין ציבוריים הנדרש אישור מאת מועצת העיר ומאת שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודות העיריות בנוסף לחוו"ד מנומקת לשם כך מאת יועמ"ש המועצה, בהתאם לנדרש בחוזרי מנכ"ל הפנים בעניין, דברים אשר ככל הידוע לח"מ אינם מתקיימים בנידון דנן.

12. אין סעיף השמדה עצמית, כנדרש לפי מדיניות הרק"ל, העדר קביעת סעיף האמור חוטאת למטרה ותגרום שכל האזור כולו תמיד תמשיך להיות אזור בניה.

13. בסעיף 1.7 להוראות התכנית נקבע כי נספח תנועה מחייב חלקית, אך לא מפורט מה בדיוק מחייב, כך שהוראות בעניין אינם ברורים.

14. פרטי התכנית חוטאים במטרות תכנית מיתאר מקומות, כפי שנקבע בסעיף 61 לחוק, כמצוטט להלן ובכך הם פוגעים במתנגדים :

> "61. מטרות תכנית **מיתאר** מקומית הן:
>
> (1) [...]
>
> (2) **הבטחת תנאים נאותים** מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, **התחבורה והנוחות** ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשיה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת; [...];
>
> (3) [...]
>
> (4) **שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת**;
>
> (5) **ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות לפארקים, לגנים ולגינות, הנותנים מענה לצורכי האוכלוסיה החזויה במרחב התכנון המקומי באופן הולם**".

מדברי הסבר לתיקון 62 לחוק עולה כי:

"[...] מטרותיה של תכנית מיתאר מקומית, **שהן בעיקר הבטחת איכות נאותה של הסביבה** [...]"

מדברי הסבר לתיקון 88 לחוק שהוסיף פסקאות (4) ו-(5) לסעיף האמור בחוק עולה כי:

"סעיף 61 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965 (להלן – החוק), מגדיר את **מטרותיה של תכנית מתאר מקומית**.

מוצע להוסיף על תוכנו של סעיף זה בשני עניינים:

מוצע להדגיש שפיתוח הקרקע ייעשה, ככל האפשר, תוך הימנעות מפגיעה בערכי טבע, בעצים ובנוף, כך יונחו מוסדות התכנון הדנים בתכניות מתאר מקומיות לבכר את החלופה **המבטיחה פגיעה מזערית בסביבה** (פסקה 1);

מוצע לקבוע שבין שימושי הקרקע הנקבעים בתכנית יש להקצות גם שטחים ציבוריים פתוחים, **ובמיוחד שטחי גן, שכן חשיבותם לאיכות חיי התושבים רבה**. עניין זה זכה להתייחסות מפורטת בהחלטת הממשלה מס' 2873, מיום ד' בשבט התשס"א (28 בינואר 2001), שבה אומצו העקרונות שקבעה ועדה בין־משרדית **בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור. בתדריך זה נקבעו מכסות מומלצות לנפש של שטחי גן ופארק בשטחי יישוב. מכסות אלה אמנם נמוכות באופן משמעותי מהמקובל בעולם המערבי (למשל, המכסה המומלצת בתדריך לשטחי גן בשכונת מגורים היא 7 מ"ר לנפש, בעוד שבעולם המערבי מקובלות מכסות הגבוהות עד כדי פי שלושה)**, אך בעיגונן בחקיקה יש כדי לשפר את המצב הנוכחי (פסקה 2).

בעת הכנת הצעת החוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית תדון ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בהרחבת התיקון המוצע **כך שיובטח מימושן של המטרות האמורות במסגרת הוראות שייכללו בתכניות מתאר מקומיות**, **וכן בהחלת התיקון על שאר רמות התכנון"**.

ד. סיכום ואחרית דבר

15. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מבקשים המתנגדים מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה וכמבוקש ברישא.

16. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.

17. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים **לדיון פרונטלי** בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק ההתנגדותם ממתנגדים ו/או מנציגיהם ו/או מב"כ מטעמה.

18. **המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.**

19. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם **העמותה** (לרבות **הרב נתן קרמר**, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

20. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.

21. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק.

22. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חוו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית, אשר יפורטו בנפרד, כמצוי הליכים בפני הוועדה[2]), הן בקשר להתנגדות והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלקות הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

בכבוד רב,

ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר), מרחוב תכלת מרדכי 8	
יעקב קליין, מרחוב נחמיה 4	**אריה רוטמן, מרחוב נחמיה 8**
יוסף הומינר, מרחוב נחמיה 8	**שלמה דוידוביץ, מרחוב נחמיה 4**
הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8	**קילא פלור, מרחוב תכלת מרדכי 8**

העתק:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים

[2] טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטיעונים הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות שהמוגשת לפי סעיף 100 לחוק.

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

תצהיר

אנו מח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הקרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותינו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותינו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימותינו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 1 דפי תצהיר,(ותשריט, ומצו"ב גם עצומת התושבים הקרובים ___ עמ')

השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
[illegible]	[illegible] 4	[illegible]	054853343
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	301774923
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	058773853
[illegible]	[illegible] 1	[illegible]	058460494

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל התתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

תצהיר
(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 103א(א))

אני הח"מ, **הרב נתן קרמר** נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מנהל **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** 580619179 (להלן: - **"העמותה"**).

2. אני עושה תצהיר זה מטעמי ומטעם העמותה מכוח תפקידי כמנהלה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי וע"י העמותה לתכנית מס. 101-1206598 (הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים).

3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי ייעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

הרב נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזה כי **הרב נתן קרמר**, אשר הזדהה בפני באמצעות ת. ז. **333993244**, הופיע בפניי ביום 01 פברואר 2024 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.

אהרון פינק, עו"ד
מ.ר. 79958
תכלת מרדכי 21/517 ירושלים
טל: 02-5434050 פקס: 02-5434080

איור 1



תוכן עניינים לנספחים

נספח מס	שם הנספח	עמוד
נספח 1	סדר יום מלא ועדת תב"ע מקומית ליום 23.7.23	11
נספח 2	תמלול הועדה מיום 23.7.23	18

שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

נספח 1

סדר יום מלא ועדת תב"ע
מקומית ליום 23.7.23

עמוד 11



סוג דיון: **הפקדה**
מס' התכנית בסדר היום: **20**

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1206598	**ע"פ יפוי כח אברמן אברהם**	**קטורזה יצחק**	**ועדה מחוזית**	**30/05/2023**
רחוב, שכונה:				
צפניה 55 , כרם אברהם				

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30084	12	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות **5** תשריט **4**

הריסת חזיתות לשימור והקמת בניין חדש עבור מגורים, שטחי ציבור תעסוקה ומסחר, ביחס להיתר למבנה מגורים מאושר:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת השימושים במגרש עבור מגורים, מסחר, מרפאה, מעונות יום וגני ילדים.
3. הגדלת מס' הקומות מ-6 קומות מאושרות ל- 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. הגדלת מס' יח"ד מ-17 ל- 29 יח"ד.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים לסה"כ 3,402 מ"ר מתוכם: 2,250 מ"ר עיקרי ו-712 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 440 מ"ר עיקרי ו-782 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים מסחר ותעסוקה	29	394.98	100	3,402	863% בניה מרביים.
סה"כ		**395**	**100**		

תיאור המצב הקיים
מבנה היסטורי פינתי המצוי בין רחובות צפניה מצדו המערבי ונחמיה מצדו הצפוני, בן 2 קומות וחדר עליית גג, קיימות סה"כ 7 יח"ד. ממוקם במרכז החלקה וסביבו חצר המוקפת בעצים בוגרים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

440. **1358 משנת 1974**-תוכנית המתאר לשכונת הבוכרים, ייעדה את השטח לאזור מגורים 3, 90% בניה ב-3 קומות.

441. **14652 משנת 2016-**בקשה מכוח תמ"א 38/2. הקמת מבנה חדש תוך שימור חזיתות המבנה מ-2 קומות ל-6 קומות, מ-7 יח"ד לסה"כ 17 יח"ד ו-5 מקומות חניה.

היתרים:

2016/1139.00 הופק בשנת 2022-היתר מכוח תמ"א הריסה ובניה בהתאם לבקשה 14652.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה מופיע כאתר מס' 3280 ברשימת השימור העירונית.

המבנה ממוקם במתחם לשימור 1604 לשכונת כרם אברהם.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

442. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני.

443. התייחסות לתבנית הבנייה-אופייני למתחם לשימור בו מצוי: נבנה במרכז החלקה כשסבבו חצר.

444. תכנית שכונתית-מדניות מע"ר צפון עד 5 קומות.

445. תקן חנייה עירוני-תקן נמוך ע"פ תוכנית 5166 ב'.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

התכנית תואמת את תממ30/1 – אזור פיתוח עירוני ואזור מוטה תחבורה ציבורית.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי המציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 10 קומות מעל 3 קומות מתחת למפלס הקרקע. 1. תשריט מצב מוצע מציג עץ יחיד בתחום המגרש המיועד לכריתה. יחד עם זאת, בדיקה בתצ"א מראה כי ישנם מספר עצים בתחום המגרש בהיקף המבנה הקיים. מסמכי התכנית

	אינם כוללים סקר עצים ואין מידע בשלב זה מה טיבם של העצים הקיימים - אם הם מוגדרים כעצים בוגרים ומה ערכיותם. יש להשלים סקר עצים בוגרים כתנאי להפקדה. המחלקה ממליצה כי לאחר ביצוע הסקר וטרם הפקדת התכנית ייבחן קו הבינוי התת קרקעי וייבחנו אפשרויות לצמצומו ככל האפשר לצורך שמירה על העצים הקיימים. 2. לאור מיקום התכנית בשטח עירוני צפוף ביותר עם רחובות צרים, המחלקה סבורה כי נכון להציג במסגרת נספחי התכנית המוצעת תכנון עקרוני לחצר משק עבור המסחר כחלק מהמבנה המוצע, אשר כוללת שטח לפריקה, טעינה וסילוק אשפה. נבקש כי חצר המשק תתוכנן בתוך החניון התת-קרקעי או לכל הפחות במתחם מבונה מעל לקרקע, באופן שימזער את המטרדים משימושים אלו לתושבים הסמוכים, וכי הנחיה מתאימה בנושא זה תיקבע בהוראות התכנית. 3. התכנון המוצג בנספח הבינוי כולל חללים מאויישים בתת הקרקע לשימושי מסחר. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכת האיוורור תתוכנן לפי ת"י 6210 ותוצג בשלב ההיתר לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. 4. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 5. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 6. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 7. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. 8. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. 9. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 1358 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקה 12 בגוש 30084, מדובר בגוש מוסדר. בגוש 30084 קיימת מפות גוש, מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה והקו הכחול במפת

	המדידה תואמים למפת הגוש. יש צורך בהשלמת מפת מדידה מתוקנת המצורפת בקובץ dwfx החתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסח טאבו עדכני להשלמת חו"ד סופית. רק לאחר השלמת המסמכים הנדרשים תתקבל חו"ד סופית.
אגף תכנון העיר - מח' השימור	<u>המלצת המחלקה לוועדת שימור מס' 100 :</u> לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים : 446. גובה בינוי : הבינוי המוצע חורג ממדיניות הבינוי באזור- מע"ר צפון באופן שאינו סביר וללא הצדקה תכנונית. השטח אינו מצרני לציר רק"ל ומדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל אינה חלה עליו. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד. 447. שימור : התכנית מציעה הריסה מלאה של מבנה היסטורי שנקבע לשימור ולשילוב באופן סטטוטורי בהיתר בניה לפי תמ"א 38 אשר אושר ובו נשמר ומשולב המבנה ההיסטורי בבינוי חדש ומותאם יותר לערכי המבנה והשכונה. <u>החלטת ועדה מס' 100, 02.07.2023 :</u> לאשר הבקשה בתנאים : יש לשלב את המבנה ההיסטורי הקיים במסגרת התכנון המוצע אם בדרך של פירוק והרכבה או בדרך אחרת בתיאום מול מח' השימור, מבני ציבור ומהנדס העיר.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון	1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת כרם אברהם ברחוב צפניה 55 גוש : 30084 חלקה 12. שטח התכנית : 0.387 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1358 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 3". זכויות הבנייה המאושרות 90%, שהם כ- 350 מ"ר. 3. חלות התכניות הבאות : תב"ע 4351 אשר קבעה היעודים ל"אזור מגורים 2 מיוחד "(עבור מעונות סטודנטים) – מגרש מספר 1 ו"שטח לבניין ציבורי "– מגרש 2 ותב"ע 209593 (תכנית לרק"ל "הקו הירוק"). קיימות 17 יחידות דיור. 4. תיאור התכנית : שינוי היעוד למגורים, מחסר ותעסוקה. הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מספר יחידות דיור מבוקש 29. שטחי הבנייה המבוקשים 2,690 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1494 מ"ר שטחי שרות. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון :

	המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית מאר והתכנית אינה תואמת לתכנית מע"ר צפון המאפשרת בנייה של עד 5 קומות באזור זה.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1206598- הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים. תכנית מס' 1206598 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		התוכנית חורגת משמעותית ממס' הקומות בהתאם למדיניות השכונה.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		תכנית מציעה הריסה של בניין לשימור

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

4. התוכנית אינה תואמת את מדיניות האזור. התוכנית המוצעת ממוקמת בין רחובות צפניה ונחמיה ומציעה מבנה בן 10 קומות התואם למדניות ציר רק"ל על אף שהמגרש אינו מצרני כלל לציר זה ומדיניות לאורך הרק"ל אינה חלה עליו.
4. המגרש ממוקם במתחם לשימור בשכונת כרם אברהם המאופיינת במגרשים קטנים, במבנים היסטוריים בעלי גגות רעפים ובמרקם בנייה עם רגישות שימורית גבוהה. באיזור זה חלה מדניות מע"ר צפון המייצרת מתווה מאוזן בין שמירה על המרקם ההיסטורי לתוספת בניה ומאפשרת נפח בינוי של עד 5 קומות בהתאמה לחתך הרחוב.
4. במגרש הופק היתר בנייה בשנת 2022 מכוח תמא הריסה ובניה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות בחריגה בקומה מהמדיניות החלה וזאת לאור חשיבות מימוש התמ"א ובכך מיצה את נפחי הבניה שמאפשרת המדיניות.
4. ההיתר המאושר כלל הוראות לשימור חזיתות היסטוריות בעלות ערכים הראויים לשימור, התוכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה על אף ערכיו ההיסטוריים הייחודיים.
4. שטח החלקה הוא קטן מאוד – 394 מ"ר בלבד ולכן נוצרים אילוצים בעייתיים מבחינת קווי בניין (3

מטר בלבד לכיוון בניינים שכנים בניגוד ל 5 מטר על פי מדיניות הרקל בגלל גובה המוצע של 10 קומות) החניה (הפתרון חניה באמצעות מעלית רכב ומכפילי חניה הוא יקר מידי ולא מעשי לאזור זה ומייצר חפירה עמוקה מידי) , תכסית מאוד גבוהה שמייצרת אחוזי בניה מאוד גבוהים של 765 אחוזי בניה מעל לקרקע , מרפסות (כולל מעבר לגבולות החלקה באופן בעייתי.

4. תקנון התכנית חסר מאוד בנתונים ולא רשום בו כמעט כלום למעט שטחי בניה כוללים .
4. תקנון התכנית קובע שהתכנית מציעה מעונות וגני ילדים ואין לכך שטחים בטבלה 5 ובנספח הבינוי מוצעת קומה שרשום עליה גני ילדים ו מרפאות/אחר ולא ברור מה ההצעה.
4. ולכן התכנית למעשה לא מציעה הפרשה לצורכי ציבור , וככול שמעוניינים שהקומה תשמש לצורכי ציבור יש לתאם אותה עם אגף מבני ציבור.
4. התכנית מציעה קומת מסחר תת קרקעית ללא גישה לרחוב באופן שאינו מקובל באזור זה ומייצר היקף מסחר שלא אופייני בהיקפו לחלקה כל כך קטנה (440 מ״ר).
4. תקנון התכנית רושם שימושים מותרים של מגורים, מסחר , מרפאה, מעונות יום וגני ילדים שלא ברור בתכנית איפה כל השימושים האלה וכיצד ניתן לייצר אותם בתכנית במגרש כל כך קטן- ולא ברורה החלוקה של אותם זכויות עבור כל שימוש.
4. יש לציין כי המפלסים המוצעים בתכנית אינם ברורים והבניין לא יושב כראוי על רחוב צפניה או רחוב נחמיה.
4. לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניות האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים. יש להצמד להיתר המאושר מכוח התמ״א שמיצה את זכויות הבניה והקומות האפשריות בחלקה זו..

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלל לאה			

נספח 2

תמלול הועדה מיום 23.7.23

עמוד 18



<u>אמי ארבל:</u>
רוצים להשאיר את 20 בסוף?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חלילה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
נוריד את הכל עכשיו. נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות.

<u>אמי ארבל:</u>
למה? בואו נרוץ על הכל קודם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אמי, נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות. יש לך חצי שעה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אנשים רוצים ארוחת צהריים. מה זה חצי שעה? יש לנו מוזמנים כבר.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אנחנו נגמור בעשרים דקות. חייבים את ויצמן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אחר כך יהיה. בסדר, לפי הסדר נו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
איזה עקשנים.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה עקשנים. סתם, בואו נלך לפי הסדר.

תיק 1206598

<u>אמי ארבל:</u>

תכנית 20 לסדר היום תכנית 1206598 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בצפניה 55, רואים את המיקום הילה מראה. יש פה היום בניין קטן. זה הבניין בצומת. אושרה לו בקשה בתמ"א 38 עם שימור אלמנטים של הבניין הקיים שהוחלט שיש לשמר אותם וניתן לו 6 קומות למרות שהמדיניות באזור 5. ניתן 6 כי זה היה בניין חדש וניתן לו, יש תמריץ מסוים. התכנית כרגע מבקשת להעלות את ה, זאת אומרת לתת היתר תמ"א 38 להרוס את כל הבניין בלי לשמר שום דבר. להציע פה 10 קומות ואחוזי בניה של 863 שדיברנו אגב בהר נוף, על כמה? 800 זה היה? אז פה יותר אחוזי בניה 863 במגרש של 300 מטר. יש פה עוד כל מיני בעיות בתכנית מבחינת קווי בניין מאד מצומצמים, מבחינת שימושים לא ברורים, תקנון מאד לוקה בחסר, פתרון חניה שהוא בעייתי שהוא מציע גם מעלי רכב וגם מכפילים בתוך החניון, לאור העובדה שהחלקה כאן היא קטנה. אנחנו לא, כל, אה, יש פה מסחר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
כמה גודל המגרש?

<u>אמי ארבל:</u>
360 מטר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
360 מטר?

<u>הילה בכר:</u>
390.

<u>אמי ארבל:</u>
390.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
400 מטר.

<u>אמי ארבל:</u>
400 מטר. יש פה גם מסחר בתת הקרקע ללא גישה מהרחוב בהיקף גדול שלא כל כך מקובל. מכל הסיבות האלה אנחנו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה הכוונה בתת הקרקע? מאיפה יגיעו?

<u>אמי ארבל:</u>
או להתחבר ממדרגות או מתוך מסחר שמעל. זה משהו, יש גם התכנית מדברת על אגב למשל על-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני מבין שעושים שמה איזשהו-

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית פה מציעה-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המסחר, אם למשל עושים למעלה סופר ויש לו גם עוד קומה ללמטה ויורדים מבפנים.

<u>אמי ארבל:</u>
... לא מתאים בסופר, אני חייב להגיד.

<u>הילה בכר:</u>
395 מטר. זה הכל.

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית מדברת בשימושים על מסחר-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני לא מדבר איתך עכשיו על אושר עד או רמי לוי. סופר שכונתי.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שלום. מכולת. כן, מכולת.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט, מינימרקט.

<u>הילה בכר:</u>
מינימרקט יכול להיכנס.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט שכונתי. כן.

אמי ארבל:
התכנית מדברת פה על גם מסחר וגם מרפאה וגם מעונות וגם גני ילדים, שום דבר מזה לא מופיע בתכנית. לעומת זה היא לא מפרישה לצרכי ציבור שום דבר וגם-



הילה בכר:
אבל זה 395 מטר.

אמי ארבל:
זה במצטבר יותר מידי דברים. התכנית פשוט לא טובה ולא ראויה זה הכל. המלצנו לדחות אותה בקיצור.

יוחנן ויצמן:
אם היית מאשר אותה זה היה עשר קומות-

אמי ארבל:
זה היה מעצבן.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
מעצבן.

יוחנן ויצמן:
דבר ראשון, זו הסנונית שמבשרת את כל האביב. אני אומר באמת בכנות, אני חושב שאנחנו צריכים לחשוב על כל מה-

אמי ארבל:
אנחנו עכשיו בקיץ.

יוחנן ויצמן:
אני יודע. פשוט מישהו אמר לי שזה מבשר את החורף.

חיים אפשטיין:
אם אתה חושב שאפשר עשר קומות, אני חושב שאפשר 12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני מציע 30.

<u>הילה בכר:</u>
34 יאללה.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני מציע 12.

<u>אמי ארבל:</u>
זה בדיוק ככה נראה אגב בבינוי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אם ויצמן מוביל על 10 אני חושב ש-12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני חושב 30 באמת. בואו נתפרע.

<u>ישראל קלרמן:</u>
העניין שהוא לא הגיש.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי למה מגרש של 400 מטר צריך לקבל יותר מכל המגרשים שסביבו, כשכולם מקבלים 5?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אמי, שניה, אתה מדבר על מגרש של 400 מטר. אני מדבר עוד לפני גודל המגרש אני מדבר על מיקום.

<u>הילה בכר:</u>
כן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המיקום הזה הוא צוואר בקבוק מטורף. זו ציר רכ"ל כן.

<u>הילה בכר:</u>
אין רכ"ל ממש.

יוחנן ויצמן:
זה ציר רכ"ל.

אליעזר ראוכברגר:
אבל עדיין זה צוואר בקבוק. אני רוצה לשמוע, אני פתוח. ברעיון אני מקבל את מה שאמי אומר, אבל אם רוצים לשנות את דעתי.

הילה בכר:
אני חושבת שזה מאה מטר, לא זה לא אפס. סליחה לא התכוונתי. אני יודעת.

אמי ארבל:
פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה פה פה פה, כולם קיבלו, כולם קיבלו... למה להגיד 14?

יוחנן ויצמן:
מכל הכיוונים-

אליעזר ראוכברגר:
... רכ"ל

יוחנן ויצמן:
אני מודה שאני...

אמי ארבל:
מה ההבדל בין זה לזה?

יוחנן ויצמן:
זה פתוח.

אליעזר ראוכברגר:
מה פתוח?

יוחנן ויצמן:
אני מוכן...

(מדברים יחד)

יוחנן ויצמן:
זה נקודת ציון. זה הכניסה לשכונה. ואתה עולה את כל עלי הכהן אתה רואה את זה.



אמי ארבל:
אני אפילו לא מאמין שזה מה שאתה אומר בתור טענה, ישראל, תאמין לי. לא מאמין שזה מה שאתה אומר.

הילה בכר:
מה? עזוב.

יוחנן ויצמן:
אני אומר באמת לדעתי אמי אפשר לאשר את זה.

אמי ארבל:
כל תכנית אני אומר לך.

יוחנן ויצמן:
אמי, אדוני היו"ר, אפשר לאשר את התכנית, אם אתה שואל אותי באמת זאת המדיניות שלי לכל מע"ר צפון זה לקחת את כולם...

הילה בכר:
יוחנן, זה להרוס את המרקמים האלה. זה אפילו לא שימור. זה אנשים שחיים שם בקופסאות קטנות וצפופות.

יוחנן ויצמן:
אנשים חיים, חבל, חבל.

הילה בכר:
אם אתה עושה מה שאתה רוצה, אתה מפיל על האזור של מע"ר צפון עוני וצפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני לא הייתי אומר, צפיפות-

אמי ארבל:

היום יש כבר צפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני, מה שלא יהיה, בין אם... יהיה יקר.

יוחנן ויצמן:
עניים לא הולכים לגור שם כנראה כי יש, חבל שלא היית דווקא ביום עיון של שימור ביום חמישי ודיבר אחד מהאדריכלים הכי גדולים בארץ, גרוהק את מכירה אותו. הוא דיבר על הנושא הזה והוא אמר-

הילה בכר:
הוא הכי גדולים בארץ מבחינת שימור.

יוחנן ויצמן:
מבחינת שימור.

הילה בכר:
אוקי.

יוחנן ויצמן:
הוא נתפס כאוטורית בתחום השימור.

הילה בכר:
כן.

יוחנן ויצמן:
הוא אמר לנו, הוא דיבר על האזור הזה. הוא לא דיבר נקודתי על הבניין הזה. הוא אומר השימור של הקהילתיות הרבה יותר חשוב לי מהשימור הפיזי. לכן צריך לבנות שם.

אמי ארבל:
איך זה משמר את הקהילתיות?

יוחנן ויצמן:
שהקיר...

אמי ארבל:

... אנשים באותו שטח קטנצ'יק.

יוחנן ויצמן:
לא. אם אתה עושה, הוא הסביר יותר מזה, אם אתה לא תתן שמה לבנות...



אמי ארבל:
אני מוכן להביא אותו לפה כי אני מבטיח לך שהוא לא יבוא ויגיד לי למחוק את הכל ולעשות עשר קומות על הכל.

יוחנן ויצמן:
אני אלך איתו. יגיד.

אמי ארבל:
הוא לא יגיד.

יוחנן ויצמן:
הוא דיבר.

אמי ארבל:
תייצג את עצמך. הוא לא פה. תסביר למה כל המתחם הזה מקבל 6 והבניין הזה צריך לקבל 10.

יוחנן ויצמן:
אני חושב על כל המתחם הזה.

אמי ארבל:
כל המתחם.

יוחנן ויצמן:
צריך לתת לו על כל המתחם...

אמי ארבל:
לא שמעתי את זה באף תכנית מכל התכניות שהגיעו לפה. למה?

יוחנן ויצמן:
כי זה הראשון שמגיע.

אמי ארבל:
זה לא הראשון, זה העשירי. מהפתיחה של הרכ"ל.

יוחנן ויצמן:
זה עשר.

אמי ארבל:
אלה אין מחלוקת. יושבים על הרכ"ל, אין בעיה.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
למה זה הבניין הזה שונה מתסתכל שניה בבקשה, למה זה, תסתכל רגע, למה זה שונה מזה ומזה ומזה ומזה ומזה ומזה-

יוחנן ויצמן:
אמי, אני מקווה שהוא יהיה הסנונית ש-

אמי ארבל:
זה אמירה שהיא חסרת בסיס. מקווה שהוא יהיה הסנונית?

יוחנן ויצמן:
אני בעד לתת שמה 29 מטר כל הבניינים. אני אומר את זה-

אמי ארבל:
זה לא... תגבש בבקשה-

יוחנן ויצמן:
הנה אני מגבש.

אמי ארבל:
תגבש מדיניות חדשה לכל האזור הזה שתאושר בוועדות, תתן לו את העשר קומות.

יוחנן ויצמן:

אין כרגע מדיניות שאושרה בוועדות.

<u>אמי ארבל:</u>
לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין.

<u>אמי ארבל:</u>
למה לא? אין מע"ר צפון? מע"ר צפון לא אושר בוועדה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש החלטה של בית משפט בעמק רפאים, בית משפט מחוזי, הוא ביטל את זה אבל לא משנה, הוא ביטל את זה מסיבות אחרות. שאומר שההחלטה של מע"ר צפון אין לה תוקף.

<u>אמי ארבל:</u>
מה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
ההחלטה של עמק רפאים, אתה מכיר אותה? זה אותו דבר. זה יגיע לוועדה המחוזית, ויהיה המלצת וועדה מקומית. זה בדיוק אותו דבר.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
בסדר.

<u>אמי ארבל:</u>
ויצמן, זה לא נכון מה שאתה אומר. אתה מטעה את הוועדה, זה לא הוגן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אתה לוקח דברים ועושה מהם, אתה לוקח לימון, ועושה ממנו לא לימונדה, אתה עושה ממנו מפעל של קוקה קולה, באמת.

<u>אמי ארבל:</u>

למה מגיע לבניין הזה יותר מכל מה שמסביב, תסביר לי?

יוחנן ויצמן:
לא. אני רוצה שזה יהיה אצל כולם.



אמי ארבל:
אבל כולם לא קיבלו.

יוחנן ויצמן:
תן להם.

אמי ארבל:
איפה אני אתן להם?

יוחנן ויצמן:
שיגישו תכניות. תבקש את ההפרשות הראויות ותן קדימה.

הילה בכר:
ואתה לבדך לוקח את האחריות על מה שיקרה באזור הזה? ועל ההרחבה שלו ועל הצפיפות. צרכי ציבור שאין מענה, אתה לוקח את האחריות?

יוחנן ויצמן:
בואו ניקח צרכי ציבור מהבניין הזה.

הילה בכר:
זה לא מספיק לכמויות האלה.

יוחנן ויצמן:
יש לו פה 6 קומות הרגע בהיתר.

אמי ארבל:
מה אתה יכול לקחת ממגרש של 400 מטר? ויצמן?

יוחנן ויצמן:
קח גן ילדים.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו חצר. אין לו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אה, אין לו חצר.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו שום חצר. הוא מגיע לקו בניין.

<u>הילה בכר:</u>
395 ברור לך שאם הוא בונה 10 קומות בכמעט 800 אחוזי בניה, הוא ממש פה תכסית מלאה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שש, לא.

<u>הילה בכר:</u>
אין לך חצרות. אין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חייב להיות לי חצרות. יש לו קווי בניין? מה הקווי בניין שלו?

<u>אמי ארבל:</u>
בוא אני אראה לך אותם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תראה לי את הקווי בניין.

<u>אמי ארבל:</u>
בבקשה, בואו נראה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אתה יודע מה, יש לי הצעה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
זה התכנית.

יוחנן ויצמן:
יש לי הצעה אחרת. בואו ניקח ממנו דירות להשכרה.

הילה בכר:
ודירות להשכרה יתנו לך מענה לצרכי ציבור.



אמי ארבל:
אחרי הנאום שלכם דירות להשכרה? שכמה זה...

יוחנן ויצמן:
אני דיברתי ... יופי, בדיוק הגעת לנוסחה. הגעת לנושא. אתה יודע מה, אמי? פה זה כספי, פה זה כספי. פה זה לא חיזמה.

אמי ארבל:
דירות להשכרה?

ישראל קלרמן:
לא. קומה אחת.

יוחנן ויצמן:
את הקומות החדשות. מצידי קח את הקומות החדשות, אני הולך על הכל. אתה יודע מה? פשוט, הרצון שלי לראות שמה בנייני 10, כל כך חשוב לי.

הילה בכר:
שלא אכפת לך מה יקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם עושים קרקס מהוועדה הזאת.

יוחנן ויצמן:
זה טוב לי מה שיקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם אתם עושים קרקס מהוועדה. אתם, שניכם.

אליעזר ראוכברגר:
הוא נסחף, זה נכון.

ישראל קלרמן:
זה השיטה שלו, זה השיטה שלו. אמרתי לך זה גור.

יוחנן ויצמן:
אני לא דיברתי על חיזמה שזה של אנ"ש.

אמי ארבל:
מישהו רוצה להתערב איתי כמה פתרון חניה פה שהוא מעלית רכב ומכפילים בתוך החניון פה יעבוד? מישהו רוצה להתערב איתי כי אין לו פתרון אחר?

יוחנן ויצמן:
להגיד לך באמת מה אני חושב?

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:
להגיד לך מה אני חושב על החניה שמה?

אמי ארבל:
מיותרת. לבטל את החניות.

יוחנן ויצמן:
כל הכבוד לך.

ישראל קלרמן:
חזק.

הילה בכר:
טוב.

יוחנן ויצמן:

אז אני מציע לאשר את זה. עכשיו, אתה יודע מה? אני הולך עם ההצעה של-

חיים אפשטיין:
אני מציע לאשר כמו ההצעה של המחלקה.

יוחנן ויצמן:
בסדר, בוא. בסדר. מאה אחוז. בוא מקסימום, אני מציע לאשר את זה, לאשר את התכנית כפי שהוגשה, מה? ולבקש את הקומות להשכרה.

אמי ארבל:
זה לא סביר מה שאתה אומר.

הילה בכר:
אתה אומר...

אמי ארבל:
תראה את הקווי בניין.

הילה בכר:
רגע, השכרה פה תהיה סבבה לדעתך?

יוחנן ויצמן:
כן.

הילה בכר:
אוקי. אז בואו נכניס בהשכרה.

יוחנן ויצמן:
זה טוב.

הילה בכר:
אבל בר אילן, אבל בר אילן הוא ציר שהגיוני להעמיס עליו.

אמי ארבל:
בלי שום קשר למה שאנחנו עושים בערך 30% משוק הדירות בארץ זה דירות להשכרה. בלי-

יוחנן ויצמן:
אז פה אתה לוקח 100% להשכרה מהתוספת.

הילה בכר:

בסדר. אבל הציר של בר אילן הוא ציר שהגיוני העמיס עליו דירות, דירות להשכרה, ומסחר ותעסוקה. פה זה לא-

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת, את יודעת?

הילה בכר:
זה לא משנה.

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת?

הילה בכר:
אתה קרוב, אתה קרוב, בכל האזורים, בכל הערים, בכל עיר היסטורית ובכל שכונה היסטורית אתה קרוב לרכבת הקלה. אז את הכל נעמיס לעשר?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל.

הילה בכר:
נכון.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל לפי זה.

הילה בכר:
נכון.

<u>אמי ארבל:</u>
מה ההבדל? אין שום סיבה שבעולם שכולם קיבלו 5 ו-6 קומות והוא קיבל 6 קומות בינתיים... שמונה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד שאחרים יקבלו גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא עובד מה שאתה אומר. מה זה אני בעד?

<u>הילה בכר:</u>
הנזק גדול מהתועלת.

<u>אמי ארבל:</u>
מגרש של 400 מטר, באמת, תהיה הגיוני אבל ויצמן.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב-

<u>הילה בכר:</u>
כמעט 400 אפילו לא. כמעט. טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
קווי בניין בעייתיים, פתרון חניה בעייתי, כל התכנון פה בעייתי.

<u>הילה בכר:</u>
זה בעיקר היקפי בניה.

<u>אמי ארבל:</u>
תכנית דלה בצורה מזעזעת. לא כתוב בה כלום.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תגיד את ההערות שלך.

<u>אמי ארבל:</u>
למה אני צריך לעשות את העבודה שלהם? התכנית כפי שהוגשה, באמת אני אומר לך-

היל<u>ה בכר:</u>
מתחת לכל ביקורת.

אמי ארבל:
היא זלזול בוועדה הזאתי. לא רוצה להגיד יותר מזה, זלזול בוועדה. תקנון ריק. מלא שגיאות, מלא טעויות, לא כתוב בו שום דבר. בחייכם.

ישראל קלרמן:
מי זה? מי זה מזלזל ככה?

אמי ארבל:
להגיד לך באמת?

היל<u>ה בכר:</u>
איזה תמימות.

אמי ארבל:
תקרא מה כתוב שם.

היל<u>ה בכר:</u>
טוב.

אליעזר ראוכברגר:
אברמן אברהם.

אריאל גולן:
לא. הוא מדבר מי ה-

אמי ארבל:
מי העורך.

היל<u>ה בכר:</u>
מי מאחורי הקלעים.

אריאל גולן:

אין פה אדריכל.

<u>הילה בכר:</u>
אחד מהכוכבים.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
קראוזה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
טוב, אז שיניתם לאשר?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
כן. שנה לאשר.

<u>הילה בכר:</u>
ווי ישראל, איך אפשר לשטח דיון כזה לכלום? איך?

<u>אמי ארבל:</u>
למה אתה חושב שזה נכון עכשיו, בוא תסביר אתה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא הבנתי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני חושב שאם הם הולכים לאשר 10 אני רוצה 12.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אני בעד 30 באמת. אם אתם רוצים אני בעד 30.

<u>חיים אפשטיין:</u>
למה 10? מי החליט 10?

<u>אמי ארבל:</u>

ויצמן.

ישראל קלרמן:
חיים.



הילה בכר:
איזה טפשים שהם לא ביקשו יותר. אה, איזה טיפשים העורכי תכניות האלה.

אילנית מיכאלי:
תגידו להם שהוועדה מאשרת-

יוחנן ויצמן:
אני בעד 12 אין לי בעיה.

אמי ארבל:
12. הוא יעשה גרעין ל-12 לא יישאר לו בניין.

יוחנן ויצמן:
יישאר בניין.

חיים אפשטיין:
אני חושב שצריך... אם הדרישה היא לאשר 10 אני חושב שצריך 12.

אליעזר ראוכברגר:
שיתנגד?

הילה בכר:
ברור מאד. כזה לחץ, ברור מאד. שים לב בהקפדה כל תכנית שלה מתקבלת as is לא אכפת לה משום דבר. לא אכפת לה מתכנון.

אמי ארבל:
כי היא סומכת על חברי הוועדה שיעשו את העבודה.

יוחנן ויצמן:
קשה לי להגיד-

<u>אמי ארבל:</u>
חברי וועדה. שום פרופורציה, שום היגיון. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
שום סבירות לאשר פה 800% במגרש כזה קטן. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
800 אחוז. מה שראינו בהר נוף זה 800% והורדנו אותם ל-400.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני הולך עם ה, לא אמרתי שעם ה... אמרתי ליוחנן שאני מתנגד. אמרתי שאני בנושא הזה-

<u>אמי ארבל:</u>
... לעשות את הדבר הנכון, ויצמן.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
באמת.

<u>הילה בכר:</u>
ממש ככה. באחריות ציבורית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא שייך ה... הזה, לא שייך.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מיקום לא נכון לבניה כזאתי מאסיבית. זו עמדתי. יש רוב נגדי, אני ... בו. אבל זו עמדתי.

<u>הילה בכר:</u>
כמה אפשר להשתגע, השיגעון הזה על הכל.

אמי ארבל:
כל מה שהגיוני פה לעשות עכשיו לתקוע פה עשר קומות בפינה הזאת. זה סתם. באמת, זה סתם לחלוטין ישראל.



הילה בכר:
זה סתם. זה שרירותי לחלוטין.

יוחנן ויצמן:
זה הדבר הכי טוב.

הילה בכר:
זה שרירותי לחלוטין. יצא באמת שהם קיימו תב"ע.

יוחנן ויצמן:
זה המקום שלנו לפרוץ פעם את ה...

הילה בכר:
אי אפשר בכל מקום את העומס הזה.

יוחנן ויצמן:
אני גם בעד.

חיים אפשטיין:
אני מבקש הצבעה. אם יש הצבעה, אני מבקש הצבעה על 12 לא על 10.

יוחנן ויצמן:
בסדר. אין בעיות.

ישראל קלרמן:
באיזה סדר? תצביע על 8, על 10, על 12. לייזר, תצביע על 12-10-8.

אריאל גולן:
למה? על מגורים? על השכרה? למה, תגיד מה.

אליעזר ראוכברגר:

הוא מציע 6.

<u>הילה בכר:</u>
6 חורג מה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
זה לדחות את התכנית, לייזר. זה לדחות את התכנית.

<u>אמי ארבל:</u>
יש לו 6 קומות, פטור מהיטל השבחה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש לו היתר ל-7, אני מציע לקחת לו עוד 4 ב-

<u>אמי ארבל:</u>
שלא נדבר על האלמנטים לשימור שהוא הורס. הפטור מחניה שהוא גבוה, קווי בניין שהוא גבוה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אולי תראה לי את האלמנטים לשימור.

<u>אמי ארבל:</u>
אתם החלטתם בוועדה לשמר. בתמ"א 38.

<u>הילה בכר:</u>
יוחנן, הבוז הוא כללי. הבוז בהגשת תכניות הוא כללי. אנחנו היינו פעם דוחים תכניות על איכות כל כך ירודה של מסמכים.

<u>אריאל גולן:</u>
לגמרי.

<u>הילה בכר:</u>
לא קריאים, לא ברורים. גם אתם חברי וועדה צריכים להתעצבן שמובא בפניכם תכנית בכזאת רמה ירודה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין לי בעיה להגיד זה, אבל זה כעת-

<u>אמי ארבל:</u>
זה יותר מידי דברים ביחד, ויצמן. זה יותר מידי דברים ביחד.

<u>הילה בכר:</u>
ההיקפי בניה פה הם לב העניין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
זה האזור שלהם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא אזור שלהם. כרגע הדיון פה הוא לא הם. למרות שאתה אביב והפרחים והציפורים, זה לא הדיון כרגע.

<u>חיים אפשטיין:</u>
הסנונית, הסנונית.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא הדיון כרגע, ויצמן.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני רואה שם בניינים של 10 קומות. מה זה שם?

<u>אמי ארבל:</u>
כן, שנלר. באמת קשור שנלר. אתה צודק. בול זה וזה בול אותו דבר.

<u>חיים אפשטיין:</u>
גור נראה לי גם כן עשר קומות, לא?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
טוב שלא השווית את זה למתחם עדן לפני דקה שהיה בדיון.

<u>חיים אפשטיין:</u>
זה למטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>

זה למטה.

אמי ארבל:
באמת איך אישרתם 8 ופה עשר? כי זה נורא הגיוני, נכון? זה באמת הגיוני.



הילה בכר:
זה שגעון, באמת.

אמי ארבל:
אין בזה שום הצדקה, באמת. לא, אני מנסה לשכנע אותו הגיוני, אבל אם הוא מתעקש.

הילה בכר:
טוב.

אמי ארבל:
סבבה.

יוחנן ויצמן:
אני מבקש לאשר. אבל תכניס את השלייקס שלך.

חיים אפשטיין:
זה לעומת השלייקס.

יוחנן ויצמן:
לא. אתה מדבר, אתה מבין שחסר דברים בתקנון, אז-

הילה בכר:
אני יודעת מה זה-

יוחנן ויצמן:
אתם תמיד מנחים אנשים מה להכניס לתקנון.

הילה בכר:
מחזיק המכנסיים.

אמי ארבל:

מה אכפת לי, שיהנה. אם זה מה שהוא נהנה, בעיה שלו.

<u>הילה בכר:</u>
האמת יוחנן, זה באמת נורא מאכזב. זה כאילו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
לא אמרתי שאני בעד.

<u>ישראל קלרמן:</u>
... פעם שעברה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב מה היה פעם שעברה. פעם שעברה, פעם שעברה. היום ... לא רב איתכם כי אני יודע שיוחנן בא נעול, אי אפשר בכלל לדבר איתו. זכותו. אמרתי את עמדתי, ברורה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
...

<u>הילה בכר:</u>
300 מטר. יש דירות בגודל הזה. זה 300 מטר מגרש. יש דירות בגודל הזה.

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זה טענה באמת, זה טענה שהיא לא במקום באמת.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני רואה את זה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה לא רואה טוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כל דבר יש-

<u>הילה בכר:</u>
אם יש ציר שדורש עיבוי, זה הציר שיושב על הרכבת הקלה, הבניינים שמה באופי של-

<u>אמי ארבל:</u>
אבל רכבת יש בניינים מימין ומשמאל, מה ההבדל? הוא לא רואה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. כי זה בניין פתוח. אתה יודע מה זה צפיפות? אתה מבין מה זה נקרא צפיפות?

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זו טענה כל כך מטומטמת, בחייך.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כשיש עוד בניין לידו? למה לא. כשיש בניין צמוד אליו.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה באמת חושב, אתה באמת חושב שיש הבדל בין הבניין... לבניין הזה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
כן.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כי פה יש כבישים ופה יש שלוש מטר בין בניין לבניין.

<u>אמי ארבל:</u>
זה אותו כביש.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא.

(מדברים יחד)

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא רואים הבדל?

<u>אמי ארבל:</u>
שום הבדל, שום הבדל.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אם אמי מסכים...

<u>ישראל קלרמן:</u>
אתה הזכרת את זה אלף פעמים שיש 3 מטר מכל הכיוונים, יש לך בניינים ליד זה ולכן זה צפוף-

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם לא.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לעומת זאת יש לך את הכבישים.

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני כן רואה את זה, אני כן רואה את זה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעלה את זה להצבעה ושלום. אני בעד 12 ואני בעד... אני רואה שאין פה, אין לי רוב.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב רוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אם יש לך ל-12 רוב, אז אין לך בעיה.

<u>אמי ארבל:</u>
כל הביקורת שיש על הוועדה המקומית ויש הרבה ביקורת על הוועדה המקומית, זה על הדיונים ה, סליחה שאני אומר, המפגרים האלה.

<u>ישראל קלרמן:</u>

סליחה שאתה אומר... לפרוטוקול.

אמי ארבל:
אמרתי סליחה לפרוטוקול. אני אומר-



אליעזר ראוכברגר:
אני מסכים עם המילה הזאת.

אמי ארבל:
זה בדיוק למה פוחדים להעביר סמכויות לוועדה המקומית.

יוחנן ויצמן:
אמי.

אמי ארבל:
בגלל הדיונים האלה שאין להם שום היגיון, שום הצדקה, שום שכל. סתם להגיד משהו, סתם. כל השכונה, כל הזה, בקטנה. רואים את הרחוב, לא רואים את הרחוב. בחייך ישראל.

יוחנן ויצמן:
זה בדיוק המקום לצופף.

אליעזר ראוכברגר:
יכול להיות אזור לצופף, אזור לצופף.

הילה בכר:
אבל כל העיר כבר היא לציפוף.

אליעזר ראוכברגר:
גם אזור, גם מגרש קטן.

הילה בכר:
גם איכות חשובה. גם על איכות צריך לדבר.

יוחנן ויצמן:
אתה יודע מה, אם המחוזית תאשר את זה, אז תגיד שצריך לאשר-

<u>אמי ארבל:</u>
לא. ממש לא. אם המחוזית תאשר את זה, היא חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
ממש חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני מציע לקחת...

<u>ישראל קלרמן:</u>
... סמכויות-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב שצריך לקחת מהם את הסמכויות, להעביר את זה לפה.

<u>אמי ארבל:</u>
מצוין. פה אפשר להתווכח ולדבר, שם אי אפשר לדבר גם.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
טוב, חברים, מיצינו או שיש עוד מישהו שרוצה להתייחס? חיים, אריאל, ישראל, מישהו רוצה להתייחס? אין. אוקי. מי בעד המלצת מהנדס העיר כפי שהיא? אריאל ואליעזר. מי בעד ה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
הבקשה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
רגע, ההצעה לפי הבקשה. 10 קומות.

<u>חיים אפשטיין:</u>
ההצעה 10?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>

לא. הבקשה, הבקשה.

<u>אמי ארבל:</u>
ההמלצה היא לדחות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
ההמלצה היא לדחות ולהשאיר את זה כהמלצת מהנדס העיר. עכשיו, רגע אמרתי-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעשה התמודדות על 12 כי אחרת הוא לא ילך איתי.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המלצת, שניה, המלצת מהנדס העיר היא לדחות. על זה הצביעו שתיים. אריאל גולן ואליעזר ראוכברגר. יש עכשיו, הבקשה היא להוסיף 4 קומות, בסך הכל ביחד יהיה 10.

<u>אמי ארבל:</u>
לא להוסיף 4 כי-

<u>ישראל קלרמן:</u>
להוסיף 10.

<u>אמי ארבל:</u>
זה להוסיף 8. יש בניין של שתי קומות היום.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. יש את ההיתר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
הלאה, על מה שיש בהיתר. מה שמאושר להם.

<u>הילה בכר:</u>
עוד 5 קומות מהמדיניות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה זה משנה? ביחד בסוף יהיה 10. יהיה 10. מי בעד ההצעה הזאת? אף אחד.

ישראל קלרמן:
לא לא. תשאל שמות.

אליעזר ראוכברגר:
שאלתי. לא עונים.

יוחנן ויצמן:
הבטחתי לו שאני...

ישראל קלרמן:
אתה 12?

חיים אפשטיין:
אני 12.

אליעזר ראוכברגר:
בסדר. שאלתי קודם כל מי בעד הבקשה. 12 זה לא בבקשה. לא בבקשה. מי בבקשה בעד 10 קומות?

ישראל קלרמן:
כולם כולם.

אליעזר ראוכברגר:
אף אחד.

ישראל קלרמן:
אל תגיד אף אחד.

אליעזר ראוכברגר:
תצביע.

ישראל קלרמן:
אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
ישראל בעד. אוקי.

יוחנן ויצמן:
גם אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
גם יוחנן בעד. אוקי, שתיים בעד ההצעה של-

יוחנן ויצמן:
10. עכשיו תשאל מי בעד 12.

אליעזר ראוכברגר:
יפה מאד. עכשיו יש פה הצעה נוספת שנותנת עוד 2 קומות. 12. מי בעד?

יוחנן ויצמן:
אני.

ישראל קלרמן:
גם אני.

חיים אפשטיין:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
מה?

אריאל גולן:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
חיים, ישראל ויוחנן.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אליעזר ראוכברגר:
אוקי. אתה רוצה להציע 14? יש פה מישהו שרוצה להציע 17?

יוחנן ויצמן:
אלישע, אחרת אני לא...

אילנית מיכאלי:
בואו, אי אפשר הרי...

אליעזר ראוכברגר:
זה לא מתאים לתשעת הימים.

יוחנן ויצמן:
היה פה, קיבלנו החלטה.

אמי ארבל:
ההחלטה לתת 12 קומות.

אליעזר ראוכברגר:
אומרת היועצת המשפטית לעירייה שאי אפשר לאשר יותר ממה שהם ביקשו.

יוחנן ויצמן:
אנחנו יכולים להמליץ לוועדה המחוזית לבקש-

ישראל קלרמן:
לא נכון. נראה לי שזה לא נכון.

אליעזר ראוכברגר:
אתה אל תגיד ליועצת המשפטית מה נכון מה לא נכון, היא תגיד מה נכון.

ישראל קלרמן:
אני גם יכול להגיד.

אליעזר ראוכברגר:
אתה יכול להגיד שאתה לא מקבל את מה שהיא אומרת.

ישראל קלרמן:
אז תגידי...

יוחנן ויצמן:
כבר קרה כמה פעמים שבאנו ו... היה כמה תכניות, בדרך חברון אני מזכיר. היה תכנית בדרך חברון שביקשנו לעשות רכ"ל, רכ"ל. עשינו רכ"ל.



אליעזר ראוכברגר:
אילנית, את רוצה להסביר את המשפט שאמרת?

אילנית מיכאלי:
אני אומרת שתראו, מה שעומד בפני הוועדה זה איזושהי תכנית מסוימת. לבוא ולשנות אותה באופן מהותי ולהגיד משהו אחר, אפשר להמליץ למחוזית שתעשה שינוי.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
זה רק מגחך יותר את הדיון, אבל סבבה.

אילנית מיכאלי:
זה לא כל כך, בוא, זה לא... עומד בכל ה...

חיים אפשטיין:
תעשה הצבעה מחדש, הצבעה מחודשת.

אילנית מיכאלי:
זה שונה מהותית. זה לא שאתה אומר, זה לא שאתה לוקח, יוחנן, יוחנן, זה לא שאתה לוקח את התכנית ו...

אליעזר ראוכברגר:
ובהצעת מהנדס העיר?

אילנית מיכאלי:
יוחנן, אתה לא אומר לוועדה המחוזית "בואו תעשו שינויים קלים".

יוחנן ויצמן:
אבל אמרנו את זה כבר. היה פעם בדרך חברון. היה לנו-



אליעזר ראוכברגר:
אוקי...

ישראל קלרמן:
לייזר, אתה לא מצביע?

אליעזר ראוכברגר:
אני שואל.

אמי ארבל:
זה לא עובר אם-

יוחנן ויצמן:
2-2 שום דבר אז אין מה, אין כלום בפנינו.

אמי ארבל:
לא-

הילה בכר:
אז מהנדס העיר נציג-

אליעזר ראוכברגר:
אני לא מפעיל קול כפול.

ישראל קלרמן:
.2-2

יוחנן ויצמן:
אין החלטה. אין החלטה בעניין.

אמי ארבל:
מה החלטת וועדה?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.



אמי ארבל:
מה ההחלטה אם זה 2-2?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.

אילנית מיכאלי:
ההחלטה היא שלא, אין החלטה כאילו אין אישור.

אמי ארבל:
מה, מה לכתוב. כאילו מה-

אליעזר ראוכברגר:
זה ל... או לקבל או כלום.

חיים אפשטיין:
לא התקבלה החלטה.

יוחנן ויצמן:
כלום. אין החלטה. לא דנו. באמת, בוא, עו"ד מיכאלי אני רוצה להגיד דווקא על ההצבעה שהיתה על ה-12.

אמי ארבל:
לכתוב לא התקבלה החלטה?

הילה בכר:
לא.

יוחנן ויצמן:
הוועדה לא הצליחה להגיע לזה. אבל אני רוצה להזכיר. היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. אמי אמי.

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:

היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. הגענו להחלטה להוסיף קומות בעצם מדיניות רכ"ל, זה עבר אחר כך למחוזית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
מה? מה?

<u>אמי ארבל:</u>
עוד פעם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה לנו פעם בדרך חברון וקיבלנו הוא הגיש 10 או 18 וביקשנו מהם שיעשו רכ"ל וזה הלך עם ההמלצות למחוזית.

<u>אמי ארבל:</u>
אז זה החלטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
המלצנו למחוזית ש-

<u>אמי ארבל:</u>
מה...?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה הצבעה. 12.

<u>אמי ארבל:</u>
לא. הוא חזר בו.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
מה חזר בו? לא, הוא חזר בו כי היא אמרה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
זה שינוי מהותי. יוחנן, לא הבנתי. אתה באמת חושב שצריך-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אם אין לי דרך אחרת לקבל 10, אז אני אלך על 12.



אילנית מיכאלי:
תגיד, מה קרה לכם?

אליעזר ראוכברגר:
טוב, אנחנו ממשיכים הלאה.

אמי ארבל:
הוועדה לא הגיעה-

אילנית מיכאלי:
הוועדה לא הגיעה לכדי החלטה.

תמי:
אי אפשר להשאיר... זה לא ראוי ולכן ההצבעה היא...

תיק 1095330 ותיק 1229517

אליעזר ראוכברגר:
טוב, הלאה. 21.

אמי ארבל:
תכנית 21 בסדר היום תכנית 1095330 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. יש פה שתי תכניות למעשה ששתיהם במתחם רג'ואן. לשתיהם מתחמים אחד קטן ואחד גדול שמבקשים הצטרפות הוועדה המקומית. ההצטרפות שלנו נובעת מזה שזה מתחם מאד גדול בתלפיות שמגיש תכנית לפי מדיניות של תלפיות ומייצר גם שטחים נרחבים לצרכי ציבור כולל בית ספר. אנחנו ממליצים לוועדה להצטרף לשתי התכניות לאור החשיבות שלהם. זה גם 21 וגם 22 1229517.

תיק 1213560

אמי ארבל:
תכנית 23 לסדר היום. תכנית 1213560 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בירמיהו 52 ברוממה. יש לו בקשה להרוס בניין קיים ולהציע בניין חדש-

מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז ירושלים
31-04-2024
נתקבל

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם
שלום וברכה,

תצהיר

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הכי קרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

בראשית מכתבינו הננו להדגיש שהתוכנית אינה תואמת את תוכנית מדיניות הבניה ב"ציר הרכבת" וחורגת מהמדיניות, והתוכנית פגומה ונפרט להלן:

א. מקום התוכנית, אינה מוקם על רחוב בר אילן, והוא במרחק 70 מטר מציר בר אילן, ונמצא בתוך פנים שכונת המגורים "כרם אברהם", אשר לפי תוכנית המיתאר 2000, אפשר לבנות עד 5 קומות לגובה, ובטח לא 12 קומות, וגם לא כזה נפח של מסחר או תעסוקה,

ב. נפח וצפיפות, כיום שכונת "כרם אברהם" ברח' צפניה ונחמיה, צפופות, ועמוסות, וגרים בהם משפחות ברוכות ילדים, בנוסף הרחובות צרים, וצפופים, ועמוסים בחניה ותנועה, ומאד חסרים תשתיות לציבור, ואין שום מרחב ציבורי פתוח, והתוכנית הזו נמצאת על מגרש קטן של 387 מ"ר והם מבקשים מעל הקרקע 765 אחוזי בניה, עם קירבת בניה לגבולות החלקה ומכל הכיוונים, ובגובה של 12 קומות, ומתוכם 3 קומות מסחר, וכל הנפח הרב הנ"ל, יגרום בכל המובנים לתוספת, ולעומס וצפיפות גבוהה לשכונה, ולרחוב הצרים, ושהם לא רחבים וגדולים כמו רח' בר אילן, והדבר בלתי נסבל ולא הגיוני להעמיס כזו תוכנית על שכונתינו, ועל צומת צפניה נחמיה,

ג. גובה הבנין ברח' נחמיה וגם בפינת צפניה נחמיה הוא בגובה 12 קומות, (37 מטר הגובה), ומצד רח' צפניה הגובה 11 קומות כאשר 2 הקומות העליונות הם קומות כפולות, ולא רגילות אשר אינם תואמים את מדיניות הבניה בציר הרכבת שאפשר רק 10 קומות, והבניה לכזו גובה אף תגרום לחלקינו להצללה, ורוחות, והסתרת האור והשמש, (ראה נספח ב'-1,2,3),

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

ד. **מסחר ותעסוקה** 1) ציר הרכבת אינו מחייב 3 קומות מסחר ותעסוקה, רק מסחר כלפי ציר הרכבת כמופיע בתוכנית ציר הרכבת סעי' 26-30 (ראה נספח ד'-2), ופה הם במרחק 70 מטר מציר הרכבת, ועוד מבקשים 3 קומות מסחר או תעסוקה, שבפועל <u>המסחר סה"כ 470 מטר</u> (ראה נספח ג'-2 תקנון טבלה 5) ולא 430 מטר, כמופיע בנספח תנועה (ראה נספח ג'-3), והמסחר יפגע קשות בתושבי השכונה כשכונת מגורים ובאיכות החיים,

2) בנוסף אישור המסחר הנ"ל עם אפשרות <u>לחנויות כולל חנויות לממכר אוכל או מסעדות או קניון, ואף הצבת כסאות ושולחנות על הרחוב</u> בתוך שכונת מגורים (ראה נספח ג'-1), יגרמו לרעש והמולה ביום ובלילה, ואף יפגעו קשות בתושבי השכונה כשכונת מגורים שקטה, מהמסחר והבילוי, ויהרוס את מירקם המגורים השכונתי, 3) כמו"כ המסחר יגרום לעומס תחבורה וחניה לבאים אליה, ולכן צריך לצמצם המסחר רק כלפי רחוב בר אילן, ואף לא לתת כלל מסעדות, וחנויות לממכר אוכל או הצבת כסאות ושולחנות על הרחוב, ולהטמיע ולאסור זאת בתוכנית,

ה. **מקומות חניה לרכב** לפי נספח תנועה (ראה נספח ג'-3) הם מביאים שצריכים סה"כ 22 חניות לרכב, שהחישוב אינו נכון <u>שבפועל הם צריכים 28 חניות לרכב</u> כדנפרט להלן: 1), דבר ראשון, בתוכנית שלהם מסומן <u>רק 12 חניות</u> לרכב, אשר חלק מהחניה אחד על השני, שהדבר לא הגיוני ובנוסף אין בתוכנית ובתשריט נספח פירוט לעוד 10 חניות לרכב (ראה נספח א'-4 ב'-3).

2), לפי תוכנית ציר הרכבת עמ' 23 סעיף 44.2 (ראה נספח ד'-3) <u>יח"ד קטנות</u> פחות מ-45 מ"ר אין פטור מלא מחניה ו-20 אחוז, הם כן חייבים בחניה, ואם יש להם 24 יח"ד פחות מ-45 מ"ר, הם חייבים עוד 5 חניות לרכב,

(עמוד 2)

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

3) כמו"כ לגבי מסחר, לפי טבלה 5 בתקנון יש להם שטח עיקרי 230 מ"ר מעל הכניסה, ומתחת לכניסה שטח עיקרי 270 מ"ר, סה"כ 470 מ"ר מסחר (ראה נספח ג'-2) ולא 440 מ"ר כמובא בנספח התנועה, (ראה נספח ג'-3) והדבר צריך תיקון בנספח התנועה,

4) לגבי גן ילדים המסומן בנספח התנועה שזה מנחה ולא מחייב (ראה נספח ג'-2) 240 מ"ר לגן ילדים ולפי תקן חניה 5166 ב עמ' 17 (ראה נספח ה'-2) על כל 40 מ"ר, חייב 1 חניה, ועל 240 מ"ר לגן ילדים הם חייבים 6 חניות ולא 3 חניות, כמובא בנספח התנועה,

5) בנוסף הם צריכים בגן הילדים חצר עם כניסה נפרדת מהמגורים והמסחר, שזה לא מופיע בתוכנית ובתשריט, בסה"כ הם צריכים עוד 3 חניות לגן ילדים, ועוד 5 חניות למגורים לדירות קטנות פחות מ-45 מ"ר, וסה"כ כל התוכנית מצריכה 28 חניות לרכב וזה אין להם בתוכנית,

6) בנוסף אין שום שטח לחניה עבור נכים, ולא מפרץ הורדה לגן ילדים כמתחייב בתב"ע 5.1.66.-ב' עמ' 17 (ראה נספח ה'-2).

ו. **פטור מחניה**, אנו מתנגדים שישולם כופר חניה, וכתוצאה מכך לא יהיה חניה בבנין אשר יגרום לעוד יותר עומס חניה בשכונתינו,

ז. **עומס תנועה ופקקים**, כיום כל הצומת פקוקה ועמוסה מתנועה וחניה, והכניסה לחניון לרכב עם "מעלית", יגרום לפקק נוסף, ובלתי נסבל, ברח' נחמיה, ובפרט כאשר רכב יצטרך לחכות להיכנס למעלית כשהיא תפוסה, אשר יגביר את העומס התנועה והפקקים ברח' נחמיה,

ח. **פריקה וטעינה**, אין מקום לפריקה וטעינה בשטח התוכנית, ורכבים הבאים לפרוק סחורה למסחר לפי תקן חניה 5166 ב עמ' 14 הערה 1 (ראה נספח ה'-1) מובא שמסחר מעל 300 מ"ר חייב בהתקנת מקום בחניה תיפעולית,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

ט. **קו בנין,** בפועל יש 4 צדדים למגרש, (ראה נספח א'-1) והצד הקידמי לציר הרכבת הוא רחוב בר אילן, והצד האחורי קו הבנין הוא 3 מטר מהגבול, במקום 5 מטר, ועליהם להתרחק 5 מטר, כמופיע בציר הרכבת, (ראה נספח ד'-1) ובפרט שחלקינו גרים ממש צמוד לתוכנית בקו אפס, ונפגעים מזה ואנו מתנגדים לזה,

י. **מרפסת סוכה,** התוכנית נמצאת בתוך שכונת מגורים חרדית, ורוב הסוכות בתוכנית הם מטר על מטר, שאינו תואם לציבור החרדי (ראה נספח ב'-1.2), ואנו דורשים להכפיל את מקום מרפסת הסוכה, ובנוסף שיהיה סוכות לכל הדיירים,

יא. **הפרשה לצרכי ציבור,** בתוכנית ישנה 29 יח"ד, אשר מוסיפים על צרכי הציבור בשכונה, ולא נותנים שום מענה לצרכי ציבור, כיום יש מחסור בבתי כנסת, ומקוואות, וגני ילדים, ושטחים פתוחים, בפועל בתקנון התוכנית טבלה 5, אין שום הפרשה לכל הנ"ל (ראה נספח ג'-2), ודרישתינו להפריש שטחים לצרכי ציבור, ולהוסיף זה בתקנון טבלה 5, ושטחי הציבור ירשמו על שם עיריית ירושלים, ולא על שם היזם, השימושים הציבוריים המופיעים כיום בתקנון התוכנית בעמ' 10 סעיף 4.1.1 היזם אינו מחייב ליישמו, וישאר בידי היזם, (ראה נספח ג'-1) בנספח התנועה שמופיע גן ילדים 240 מ"ר, שזה מנחה ולא מחייב, (ראה נספח ג'-3).

יב. **תיקון התקנון בטבלה 5** שזה המחייב, היות שיש עירבוב שימושים מגורים מסחר ותעסוקה ביחד (ראה נספח ג'-2), דרישתינו לפרט הכל בנפרד, כמה מ"ר למגורים, כמה מ"ר למסחר, כמה מ"ר לתעסוקה, וכמה מ"ר לצרכי ציבור, ולא כמופיע בתקנון המופקד,
בהזדמנות זו הננו להביע דעתינו שתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת, לא נעשה בשיתוף התושבים, אלא במחטף, והדבר מהוה פגם מהותי, ופוגע קשות בתושבי השכונות שלא מסכימים לכאלה תוכניות ועוד בתוך שכונתם,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

תצהיר (המשך) התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

במוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת		ת.ז.
1	אריה רוזמן	נחמיה	4	054859343
2	יצחק שמריהו סיגלר	צפניה	66	028028881
3	פסיו נחמה הוניגר	נחמיה	8	059661587
4	שרה ברנשטין	נחמיה	4	011951671
5	[illegible]	נחמיה	4	000632281
6	יעקב קלין אשלין	נחמיה	8	301774323
7	מרים חשין	צפניה	62	303800594
8	מלכה סיגלר	צפניה	66	028028672
9	יהודה קניאל שפיגל	צפניה	66	327007001
10	ביתיה שפיגל	צפניה	66	203111196
11	ברוכה זילברשטיין	נחמיה	5	024452773
12	[illegible] כהן	נחמיה	10	052810078

אישור

אני החי"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1		נחמיה 1		058460494
2		נחמיה 4		054981027
3		נחמיה 4		000617837
4		נחמיה 8		059773853
5		נחמיה 5		059148866
6		בצניה 51		052155645
7		בצניה 62		303173074
8		נחמיה 6		000168542
9		בצניה 62		068844410
10		נחמיה 8		055989327

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)

תצהיר (המשך) התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום
מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1				056347735
2				023695686
3				000210393
4				000205468
5				038760845
6				058887803
7				561430157
8				043436062
9				054745906
10				037117082

אישור

אני החי"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי איננני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

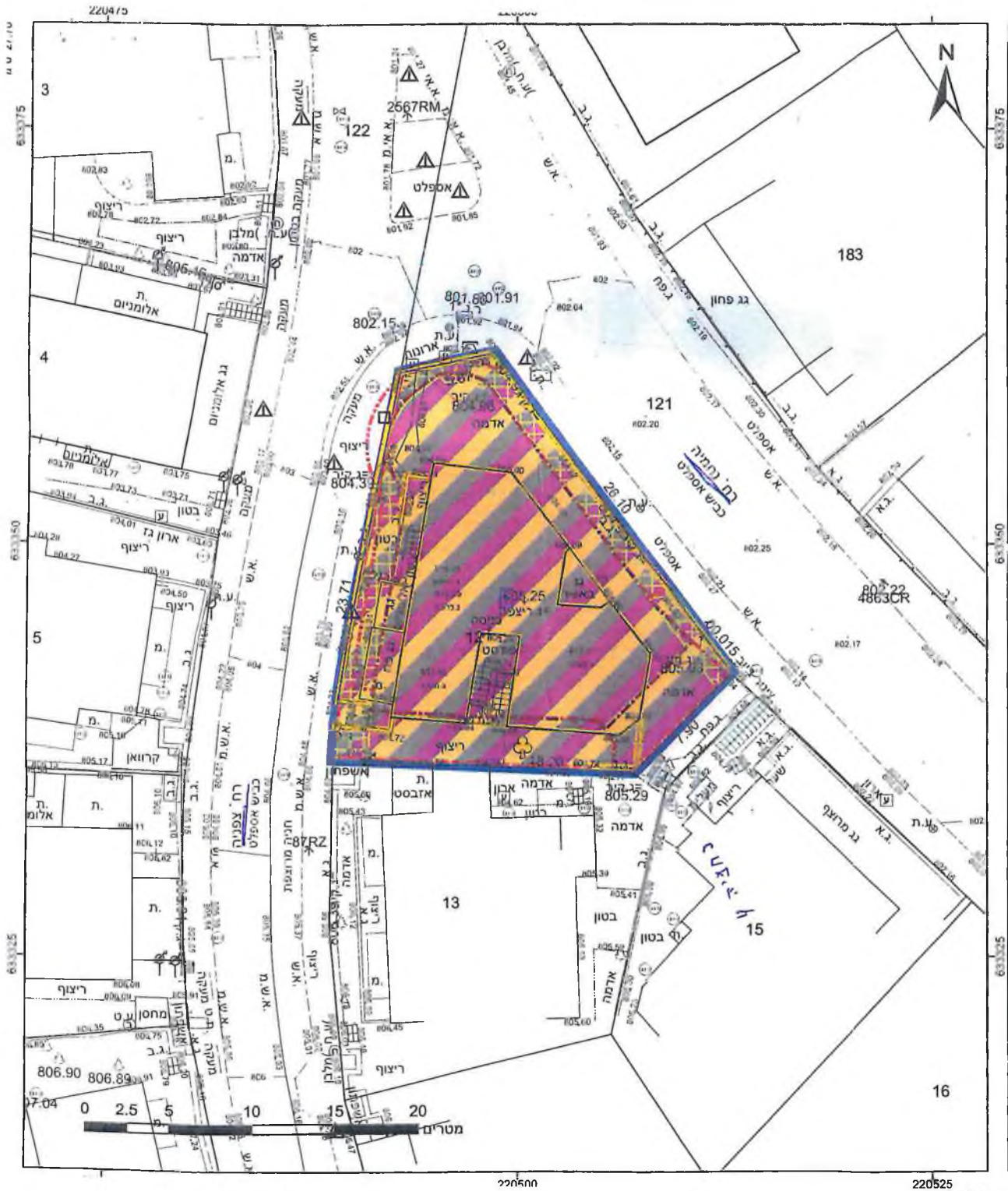
	השם ומשפחה	כתובת		חתימה	ת.ז.
1	יבגניה קרנשטיין	נחמיה	4		056751859
2	לילה בן גבע	נחמה	1		052824748
3	שרה וינרוב	נחמיה	6		056578164
4	קלמן ברנדס	נחמה	7		025738188
5	יהונה שפיצר	נחמיה	12		022801948

אישור
אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27.1.94 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים
המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)



מקרא

- גבול התכנית
- גוש 1234 גבול גוש ומספרו
- 5 גבול חלקה ומספרה
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- דיזקת-הצמה
- קו-בנין
- קו בנין עילי
- קו בנין תחתיות קרקעי
- להריסה
- עץ/עצים לכריתה

אישורים בתכנית מס' 101-1206598

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מט'_____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום_____להפקיד את התכנית
תאריך | יו"ר הועדה המחוזית

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 09.02.23 והיא הוכנה לפי הוראות מנהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המותרים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר, מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר

אלכסנדר ראובן
שם המודד
502
מספר רשיון
21/11/23
תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית

מס' 101-1206598

הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש
ברח' צפניה 55 ירושלים

תשריט מצב מוצע | גיליון 1 מתוך 1

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
רשות מקומית	ירושלים
ישוב	ירושלים

תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מספר יח"ד המוצעות	10
תאריך הכנת התכנית	16/11/2023 08:00
שטח התכנית	0.387 דונם קנה מידה 1:250

שמות*

מגיש תכנית	אברהם אברהם ע"ג יפתי בת [illegible]
עורך ראשי	[illegible]

טבלת גושים וחלקות*

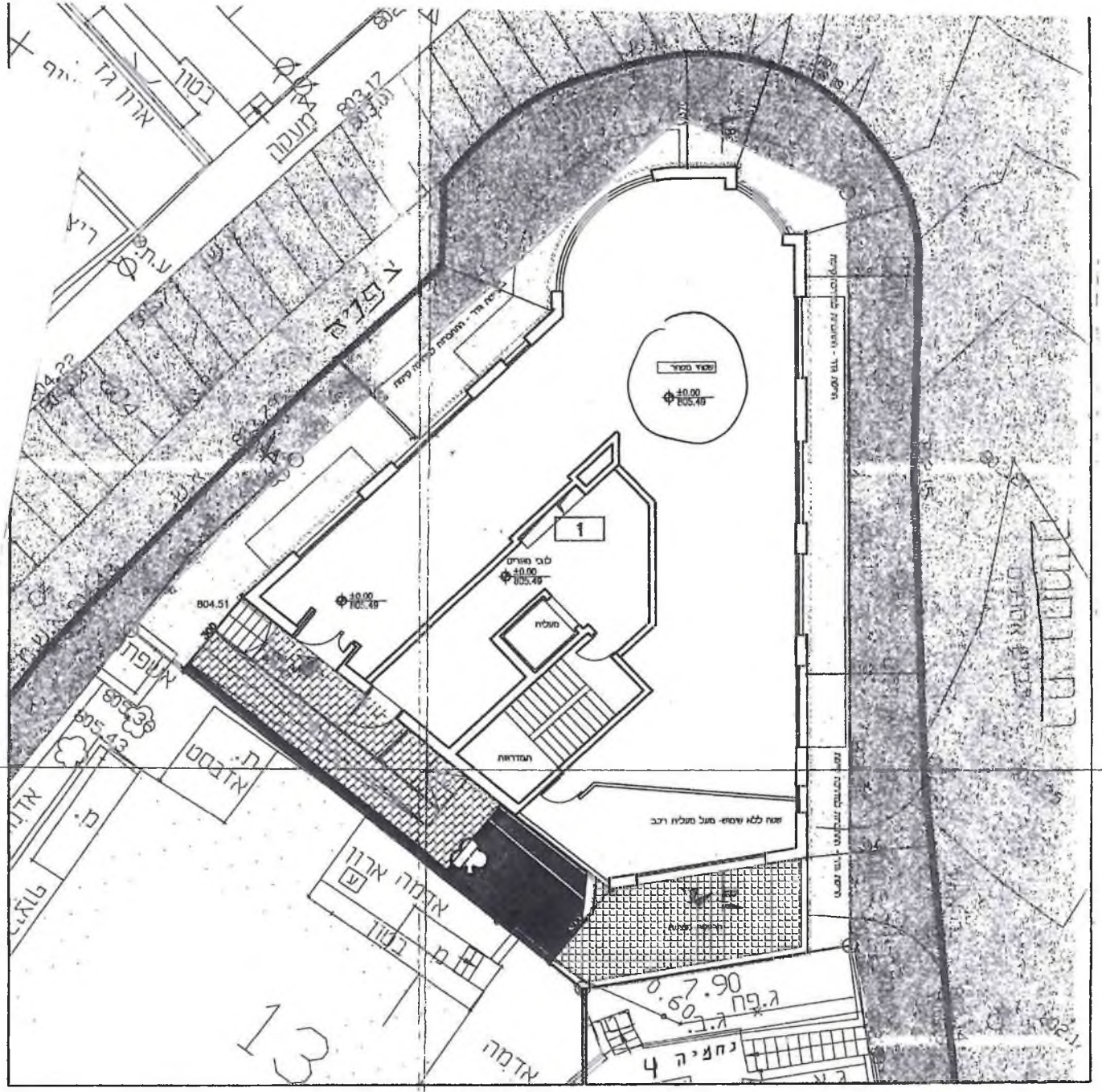
מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיותן
30064	חלק	12	

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהוראה שפורסמה בעיתונות וברשומות

תרשים התמצאות - קנ"מ 1:1250



ת צילום אויר: 2019


קומת קרקע כניסה מצפניה צפון
מפלס 0.00=805.49
נס פח-1
נס פח בינוי
2
1
3
804.51
805.38
805.43
805.49
7.90
0.60
נחניה 4
אדמה
אספלט
מעלית
עמדרות
שטח ללא שימוש- מעל מעלית ריכב

A
תוצ מדוגשת
B
תוצ כניסה
1
לובי מסחר
-4.17
801.32
מעלית
מעלית
מעלית
פסיק מדר
תעזרות
משלת רכב
802.16
אחסנה
קומת מסחר כניסה מקחמי
מפלס 801.32=4.17-
נס פח 1
נס פח בינוי
3 נס פח
3

C
נקודת התחלה

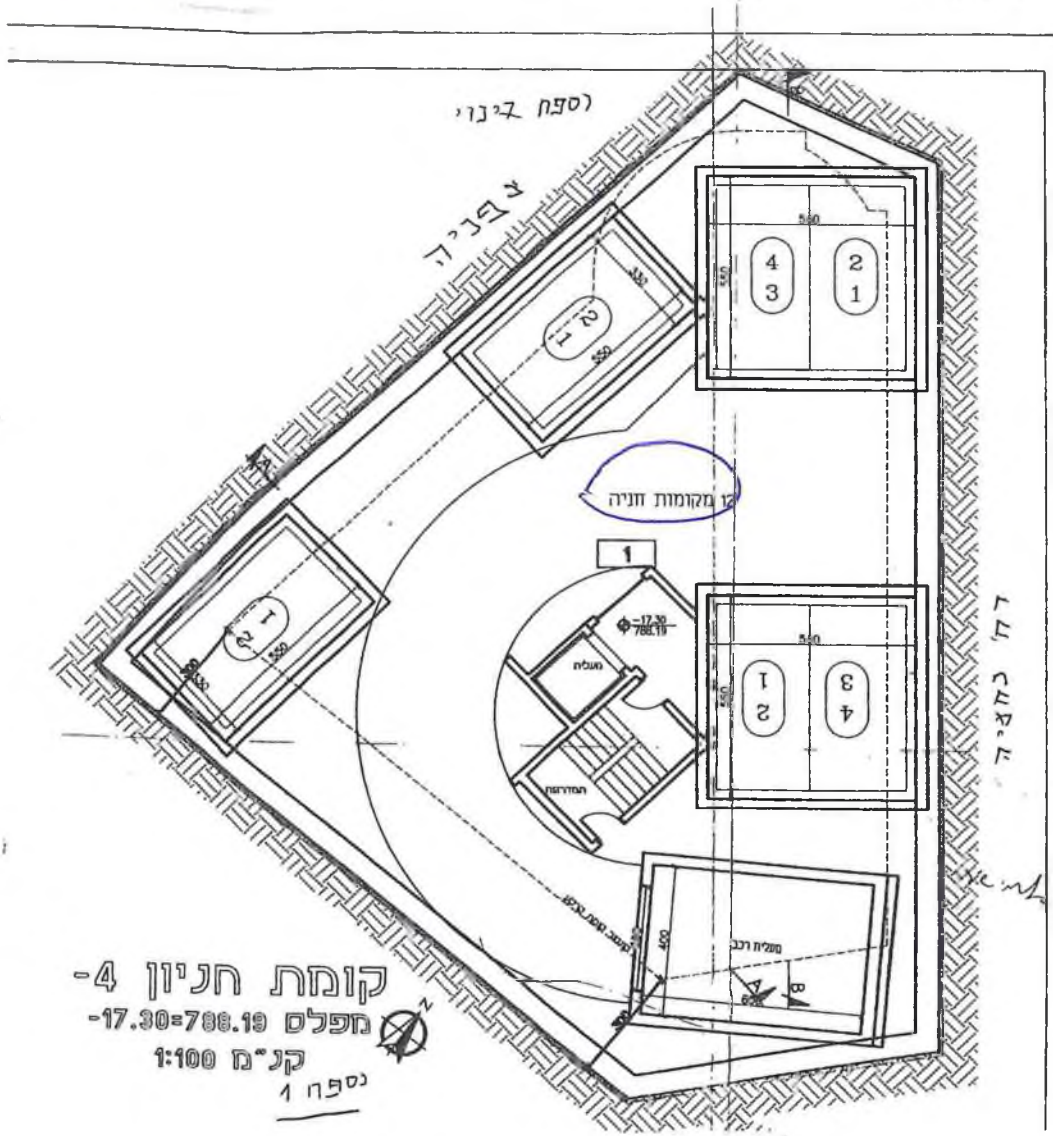
קומת מסחר 2-

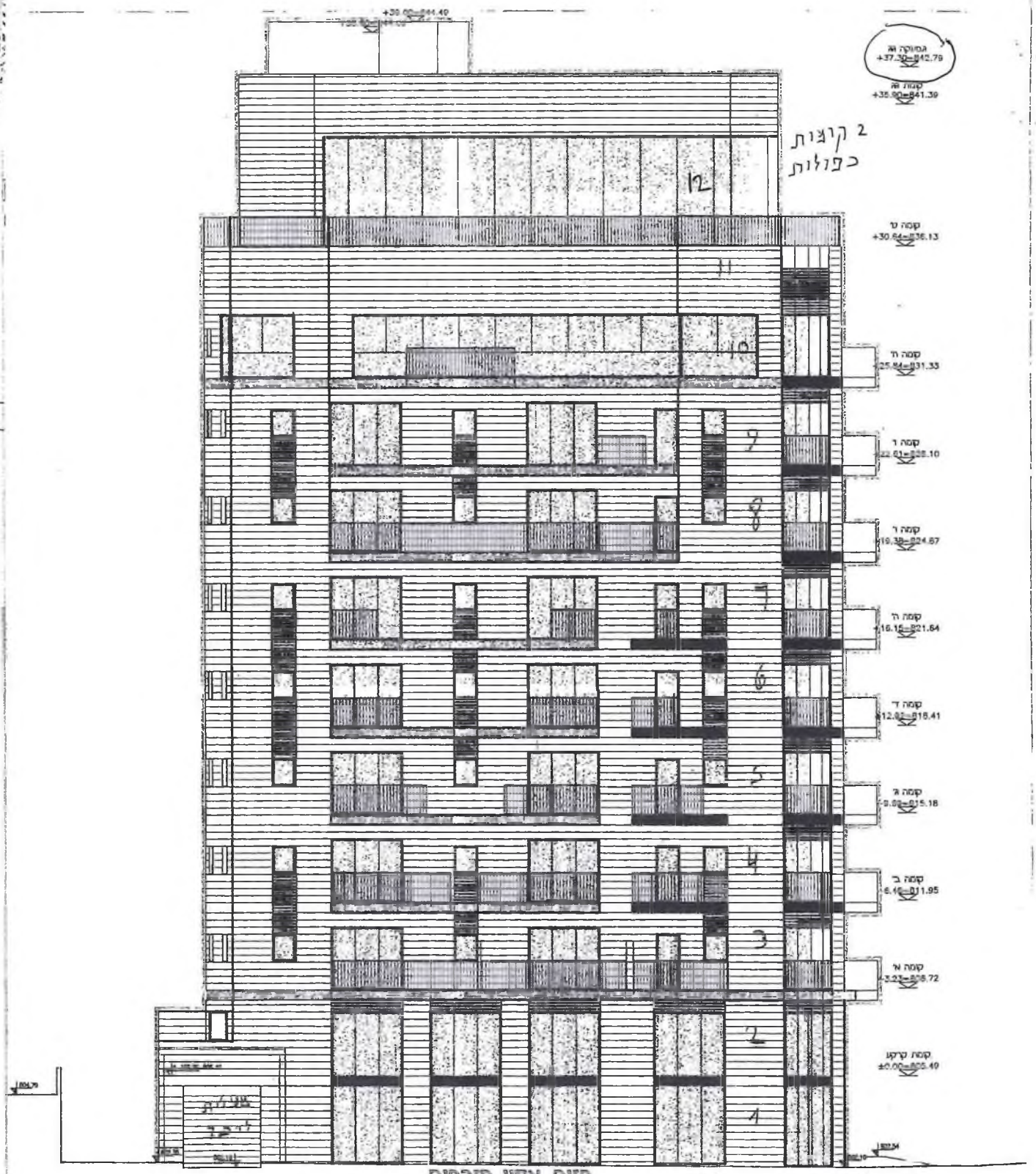
מפלס 797.32=8.17-

קנ"מ 1:100

נספח א-4

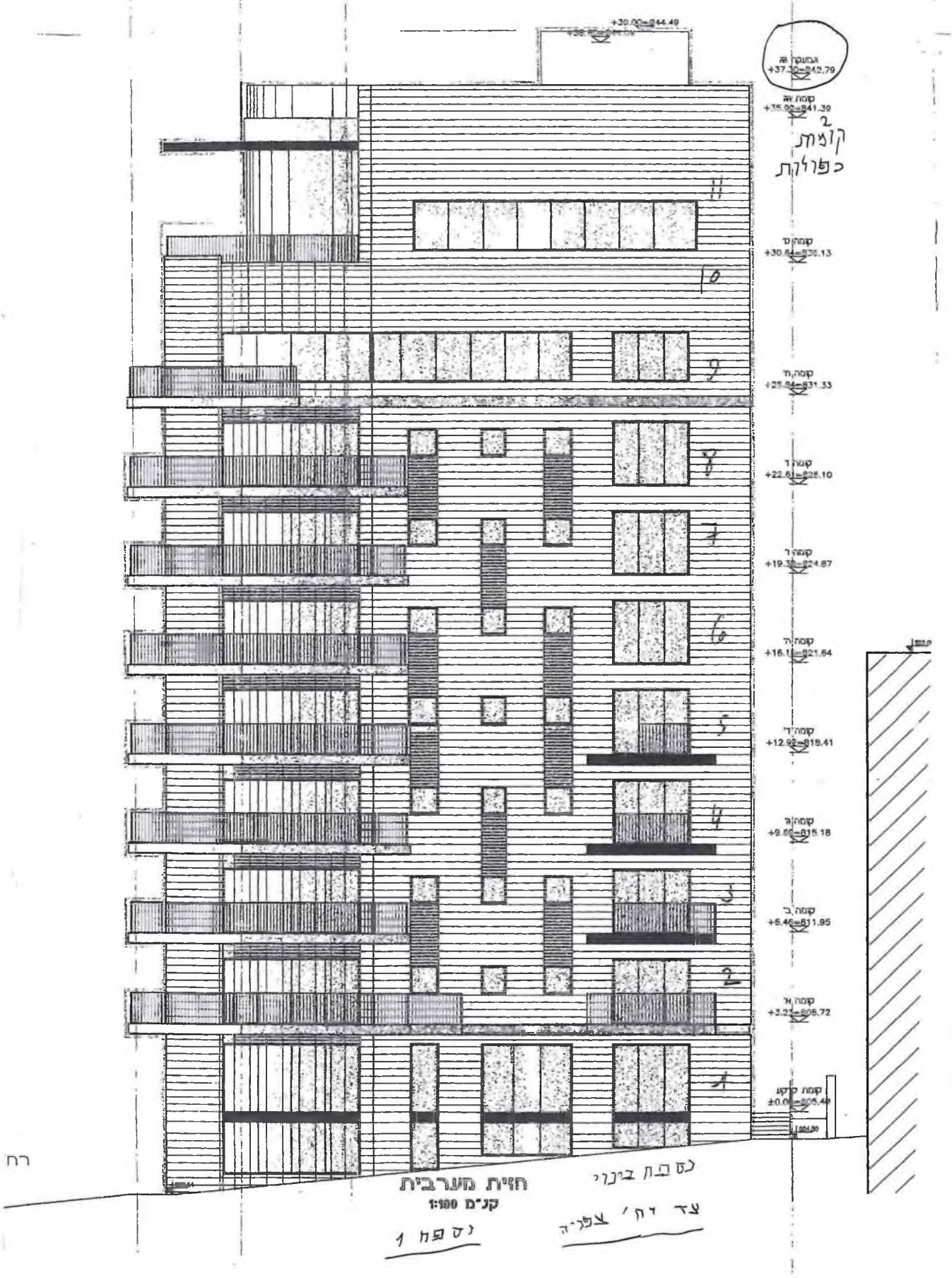
4


קומת חניון -4
מפלס -17.30=788.19
קנ"מ 1:100
נספח 1
נספח בינוי
רח' בחצרי
1
-17.30
788.19
מעלית
המדרגות
מקומות חניה
מקומות חניה נכים
מקומות חניה
4
3
2
1
5.50
5.50
5.50
5.50
4.00
6.00
A
B


2 קומות כפולות
חזית צפון מזרחית
קנ"מ 1:100
נספח 1
נספח צ'יבוני
צד רחוב נחשה

נספח ב-1

5



2 קומת כפולות

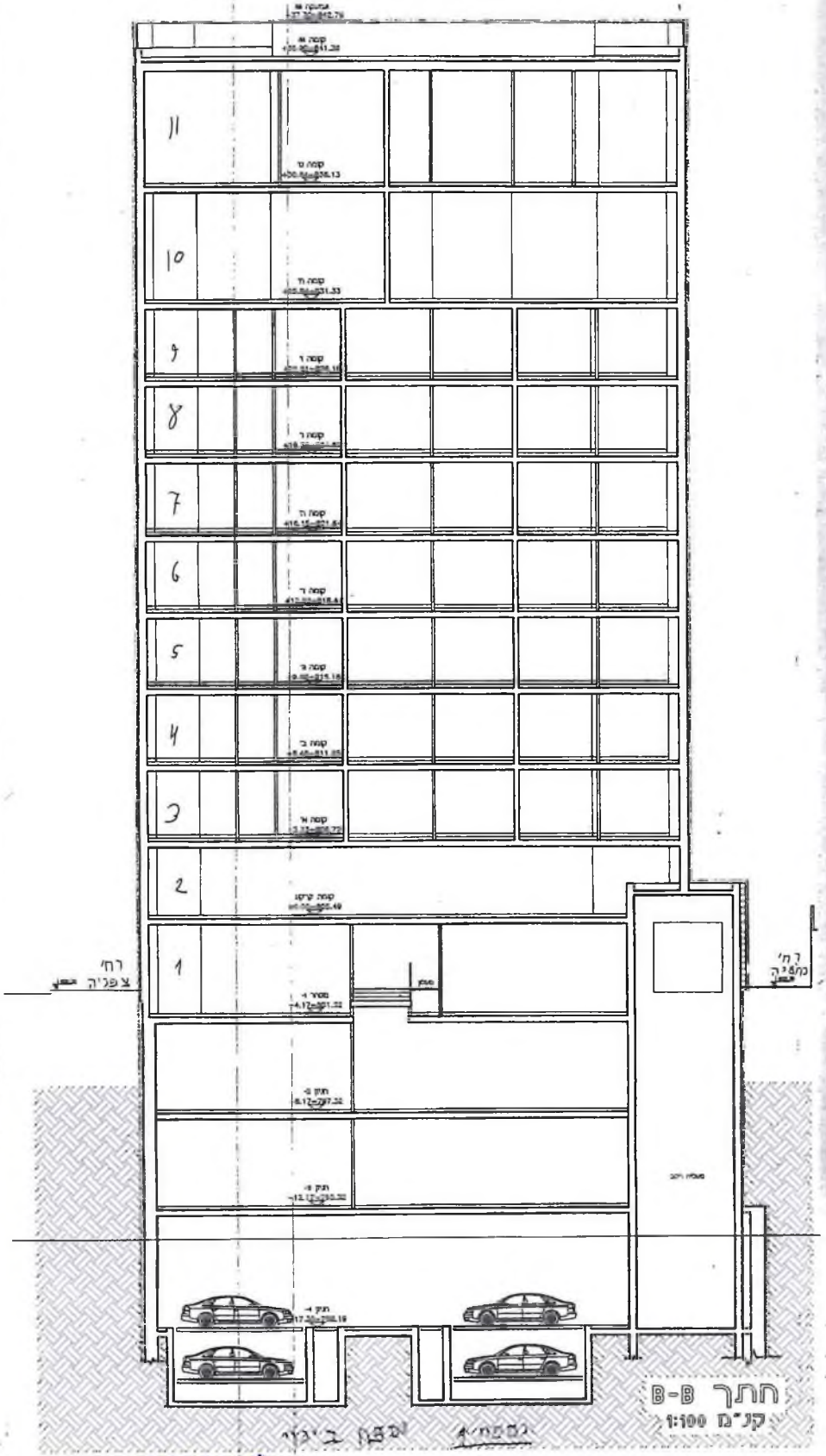
נס פח 1

נס בת ביכורי

צד ית' צפ'-ה

נס פח ב-2

6



כתפת ב-ב

7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

מגורים, מסחר, מרפאות, בתי כנסת, מעונות יום וגני ילדים, חדר כושר, מועדון דיירים

4.1.2 הוראות

א **בינוי ו/או פיתוח**

1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5
2. 20% מסך יח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
3. השימושים בקומת הקרקע ברחוב צפניה / נחמיה יהיו למסחר / תעסוקה
4. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות.
5. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין.
6. לא יותרו גדרות סביב החלקה כלפי הרחוב
7. "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל"-לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר רק"ל, אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
8. תותר גמישות בקביעת מפלס הכניסה למבנה של עד 1 מ', שינוי זה לא יהווה סטיה ניכרת, כל עוד כניסות למסחר הם ישירות ממדרכה הסמוכה.

יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע עבור דיירי הבניין כגון: מועדון דיירים, חדר כושר.

ב **איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ג **סטיה ניכרת**

א. מספר הקומות המרבי גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.

ג. מספר יחידות הדיור המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

ד. השימושים בקומת הקרקע במפלס רחוב צפניה /נחמיה יהיו למסחר/תעסוקה ניוד שטחי בניה בין שימושים השונים ייחשב כסטייה ניכרת.

ד **עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ה **קולטי שמש על הגג**

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו **ניהול מי נגר**

בהיעדר תכסית פנויה להחדרת מי נגר, מי נגר יופנו למערכת ניקוז מערכת.

נס פח ג-1

8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1	צפניה 55	387	2355	(1) 755	795	(1) 855	29	(2) 37.3	(3) 10	4	(4)	(4)	(4)	(4)	348
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	צפניה 55	387	230	(5) 80	240	(5) 180					(4)	(4)	(4)	(4)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר תוספת קומות ושטחי שירות עבור מקומות חניה.

תותר תוספת קומה תת קרקעית עבור מועדון דיירים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שטחי מיגון נוספים בהתאם לתקן.

(2) מעל גובה זה תותר בנית ח.מדרגות תקני כולל גג וגדר תקניים מעליו עבור גישה לגג העליון וכן תותר בליטת דוד"ש, מערכות טכניות וכדומה.

(3) + קומת יציאה לגג העליון וקומת גג.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) יותרו שטחים נוספים עבור מיגון בהתאם לתקן.



טבלת מאזן חניה

צפניה 55

	יח'	כמות	תקן	נדרש	חפיפה						נדרש לאחר חפיפה	מתוכנן	נכה	תפעולי	אופניים נדרש	אופנוע נדרש
					בוקר [%]	אחה"צ [%]	ערב [%]	בוקר	אחה"צ	ערב						
יח"ד מעל 95 מ"ר	יח"ד	3	1:1	3				3	3	3	3	11	1		35	4
יח"ד בין 45 ל-95 מ"ר	יח"ד	8	1:1	8				8	8	8	8					
יח"ד מתחת ל-45 מ"ר	יח"ד	24	פטור	0*							0					
גן ילדים	מ"ר	240	1:80	3	100	50	30	3	1,5	0,9	10	7	1		0	0
מסחר	מ"ר	440	1:60	8	80	100	100	6,4	8	8				1	2	3
סה"כ				22				20,4	20,5	19,9	21	18	**2	1	37	7

אזור תקן חניה נמוך ועתיר תח"צ*

מקובל לתכנן חניות נכה מתוך תקן חניה **

כ פתח תנועה

המתכו

ת

מס' ריש

כתובת: '

תאריך ע

MEDINA

הנדסת

220 450 | 220 475 | 220 500

633

300

8. הוועדה מקבלת את הניתוח שנעשה ואת מסקנותיו ביחס למגרשים הקטנים מדונם וחצי, שעיקרו קביעת גובה בינוי אחיד והחלת מדיניות נפחית על מגרשים אלה. הוועדה סבורה כי יש בעקרונות המוצעים כדי לעודד את יישום המדיניות, תוך עידוד בניה שאינה גבוהה, יצירת אופי בינוי מובחן לאורך צירי הרק"ל, והתייחסות לרחוב ואיכותו העירונית כמהות העיקרית.
9. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בעידוד המימוש של מדיניות הרק"ל במגרשים קטנים, וזאת נוכח הצורך העירוני בעיבוי וציפוף הבנייה בתוך העיר ובפרט באזורים מוטי תחבורה ציבורית, תוך שיפור המרחב הציבורי, לרבות הרחבת מדרכות ויצירת מעברים להנגשת צירי הרק"ל לשכונות, שיפור הממשק בין המבנים ובין החלל הציבורי על ידי יצירת חזית עירונית פעילה, ושילוב שטחים ציבוריים בבינוי, והכל תוך עידוד תהליך מובנה ומדוד של התחדשות עירונית.
10. הוועדה תציין כי לצד התרומה לפיתוח העיר, המדיניות מעודדת גם את השימוש בתחבורה ציבורית וההסתמכות עליה וכפועל יוצא את הפחתת השימוש ברכב פרטי. שינוי ההרגלים האמור הוא בעל חשיבות עירונית ולאומית עליונה, ובהתאם לכך פועלת הוועדה המחוזית בשיתוף עם עיריית ירושלים ומשרד התחבורה, תוך השקעה ציבורית אדירה לקידום מערך הסעת ההמונים בירושלים, ובמקביל לכך לציפוף הבנייה ולהפחתת תקני החנייה לאורך צירי הרק"ל. מדיניות הרק"ל מהווה נדבך משלים ומחזק לפיתוח זה.

על כן קובעת הוועדה את עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל כדלקמן:

11. **גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:**

גודל מגרש	**עד 1.5 דונם מדיניות נפחית**	**מעל 1.5 דונם**	**מעל 1.5 דונם על קו רכס**
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

שימושים:

22. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.
23. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.
24. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.
25. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
26. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
27. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
28. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.
29. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.
30. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל חנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
31. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
32. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.
33. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה

נספח ד 2

43. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

44. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:

44.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.

44.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.

44.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.

44.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.

44.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימת חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.

44.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.

44.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.

44.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.

45. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן חניה.

<u>שונות:</u>

46. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).

47. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.

ג-5166 יקיר

תקן החניה לחניה תפעולית ואוטובוסים לכל סוגי מתי המלון מאפשר יותר מקום חניה אחד לאוטובוס ומקום חניה אחד לאופנוע

14.5.3. כל פעילות נוספת בבית מלון המיועדת לשרת קהל שאינו מתגורר במלון, כגון אולם כינוסים, אולם שמחות, מועדון לילה, חדרי ישיבות, חדרי לימוד, בריכת שחיה וכיו"ב, תחוייב בחניה נוספת בהתאם לתקן החניה של אותו שימוש ובהתאם לאמור בסעיף 13 לעיל.

14.5.4 תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלה לעיל.

על אף האמור לעיל ניתנת הוספה המאפשרת לפטור מן התוספה להתקין מקומות חנייה לתוספת חנייה מבניינים המיועדים לשימוש משקולים תכנוניים.

14.6 <u>חניה למוסדות חינוך, תרבות ודת</u>: תקן החניה למוסדות חינוך, מוסדות תרבות ומוסדות דת יהיה בהתאם לחלוקת האזורים כמצוין בתשריט כמפורט להלן.

מאפיין מהם יוקמו מספר מוסדות על מנת שתוספה תקן החניה על פי סוג המוסד המבוקש.

סוג המוסד:	רכב פרטי תקן רגיל	חניה תפעולית אוטובוס / מיניבוס
	מספר מקומות חניה דרושים:	
בית ספר יסודי, חטיבת ביניים	1 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר על-יסודי ומקצועי	2 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר גבוה ואוניברסיטה	1 לכל 80 מ"ר	מסוף אוטובוסים עם תחנות הסעה לפי מס' קו האוטובוסים
גני ילדים, מעונות יום, מרכז יום לקשיש	1 לכל כיתה או 1 לכל 40 מ"ר, התקן חגבוה מבין השניים + מפרץ הורדה	-
מתנ"ס ומועדון שכונתי	1 לכל 50 מ"ר ובנוסף 1 לכל 10 מ"ר אולם כינוסים (הצגות)	-
ספריה	1 לכל 80 מ"ר	
מוזיאון	1 לכל 50 מ"ר	מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר
~~תלמוד תורה וישיבה~~	-	~~עבור תלמוד תורה:~~ ~~מפרץ לאוטובוס~~
~~מקווה~~	-	
~~בית כנסת, כנסיה, מסגד (1)~~	~~1 לכל 50 מ"ר~~	

~~הערה:~~

נס פח ד' 2

15

חוות דעת תכנונית והמלצת מהנדס העיר להפקדה לתיק מספר 1206598 מתאריך 16/07/2023

צפניה פינת נחמיה

הדפס

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה :המלצה.

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

התוכנית אינה תואמת את מדיניות האזור. התוכנית המוצעת ממוקמת בין רחובות צפניה ונחמיה ומציעה מבנה בן 10 קומות התואם למדיניות ציר רק״ל על אף שהמגרש אינו מצרני כלל לציר זה ומד י ניות לאורך הרק״ל אינה חלה עליו.

המגרש ממוקם במתחם לשימור בשכונת כרם אברהם המאופיינת במגרשים קטנים, במבנים היסטוריים בעלי גגות רעפים ובמרקם בנייה עם רגישות שימורית גבוהה. באיזור זה חלה מדניות מעי״ר צפון המייצרת מתווה מאוזן בין שמירה על המרקם ההיסטורי לתוספת בניה ומאפשרת נפח בינוי של עד 5 קומות בהתאמה לחתך הרחוב.

במגרש הופק היתר בנייה בשנת 2022 מכוח תמא הריסה ובניה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות בחריגה בקומה מהמדיניו ת החלה וזאת לאור חשיבות מימוש התמ״א ובכך מיצה את נפחי הבניה שמאפשרת המדיניו ת .

ההיתר המאושר כלל הוראות לשימור חזיתות היסטוריות בעלות ערכים הראויים לשימור, התוכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה על אף ערכיו ההיסטוריים הייחודיי ם .

שטח החלקה הוא קטן מאוד – 394 מ״ר בלבד ולכן נוצרים אילוצים בעייתיי ם מבחינת קווי בניין (3 מטר בלבד לכיוון בניינים שכנים בניגוד ל 5 מטר על פי מדיניות הרקל בגלל גובה המוצע של 10 קומות) החניה (הפתרון חניה באמצעות מעלית רכב ומכפילי חניה הוא יקר מידי ולא מעשי לאזור זה ומייצר חפירה עמוקה מידי) , תכסית מאוד גבוהה שמייצרת אחוזי בניה מאוד גבוהים של 765 אחוזי בניה מעל לקרקע , מרפסות (כולל מעבר לגבולות החלקה באופן בעייתי.

תקנון התכנית חסר מאוד בנתונים ולא רשום בו כמעט כלום למעט שטחי בניה כוללים .

תקנון התכנית קובע שהתכנית מציעה מעונות וגני ילדים ואין לכך שטחים בטבלה 5 ובנספח הבינוי מוצעת קומה שרשום עליה גני ילדים ו מרפאות/אחר ולא ברור מה ההצעה.

ולכן התכנית למעשה לא מציעה הפרשה לצורכי ציבור , וככול שמעוניינים שהקומה תשמש לצורכי ציבור יש לתאם אותה עם אגף מבני ציבור.

התכנית מציעה קומת מסחר תת קרקעית ללא גישה לרחוב באופן שאינו מקובל באזור זה ומייצר היקף מסחר שלא אופייני בהיקפו לחלקה כל כך קטנה (440 מ״ר).

תקנון התכנית רושם שימושים מותרים של מגורים, מסחר , מרפאה, מעונות יום וגני ילדים שלא ברור בתכנית איפה כל השימושים האלה וכיצד ניתן לייצר אותם בתכנית במגרש כל כך קטן- ולא ברורה החלוקה של אותם זכויות עבור כל שימוש.

יש לציין כי המפלסים המוצעים בתכנית אינם ברורים והבניין לא יושב כראוי על רחוב צפניה או רחוב נחמיה.

לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניו ת האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים. יש להצמד להיתר המאושר מכוח התמ״א שמיצה את זכויות הבניה והקומות האפשריות בחלקה זו..

נספח-1

16



צרחן 70 מטר
צרחוב בר אילן



צגרש ישן
4 צדדים

הצד הקדמי
צרחוב בר אילן





הפקקים היום יוצים ברחוב צפניה ליד התוכנית





הפקקים היום יוצים ברחוב נחצ'ה ליד התוכנית נעד דהוד ר[illegible]

נספח ב-2

ירושלים, 01 פברואר 2024

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים
מרחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים 94146

הנדון: כתב התנגדות לתכנית 101-1206598

(הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים)

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) מתכבדים הח"מ ו/או החתומים על התצהיר המצ"ב (להלן – **המתנגדים**) להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)[1] לתכנית שבכותרת (להלן – **התכנית**), והכול מן הטעמים והנימוקים המפורטים בהתנגדות זו.

ההתנגדות תשתמש גם כמצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות מול הרשויות הרלוונטיות בעניין התכנית.

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או בתצהיר המצ"ב (כל הכתובות הם בעיר ירושלים, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכתובות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדיוני הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין.

ב. עניינם של המתנגדים בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

2. עניינה של **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** (להלן – **העמותה**) בפרטי התכנית, הינה כי העמותה פועלת בשמם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם עשרות תושבים מקומיים נוספים, אשר הם חברים בעמותה, ואשר להם ישנה השפעה ממשית של התכנית, על מנת להביא בפני הוועדה מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים

[1] כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

המכירים את השטח ואת האזור של התכנית, ובכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים והכול בהתאם לנקבע בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם הוועדה בעת"מ 1818-04-23 כפי שמצוטט להלן:

"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התאגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."

3. עניינו של הרב נתן קרמר וקילא פלור בפרטי התכנית, הינו בשל יח"ד בבעלותו ושבה הוא מתגורר ממוקם בשכונה גובלת לשטח התכנית, במיוחד כאשר התכנית אינו נגזרת מתכנון מתארי סטוטורי ואף לא מתכנון מתארי לא סטטוטורי.

4. עניינים של המתנגדים אחרים בפרטי התכנון, הינם בשל יח"ד ו/או נכס שיש בבעלותם ו/או שבה הם מתגוררים, הגובל ו/או שבקרבה רבה לתחום התכנית.

ג. האופן בו פוגעת התכנית בעניינם של המתנגדים

5. פרטי התכנית עלולים לפגוע במתנגדים, לנוכח כל הפגמים המפורטים להלן בפרק זה. פגמים אלו יגרמו לפגיעה באיכות החיים של המתנגדים ובין היתר בשל צפיפות יתר, החרפת המחסור החמור בתשתיות הציבוריות והעירוניות והחרפת העומסי התנועה הקיימים.

6. הח"מ מפנים את הוועדה הנכבדה ובמקביל גם מאמצים בהתנגדות זו את כל מה שנטען ע"י מהנדס העיר בחוו"ד לקראת הדיון להפקדה בוועדה המקומית מיום 23.7.2023, ואת הטיעונים שנציגי מהנדס העיר הועלו בדיון האמור (למעט הציטוטים שנאמרו בציניות ע"י), הטיעונים המופיעים בחוו"ד מה"ע האמורה של המחלקה לאיכות הסביבה (במיוחד ביחס להעדר סקר עצים בוגרים, כאשר ישנה סתירה בין מספר העצים המופעים בתשריט מצב מוצע לבין מה שעולה מתצ"א, דבר הנוגד את סעיף 83ג לחוק), של אגף תכנון העיר - מח' השימור – כולל החלטת ועדת השימור מיום 2.7.2023, וכן של אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון (והכול אם אין סתירה למה שמצוין בהתנגדות זו), ומוספים ומחדדים את הטיעונים הנוספים שציינו בהתנגדות זו.

- חוו"ד מהנדס העיר ותמלול הדיון מצ"ב ומסומן כנספחים 1 ו-2 בהתאמה, לנוחיות הוועדה.

7. התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות, ביחס לכל מאפייני התכנית, הכולל בין היתר כל הפגמים והנושאים שהועלו על מה"ע ואגפים השונים כמצוטט לעיל.

8. יוער, כי בניגוד לעמדת מה"ע, במציאות מציעה התכנית כ-1068%.

9. התכנית אינה נגזרת מתכנון מתארי סטוטוטרי ואף לא מתכנון מתארי לא סטוטוטרי או למצער תכנון לא סטטוטורי העומד באמות המידות שנקבעו בחוו"ד מאת המשנה ליועמ"ש לממשלה (לשעבר) עו"ד ארז קמיניץ, נושאת תאריך 19.10.2021, על כל המשתמע מכך, ולכן היא נגועה בכל הפגמים המפורטים בחוו"ד האמורה בעניין.

10. במסמכי התכנית אינו מוגדר מהי "קו בניין עילי" ומהי "קו בניין", לכן מדובר בקווי בניין מעורפלים שלא ניתן להבנה, וממילא מנועים המתנגדים מלהתייחס אליהם ולכל מה שנובע מהם, על כל המשתמע מכך, באופן ענייני בהתנגדות זו, כמובן שהמתנגדים שומרים על זכותם להתייחס לעניין זה, כאשר מסמכי התכנית יפורסמו בהתאם.

11. מה גם, שקו בניין עילי שבתשריט לכיוון המערבי של התכנית (רחוב צפניה) (ראו איור 1 בעמוד האחרון להתנגדות זו) חורג מ"תחום התכנית", דבר הנוגד את סעיף 83 לחוק הקובע כי: "**לכל תכנית יצורף תשריט של השטח שעליו היא חלה (להלן - תחום התכנית)**", בהעדר הרחבת קו בניין האמור, לא ניתן לדעת מהי ההיתכנות של יישום התכנית והאם בכלל יש התכנות ליישם את התכנית, וככל שמדובר בשטח שכן ניתן למימוש מכוח התכנית (כגון שיוגדל קו כחול של התכנית במסגרת ההתנגדויות או הליך אחר, לכיוון הרחוב (קרי: מעל הדרך, ששטח זה בבעלות ציבורית עירונית), הרי אז הרחבה זו תהווה עשיית עסקה במקרקעין ציבוריים הנדרש אישור מאת מועצת העיר ומאת שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודות העיריות בנוסף לחוו"ד מנומקת לשם כך מאת יועמ"ש המועצה, בהתאם לנדרש בחוזרי מנכ"ל הפנים בעניין, דברים אשר ככל הידוע לח"מ אינם מתקיימים בנידון דנן.

12. אין סעיף השמדה עצמית, כנדרש לפי מדיניות הרק"ל, העדר קביעת סעיף האמור חוטאת למטרה ותגרום שכל האזור כולו תמיד תמשיך להיות אזור בניה.

13. בסעיף 1.7 להוראות התכנית נקבע כי נספח תנועה מחייב חלקית, אך לא מפורט מה בדיוק מחייב, כך שהוראות בעניין אינם ברורים.

14. פרטי התכנית חוטאים במטרות תכנית מיתאר מקומות, כפי שנקבע בסעיף 61 לחוק, כמצוטט להלן ובכך הם פוגעים במתנגדים :

> "61. מטרות תכנית **מיתאר** מקומית הן:
>
> (1) [...]
>
> (2) **הבטחת תנאים נאותים** מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, **התחבורה והנוחות** ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשיה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת; [...];
>
> (3) [...]
>
> (4) **שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת**;
>
> (5) **ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות לפארקים, לגנים ולגינות, הנותנים מענה לצורכי האוכלוסיה החזויה במרחב התכנון המקומי באופן הולם**".

מדברי הסבר לתיקון 62 לחוק עולה כי:

"[...] מטרותיה של תכנית מיתאר מקומית, **שהן בעיקר הבטחת איכות נאותה של הסביבה** [...]"

מדברי הסבר לתיקון 88 לחוק שהוסיף פסקאות (4) ו-(5) לסעיף האמור בחוק עולה כי:

"סעיף 61 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965 (להלן – החוק), מגדיר את **מטרותיה של תכנית מתאר מקומית**.

מוצע להוסיף על תוכנו של סעיף זה בשני עניינים:

מוצע להדגיש שפיתוח הקרקע ייעשה, ככל האפשר, תוך הימנעות מפגיעה בערכי טבע, בעצים ובנוף, כך יונחו מוסדות התכנון הדנים בתכניות מתאר מקומיות לבכר את החלופה **המבטיחה פגיעה מזערית בסביבה** (פסקה 1);

מוצע לקבוע שבין שימושי הקרקע הנקבעים בתכנית יש להקצות גם שטחים ציבוריים פתוחים, **ובמיוחד שטחי גן, שכן חשיבותם לאיכות חיי התושבים רבה**. עניין זה זכה להתייחסות מפורטת בהחלטת הממשלה מס' 2873, מיום ד' בשבט התשס"א (28 בינואר 2001), שבה אומצו העקרונות שקבעה ועדה בין־משרדית **בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור. בתדריך זה נקבעו מכסות מומלצות לנפש של שטחי גן ופארק בשטחי יישוב. מכסות אלה אמנם נמוכות באופן משמעותי מהמקובל בעולם המערבי (למשל, המכסה המומלצת בתדריך לשטחי גן בשכונת מגורים היא 7 מ"ר לנפש, בעוד שבעולם המערבי מקובלות מכסות הגבוהות עד כדי פי שלושה)**, אך בעיגונן בחקיקה יש כדי לשפר את המצב הנוכחי (פסקה 2).

בעת הכנת הצעת החוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית תדון ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בהרחבת התיקון המוצע **כך שיובטח מימושן של המטרות האמורות במסגרת הוראות שייכללו בתכניות מתאר מקומיות**, **וכן בהחלת התיקון על שאר רמות התכנון"**.

ד. סיכום ואחרית דבר

15. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מבקשים המתנגדים מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה וכמבוקש ברישא.

16. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.

17. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים **לדיון פרונטלי** בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק ההתנגדותם ממתנגדים ו/או מנציגיהם ו/או מב"כ מטעמה.

18. **המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.**

19. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם **העמותה** (לרבות **הרב נתן קרמר**, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

20. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.

21. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק.

22. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חוו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית, אשר יפורטו בנפרד, כמצוי הליכים בפני הוועדה[2]), הן בקשר להתנגדות והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלקות הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

בכבוד רב,

ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר), מרחוב תכלת מרדכי 8	
יעקב קליין, מרחוב נחמיה 4	**אריה רוטמן, מרחוב נחמיה 8**
יוסף הומינר, מרחוב נחמיה 8	**שלמה דוידוביץ, מרחוב נחמיה 4**
הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8	**קילא פלור, מרחוב תכלת מרדכי 8**

העתק:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים

[2] טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטיעונים הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות שהמוגשת לפי סעיף 100 לחוק.

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

תצהיר

אנו מח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הקרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותינו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותינו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימותינו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 1 דפי תצהיר,(ותשריט, ומצו"ב גם עצומת התושבים הקרובים ___ עמ')

השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
[illegible]	[illegible] 4	[illegible]	054853343
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	301774923
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	058773853
[illegible]	[illegible] 1	[illegible]	058460494

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל התתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

תצהיר
(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 103א(א))

אני הח"מ, **הרב נתן קרמר** נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מנהל **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** 580619179 (להלן: - **"העמותה"**).

2. אני עושה תצהיר זה מטעמי ומטעם העמותה מכוח תפקידי כמנהלה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי וע"י העמותה לתכנית מס. 101-1206598 (הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים).

3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי ייעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

הרב נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזה כי **הרב נתן קרמר**, אשר הזדהה בפני באמצעות ת. ז. **333993244**, הופיע בפניי ביום 01 פברואר 2024 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.

אהרון פינק, עו"ד
מ.ר. 79958
תכלת מרדכי 21/517 ירושלים
טל: 02-5434050 פקס: 02-5434080

איור 1



תוכן עניינים לנספחים

נספח מס	שם הנספח	עמוד
נספח 1	סדר יום מלא ועדת תב"ע מקומית ליום 23.7.23	11
נספח 2	תמלול הועדה מיום 23.7.23	18

שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

נספח 1

סדר יום מלא ועדת תב"ע
מקומית ליום 23.7.23

עמוד 11



סוג דיון: **הפקדה**
מס' התכנית בסדר היום: **20**

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1206598	**ע"פ יפוי כח אברמן אברהם**	**קטורזה יצחק**	**ועדה מחוזית**	**30/05/2023**
רחוב, שכונה:				
צפניה 55 , כרם אברהם				

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30084	12	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות **5** תשריט **4**

הריסת חזיתות לשימור והקמת בניין חדש עבור מגורים, שטחי ציבור תעסוקה ומסחר, ביחס להיתר למבנה מגורים מאושר:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת השימושים במגרש עבור מגורים, מסחר, מרפאה, מעונות יום וגני ילדים.
3. הגדלת מס' הקומות מ-6 קומות מאושרות ל- 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. הגדלת מס' יח"ד מ-17 ל- 29 יח"ד.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים לסה"כ 3,402 מ"ר מתוכם: 2,250 מ"ר עיקרי ו-712 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 440 מ"ר עיקרי ו-782 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים מסחר ותעסוקה	29	394.98	100	3,402	863% בניה מרביים.
סה"כ		**395**	**100**		

תיאור המצב הקיים
מבנה היסטורי פינתי המצוי בין רחובות צפניה מצדו המערבי ונחמיה מצדו הצפוני, בן 2 קומות וחדר עליית גג, קיימות סה"כ 7 יח"ד. ממוקם במרכז החלקה וסביבו חצר המוקפת בעצים בוגרים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

440. **1358 משנת 1974**-תוכנית המתאר לשכונת הבוכרים, ייעדה את השטח לאזור מגורים 3, 90% בניה ב-3 קומות.

441. **14652 משנת 2016-**בקשה מכוח תמ"א 38/2. הקמת מבנה חדש תוך שימור חזיתות המבנה מ-2 קומות ל-6 קומות, מ-7 יח"ד לסה"כ 17 יח"ד ו-5 מקומות חניה.

היתרים:

2016/1139.00 הופק בשנת 2022-היתר מכוח תמ"א הריסה ובניה בהתאם לבקשה 14652.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה מופיע כאתר מס' 3280 ברשימת השימור העירונית.

המבנה ממוקם במתחם לשימור 1604 לשכונת כרם אברהם.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

442. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני.

443. התייחסות לתבנית הבנייה-אופייני למתחם לשימור בו מצוי: נבנה במרכז החלקה כשסבבו חצר.

444. תכנית שכונתית-מדניות מע"ר צפון עד 5 קומות.

445. תקן חנייה עירוני-תקן נמוך ע"פ תוכנית 5166 ב'.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

התכנית תואמת את תממ30/1 – אזור פיתוח עירוני ואזור מוטה תחבורה ציבורית.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי המציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 10 קומות מעל 3 קומות מתחת למפלס הקרקע. 1. תשריט מצב מוצע מציג עץ יחיד בתחום המגרש המיועד לכריתה. יחד עם זאת, בדיקה בתצ"א מראה כי ישנם מספר עצים בתחום המגרש בהיקף המבנה הקיים. מסמכי התכנית

	אינם כוללים סקר עצים ואין מידע בשלב זה מה טיבם של העצים הקיימים - אם הם מוגדרים כעצים בוגרים ומה ערכיותם. יש להשלים סקר עצים בוגרים כתנאי להפקדה. המחלקה ממליצה כי לאחר ביצוע הסקר וטרם הפקדת התכנית ייבחן קו הבינוי התת קרקעי וייבחנו אפשרויות לצמצומו ככל האפשר לצורך שמירה על העצים הקיימים. 2. לאור מיקום התכנית בשטח עירוני צפוף ביותר עם רחובות צרים, המחלקה סבורה כי נכון להציג במסגרת נספחי התכנית המוצעת תכנון עקרוני לחצר משק עבור המסחר כחלק מהמבנה המוצע, אשר כוללת שטח לפריקה, טעינה וסילוק אשפה. נבקש כי חצר המשק תתוכנן בתוך החניון התת-קרקעי או לכל הפחות במתחם מבונה מעל לקרקע, באופן שימזער את המטרדים משימושים אלו לתושבים הסמוכים, וכי הנחיה מתאימה בנושא זה תיקבע בהוראות התכנית. 3. התכנון המוצג בנספח הבינוי כולל חללים מאויישים בתת הקרקע לשימושי מסחר. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכת האיוורור תתוכנן לפי ת"י 6210 ותוצג בשלב ההיתר לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. 4. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 5. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 6. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 7. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. 8. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. 9. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 1358 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקה 12 בגוש 30084, מדובר בגוש מוסדר. בגוש 30084 קיימת מפות גוש, מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה והקו הכחול במפת

	המדידה תואמים למפת הגוש. יש צורך בהשלמת מפת מדידה מתוקנת המצורפת בקובץ dwfx החתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסח טאבו עדכני להשלמת חו"ד סופית. רק לאחר השלמת המסמכים הנדרשים תתקבל חו"ד סופית.
אגף תכנון העיר - מח' השימור	<u>המלצת המחלקה לוועדת שימור מס' 100 :</u> לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים : 446. גובה בינוי : הבינוי המוצע חורג ממדיניות הבינוי באזור- מע"ר צפון באופן שאינו סביר וללא הצדקה תכנונית. השטח אינו מצרני לציר רק"ל ומדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל אינה חלה עליו. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד. 447. שימור : התכנית מציעה הריסה מלאה של מבנה היסטורי שנקבע לשימור ולשילוב באופן סטטוטורי בהיתר בניה לפי תמ"א 38 אשר אושר ובו נשמר ומשולב המבנה ההיסטורי בבינוי חדש ומותאם יותר לערכי המבנה והשכונה. <u>החלטת ועדה מס' 100, 02.07.2023 :</u> לאשר הבקשה בתנאים : יש לשלב את המבנה ההיסטורי הקיים במסגרת התכנון המוצע אם בדרך של פירוק והרכבה או בדרך אחרת בתיאום מול מח' השימור, מבני ציבור ומהנדס העיר.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון	1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת כרם אברהם ברחוב צפניה 55 גוש : 30084 חלקה 12. שטח התכנית : 0.387 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1358 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 3". זכויות הבנייה המאושרות 90%, שהם כ- 350 מ"ר. 3. חלות התכניות הבאות : תב"ע 4351 אשר קבעה היעודים ל"אזור מגורים 2 מיוחד "(עבור מעונות סטודנטים) – מגרש מספר 1 ו"שטח לבניין ציבורי "– מגרש 2 ותב"ע 209593 (תכנית לרק"ל "הקו הירוק"). קיימות 17 יחידות דיור. 4. תיאור התכנית : שינוי היעוד למגורים, מחסר ותעסוקה. הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מספר יחידות דיור מבוקש 29. שטחי הבנייה המבוקשים 2,690 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1494 מ"ר שטחי שרות. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון :

	המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית מאר והתכנית אינה תואמת לתכנית מע"ר צפון המאפשרת בנייה של עד 5 קומות באזור זה.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1206598- הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים. תכנית מס' 1206598 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		התוכנית חורגת משמעותית ממס' הקומות בהתאם למדיניות השכונה.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		תכנית מציעה הריסה של בניין לשימור

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

4. התוכנית אינה תואמת את מדיניות האזור. התוכנית המוצעת ממוקמת בין רחובות צפניה ונחמיה ומציעה מבנה בן 10 קומות התואם למדניות ציר רק"ל על אף שהמגרש אינו מצרני כלל לציר זה ומדיניות לאורך הרק"ל אינה חלה עליו.
4. המגרש ממוקם במתחם לשימור בשכונת כרם אברהם המאופיינת במגרשים קטנים, במבנים היסטוריים בעלי גגות רעפים ובמרקם בנייה עם רגישות שימורית גבוהה. באיזור זה חלה מדניות מע"ר צפון המייצרת מתווה מאוזן בין שמירה על המרקם ההיסטורי לתוספת בניה ומאפשרת נפח בינוי של עד 5 קומות בהתאמה לחתך הרחוב.
4. במגרש הופק היתר בנייה בשנת 2022 מכוח תמא הריסה ובניה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות בחריגה בקומה מהמדיניות החלה וזאת לאור חשיבות מימוש התמ"א ובכך מיצה את נפחי הבניה שמאפשרת המדיניות.
4. ההיתר המאושר כלל הוראות לשימור חזיתות היסטוריות בעלות ערכים הראויים לשימור, התוכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה על אף ערכיו ההיסטוריים הייחודיים.
4. שטח החלקה הוא קטן מאוד – 394 מ"ר בלבד ולכן נוצרים אילוצים בעייתיים מבחינת קווי בניין (3

מטר בלבד לכיוון בניינים שכנים בניגוד ל 5 מטר על פי מדיניות הרקל בגלל גובה המוצע של 10 קומות) החניה (הפתרון חניה באמצעות מעלית רכב ומכפילי חניה הוא יקר מידי ולא מעשי לאזור זה ומייצר חפירה עמוקה מידי) , תכסית מאוד גבוהה שמייצרת אחוזי בניה מאוד גבוהים של 765 אחוזי בניה מעל לקרקע , מרפסות (כולל מעבר לגבולות החלקה באופן בעייתי.

4. תקנון התכנית חסר מאוד בנתונים ולא רשום בו כמעט כלום למעט שטחי בניה כוללים .
4. תקנון התכנית קובע שהתכנית מציעה מעונות וגני ילדים ואין לכך שטחים בטבלה 5 ובנספח הבינוי מוצעת קומה שרשום עליה גני ילדים ו מרפאות/אחר ולא ברור מה ההצעה.
4. ולכן התכנית למעשה לא מציעה הפרשה לצורכי ציבור , וככול שמעוניינים שהקומה תשמש לצורכי ציבור יש לתאם אותה עם אגף מבני ציבור.
4. התכנית מציעה קומת מסחר תת קרקעית ללא גישה לרחוב באופן שאינו מקובל באזור זה ומייצר היקף מסחר שלא אופייני בהיקפו לחלקה כל כך קטנה (440 מ״ר).
4. תקנון התכנית רושם שימושים מותרים של מגורים, מסחר , מרפאה, מעונות יום וגני ילדים שלא ברור בתכנית איפה כל השימושים האלה וכיצד ניתן לייצר אותם בתכנית במגרש כל כך קטן- ולא ברורה החלוקה של אותם זכויות עבור כל שימוש.
4. יש לציין כי המפלסים המוצעים בתכנית אינם ברורים והבניין לא יושב כראוי על רחוב צפניה או רחוב נחמיה.
4. לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניות האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים. יש להצמד להיתר המאושר מכוח התמ״א שמיצה את זכויות הבניה והקומות האפשריות בחלקה זו..

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלל לאה			

נספח 2

תמלול הועדה מיום 23.7.23

עמוד 18



<u>אמי ארבל:</u>
רוצים להשאיר את 20 בסוף?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חלילה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
נוריד את הכל עכשיו. נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות.

<u>אמי ארבל:</u>
למה? בואו נרוץ על הכל קודם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אמי, נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות. יש לך חצי שעה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אנשים רוצים ארוחת צהריים. מה זה חצי שעה? יש לנו מוזמנים כבר.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אנחנו נגמור בעשרים דקות. חייבים את ויצמן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אחר כך יהיה. בסדר, לפי הסדר נו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
איזה עקשנים.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה עקשנים. סתם, בואו נלך לפי הסדר.

תיק 1206598

<u>אמי ארבל:</u>

תכנית 20 לסדר היום תכנית 1206598 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בצפניה 55, רואים את המיקום הילה מראה. יש פה היום בניין קטן. זה הבניין בצומת. אושרה לו בקשה בתמ"א 38 עם שימור אלמנטים של הבניין הקיים שהוחלט שיש לשמר אותם וניתן לו 6 קומות למרות שהמדיניות באזור 5. ניתן 6 כי זה היה בניין חדש וניתן לו, יש תמריץ מסוים. התכנית כרגע מבקשת להעלות את ה, זאת אומרת לתת היתר תמ"א 38 להרוס את כל הבניין בלי לשמר שום דבר. להציע פה 10 קומות ואחוזי בניה של 863 שדיברנו אגב בהר נוף, על כמה? 800 זה היה? אז פה יותר אחוזי בניה 863 במגרש של 300 מטר. יש פה עוד כל מיני בעיות בתכנית מבחינת קווי בניין מאד מצומצמים, מבחינת שימושים לא ברורים, תקנון מאד לוקה בחסר, פתרון חניה שהוא בעייתי שהוא מציע גם מעלי רכב וגם מכפילים בתוך החניון, לאור העובדה שהחלקה כאן היא קטנה. אנחנו לא, כל, אה, יש פה מסחר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
כמה גודל המגרש?

<u>אמי ארבל:</u>
360 מטר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
360 מטר?

<u>הילה בכר:</u>
390.

<u>אמי ארבל:</u>
390.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
400 מטר.

<u>אמי ארבל:</u>
400 מטר. יש פה גם מסחר בתת הקרקע ללא גישה מהרחוב בהיקף גדול שלא כל כך מקובל. מכל הסיבות האלה אנחנו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה הכוונה בתת הקרקע? מאיפה יגיעו?

<u>אמי ארבל:</u>
או להתחבר ממדרגות או מתוך מסחר שמעל. זה משהו, יש גם התכנית מדברת על אגב למשל על-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני מבין שעושים שמה איזשהו-

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית פה מציעה-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המסחר, אם למשל עושים למעלה סופר ויש לו גם עוד קומה ללמטה ויורדים מבפנים.

<u>אמי ארבל:</u>
... לא מתאים בסופר, אני חייב להגיד.

<u>הילה בכר:</u>
395 מטר. זה הכל.

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית מדברת בשימושים על מסחר-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני לא מדבר איתך עכשיו על אושר עד או רמי לוי. סופר שכונתי.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שלום. מכולת. כן, מכולת.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט, מינימרקט.

<u>הילה בכר:</u>
מינימרקט יכול להיכנס.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט שכונתי. כן.

אמי ארבל:
התכנית מדברת פה על גם מסחר וגם מרפאה וגם מעונות וגם גני ילדים, שום דבר מזה לא מופיע בתכנית. לעומת זה היא לא מפרישה לצרכי ציבור שום דבר וגם-



הילה בכר:
אבל זה 395 מטר.

אמי ארבל:
זה במצטבר יותר מידי דברים. התכנית פשוט לא טובה ולא ראויה זה הכל. המלצנו לדחות אותה בקיצור.

יוחנן ויצמן:
אם היית מאשר אותה זה היה עשר קומות-

אמי ארבל:
זה היה מעצבן.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
מעצבן.

יוחנן ויצמן:
דבר ראשון, זו הסנונית שמבשרת את כל האביב. אני אומר באמת בכנות, אני חושב שאנחנו צריכים לחשוב על כל מה-

אמי ארבל:
אנחנו עכשיו בקיץ.

יוחנן ויצמן:
אני יודע. פשוט מישהו אמר לי שזה מבשר את החורף.

חיים אפשטיין:
אם אתה חושב שאפשר עשר קומות, אני חושב שאפשר 12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני מציע 30.

<u>הילה בכר:</u>
34 יאללה.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני מציע 12.

<u>אמי ארבל:</u>
זה בדיוק ככה נראה אגב בבינוי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אם ויצמן מוביל על 10 אני חושב ש-12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני חושב 30 באמת. בואו נתפרע.

<u>ישראל קלרמן:</u>
העניין שהוא לא הגיש.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי למה מגרש של 400 מטר צריך לקבל יותר מכל המגרשים שסביבו, כשכולם מקבלים 5?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אמי, שניה, אתה מדבר על מגרש של 400 מטר. אני מדבר עוד לפני גודל המגרש אני מדבר על מיקום.

<u>הילה בכר:</u>
כן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המיקום הזה הוא צוואר בקבוק מטורף. זו ציר רכ"ל כן.

<u>הילה בכר:</u>
אין רכ"ל ממש.

יוחנן ויצמן:
זה ציר רכ"ל.

אליעזר ראוכברגר:
אבל עדיין זה צוואר בקבוק. אני רוצה לשמוע, אני פתוח. ברעיון אני מקבל את מה שאמי אומר, אבל אם רוצים לשנות את דעתי.

הילה בכר:
אני חושבת שזה מאה מטר, לא זה לא אפס. סליחה לא התכוונתי. אני יודעת.

אמי ארבל:
פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה פה פה פה, כולם קיבלו, כולם קיבלו... למה להגיד 14?

יוחנן ויצמן:
מכל הכיוונים-

אליעזר ראוכברגר:
... רכ"ל

יוחנן ויצמן:
אני מודה שאני...

אמי ארבל:
מה ההבדל בין זה לזה?

יוחנן ויצמן:
זה פתוח.

אליעזר ראוכברגר:
מה פתוח?

יוחנן ויצמן:
אני מוכן...

(מדברים יחד)

יוחנן ויצמן:
זה נקודת ציון. זה הכניסה לשכונה. ואתה עולה את כל עלי הכהן אתה רואה את זה.



אמי ארבל:
אני אפילו לא מאמין שזה מה שאתה אומר בתור טענה, ישראל, תאמין לי. לא מאמין שזה מה שאתה אומר.

הילה בכר:
מה? עזוב.

יוחנן ויצמן:
אני אומר באמת לדעתי אמי אפשר לאשר את זה.

אמי ארבל:
כל תכנית אני אומר לך.

יוחנן ויצמן:
אמי, אדוני היו"ר, אפשר לאשר את התכנית, אם אתה שואל אותי באמת זאת המדיניות שלי לכל מע"ר צפון זה לקחת את כולם...

הילה בכר:
יוחנן, זה להרוס את המרקמים האלה. זה אפילו לא שימור. זה אנשים שחיים שם בקופסאות קטנות וצפופות.

יוחנן ויצמן:
אנשים חיים, חבל, חבל.

הילה בכר:
אם אתה עושה מה שאתה רוצה, אתה מפיל על האזור של מע"ר צפון עוני וצפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני לא הייתי אומר, צפיפות-

אמי ארבל:

היום יש כבר צפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני, מה שלא יהיה, בין אם... יהיה יקר.

יוחנן ויצמן:
עניים לא הולכים לגור שם כנראה כי יש, חבל שלא היית דווקא ביום עיון של שימור ביום חמישי ודיבר אחד מהאדריכלים הכי גדולים בארץ, גרוהק את מכירה אותו. הוא דיבר על הנושא הזה והוא אמר-

הילה בכר:
הוא הכי גדולים בארץ מבחינת שימור.

יוחנן ויצמן:
מבחינת שימור.

הילה בכר:
אוקי.

יוחנן ויצמן:
הוא נתפס כאוטורית בתחום השימור.

הילה בכר:
כן.

יוחנן ויצמן:
הוא אמר לנו, הוא דיבר על האזור הזה. הוא לא דיבר נקודתי על הבניין הזה. הוא אומר השימור של הקהילתיות הרבה יותר חשוב לי מהשימור הפיזי. לכן צריך לבנות שם.

אמי ארבל:
איך זה משמר את הקהילתיות?

יוחנן ויצמן:
שהקיר...

אמי ארבל:

... אנשים באותו שטח קטנצ'יק.

יוחנן ויצמן:
לא. אם אתה עושה, הוא הסביר יותר מזה, אם אתה לא תתן שמה לבנות...



אמי ארבל:
אני מוכן להביא אותו לפה כי אני מבטיח לך שהוא לא יבוא ויגיד לי למחוק את הכל ולעשות עשר קומות על הכל.

יוחנן ויצמן:
אני אלך איתו. יגיד.

אמי ארבל:
הוא לא יגיד.

יוחנן ויצמן:
הוא דיבר.

אמי ארבל:
תייצג את עצמך. הוא לא פה. תסביר למה כל המתחם הזה מקבל 6 והבניין הזה צריך לקבל 10.

יוחנן ויצמן:
אני חושב על כל המתחם הזה.

אמי ארבל:
כל המתחם.

יוחנן ויצמן:
צריך לתת לו על כל המתחם...

אמי ארבל:
לא שמעתי את זה באף תכנית מכל התכניות שהגיעו לפה. למה?

יוחנן ויצמן:
כי זה הראשון שמגיע.

אמי ארבל:
זה לא הראשון, זה העשירי. מהפתיחה של הרכ"ל.

יוחנן ויצמן:
זה עשר.

אמי ארבל:
אלה אין מחלוקת. יושבים על הרכ"ל, אין בעיה.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
למה זה הבניין הזה שונה מתסתכל שניה בבקשה, למה זה, תסתכל רגע, למה זה שונה מזה ומזה ומזה ומזה ומזה ומזה-

יוחנן ויצמן:
אמי, אני מקווה שהוא יהיה הסנונית ש-

אמי ארבל:
זה אמירה שהיא חסרת בסיס. מקווה שהוא יהיה הסנונית?

יוחנן ויצמן:
אני בעד לתת שמה 29 מטר כל הבניינים. אני אומר את זה-

אמי ארבל:
זה לא... תגבש בבקשה-

יוחנן ויצמן:
הנה אני מגבש.

אמי ארבל:
תגבש מדיניות חדשה לכל האזור הזה שתאושר בוועדות, תתן לו את העשר קומות.

יוחנן ויצמן:

אין כרגע מדיניות שאושרה בוועדות.

<u>אמי ארבל:</u>
לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין.

<u>אמי ארבל:</u>
למה לא? אין מע"ר צפון? מע"ר צפון לא אושר בוועדה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש החלטה של בית משפט בעמק רפאים, בית משפט מחוזי, הוא ביטל את זה אבל לא משנה, הוא ביטל את זה מסיבות אחרות. שאומר שההחלטה של מע"ר צפון אין לה תוקף.

<u>אמי ארבל:</u>
מה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
ההחלטה של עמק רפאים, אתה מכיר אותה? זה אותו דבר. זה יגיע לוועדה המחוזית, ויהיה המלצת וועדה מקומית. זה בדיוק אותו דבר.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
בסדר.

<u>אמי ארבל:</u>
ויצמן, זה לא נכון מה שאתה אומר. אתה מטעה את הוועדה, זה לא הוגן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אתה לוקח דברים ועושה מהם, אתה לוקח לימון, ועושה ממנו לא לימונדה, אתה עושה ממנו מפעל של קוקה קולה, באמת.

<u>אמי ארבל:</u>

למה מגיע לבניין הזה יותר מכל מה שמסביב, תסביר לי?

יוחנן ויצמן:
לא. אני רוצה שזה יהיה אצל כולם.



אמי ארבל:
אבל כולם לא קיבלו.

יוחנן ויצמן:
תן להם.

אמי ארבל:
איפה אני אתן להם?

יוחנן ויצמן:
שיגישו תכניות. תבקש את ההפרשות הראויות ותן קדימה.

הילה בכר:
ואתה לבדך לוקח את האחריות על מה שיקרה באזור הזה? ועל ההרחבה שלו ועל הצפיפות. צרכי ציבור שאין מענה, אתה לוקח את האחריות?

יוחנן ויצמן:
בואו ניקח צרכי ציבור מהבניין הזה.

הילה בכר:
זה לא מספיק לכמויות האלה.

יוחנן ויצמן:
יש לו פה 6 קומות הרגע בהיתר.

אמי ארבל:
מה אתה יכול לקחת ממגרש של 400 מטר? ויצמן?

יוחנן ויצמן:
קח גן ילדים.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו חצר. אין לו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אה, אין לו חצר.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו שום חצר. הוא מגיע לקו בניין.

<u>הילה בכר:</u>
395 ברור לך שאם הוא בונה 10 קומות בכמעט 800 אחוזי בניה, הוא ממש פה תכסית מלאה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שש, לא.

<u>הילה בכר:</u>
אין לך חצרות. אין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חייב להיות לי חצרות. יש לו קווי בניין? מה הקווי בניין שלו?

<u>אמי ארבל:</u>
בוא אני אראה לך אותם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תראה לי את הקווי בניין.

<u>אמי ארבל:</u>
בבקשה, בואו נראה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אתה יודע מה, יש לי הצעה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
זה התכנית.

יוחנן ויצמן:
יש לי הצעה אחרת. בואו ניקח ממנו דירות להשכרה.

הילה בכר:
ודירות להשכרה יתנו לך מענה לצרכי ציבור.



אמי ארבל:
אחרי הנאום שלכם דירות להשכרה? שכמה זה...

יוחנן ויצמן:
אני דיברתי ... יופי, בדיוק הגעת לנוסחה. הגעת לנושא. אתה יודע מה, אמי? פה זה כספי, פה זה כספי. פה זה לא חיזמה.

אמי ארבל:
דירות להשכרה?

ישראל קלרמן:
לא. קומה אחת.

יוחנן ויצמן:
את הקומות החדשות. מצידי קח את הקומות החדשות, אני הולך על הכל. אתה יודע מה? פשוט, הרצון שלי לראות שמה בנייני 10, כל כך חשוב לי.

הילה בכר:
שלא אכפת לך מה יקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם עושים קרקס מהוועדה הזאת.

יוחנן ויצמן:
זה טוב לי מה שיקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם אתם עושים קרקס מהוועדה. אתם, שניכם.

אליעזר ראוכברגר:
הוא נסחף, זה נכון.

ישראל קלרמן:
זה השיטה שלו, זה השיטה שלו. אמרתי לך זה גור.

יוחנן ויצמן:
אני לא דיברתי על חיזמה שזה של אנ"ש.

אמי ארבל:
מישהו רוצה להתערב איתי כמה פתרון חניה פה שהוא מעלית רכב ומכפילים בתוך החניון פה יעבוד? מישהו רוצה להתערב איתי כי אין לו פתרון אחר?

יוחנן ויצמן:
להגיד לך באמת מה אני חושב?

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:
להגיד לך מה אני חושב על החניה שמה?

אמי ארבל:
מיותרת. לבטל את החניות.

יוחנן ויצמן:
כל הכבוד לך.

ישראל קלרמן:
חזק.

הילה בכר:
טוב.

יוחנן ויצמן:

אז אני מציע לאשר את זה. עכשיו, אתה יודע מה? אני הולך עם ההצעה של-

חיים אפשטיין:
אני מציע לאשר כמו ההצעה של המחלקה.

יוחנן ויצמן:
בסדר, בוא. בסדר. מאה אחוז. בוא מקסימום, אני מציע לאשר את זה, לאשר את התכנית כפי שהוגשה, מה? ולבקש את הקומות להשכרה.

אמי ארבל:
זה לא סביר מה שאתה אומר.

הילה בכר:
אתה אומר...

אמי ארבל:
תראה את הקווי בניין.

הילה בכר:
רגע, השכרה פה תהיה סבבה לדעתך?

יוחנן ויצמן:
כן.

הילה בכר:
אוקי. אז בואו נכניס בהשכרה.

יוחנן ויצמן:
זה טוב.

הילה בכר:
אבל בר אילן, אבל בר אילן הוא ציר שהגיוני להעמיס עליו.

אמי ארבל:
בלי שום קשר למה שאנחנו עושים בערך 30% משוק הדירות בארץ זה דירות להשכרה. בלי-

יוחנן ויצמן:
אז פה אתה לוקח 100% להשכרה מהתוספת.

הילה בכר:

בסדר. אבל הציר של בר אילן הוא ציר שהגיוני העמיס עליו דירות, דירות להשכרה, ומסחר ותעסוקה. פה זה לא-

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת, את יודעת?

הילה בכר:
זה לא משנה.

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת?

הילה בכר:
אתה קרוב, אתה קרוב, בכל האזורים, בכל הערים, בכל עיר היסטורית ובכל שכונה היסטורית אתה קרוב לרכבת הקלה. אז את הכל נעמיס לעשר?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל.

הילה בכר:
נכון.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל לפי זה.

הילה בכר:
נכון.

<u>אמי ארבל:</u>
מה ההבדל? אין שום סיבה שבעולם שכולם קיבלו 5 ו-6 קומות והוא קיבל 6 קומות בינתיים... שמונה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד שאחרים יקבלו גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא עובד מה שאתה אומר. מה זה אני בעד?

<u>הילה בכר:</u>
הנזק גדול מהתועלת.

<u>אמי ארבל:</u>
מגרש של 400 מטר, באמת, תהיה הגיוני אבל ויצמן.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב-

<u>הילה בכר:</u>
כמעט 400 אפילו לא. כמעט. טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
קווי בניין בעייתיים, פתרון חניה בעייתי, כל התכנון פה בעייתי.

<u>הילה בכר:</u>
זה בעיקר היקפי בניה.

<u>אמי ארבל:</u>
תכנית דלה בצורה מזעזעת. לא כתוב בה כלום.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תגיד את ההערות שלך.

<u>אמי ארבל:</u>
למה אני צריך לעשות את העבודה שלהם? התכנית כפי שהוגשה, באמת אני אומר לך-

היל<u>ה בכר:</u>
מתחת לכל ביקורת.

אמי ארבל:
היא זלזול בוועדה הזאתי. לא רוצה להגיד יותר מזה, זלזול בוועדה. תקנון ריק. מלא שגיאות, מלא טעויות, לא כתוב בו שום דבר. בחייכם.

ישראל קלרמן:
מי זה? מי זה מזלזל ככה?

אמי ארבל:
להגיד לך באמת?

היל<u>ה בכר:</u>
איזה תמימות.

אמי ארבל:
תקרא מה כתוב שם.

היל<u>ה בכר:</u>
טוב.

אליעזר ראוכברגר:
אברמן אברהם.

אריאל גולן:
לא. הוא מדבר מי ה-

אמי ארבל:
מי העורך.

היל<u>ה בכר:</u>
מי מאחורי הקלעים.

אריאל גולן:

אין פה אדריכל.

<u>הילה בכר:</u>
אחד מהכוכבים.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
קראוזה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
טוב, אז שיניתם לאשר?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
כן. שנה לאשר.

<u>הילה בכר:</u>
ווי ישראל, איך אפשר לשטח דיון כזה לכלום? איך?

<u>אמי ארבל:</u>
למה אתה חושב שזה נכון עכשיו, בוא תסביר אתה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא הבנתי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני חושב שאם הם הולכים לאשר 10 אני רוצה 12.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אני בעד 30 באמת. אם אתם רוצים אני בעד 30.

<u>חיים אפשטיין:</u>
למה 10? מי החליט 10?

<u>אמי ארבל:</u>

ויצמן.

ישראל קלרמן:
חיים.



הילה בכר:
איזה טפשים שהם לא ביקשו יותר. אה, איזה טיפשים העורכי תכניות האלה.

אילנית מיכאלי:
תגידו להם שהוועדה מאשרת-

יוחנן ויצמן:
אני בעד 12 אין לי בעיה.

אמי ארבל:
12. הוא יעשה גרעין ל-12 לא יישאר לו בניין.

יוחנן ויצמן:
יישאר בניין.

חיים אפשטיין:
אני חושב שצריך... אם הדרישה היא לאשר 10 אני חושב שצריך 12.

אליעזר ראוכברגר:
שיתנגד?

הילה בכר:
ברור מאד. כזה לחץ, ברור מאד. שים לב בהקפדה כל תכנית שלה מתקבלת as is לא אכפת לה משום דבר. לא אכפת לה מתכנון.

אמי ארבל:
כי היא סומכת על חברי הוועדה שיעשו את העבודה.

יוחנן ויצמן:
קשה לי להגיד-

<u>אמי ארבל:</u>
חברי וועדה. שום פרופורציה, שום היגיון. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
שום סבירות לאשר פה 800% במגרש כזה קטן. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
800 אחוז. מה שראינו בהר נוף זה 800% והורדנו אותם ל-400.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני הולך עם ה, לא אמרתי שעם ה... אמרתי ליוחנן שאני מתנגד. אמרתי שאני בנושא הזה-

<u>אמי ארבל:</u>
... לעשות את הדבר הנכון, ויצמן.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
באמת.

<u>הילה בכר:</u>
ממש ככה. באחריות ציבורית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא שייך ה... הזה, לא שייך.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מיקום לא נכון לבניה כזאתי מאסיבית. זו עמדתי. יש רוב נגדי, אני ... בו. אבל זו עמדתי.

<u>הילה בכר:</u>
כמה אפשר להשתגע, השיגעון הזה על הכל.

אמי ארבל:
כל מה שהגיוני פה לעשות עכשיו לתקוע פה עשר קומות בפינה הזאת. זה סתם. באמת, זה סתם לחלוטין ישראל.



הילה בכר:
זה סתם. זה שרירותי לחלוטין.

יוחנן ויצמן:
זה הדבר הכי טוב.

הילה בכר:
זה שרירותי לחלוטין. יצא באמת שהם קיימו תב"ע.

יוחנן ויצמן:
זה המקום שלנו לפרוץ פעם את ה...

הילה בכר:
אי אפשר בכל מקום את העומס הזה.

יוחנן ויצמן:
אני גם בעד.

חיים אפשטיין:
אני מבקש הצבעה. אם יש הצבעה, אני מבקש הצבעה על 12 לא על 10.

יוחנן ויצמן:
בסדר. אין בעיות.

ישראל קלרמן:
באיזה סדר? תצביע על 8, על 10, על 12. לייזר, תצביע על 12-10-8.

אריאל גולן:
למה? על מגורים? על השכרה? למה, תגיד מה.

אליעזר ראוכברגר:

הוא מציע 6.

<u>הילה בכר:</u>
6 חורג מה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
זה לדחות את התכנית, לייזר. זה לדחות את התכנית.

<u>אמי ארבל:</u>
יש לו 6 קומות, פטור מהיטל השבחה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש לו היתר ל-7, אני מציע לקחת לו עוד 4 ב-

<u>אמי ארבל:</u>
שלא נדבר על האלמנטים לשימור שהוא הורס. הפטור מחניה שהוא גבוה, קווי בניין שהוא גבוה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אולי תראה לי את האלמנטים לשימור.

<u>אמי ארבל:</u>
אתם החלטתם בוועדה לשמר. בתמ"א 38.

<u>הילה בכר:</u>
יוחנן, הבוז הוא כללי. הבוז בהגשת תכניות הוא כללי. אנחנו היינו פעם דוחים תכניות על איכות כל כך ירודה של מסמכים.

<u>אריאל גולן:</u>
לגמרי.

<u>הילה בכר:</u>
לא קריאים, לא ברורים. גם אתם חברי וועדה צריכים להתעצבן שמובא בפניכם תכנית בכזאת רמה ירודה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין לי בעיה להגיד זה, אבל זה כעת-

<u>אמי ארבל:</u>
זה יותר מידי דברים ביחד, ויצמן. זה יותר מידי דברים ביחד.

<u>הילה בכר:</u>
ההיקפי בניה פה הם לב העניין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
זה האזור שלהם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא אזור שלהם. כרגע הדיון פה הוא לא הם. למרות שאתה אביב והפרחים והציפורים, זה לא הדיון כרגע.

<u>חיים אפשטיין:</u>
הסנונית, הסנונית.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא הדיון כרגע, ויצמן.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני רואה שם בניינים של 10 קומות. מה זה שם?

<u>אמי ארבל:</u>
כן, שנלר. באמת קשור שנלר. אתה צודק. בול זה וזה בול אותו דבר.

<u>חיים אפשטיין:</u>
גור נראה לי גם כן עשר קומות, לא?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
טוב שלא השווית את זה למתחם עדן לפני דקה שהיה בדיון.

<u>חיים אפשטיין:</u>
זה למטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>

זה למטה.

אמי ארבל:
באמת איך אישרתם 8 ופה עשר? כי זה נורא הגיוני, נכון? זה באמת הגיוני.



הילה בכר:
זה שגעון, באמת.

אמי ארבל:
אין בזה שום הצדקה, באמת. לא, אני מנסה לשכנע אותו הגיוני, אבל אם הוא מתעקש.

הילה בכר:
טוב.

אמי ארבל:
סבבה.

יוחנן ויצמן:
אני מבקש לאשר. אבל תכניס את השלייקס שלך.

חיים אפשטיין:
זה לעומת השלייקס.

יוחנן ויצמן:
לא. אתה מדבר, אתה מבין שחסר דברים בתקנון, אז-

הילה בכר:
אני יודעת מה זה-

יוחנן ויצמן:
אתם תמיד מנחים אנשים מה להכניס לתקנון.

הילה בכר:
מחזיק המכנסיים.

אמי ארבל:

מה אכפת לי, שיהנה. אם זה מה שהוא נהנה, בעיה שלו.

<u>הילה בכר:</u>
האמת יוחנן, זה באמת נורא מאכזב. זה כאילו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
לא אמרתי שאני בעד.

<u>ישראל קלרמן:</u>
... פעם שעברה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב מה היה פעם שעברה. פעם שעברה, פעם שעברה. היום ... לא רב איתכם כי אני יודע שיוחנן בא נעול, אי אפשר בכלל לדבר איתו. זכותו. אמרתי את עמדתי, ברורה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
...

<u>הילה בכר:</u>
300 מטר. יש דירות בגודל הזה. זה 300 מטר מגרש. יש דירות בגודל הזה.

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זה טענה באמת, זה טענה שהיא לא במקום באמת.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני רואה את זה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה לא רואה טוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כל דבר יש-

<u>הילה בכר:</u>
אם יש ציר שדורש עיבוי, זה הציר שיושב על הרכבת הקלה, הבניינים שמה באופי של-

<u>אמי ארבל:</u>
אבל רכבת יש בניינים מימין ומשמאל, מה ההבדל? הוא לא רואה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. כי זה בניין פתוח. אתה יודע מה זה צפיפות? אתה מבין מה זה נקרא צפיפות?

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זו טענה כל כך מטומטמת, בחייך.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כשיש עוד בניין לידו? למה לא. כשיש בניין צמוד אליו.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה באמת חושב, אתה באמת חושב שיש הבדל בין הבניין... לבניין הזה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
כן.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כי פה יש כבישים ופה יש שלוש מטר בין בניין לבניין.

<u>אמי ארבל:</u>
זה אותו כביש.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא.

(מדברים יחד)

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא רואים הבדל?

<u>אמי ארבל:</u>
שום הבדל, שום הבדל.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אם אמי מסכים...

<u>ישראל קלרמן:</u>
אתה הזכרת את זה אלף פעמים שיש 3 מטר מכל הכיוונים, יש לך בניינים ליד זה ולכן זה צפוף-

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם לא.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לעומת זאת יש לך את הכבישים.

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני כן רואה את זה, אני כן רואה את זה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעלה את זה להצבעה ושלום. אני בעד 12 ואני בעד... אני רואה שאין פה, אין לי רוב.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב רוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אם יש לך ל-12 רוב, אז אין לך בעיה.

<u>אמי ארבל:</u>
כל הביקורת שיש על הוועדה המקומית ויש הרבה ביקורת על הוועדה המקומית, זה על הדיונים ה, סליחה שאני אומר, המפגרים האלה.

<u>ישראל קלרמן:</u>

סליחה שאתה אומר... לפרוטוקול.

אמי ארבל:
אמרתי סליחה לפרוטוקול. אני אומר-



אליעזר ראוכברגר:
אני מסכים עם המילה הזאת.

אמי ארבל:
זה בדיוק למה פוחדים להעביר סמכויות לוועדה המקומית.

יוחנן ויצמן:
אמי.

אמי ארבל:
בגלל הדיונים האלה שאין להם שום היגיון, שום הצדקה, שום שכל. סתם להגיד משהו, סתם. כל השכונה, כל הזה, בקטנה. רואים את הרחוב, לא רואים את הרחוב. בחייך ישראל.

יוחנן ויצמן:
זה בדיוק המקום לצופף.

אליעזר ראוכברגר:
יכול להיות אזור לצופף, אזור לצופף.

הילה בכר:
אבל כל העיר כבר היא לציפוף.

אליעזר ראוכברגר:
גם אזור, גם מגרש קטן.

הילה בכר:
גם איכות חשובה. גם על איכות צריך לדבר.

יוחנן ויצמן:
אתה יודע מה, אם המחוזית תאשר את זה, אז תגיד שצריך לאשר-

<u>אמי ארבל:</u>
לא. ממש לא. אם המחוזית תאשר את זה, היא חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
ממש חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני מציע לקחת...

<u>ישראל קלרמן:</u>
... סמכויות-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב שצריך לקחת מהם את הסמכויות, להעביר את זה לפה.

<u>אמי ארבל:</u>
מצוין. פה אפשר להתווכח ולדבר, שם אי אפשר לדבר גם.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
טוב, חברים, מיצינו או שיש עוד מישהו שרוצה להתייחס? חיים, אריאל, ישראל, מישהו רוצה להתייחס? אין. אוקי. מי בעד המלצת מהנדס העיר כפי שהיא? אריאל ואליעזר. מי בעד ה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
הבקשה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
רגע, ההצעה לפי הבקשה. 10 קומות.

<u>חיים אפשטיין:</u>
ההצעה 10?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>

לא. הבקשה, הבקשה.

<u>אמי ארבל:</u>
ההמלצה היא לדחות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
ההמלצה היא לדחות ולהשאיר את זה כהמלצת מהנדס העיר. עכשיו, רגע אמרתי-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעשה התמודדות על 12 כי אחרת הוא לא ילך איתי.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המלצת, שניה, המלצת מהנדס העיר היא לדחות. על זה הצביעו שתיים. אריאל גולן ואליעזר ראוכברגר. יש עכשיו, הבקשה היא להוסיף 4 קומות, בסך הכל ביחד יהיה 10.

<u>אמי ארבל:</u>
לא להוסיף 4 כי-

<u>ישראל קלרמן:</u>
להוסיף 10.

<u>אמי ארבל:</u>
זה להוסיף 8. יש בניין של שתי קומות היום.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. יש את ההיתר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
הלאה, על מה שיש בהיתר. מה שמאושר להם.

<u>הילה בכר:</u>
עוד 5 קומות מהמדיניות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה זה משנה? ביחד בסוף יהיה 10. יהיה 10. מי בעד ההצעה הזאת? אף אחד.

ישראל קלרמן:
לא לא. תשאל שמות.

אליעזר ראוכברגר:
שאלתי. לא עונים.

יוחנן ויצמן:
הבטחתי לו שאני...

ישראל קלרמן:
אתה 12?

חיים אפשטיין:
אני 12.

אליעזר ראוכברגר:
בסדר. שאלתי קודם כל מי בעד הבקשה. 12 זה לא בבקשה. לא בבקשה. מי בבקשה בעד 10 קומות?

ישראל קלרמן:
כולם כולם.

אליעזר ראוכברגר:
אף אחד.

ישראל קלרמן:
אל תגיד אף אחד.

אליעזר ראוכברגר:
תצביע.

ישראל קלרמן:
אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
ישראל בעד. אוקי.

יוחנן ויצמן:
גם אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
גם יוחנן בעד. אוקי, שתיים בעד ההצעה של-

יוחנן ויצמן:
10. עכשיו תשאל מי בעד 12.

אליעזר ראוכברגר:
יפה מאד. עכשיו יש פה הצעה נוספת שנותנת עוד 2 קומות. 12. מי בעד?

יוחנן ויצמן:
אני.

ישראל קלרמן:
גם אני.

חיים אפשטיין:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
מה?

אריאל גולן:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
חיים, ישראל ויוחנן.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אליעזר ראוכברגר:
אוקי. אתה רוצה להציע 14? יש פה מישהו שרוצה להציע 17?

יוחנן ויצמן:
אלישע, אחרת אני לא...

אילנית מיכאלי:
בואו, אי אפשר הרי...

אליעזר ראוכברגר:
זה לא מתאים לתשעת הימים.

יוחנן ויצמן:
היה פה, קיבלנו החלטה.

אמי ארבל:
ההחלטה לתת 12 קומות.

אליעזר ראוכברגר:
אומרת היועצת המשפטית לעירייה שאי אפשר לאשר יותר ממה שהם ביקשו.

יוחנן ויצמן:
אנחנו יכולים להמליץ לוועדה המחוזית לבקש-

ישראל קלרמן:
לא נכון. נראה לי שזה לא נכון.

אליעזר ראוכברגר:
אתה אל תגיד ליועצת המשפטית מה נכון מה לא נכון, היא תגיד מה נכון.

ישראל קלרמן:
אני גם יכול להגיד.

אליעזר ראוכברגר:
אתה יכול להגיד שאתה לא מקבל את מה שהיא אומרת.

ישראל קלרמן:
אז תגידי...

יוחנן ויצמן:
כבר קרה כמה פעמים שבאנו ו... היה כמה תכניות, בדרך חברון אני מזכיר. היה תכנית בדרך חברון שביקשנו לעשות רכ"ל, רכ"ל. עשינו רכ"ל.



אליעזר ראוכברגר:
אילנית, את רוצה להסביר את המשפט שאמרת?

אילנית מיכאלי:
אני אומרת שתראו, מה שעומד בפני הוועדה זה איזושהי תכנית מסוימת. לבוא ולשנות אותה באופן מהותי ולהגיד משהו אחר, אפשר להמליץ למחוזית שתעשה שינוי.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
זה רק מגחך יותר את הדיון, אבל סבבה.

אילנית מיכאלי:
זה לא כל כך, בוא, זה לא... עומד בכל ה...

חיים אפשטיין:
תעשה הצבעה מחדש, הצבעה מחודשת.

אילנית מיכאלי:
זה שונה מהותית. זה לא שאתה אומר, זה לא שאתה לוקח, יוחנן, יוחנן, זה לא שאתה לוקח את התכנית ו...

אליעזר ראוכברגר:
ובהצעת מהנדס העיר?

אילנית מיכאלי:
יוחנן, אתה לא אומר לוועדה המחוזית "בואו תעשו שינויים קלים".

יוחנן ויצמן:
אבל אמרנו את זה כבר. היה פעם בדרך חברון. היה לנו-



אליעזר ראוכברגר:
אוקי...

ישראל קלרמן:
לייזר, אתה לא מצביע?

אליעזר ראוכברגר:
אני שואל.

אמי ארבל:
זה לא עובר אם-

יוחנן ויצמן:
2-2 שום דבר אז אין מה, אין כלום בפנינו.

אמי ארבל:
לא-

הילה בכר:
אז מהנדס העיר נציג-

אליעזר ראוכברגר:
אני לא מפעיל קול כפול.

ישראל קלרמן:
.2-2

יוחנן ויצמן:
אין החלטה. אין החלטה בעניין.

אמי ארבל:
מה החלטת וועדה?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.



אמי ארבל:
מה ההחלטה אם זה 2-2?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.

אילנית מיכאלי:
ההחלטה היא שלא, אין החלטה כאילו אין אישור.

אמי ארבל:
מה, מה לכתוב. כאילו מה-

אליעזר ראוכברגר:
זה ל... או לקבל או כלום.

חיים אפשטיין:
לא התקבלה החלטה.

יוחנן ויצמן:
כלום. אין החלטה. לא דנו. באמת, בוא, עו"ד מיכאלי אני רוצה להגיד דווקא על ההצבעה שהיתה על ה-12.

אמי ארבל:
לכתוב לא התקבלה החלטה?

הילה בכר:
לא.

יוחנן ויצמן:
הוועדה לא הצליחה להגיע לזה. אבל אני רוצה להזכיר. היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. אמי אמי.

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:

היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. הגענו להחלטה להוסיף קומות בעצם מדיניות רכ"ל, זה עבר אחר כך למחוזית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
מה? מה?

<u>אמי ארבל:</u>
עוד פעם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה לנו פעם בדרך חברון וקיבלנו הוא הגיש 10 או 18 וביקשנו מהם שיעשו רכ"ל וזה הלך עם ההמלצות למחוזית.

<u>אמי ארבל:</u>
אז זה החלטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
המלצנו למחוזית ש-

<u>אמי ארבל:</u>
מה...?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה הצבעה. 12.

<u>אמי ארבל:</u>
לא. הוא חזר בו.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
מה חזר בו? לא, הוא חזר בו כי היא אמרה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
זה שינוי מהותי. יוחנן, לא הבנתי. אתה באמת חושב שצריך-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אם אין לי דרך אחרת לקבל 10, אז אני אלך על 12.



אילנית מיכאלי:
תגיד, מה קרה לכם?

אליעזר ראוכברגר:
טוב, אנחנו ממשיכים הלאה.

אמי ארבל:
הוועדה לא הגיעה-

אילנית מיכאלי:
הוועדה לא הגיעה לכדי החלטה.

תמי:
אי אפשר להשאיר... זה לא ראוי ולכן ההצבעה היא...

תיק 1095330 ותיק 1229517

אליעזר ראוכברגר:
טוב, הלאה. 21.

אמי ארבל:
תכנית 21 בסדר היום תכנית 1095330 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. יש פה שתי תכניות למעשה ששתיהם במתחם רג'ואן. לשתיהם מתחמים אחד קטן ואחד גדול שמבקשים הצטרפות הוועדה המקומית. ההצטרפות שלנו נובעת מזה שזה מתחם מאד גדול בתלפיות שמגיש תכנית לפי מדיניות של תלפיות ומייצר גם שטחים נרחבים לצרכי ציבור כולל בית ספר. אנחנו ממליצים לוועדה להצטרף לשתי התכניות לאור החשיבות שלהם. זה גם 21 וגם 22 1229517.

תיק 1213560

אמי ארבל:
תכנית 23 לסדר היום. תכנית 1213560 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בירמיהו 52 ברוממה. יש לו בקשה להרוס בניין קיים ולהציע בניין חדש-

מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז ירושלים
31-04-2024
נתקבל

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם
שלום וברכה,

תצהיר

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הכי קרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

בראשית מכתבינו הננו להדגיש שהתוכנית אינה תואמת את תוכנית מדיניות הבניה ב"ציר הרכבת" וחורגת מהמדיניות, והתוכנית פגומה ונפרט להלן:

א. מקום התוכנית, אינה מוקם על רחוב בר אילן, והוא במרחק 70 מטר מציר בר אילן, ונמצא בתוך פנים שכונת המגורים "כרם אברהם", אשר לפי תוכנית המיתאר 2000, אפשר לבנות עד 5 קומות לגובה, ובטח לא 12 קומות, וגם לא כזה נפח של מסחר או תעסוקה,

ב. נפח וצפיפות, כיום שכונת "כרם אברהם" ברח' צפניה ונחמיה, צפופות, ועמוסות, וגרים בהם משפחות ברוכות ילדים, בנוסף הרחובות צרים, וצפופים, ועמוסים בחניה ותנועה, ומאד חסרים תשתיות לציבור, ואין שום מרחב ציבורי פתוח, והתוכנית הזו נמצאת על מגרש קטן של 387 מ"ר והם מבקשים מעל הקרקע 765 אחוזי בניה, עם קירבת בניה לגבולות החלקה ומכל הכיוונים, ובגובה של 12 קומות, ומתוכם 3 קומות מסחר, וכל הנפח הרב הנ"ל, יגרום בכל המובנים לתוספת, ולעומס וצפיפות גבוהה לשכונה, ולרחוב הצרים, ושהם לא רחבים וגדולים כמו רח' בר אילן, והדבר בלתי נסבל ולא הגיוני להעמיס כזו תוכנית על שכונתינו, ועל צומת צפניה נחמיה,

ג. גובה הבנין ברח' נחמיה וגם בפינת צפניה נחמיה הוא בגובה 12 קומות, (37 מטר הגובה), ומצד רח' צפניה הגובה 11 קומות כאשר 2 הקומות העליונות הם קומות כפולות, ולא רגילות אשר אינם תואמים את מדיניות הבניה בציר הרכבת שאפשר רק 10 קומות, והבניה לכזו גובה אף תגרום לחלקינו להצללה, ורוחות, והסתרת האור והשמש, (ראה נספח ב'-1,2,3),

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

ד. **מסחר ותעסוקה** 1) ציר הרכבת אינו מחייב 3 קומות מסחר ותעסוקה, רק מסחר כלפי ציר הרכבת כמופיע בתוכנית ציר הרכבת סעי' 26-30 (ראה נספח ד'-2), ופה הם במרחק 70 מטר מציר הרכבת, ועוד מבקשים 3 קומות מסחר או תעסוקה, שבפועל <u>המסחר סה"כ 470 מטר</u> (ראה נספח ג'-2 תקנון טבלה 5) ולא 430 מטר, כמופיע בנספח תנועה (ראה נספח ג'-3), והמסחר יפגע קשות בתושבי השכונה כשכונת מגורים ובאיכות החיים,

2) בנוסף אישור המסחר הנ"ל עם אפשרות <u>לחנויות כולל חנויות לממכר אוכל או מסעדות או קניון, ואף הצבת כסאות ושולחנות על הרחוב</u> בתוך שכונת מגורים (ראה נספח ג'-1), יגרמו לרעש והמולה ביום ובלילה, ואף יפגעו קשות בתושבי השכונה כשכונת מגורים שקטה, מהמסחר והבילוי, ויהרוס את מירקם המגורים השכונתי, 3) כמו"כ המסחר יגרום לעומס תחבורה וחניה לבאים אליה, ולכן צריך לצמצם המסחר רק כלפי רחוב בר אילן, ואף לא לתת כלל מסעדות, וחנויות לממכר אוכל או הצבת כסאות ושולחנות על הרחוב, ולהטמיע ולאסור זאת בתוכנית,

ה. **מקומות חניה לרכב** לפי נספח תנועה (ראה נספח ג'-3) הם מביאים שצריכים סה"כ 22 חניות לרכב, שהחישוב אינו נכון <u>שבפועל הם צריכים 28 חניות לרכב</u> כדנפרט להלן: 1), דבר ראשון, בתוכנית שלהם מסומן <u>רק 12 חניות</u> לרכב, אשר חלק מהחניה אחד על השני, שהדבר לא הגיוני ובנוסף אין בתוכנית ובתשריט נספח פירוט לעוד 10 חניות לרכב (ראה נספח א'-4 ב'-3).

2), לפי תוכנית ציר הרכבת עמ' 23 סעיף 44.2 (ראה נספח ד'-3) <u>יח"ד קטנות</u> פחות מ-45 מ"ר אין פטור מלא מחניה ו-20 אחוז, הם כן חייבים בחניה, ואם יש להם 24 יח"ד פחות מ-45 מ"ר, הם חייבים עוד 5 חניות לרכב,

(עמוד 2)

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

3) כמו"כ לגבי מסחר, לפי טבלה 5 בתקנון יש להם שטח עיקרי 230 מ"ר מעל הכניסה, ומתחת לכניסה שטח עיקרי 270 מ"ר, סה"כ 470 מ"ר מסחר (ראה נספח ג'-2) ולא 440 מ"ר כמובא בנספח התנועה, (ראה נספח ג'-3) והדבר צריך תיקון בנספח התנועה,

4) לגבי גן ילדים המסומן בנספח התנועה שזה מנחה ולא מחייב (ראה נספח ג'-2) 240 מ"ר לגן ילדים ולפי תקן חניה 5166 ב עמ' 17 (ראה נספח ה'-2) על כל 40 מ"ר, חייב 1 חניה, ועל 240 מ"ר לגן ילדים הם חייבים 6 חניות ולא 3 חניות, כמובא בנספח התנועה,

5) בנוסף הם צריכים בגן הילדים חצר עם כניסה נפרדת מהמגורים והמסחר, שזה לא מופיע בתוכנית ובתשריט, בסה"כ הם צריכים עוד 3 חניות לגן ילדים, ועוד 5 חניות למגורים לדירות קטנות פחות מ-45 מ"ר, וסה"כ כל התוכנית מצריכה 28 חניות לרכב וזה אין להם בתוכנית,

6) בנוסף אין שום שטח לחניה עבור נכים, ולא מפרץ הורדה לגן ילדים כמתחייב בתב"ע 5.1.66.-ב' עמ' 17 (ראה נספח ה'-2).

ו. **פטור מחניה**, אנו מתנגדים שישולם כופר חניה, וכתוצאה מכך לא יהיה חניה בבנין אשר יגרום לעוד יותר עומס חניה בשכונתינו,

ז. **עומס תנועה ופקקים**, כיום כל הצומת פקוקה ועמוסה מתנועה וחניה, והכניסה לחניון לרכב עם "מעלית", יגרום לפקק נוסף, ובלתי נסבל, ברח' נחמיה, ובפרט כאשר רכב יצטרך לחכות להיכנס למעלית כשהיא תפוסה, אשר יגביר את העומס התנועה והפקקים ברח' נחמיה,

ח. **פריקה וטעינה**, אין מקום לפריקה וטעינה בשטח התוכנית, ורכבים הבאים לפרוק סחורה למסחר לפי תקן חניה 5166 ב עמ' 14 הערה 1 (ראה נספח ה'-1) מובא שמסחר מעל 300 מ"ר חייב בהתקנת מקום בחניה תיפעולית,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

ט. **קו בנין,** בפועל יש 4 צדדים למגרש, (ראה נספח א'-1) והצד הקידמי לציר הרכבת הוא רחוב בר אילן, והצד האחורי קו הבנין הוא 3 מטר מהגבול, במקום 5 מטר, ועליהם להתרחק 5 מטר, כמופיע בציר הרכבת, (ראה נספח ד'-1) ובפרט שחלקינו גרים ממש צמוד לתוכנית בקו אפס, ונפגעים מזה ואנו מתנגדים לזה,

י. **מרפסת סוכה,** התוכנית נמצאת בתוך שכונת מגורים חרדית, ורוב הסוכות בתוכנית הם מטר על מטר, שאינו תואם לציבור החרדי (ראה נספח ב'-1.2), ואנו דורשים להכפיל את מקום מרפסת הסוכה, ובנוסף שיהיה סוכות לכל הדיירים,

יא. **הפרשה לצרכי ציבור,** בתוכנית ישנה 29 יח"ד, אשר מוסיפים על צרכי הציבור בשכונה, ולא נותנים שום מענה לצרכי ציבור, כיום יש מחסור בבתי כנסת, ומקוואות, וגני ילדים, ושטחים פתוחים, בפועל בתקנון התוכנית טבלה 5, אין שום הפרשה לכל הנ"ל (ראה נספח ג'-2), ודרישתינו להפריש שטחים לצרכי ציבור, ולהוסיף זה בתקנון טבלה 5, ושטחי הציבור ירשמו על שם עיריית ירושלים, ולא על שם היזם, השימושים הציבוריים המופיעים כיום בתקנון התוכנית בעמ' 10 סעיף 4.1.1 היזם אינו מחייב ליישמו, וישאר בידי היזם, (ראה נספח ג'-1) בנספח התנועה שמופיע גן ילדים 240 מ"ר, שזה מנחה ולא מחייב, (ראה נספח ג'-3).

יב. **תיקון התקנון בטבלה 5** שזה המחייב, היות שיש עירבוב שימושים מגורים מסחר ותעסוקה ביחד (ראה נספח ג'-2), דרישתינו לפרט הכל בנפרד, כמה מ"ר למגורים, כמה מ"ר למסחר, כמה מ"ר לתעסוקה, וכמה מ"ר לצרכי ציבור, ולא כמופיע בתקנון המופקד,
בהזדמנות זו הננו להביע דעתינו שתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת, לא נעשה בשיתוף התושבים, אלא במחטף, והדבר מהוה פגם מהותי, ופוגע קשות בתושבי השכונות שלא מסכימים לכאלה תוכניות ועוד בתוך שכונתם,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

תצהיר (המשך) התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

במוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת		ת.ז.
1	אריה רוזמן	נחמיה	4	054859343
2	יצחק שמריהו סיגלר	צפניה	66	028028881
3	פסיו נחמה הוניגר	נחמיה	8	059661587
4	שרה ברנשטין	נחמיה	4	011951671
5	[illegible]	נחמיה	4	000632281
6	יעקב קלין אשלין	נחמיה	8	301774323
7	מרים חשין	צפניה	62	303800594
8	מלכה סיגלר	צפניה	66	028028672
9	יהודה קניאל שפיגל	צפניה	66	327007001
10	ביתיה שפיגל	צפניה	66	203111196
11	ברוכה זילברשטיין	נחמיה	5	024452773
12	[illegible] כהן	נחמיה	10	052810078

אישור

אני החי"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1		נחמיה 1		058460494
2		נחמיה 4		054981027
3		נחמיה 4		000617837
4		נחמיה 8		059773853
5		נחמיה 5		059148866
6		בצניה 51		052155645
7		בצניה 62		303173074
8		נחמיה 6		000168542
9		בצניה 62		068844410
10		נחמיה 8		055989327

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)

תצהיר (המשך) התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום
מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1				056347735
2				023695686
3				000210393
4				000205468
5				038760845
6				058887803
7				561430157
8				043436062
9				054745906
10				037117082

אישור

אני החי"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי איננני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

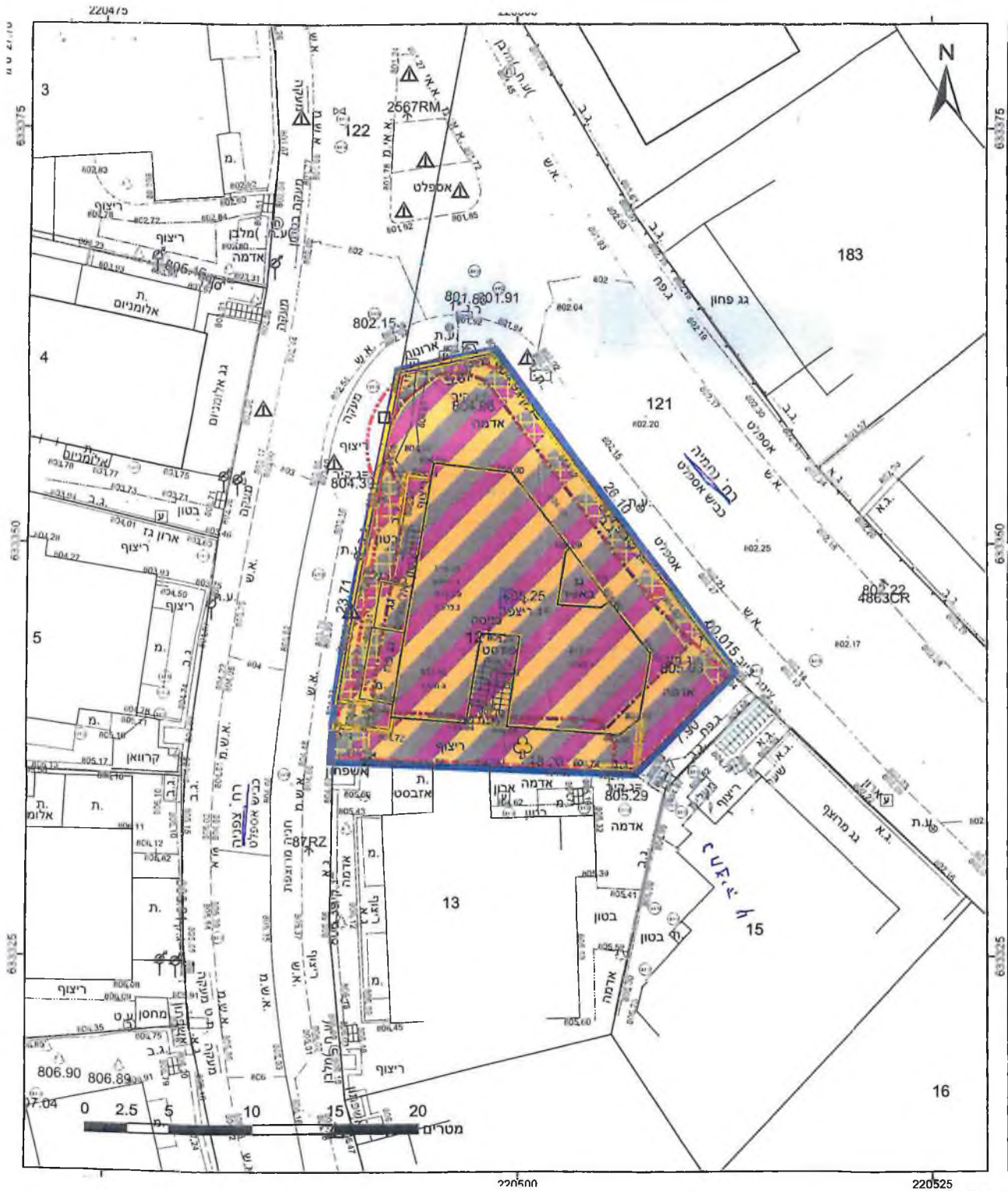
	השם ומשפחה	כתובת		חתימה	ת.ז.
1	יבגניה קרנשטיין	נחמיה	4		056751859
2	לילה בן גבע	נחמה	1		052824748
3	שרה וינרוב	נחמיה	6		056578164
4	קלמן ברנדס	נחמה	7		025738188
5	יהונה שפיצר	נחמיה	12		022801948

אישור
אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27.1.94 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים
המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)



מקרא

- גבול התכנית
- גוש 1234 גבול גוש ומספרו
- 5 גבול חלקה ומספרה
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- דיזקת-הצמה
- קו-בנין
- קו בנין עילי
- קו בנין תחתיות קרקעי
- להריסה
- עץ/עצים לכריתה

אישורים בתכנית מס' 101-1206598

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מט'_____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום_____להפקיד את התכנית
תאריך | יו"ר הועדה המחוזית

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 09.02.23 והיא הוכנה לפי הוראות מנהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המותרים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר, מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר

אלכסנדר ראובן
שם המודד
502
מספר רשיון
21/11/23
תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית

מס' 101-1206598

הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש
ברח' צפניה 55 ירושלים

תשריט מצב מוצע | גיליון 1 מתוך 1

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
רשות מקומית	ירושלים
ישוב	ירושלים

תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מספר יח"ד המוצעות	10
תאריך הכנת התכנית	16/11/2023 08:00
שטח התכנית	0.387 דונם קנה מידה 1:250

שמות*

מגיש תכנית	אברהם אברהם ע"ג יפתי בת [illegible]
עורך ראשי	[illegible]

טבלת גושים וחלקות*

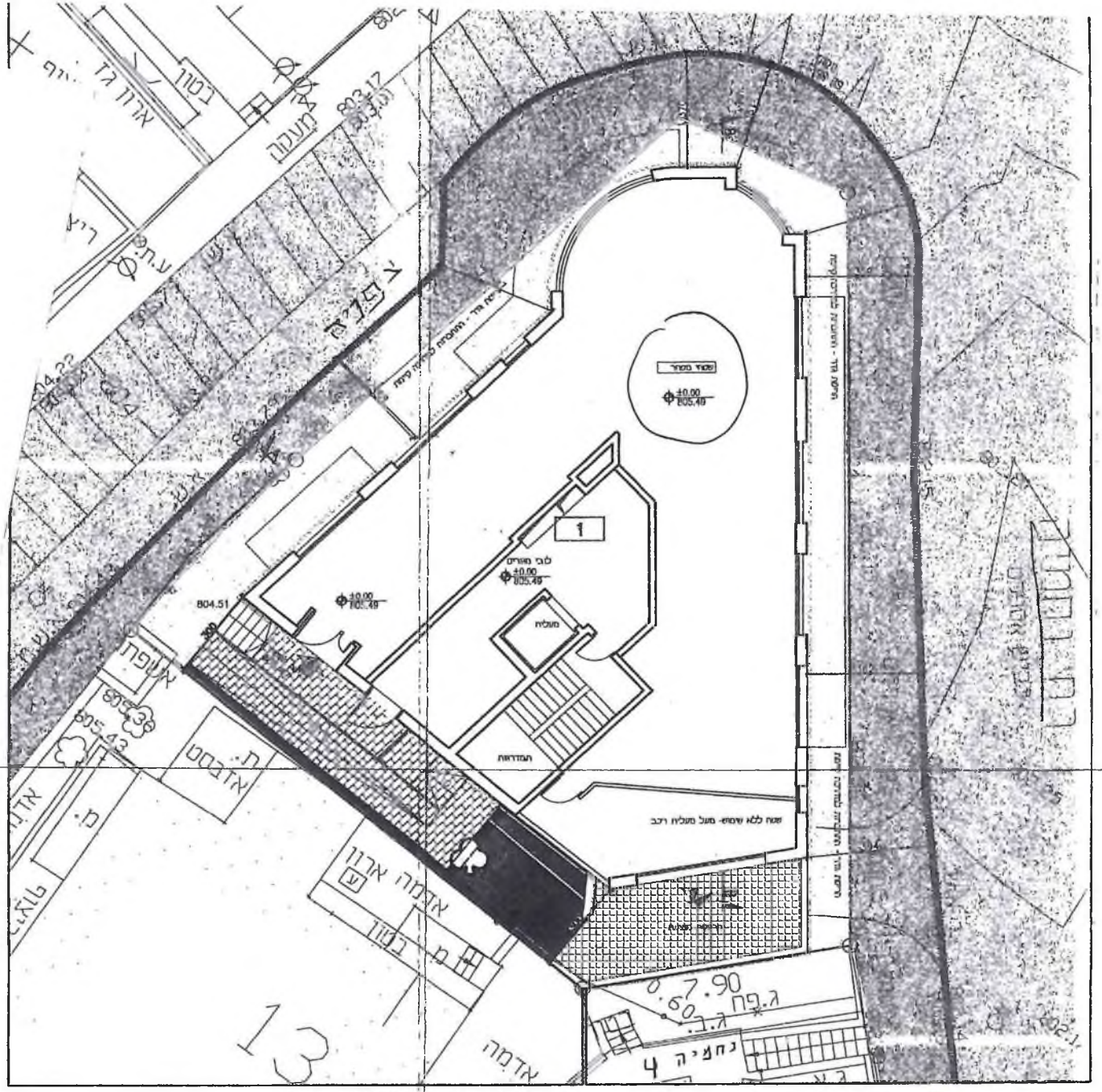
מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיותן
30064	חלק	12	

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהוראה שפורסמה בעיתונות וברשומות

תרשים התמצאות - קנ"מ 1:1250



ת צילום אויר: 2019


קומת קרקע כניסה מצפניה צפון
מפלס 0.00=805.49
נס פח-1
נס פח בינוי
2
1
3
804.51
805.38
805.43
805.49
7.90
0.60
נחניה 4
אדמה
אספלט
מעלית
עמדרות
שטח ללא שימוש- מעל מעלית ריכב

A
תוצ מדוגשת
B
תוצ כניסה
1
לובי מסחר
-4.17
801.32
מעלית
מעלית
מעלית
פסיק מדר
תעזרות
משלת רכב
802.16
אחסנה
קומת מסחר כניסה מקחמי
מפלס 801.32=4.17-
נס פח 1
נס פח בינוי
3 נס פח
3

C
נקודת התחלה

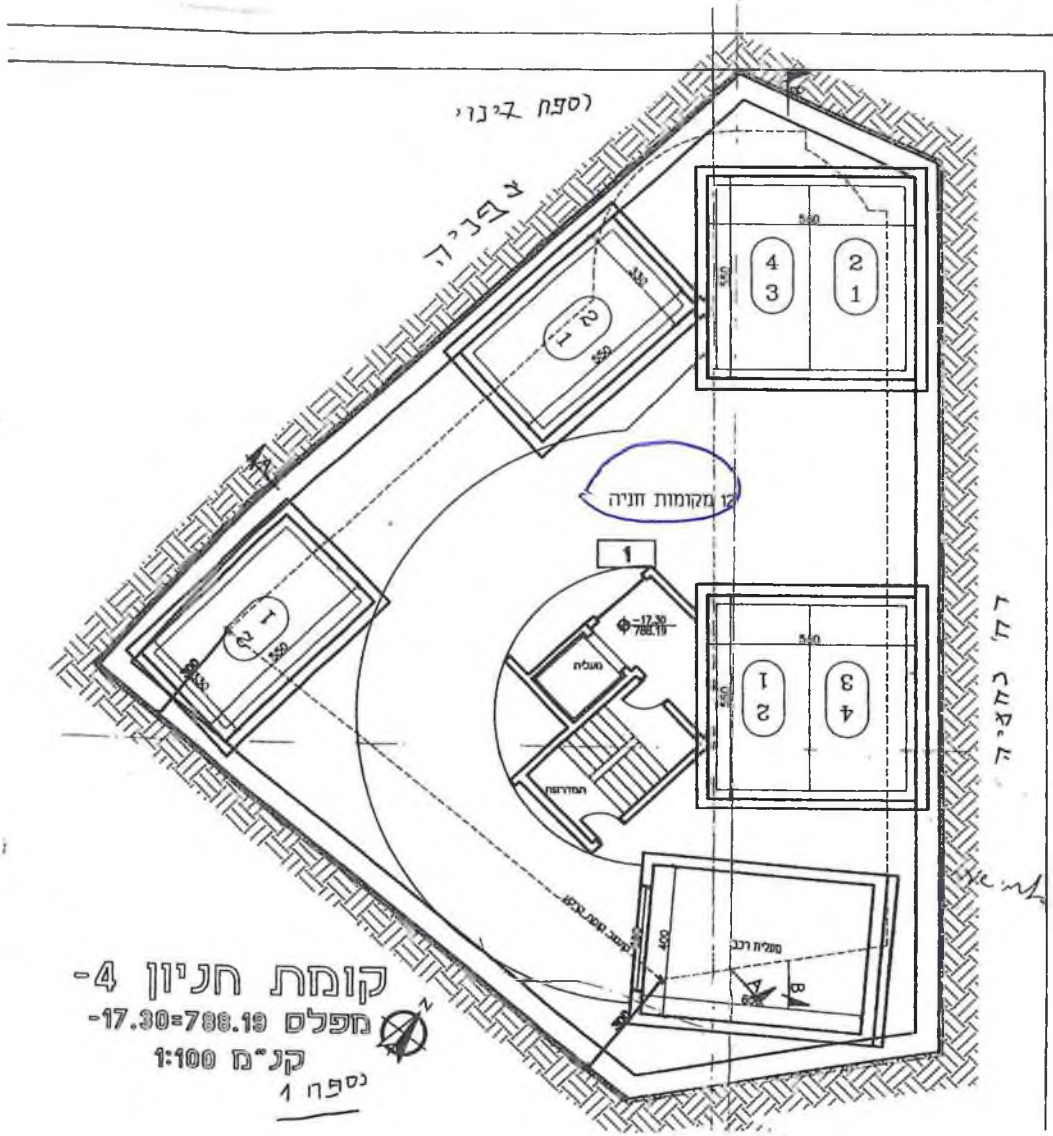
קומת מסחר 2-

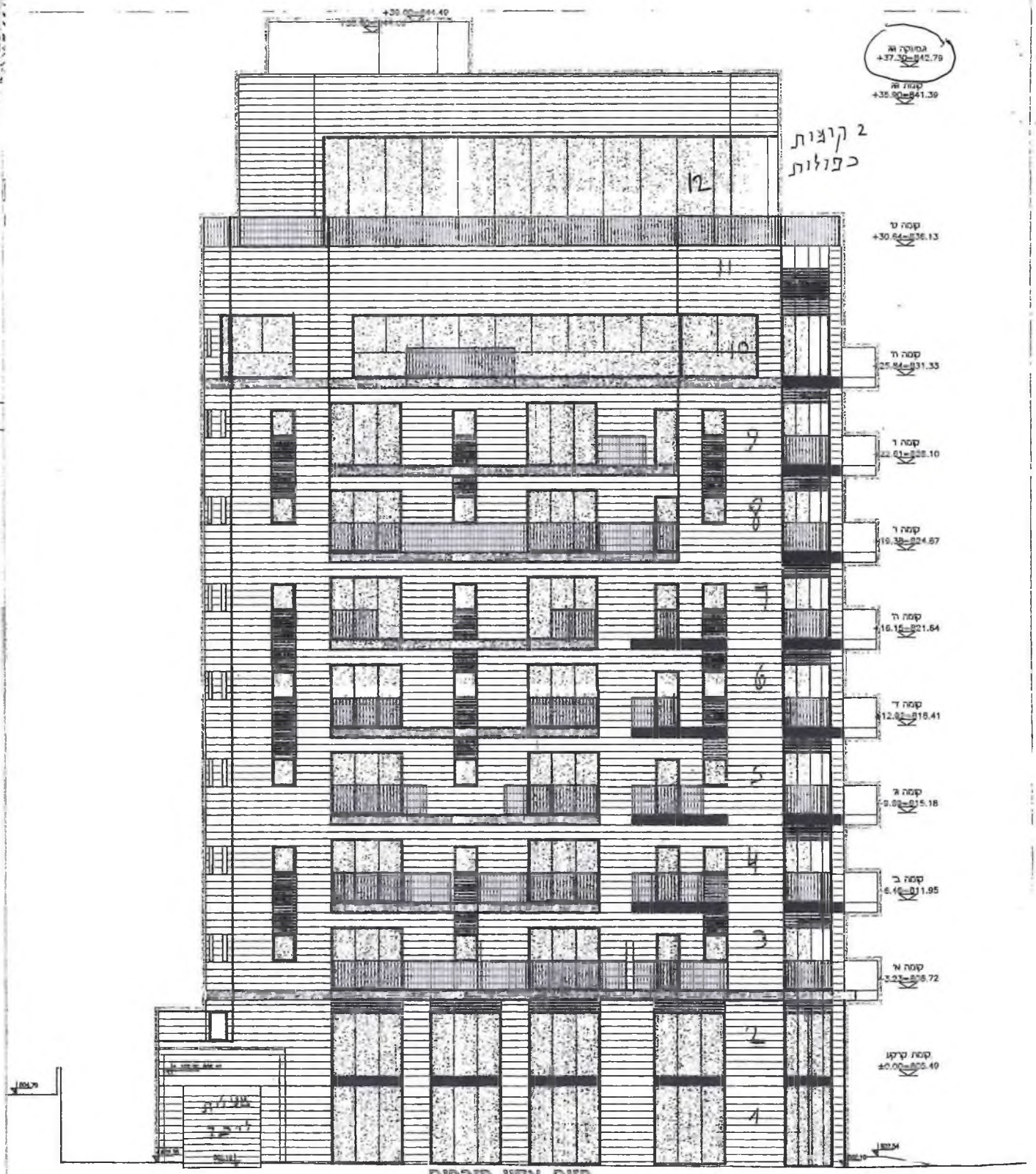
מפלס 797.32=8.17-

קנ"מ 1:100

נספח א-4

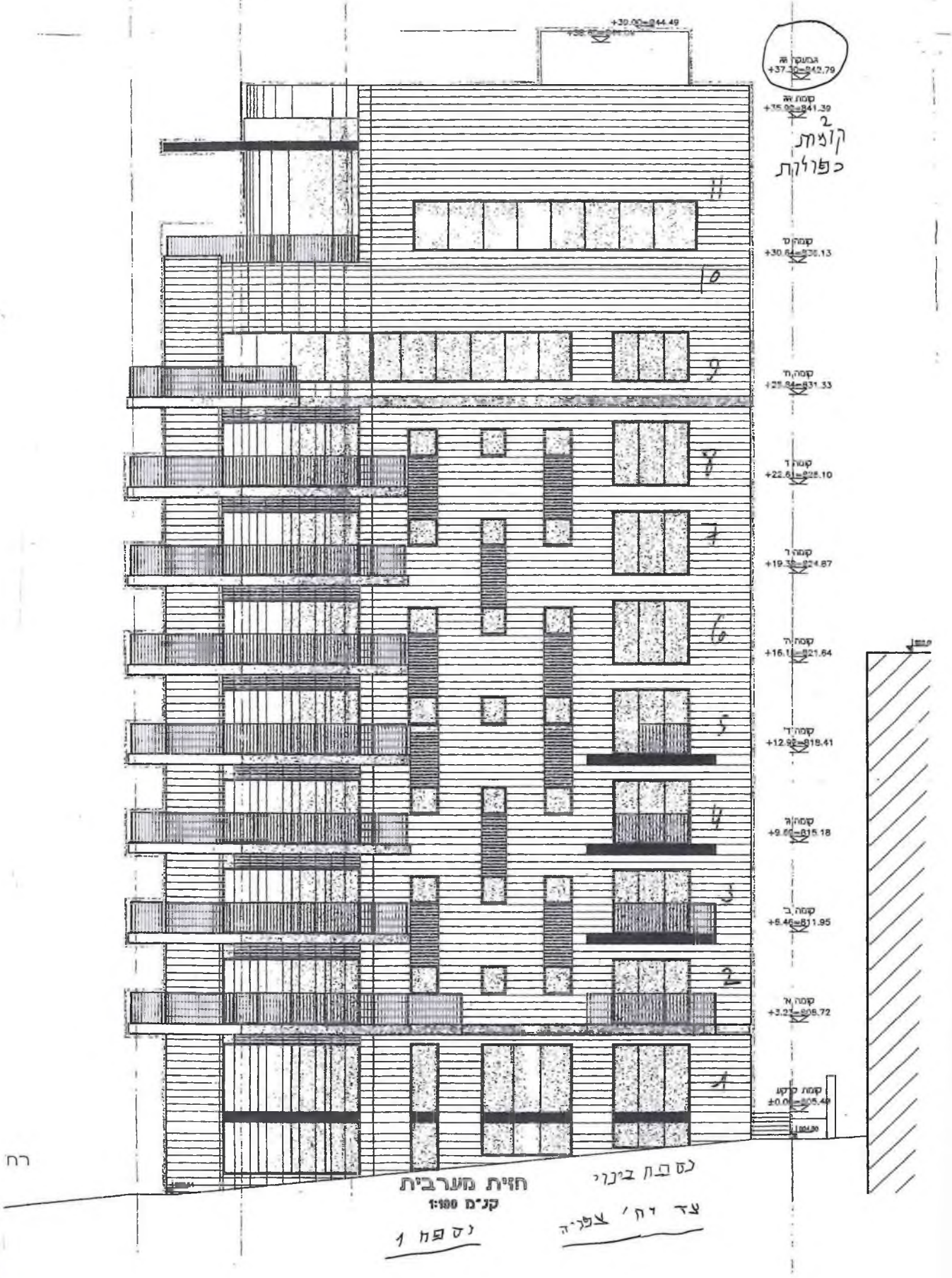
4


קומת חניון -4
מפלס -17.30=788.19
קנ"מ 1:100
נספח 1
נספח בינוי
רח' בחצרי
1
-17.30
788.19
מעלית
המדרגות
מקומות חניה
מקומות חניה נכים
מקומות חניה
4
3
2
1
5.50
5.50
5.50
5.50
4.00
6.00
A
B


2 קומות כפולות
חזית צפון מזרחית
קנ"מ 1:100
נספח 1
נספח צ'יבוני
צד רחוב נחשה

נספח ב-1

5



2 קומת כפולות

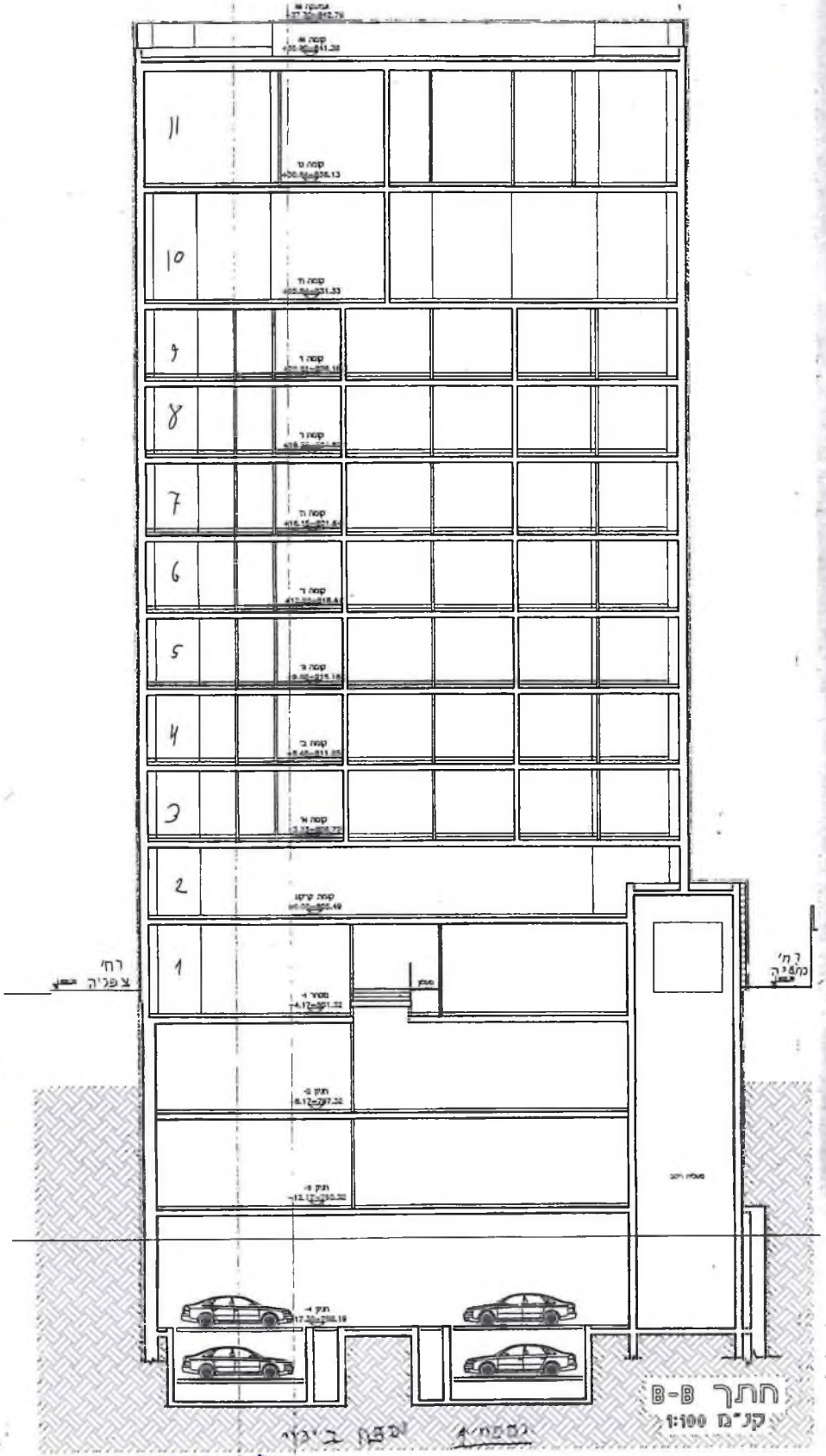
נס פח 1

נס בת ביכורי

צד ית' צפ'-ה

נס פח ב-2

6



כתפת ב-ב

7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

מגורים, מסחר, מרפאות, בתי כנסת, מעונות יום וגני ילדים, חדר כושר, מועדון דיירים

4.1.2 הוראות

א **בינוי ו/או פיתוח**

1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5
2. 20% מסך יח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
3. השימושים בקומת הקרקע ברחוב צפניה / נחמיה יהיו למסחר / תעסוקה
4. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות.
5. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין.
6. לא יותרו גדרות סביב החלקה כלפי הרחוב
7. "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל"-לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר רק"ל, אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
8. תותר גמישות בקביעת מפלס הכניסה למבנה של עד 1 מ', שינוי זה לא יהווה סטיה ניכרת, כל עוד כניסות למסחר הם ישירות ממדרכה הסמוכה.

יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע עבור דיירי הבניין כגון: מועדון דיירים, חדר כושר.

ב **איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ג **סטיה ניכרת**

א. מספר הקומות המרבי גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.

ג. מספר יחידות הדיור המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

ד. השימושים בקומת הקרקע במפלס רחוב צפניה /נחמיה יהיו למסחר/תעסוקה ניוד שטחי בניה בין שימושים השונים ייחשב כסטייה ניכרת.

ד **עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ה **קולטי שמש על הגג**

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו **ניהול מי נגר**

בהיעדר תכסית פנויה להחדרת מי נגר, מי נגר יופנו למערכת ניקוז מערכת.

נס פח ג-1

8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1	צפניה 55	387	2355	(1) 755	795	(1) 855	29	(2) 37.3	(3) 10	4	(4)	(4)	(4)	(4)	348
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	צפניה 55	387	230	(5) 80	240	(5) 180					(4)	(4)	(4)	(4)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר תוספת קומות ושטחי שירות עבור מקומות חניה.

תותר תוספת קומה תת קרקעית עבור מועדון דיירים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שטחי מיגון נוספים בהתאם לתקן.

(2) מעל גובה זה תותר בנית ח.מדרגות תקני כולל גג וגדר תקניים מעליו עבור גישה לגג העליון וכן תותר בליטת דוד"ש, מערכות טכניות וכדומה.

(3) + קומת יציאה לגג העליון וקומת גג.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) יותרו שטחים נוספים עבור מיגון בהתאם לתקן.



טבלת מאזן חניה

צפניה 55

	יח'	כמות	תקן	נדרש	חפיפה						נדרש לאחר חפיפה	מתוכנן	נכה	תפעולי	אופניים נדרש	אופנוע נדרש
					בוקר [%]	אחה"צ [%]	ערב [%]	בוקר	אחה"צ	ערב						
יח"ד מעל 95 מ"ר	יח"ד	3	1:1	3				3	3	3	3	11	1		35	4
יח"ד בין 45 ל-95 מ"ר	יח"ד	8	1:1	8				8	8	8	8					
יח"ד מתחת ל-45 מ"ר	יח"ד	24	פטור	0*							0					
גן ילדים	מ"ר	240	1:80	3	100	50	30	3	1,5	0,9	10	7	1		0	0
מסחר	מ"ר	440	1:60	8	80	100	100	6,4	8	8				1	2	3
סה"כ				22				20,4	20,5	19,9	21	18	**2	1	37	7

אזור תקן חניה נמוך ועתיר תח"צ*

מקובל לתכנן חניות נכה מתוך תקן חניה **

כ פתח תנועה

המתכו

ת

מס' ריש

כתובת: '

תאריך ע

MEDINA

הנדסת

220 450 | 220 475 | 220 500

633

300

8. הוועדה מקבלת את הניתוח שנעשה ואת מסקנותיו ביחס למגרשים הקטנים מדונם וחצי, שעיקרו קביעת גובה בינוי אחיד והחלת מדיניות נפחית על מגרשים אלה. הוועדה סבורה כי יש בעקרונות המוצעים כדי לעודד את יישום המדיניות, תוך עידוד בניה שאינה גבוהה, יצירת אופי בינוי מובחן לאורך צירי הרק"ל, והתייחסות לרחוב ואיכותו העירונית כמהות העיקרית.
9. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בעידוד המימוש של מדיניות הרק"ל במגרשים קטנים, וזאת נוכח הצורך העירוני בעיבוי וציפוף הבנייה בתוך העיר ובפרט באזורים מוטי תחבורה ציבורית, תוך שיפור המרחב הציבורי, לרבות הרחבת מדרכות ויצירת מעברים להנגשת צירי הרק"ל לשכונות, שיפור הממשק בין המבנים ובין החלל הציבורי על ידי יצירת חזית עירונית פעילה, ושילוב שטחים ציבוריים בבינוי, והכל תוך עידוד תהליך מובנה ומדוד של התחדשות עירונית.
10. הוועדה תציין כי לצד התרומה לפיתוח העיר, המדיניות מעודדת גם את השימוש בתחבורה ציבורית וההסתמכות עליה וכפועל יוצא את הפחתת השימוש ברכב פרטי. שינוי ההרגלים האמור הוא בעל חשיבות עירונית ולאומית עליונה, ובהתאם לכך פועלת הוועדה המחוזית בשיתוף עם עיריית ירושלים ומשרד התחבורה, תוך השקעה ציבורית אדירה לקידום מערך הסעת ההמונים בירושלים, ובמקביל לכך לציפוף הבנייה ולהפחתת תקני החנייה לאורך צירי הרק"ל. מדיניות הרק"ל מהווה נדבך משלים ומחזק לפיתוח זה.

על כן קובעת הוועדה את עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל כדלקמן:

11. **גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:**

גודל מגרש	**עד 1.5 דונם מדיניות נפחית**	**מעל 1.5 דונם**	**מעל 1.5 דונם על קו רכס**
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

שימושים:

22. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.
23. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.
24. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.
25. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
26. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
27. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
28. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.
29. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.
30. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל חנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
31. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
32. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.
33. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה

נספח ד 2

43. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

44. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:

44.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.

44.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.

44.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.

44.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.

44.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימת חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.

44.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.

44.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.

44.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.

45. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן חניה.

<u>שונות:</u>

46. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).

47. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.

ג-5166 יקיר

תקן החניה לחניה תפעולית ואוטובוסים לכל סוגי מתי המלון מאפשר יותר מקום חניה אחד לאוטובוס ומקום חניה אחד לאופנוע

14.5.3. כל פעילות נוספת בבית מלון המיועדת לשרת קהל שאינו מתגורר במלון, כגון אולם כינוסים, אולם שמחות, מועדון לילה, חדרי ישיבות, חדרי לימוד, בריכת שחיה וכיו"ב, תחוייב בחניה נוספת בהתאם לתקן החניה של אותו שימוש ובהתאם לאמור בסעיף 13 לעיל.

14.5.4 תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלה לעיל.

על אף האמור לעיל ניתנת הוספה המאפשרת לפטור מן התוספה להתקין מקומות חנייה לתוספת חנייה מבניינים המיועדים לשימוש משקולים תכנוניים

14.6 <u>חניה למוסדות חינוך, תרבות ודת</u>: תקן החניה למוסדות חינוך, מוסדות תרבות ומוסדות דת יהיה בהתאם לחלוקת האזורים כמצוין בתשריט כמפורט להלן.

מאפיין מהם יוקאו אפשר אוספות על אפשר אחד יחופם תקן החניה על פי פחת המניה המפגמה.

סוג המוסד:	רכב פרטי תקן רגיל	חניה תפעולית אוטובוס / מיניבוס
	מספר מקומות חניה דרושים:	
בית ספר יסודי, חטיבת ביניים	1 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר על-יסודי ומקצועי	2 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר גבוה ואוניברסיטה	1 לכל 80 מ"ר	מסוף אוטובוסים עם תחנות הסעה לפי מס' קו האוטובוסים
גני ילדים, מעונות יום, מרכז יום לקשיש	1 לכל כיתה או 1 לכל 40 מ"ר, התקן חגבוה מבין השניים + מפרץ הורדה	-
מתנ"ס ומועדון שכונתי	1 לכל 50 מ"ר ובנוסף 1 לכל 10 מ"ר אולם כינוסים (הצגות)	-
ספריה	1 לכל 80 מ"ר	
מוזיאון	1 לכל 50 מ"ר	מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר
~~תלמוד תורה וישיבה~~	-	~~עבור תלמוד תורה:~~ ~~מפרץ לאוטובוס~~
~~מקווה~~	-	
~~בית כנסת, כנסיה, מסגד (1)~~	~~1 לכל 50 מ"ר~~	

~~הערה:~~

נס פח ד"ר 2

15

חוות דעת תכנונית והמלצת מהנדס העיר להפקדה לתיק מספר 1206598 מתאריך 16/07/2023

צפניה פינת נחמיה

הדפס

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה :המלצה.

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

התוכנית אינה תואמת את מדיניות האזור. התוכנית המוצעת ממוקמת בין רחובות צפניה ונחמיה ומציעה מבנה בן 10 קומות התואם למדיניות ציר רק״ל על אף שהמגרש אינו מצרני כלל לציר זה ומד י ניות לאורך הרק״ל אינה חלה עליו.

המגרש ממוקם במתחם לשימור בשכונת כרם אברהם המאופיינת במגרשים קטנים, במבנים היסטוריים בעלי גגות רעפים ובמרקם בנייה עם רגישות שימורית גבוהה. באיזור זה חלה מדניות מעי״ר צפון המייצרת מתווה מאוזן בין שמירה על המרקם ההיסטורי לתוספת בניה ומאפשרת נפח בינוי של עד 5 קומות בהתאמה לחתך הרחוב.

במגרש הופק היתר בנייה בשנת 2022 מכוח תמא הריסה ובניה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות בחריגה בקומה מהמדיניו ת החלה וזאת לאור חשיבות מימוש התמ״א ובכך מיצה את נפחי הבניה שמאפשרת המדיניו ת .

ההיתר המאושר כלל הוראות לשימור חזיתות היסטוריות בעלות ערכים הראויים לשימור, התוכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה על אף ערכיו ההיסטוריים הייחודיי ם .

שטח החלקה הוא קטן מאוד – 394 מ״ר בלבד ולכן נוצרים אילוצים בעייתיי ם מבחינת קווי בניין (3 מטר בלבד לכיוון בניינים שכנים בניגוד ל 5 מטר על פי מדיניות הרקל בגלל גובה המוצע של 10 קומות) החניה (הפתרון חניה באמצעות מעלית רכב ומכפילי חניה הוא יקר מידי ולא מעשי לאזור זה ומייצר חפירה עמוקה מידי) , תכסית מאוד גבוהה שמייצרת אחוזי בניה מאוד גבוהים של 765 אחוזי בניה מעל לקרקע , מרפסות (כולל מעבר לגבולות החלקה באופן בעייתי.

תקנון התכנית חסר מאוד בנתונים ולא רשום בו כמעט כלום למעט שטחי בניה כוללים .

תקנון התכנית קובע שהתכנית מציעה מעונות וגני ילדים ואין לכך שטחים בטבלה 5 ובנספח הבינוי מוצעת קומה שרשום עליה גני ילדים ו מרפאות/אחר ולא ברור מה ההצעה.

ולכן התכנית למעשה לא מציעה הפרשה לצורכי ציבור , וככול שמעוניינים שהקומה תשמש לצורכי ציבור יש לתאם אותה עם אגף מבני ציבור.

התכנית מציעה קומת מסחר תת קרקעית ללא גישה לרחוב באופן שאינו מקובל באזור זה ומייצר היקף מסחר שלא אופייני בהיקפו לחלקה כל כך קטנה (440 מ״ר).

תקנון התכנית רושם שימושים מותרים של מגורים, מסחר , מרפאה, מעונות יום וגני ילדים שלא ברור בתכנית איפה כל השימושים האלה וכיצד ניתן לייצר אותם בתכנית במגרש כל כך קטן- ולא ברורה החלוקה של אותם זכויות עבור כל שימוש.

יש לציין כי המפלסים המוצעים בתכנית אינם ברורים והבניין לא יושב כראוי על רחוב צפניה או רחוב נחמיה.

לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניו ת האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים. יש להצמד להיתר המאושר מכוח התמ״א שמיצה את זכויות הבניה והקומות האפשריות בחלקה זו..

נספח-1

16



צרחן 70 מטר
צרחוב בר אילן



צגרש ישן
4 צדדים

הצד הקדמי
צרחוב בר אילן





הפקקים היום יוצים ברחוב צפניה ליד התוכנית





הפקקים היום יוצים ברחוב נחצ'ה ליד התוכנית נעד דהוד ר[illegible]

נספח ב-2

ירושלים, 01 פברואר 2024

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים
מרחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים 94146

הנדון: כתב התנגדות לתכנית 101-1206598

(הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים)

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) מתכבדים הח"מ ו/או החתומים על התצהיר המצ"ב (להלן – **המתנגדים**) להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)[1] לתכנית שבכותרת (להלן – **התכנית**), והכול מן הטעמים והנימוקים המפורטים בהתנגדות זו.

ההתנגדות תשתמש גם כמצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות מול הרשויות הרלוונטיות בעניין התכנית.

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או בתצהיר המצ"ב (כל הכתובות הם בעיר ירושלים, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכתובות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדיוני הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין.

ב. עניינם של המתנגדים בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

2. עניינה של **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** (להלן – **העמותה**) בפרטי התכנית, הינה כי העמותה פועלת בשמם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם עשרות תושבים מקומיים נוספים, אשר הם חברים בעמותה, ואשר להם ישנה השפעה ממשית של התכנית, על מנת להביא בפני הוועדה מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים

[1] כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

המכירים את השטח ואת האזור של התכנית, ובכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים והכול בהתאם לנקבע בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם הוועדה בעת"מ 1818-04-23 כפי שמצוטט להלן:

"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התאגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."

3. עניינו של הרב נתן קרמר וקילא פלור בפרטי התכנית, הינו בשל יח"ד בבעלותו ושבה הוא מתגורר ממוקם בשכונה גובלת לשטח התכנית, במיוחד כאשר התכנית אינו נגזרת מתכנון מתארי סטוטורי ואף לא מתכנון מתארי לא סטטוטורי.

4. עניינים של המתנגדים אחרים בפרטי התכנון, הינם בשל יח"ד ו/או נכס שיש בבעלותם ו/או שבה הם מתגוררים, הגובל ו/או שבקרבה רבה לתחום התכנית.

ג. האופן בו פוגעת התכנית בעניינם של המתנגדים

5. פרטי התכנית עלולים לפגוע במתנגדים, לנוכח כל הפגמים המפורטים להלן בפרק זה. פגמים אלו יגרמו לפגיעה באיכות החיים של המתנגדים ובין היתר בשל צפיפות יתר, החרפת המחסור החמור בתשתיות הציבוריות והעירוניות והחרפת העומסי התנועה הקיימים.

6. הח"מ מפנים את הוועדה הנכבדה ובמקביל גם מאמצים בהתנגדות זו את כל מה שנטען ע"י מהנדס העיר בחוו"ד לקראת הדיון להפקדה בוועדה המקומית מיום 23.7.2023, ואת הטיעונים שנציגי מהנדס העיר הועלו בדיון האמור (למעט הציטוטים שנאמרו בציניות ע"י), הטיעונים המופיעים בחוו"ד מה"ע האמורה של המחלקה לאיכות הסביבה (במיוחד ביחס להעדר סקר עצים בוגרים, כאשר ישנה סתירה בין מספר העצים המופעים בתשריט מצב מוצע לבין מה שעולה מתצ"א, דבר הנוגד את סעיף 83ג לחוק), של אגף תכנון העיר - מח' השימור – כולל החלטת ועדת השימור מיום 2.7.2023, וכן של אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון (והכול אם אין סתירה למה שמצוין בהתנגדות זו), ומוספים ומחדדים את הטיעונים הנוספים שציינו בהתנגדות זו.

- חוו"ד מהנדס העיר ותמלול הדיון מצ"ב ומסומן כנספחים 1 ו-2 בהתאמה, לנוחיות הוועדה.

7. התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות, ביחס לכל מאפייני התכנית, הכולל בין היתר כל הפגמים והנושאים שהועלו על מה"ע ואגפים השונים כמצוטט לעיל.

8. יוער, כי בניגוד לעמדת מה"ע, במציאות מציעה התכנית כ-1068%.

9. התכנית אינה נגזרת מתכנון מתארי סטוטוטרי ואף לא מתכנון מתארי לא סטוטוטרי או למצער תכנון לא סטטוטורי העומד באמות המידות שנקבעו בחוו"ד מאת המשנה ליועמ"ש לממשלה (לשעבר) עו"ד ארז קמיניץ, נושאת תאריך 19.10.2021, על כל המשתמע מכך, ולכן היא נגועה בכל הפגמים המפורטים בחוו"ד האמורה בעניין.

10. במסמכי התכנית אינו מוגדר מהי "קו בניין עילי" ומהי "קו בניין", לכן מדובר בקווי בניין מעורפלים שלא ניתן להבנה, וממילא מנועים המתנגדים מלהתייחס אליהם ולכל מה שנובע מהם, על כל המשתמע מכך, באופן ענייני בהתנגדות זו, כמובן שהמתנגדים שומרים על זכותם להתייחס לעניין זה, כאשר מסמכי התכנית יפורסמו בהתאם.

11. מה גם, שקו בניין עילי שבתשריט לכיוון המערבי של התכנית (רחוב צפניה) (ראו איור 1 בעמוד האחרון להתנגדות זו) חורג מ"תחום התכנית", דבר הנוגד את סעיף 83 לחוק הקובע כי: "**לכל תכנית יצורף תשריט של השטח שעליו היא חלה (להלן - תחום התכנית)**", בהעדר הרחבת קו בניין האמור, לא ניתן לדעת מהי ההיתכנות של יישום התכנית והאם בכלל יש התכנות ליישם את התכנית, וככל שמדובר בשטח שכן ניתן למימוש מכוח התכנית (כגון שיוגדל קו כחול של התכנית במסגרת ההתנגדויות או הליך אחר, לכיוון הרחוב (קרי: מעל הדרך, ששטח זה בבעלות ציבורית עירונית), הרי אז הרחבה זו תהווה עשיית עסקה במקרקעין ציבוריים הנדרש אישור מאת מועצת העיר ומאת שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודות העיריות בנוסף לחוו"ד מנומקת לשם כך מאת יועמ"ש המועצה, בהתאם לנדרש בחוזרי מנכ"ל הפנים בעניין, דברים אשר ככל הידוע לח"מ אינם מתקיימים בנידון דנן.

12. אין סעיף השמדה עצמית, כנדרש לפי מדיניות הרק"ל, העדר קביעת סעיף האמור חוטאת למטרה ותגרום שכל האזור כולו תמיד תמשיך להיות אזור בניה.

13. בסעיף 1.7 להוראות התכנית נקבע כי נספח תנועה מחייב חלקית, אך לא מפורט מה בדיוק מחייב, כך שהוראות בעניין אינם ברורים.

14. פרטי התכנית חוטאים במטרות תכנית מיתאר מקומות, כפי שנקבע בסעיף 61 לחוק, כמצוטט להלן ובכך הם פוגעים במתנגדים :

> "61. מטרות תכנית **מיתאר** מקומית הן:
>
> (1) [...]
>
> (2) **הבטחת תנאים נאותים** מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, **התחבורה והנוחות** ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשיה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת; [...];
>
> (3) [...]
>
> (4) **שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת**;
>
> (5) **ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות לפארקים, לגנים ולגינות, הנותנים מענה לצורכי האוכלוסיה החזויה במרחב התכנון המקומי באופן הולם**".

מדברי הסבר לתיקון 62 לחוק עולה כי:

"[...] מטרותיה של תכנית מיתאר מקומית, **שהן בעיקר הבטחת איכות נאותה של הסביבה** [...]"

מדברי הסבר לתיקון 88 לחוק שהוסיף פסקאות (4) ו-(5) לסעיף האמור בחוק עולה כי:

"סעיף 61 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965 (להלן – החוק), מגדיר את **מטרותיה של תכנית מתאר מקומית**.

מוצע להוסיף על תוכנו של סעיף זה בשני עניינים:

מוצע להדגיש שפיתוח הקרקע ייעשה, ככל האפשר, תוך הימנעות מפגיעה בערכי טבע, בעצים ובנוף, כך יונחו מוסדות התכנון הדנים בתכניות מתאר מקומיות לבכר את החלופה **המבטיחה פגיעה מזערית בסביבה** (פסקה 1);

מוצע לקבוע שבין שימושי הקרקע הנקבעים בתכנית יש להקצות גם שטחים ציבוריים פתוחים, **ובמיוחד שטחי גן, שכן חשיבותם לאיכות חיי התושבים רבה**. עניין זה זכה להתייחסות מפורטת בהחלטת הממשלה מס' 2873, מיום ד' בשבט התשס"א (28 בינואר 2001), שבה אומצו העקרונות שקבעה ועדה בין־משרדית **בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור. בתדריך זה נקבעו מכסות מומלצות לנפש של שטחי גן ופארק בשטחי יישוב. מכסות אלה אמנם נמוכות באופן משמעותי מהמקובל בעולם המערבי (למשל, המכסה המומלצת בתדריך לשטחי גן בשכונת מגורים היא 7 מ"ר לנפש, בעוד שבעולם המערבי מקובלות מכסות הגבוהות עד כדי פי שלושה)**, אך בעיגונן בחקיקה יש כדי לשפר את המצב הנוכחי (פסקה 2).

בעת הכנת הצעת החוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית תדון ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בהרחבת התיקון המוצע **כך שיובטח מימושן של המטרות האמורות במסגרת הוראות שייכללו בתכניות מתאר מקומיות**, **וכן בהחלת התיקון על שאר רמות התכנון"**.

ד. סיכום ואחרית דבר

15. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מבקשים המתנגדים מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה וכמבוקש ברישא.

16. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.

17. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים **לדיון פרונטלי** בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק ההתנגדותם ממתנגדים ו/או מנציגיהם ו/או מב"כ מטעמה.

18. **המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.**

19. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם **העמותה** (לרבות **הרב נתן קרמר**, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

20. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.

21. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק.

22. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חוו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית, אשר יפורטו בנפרד, כמצוי הליכים בפני הוועדה[2]), הן בקשר להתנגדות והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלקות הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

בכבוד רב,

ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר), מרחוב תכלת מרדכי 8	
יעקב קליין, מרחוב נחמיה 4	**אריה רוטמן, מרחוב נחמיה 8**
יוסף הומינר, מרחוב נחמיה 8	**שלמה דוידוביץ, מרחוב נחמיה 4**
הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8	**קילא פלור, מרחוב תכלת מרדכי 8**

העתק:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים

[2] טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטיעונים הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות שהמוגשת לפי סעיף 100 לחוק.

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

תצהיר

אנו מח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הקרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותינו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותינו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימותינו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 1 דפי תצהיר,(ותשריט, ומצו"ב גם עצומת התושבים הקרובים ___ עמ')

השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
[illegible]	[illegible] 4	[illegible]	054853343
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	301774923
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	058773853
[illegible]	[illegible] 1	[illegible]	058460494

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל התתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

תצהיר
(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 103א(א))

אני הח"מ, **הרב נתן קרמר** נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מנהל **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** 580619179 (להלן: - **"העמותה"**).

2. אני עושה תצהיר זה מטעמי ומטעם העמותה מכוח תפקידי כמנהלה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי וע"י העמותה לתכנית מס. 101-1206598 (הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים).

3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי ייעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

הרב נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזה כי **הרב נתן קרמר**, אשר הזדהה בפני באמצעות ת. ז. **333993244**, הופיע בפניי ביום 01 פברואר 2024 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.

אהרון פינק, עו"ד
מ.ר. 79958
תכלת מרדכי 21/517 ירושלים
טל: 02-5434050 פקס: 02-5434080

איור 1



תוכן עניינים לנספחים

נספח מס	שם הנספח	עמוד
נספח 1	סדר יום מלא ועדת תב"ע מקומית ליום 23.7.23	11
נספח 2	תמלול הועדה מיום 23.7.23	18

שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

נספח 1

סדר יום מלא ועדת תב"ע
מקומית ליום 23.7.23

עמוד 11



סוג דיון: **הפקדה**
מס' התכנית בסדר היום: **20**

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1206598	**ע"פ יפוי כח אברמן אברהם**	**קטורזה יצחק**	**ועדה מחוזית**	**30/05/2023**
רחוב, שכונה:				
צפניה 55 , כרם אברהם				

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30084	12	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות **5** תשריט **4**

הריסת חזיתות לשימור והקמת בניין חדש עבור מגורים, שטחי ציבור תעסוקה ומסחר, ביחס להיתר למבנה מגורים מאושר:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת השימושים במגרש עבור מגורים, מסחר, מרפאה, מעונות יום וגני ילדים.
3. הגדלת מס' הקומות מ-6 קומות מאושרות ל- 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. הגדלת מס' יח"ד מ-17 ל- 29 יח"ד.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים לסה"כ 3,402 מ"ר מתוכם: 2,250 מ"ר עיקרי ו-712 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 440 מ"ר עיקרי ו-782 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים מסחר ותעסוקה	29	394.98	100	3,402	863% בניה מרביים.
סה"כ		**395**	**100**		

תיאור המצב הקיים
מבנה היסטורי פינתי המצוי בין רחובות צפניה מצדו המערבי ונחמיה מצדו הצפוני, בן 2 קומות וחדר עליית גג, קיימות סה"כ 7 יח"ד. ממוקם במרכז החלקה וסביבו חצר המוקפת בעצים בוגרים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

440. **1358 משנת 1974**-תוכנית המתאר לשכונת הבוכרים, ייעדה את השטח לאזור מגורים 3, 90% בניה ב-3 קומות.

441. **14652 משנת 2016-**בקשה מכוח תמ"א 38/2. הקמת מבנה חדש תוך שימור חזיתות המבנה מ-2 קומות ל-6 קומות, מ-7 יח"ד לסה"כ 17 יח"ד ו-5 מקומות חניה.

היתרים:

2016/1139.00 הופק בשנת 2022-היתר מכוח תמ"א הריסה ובניה בהתאם לבקשה 14652.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה מופיע כאתר מס' 3280 ברשימת השימור העירונית.

המבנה ממוקם במתחם לשימור 1604 לשכונת כרם אברהם.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

442. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני.

443. התייחסות לתבנית הבנייה-אופייני למתחם לשימור בו מצוי: נבנה במרכז החלקה כשסבבו חצר.

444. תכנית שכונתית-מדניות מע"ר צפון עד 5 קומות.

445. תקן חנייה עירוני-תקן נמוך ע"פ תוכנית 5166 ב'.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

התכנית תואמת את תממ30/1 – אזור פיתוח עירוני ואזור מוטה תחבורה ציבורית.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי המציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 10 קומות מעל 3 קומות מתחת למפלס הקרקע. 1. תשריט מצב מוצע מציג עץ יחיד בתחום המגרש המיועד לכריתה. יחד עם זאת, בדיקה בתצ"א מראה כי ישנם מספר עצים בתחום המגרש בהיקף המבנה הקיים. מסמכי התכנית

	אינם כוללים סקר עצים ואין מידע בשלב זה מה טיבם של העצים הקיימים - אם הם מוגדרים כעצים בוגרים ומה ערכיותם. יש להשלים סקר עצים בוגרים כתנאי להפקדה. המחלקה ממליצה כי לאחר ביצוע הסקר וטרם הפקדת התכנית ייבחן קו הבינוי התת קרקעי וייבחנו אפשרויות לצמצומו ככל האפשר לצורך שמירה על העצים הקיימים. 2. לאור מיקום התכנית בשטח עירוני צפוף ביותר עם רחובות צרים, המחלקה סבורה כי נכון להציג במסגרת נספחי התכנית המוצעת תכנון עקרוני לחצר משק עבור המסחר כחלק מהמבנה המוצע, אשר כוללת שטח לפריקה, טעינה וסילוק אשפה. נבקש כי חצר המשק תתוכנן בתוך החניון התת-קרקעי או לכל הפחות במתחם מבונה מעל לקרקע, באופן שימזער את המטרדים משימושים אלו לתושבים הסמוכים, וכי הנחיה מתאימה בנושא זה תיקבע בהוראות התכנית. 3. התכנון המוצג בנספח הבינוי כולל חללים מאויישים בתת הקרקע לשימושי מסחר. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכת האיוורור תתוכנן לפי ת"י 6210 ותוצג בשלב ההיתר לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. 4. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 5. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 6. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 7. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. 8. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. 9. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 1358 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקה 12 בגוש 30084, מדובר בגוש מוסדר. בגוש 30084 קיימת מפות גוש, מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה והקו הכחול במפת

	המדידה תואמים למפת הגוש. יש צורך בהשלמת מפת מדידה מתוקנת המצורפת בקובץ dwfx החתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסח טאבו עדכני להשלמת חו"ד סופית. רק לאחר השלמת המסמכים הנדרשים תתקבל חו"ד סופית.
אגף תכנון העיר - מח' השימור	<u>המלצת המחלקה לוועדת שימור מס' 100 :</u> לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים : 446. גובה בינוי : הבינוי המוצע חורג ממדיניות הבינוי באזור- מע"ר צפון באופן שאינו סביר וללא הצדקה תכנונית. השטח אינו מצרני לציר רק"ל ומדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל אינה חלה עליו. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד. 447. שימור : התכנית מציעה הריסה מלאה של מבנה היסטורי שנקבע לשימור ולשילוב באופן סטטוטורי בהיתר בניה לפי תמ"א 38 אשר אושר ובו נשמר ומשולב המבנה ההיסטורי בבינוי חדש ומותאם יותר לערכי המבנה והשכונה. <u>החלטת ועדה מס' 100, 02.07.2023 :</u> לאשר הבקשה בתנאים : יש לשלב את המבנה ההיסטורי הקיים במסגרת התכנון המוצע אם בדרך של פירוק והרכבה או בדרך אחרת בתיאום מול מח' השימור, מבני ציבור ומהנדס העיר.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון	1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת כרם אברהם ברחוב צפניה 55 גוש : 30084 חלקה 12. שטח התכנית : 0.387 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1358 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 3". זכויות הבנייה המאושרות 90%, שהם כ- 350 מ"ר. 3. חלות התכניות הבאות : תב"ע 4351 אשר קבעה היעודים ל"אזור מגורים 2 מיוחד "(עבור מעונות סטודנטים) – מגרש מספר 1 ו"שטח לבניין ציבורי "– מגרש 2 ותב"ע 209593 (תכנית לרק"ל "הקו הירוק"). קיימות 17 יחידות דיור. 4. תיאור התכנית : שינוי היעוד למגורים, מחסר ותעסוקה. הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מספר יחידות דיור מבוקש 29. שטחי הבנייה המבוקשים 2,690 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1494 מ"ר שטחי שרות. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון :

	המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית מאר והתכנית אינה תואמת לתכנית מע"ר צפון המאפשרת בנייה של עד 5 קומות באזור זה.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1206598- הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים. תכנית מס' 1206598 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		התוכנית חורגת משמעותית ממס' הקומות בהתאם למדיניות השכונה.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		תכנית מציעה הריסה של בניין לשימור

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

4. התוכנית אינה תואמת את מדיניות האזור. התוכנית המוצעת ממוקמת בין רחובות צפניה ונחמיה ומציעה מבנה בן 10 קומות התואם למדניות ציר רק"ל על אף שהמגרש אינו מצרני כלל לציר זה ומדיניות לאורך הרק"ל אינה חלה עליו.
4. המגרש ממוקם במתחם לשימור בשכונת כרם אברהם המאופיינת במגרשים קטנים, במבנים היסטוריים בעלי גגות רעפים ובמרקם בנייה עם רגישות שימורית גבוהה. באיזור זה חלה מדניות מע"ר צפון המייצרת מתווה מאוזן בין שמירה על המרקם ההיסטורי לתוספת בניה ומאפשרת נפח בינוי של עד 5 קומות בהתאמה לחתך הרחוב.
4. במגרש הופק היתר בנייה בשנת 2022 מכוח תמא הריסה ובניה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות בחריגה בקומה מהמדיניות החלה וזאת לאור חשיבות מימוש התמ"א ובכך מיצה את נפחי הבניה שמאפשרת המדיניות.
4. ההיתר המאושר כלל הוראות לשימור חזיתות היסטוריות בעלות ערכים הראויים לשימור, התוכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה על אף ערכיו ההיסטוריים הייחודיים.
4. שטח החלקה הוא קטן מאוד – 394 מ"ר בלבד ולכן נוצרים אילוצים בעייתיים מבחינת קווי בניין (3

מטר בלבד לכיוון בניינים שכנים בניגוד ל 5 מטר על פי מדיניות הרקל בגלל גובה המוצע של 10 קומות) החניה (הפתרון חניה באמצעות מעלית רכב ומכפילי חניה הוא יקר מידי ולא מעשי לאזור זה ומייצר חפירה עמוקה מידי) , תכסית מאוד גבוהה שמייצרת אחוזי בניה מאוד גבוהים של 765 אחוזי בניה מעל לקרקע , מרפסות (כולל מעבר לגבולות החלקה באופן בעייתי.

4. תקנון התכנית חסר מאוד בנתונים ולא רשום בו כמעט כלום למעט שטחי בניה כוללים .
4. תקנון התכנית קובע שהתכנית מציעה מעונות וגני ילדים ואין לכך שטחים בטבלה 5 ובנספח הבינוי מוצעת קומה שרשום עליה גני ילדים ו מרפאות/אחר ולא ברור מה ההצעה.
4. ולכן התכנית למעשה לא מציעה הפרשה לצורכי ציבור , וככול שמעוניינים שהקומה תשמש לצורכי ציבור יש לתאם אותה עם אגף מבני ציבור.
4. התכנית מציעה קומת מסחר תת קרקעית ללא גישה לרחוב באופן שאינו מקובל באזור זה ומייצר היקף מסחר שלא אופייני בהיקפו לחלקה כל כך קטנה (440 מ״ר).
4. תקנון התכנית רושם שימושים מותרים של מגורים, מסחר , מרפאה, מעונות יום וגני ילדים שלא ברור בתכנית איפה כל השימושים האלה וכיצד ניתן לייצר אותם בתכנית במגרש כל כך קטן- ולא ברורה החלוקה של אותם זכויות עבור כל שימוש.
4. יש לציין כי המפלסים המוצעים בתכנית אינם ברורים והבניין לא יושב כראוי על רחוב צפניה או רחוב נחמיה.
4. לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניות האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים. יש להצמד להיתר המאושר מכוח התמ״א שמיצה את זכויות הבניה והקומות האפשריות בחלקה זו..

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלל לאה			

נספח 2

תמלול הועדה מיום 23.7.23

עמוד 18



<u>אמי ארבל:</u>
רוצים להשאיר את 20 בסוף?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חלילה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
נוריד את הכל עכשיו. נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות.

<u>אמי ארבל:</u>
למה? בואו נרוץ על הכל קודם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אמי, נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות. יש לך חצי שעה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אנשים רוצים ארוחת צהריים. מה זה חצי שעה? יש לנו מוזמנים כבר.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אנחנו נגמור בעשרים דקות. חייבים את ויצמן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אחר כך יהיה. בסדר, לפי הסדר נו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
איזה עקשנים.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה עקשנים. סתם, בואו נלך לפי הסדר.

תיק 1206598

<u>אמי ארבל:</u>

תכנית 20 לסדר היום תכנית 1206598 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בצפניה 55, רואים את המיקום הילה מראה. יש פה היום בניין קטן. זה הבניין בצומת. אושרה לו בקשה בתמ"א 38 עם שימור אלמנטים של הבניין הקיים שהוחלט שיש לשמר אותם וניתן לו 6 קומות למרות שהמדיניות באזור 5. ניתן 6 כי זה היה בניין חדש וניתן לו, יש תמריץ מסוים. התכנית כרגע מבקשת להעלות את ה, זאת אומרת לתת היתר תמ"א 38 להרוס את כל הבניין בלי לשמר שום דבר. להציע פה 10 קומות ואחוזי בניה של 863 שדיברנו אגב בהר נוף, על כמה? 800 זה היה? אז פה יותר אחוזי בניה 863 במגרש של 300 מטר. יש פה עוד כל מיני בעיות בתכנית מבחינת קווי בניין מאד מצומצמים, מבחינת שימושים לא ברורים, תקנון מאד לוקה בחסר, פתרון חניה שהוא בעייתי שהוא מציע גם מעלי רכב וגם מכפילים בתוך החניון, לאור העובדה שהחלקה כאן היא קטנה. אנחנו לא, כל, אה, יש פה מסחר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
כמה גודל המגרש?

<u>אמי ארבל:</u>
360 מטר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
360 מטר?

<u>הילה בכר:</u>
390.

<u>אמי ארבל:</u>
390.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
400 מטר.

<u>אמי ארבל:</u>
400 מטר. יש פה גם מסחר בתת הקרקע ללא גישה מהרחוב בהיקף גדול שלא כל כך מקובל. מכל הסיבות האלה אנחנו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה הכוונה בתת הקרקע? מאיפה יגיעו?

<u>אמי ארבל:</u>
או להתחבר ממדרגות או מתוך מסחר שמעל. זה משהו, יש גם התכנית מדברת על אגב למשל על-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני מבין שעושים שמה איזשהו-

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית פה מציעה-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המסחר, אם למשל עושים למעלה סופר ויש לו גם עוד קומה ללמטה ויורדים מבפנים.

<u>אמי ארבל:</u>
... לא מתאים בסופר, אני חייב להגיד.

<u>הילה בכר:</u>
395 מטר. זה הכל.

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית מדברת בשימושים על מסחר-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני לא מדבר איתך עכשיו על אושר עד או רמי לוי. סופר שכונתי.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שלום. מכולת. כן, מכולת.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט, מינימרקט.

<u>הילה בכר:</u>
מינימרקט יכול להיכנס.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט שכונתי. כן.

אמי ארבל:
התכנית מדברת פה על גם מסחר וגם מרפאה וגם מעונות וגם גני ילדים, שום דבר מזה לא מופיע בתכנית. לעומת זה היא לא מפרישה לצרכי ציבור שום דבר וגם-



הילה בכר:
אבל זה 395 מטר.

אמי ארבל:
זה במצטבר יותר מידי דברים. התכנית פשוט לא טובה ולא ראויה זה הכל. המלצנו לדחות אותה בקיצור.

יוחנן ויצמן:
אם היית מאשר אותה זה היה עשר קומות-

אמי ארבל:
זה היה מעצבן.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
מעצבן.

יוחנן ויצמן:
דבר ראשון, זו הסנונית שמבשרת את כל האביב. אני אומר באמת בכנות, אני חושב שאנחנו צריכים לחשוב על כל מה-

אמי ארבל:
אנחנו עכשיו בקיץ.

יוחנן ויצמן:
אני יודע. פשוט מישהו אמר לי שזה מבשר את החורף.

חיים אפשטיין:
אם אתה חושב שאפשר עשר קומות, אני חושב שאפשר 12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני מציע 30.

<u>הילה בכר:</u>
34 יאללה.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני מציע 12.

<u>אמי ארבל:</u>
זה בדיוק ככה נראה אגב בבינוי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אם ויצמן מוביל על 10 אני חושב ש-12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני חושב 30 באמת. בואו נתפרע.

<u>ישראל קלרמן:</u>
העניין שהוא לא הגיש.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי למה מגרש של 400 מטר צריך לקבל יותר מכל המגרשים שסביבו, כשכולם מקבלים 5?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אמי, שניה, אתה מדבר על מגרש של 400 מטר. אני מדבר עוד לפני גודל המגרש אני מדבר על מיקום.

<u>הילה בכר:</u>
כן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המיקום הזה הוא צוואר בקבוק מטורף. זו ציר רכ"ל כן.

<u>הילה בכר:</u>
אין רכ"ל ממש.

יוחנן ויצמן:
זה ציר רכ"ל.

אליעזר ראוכברגר:
אבל עדיין זה צוואר בקבוק. אני רוצה לשמוע, אני פתוח. ברעיון אני מקבל את מה שאמי אומר, אבל אם רוצים לשנות את דעתי.

הילה בכר:
אני חושבת שזה מאה מטר, לא זה לא אפס. סליחה לא התכוונתי. אני יודעת.

אמי ארבל:
פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה פה פה פה, כולם קיבלו, כולם קיבלו... למה להגיד 14?

יוחנן ויצמן:
מכל הכיוונים-

אליעזר ראוכברגר:
... רכ"ל

יוחנן ויצמן:
אני מודה שאני...

אמי ארבל:
מה ההבדל בין זה לזה?

יוחנן ויצמן:
זה פתוח.

אליעזר ראוכברגר:
מה פתוח?

יוחנן ויצמן:
אני מוכן...

(מדברים יחד)

יוחנן ויצמן:
זה נקודת ציון. זה הכניסה לשכונה. ואתה עולה את כל עלי הכהן אתה רואה את זה.



אמי ארבל:
אני אפילו לא מאמין שזה מה שאתה אומר בתור טענה, ישראל, תאמין לי. לא מאמין שזה מה שאתה אומר.

הילה בכר:
מה? עזוב.

יוחנן ויצמן:
אני אומר באמת לדעתי אמי אפשר לאשר את זה.

אמי ארבל:
כל תכנית אני אומר לך.

יוחנן ויצמן:
אמי, אדוני היו"ר, אפשר לאשר את התכנית, אם אתה שואל אותי באמת זאת המדיניות שלי לכל מע"ר צפון זה לקחת את כולם...

הילה בכר:
יוחנן, זה להרוס את המרקמים האלה. זה אפילו לא שימור. זה אנשים שחיים שם בקופסאות קטנות וצפופות.

יוחנן ויצמן:
אנשים חיים, חבל, חבל.

הילה בכר:
אם אתה עושה מה שאתה רוצה, אתה מפיל על האזור של מע"ר צפון עוני וצפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני לא הייתי אומר, צפיפות-

אמי ארבל:

היום יש כבר צפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני, מה שלא יהיה, בין אם... יהיה יקר.

יוחנן ויצמן:
עניים לא הולכים לגור שם כנראה כי יש, חבל שלא היית דווקא ביום עיון של שימור ביום חמישי ודיבר אחד מהאדריכלים הכי גדולים בארץ, גרוהק את מכירה אותו. הוא דיבר על הנושא הזה והוא אמר-

הילה בכר:
הוא הכי גדולים בארץ מבחינת שימור.

יוחנן ויצמן:
מבחינת שימור.

הילה בכר:
אוקי.

יוחנן ויצמן:
הוא נתפס כאוטורית בתחום השימור.

הילה בכר:
כן.

יוחנן ויצמן:
הוא אמר לנו, הוא דיבר על האזור הזה. הוא לא דיבר נקודתי על הבניין הזה. הוא אומר השימור של הקהילתיות הרבה יותר חשוב לי מהשימור הפיזי. לכן צריך לבנות שם.

אמי ארבל:
איך זה משמר את הקהילתיות?

יוחנן ויצמן:
שהקיר...

אמי ארבל:

... אנשים באותו שטח קטנצ'יק.

יוחנן ויצמן:
לא. אם אתה עושה, הוא הסביר יותר מזה, אם אתה לא תתן שמה לבנות...



אמי ארבל:
אני מוכן להביא אותו לפה כי אני מבטיח לך שהוא לא יבוא ויגיד לי למחוק את הכל ולעשות עשר קומות על הכל.

יוחנן ויצמן:
אני אלך איתו. יגיד.

אמי ארבל:
הוא לא יגיד.

יוחנן ויצמן:
הוא דיבר.

אמי ארבל:
תייצג את עצמך. הוא לא פה. תסביר למה כל המתחם הזה מקבל 6 והבניין הזה צריך לקבל 10.

יוחנן ויצמן:
אני חושב על כל המתחם הזה.

אמי ארבל:
כל המתחם.

יוחנן ויצמן:
צריך לתת לו על כל המתחם...

אמי ארבל:
לא שמעתי את זה באף תכנית מכל התכניות שהגיעו לפה. למה?

יוחנן ויצמן:
כי זה הראשון שמגיע.

אמי ארבל:
זה לא הראשון, זה העשירי. מהפתיחה של הרכ"ל.

יוחנן ויצמן:
זה עשר.

אמי ארבל:
אלה אין מחלוקת. יושבים על הרכ"ל, אין בעיה.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
למה זה הבניין הזה שונה מתסתכל שניה בבקשה, למה זה, תסתכל רגע, למה זה שונה מזה ומזה ומזה ומזה ומזה ומזה-

יוחנן ויצמן:
אמי, אני מקווה שהוא יהיה הסנונית ש-

אמי ארבל:
זה אמירה שהיא חסרת בסיס. מקווה שהוא יהיה הסנונית?

יוחנן ויצמן:
אני בעד לתת שמה 29 מטר כל הבניינים. אני אומר את זה-

אמי ארבל:
זה לא... תגבש בבקשה-

יוחנן ויצמן:
הנה אני מגבש.

אמי ארבל:
תגבש מדיניות חדשה לכל האזור הזה שתאושר בוועדות, תתן לו את העשר קומות.

יוחנן ויצמן:

אין כרגע מדיניות שאושרה בוועדות.

<u>אמי ארבל:</u>
לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין.

<u>אמי ארבל:</u>
למה לא? אין מע"ר צפון? מע"ר צפון לא אושר בוועדה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש החלטה של בית משפט בעמק רפאים, בית משפט מחוזי, הוא ביטל את זה אבל לא משנה, הוא ביטל את זה מסיבות אחרות. שאומר שההחלטה של מע"ר צפון אין לה תוקף.

<u>אמי ארבל:</u>
מה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
ההחלטה של עמק רפאים, אתה מכיר אותה? זה אותו דבר. זה יגיע לוועדה המחוזית, ויהיה המלצת וועדה מקומית. זה בדיוק אותו דבר.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
בסדר.

<u>אמי ארבל:</u>
ויצמן, זה לא נכון מה שאתה אומר. אתה מטעה את הוועדה, זה לא הוגן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אתה לוקח דברים ועושה מהם, אתה לוקח לימון, ועושה ממנו לא לימונדה, אתה עושה ממנו מפעל של קוקה קולה, באמת.

<u>אמי ארבל:</u>

למה מגיע לבניין הזה יותר מכל מה שמסביב, תסביר לי?

יוחנן ויצמן:
לא. אני רוצה שזה יהיה אצל כולם.



אמי ארבל:
אבל כולם לא קיבלו.

יוחנן ויצמן:
תן להם.

אמי ארבל:
איפה אני אתן להם?

יוחנן ויצמן:
שיגישו תכניות. תבקש את ההפרשות הראויות ותן קדימה.

הילה בכר:
ואתה לבדך לוקח את האחריות על מה שיקרה באזור הזה? ועל ההרחבה שלו ועל הצפיפות. צרכי ציבור שאין מענה, אתה לוקח את האחריות?

יוחנן ויצמן:
בואו ניקח צרכי ציבור מהבניין הזה.

הילה בכר:
זה לא מספיק לכמויות האלה.

יוחנן ויצמן:
יש לו פה 6 קומות הרגע בהיתר.

אמי ארבל:
מה אתה יכול לקחת ממגרש של 400 מטר? ויצמן?

יוחנן ויצמן:
קח גן ילדים.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו חצר. אין לו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אה, אין לו חצר.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו שום חצר. הוא מגיע לקו בניין.

<u>הילה בכר:</u>
395 ברור לך שאם הוא בונה 10 קומות בכמעט 800 אחוזי בניה, הוא ממש פה תכסית מלאה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שש, לא.

<u>הילה בכר:</u>
אין לך חצרות. אין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חייב להיות לי חצרות. יש לו קווי בניין? מה הקווי בניין שלו?

<u>אמי ארבל:</u>
בוא אני אראה לך אותם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תראה לי את הקווי בניין.

<u>אמי ארבל:</u>
בבקשה, בואו נראה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אתה יודע מה, יש לי הצעה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
זה התכנית.

יוחנן ויצמן:
יש לי הצעה אחרת. בואו ניקח ממנו דירות להשכרה.

הילה בכר:
ודירות להשכרה יתנו לך מענה לצרכי ציבור.



אמי ארבל:
אחרי הנאום שלכם דירות להשכרה? שכמה זה...

יוחנן ויצמן:
אני דיברתי ... יופי, בדיוק הגעת לנוסחה. הגעת לנושא. אתה יודע מה, אמי? פה זה כספי, פה זה כספי. פה זה לא חיזמה.

אמי ארבל:
דירות להשכרה?

ישראל קלרמן:
לא. קומה אחת.

יוחנן ויצמן:
את הקומות החדשות. מצידי קח את הקומות החדשות, אני הולך על הכל. אתה יודע מה? פשוט, הרצון שלי לראות שמה בנייני 10, כל כך חשוב לי.

הילה בכר:
שלא אכפת לך מה יקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם עושים קרקס מהוועדה הזאת.

יוחנן ויצמן:
זה טוב לי מה שיקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם אתם עושים קרקס מהוועדה. אתם, שניכם.

אליעזר ראוכברגר:
הוא נסחף, זה נכון.

ישראל קלרמן:
זה השיטה שלו, זה השיטה שלו. אמרתי לך זה גור.

יוחנן ויצמן:
אני לא דיברתי על חיזמה שזה של אנ"ש.

אמי ארבל:
מישהו רוצה להתערב איתי כמה פתרון חניה פה שהוא מעלית רכב ומכפילים בתוך החניון פה יעבוד? מישהו רוצה להתערב איתי כי אין לו פתרון אחר?

יוחנן ויצמן:
להגיד לך באמת מה אני חושב?

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:
להגיד לך מה אני חושב על החניה שמה?

אמי ארבל:
מיותרת. לבטל את החניות.

יוחנן ויצמן:
כל הכבוד לך.

ישראל קלרמן:
חזק.

הילה בכר:
טוב.

יוחנן ויצמן:

אז אני מציע לאשר את זה. עכשיו, אתה יודע מה? אני הולך עם ההצעה של-

חיים אפשטיין:
אני מציע לאשר כמו ההצעה של המחלקה.

יוחנן ויצמן:
בסדר, בוא. בסדר. מאה אחוז. בוא מקסימום, אני מציע לאשר את זה, לאשר את התכנית כפי שהוגשה, מה? ולבקש את הקומות להשכרה.

אמי ארבל:
זה לא סביר מה שאתה אומר.

הילה בכר:
אתה אומר...

אמי ארבל:
תראה את הקווי בניין.

הילה בכר:
רגע, השכרה פה תהיה סבבה לדעתך?

יוחנן ויצמן:
כן.

הילה בכר:
אוקי. אז בואו נכניס בהשכרה.

יוחנן ויצמן:
זה טוב.

הילה בכר:
אבל בר אילן, אבל בר אילן הוא ציר שהגיוני להעמיס עליו.

אמי ארבל:
בלי שום קשר למה שאנחנו עושים בערך 30% משוק הדירות בארץ זה דירות להשכרה. בלי-

יוחנן ויצמן:
אז פה אתה לוקח 100% להשכרה מהתוספת.

הילה בכר:

בסדר. אבל הציר של בר אילן הוא ציר שהגיוני העמיס עליו דירות, דירות להשכרה, ומסחר ותעסוקה. פה זה לא-

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת, את יודעת?

הילה בכר:
זה לא משנה.

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת?

הילה בכר:
אתה קרוב, אתה קרוב, בכל האזורים, בכל הערים, בכל עיר היסטורית ובכל שכונה היסטורית אתה קרוב לרכבת הקלה. אז את הכל נעמיס לעשר?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל.

הילה בכר:
נכון.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל לפי זה.

הילה בכר:
נכון.

<u>אמי ארבל:</u>
מה ההבדל? אין שום סיבה שבעולם שכולם קיבלו 5 ו-6 קומות והוא קיבל 6 קומות בינתיים... שמונה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד שאחרים יקבלו גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא עובד מה שאתה אומר. מה זה אני בעד?

<u>הילה בכר:</u>
הנזק גדול מהתועלת.

<u>אמי ארבל:</u>
מגרש של 400 מטר, באמת, תהיה הגיוני אבל ויצמן.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב-

<u>הילה בכר:</u>
כמעט 400 אפילו לא. כמעט. טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
קווי בניין בעייתיים, פתרון חניה בעייתי, כל התכנון פה בעייתי.

<u>הילה בכר:</u>
זה בעיקר היקפי בניה.

<u>אמי ארבל:</u>
תכנית דלה בצורה מזעזעת. לא כתוב בה כלום.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תגיד את ההערות שלך.

<u>אמי ארבל:</u>
למה אני צריך לעשות את העבודה שלהם? התכנית כפי שהוגשה, באמת אני אומר לך-

היל<u>ה בכר:</u>
מתחת לכל ביקורת.

אמי ארבל:
היא זלזול בוועדה הזאתי. לא רוצה להגיד יותר מזה, זלזול בוועדה. תקנון ריק. מלא שגיאות, מלא טעויות, לא כתוב בו שום דבר. בחייכם.

ישראל קלרמן:
מי זה? מי זה מזלזל ככה?

אמי ארבל:
להגיד לך באמת?

היל<u>ה בכר:</u>
איזה תמימות.

אמי ארבל:
תקרא מה כתוב שם.

היל<u>ה בכר:</u>
טוב.

אליעזר ראוכברגר:
אברמן אברהם.

אריאל גולן:
לא. הוא מדבר מי ה-

אמי ארבל:
מי העורך.

היל<u>ה בכר:</u>
מי מאחורי הקלעים.

אריאל גולן:

אין פה אדריכל.

<u>הילה בכר:</u>
אחד מהכוכבים.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
קראוזה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
טוב, אז שיניתם לאשר?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
כן. שנה לאשר.

<u>הילה בכר:</u>
ווי ישראל, איך אפשר לשטח דיון כזה לכלום? איך?

<u>אמי ארבל:</u>
למה אתה חושב שזה נכון עכשיו, בוא תסביר אתה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא הבנתי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני חושב שאם הם הולכים לאשר 10 אני רוצה 12.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אני בעד 30 באמת. אם אתם רוצים אני בעד 30.

<u>חיים אפשטיין:</u>
למה 10? מי החליט 10?

<u>אמי ארבל:</u>

ויצמן.

ישראל קלרמן:
חיים.



הילה בכר:
איזה טפשים שהם לא ביקשו יותר. אה, איזה טיפשים העורכי תכניות האלה.

אילנית מיכאלי:
תגידו להם שהוועדה מאשרת-

יוחנן ויצמן:
אני בעד 12 אין לי בעיה.

אמי ארבל:
12. הוא יעשה גרעין ל-12 לא יישאר לו בניין.

יוחנן ויצמן:
יישאר בניין.

חיים אפשטיין:
אני חושב שצריך... אם הדרישה היא לאשר 10 אני חושב שצריך 12.

אליעזר ראוכברגר:
שיתנגד?

הילה בכר:
ברור מאד. כזה לחץ, ברור מאד. שים לב בהקפדה כל תכנית שלה מתקבלת as is לא אכפת לה משום דבר. לא אכפת לה מתכנון.

אמי ארבל:
כי היא סומכת על חברי הוועדה שיעשו את העבודה.

יוחנן ויצמן:
קשה לי להגיד-

<u>אמי ארבל:</u>
חברי וועדה. שום פרופורציה, שום היגיון. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
שום סבירות לאשר פה 800% במגרש כזה קטן. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
800 אחוז. מה שראינו בהר נוף זה 800% והורדנו אותם ל-400.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני הולך עם ה, לא אמרתי שעם ה... אמרתי ליוחנן שאני מתנגד. אמרתי שאני בנושא הזה-

<u>אמי ארבל:</u>
... לעשות את הדבר הנכון, ויצמן.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
באמת.

<u>הילה בכר:</u>
ממש ככה. באחריות ציבורית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא שייך ה... הזה, לא שייך.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מיקום לא נכון לבניה כזאתי מאסיבית. זו עמדתי. יש רוב נגדי, אני ... בו. אבל זו עמדתי.

<u>הילה בכר:</u>
כמה אפשר להשתגע, השיגעון הזה על הכל.

אמי ארבל:
כל מה שהגיוני פה לעשות עכשיו לתקוע פה עשר קומות בפינה הזאת. זה סתם. באמת, זה סתם לחלוטין ישראל.



הילה בכר:
זה סתם. זה שרירותי לחלוטין.

יוחנן ויצמן:
זה הדבר הכי טוב.

הילה בכר:
זה שרירותי לחלוטין. יצא באמת שהם קיימו תב"ע.

יוחנן ויצמן:
זה המקום שלנו לפרוץ פעם את ה...

הילה בכר:
אי אפשר בכל מקום את העומס הזה.

יוחנן ויצמן:
אני גם בעד.

חיים אפשטיין:
אני מבקש הצבעה. אם יש הצבעה, אני מבקש הצבעה על 12 לא על 10.

יוחנן ויצמן:
בסדר. אין בעיות.

ישראל קלרמן:
באיזה סדר? תצביע על 8, על 10, על 12. לייזר, תצביע על 12-10-8.

אריאל גולן:
למה? על מגורים? על השכרה? למה, תגיד מה.

אליעזר ראוכברגר:

הוא מציע 6.

<u>הילה בכר:</u>
6 חורג מה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
זה לדחות את התכנית, לייזר. זה לדחות את התכנית.

<u>אמי ארבל:</u>
יש לו 6 קומות, פטור מהיטל השבחה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש לו היתר ל-7, אני מציע לקחת לו עוד 4 ב-

<u>אמי ארבל:</u>
שלא נדבר על האלמנטים לשימור שהוא הורס. הפטור מחניה שהוא גבוה, קווי בניין שהוא גבוה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אולי תראה לי את האלמנטים לשימור.

<u>אמי ארבל:</u>
אתם החלטתם בוועדה לשמר. בתמ"א 38.

<u>הילה בכר:</u>
יוחנן, הבוז הוא כללי. הבוז בהגשת תכניות הוא כללי. אנחנו היינו פעם דוחים תכניות על איכות כל כך ירודה של מסמכים.

<u>אריאל גולן:</u>
לגמרי.

<u>הילה בכר:</u>
לא קריאים, לא ברורים. גם אתם חברי וועדה צריכים להתעצבן שמובא בפניכם תכנית בכזאת רמה ירודה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין לי בעיה להגיד זה, אבל זה כעת-

<u>אמי ארבל:</u>
זה יותר מידי דברים ביחד, ויצמן. זה יותר מידי דברים ביחד.

<u>הילה בכר:</u>
ההיקפי בניה פה הם לב העניין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
זה האזור שלהם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא אזור שלהם. כרגע הדיון פה הוא לא הם. למרות שאתה אביב והפרחים והציפורים, זה לא הדיון כרגע.

<u>חיים אפשטיין:</u>
הסנונית, הסנונית.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא הדיון כרגע, ויצמן.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני רואה שם בניינים של 10 קומות. מה זה שם?

<u>אמי ארבל:</u>
כן, שנלר. באמת קשור שנלר. אתה צודק. בול זה וזה בול אותו דבר.

<u>חיים אפשטיין:</u>
גור נראה לי גם כן עשר קומות, לא?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
טוב שלא השווית את זה למתחם עדן לפני דקה שהיה בדיון.

<u>חיים אפשטיין:</u>
זה למטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>

זה למטה.

אמי ארבל:
באמת איך אישרתם 8 ופה עשר? כי זה נורא הגיוני, נכון? זה באמת הגיוני.



הילה בכר:
זה שגעון, באמת.

אמי ארבל:
אין בזה שום הצדקה, באמת. לא, אני מנסה לשכנע אותו הגיוני, אבל אם הוא מתעקש.

הילה בכר:
טוב.

אמי ארבל:
סבבה.

יוחנן ויצמן:
אני מבקש לאשר. אבל תכניס את השלייקס שלך.

חיים אפשטיין:
זה לעומת השלייקס.

יוחנן ויצמן:
לא. אתה מדבר, אתה מבין שחסר דברים בתקנון, אז-

הילה בכר:
אני יודעת מה זה-

יוחנן ויצמן:
אתם תמיד מנחים אנשים מה להכניס לתקנון.

הילה בכר:
מחזיק המכנסיים.

אמי ארבל:

מה אכפת לי, שיהנה. אם זה מה שהוא נהנה, בעיה שלו.

<u>הילה בכר:</u>
האמת יוחנן, זה באמת נורא מאכזב. זה כאילו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
לא אמרתי שאני בעד.

<u>ישראל קלרמן:</u>
... פעם שעברה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב מה היה פעם שעברה. פעם שעברה, פעם שעברה. היום ... לא רב איתכם כי אני יודע שיוחנן בא נעול, אי אפשר בכלל לדבר איתו. זכותו. אמרתי את עמדתי, ברורה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
...

<u>הילה בכר:</u>
300 מטר. יש דירות בגודל הזה. זה 300 מטר מגרש. יש דירות בגודל הזה.

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זה טענה באמת, זה טענה שהיא לא במקום באמת.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני רואה את זה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה לא רואה טוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כל דבר יש-

<u>הילה בכר:</u>
אם יש ציר שדורש עיבוי, זה הציר שיושב על הרכבת הקלה, הבניינים שמה באופי של-

<u>אמי ארבל:</u>
אבל רכבת יש בניינים מימין ומשמאל, מה ההבדל? הוא לא רואה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. כי זה בניין פתוח. אתה יודע מה זה צפיפות? אתה מבין מה זה נקרא צפיפות?

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זו טענה כל כך מטומטמת, בחייך.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כשיש עוד בניין לידו? למה לא. כשיש בניין צמוד אליו.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה באמת חושב, אתה באמת חושב שיש הבדל בין הבניין... לבניין הזה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
כן.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כי פה יש כבישים ופה יש שלוש מטר בין בניין לבניין.

<u>אמי ארבל:</u>
זה אותו כביש.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא.

(מדברים יחד)

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא רואים הבדל?

<u>אמי ארבל:</u>
שום הבדל, שום הבדל.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אם אמי מסכים...

<u>ישראל קלרמן:</u>
אתה הזכרת את זה אלף פעמים שיש 3 מטר מכל הכיוונים, יש לך בניינים ליד זה ולכן זה צפוף-

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם לא.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לעומת זאת יש לך את הכבישים.

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני כן רואה את זה, אני כן רואה את זה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעלה את זה להצבעה ושלום. אני בעד 12 ואני בעד... אני רואה שאין פה, אין לי רוב.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב רוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אם יש לך ל-12 רוב, אז אין לך בעיה.

<u>אמי ארבל:</u>
כל הביקורת שיש על הוועדה המקומית ויש הרבה ביקורת על הוועדה המקומית, זה על הדיונים ה, סליחה שאני אומר, המפגרים האלה.

<u>ישראל קלרמן:</u>

סליחה שאתה אומר... לפרוטוקול.

אמי ארבל:
אמרתי סליחה לפרוטוקול. אני אומר-



אליעזר ראוכברגר:
אני מסכים עם המילה הזאת.

אמי ארבל:
זה בדיוק למה פוחדים להעביר סמכויות לוועדה המקומית.

יוחנן ויצמן:
אמי.

אמי ארבל:
בגלל הדיונים האלה שאין להם שום היגיון, שום הצדקה, שום שכל. סתם להגיד משהו, סתם. כל השכונה, כל הזה, בקטנה. רואים את הרחוב, לא רואים את הרחוב. בחייך ישראל.

יוחנן ויצמן:
זה בדיוק המקום לצופף.

אליעזר ראוכברגר:
יכול להיות אזור לצופף, אזור לצופף.

הילה בכר:
אבל כל העיר כבר היא לציפוף.

אליעזר ראוכברגר:
גם אזור, גם מגרש קטן.

הילה בכר:
גם איכות חשובה. גם על איכות צריך לדבר.

יוחנן ויצמן:
אתה יודע מה, אם המחוזית תאשר את זה, אז תגיד שצריך לאשר-

<u>אמי ארבל:</u>
לא. ממש לא. אם המחוזית תאשר את זה, היא חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
ממש חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני מציע לקחת...

<u>ישראל קלרמן:</u>
... סמכויות-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב שצריך לקחת מהם את הסמכויות, להעביר את זה לפה.

<u>אמי ארבל:</u>
מצוין. פה אפשר להתווכח ולדבר, שם אי אפשר לדבר גם.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
טוב, חברים, מיצינו או שיש עוד מישהו שרוצה להתייחס? חיים, אריאל, ישראל, מישהו רוצה להתייחס? אין. אוקי. מי בעד המלצת מהנדס העיר כפי שהיא? אריאל ואליעזר. מי בעד ה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
הבקשה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
רגע, ההצעה לפי הבקשה. 10 קומות.

<u>חיים אפשטיין:</u>
ההצעה 10?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>

לא. הבקשה, הבקשה.

<u>אמי ארבל:</u>
ההמלצה היא לדחות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
ההמלצה היא לדחות ולהשאיר את זה כהמלצת מהנדס העיר. עכשיו, רגע אמרתי-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעשה התמודדות על 12 כי אחרת הוא לא ילך איתי.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המלצת, שניה, המלצת מהנדס העיר היא לדחות. על זה הצביעו שתיים. אריאל גולן ואליעזר ראוכברגר. יש עכשיו, הבקשה היא להוסיף 4 קומות, בסך הכל ביחד יהיה 10.

<u>אמי ארבל:</u>
לא להוסיף 4 כי-

<u>ישראל קלרמן:</u>
להוסיף 10.

<u>אמי ארבל:</u>
זה להוסיף 8. יש בניין של שתי קומות היום.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. יש את ההיתר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
הלאה, על מה שיש בהיתר. מה שמאושר להם.

<u>הילה בכר:</u>
עוד 5 קומות מהמדיניות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה זה משנה? ביחד בסוף יהיה 10. יהיה 10. מי בעד ההצעה הזאת? אף אחד.

ישראל קלרמן:
לא לא. תשאל שמות.

אליעזר ראוכברגר:
שאלתי. לא עונים.

יוחנן ויצמן:
הבטחתי לו שאני...

ישראל קלרמן:
אתה 12?

חיים אפשטיין:
אני 12.

אליעזר ראוכברגר:
בסדר. שאלתי קודם כל מי בעד הבקשה. 12 זה לא בבקשה. לא בבקשה. מי בבקשה בעד 10 קומות?

ישראל קלרמן:
כולם כולם.

אליעזר ראוכברגר:
אף אחד.

ישראל קלרמן:
אל תגיד אף אחד.

אליעזר ראוכברגר:
תצביע.

ישראל קלרמן:
אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
ישראל בעד. אוקי.

יוחנן ויצמן:
גם אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
גם יוחנן בעד. אוקי, שתיים בעד ההצעה של-

יוחנן ויצמן:
10. עכשיו תשאל מי בעד 12.

אליעזר ראוכברגר:
יפה מאד. עכשיו יש פה הצעה נוספת שנותנת עוד 2 קומות. 12. מי בעד?

יוחנן ויצמן:
אני.

ישראל קלרמן:
גם אני.

חיים אפשטיין:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
מה?

אריאל גולן:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
חיים, ישראל ויוחנן.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אליעזר ראוכברגר:
אוקי. אתה רוצה להציע 14? יש פה מישהו שרוצה להציע 17?

יוחנן ויצמן:
אלישע, אחרת אני לא...

אילנית מיכאלי:
בואו, אי אפשר הרי...

אליעזר ראוכברגר:
זה לא מתאים לתשעת הימים.

יוחנן ויצמן:
היה פה, קיבלנו החלטה.

אמי ארבל:
ההחלטה לתת 12 קומות.

אליעזר ראוכברגר:
אומרת היועצת המשפטית לעירייה שאי אפשר לאשר יותר ממה שהם ביקשו.

יוחנן ויצמן:
אנחנו יכולים להמליץ לוועדה המחוזית לבקש-

ישראל קלרמן:
לא נכון. נראה לי שזה לא נכון.

אליעזר ראוכברגר:
אתה אל תגיד ליועצת המשפטית מה נכון מה לא נכון, היא תגיד מה נכון.

ישראל קלרמן:
אני גם יכול להגיד.

אליעזר ראוכברגר:
אתה יכול להגיד שאתה לא מקבל את מה שהיא אומרת.

ישראל קלרמן:
אז תגידי...

יוחנן ויצמן:
כבר קרה כמה פעמים שבאנו ו... היה כמה תכניות, בדרך חברון אני מזכיר. היה תכנית בדרך חברון שביקשנו לעשות רכ"ל, רכ"ל. עשינו רכ"ל.



אליעזר ראוכברגר:
אילנית, את רוצה להסביר את המשפט שאמרת?

אילנית מיכאלי:
אני אומרת שתראו, מה שעומד בפני הוועדה זה איזושהי תכנית מסוימת. לבוא ולשנות אותה באופן מהותי ולהגיד משהו אחר, אפשר להמליץ למחוזית שתעשה שינוי.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
זה רק מגחך יותר את הדיון, אבל סבבה.

אילנית מיכאלי:
זה לא כל כך, בוא, זה לא... עומד בכל ה...

חיים אפשטיין:
תעשה הצבעה מחדש, הצבעה מחודשת.

אילנית מיכאלי:
זה שונה מהותית. זה לא שאתה אומר, זה לא שאתה לוקח, יוחנן, יוחנן, זה לא שאתה לוקח את התכנית ו...

אליעזר ראוכברגר:
ובהצעת מהנדס העיר?

אילנית מיכאלי:
יוחנן, אתה לא אומר לוועדה המחוזית "בואו תעשו שינויים קלים".

יוחנן ויצמן:
אבל אמרנו את זה כבר. היה פעם בדרך חברון. היה לנו-



אליעזר ראוכברגר:
אוקי...

ישראל קלרמן:
לייזר, אתה לא מצביע?

אליעזר ראוכברגר:
אני שואל.

אמי ארבל:
זה לא עובר אם-

יוחנן ויצמן:
2-2 שום דבר אז אין מה, אין כלום בפנינו.

אמי ארבל:
לא-

הילה בכר:
אז מהנדס העיר נציג-

אליעזר ראוכברגר:
אני לא מפעיל קול כפול.

ישראל קלרמן:
.2-2

יוחנן ויצמן:
אין החלטה. אין החלטה בעניין.

אמי ארבל:
מה החלטת וועדה?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.



אמי ארבל:
מה ההחלטה אם זה 2-2?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.

אילנית מיכאלי:
ההחלטה היא שלא, אין החלטה כאילו אין אישור.

אמי ארבל:
מה, מה לכתוב. כאילו מה-

אליעזר ראוכברגר:
זה ל... או לקבל או כלום.

חיים אפשטיין:
לא התקבלה החלטה.

יוחנן ויצמן:
כלום. אין החלטה. לא דנו. באמת, בוא, עו"ד מיכאלי אני רוצה להגיד דווקא על ההצבעה שהיתה על ה-12.

אמי ארבל:
לכתוב לא התקבלה החלטה?

הילה בכר:
לא.

יוחנן ויצמן:
הוועדה לא הצליחה להגיע לזה. אבל אני רוצה להזכיר. היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. אמי אמי.

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:

היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. הגענו להחלטה להוסיף קומות בעצם מדיניות רכ"ל, זה עבר אחר כך למחוזית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
מה? מה?

<u>אמי ארבל:</u>
עוד פעם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה לנו פעם בדרך חברון וקיבלנו הוא הגיש 10 או 18 וביקשנו מהם שיעשו רכ"ל וזה הלך עם ההמלצות למחוזית.

<u>אמי ארבל:</u>
אז זה החלטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
המלצנו למחוזית ש-

<u>אמי ארבל:</u>
מה...?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה הצבעה. 12.

<u>אמי ארבל:</u>
לא. הוא חזר בו.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
מה חזר בו? לא, הוא חזר בו כי היא אמרה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
זה שינוי מהותי. יוחנן, לא הבנתי. אתה באמת חושב שצריך-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אם אין לי דרך אחרת לקבל 10, אז אני אלך על 12.



אילנית מיכאלי:
תגיד, מה קרה לכם?

אליעזר ראוכברגר:
טוב, אנחנו ממשיכים הלאה.

אמי ארבל:
הוועדה לא הגיעה-

אילנית מיכאלי:
הוועדה לא הגיעה לכדי החלטה.

תמי:
אי אפשר להשאיר... זה לא ראוי ולכן ההצבעה היא...

תיק 1095330 ותיק 1229517

אליעזר ראוכברגר:
טוב, הלאה. 21.

אמי ארבל:
תכנית 21 בסדר היום תכנית 1095330 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. יש פה שתי תכניות למעשה ששתיהם במתחם רג'ואן. לשתיהם מתחמים אחד קטן ואחד גדול שמבקשים הצטרפות הוועדה המקומית. ההצטרפות שלנו נובעת מזה שזה מתחם מאד גדול בתלפיות שמגיש תכנית לפי מדיניות של תלפיות ומייצר גם שטחים נרחבים לצרכי ציבור כולל בית ספר. אנחנו ממליצים לוועדה להצטרף לשתי התכניות לאור החשיבות שלהם. זה גם 21 וגם 22 1229517.

תיק 1213560

אמי ארבל:
תכנית 23 לסדר היום. תכנית 1213560 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בירמיהו 52 ברוממה. יש לו בקשה להרוס בניין קיים ולהציע בניין חדש-

ירושלים, 01 פברואר 2024

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים
מרחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים 94146

הנדון: כתב התנגדות לתכנית 101-1206598

(הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים)

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) מתכבדים הח"מ ו/או החתומים על התצהיר המצ"ב (להלן – **המתנגדים**) להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)[1] לתכנית שבכותרת (להלן – **התכנית**), והכול מן הטעמים והנימוקים המפורטים בהתנגדות זו.

ההתנגדות תשתמש גם כמצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות מול הרשויות הרלוונטיות בעניין התכנית.

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או בתצהיר המצ"ב (כל הכתובות הם בעיר ירושלים, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכתובות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדיוני הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין.

ב. עניינם של המתנגדים בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

2. עניינה של **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** (להלן – **העמותה**) בפרטי התכנית, הינה כי העמותה פועלת בשמם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם עשרות תושבים מקומיים נוספים, אשר הם חברים בעמותה, ואשר להם ישנה השפעה ממשית של התכנית, על מנת להביא בפני הוועדה מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים

[1] כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

המכירים את השטח ואת האזור של התכנית, ובכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים והכול בהתאם לנקבע בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם הוועדה בעת"מ 1818-04-23 כפי שמצוטט להלן:

"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התאגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."

3. עניינו של הרב נתן קרמר וקילא פלור בפרטי התכנית, הינו בשל יח"ד בבעלותו ושבה הוא מתגורר ממוקם בשכונה גובלת לשטח התכנית, במיוחד כאשר התכנית אינו נגזרת מתכנון מתארי סטוטורי ואף לא מתכנון מתארי לא סטטוטורי.

4. עניינים של המתנגדים אחרים בפרטי התכנון, הינם בשל יח"ד ו/או נכס שיש בבעלותם ו/או שבה הם מתגוררים, הגובל ו/או שבקרבה רבה לתחום התכנית.

ג. האופן בו פוגעת התכנית בעניינם של המתנגדים

5. פרטי התכנית עלולים לפגוע במתנגדים, לנוכח כל הפגמים המפורטים להלן בפרק זה. פגמים אלו יגרמו לפגיעה באיכות החיים של המתנגדים ובין היתר בשל צפיפות יתר, החרפת המחסור החמור בתשתיות הציבוריות והעירוניות והחרפת העומסי התנועה הקיימים.

6. הח"מ מפנים את הוועדה הנכבדה ובמקביל גם מאמצים בהתנגדות זו את כל מה שנטען ע"י מהנדס העיר בחוו"ד לקראת הדיון להפקדה בוועדה המקומית מיום 23.7.2023, ואת הטיעונים שנציגי מהנדס העיר הועלו בדיון האמור (למעט הציטוטים שנאמרו בציניות ע"י), הטיעונים המופיעים בחוו"ד מה"ע האמורה של המחלקה לאיכות הסביבה (במיוחד ביחס להעדר סקר עצים בוגרים, כאשר ישנה סתירה בין מספר העצים המופעים בתשריט מצב מוצע לבין מה שעולה מתצ"א, דבר הנוגד את סעיף 83ג לחוק), של אגף תכנון העיר - מח' השימור – כולל החלטת ועדת השימור מיום 2.7.2023, וכן של אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון (והכול אם אין סתירה למה שמצוין בהתנגדות זו), ומוספים ומחדדים את הטיעונים הנוספים שציינו בהתנגדות זו.

- חוו"ד מהנדס העיר ותמלול הדיון מצ"ב ומסומן כנספחים 1 ו-2 בהתאמה, לנוחיות הוועדה.

7. התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות, ביחס לכל מאפייני התכנית, הכולל בין היתר כל הפגמים והנושאים שהועלו על מה"ע ואגפים השונים כמצוטט לעיל.

8. יוער, כי בניגוד לעמדת מה"ע, במציאות מציעה התכנית כ-1068%.

9. התכנית אינה נגזרת מתכנון מתארי סטוטוטרי ואף לא מתכנון מתארי לא סטוטוטרי או למצער תכנון לא סטטוטורי העומד באמות המידות שנקבעו בחוו"ד מאת המשנה ליועמ"ש לממשלה (לשעבר) עו"ד ארז קמיניץ, נושאת תאריך 19.10.2021, על כל המשתמע מכך, ולכן היא נגועה בכל הפגמים המפורטים בחוו"ד האמורה בעניין.

10. במסמכי התכנית אינו מוגדר מהי "קו בניין עילי" ומהי "קו בניין", לכן מדובר בקווי בניין מעורפלים שלא ניתן להבנה, וממילא מנועים המתנגדים מלהתייחס אליהם ולכל מה שנובע מהם, על כל המשתמע מכך, באופן ענייני בהתנגדות זו, כמובן שהמתנגדים שומרים על זכותם להתייחס לעניין זה, כאשר מסמכי התכנית יפורסמו בהתאם.

11. מה גם, שקו בניין עילי שבתשריט לכיוון המערבי של התכנית (רחוב צפניה) (ראו איור 1 בעמוד האחרון להתנגדות זו) חורג מ"תחום התכנית", דבר הנוגד את סעיף 83 לחוק הקובע כי: "**לכל תכנית יצורף תשריט של השטח שעליו היא חלה (להלן - תחום התכנית)**", בהעדר הרחבת קו בניין האמור, לא ניתן לדעת מהי ההיתכנות של יישום התכנית והאם בכלל יש התכנות ליישם את התכנית, וככל שמדובר בשטח שכן ניתן למימוש מכוח התכנית (כגון שיוגדל קו כחול של התכנית במסגרת ההתנגדויות או הליך אחר, לכיוון הרחוב (קרי: מעל הדרך, ששטח זה בבעלות ציבורית עירונית), הרי אז הרחבה זו תהווה עשיית עסקה במקרקעין ציבוריים הנדרש אישור מאת מועצת העיר ומאת שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודות העיריות בנוסף לחוו"ד מנומקת לשם כך מאת יועמ"ש המועצה, בהתאם לנדרש בחוזרי מנכ"ל הפנים בעניין, דברים אשר ככל הידוע לח"מ אינם מתקיימים בנידון דנן.

12. אין סעיף השמדה עצמית, כנדרש לפי מדיניות הרק"ל, העדר קביעת סעיף האמור חוטאת למטרה ותגרום שכל האזור כולו תמיד תמשיך להיות אזור בניה.

13. בסעיף 1.7 להוראות התכנית נקבע כי נספח תנועה מחייב חלקית, אך לא מפורט מה בדיוק מחייב, כך שהוראות בעניין אינם ברורים.

14. פרטי התכנית חוטאים במטרות תכנית מיתאר מקומות, כפי שנקבע בסעיף 61 לחוק, כמצוטט להלן ובכך הם פוגעים במתנגדים :

> "61. מטרות תכנית **מיתאר** מקומית הן:
>
> (1) [...]
>
> (2) **הבטחת תנאים נאותים** מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, **התחבורה והנוחות** ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשיה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת; [...];
>
> (3) [...]
>
> (4) **שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת**;
>
> (5) **ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות לפארקים, לגנים ולגינות, הנותנים מענה לצורכי האוכלוסיה החזויה במרחב התכנון המקומי באופן הולם**".

מדברי הסבר לתיקון 62 לחוק עולה כי:

"[...] מטרותיה של תכנית מיתאר מקומית, **שהן בעיקר הבטחת איכות נאותה של הסביבה** [...]"

מדברי הסבר לתיקון 88 לחוק שהוסיף פסקאות (4) ו-(5) לסעיף האמור בחוק עולה כי:

"סעיף 61 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965 (להלן – החוק), מגדיר את **מטרותיה של תכנית מתאר מקומית**.

מוצע להוסיף על תוכנו של סעיף זה בשני עניינים:

מוצע להדגיש שפיתוח הקרקע ייעשה, ככל האפשר, תוך הימנעות מפגיעה בערכי טבע, בעצים ובנוף, כך יונחו מוסדות התכנון הדנים בתכניות מתאר מקומיות לבכר את החלופה **המבטיחה פגיעה מזערית בסביבה** (פסקה 1);

מוצע לקבוע שבין שימושי הקרקע הנקבעים בתכנית יש להקצות גם שטחים ציבוריים פתוחים, **ובמיוחד שטחי גן, שכן חשיבותם לאיכות חיי התושבים רבה**. עניין זה זכה להתייחסות מפורטת בהחלטת הממשלה מס' 2873, מיום ד' בשבט התשס"א (28 בינואר 2001), שבה אומצו העקרונות שקבעה ועדה בין־משרדית **בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור. בתדריך זה נקבעו מכסות מומלצות לנפש של שטחי גן ופארק בשטחי יישוב. מכסות אלה אמנם נמוכות באופן משמעותי מהמקובל בעולם המערבי (למשל, המכסה המומלצת בתדריך לשטחי גן בשכונת מגורים היא 7 מ"ר לנפש, בעוד שבעולם המערבי מקובלות מכסות הגבוהות עד כדי פי שלושה)**, אך בעיגונן בחקיקה יש כדי לשפר את המצב הנוכחי (פסקה 2).

בעת הכנת הצעת החוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית תדון ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בהרחבת התיקון המוצע **כך שיובטח מימושן של המטרות האמורות במסגרת הוראות שייכללו בתכניות מתאר מקומיות**, **וכן בהחלת התיקון על שאר רמות התכנון"**.

ד. סיכום ואחרית דבר

15. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מבקשים המתנגדים מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה וכמבוקש ברישא.

16. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.

17. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים **לדיון פרונטלי** בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק ההתנגדותם ממתנגדים ו/או מנציגיהם ו/או מב"כ מטעמה.

18. **המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.**

19. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם **העמותה** (לרבות **הרב נתן קרמר**, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

20. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.

21. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק.

22. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חוו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית, אשר יפורטו בנפרד, כמצוי הליכים בפני הוועדה[2]), הן בקשר להתנגדות והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלקות הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

בכבוד רב,

ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר), מרחוב תכלת מרדכי 8	
יעקב קליין, מרחוב נחמיה 4	**אריה רוטמן, מרחוב נחמיה 8**
יוסף הומינר, מרחוב נחמיה 8	**שלמה דוידוביץ, מרחוב נחמיה 4**
הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8	**קילא פלור, מרחוב תכלת מרדכי 8**

העתק:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים

[2] טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטיעונים הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות שהמוגשת לפי סעיף 100 לחוק.

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

תצהיר

אנו מח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הקרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותינו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותינו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימותינו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 1 דפי תצהיר,(ותשריט, ומצו"ב גם עצומת התושבים הקרובים ___ עמ')

השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
[illegible]	[illegible] 4	[illegible]	054853343
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	301774923
[illegible]	[illegible] 8	[illegible]	058773853
[illegible]	[illegible] 1	[illegible]	058460494

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל התתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

תצהיר
(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 103א(א))

אני הח"מ, **הרב נתן קרמר** נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מנהל **ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)** 580619179 (להלן: - **"העמותה"**).

2. אני עושה תצהיר זה מטעמי ומטעם העמותה מכוח תפקידי כמנהלה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי וע"י העמותה לתכנית מס. 101-1206598 (הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים).

3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי ייעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

הרב נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזה כי **הרב נתן קרמר**, אשר הזדהה בפני באמצעות ת. ז. **333993244**, הופיע בפניי ביום 01 פברואר 2024 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.

אהרון פינק, עו"ד
מ.ר. 79958
תכלת מרדכי 21/517 ירושלים
טל: 02-5434050 פקס: 02-5434080

איור 1



תוכן עניינים לנספחים

נספח מס	שם הנספח	עמוד
נספח 1	סדר יום מלא ועדת תב"ע מקומית ליום 23.7.23	11
נספח 2	תמלול הועדה מיום 23.7.23	18

שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

נספח 1

סדר יום מלא ועדת תב"ע
מקומית ליום 23.7.23

עמוד 11



סוג דיון: **הפקדה**
מס' התכנית בסדר היום: **20**

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1206598	**ע"פ יפוי כח אברמן אברהם**	**קטורזה יצחק**	**ועדה מחוזית**	**30/05/2023**
רחוב, שכונה:				
צפניה 55 , כרם אברהם				

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30084	12	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות **5** תשריט **4**

הריסת חזיתות לשימור והקמת בניין חדש עבור מגורים, שטחי ציבור תעסוקה ומסחר, ביחס להיתר למבנה מגורים מאושר:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת השימושים במגרש עבור מגורים, מסחר, מרפאה, מעונות יום וגני ילדים.
3. הגדלת מס' הקומות מ-6 קומות מאושרות ל- 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. הגדלת מס' יח"ד מ-17 ל- 29 יח"ד.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים לסה"כ 3,402 מ"ר מתוכם: 2,250 מ"ר עיקרי ו-712 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 440 מ"ר עיקרי ו-782 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים מסחר ותעסוקה	29	394.98	100	3,402	863% בניה מרביים.
סה"כ		**395**	**100**		

תיאור המצב הקיים
מבנה היסטורי פינתי המצוי בין רחובות צפניה מצדו המערבי ונחמיה מצדו הצפוני, בן 2 קומות וחדר עליית גג, קיימות סה"כ 7 יח"ד. ממוקם במרכז החלקה וסביבו חצר המוקפת בעצים בוגרים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

440. **1358 משנת 1974**-תוכנית המתאר לשכונת הבוכרים, ייעדה את השטח לאזור מגורים 3, 90% בניה ב-3 קומות.

441. **14652 משנת 2016-**בקשה מכוח תמ"א 38/2. הקמת מבנה חדש תוך שימור חזיתות המבנה מ-2 קומות ל-6 קומות, מ-7 יח"ד לסה"כ 17 יח"ד ו-5 מקומות חניה.

היתרים:

2016/1139.00 הופק בשנת 2022-היתר מכוח תמ"א הריסה ובניה בהתאם לבקשה 14652.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה מופיע כאתר מס' 3280 ברשימת השימור העירונית.

המבנה ממוקם במתחם לשימור 1604 לשכונת כרם אברהם.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

442. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני.

443. התייחסות לתבנית הבנייה-אופייני למתחם לשימור בו מצוי: נבנה במרכז החלקה כשסבבו חצר.

444. תכנית שכונתית-מדניות מע"ר צפון עד 5 קומות.

445. תקן חנייה עירוני-תקן נמוך ע"פ תוכנית 5166 ב'.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

התכנית תואמת את תממ30/1 – אזור פיתוח עירוני ואזור מוטה תחבורה ציבורית.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי המציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 10 קומות מעל 3 קומות מתחת למפלס הקרקע. 1. תשריט מצב מוצע מציג עץ יחיד בתחום המגרש המיועד לכריתה. יחד עם זאת, בדיקה בתצ"א מראה כי ישנם מספר עצים בתחום המגרש בהיקף המבנה הקיים. מסמכי התכנית

	אינם כוללים סקר עצים ואין מידע בשלב זה מה טיבם של העצים הקיימים - אם הם מוגדרים כעצים בוגרים ומה ערכיותם. יש להשלים סקר עצים בוגרים כתנאי להפקדה. המחלקה ממליצה כי לאחר ביצוע הסקר וטרם הפקדת התכנית ייבחן קו הבינוי התת קרקעי וייבחנו אפשרויות לצמצומו ככל האפשר לצורך שמירה על העצים הקיימים. 2. לאור מיקום התכנית בשטח עירוני צפוף ביותר עם רחובות צרים, המחלקה סבורה כי נכון להציג במסגרת נספחי התכנית המוצעת תכנון עקרוני לחצר משק עבור המסחר כחלק מהמבנה המוצע, אשר כוללת שטח לפריקה, טעינה וסילוק אשפה. נבקש כי חצר המשק תתוכנן בתוך החניון התת-קרקעי או לכל הפחות במתחם מבונה מעל לקרקע, באופן שימזער את המטרדים משימושים אלו לתושבים הסמוכים, וכי הנחיה מתאימה בנושא זה תיקבע בהוראות התכנית. 3. התכנון המוצג בנספח הבינוי כולל חללים מאויישים בתת הקרקע לשימושי מסחר. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכת האיוורור תתוכנן לפי ת"י 6210 ותוצג בשלב ההיתר לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. 4. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 5. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 6. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 7. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. 8. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. 9. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 1358 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקה 12 בגוש 30084, מדובר בגוש מוסדר. בגוש 30084 קיימת מפות גוש, מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה והקו הכחול במפת

	המדידה תואמים למפת הגוש. יש צורך בהשלמת מפת מדידה מתוקנת המצורפת בקובץ dwfx החתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסח טאבו עדכני להשלמת חו"ד סופית. רק לאחר השלמת המסמכים הנדרשים תתקבל חו"ד סופית.
אגף תכנון העיר - מח' השימור	<u>המלצת המחלקה לוועדת שימור מס' 100 :</u> לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים : 446. גובה בינוי : הבינוי המוצע חורג ממדיניות הבינוי באזור- מע"ר צפון באופן שאינו סביר וללא הצדקה תכנונית. השטח אינו מצרני לציר רק"ל ומדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל אינה חלה עליו. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד. 447. שימור : התכנית מציעה הריסה מלאה של מבנה היסטורי שנקבע לשימור ולשילוב באופן סטטוטורי בהיתר בניה לפי תמ"א 38 אשר אושר ובו נשמר ומשולב המבנה ההיסטורי בבינוי חדש ומותאם יותר לערכי המבנה והשכונה. <u>החלטת ועדה מס' 100, 02.07.2023 :</u> לאשר הבקשה בתנאים : יש לשלב את המבנה ההיסטורי הקיים במסגרת התכנון המוצע אם בדרך של פירוק והרכבה או בדרך אחרת בתיאום מול מח' השימור, מבני ציבור ומהנדס העיר.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון	1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת כרם אברהם ברחוב צפניה 55 גוש : 30084 חלקה 12. שטח התכנית : 0.387 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1358 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 3". זכויות הבנייה המאושרות 90%, שהם כ- 350 מ"ר. 3. חלות התכניות הבאות : תב"ע 4351 אשר קבעה היעודים ל"אזור מגורים 2 מיוחד "(עבור מעונות סטודנטים) – מגרש מספר 1 ו"שטח לבניין ציבורי "– מגרש 2 ותב"ע 209593 (תכנית לרק"ל "הקו הירוק"). קיימות 17 יחידות דיור. 4. תיאור התכנית : שינוי היעוד למגורים, מחסר ותעסוקה. הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מספר יחידות דיור מבוקש 29. שטחי הבנייה המבוקשים 2,690 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1494 מ"ר שטחי שרות. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון :

	המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית מאר והתכנית אינה תואמת לתכנית מע"ר צפון המאפשרת בנייה של עד 5 קומות באזור זה.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1206598- הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים. תכנית מס' 1206598 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		התוכנית חורגת משמעותית ממס' הקומות בהתאם למדיניות השכונה.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		תכנית מציעה הריסה של בניין לשימור

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

4. התוכנית אינה תואמת את מדיניות האזור. התוכנית המוצעת ממוקמת בין רחובות צפניה ונחמיה ומציעה מבנה בן 10 קומות התואם למדניות ציר רק"ל על אף שהמגרש אינו מצרני כלל לציר זה ומדיניות לאורך הרק"ל אינה חלה עליו.
4. המגרש ממוקם במתחם לשימור בשכונת כרם אברהם המאופיינת במגרשים קטנים, במבנים היסטוריים בעלי גגות רעפים ובמרקם בנייה עם רגישות שימורית גבוהה. באיזור זה חלה מדניות מע"ר צפון המייצרת מתווה מאוזן בין שמירה על המרקם ההיסטורי לתוספת בניה ומאפשרת נפח בינוי של עד 5 קומות בהתאמה לחתך הרחוב.
4. במגרש הופק היתר בנייה בשנת 2022 מכוח תמא הריסה ובניה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות בחריגה בקומה מהמדיניות החלה וזאת לאור חשיבות מימוש התמ"א ובכך מיצה את נפחי הבניה שמאפשרת המדיניות.
4. ההיתר המאושר כלל הוראות לשימור חזיתות היסטוריות בעלות ערכים הראויים לשימור, התוכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה על אף ערכיו ההיסטוריים הייחודיים.
4. שטח החלקה הוא קטן מאוד – 394 מ"ר בלבד ולכן נוצרים אילוצים בעייתיים מבחינת קווי בניין (3

מטר בלבד לכיוון בניינים שכנים בניגוד ל 5 מטר על פי מדיניות הרקל בגלל גובה המוצע של 10 קומות) החניה (הפתרון חניה באמצעות מעלית רכב ומכפילי חניה הוא יקר מידי ולא מעשי לאזור זה ומייצר חפירה עמוקה מידי) , תכסית מאוד גבוהה שמייצרת אחוזי בניה מאוד גבוהים של 765 אחוזי בניה מעל לקרקע , מרפסות (כולל מעבר לגבולות החלקה באופן בעייתי.

4. תקנון התכנית חסר מאוד בנתונים ולא רשום בו כמעט כלום למעט שטחי בניה כוללים .
4. תקנון התכנית קובע שהתכנית מציעה מעונות וגני ילדים ואין לכך שטחים בטבלה 5 ובנספח הבינוי מוצעת קומה שרשום עליה גני ילדים ו מרפאות/אחר ולא ברור מה ההצעה.
4. ולכן התכנית למעשה לא מציעה הפרשה לצורכי ציבור , וככול שמעוניינים שהקומה תשמש לצורכי ציבור יש לתאם אותה עם אגף מבני ציבור.
4. התכנית מציעה קומת מסחר תת קרקעית ללא גישה לרחוב באופן שאינו מקובל באזור זה ומייצר היקף מסחר שלא אופייני בהיקפו לחלקה כל כך קטנה (440 מ״ר).
4. תקנון התכנית רושם שימושים מותרים של מגורים, מסחר , מרפאה, מעונות יום וגני ילדים שלא ברור בתכנית איפה כל השימושים האלה וכיצד ניתן לייצר אותם בתכנית במגרש כל כך קטן- ולא ברורה החלוקה של אותם זכויות עבור כל שימוש.
4. יש לציין כי המפלסים המוצעים בתכנית אינם ברורים והבניין לא יושב כראוי על רחוב צפניה או רחוב נחמיה.
4. לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניות האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים. יש להצמד להיתר המאושר מכוח התמ״א שמיצה את זכויות הבניה והקומות האפשריות בחלקה זו..

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלל לאה			

נספח 2

תמלול הועדה מיום 23.7.23

עמוד 18



<u>אמי ארבל:</u>
רוצים להשאיר את 20 בסוף?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חלילה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
נוריד את הכל עכשיו. נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות.

<u>אמי ארבל:</u>
למה? בואו נרוץ על הכל קודם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אמי, נוריד את הכל עכשיו. 8 תכניות. יש לך חצי שעה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אנשים רוצים ארוחת צהריים. מה זה חצי שעה? יש לנו מוזמנים כבר.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אנחנו נגמור בעשרים דקות. חייבים את ויצמן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אחר כך יהיה. בסדר, לפי הסדר נו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
איזה עקשנים.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה עקשנים. סתם, בואו נלך לפי הסדר.

תיק 1206598

<u>אמי ארבל:</u>

תכנית 20 לסדר היום תכנית 1206598 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בצפניה 55, רואים את המיקום הילה מראה. יש פה היום בניין קטן. זה הבניין בצומת. אושרה לו בקשה בתמ"א 38 עם שימור אלמנטים של הבניין הקיים שהוחלט שיש לשמר אותם וניתן לו 6 קומות למרות שהמדיניות באזור 5. ניתן 6 כי זה היה בניין חדש וניתן לו, יש תמריץ מסוים. התכנית כרגע מבקשת להעלות את ה, זאת אומרת לתת היתר תמ"א 38 להרוס את כל הבניין בלי לשמר שום דבר. להציע פה 10 קומות ואחוזי בניה של 863 שדיברנו אגב בהר נוף, על כמה? 800 זה היה? אז פה יותר אחוזי בניה 863 במגרש של 300 מטר. יש פה עוד כל מיני בעיות בתכנית מבחינת קווי בניין מאד מצומצמים, מבחינת שימושים לא ברורים, תקנון מאד לוקה בחסר, פתרון חניה שהוא בעייתי שהוא מציע גם מעלי רכב וגם מכפילים בתוך החניון, לאור העובדה שהחלקה כאן היא קטנה. אנחנו לא, כל, אה, יש פה מסחר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
כמה גודל המגרש?

<u>אמי ארבל:</u>
360 מטר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
360 מטר?

<u>הילה בכר:</u>
390.

<u>אמי ארבל:</u>
390.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
400 מטר.

<u>אמי ארבל:</u>
400 מטר. יש פה גם מסחר בתת הקרקע ללא גישה מהרחוב בהיקף גדול שלא כל כך מקובל. מכל הסיבות האלה אנחנו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה הכוונה בתת הקרקע? מאיפה יגיעו?

<u>אמי ארבל:</u>
או להתחבר ממדרגות או מתוך מסחר שמעל. זה משהו, יש גם התכנית מדברת על אגב למשל על-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני מבין שעושים שמה איזשהו-

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית פה מציעה-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המסחר, אם למשל עושים למעלה סופר ויש לו גם עוד קומה ללמטה ויורדים מבפנים.

<u>אמי ארבל:</u>
... לא מתאים בסופר, אני חייב להגיד.

<u>הילה בכר:</u>
395 מטר. זה הכל.

<u>אמי ארבל:</u>
התכנית מדברת בשימושים על מסחר-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני לא מדבר איתך עכשיו על אושר עד או רמי לוי. סופר שכונתי.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שלום. מכולת. כן, מכולת.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט, מינימרקט.

<u>הילה בכר:</u>
מינימרקט יכול להיכנס.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מינימרקט שכונתי. כן.

אמי ארבל:
התכנית מדברת פה על גם מסחר וגם מרפאה וגם מעונות וגם גני ילדים, שום דבר מזה לא מופיע בתכנית. לעומת זה היא לא מפרישה לצרכי ציבור שום דבר וגם-



הילה בכר:
אבל זה 395 מטר.

אמי ארבל:
זה במצטבר יותר מידי דברים. התכנית פשוט לא טובה ולא ראויה זה הכל. המלצנו לדחות אותה בקיצור.

יוחנן ויצמן:
אם היית מאשר אותה זה היה עשר קומות-

אמי ארבל:
זה היה מעצבן.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
מעצבן.

יוחנן ויצמן:
דבר ראשון, זו הסנונית שמבשרת את כל האביב. אני אומר באמת בכנות, אני חושב שאנחנו צריכים לחשוב על כל מה-

אמי ארבל:
אנחנו עכשיו בקיץ.

יוחנן ויצמן:
אני יודע. פשוט מישהו אמר לי שזה מבשר את החורף.

חיים אפשטיין:
אם אתה חושב שאפשר עשר קומות, אני חושב שאפשר 12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני מציע 30.

<u>הילה בכר:</u>
34 יאללה.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני מציע 12.

<u>אמי ארבל:</u>
זה בדיוק ככה נראה אגב בבינוי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אם ויצמן מוביל על 10 אני חושב ש-12.

<u>אמי ארבל:</u>
אני חושב 30 באמת. בואו נתפרע.

<u>ישראל קלרמן:</u>
העניין שהוא לא הגיש.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי למה מגרש של 400 מטר צריך לקבל יותר מכל המגרשים שסביבו, כשכולם מקבלים 5?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אמי, שניה, אתה מדבר על מגרש של 400 מטר. אני מדבר עוד לפני גודל המגרש אני מדבר על מיקום.

<u>הילה בכר:</u>
כן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המיקום הזה הוא צוואר בקבוק מטורף. זו ציר רכ"ל כן.

<u>הילה בכר:</u>
אין רכ"ל ממש.

יוחנן ויצמן:
זה ציר רכ"ל.

אליעזר ראוכברגר:
אבל עדיין זה צוואר בקבוק. אני רוצה לשמוע, אני פתוח. ברעיון אני מקבל את מה שאמי אומר, אבל אם רוצים לשנות את דעתי.

הילה בכר:
אני חושבת שזה מאה מטר, לא זה לא אפס. סליחה לא התכוונתי. אני יודעת.

אמי ארבל:
פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה יש תב"ע שאושרה, פה פה פה פה, כולם קיבלו, כולם קיבלו... למה להגיד 14?

יוחנן ויצמן:
מכל הכיוונים-

אליעזר ראוכברגר:
... רכ"ל

יוחנן ויצמן:
אני מודה שאני...

אמי ארבל:
מה ההבדל בין זה לזה?

יוחנן ויצמן:
זה פתוח.

אליעזר ראוכברגר:
מה פתוח?

יוחנן ויצמן:
אני מוכן...

(מדברים יחד)

יוחנן ויצמן:
זה נקודת ציון. זה הכניסה לשכונה. ואתה עולה את כל עלי הכהן אתה רואה את זה.



אמי ארבל:
אני אפילו לא מאמין שזה מה שאתה אומר בתור טענה, ישראל, תאמין לי. לא מאמין שזה מה שאתה אומר.

הילה בכר:
מה? עזוב.

יוחנן ויצמן:
אני אומר באמת לדעתי אמי אפשר לאשר את זה.

אמי ארבל:
כל תכנית אני אומר לך.

יוחנן ויצמן:
אמי, אדוני היו"ר, אפשר לאשר את התכנית, אם אתה שואל אותי באמת זאת המדיניות שלי לכל מע"ר צפון זה לקחת את כולם...

הילה בכר:
יוחנן, זה להרוס את המרקמים האלה. זה אפילו לא שימור. זה אנשים שחיים שם בקופסאות קטנות וצפופות.

יוחנן ויצמן:
אנשים חיים, חבל, חבל.

הילה בכר:
אם אתה עושה מה שאתה רוצה, אתה מפיל על האזור של מע"ר צפון עוני וצפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני לא הייתי אומר, צפיפות-

אמי ארבל:

היום יש כבר צפיפות בלתי נסבלת.

אליעזר ראוכברגר:
עוני, מה שלא יהיה, בין אם... יהיה יקר.

יוחנן ויצמן:
עניים לא הולכים לגור שם כנראה כי יש, חבל שלא היית דווקא ביום עיון של שימור ביום חמישי ודיבר אחד מהאדריכלים הכי גדולים בארץ, גרוהק את מכירה אותו. הוא דיבר על הנושא הזה והוא אמר-

הילה בכר:
הוא הכי גדולים בארץ מבחינת שימור.

יוחנן ויצמן:
מבחינת שימור.

הילה בכר:
אוקי.

יוחנן ויצמן:
הוא נתפס כאוטורית בתחום השימור.

הילה בכר:
כן.

יוחנן ויצמן:
הוא אמר לנו, הוא דיבר על האזור הזה. הוא לא דיבר נקודתי על הבניין הזה. הוא אומר השימור של הקהילתיות הרבה יותר חשוב לי מהשימור הפיזי. לכן צריך לבנות שם.

אמי ארבל:
איך זה משמר את הקהילתיות?

יוחנן ויצמן:
שהקיר...

אמי ארבל:

... אנשים באותו שטח קטנצ'יק.

יוחנן ויצמן:
לא. אם אתה עושה, הוא הסביר יותר מזה, אם אתה לא תתן שמה לבנות...



אמי ארבל:
אני מוכן להביא אותו לפה כי אני מבטיח לך שהוא לא יבוא ויגיד לי למחוק את הכל ולעשות עשר קומות על הכל.

יוחנן ויצמן:
אני אלך איתו. יגיד.

אמי ארבל:
הוא לא יגיד.

יוחנן ויצמן:
הוא דיבר.

אמי ארבל:
תייצג את עצמך. הוא לא פה. תסביר למה כל המתחם הזה מקבל 6 והבניין הזה צריך לקבל 10.

יוחנן ויצמן:
אני חושב על כל המתחם הזה.

אמי ארבל:
כל המתחם.

יוחנן ויצמן:
צריך לתת לו על כל המתחם...

אמי ארבל:
לא שמעתי את זה באף תכנית מכל התכניות שהגיעו לפה. למה?

יוחנן ויצמן:
כי זה הראשון שמגיע.

אמי ארבל:
זה לא הראשון, זה העשירי. מהפתיחה של הרכ"ל.

יוחנן ויצמן:
זה עשר.

אמי ארבל:
אלה אין מחלוקת. יושבים על הרכ"ל, אין בעיה.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
למה זה הבניין הזה שונה מתסתכל שניה בבקשה, למה זה, תסתכל רגע, למה זה שונה מזה ומזה ומזה ומזה ומזה ומזה-

יוחנן ויצמן:
אמי, אני מקווה שהוא יהיה הסנונית ש-

אמי ארבל:
זה אמירה שהיא חסרת בסיס. מקווה שהוא יהיה הסנונית?

יוחנן ויצמן:
אני בעד לתת שמה 29 מטר כל הבניינים. אני אומר את זה-

אמי ארבל:
זה לא... תגבש בבקשה-

יוחנן ויצמן:
הנה אני מגבש.

אמי ארבל:
תגבש מדיניות חדשה לכל האזור הזה שתאושר בוועדות, תתן לו את העשר קומות.

יוחנן ויצמן:

אין כרגע מדיניות שאושרה בוועדות.

<u>אמי ארבל:</u>
לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין.

<u>אמי ארבל:</u>
למה לא? אין מע"ר צפון? מע"ר צפון לא אושר בוועדה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש החלטה של בית משפט בעמק רפאים, בית משפט מחוזי, הוא ביטל את זה אבל לא משנה, הוא ביטל את זה מסיבות אחרות. שאומר שההחלטה של מע"ר צפון אין לה תוקף.

<u>אמי ארבל:</u>
מה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
ההחלטה של עמק רפאים, אתה מכיר אותה? זה אותו דבר. זה יגיע לוועדה המחוזית, ויהיה המלצת וועדה מקומית. זה בדיוק אותו דבר.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא נכון.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
בסדר.

<u>אמי ארבל:</u>
ויצמן, זה לא נכון מה שאתה אומר. אתה מטעה את הוועדה, זה לא הוגן.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אתה לוקח דברים ועושה מהם, אתה לוקח לימון, ועושה ממנו לא לימונדה, אתה עושה ממנו מפעל של קוקה קולה, באמת.

<u>אמי ארבל:</u>

למה מגיע לבניין הזה יותר מכל מה שמסביב, תסביר לי?

יוחנן ויצמן:
לא. אני רוצה שזה יהיה אצל כולם.



אמי ארבל:
אבל כולם לא קיבלו.

יוחנן ויצמן:
תן להם.

אמי ארבל:
איפה אני אתן להם?

יוחנן ויצמן:
שיגישו תכניות. תבקש את ההפרשות הראויות ותן קדימה.

הילה בכר:
ואתה לבדך לוקח את האחריות על מה שיקרה באזור הזה? ועל ההרחבה שלו ועל הצפיפות. צרכי ציבור שאין מענה, אתה לוקח את האחריות?

יוחנן ויצמן:
בואו ניקח צרכי ציבור מהבניין הזה.

הילה בכר:
זה לא מספיק לכמויות האלה.

יוחנן ויצמן:
יש לו פה 6 קומות הרגע בהיתר.

אמי ארבל:
מה אתה יכול לקחת ממגרש של 400 מטר? ויצמן?

יוחנן ויצמן:
קח גן ילדים.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו חצר. אין לו.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אה, אין לו חצר.

<u>אמי ארבל:</u>
אין לו חצר. אין לו שום חצר. הוא מגיע לקו בניין.

<u>הילה בכר:</u>
395 ברור לך שאם הוא בונה 10 קומות בכמעט 800 אחוזי בניה, הוא ממש פה תכסית מלאה?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
שש, לא.

<u>הילה בכר:</u>
אין לך חצרות. אין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
חייב להיות לי חצרות. יש לו קווי בניין? מה הקווי בניין שלו?

<u>אמי ארבל:</u>
בוא אני אראה לך אותם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תראה לי את הקווי בניין.

<u>אמי ארבל:</u>
בבקשה, בואו נראה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אתה יודע מה, יש לי הצעה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
זה התכנית.

יוחנן ויצמן:
יש לי הצעה אחרת. בואו ניקח ממנו דירות להשכרה.

הילה בכר:
ודירות להשכרה יתנו לך מענה לצרכי ציבור.



אמי ארבל:
אחרי הנאום שלכם דירות להשכרה? שכמה זה...

יוחנן ויצמן:
אני דיברתי ... יופי, בדיוק הגעת לנוסחה. הגעת לנושא. אתה יודע מה, אמי? פה זה כספי, פה זה כספי. פה זה לא חיזמה.

אמי ארבל:
דירות להשכרה?

ישראל קלרמן:
לא. קומה אחת.

יוחנן ויצמן:
את הקומות החדשות. מצידי קח את הקומות החדשות, אני הולך על הכל. אתה יודע מה? פשוט, הרצון שלי לראות שמה בנייני 10, כל כך חשוב לי.

הילה בכר:
שלא אכפת לך מה יקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם עושים קרקס מהוועדה הזאת.

יוחנן ויצמן:
זה טוב לי מה שיקרה לציבור.

אמי ארבל:
אתם אתם עושים קרקס מהוועדה. אתם, שניכם.

אליעזר ראוכברגר:
הוא נסחף, זה נכון.

ישראל קלרמן:
זה השיטה שלו, זה השיטה שלו. אמרתי לך זה גור.

יוחנן ויצמן:
אני לא דיברתי על חיזמה שזה של אנ"ש.

אמי ארבל:
מישהו רוצה להתערב איתי כמה פתרון חניה פה שהוא מעלית רכב ומכפילים בתוך החניון פה יעבוד? מישהו רוצה להתערב איתי כי אין לו פתרון אחר?

יוחנן ויצמן:
להגיד לך באמת מה אני חושב?

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:
להגיד לך מה אני חושב על החניה שמה?

אמי ארבל:
מיותרת. לבטל את החניות.

יוחנן ויצמן:
כל הכבוד לך.

ישראל קלרמן:
חזק.

הילה בכר:
טוב.

יוחנן ויצמן:

אז אני מציע לאשר את זה. עכשיו, אתה יודע מה? אני הולך עם ההצעה של-

חיים אפשטיין:
אני מציע לאשר כמו ההצעה של המחלקה.

יוחנן ויצמן:
בסדר, בוא. בסדר. מאה אחוז. בוא מקסימום, אני מציע לאשר את זה, לאשר את התכנית כפי שהוגשה, מה? ולבקש את הקומות להשכרה.

אמי ארבל:
זה לא סביר מה שאתה אומר.

הילה בכר:
אתה אומר...

אמי ארבל:
תראה את הקווי בניין.

הילה בכר:
רגע, השכרה פה תהיה סבבה לדעתך?

יוחנן ויצמן:
כן.

הילה בכר:
אוקי. אז בואו נכניס בהשכרה.

יוחנן ויצמן:
זה טוב.

הילה בכר:
אבל בר אילן, אבל בר אילן הוא ציר שהגיוני להעמיס עליו.

אמי ארבל:
בלי שום קשר למה שאנחנו עושים בערך 30% משוק הדירות בארץ זה דירות להשכרה. בלי-

יוחנן ויצמן:
אז פה אתה לוקח 100% להשכרה מהתוספת.

הילה בכר:

בסדר. אבל הציר של בר אילן הוא ציר שהגיוני העמיס עליו דירות, דירות להשכרה, ומסחר ותעסוקה. פה זה לא-

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת, את יודעת?

הילה בכר:
זה לא משנה.

יוחנן ויצמן:
כמה אנחנו רחוקים מתחנת רכבת?

הילה בכר:
אתה קרוב, אתה קרוב, בכל האזורים, בכל הערים, בכל עיר היסטורית ובכל שכונה היסטורית אתה קרוב לרכבת הקלה. אז את הכל נעמיס לעשר?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל.

הילה בכר:
נכון.

יוחנן ויצמן:
מה?

אמי ארבל:
כל ירושלים היא ציר רכ"ל לפי זה.

הילה בכר:
נכון.

<u>אמי ארבל:</u>
מה ההבדל? אין שום סיבה שבעולם שכולם קיבלו 5 ו-6 קומות והוא קיבל 6 קומות בינתיים... שמונה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד שאחרים יקבלו גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא עובד מה שאתה אומר. מה זה אני בעד?

<u>הילה בכר:</u>
הנזק גדול מהתועלת.

<u>אמי ארבל:</u>
מגרש של 400 מטר, באמת, תהיה הגיוני אבל ויצמן.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב-

<u>הילה בכר:</u>
כמעט 400 אפילו לא. כמעט. טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
קווי בניין בעייתיים, פתרון חניה בעייתי, כל התכנון פה בעייתי.

<u>הילה בכר:</u>
זה בעיקר היקפי בניה.

<u>אמי ארבל:</u>
תכנית דלה בצורה מזעזעת. לא כתוב בה כלום.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תגיד את ההערות שלך.

<u>אמי ארבל:</u>
למה אני צריך לעשות את העבודה שלהם? התכנית כפי שהוגשה, באמת אני אומר לך-

היל<u>ה בכר:</u>
מתחת לכל ביקורת.

אמי ארבל:
היא זלזול בוועדה הזאתי. לא רוצה להגיד יותר מזה, זלזול בוועדה. תקנון ריק. מלא שגיאות, מלא טעויות, לא כתוב בו שום דבר. בחייכם.

ישראל קלרמן:
מי זה? מי זה מזלזל ככה?

אמי ארבל:
להגיד לך באמת?

היל<u>ה בכר:</u>
איזה תמימות.

אמי ארבל:
תקרא מה כתוב שם.

היל<u>ה בכר:</u>
טוב.

אליעזר ראוכברגר:
אברמן אברהם.

אריאל גולן:
לא. הוא מדבר מי ה-

אמי ארבל:
מי העורך.

היל<u>ה בכר:</u>
מי מאחורי הקלעים.

אריאל גולן:

אין פה אדריכל.

<u>הילה בכר:</u>
אחד מהכוכבים.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
קראוזה.

<u>ישראל קלרמן:</u>
טוב, אז שיניתם לאשר?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
כן. שנה לאשר.

<u>הילה בכר:</u>
ווי ישראל, איך אפשר לשטח דיון כזה לכלום? איך?

<u>אמי ארבל:</u>
למה אתה חושב שזה נכון עכשיו, בוא תסביר אתה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא הבנתי.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני חושב שאם הם הולכים לאשר 10 אני רוצה 12.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני בעד גם.

<u>אמי ארבל:</u>
אני בעד 30 באמת. אם אתם רוצים אני בעד 30.

<u>חיים אפשטיין:</u>
למה 10? מי החליט 10?

<u>אמי ארבל:</u>

ויצמן.

ישראל קלרמן:
חיים.



הילה בכר:
איזה טפשים שהם לא ביקשו יותר. אה, איזה טיפשים העורכי תכניות האלה.

אילנית מיכאלי:
תגידו להם שהוועדה מאשרת-

יוחנן ויצמן:
אני בעד 12 אין לי בעיה.

אמי ארבל:
12. הוא יעשה גרעין ל-12 לא יישאר לו בניין.

יוחנן ויצמן:
יישאר בניין.

חיים אפשטיין:
אני חושב שצריך... אם הדרישה היא לאשר 10 אני חושב שצריך 12.

אליעזר ראוכברגר:
שיתנגד?

הילה בכר:
ברור מאד. כזה לחץ, ברור מאד. שים לב בהקפדה כל תכנית שלה מתקבלת as is לא אכפת לה משום דבר. לא אכפת לה מתכנון.

אמי ארבל:
כי היא סומכת על חברי הוועדה שיעשו את העבודה.

יוחנן ויצמן:
קשה לי להגיד-

<u>אמי ארבל:</u>
חברי וועדה. שום פרופורציה, שום היגיון. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
טוב.

<u>אמי ארבל:</u>
שום סבירות לאשר פה 800% במגרש כזה קטן. באמת.

<u>הילה בכר:</u>
800 אחוז. מה שראינו בהר נוף זה 800% והורדנו אותם ל-400.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אני הולך עם ה, לא אמרתי שעם ה... אמרתי ליוחנן שאני מתנגד. אמרתי שאני בנושא הזה-

<u>אמי ארבל:</u>
... לעשות את הדבר הנכון, ויצמן.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
באמת.

<u>הילה בכר:</u>
ממש ככה. באחריות ציבורית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
לא שייך ה... הזה, לא שייך.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מיקום לא נכון לבניה כזאתי מאסיבית. זו עמדתי. יש רוב נגדי, אני ... בו. אבל זו עמדתי.

<u>הילה בכר:</u>
כמה אפשר להשתגע, השיגעון הזה על הכל.

אמי ארבל:
כל מה שהגיוני פה לעשות עכשיו לתקוע פה עשר קומות בפינה הזאת. זה סתם. באמת, זה סתם לחלוטין ישראל.



הילה בכר:
זה סתם. זה שרירותי לחלוטין.

יוחנן ויצמן:
זה הדבר הכי טוב.

הילה בכר:
זה שרירותי לחלוטין. יצא באמת שהם קיימו תב"ע.

יוחנן ויצמן:
זה המקום שלנו לפרוץ פעם את ה...

הילה בכר:
אי אפשר בכל מקום את העומס הזה.

יוחנן ויצמן:
אני גם בעד.

חיים אפשטיין:
אני מבקש הצבעה. אם יש הצבעה, אני מבקש הצבעה על 12 לא על 10.

יוחנן ויצמן:
בסדר. אין בעיות.

ישראל קלרמן:
באיזה סדר? תצביע על 8, על 10, על 12. לייזר, תצביע על 12-10-8.

אריאל גולן:
למה? על מגורים? על השכרה? למה, תגיד מה.

אליעזר ראוכברגר:

הוא מציע 6.

<u>הילה בכר:</u>
6 חורג מה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
זה לדחות את התכנית, לייזר. זה לדחות את התכנית.

<u>אמי ארבל:</u>
יש לו 6 קומות, פטור מהיטל השבחה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
יש לו היתר ל-7, אני מציע לקחת לו עוד 4 ב-

<u>אמי ארבל:</u>
שלא נדבר על האלמנטים לשימור שהוא הורס. הפטור מחניה שהוא גבוה, קווי בניין שהוא גבוה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אולי תראה לי את האלמנטים לשימור.

<u>אמי ארבל:</u>
אתם החלטתם בוועדה לשמר. בתמ"א 38.

<u>הילה בכר:</u>
יוחנן, הבוז הוא כללי. הבוז בהגשת תכניות הוא כללי. אנחנו היינו פעם דוחים תכניות על איכות כל כך ירודה של מסמכים.

<u>אריאל גולן:</u>
לגמרי.

<u>הילה בכר:</u>
לא קריאים, לא ברורים. גם אתם חברי וועדה צריכים להתעצבן שמובא בפניכם תכנית בכזאת רמה ירודה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אין לי בעיה להגיד זה, אבל זה כעת-

<u>אמי ארבל:</u>
זה יותר מידי דברים ביחד, ויצמן. זה יותר מידי דברים ביחד.

<u>הילה בכר:</u>
ההיקפי בניה פה הם לב העניין.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
זה האזור שלהם.

<u>אמי ארבל:</u>
אבל זה לא אזור שלהם. כרגע הדיון פה הוא לא הם. למרות שאתה אביב והפרחים והציפורים, זה לא הדיון כרגע.

<u>חיים אפשטיין:</u>
הסנונית, הסנונית.

<u>אמי ארבל:</u>
זה לא הדיון כרגע, ויצמן.

<u>חיים אפשטיין:</u>
אני רואה שם בניינים של 10 קומות. מה זה שם?

<u>אמי ארבל:</u>
כן, שנלר. באמת קשור שנלר. אתה צודק. בול זה וזה בול אותו דבר.

<u>חיים אפשטיין:</u>
גור נראה לי גם כן עשר קומות, לא?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
טוב שלא השווית את זה למתחם עדן לפני דקה שהיה בדיון.

<u>חיים אפשטיין:</u>
זה למטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>

זה למטה.

אמי ארבל:
באמת איך אישרתם 8 ופה עשר? כי זה נורא הגיוני, נכון? זה באמת הגיוני.



הילה בכר:
זה שגעון, באמת.

אמי ארבל:
אין בזה שום הצדקה, באמת. לא, אני מנסה לשכנע אותו הגיוני, אבל אם הוא מתעקש.

הילה בכר:
טוב.

אמי ארבל:
סבבה.

יוחנן ויצמן:
אני מבקש לאשר. אבל תכניס את השלייקס שלך.

חיים אפשטיין:
זה לעומת השלייקס.

יוחנן ויצמן:
לא. אתה מדבר, אתה מבין שחסר דברים בתקנון, אז-

הילה בכר:
אני יודעת מה זה-

יוחנן ויצמן:
אתם תמיד מנחים אנשים מה להכניס לתקנון.

הילה בכר:
מחזיק המכנסיים.

אמי ארבל:

מה אכפת לי, שיהנה. אם זה מה שהוא נהנה, בעיה שלו.

<u>הילה בכר:</u>
האמת יוחנן, זה באמת נורא מאכזב. זה כאילו-

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
לא אמרתי שאני בעד.

<u>ישראל קלרמן:</u>
... פעם שעברה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב מה היה פעם שעברה. פעם שעברה, פעם שעברה. היום ... לא רב איתכם כי אני יודע שיוחנן בא נעול, אי אפשר בכלל לדבר איתו. זכותו. אמרתי את עמדתי, ברורה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
...

<u>הילה בכר:</u>
300 מטר. יש דירות בגודל הזה. זה 300 מטר מגרש. יש דירות בגודל הזה.

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זה טענה באמת, זה טענה שהיא לא במקום באמת.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני רואה את זה אחרת.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה לא רואה טוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כל דבר יש-

<u>הילה בכר:</u>
אם יש ציר שדורש עיבוי, זה הציר שיושב על הרכבת הקלה, הבניינים שמה באופי של-

<u>אמי ארבל:</u>
אבל רכבת יש בניינים מימין ומשמאל, מה ההבדל? הוא לא רואה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. כי זה בניין פתוח. אתה יודע מה זה צפיפות? אתה מבין מה זה נקרא צפיפות?

<u>אמי ארבל:</u>
ישראל, זו טענה כל כך מטומטמת, בחייך.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כשיש עוד בניין לידו? למה לא. כשיש בניין צמוד אליו.

<u>אמי ארבל:</u>
אתה באמת חושב, אתה באמת חושב שיש הבדל בין הבניין... לבניין הזה?

<u>ישראל קלרמן:</u>
כן.

<u>אמי ארבל:</u>
תסביר לי.

<u>ישראל קלרמן:</u>
כי פה יש כבישים ופה יש שלוש מטר בין בניין לבניין.

<u>אמי ארבל:</u>
זה אותו כביש.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא.

(מדברים יחד)

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא רואים הבדל?

<u>אמי ארבל:</u>
שום הבדל, שום הבדל.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
אם אמי מסכים...

<u>ישראל קלרמן:</u>
אתה הזכרת את זה אלף פעמים שיש 3 מטר מכל הכיוונים, יש לך בניינים ליד זה ולכן זה צפוף-

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם לא.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לעומת זאת יש לך את הכבישים.

<u>אמי ארבל:</u>
מעולם.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אני כן רואה את זה, אני כן רואה את זה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעלה את זה להצבעה ושלום. אני בעד 12 ואני בעד... אני רואה שאין פה, אין לי רוב.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
עזוב רוב.

<u>ישראל קלרמן:</u>
אם יש לך ל-12 רוב, אז אין לך בעיה.

<u>אמי ארבל:</u>
כל הביקורת שיש על הוועדה המקומית ויש הרבה ביקורת על הוועדה המקומית, זה על הדיונים ה, סליחה שאני אומר, המפגרים האלה.

<u>ישראל קלרמן:</u>

סליחה שאתה אומר... לפרוטוקול.

אמי ארבל:
אמרתי סליחה לפרוטוקול. אני אומר-



אליעזר ראוכברגר:
אני מסכים עם המילה הזאת.

אמי ארבל:
זה בדיוק למה פוחדים להעביר סמכויות לוועדה המקומית.

יוחנן ויצמן:
אמי.

אמי ארבל:
בגלל הדיונים האלה שאין להם שום היגיון, שום הצדקה, שום שכל. סתם להגיד משהו, סתם. כל השכונה, כל הזה, בקטנה. רואים את הרחוב, לא רואים את הרחוב. בחייך ישראל.

יוחנן ויצמן:
זה בדיוק המקום לצופף.

אליעזר ראוכברגר:
יכול להיות אזור לצופף, אזור לצופף.

הילה בכר:
אבל כל העיר כבר היא לציפוף.

אליעזר ראוכברגר:
גם אזור, גם מגרש קטן.

הילה בכר:
גם איכות חשובה. גם על איכות צריך לדבר.

יוחנן ויצמן:
אתה יודע מה, אם המחוזית תאשר את זה, אז תגיד שצריך לאשר-

<u>אמי ארבל:</u>
לא. ממש לא. אם המחוזית תאשר את זה, היא חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>הילה בכר:</u>
ממש.

<u>אמי ארבל:</u>
ממש חסרת אחריות בדיוק כמוך.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני מציע לקחת...

<u>ישראל קלרמן:</u>
... סמכויות-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אני חושב שצריך לקחת מהם את הסמכויות, להעביר את זה לפה.

<u>אמי ארבל:</u>
מצוין. פה אפשר להתווכח ולדבר, שם אי אפשר לדבר גם.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
טוב, חברים, מיצינו או שיש עוד מישהו שרוצה להתייחס? חיים, אריאל, ישראל, מישהו רוצה להתייחס? אין. אוקי. מי בעד המלצת מהנדס העיר כפי שהיא? אריאל ואליעזר. מי בעד ה-

<u>ישראל קלרמן:</u>
הבקשה.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
רגע, ההצעה לפי הבקשה. 10 קומות.

<u>חיים אפשטיין:</u>
ההצעה 10?

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>

לא. הבקשה, הבקשה.

<u>אמי ארבל:</u>
ההמלצה היא לדחות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
ההמלצה היא לדחות ולהשאיר את זה כהמלצת מהנדס העיר. עכשיו, רגע אמרתי-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
תעשה התמודדות על 12 כי אחרת הוא לא ילך איתי.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
המלצת, שניה, המלצת מהנדס העיר היא לדחות. על זה הצביעו שתיים. אריאל גולן ואליעזר ראוכברגר. יש עכשיו, הבקשה היא להוסיף 4 קומות, בסך הכל ביחד יהיה 10.

<u>אמי ארבל:</u>
לא להוסיף 4 כי-

<u>ישראל קלרמן:</u>
להוסיף 10.

<u>אמי ארבל:</u>
זה להוסיף 8. יש בניין של שתי קומות היום.

<u>ישראל קלרמן:</u>
לא. יש את ההיתר.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
הלאה, על מה שיש בהיתר. מה שמאושר להם.

<u>הילה בכר:</u>
עוד 5 קומות מהמדיניות.

<u>אליעזר ראוכברגר:</u>
מה זה משנה? ביחד בסוף יהיה 10. יהיה 10. מי בעד ההצעה הזאת? אף אחד.

ישראל קלרמן:
לא לא. תשאל שמות.

אליעזר ראוכברגר:
שאלתי. לא עונים.

יוחנן ויצמן:
הבטחתי לו שאני...

ישראל קלרמן:
אתה 12?

חיים אפשטיין:
אני 12.

אליעזר ראוכברגר:
בסדר. שאלתי קודם כל מי בעד הבקשה. 12 זה לא בבקשה. לא בבקשה. מי בבקשה בעד 10 קומות?

ישראל קלרמן:
כולם כולם.

אליעזר ראוכברגר:
אף אחד.

ישראל קלרמן:
אל תגיד אף אחד.

אליעזר ראוכברגר:
תצביע.

ישראל קלרמן:
אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
ישראל בעד. אוקי.

יוחנן ויצמן:
גם אני בעד.

אליעזר ראוכברגר:
גם יוחנן בעד. אוקי, שתיים בעד ההצעה של-

יוחנן ויצמן:
10. עכשיו תשאל מי בעד 12.

אליעזר ראוכברגר:
יפה מאד. עכשיו יש פה הצעה נוספת שנותנת עוד 2 קומות. 12. מי בעד?

יוחנן ויצמן:
אני.

ישראל קלרמן:
גם אני.

חיים אפשטיין:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
מה?

אריאל גולן:
אני בעד 14.

אליעזר ראוכברגר:
חיים, ישראל ויוחנן.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אליעזר ראוכברגר:
אוקי. אתה רוצה להציע 14? יש פה מישהו שרוצה להציע 17?

יוחנן ויצמן:
אלישע, אחרת אני לא...

אילנית מיכאלי:
בואו, אי אפשר הרי...

אליעזר ראוכברגר:
זה לא מתאים לתשעת הימים.

יוחנן ויצמן:
היה פה, קיבלנו החלטה.

אמי ארבל:
ההחלטה לתת 12 קומות.

אליעזר ראוכברגר:
אומרת היועצת המשפטית לעירייה שאי אפשר לאשר יותר ממה שהם ביקשו.

יוחנן ויצמן:
אנחנו יכולים להמליץ לוועדה המחוזית לבקש-

ישראל קלרמן:
לא נכון. נראה לי שזה לא נכון.

אליעזר ראוכברגר:
אתה אל תגיד ליועצת המשפטית מה נכון מה לא נכון, היא תגיד מה נכון.

ישראל קלרמן:
אני גם יכול להגיד.

אליעזר ראוכברגר:
אתה יכול להגיד שאתה לא מקבל את מה שהיא אומרת.

ישראל קלרמן:
אז תגידי...

יוחנן ויצמן:
כבר קרה כמה פעמים שבאנו ו... היה כמה תכניות, בדרך חברון אני מזכיר. היה תכנית בדרך חברון שביקשנו לעשות רכ"ל, רכ"ל. עשינו רכ"ל.



אליעזר ראוכברגר:
אילנית, את רוצה להסביר את המשפט שאמרת?

אילנית מיכאלי:
אני אומרת שתראו, מה שעומד בפני הוועדה זה איזושהי תכנית מסוימת. לבוא ולשנות אותה באופן מהותי ולהגיד משהו אחר, אפשר להמליץ למחוזית שתעשה שינוי.

יוחנן ויצמן:
בסדר.

אמי ארבל:
זה רק מגחך יותר את הדיון, אבל סבבה.

אילנית מיכאלי:
זה לא כל כך, בוא, זה לא... עומד בכל ה...

חיים אפשטיין:
תעשה הצבעה מחדש, הצבעה מחודשת.

אילנית מיכאלי:
זה שונה מהותית. זה לא שאתה אומר, זה לא שאתה לוקח, יוחנן, יוחנן, זה לא שאתה לוקח את התכנית ו...

אליעזר ראוכברגר:
ובהצעת מהנדס העיר?

אילנית מיכאלי:
יוחנן, אתה לא אומר לוועדה המחוזית "בואו תעשו שינויים קלים".

יוחנן ויצמן:
אבל אמרנו את זה כבר. היה פעם בדרך חברון. היה לנו-



אליעזר ראוכברגר:
אוקי...

ישראל קלרמן:
לייזר, אתה לא מצביע?

אליעזר ראוכברגר:
אני שואל.

אמי ארבל:
זה לא עובר אם-

יוחנן ויצמן:
2-2 שום דבר אז אין מה, אין כלום בפנינו.

אמי ארבל:
לא-

הילה בכר:
אז מהנדס העיר נציג-

אליעזר ראוכברגר:
אני לא מפעיל קול כפול.

ישראל קלרמן:
.2-2

יוחנן ויצמן:
אין החלטה. אין החלטה בעניין.

אמי ארבל:
מה החלטת וועדה?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.



אמי ארבל:
מה ההחלטה אם זה 2-2?

יוחנן ויצמן:
אין החלטה.

אילנית מיכאלי:
ההחלטה היא שלא, אין החלטה כאילו אין אישור.

אמי ארבל:
מה, מה לכתוב. כאילו מה-

אליעזר ראוכברגר:
זה ל... או לקבל או כלום.

חיים אפשטיין:
לא התקבלה החלטה.

יוחנן ויצמן:
כלום. אין החלטה. לא דנו. באמת, בוא, עו"ד מיכאלי אני רוצה להגיד דווקא על ההצבעה שהיתה על ה-12.

אמי ארבל:
לכתוב לא התקבלה החלטה?

הילה בכר:
לא.

יוחנן ויצמן:
הוועדה לא הצליחה להגיע לזה. אבל אני רוצה להזכיר. היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. אמי אמי.

אמי ארבל:
כן.

יוחנן ויצמן:

היה לנו פעם סיפור בדרך חברון. הגענו להחלטה להוסיף קומות בעצם מדיניות רכ"ל, זה עבר אחר כך למחוזית.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
מה? מה?

<u>אמי ארבל:</u>
עוד פעם.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה לנו פעם בדרך חברון וקיבלנו הוא הגיש 10 או 18 וביקשנו מהם שיעשו רכ"ל וזה הלך עם ההמלצות למחוזית.

<u>אמי ארבל:</u>
אז זה החלטה.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
המלצנו למחוזית ש-

<u>אמי ארבל:</u>
מה...?

<u>יוחנן ויצמן:</u>
היה הצבעה. 12.

<u>אמי ארבל:</u>
לא. הוא חזר בו.

<u>יוחנן ויצמן:</u>
מה חזר בו? לא, הוא חזר בו כי היא אמרה.

<u>אילנית מיכאלי:</u>
זה שינוי מהותי. יוחנן, לא הבנתי. אתה באמת חושב שצריך-

<u>יוחנן ויצמן:</u>
אם אין לי דרך אחרת לקבל 10, אז אני אלך על 12.



אילנית מיכאלי:
תגיד, מה קרה לכם?

אליעזר ראוכברגר:
טוב, אנחנו ממשיכים הלאה.

אמי ארבל:
הוועדה לא הגיעה-

אילנית מיכאלי:
הוועדה לא הגיעה לכדי החלטה.

תמי:
אי אפשר להשאיר... זה לא ראוי ולכן ההצבעה היא...

תיק 1095330 ותיק 1229517

אליעזר ראוכברגר:
טוב, הלאה. 21.

אמי ארבל:
תכנית 21 בסדר היום תכנית 1095330 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. יש פה שתי תכניות למעשה ששתיהם במתחם רג'ואן. לשתיהם מתחמים אחד קטן ואחד גדול שמבקשים הצטרפות הוועדה המקומית. ההצטרפות שלנו נובעת מזה שזה מתחם מאד גדול בתלפיות שמגיש תכנית לפי מדיניות של תלפיות ומייצר גם שטחים נרחבים לצרכי ציבור כולל בית ספר. אנחנו ממליצים לוועדה להצטרף לשתי התכניות לאור החשיבות שלהם. זה גם 21 וגם 22 1229517.

תיק 1213560

אמי ארבל:
תכנית 23 לסדר היום. תכנית 1213560 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. דיון להפקדה בירמיהו 52 ברוממה. יש לו בקשה להרוס בניין קיים ולהציע בניין חדש-

מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז ירושלים
31-04-2024
נתקבל

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם
שלום וברכה,

תצהיר

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הכי קרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

בראשית מכתבינו הננו להדגיש שהתוכנית אינה תואמת את תוכנית מדיניות הבניה ב"ציר הרכבת" וחורגת מהמדיניות, והתוכנית פגומה ונפרט להלן:

א. מקום התוכנית, אינה מוקם על רחוב בר אילן, והוא במרחק 70 מטר מציר בר אילן, ונמצא בתוך פנים שכונת המגורים "כרם אברהם", אשר לפי תוכנית המיתאר 2000, אפשר לבנות עד 5 קומות לגובה, ובטח לא 12 קומות, וגם לא כזה נפח של מסחר או תעסוקה,

ב. נפח וצפיפות, כיום שכונת "כרם אברהם" ברח' צפניה ונחמיה, צפופות, ועמוסות, וגרים בהם משפחות ברוכות ילדים, בנוסף הרחובות צרים, וצפופים, ועמוסים בחניה ותנועה, ומאד חסרים תשתיות לציבור, ואין שום מרחב ציבורי פתוח, והתוכנית הזו נמצאת על מגרש קטן של 387 מ"ר והם מבקשים מעל הקרקע 765 אחוזי בניה, עם קירבת בניה לגבולות החלקה ומכל הכיוונים, ובגובה של 12 קומות, ומתוכם 3 קומות מסחר, וכל הנפח הרב הנ"ל, יגרום בכל המובנים לתוספת, ולעומס וצפיפות גבוהה לשכונה, ולרחוב הצרים, ושהם לא רחבים וגדולים כמו רח' בר אילן, והדבר בלתי נסבל ולא הגיוני להעמיס כזו תוכנית על שכונתינו, ועל צומת צפניה נחמיה,

ג. גובה הבנין ברח' נחמיה וגם בפינת צפניה נחמיה הוא בגובה 12 קומות, (37 מטר הגובה), ומצד רח' צפניה הגובה 11 קומות כאשר 2 הקומות העליונות הם קומות כפולות, ולא רגילות אשר אינם תואמים את מדיניות הבניה בציר הרכבת שאפשר רק 10 קומות, והבניה לכזו גובה אף תגרום לחלקינו להצללה, ורוחות, והסתרת האור והשמש, (ראה נספח ב'-1,2,3),

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

ד. **מסחר ותעסוקה** 1) ציר הרכבת אינו מחייב 3 קומות מסחר ותעסוקה, רק מסחר כלפי ציר הרכבת כמופיע בתוכנית ציר הרכבת סעי' 26-30 (ראה נספח ד'-2), ופה הם במרחק 70 מטר מציר הרכבת, ועוד מבקשים 3 קומות מסחר או תעסוקה, שבפועל <u>המסחר סה"כ 470 מטר</u> (ראה נספח ג'-2 תקנון טבלה 5) ולא 430 מטר, כמופיע בנספח תנועה (ראה נספח ג'-3), והמסחר יפגע קשות בתושבי השכונה כשכונת מגורים ובאיכות החיים,

2) בנוסף אישור המסחר הנ"ל עם אפשרות <u>לחנויות כולל חנויות לממכר אוכל או מסעדות או קניון, ואף הצבת כסאות ושולחנות על הרחוב</u> בתוך שכונת מגורים (ראה נספח ג'-1), יגרמו לרעש והמולה ביום ובלילה, ואף יפגעו קשות בתושבי השכונה כשכונת מגורים שקטה, מהמסחר והבילוי, ויהרוס את מירקם המגורים השכונתי, 3) כמו"כ המסחר יגרום לעומס תחבורה וחניה לבאים אליה, ולכן צריך לצמצם המסחר רק כלפי רחוב בר אילן, ואף לא לתת כלל מסעדות, וחנויות לממכר אוכל או הצבת כסאות ושולחנות על הרחוב, ולהטמיע ולאסור זאת בתוכנית,

ה. **מקומות חניה לרכב** לפי נספח תנועה (ראה נספח ג'-3) הם מביאים שצריכים סה"כ 22 חניות לרכב, שהחישוב אינו נכון <u>שבפועל הם צריכים 28 חניות לרכב</u> כדנפרט להלן: 1), דבר ראשון, בתוכנית שלהם מסומן <u>רק 12 חניות</u> לרכב, אשר חלק מהחניה אחד על השני, שהדבר לא הגיוני ובנוסף אין בתוכנית ובתשריט נספח פירוט לעוד 10 חניות לרכב (ראה נספח א'-4 ב'-3).

2), לפי תוכנית ציר הרכבת עמ' 23 סעיף 44.2 (ראה נספח ד'-3) <u>יח"ד קטנות</u> פחות מ-45 מ"ר אין פטור מלא מחניה ו-20 אחוז, הם כן חייבים בחניה, ואם יש להם 24 יח"ד פחות מ-45 מ"ר, הם חייבים עוד 5 חניות לרכב,

(עמוד 2)

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

3) כמו"כ לגבי מסחר, לפי טבלה 5 בתקנון יש להם שטח עיקרי 230 מ"ר מעל הכניסה, ומתחת לכניסה שטח עיקרי 270 מ"ר, סה"כ 470 מ"ר מסחר (ראה נספח ג'-2) ולא 440 מ"ר כמובא בנספח התנועה, (ראה נספח ג'-3) והדבר צריך תיקון בנספח התנועה,

4) לגבי גן ילדים המסומן בנספח התנועה שזה מנחה ולא מחייב (ראה נספח ג'-2) 240 מ"ר לגן ילדים ולפי תקן חניה 5166 ב עמ' 17 (ראה נספח ה'-2) על כל 40 מ"ר, חייב 1 חניה, ועל 240 מ"ר לגן ילדים הם חייבים 6 חניות ולא 3 חניות, כמובא בנספח התנועה,

5) בנוסף הם צריכים בגן הילדים חצר עם כניסה נפרדת מהמגורים והמסחר, שזה לא מופיע בתוכנית ובתשריט, בסה"כ הם צריכים עוד 3 חניות לגן ילדים, ועוד 5 חניות למגורים לדירות קטנות פחות מ-45 מ"ר, וסה"כ כל התוכנית מצריכה 28 חניות לרכב וזה אין להם בתוכנית,

6) בנוסף אין שום שטח לחניה עבור נכים, ולא מפרץ הורדה לגן ילדים כמתחייב בתב"ע 5.1.66.-ב' עמ' 17 (ראה נספח ה'-2).

ו. **פטור מחניה**, אנו מתנגדים שישולם כופר חניה, וכתוצאה מכך לא יהיה חניה בבנין אשר יגרום לעוד יותר עומס חניה בשכונתינו,

ז. **עומס תנועה ופקקים**, כיום כל הצומת פקוקה ועמוסה מתנועה וחניה, והכניסה לחניון לרכב עם "מעלית", יגרום לפקק נוסף, ובלתי נסבל, ברח' נחמיה, ובפרט כאשר רכב יצטרך לחכות להיכנס למעלית כשהיא תפוסה, אשר יגביר את העומס התנועה והפקקים ברח' נחמיה,

ח. **פריקה וטעינה**, אין מקום לפריקה וטעינה בשטח התוכנית, ורכבים הבאים לפרוק סחורה למסחר לפי תקן חניה 5166 ב עמ' 14 הערה 1 (ראה נספח ה'-1) מובא שמסחר מעל 300 מ"ר חייב בהתקנת מקום בחניה תיפעולית,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

ט. **קו בנין,** בפועל יש 4 צדדים למגרש, (ראה נספח א'-1) והצד הקידמי לציר הרכבת הוא רחוב בר אילן, והצד האחורי קו הבנין הוא 3 מטר מהגבול, במקום 5 מטר, ועליהם להתרחק 5 מטר, כמופיע בציר הרכבת, (ראה נספח ד'-1) ובפרט שחלקינו גרים ממש צמוד לתוכנית בקו אפס, ונפגעים מזה ואנו מתנגדים לזה,

י. **מרפסת סוכה,** התוכנית נמצאת בתוך שכונת מגורים חרדית, ורוב הסוכות בתוכנית הם מטר על מטר, שאינו תואם לציבור החרדי (ראה נספח ב'-1.2), ואנו דורשים להכפיל את מקום מרפסת הסוכה, ובנוסף שיהיה סוכות לכל הדיירים,

יא. **הפרשה לצרכי ציבור,** בתוכנית ישנה 29 יח"ד, אשר מוסיפים על צרכי הציבור בשכונה, ולא נותנים שום מענה לצרכי ציבור, כיום יש מחסור בבתי כנסת, ומקוואות, וגני ילדים, ושטחים פתוחים, בפועל בתקנון התוכנית טבלה 5, אין שום הפרשה לכל הנ"ל (ראה נספח ג'-2), ודרישתינו להפריש שטחים לצרכי ציבור, ולהוסיף זה בתקנון טבלה 5, ושטחי הציבור ירשמו על שם עיריית ירושלים, ולא על שם היזם, השימושים הציבוריים המופיעים כיום בתקנון התוכנית בעמ' 10 סעיף 4.1.1 היזם אינו מחייב ליישמו, וישאר בידי היזם, (ראה נספח ג'-1) בנספח התנועה שמופיע גן ילדים 240 מ"ר, שזה מנחה ולא מחייב, (ראה נספח ג'-3).

יב. **תיקון התקנון בטבלה 5** שזה המחייב, היות שיש עירבוב שימושים מגורים מסחר ותעסוקה ביחד (ראה נספח ג'-2), דרישתינו לפרט הכל בנפרד, כמה מ"ר למגורים, כמה מ"ר למסחר, כמה מ"ר לתעסוקה, וכמה מ"ר לצרכי ציבור, ולא כמופיע בתקנון המופקד,
בהזדמנות זו הננו להביע דעתינו שתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת, לא נעשה בשיתוף התושבים, אלא במחטף, והדבר מהוה פגם מהותי, ופוגע קשות בתושבי השכונות שלא מסכימים לכאלה תוכניות ועוד בתוך שכונתם,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

תצהיר (המשך) התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

במוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת		ת.ז.
1	אריה רוזמן	נחמיה	4	054859343
2	יצחק שמריהו סיגלר	צפניה	66	028028881
3	פסיו נחמה הוניגר	נחמיה	8	059661587
4	שרה ברנשטין	נחמיה	4	011951671
5	[illegible]	נחמיה	4	000632281
6	יעקב קלין אשלין	נחמיה	8	301774323
7	מרים חשין	צפניה	62	303800594
8	מלכה סיגלר	צפניה	66	028028672
9	יהודה קניאל שפיגל	צפניה	66	327007001
10	ביתיה שפיגל	צפניה	66	203111196
11	ברוכה זילברשטיין	נחמיה	5	024452773
12	[illegible] כהן	נחמיה	10	052810078

אישור

אני החי"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1		נחמיה 1		058460494
2		נחמיה 4		054981027
3		נחמיה 4		000617837
4		נחמיה 8		059773853
5		נחמיה 5		059148866
6		בצניה 51		052155645
7		בצניה 62		303173074
8		נחמיה 6		000168542
9		בצניה 62		068844410
10		נחמיה 8		055989327

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)

תצהיר (המשך) התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום
מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1				056347735
2				023695686
3				000210393
4				000205468
5				038760845
6				058887803
7				561430157
8				043436062
9				054745906
10				037117082

אישור

אני החי"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי איננני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

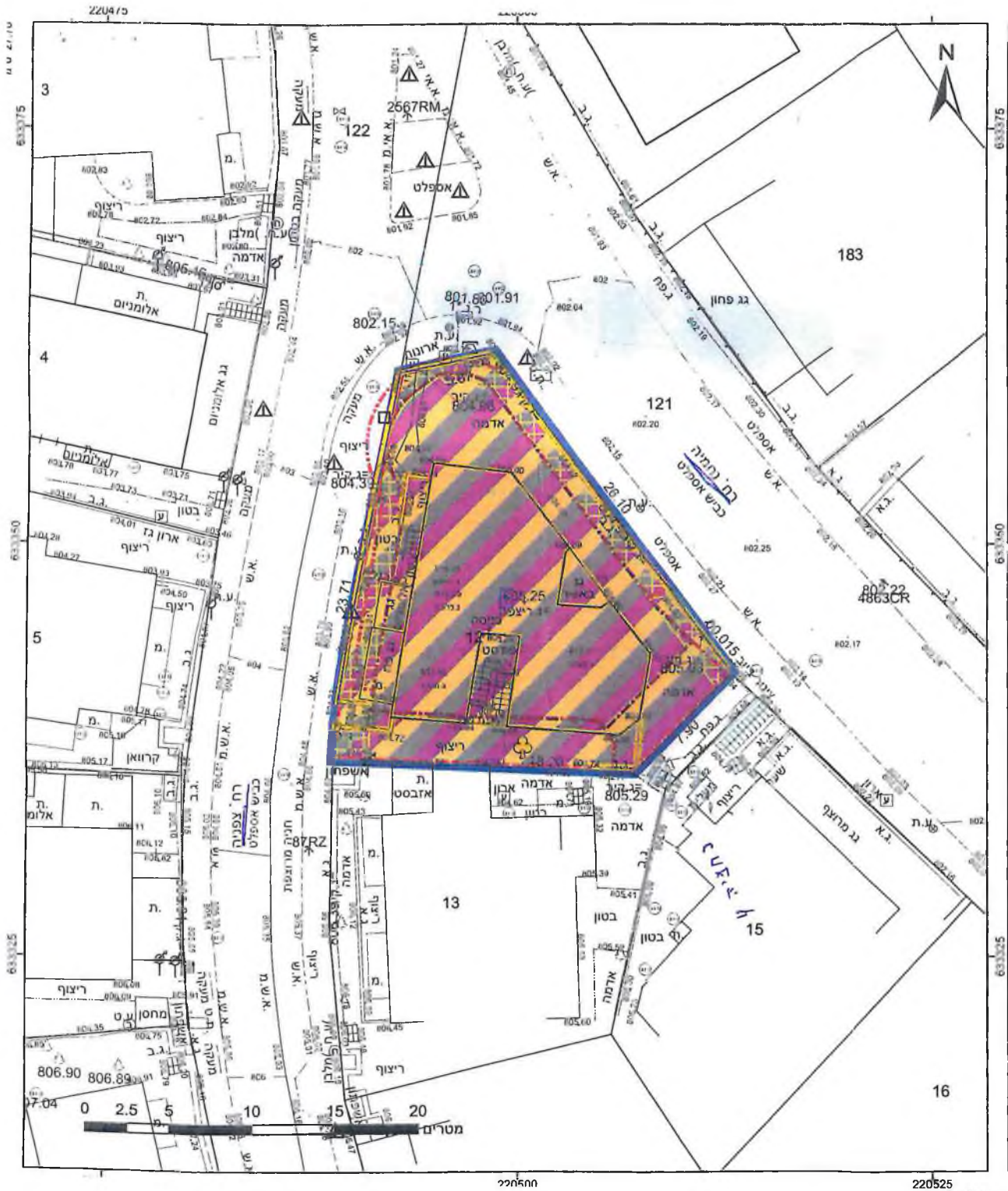
	השם ומשפחה	כתובת		חתימה	ת.ז.
1	יבגניה קרנשטיין	נחמיה	4		056751859
2	לילה בן גבע	נחמה	1		052824748
3	שרה וינרוב	נחמיה	6		056578164
4	קלמן ברנדס	נחמה	7		025738188
5	יהונה שפיצר	נחמיה	12		022801948

אישור
אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27.1.94 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים
המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)



מקרא

- גבול התכנית
- גוש 1234 גבול גוש ומספרו
- 5 גבול חלקה ומספרה
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- דיזקת-הצמה
- קו-בנין
- קו בנין עילי
- קו בנין תחתיות קרקעי
- להריסה
- עץ/עצים לכריתה

אישורים בתכנית מס' 101-1206598

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מט'_____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום_____להפקיד את התכנית
תאריך | יו"ר הועדה המחוזית

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 09.02.23 והיא הוכנה לפי הוראות מנהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המותרים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר, מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר

אלכסנדר ראובן
שם המודד
502
מספר רשיון
21/11/23
תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית

מס' 101-1206598

הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש
ברח' צפניה 55 ירושלים

תשריט מצב מוצע | גיליון 1 מתוך 1

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
רשות מקומית	ירושלים
ישוב	ירושלים

תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מספר יח"ד המוצעות	10
תאריך הכנת התכנית	16/11/2023 08:00
שטח התכנית	0.387 דונם קנה מידה 1:250

שמות*

מגיש תכנית	אברהם אברהם ע"ג יפתי בת [illegible]
עורך ראשי	[illegible]

טבלת גושים וחלקות*

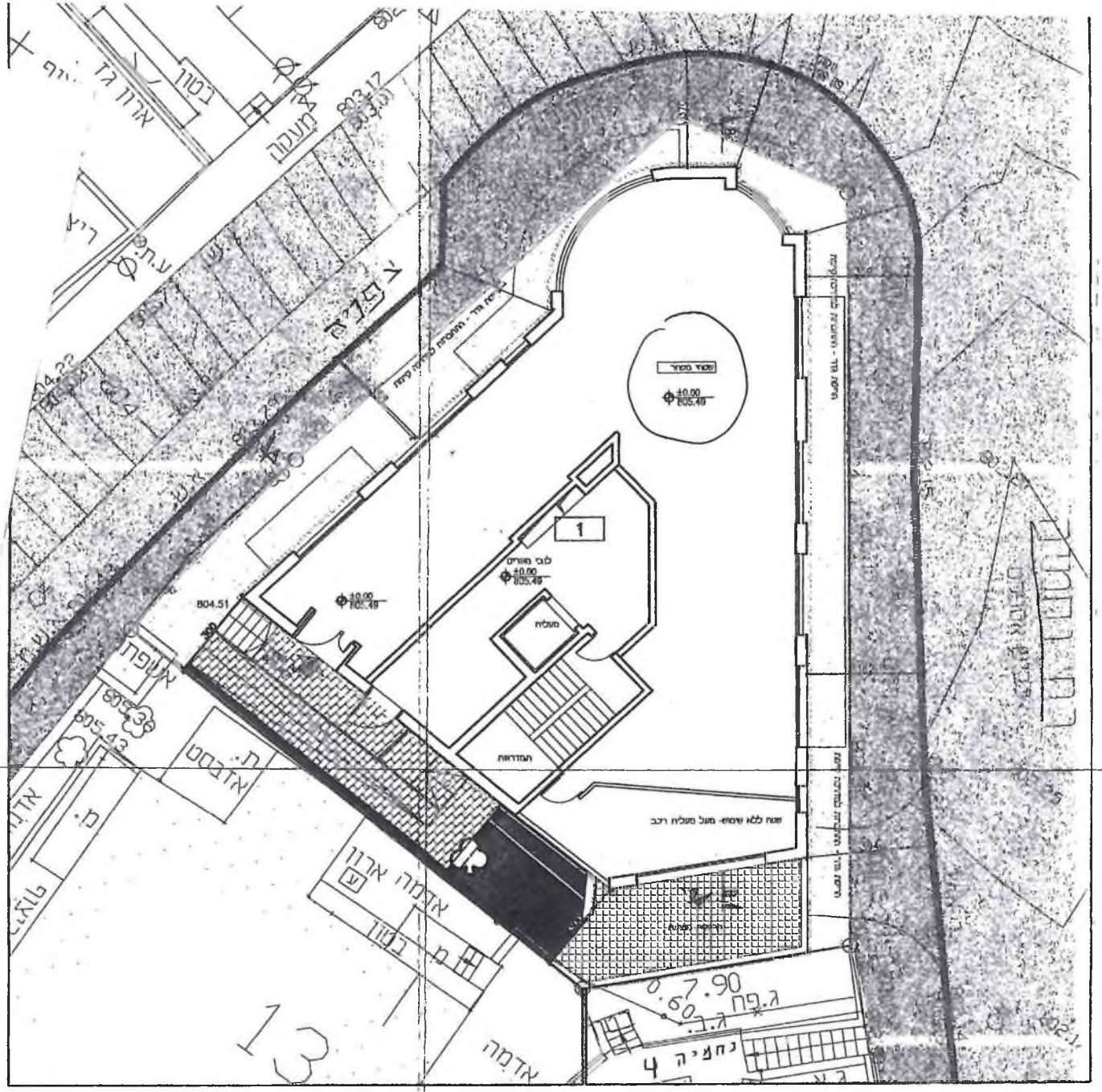
מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיותן
30064	חלק	12	

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהוראה שפורסמה בעיתונות וברשומות

תרשים התמצאות - קנ"מ 1:1250



ת צילום אויר: 2019


קומת קרקע כניסה מצפניה צפון
מפלס 0.00=805.49
נס פח-1
נס פח בינוי
2
1
3
804.51
805.38
805.43
805.49
7.90
0.60
נחניה 4
אדמה
אספלט
מעלית
עמדרות
שטח ללא שימוש- מעל מעלית ריכב

A
תוצ מדוגשת
B
תוצ כניסה
1
לובי מסחר
-4.17
801.32
מעלית
מעלית
מעלית
פסיק מדר
תעזרות
משלת רכב
802.16
אחסנה
קומת מסחר כניסה מקחמי
מפלס 801.32=4.17-
נס פח 1
נס פח בינוי
3 נס פח
3

C
נקודת התחלה

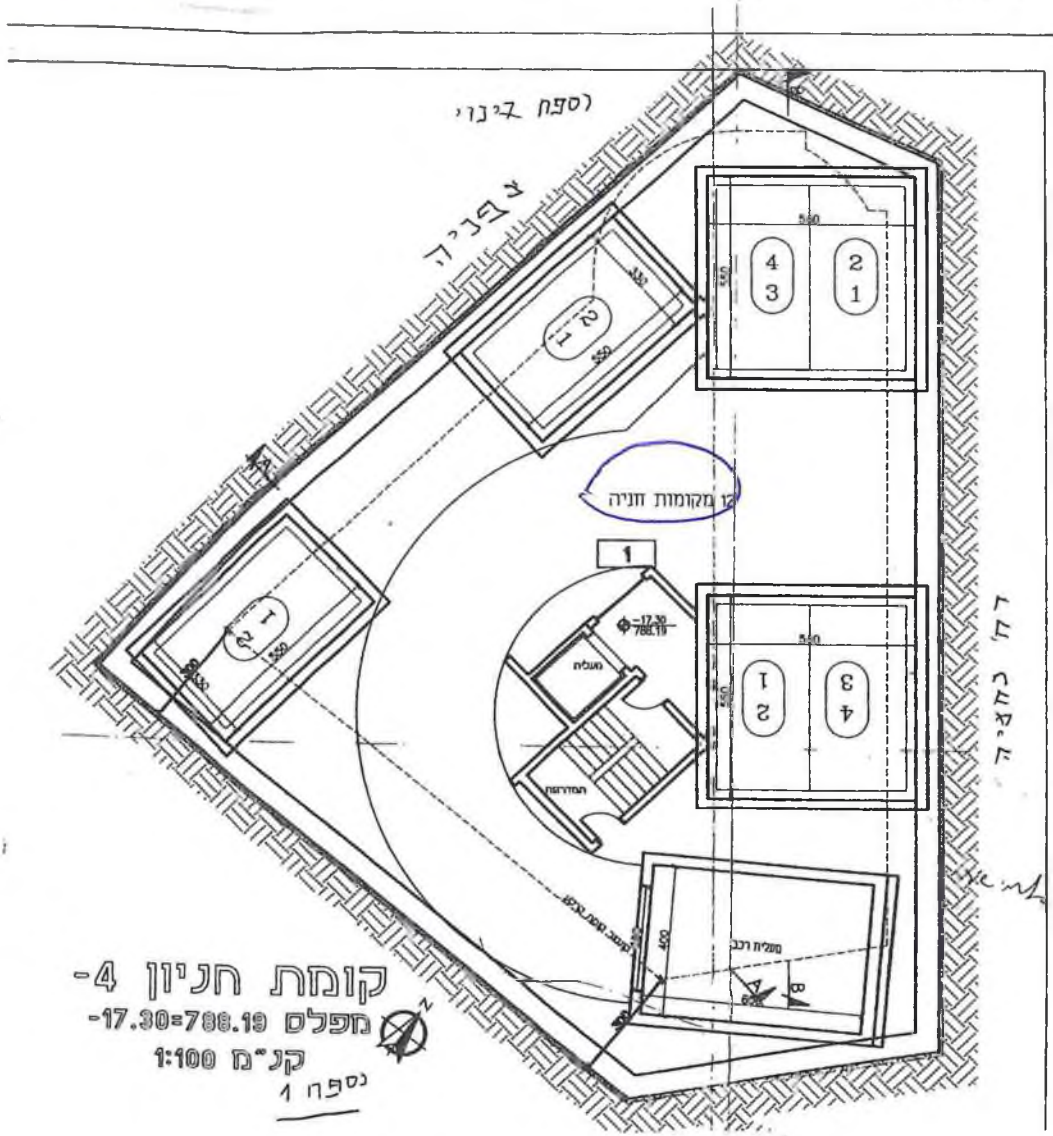
קומת מסחר 2-

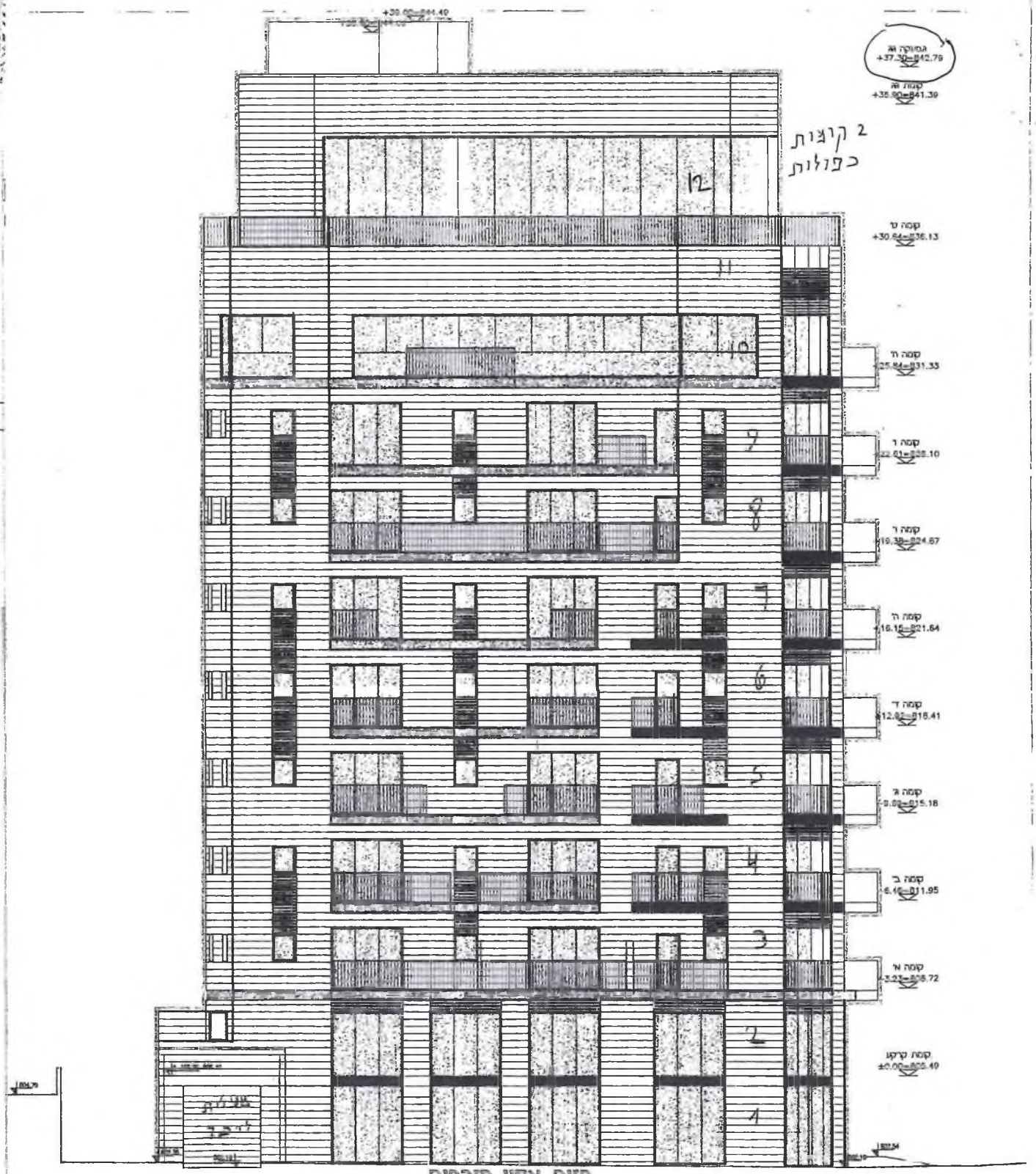
מפלס 797.32=8.17-

קנ"מ 1:100

נספח א-4

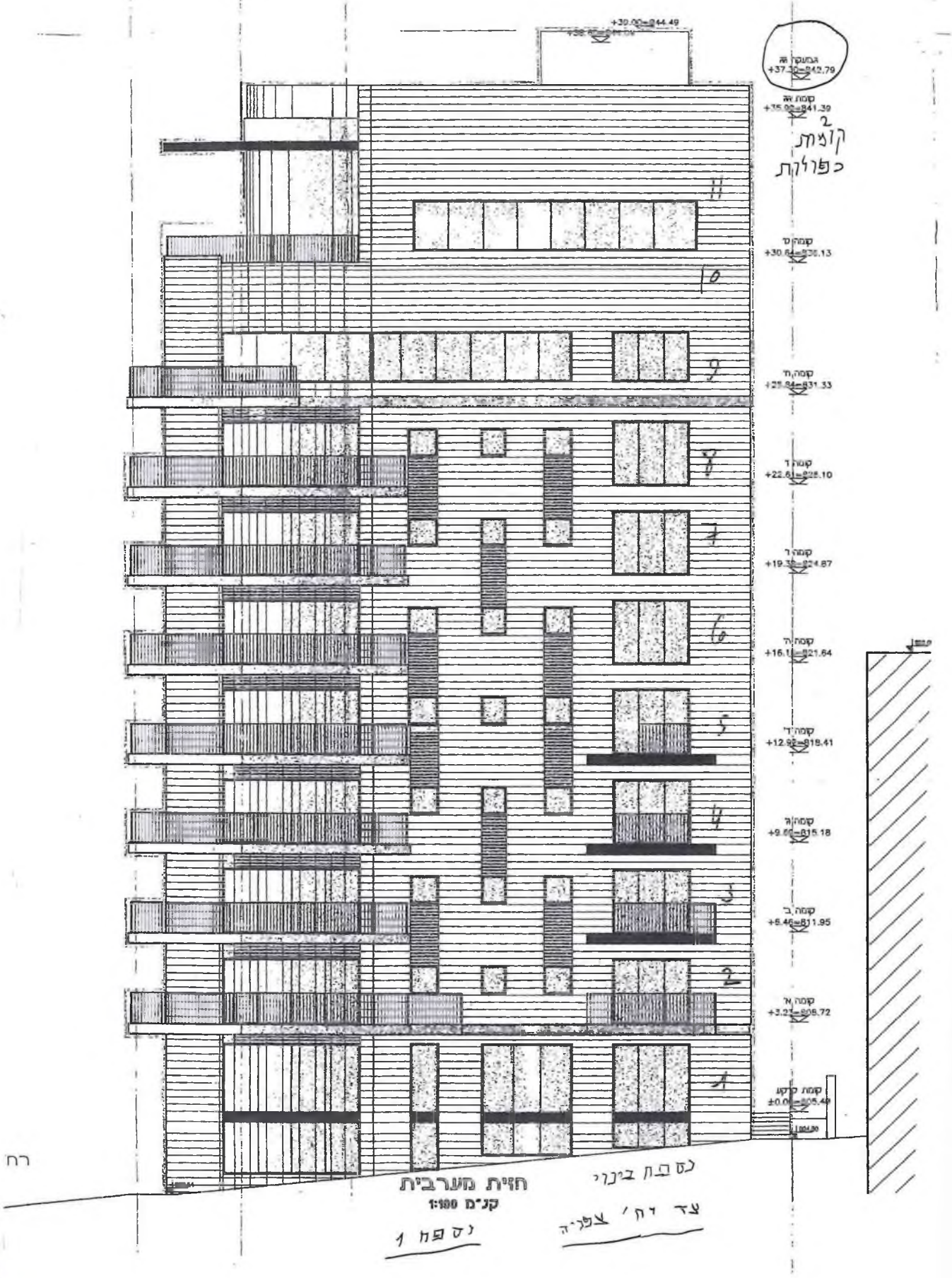
4


קומת חניון -4
מפלס -17.30=788.19
קנ"מ 1:100
נספח 1
נספח בינוי
רח' בחצרי
1
-17.30
788.19
מעלית
המדרגות
מקומות חניה
מקומות חניה נכים
מקומות חניה
4
3
2
1
5.50
5.50
5.50
5.50
4.00
6.00
A
B


2 קומות כפולות
חזית צפון מזרחית
קנ"מ 1:100
נספח 1
נספח צ'יבוני
צד רחוב נחשה

נספח ב-1

5



2 קומת כפולות

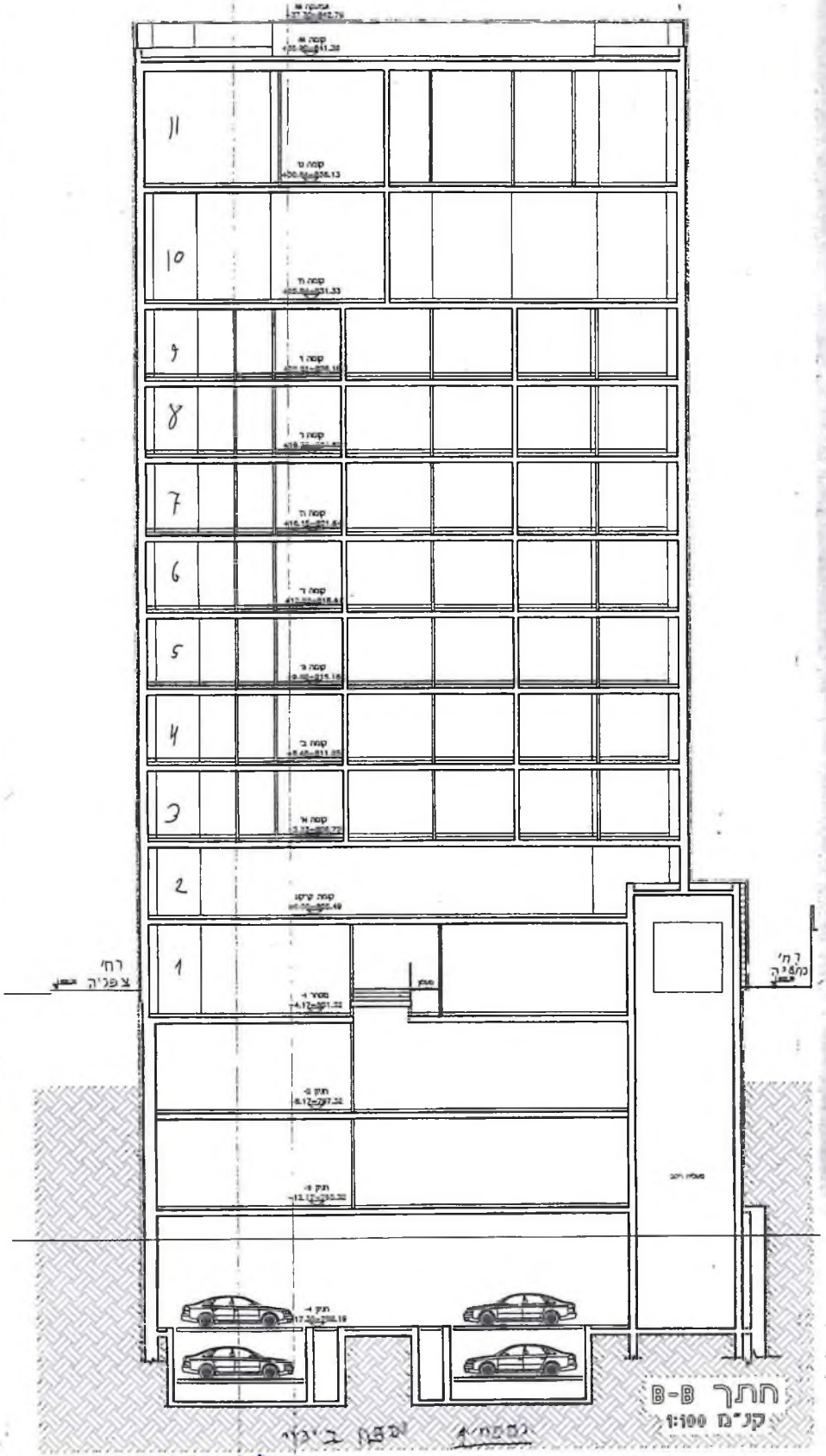
נס פח 1

נס בת ביכורי

צד ית' צפ'-ה

נס פח ב-2

6



כתפת ב-ב

7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

מגורים, מסחר, מרפאות, בתי כנסת, מעונות יום וגני ילדים, חדר כושר, מועדון דיירים

4.1.2 הוראות

א **בינוי ו/או פיתוח**

1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5
2. 20% מסך יח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
3. השימושים בקומת הקרקע ברחוב צפניה / נחמיה יהיו למסחר / תעסוקה
4. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות.
5. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין.
6. לא יותרו גדרות סביב החלקה כלפי הרחוב
7. "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל"-לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר רק"ל, אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
8. תותר גמישות בקביעת מפלס הכניסה למבנה של עד 1 מ', שינוי זה לא יהווה סטיה ניכרת, כל עוד כניסות למסחר הם ישירות ממדרכה הסמוכה.

יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע עבור דיירי הבניין כגון: מועדון דיירים, חדר כושר.

ב **איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ג **סטיה ניכרת**

א. מספר הקומות המרבי גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.

ג. מספר יחידות הדיור המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

ד. השימושים בקומת הקרקע במפלס רחוב צפניה /נחמיה יהיו למסחר/תעסוקה ניוד שטחי בניה בין שימושים השונים ייחשב כסטייה ניכרת.

ד **עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ה **קולטי שמש על הגג**

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו **ניהול מי נגר**

בהיעדר תכסית פנויה להחדרת מי נגר, מי נגר יופנו למערכת ניקוז מערכת.

נס פח ג-1

8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1	צפניה 55	387	2355	(1) 755	795	(1) 855	29	(2) 37.3	(3) 10	4	(4)	(4)	(4)	(4)	348
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	צפניה 55	387	230	(5) 80	240	(5) 180					(4)	(4)	(4)	(4)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר תוספת קומות ושטחי שירות עבור מקומות חניה.

תותר תוספת קומה תת קרקעית עבור מועדון דיירים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שטחי מיגון נוספים בהתאם לתקן.

(2) מעל גובה זה תותר בנית ח.מדרגות תקני כולל גג וגדר תקניים מעליו עבור גישה לגג העליון וכן תותר בליטת דוד"ש, מערכות טכניות וכדומה.

(3) + קומת יציאה לגג העליון וקומת גג.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) יותרו שטחים נוספים עבור מיגון בהתאם לתקן.



טבלת מאזן חניה

צפניה 55

	יח'	כמות	תקן	נדרש	חפיפה						נדרש לאחר חפיפה	מתוכנן	נכה	תפעולי	אופניים נדרש	אופנוע נדרש
					בוקר [%]	אחה"צ [%]	ערב [%]	בוקר	אחה"צ	ערב						
יח"ד מעל 95 מ"ר	יח"ד	3	1:1	3				3	3	3	3	11	1		35	4
יח"ד בין 45 ל-95 מ"ר	יח"ד	8	1:1	8				8	8	8	8					
יח"ד מתחת ל-45 מ"ר	יח"ד	24	פטור	0*							0					
גן ילדים	מ"ר	240	1:80	3	100	50	30	3	1,5	0,9	10	7	1		0	0
מסחר	מ"ר	440	1:60	8	80	100	100	6,4	8	8				1	2	3
סה"כ				22				20,4	20,5	19,9	21	18	**2	1	37	7

אזור תקן חניה נמוך ועתיר תח"צ*

מקובל לתכנן חניות נכה מתוך תקן חניה **

כ פתח תנועה

המתכו

ת

מס' ריש

כתובת: '

תאריך ע

MEDINA

הנדסת

220 450 | 220 475 | 220 500

633

300

8. הוועדה מקבלת את הניתוח שנעשה ואת מסקנותיו ביחס למגרשים הקטנים מדונם וחצי, שעיקרו קביעת גובה בינוי אחיד והחלת מדיניות נפחית על מגרשים אלה. הוועדה סבורה כי יש בעקרונות המוצעים כדי לעודד את יישום המדיניות, תוך עידוד בניה שאינה גבוהה, יצירת אופי בינוי מובחן לאורך צירי הרק"ל, והתייחסות לרחוב ואיכותו העירונית כמהות העיקרית.
9. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בעידוד המימוש של מדיניות הרק"ל במגרשים קטנים, וזאת נוכח הצורך העירוני בעיבוי וציפוף הבנייה בתוך העיר ובפרט באזורים מוטי תחבורה ציבורית, תוך שיפור המרחב הציבורי, לרבות הרחבת מדרכות ויצירת מעברים להנגשת צירי הרק"ל לשכונות, שיפור הממשק בין המבנים ובין החלל הציבורי על ידי יצירת חזית עירונית פעילה, ושילוב שטחים ציבוריים בבינוי, והכל תוך עידוד תהליך מובנה ומדוד של התחדשות עירונית.
10. הוועדה תציין כי לצד התרומה לפיתוח העיר, המדיניות מעודדת גם את השימוש בתחבורה ציבורית וההסתמכות עליה וכפועל יוצא את הפחתת השימוש ברכב פרטי. שינוי ההרגלים האמור הוא בעל חשיבות עירונית ולאומית עליונה, ובהתאם לכך פועלת הוועדה המחוזית בשיתוף עם עיריית ירושלים ומשרד התחבורה, תוך השקעה ציבורית אדירה לקידום מערך הסעת ההמונים בירושלים, ובמקביל לכך לציפוף הבנייה ולהפחתת תקני החנייה לאורך צירי הרק"ל. מדיניות הרק"ל מהווה נדבך משלים ומחזק לפיתוח זה.

על כן קובעת הוועדה את עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל כדלקמן:

11. **גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:**

גודל מגרש	**עד 1.5 דונם מדיניות נפחית**	**מעל 1.5 דונם**	**מעל 1.5 דונם על קו רכס**
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

שימושים:

22. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.
23. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.
24. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.
25. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
26. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
27. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
28. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.
29. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.
30. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל חנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
31. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
32. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.
33. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה

נספח ד 2

43. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

44. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:

44.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.

44.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.

44.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.

44.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.

44.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימת חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.

44.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.

44.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.

44.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.

45. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן חניה.

<u>שונות:</u>

46. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).

47. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.

ג-5166 יקיר

תקן החניה לחניה תפעולית ואוטובוסים לכל סוגי מתי המלון מאפשר יותר מקום חניה אחד לאוטובוס ומקום חניה אחד לאופנוע

14.5.3. כל פעילות נוספת בבית מלון המיועדת לשרת קהל שאינו מתגורר במלון, כגון אולם כינוסים, אולם שמחות, מועדון לילה, חדרי ישיבות, חדרי לימוד, בריכת שחיה וכיו"ב, תחוייב בחניה נוספת בהתאם לתקן החניה של אותו שימוש ובהתאם לאמור בסעיף 13 לעיל.

14.5.4 תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלה לעיל.

על אף האמור לעיל ניתנת הוספה המאפשרת לפטור מן התוספה להתקין מקומות חנייה לתוספת חנייה מבניינים המיועדים לשימוש משקולים תכנוניים

14.6 <u>חניה למוסדות חינוך, תרבות ודת</u>: תקן החניה למוסדות חינוך, מוסדות תרבות ומוסדות דת יהיה בהתאם לחלוקת האזורים כמצוין בתשריט כמפורט להלן.

מאפיין מהם יוקאו אפשר אוספות על אפשר אחד יחופם תקן החניה על פי פחת המניה המפגמה.

סוג המוסד:	רכב פרטי תקן רגיל	חניה תפעולית אוטובוס / מיניבוס
	מספר מקומות חניה דרושים:	
בית ספר יסודי, חטיבת ביניים	1 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר על-יסודי ומקצועי	2 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר גבוה ואוניברסיטה	1 לכל 80 מ"ר	מסוף אוטובוסים עם תחנות הסעה לפי מס' קו האוטובוסים
גני ילדים, מעונות יום, מרכז יום לקשיש	1 לכל כיתה או 1 לכל 40 מ"ר, התקן חגבוה מבין השניים + מפרץ הורדה	-
מתנ"ס ומועדון שכונתי	1 לכל 50 מ"ר ובנוסף 1 לכל 10 מ"ר אולם כינוסים (הצגות)	-
ספריה	1 לכל 80 מ"ר	
מוזיאון	1 לכל 50 מ"ר	מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר
~~תלמוד תורה וישיבה~~	-	~~עבור תלמוד תורה:~~ ~~מפרץ לאוטובוס~~
~~מקווה~~	-	
~~בית כנסת, כנסיה, מסגד (1)~~	~~1 לכל 50 מ"ר~~	

~~הערה:~~

נס פח ד"ר 2

15

חוות דעת תכנונית והמלצת מהנדס העיר להפקדה לתיק מספר 1206598 מתאריך 16/07/2023

צפניה פינת נחמיה

הדפס

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה :המלצה.

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

התוכנית אינה תואמת את מדיניות האזור. התוכנית המוצעת ממוקמת בין רחובות צפניה ונחמיה ומציעה מבנה בן 10 קומות התואם למדיניות ציר רק״ל על אף שהמגרש אינו מצרני כלל לציר זה ומד י ניות לאורך הרק״ל אינה חלה עליו.

המגרש ממוקם במתחם לשימור בשכונת כרם אברהם המאופיינת במגרשים קטנים, במבנים היסטוריים בעלי גגות רעפים ובמרקם בנייה עם רגישות שימורית גבוהה. באיזור זה חלה מדניות מעי״ר צפון המייצרת מתווה מאוזן בין שמירה על המרקם ההיסטורי לתוספת בניה ומאפשרת נפח בינוי של עד 5 קומות בהתאמה לחתך הרחוב.

במגרש הופק היתר בנייה בשנת 2022 מכוח תמא הריסה ובניה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות בחריגה בקומה מהמדיניו ת החלה וזאת לאור חשיבות מימוש התמ״א ובכך מיצה את נפחי הבניה שמאפשרת המדיניו ת .

ההיתר המאושר כלל הוראות לשימור חזיתות היסטוריות בעלות ערכים הראויים לשימור, התוכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה על אף ערכיו ההיסטוריים הייחודיי ם .

שטח החלקה הוא קטן מאוד – 394 מ״ר בלבד ולכן נוצרים אילוצים בעייתיי ם מבחינת קווי בניין (3 מטר בלבד לכיוון בניינים שכנים בניגוד ל 5 מטר על פי מדיניות הרקל בגלל גובה המוצע של 10 קומות) החניה (הפתרון חניה באמצעות מעלית רכב ומכפילי חניה הוא יקר מידי ולא מעשי לאזור זה ומייצר חפירה עמוקה מידי) , תכסית מאוד גבוהה שמייצרת אחוזי בניה מאוד גבוהים של 765 אחוזי בניה מעל לקרקע , מרפסות (כולל מעבר לגבולות החלקה באופן בעייתי.

תקנון התכנית חסר מאוד בנתונים ולא רשום בו כמעט כלום למעט שטחי בניה כוללים .

תקנון התכנית קובע שהתכנית מציעה מעונות וגני ילדים ואין לכך שטחים בטבלה 5 ובנספח הבינוי מוצעת קומה שרשום עליה גני ילדים ו מרפאות/אחר ולא ברור מה ההצעה.

ולכן התכנית למעשה לא מציעה הפרשה לצורכי ציבור , וככול שמעוניינים שהקומה תשמש לצורכי ציבור יש לתאם אותה עם אגף מבני ציבור.

התכנית מציעה קומת מסחר תת קרקעית ללא גישה לרחוב באופן שאינו מקובל באזור זה ומייצר היקף מסחר שלא אופייני בהיקפו לחלקה כל כך קטנה (440 מ״ר).

תקנון התכנית רושם שימושים מותרים של מגורים, מסחר , מרפאה, מעונות יום וגני ילדים שלא ברור בתכנית איפה כל השימושים האלה וכיצד ניתן לייצר אותם בתכנית במגרש כל כך קטן- ולא ברורה החלוקה של אותם זכויות עבור כל שימוש.

יש לציין כי המפלסים המוצעים בתכנית אינם ברורים והבניין לא יושב כראוי על רחוב צפניה או רחוב נחמיה.

לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניו ת האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים. יש להצמד להיתר המאושר מכוח התמ״א שמיצה את זכויות הבניה והקומות האפשריות בחלקה זו..

נספח-1

16



צרחן 70 מטר
צרחוב בר אילן



צגרש ישן
4 צדדים

הצד הקדמי
צרחוב בר אילן





הפקקים היום יוצים ברחוב צפניה ליד התוכנית





הפקקים היום יוצים ברחוב נחצ'ה ליד התוכנית נעד דהוד ר[illegible]

נספח ב-2

מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז ירושלים
31-04-2024
נתקבל

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם
שלום וברכה,

תצהיר

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הכי קרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

בראשית מכתבינו הננו להדגיש שהתוכנית אינה תואמת את תוכנית מדיניות הבניה ב"ציר הרכבת" וחורגת מהמדיניות, והתוכנית פגומה ונפרט להלן:

א. מקום התוכנית, אינה מוקם על רחוב בר אילן, והוא במרחק 70 מטר מציר בר אילן, ונמצא בתוך פנים שכונת המגורים "כרם אברהם", אשר לפי תוכנית המיתאר 2000, אפשר לבנות עד 5 קומות לגובה, ובטח לא 12 קומות, וגם לא כזה נפח של מסחר או תעסוקה,

ב. נפח וצפיפות, כיום שכונת "כרם אברהם" ברח' צפניה ונחמיה, צפופות, ועמוסות, וגרים בהם משפחות ברוכות ילדים, בנוסף הרחובות צרים, וצפופים, ועמוסים בחניה ותנועה, ומאד חסרים תשתיות לציבור, ואין שום מרחב ציבורי פתוח, והתוכנית הזו נמצאת על מגרש קטן של 387 מ"ר והם מבקשים מעל הקרקע 765 אחוזי בניה, עם קירבת בניה לגבולות החלקה ומכל הכיוונים, ובגובה של 12 קומות, ומתוכם 3 קומות מסחר, וכל הנפח הרב הנ"ל, יגרום בכל המובנים לתוספת, ולעומס וצפיפות גבוהה לשכונה, ולרחוב הצרים, ושהם לא רחבים וגדולים כמו רח' בר אילן, והדבר בלתי נסבל ולא הגיוני להעמיס כזו תוכנית על שכונתינו, ועל צומת צפניה נחמיה,

ג. גובה הבנין ברח' נחמיה וגם בפינת צפניה נחמיה הוא בגובה 12 קומות, (37 מטר הגובה), ומצד רח' צפניה הגובה 11 קומות כאשר 2 הקומות העליונות הם קומות כפולות, ולא רגילות אשר אינם תואמים את מדיניות הבניה בציר הרכבת שאפשר רק 10 קומות, והבניה לכזו גובה אף תגרום לחלקינו להצללה, ורוחות, והסתרת האור והשמש, (ראה נספח ב'-1,2,3),

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

ד. **מסחר ותעסוקה** 1) ציר הרכבת אינו מחייב 3 קומות מסחר ותעסוקה, רק מסחר כלפי ציר הרכבת כמופיע בתוכנית ציר הרכבת סעי' 26-30 (ראה נספח ד'-2), ופה הם במרחק 70 מטר מציר הרכבת, ועוד מבקשים 3 קומות מסחר או תעסוקה, שבפועל <u>המסחר סה"כ 470 מטר</u> (ראה נספח ג'-2 תקנון טבלה 5) ולא 430 מטר, כמופיע בנספח תנועה (ראה נספח ג'-3), והמסחר יפגע קשות בתושבי השכונה כשכונת מגורים ובאיכות החיים,

2) בנוסף אישור המסחר הנ"ל עם אפשרות <u>לחנויות כולל חנויות לממכר אוכל או מסעדות או קניון, ואף הצבת כסאות ושולחנות על הרחוב</u> בתוך שכונת מגורים (ראה נספח ג'-1), יגרמו לרעש והמולה ביום ובלילה, ואף יפגעו קשות בתושבי השכונה כשכונת מגורים שקטה, מהמסחר והבילוי, ויהרוס את מירקם המגורים השכונתי, 3) כמו"כ המסחר יגרום לעומס תחבורה וחניה לבאים אליה, ולכן צריך לצמצם המסחר רק כלפי רחוב בר אילן, ואף לא לתת כלל מסעדות, וחנויות לממכר אוכל או הצבת כסאות ושולחנות על הרחוב, ולהטמיע ולאסור זאת בתוכנית,

ה. **מקומות חניה לרכב** לפי נספח תנועה (ראה נספח ג'-3) הם מביאים שצריכים סה"כ 22 חניות לרכב, שהחישוב אינו נכון <u>שבפועל הם צריכים 28 חניות לרכב</u> כדנפרט להלן: 1), דבר ראשון, בתוכנית שלהם מסומן <u>רק 12 חניות</u> לרכב, אשר חלק מהחניה אחד על השני, שהדבר לא הגיוני ובנוסף אין בתוכנית ובתשריט נספח פירוט לעוד 10 חניות לרכב (ראה נספח א'-4 ב'-3).

2), לפי תוכנית ציר הרכבת עמ' 23 סעיף 44.2 (ראה נספח ד'-3) <u>יח"ד קטנות</u> פחות מ-45 מ"ר אין פטור מלא מחניה ו-20 אחוז, הם כן חייבים בחניה, ואם יש להם 24 יח"ד פחות מ-45 מ"ר, הם חייבים עוד 5 חניות לרכב,

(עמוד 2)

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

3) כמו"כ לגבי מסחר, לפי טבלה 5 בתקנון יש להם שטח עיקרי 230 מ"ר מעל הכניסה, ומתחת לכניסה שטח עיקרי 270 מ"ר, סה"כ 470 מ"ר מסחר (ראה נספח ג'-2) ולא 440 מ"ר כמובא בנספח התנועה, (ראה נספח ג'-3) והדבר צריך תיקון בנספח התנועה,

4) לגבי גן ילדים המסומן בנספח התנועה שזה מנחה ולא מחייב (ראה נספח ג'-2) 240 מ"ר לגן ילדים ולפי תקן חניה 5166 ב עמ' 17 (ראה נספח ה'-2) על כל 40 מ"ר, חייב 1 חניה, ועל 240 מ"ר לגן ילדים הם חייבים 6 חניות ולא 3 חניות, כמובא בנספח התנועה,

5) בנוסף הם צריכים בגן הילדים חצר עם כניסה נפרדת מהמגורים והמסחר, שזה לא מופיע בתוכנית ובתשריט, בסה"כ הם צריכים עוד 3 חניות לגן ילדים, ועוד 5 חניות למגורים לדירות קטנות פחות מ-45 מ"ר, וסה"כ כל התוכנית מצריכה 28 חניות לרכב וזה אין להם בתוכנית,

6) בנוסף אין שום שטח לחניה עבור נכים, ולא מפרץ הורדה לגן ילדים כמתחייב בתב"ע 5.1.66.-ב' עמ' 17 (ראה נספח ה'-2).

ו. **פטור מחניה**, אנו מתנגדים שישולם כופר חניה, וכתוצאה מכך לא יהיה חניה בבנין אשר יגרום לעוד יותר עומס חניה בשכונתינו,

ז. **עומס תנועה ופקקים**, כיום כל הצומת פקוקה ועמוסה מתנועה וחניה, והכניסה לחניון לרכב עם "מעלית", יגרום לפקק נוסף, ובלתי נסבל, ברח' נחמיה, ובפרט כאשר רכב יצטרך לחכות להיכנס למעלית כשהיא תפוסה, אשר יגביר את העומס התנועה והפקקים ברח' נחמיה,

ח. **פריקה וטעינה**, אין מקום לפריקה וטעינה בשטח התוכנית, ורכבים הבאים לפרוק סחורה למסחר לפי תקן חניה 5166 ב עמ' 14 הערה 1 (ראה נספח ה'-1) מובא שמסחר מעל 300 מ"ר חייב בהתקנת מקום בחניה תיפעולית,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

ט. **קו בנין,** בפועל יש 4 צדדים למגרש, (ראה נספח א'-1) והצד הקידמי לציר הרכבת הוא רחוב בר אילן, והצד האחורי קו הבנין הוא 3 מטר מהגבול, במקום 5 מטר, ועליהם להתרחק 5 מטר, כמופיע בציר הרכבת, (ראה נספח ד'-1) ובפרט שחלקינו גרים ממש צמוד לתוכנית בקו אפס, ונפגעים מזה ואנו מתנגדים לזה,

י. **מרפסת סוכה,** התוכנית נמצאת בתוך שכונת מגורים חרדית, ורוב הסוכות בתוכנית הם מטר על מטר, שאינו תואם לציבור החרדי (ראה נספח ב'-1.2), ואנו דורשים להכפיל את מקום מרפסת הסוכה, ובנוסף שיהיה סוכות לכל הדיירים,

יא. **הפרשה לצרכי ציבור,** בתוכנית ישנה 29 יח"ד, אשר מוסיפים על צרכי הציבור בשכונה, ולא נותנים שום מענה לצרכי ציבור, כיום יש מחסור בבתי כנסת, ומקוואות, וגני ילדים, ושטחים פתוחים, בפועל בתקנון התוכנית טבלה 5, אין שום הפרשה לכל הנ"ל (ראה נספח ג'-2), ודרישתינו להפריש שטחים לצרכי ציבור, ולהוסיף זה בתקנון טבלה 5, ושטחי הציבור ירשמו על שם עיריית ירושלים, ולא על שם היזם, השימושים הציבוריים המופיעים כיום בתקנון התוכנית בעמ' 10 סעיף 4.1.1 היזם אינו מחייב ליישמו, וישאר בידי היזם, (ראה נספח ג'-1) בנספח התנועה שמופיע גן ילדים 240 מ"ר, שזה מנחה ולא מחייב, (ראה נספח ג'-3).

יב. **תיקון התקנון בטבלה 5** שזה המחייב, היות שיש עירבוב שימושים מגורים מסחר ותעסוקה ביחד (ראה נספח ג'-2), דרישתינו לפרט הכל בנפרד, כמה מ"ר למגורים, כמה מ"ר למסחר, כמה מ"ר לתעסוקה, וכמה מ"ר לצרכי ציבור, ולא כמופיע בתקנון המופקד,
בהזדמנות זו הננו להביע דעתינו שתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת, לא נעשה בשיתוף התושבים, אלא במחטף, והדבר מהוה פגם מהותי, ופוגע קשות בתושבי השכונות שלא מסכימים לכאלה תוכניות ועוד בתוך שכונתם,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

תצהיר (המשך) התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

במוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת		ת.ז.
1	אריה רוזמן	נחמיה	4	054859343
2	יצחק שמריהו סיגלר	צפניה	66	028028881
3	פסיו נחמה הוניגר	נחמיה	8	059661587
4	שרה ברנשטין	נחמיה	4	011951671
5	[illegible]	נחמיה	4	000632281
6	יעקב קלין אשלין	נחמיה	8	301774323
7	מרים חשין	צפניה	62	303800594
8	מלכה סיגלר	צפניה	66	028028672
9	יהודה קניאל שפיגל	צפניה	66	327007001
10	ביתיה שפיגל	צפניה	66	203111196
11	ברוכה זילברשטיין	נחמיה	5	024452773
12	[illegible] כהן	נחמיה	10	052810078

אישור

אני החי"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1		נחמיה 1		058460494
2		נחמיה 4		054981027
3		נחמיה 4		000617837
4		נחמיה 8		059773853
5		נחמיה 5		059148866
6		בצניה 51		052155645
7		בצניה 62		303173074
8		נחמיה 6		000168542
9		בצניה 62		068844410
10		נחמיה 8		055989327

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)

תצהיר (המשך) התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום
מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

	השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1				056347735
2				023695686
3				000210393
4				000205468
5				038760845
6				058887803
7				561430157
8				043436062
9				054745906
10				037117082

אישור

אני החי"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי איננני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)

בנוסף מהנדס העיר, ואנשי המקצוע, והועדה המקומית, בעיריית ירושלים המליצו לא לאשר התוכנית, והדבר אומר דורשני (ראה נספח ו') ולאור כל הנ"ל, אשר התוכנית פורצת וחורגת מתוכנית מדיניות "הבניה" בציר הרכבת ואינו כלל על רחוב בר אילן, אנו מתנגדים ליישם את תוכנית הבניה של ציר הרכבת במקום הנ"ל, ודרישתינו שתוכנית מע"ר צפון מיתאר 2000 של השכונה תיושם בחלקה זו,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותנו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותנו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתנו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום מצ"ב 8 עמ' תצהיר, ועוד 18 עמ' נספח ותשריט,

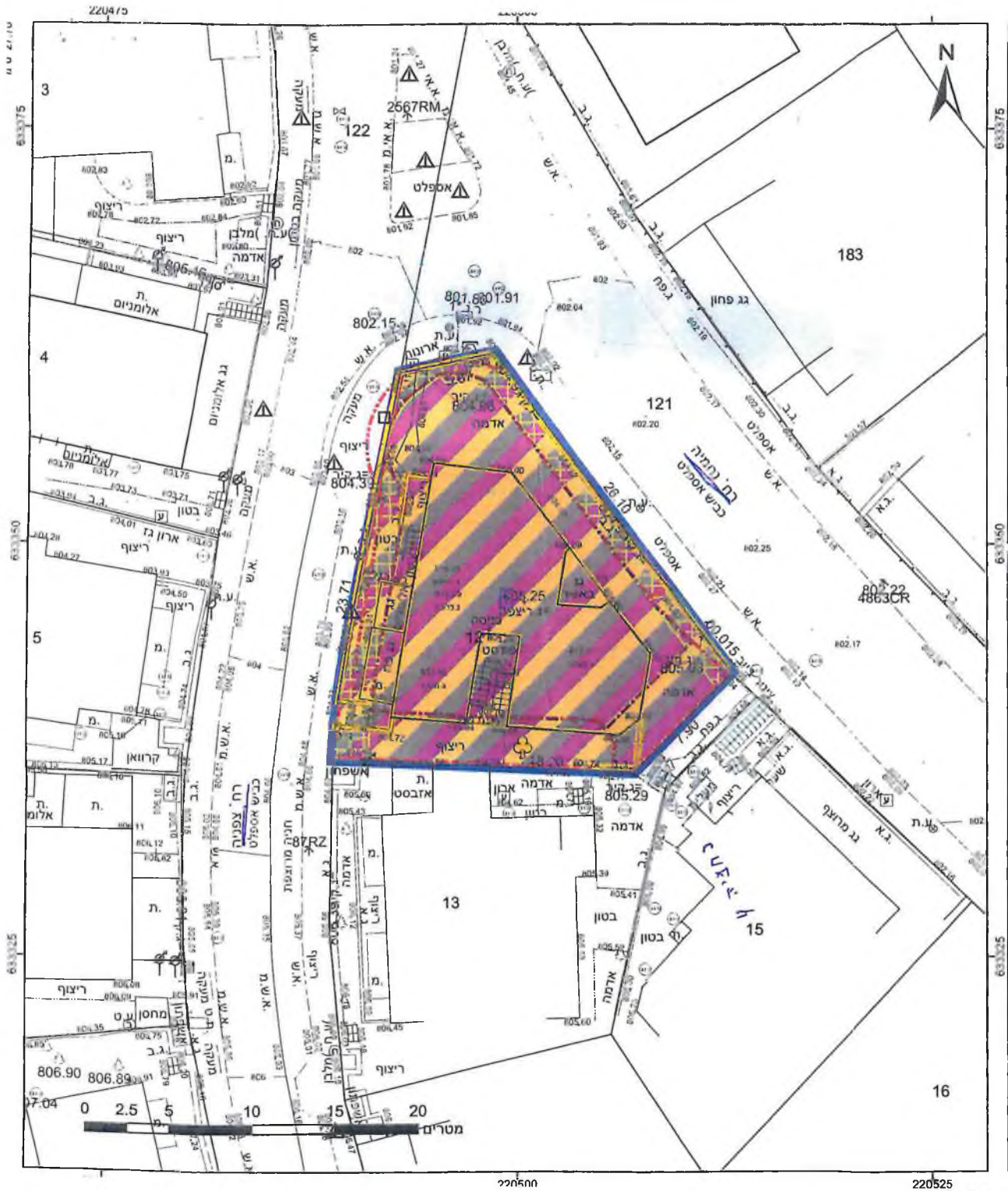
	השם ומשפחה	כתובת		חתימה	ת.ז.
1	יבגניה קרנשטיין	נחמיה	4		056751859
2	לילה בן גבע	נחמה	1		052824748
3	שרה וינרוב	נחמיה	6		056578164
4	קלמן ברנדס	נחמה	7		025738188
5	יהונה שפיצר	נחמיה	12		022801948

אישור
אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 27.1.94 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים
המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

(עמוד 5)



מקרא

- גבול התכנית
- גוש 1234 גבול גוש ומספרו
- 5 גבול חלקה ומספרה
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- דיזקת-הצמה
- קו-בנין
- קו בנין עילי
- קו בנין תחתיות קרקעי
- להריסה
- עץ/עצים לכריתה

אישורים בתכנית מס' 101-1206598

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מט'_____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום_____להפקיד את התכנית
תאריך | יו"ר הועדה המחוזית

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 09.02.23 והיא הוכנה לפי הוראות מנהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המותרים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר, מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר

אלכסנדר ראובן
שם המודד
502
מספר רשיון
21/11/23
תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית

מס' 101-1206598

הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש
ברח' צפניה 55 ירושלים

תשריט מצב מוצע | גיליון 1 מתוך 1

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
רשות מקומית	ירושלים
ישוב	ירושלים

תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מספר יח"ד המוצעות	10
תאריך הכנת התכנית	16/11/2023 08:00
שטח התכנית	0.387 דונם קנה מידה 1:250

שמות*

מגיש תכנית	אברהם אברהם ע"ג יפתי בת [illegible]
עורך ראשי	[illegible]

טבלת גושים וחלקות*

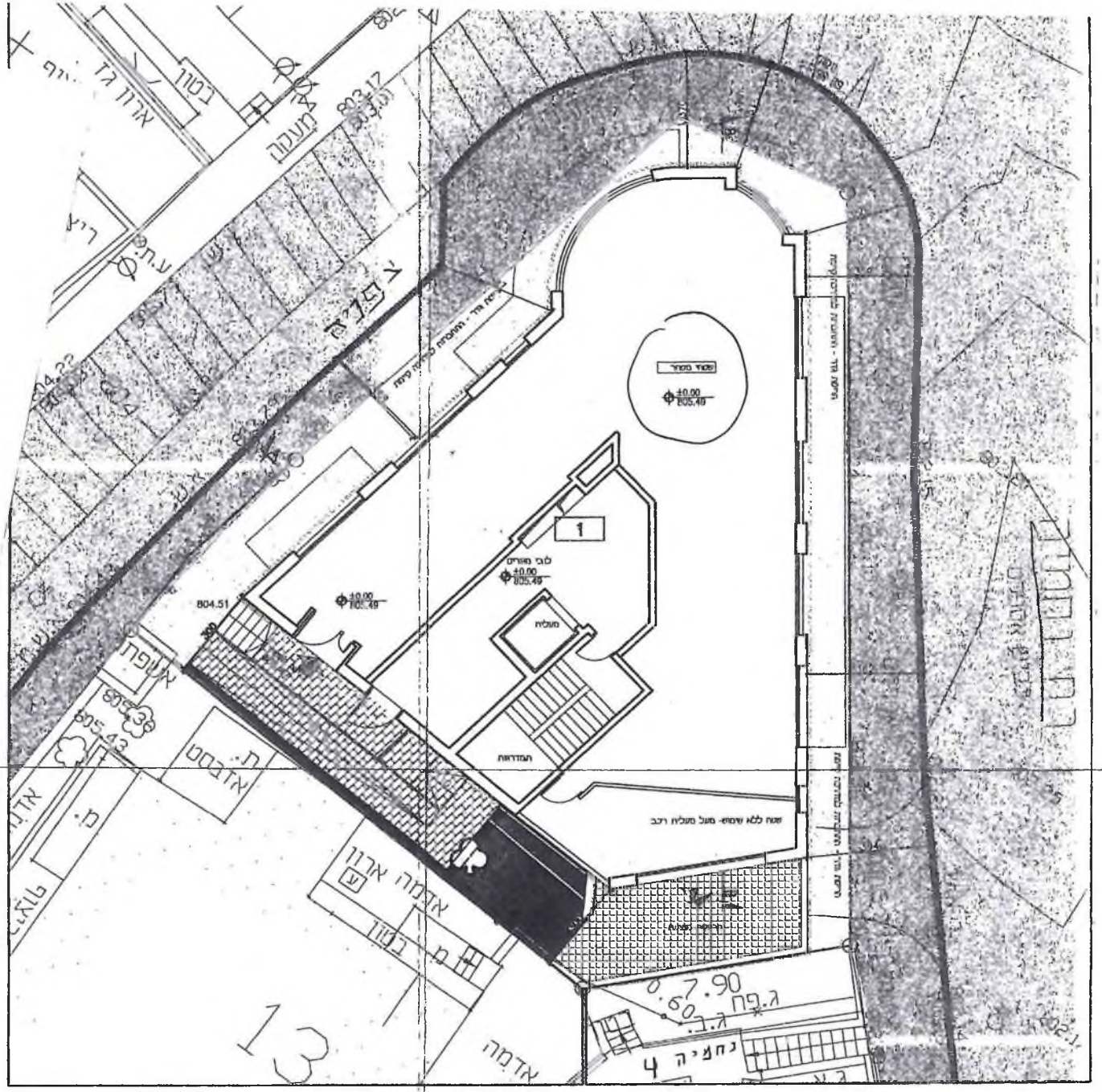
מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיותן
30064	חלק	12	

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהוראה שפורסמה בעיתונות וברשומות

תרשים התמצאות - קנ"מ 1:1250



ת צילום אויר: 2019


קומת קרקע כניסה מצפניה צפון
מפלס 0.00=805.49
נס פח-1
נס פח בינוי
2
1
3
804.51
805.38
805.43
805.49
7.90
0.60
נחניה 4
אדמה
אספלט
מעלית
עמדרות
שטח ללא שימוש- מעל מעלית ריכב

A
תוצ מדוגשת
B
תוצ כניסה
1
לובי מסחר
-4.17
801.32
מעלית
מעלית
מעלית
פסיק מדר
תעזרות
משלת רכב
802.16
אחסנה
קומת מסחר כניסה מקחמי
מפלס 801.32=4.17-
נס פח 1
נס פח בינוי
3 נס פח
3

C
נקודת התחלה

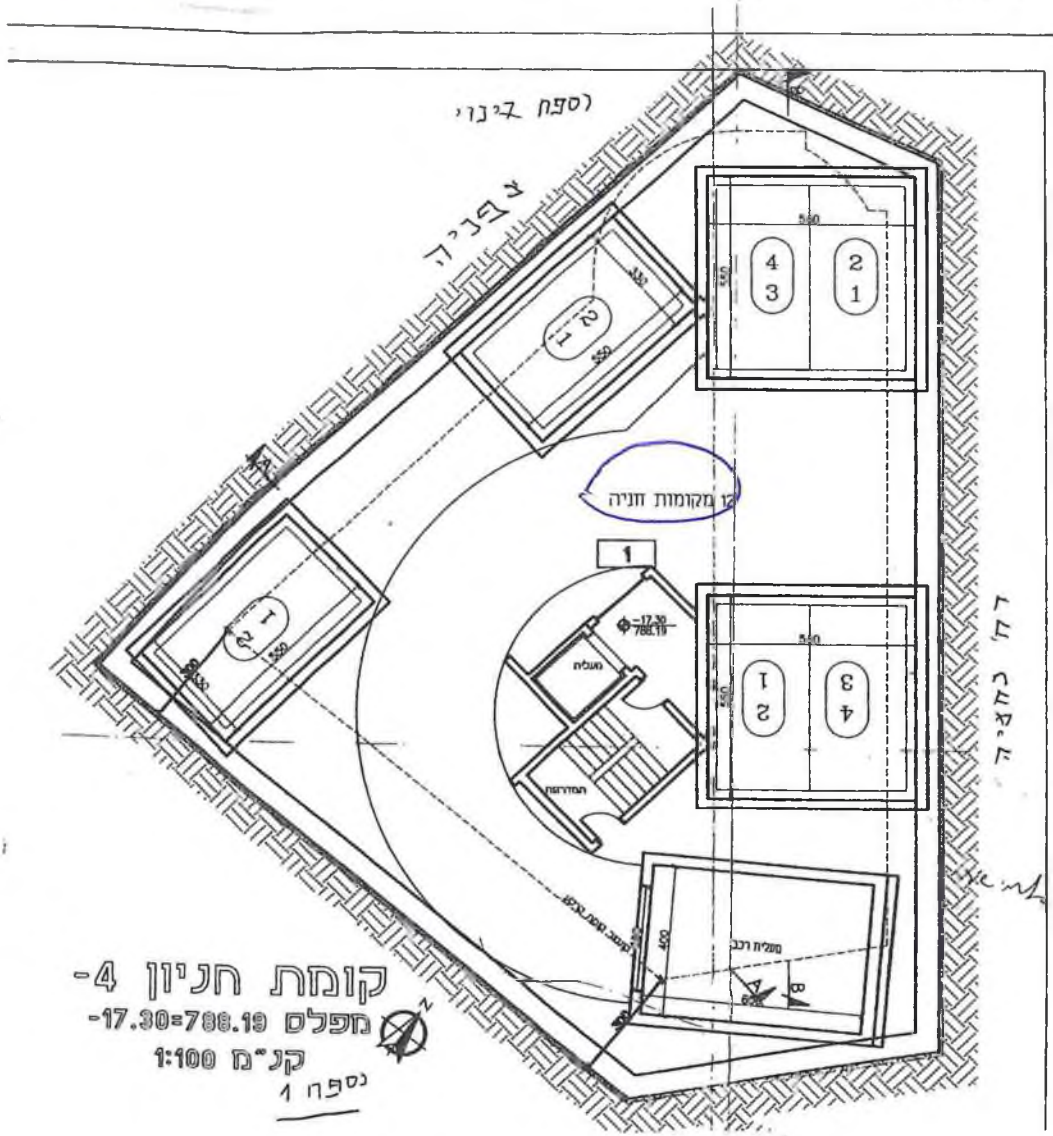
קומת מסחר 2-

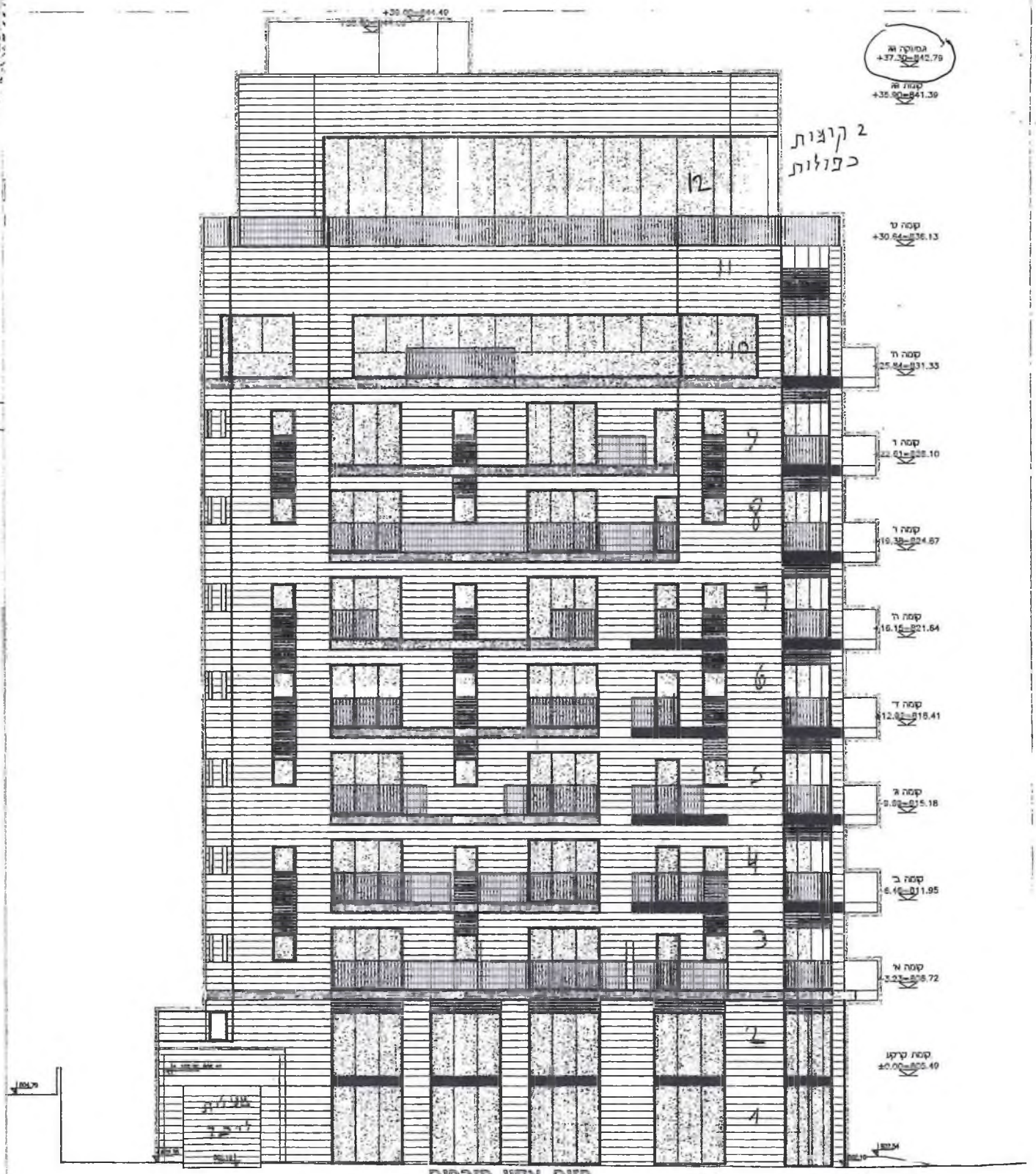
מפלס 797.32=8.17-

קנ"מ 1:100

נספח א-4

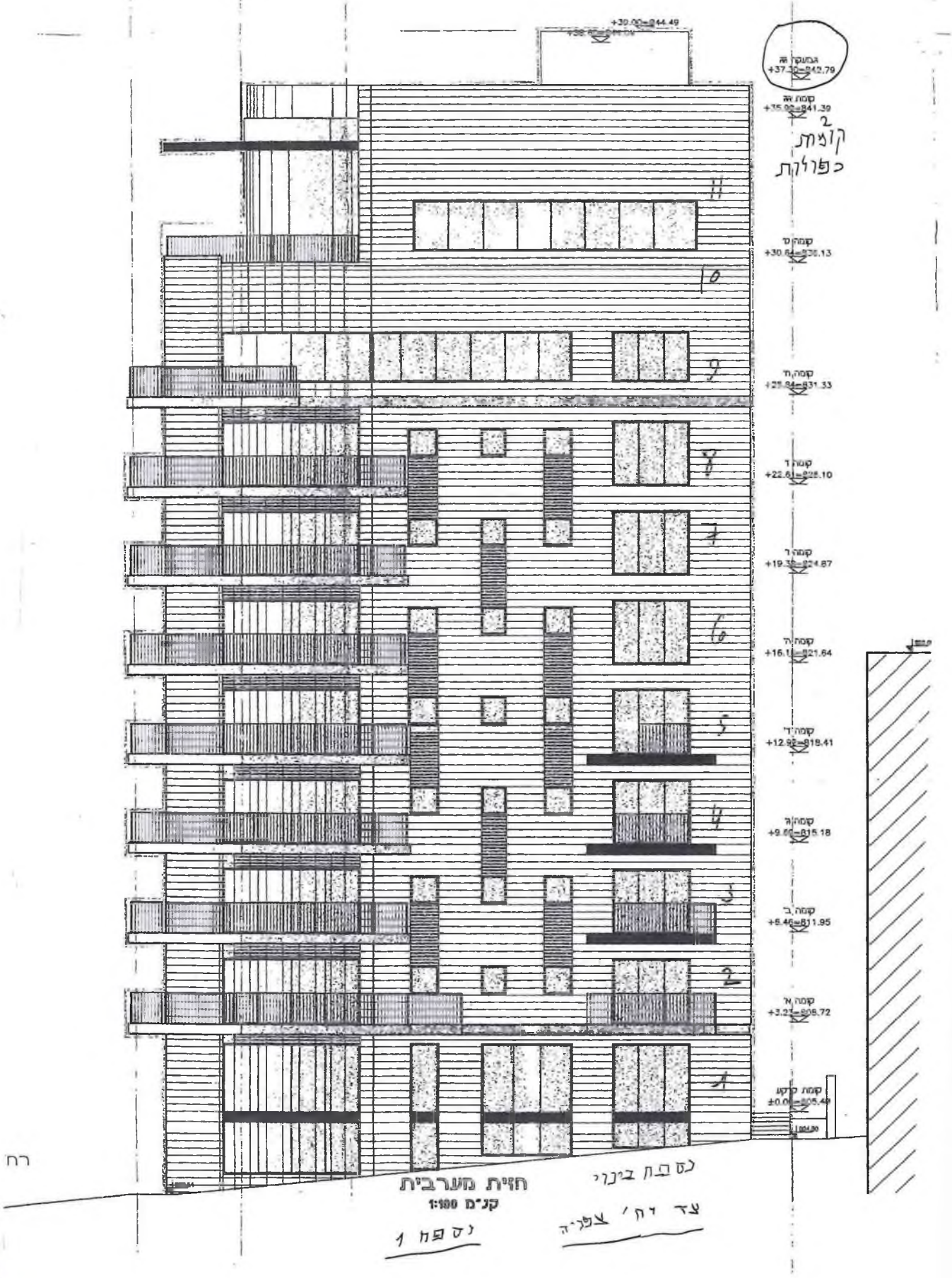
4


קומת חניון -4
מפלס -17.30=788.19
קנ"מ 1:100
נספח 1
נספח בינוי
רח' בחצרי
1
-17.30
788.19
מעלית
המדרגות
מקומות חניה
מקומות חניה נכים
מקומות חניה
4
3
2
1
5.50
5.50
5.50
5.50
4.00
6.00
A
B


2 קומות כפולות
חזית צפון מזרחית
קנ"מ 1:100
נספח 1
נספח צ'יבוני
צד רחוב נחשה

נספח ב-1

5



2 קומת כפולות

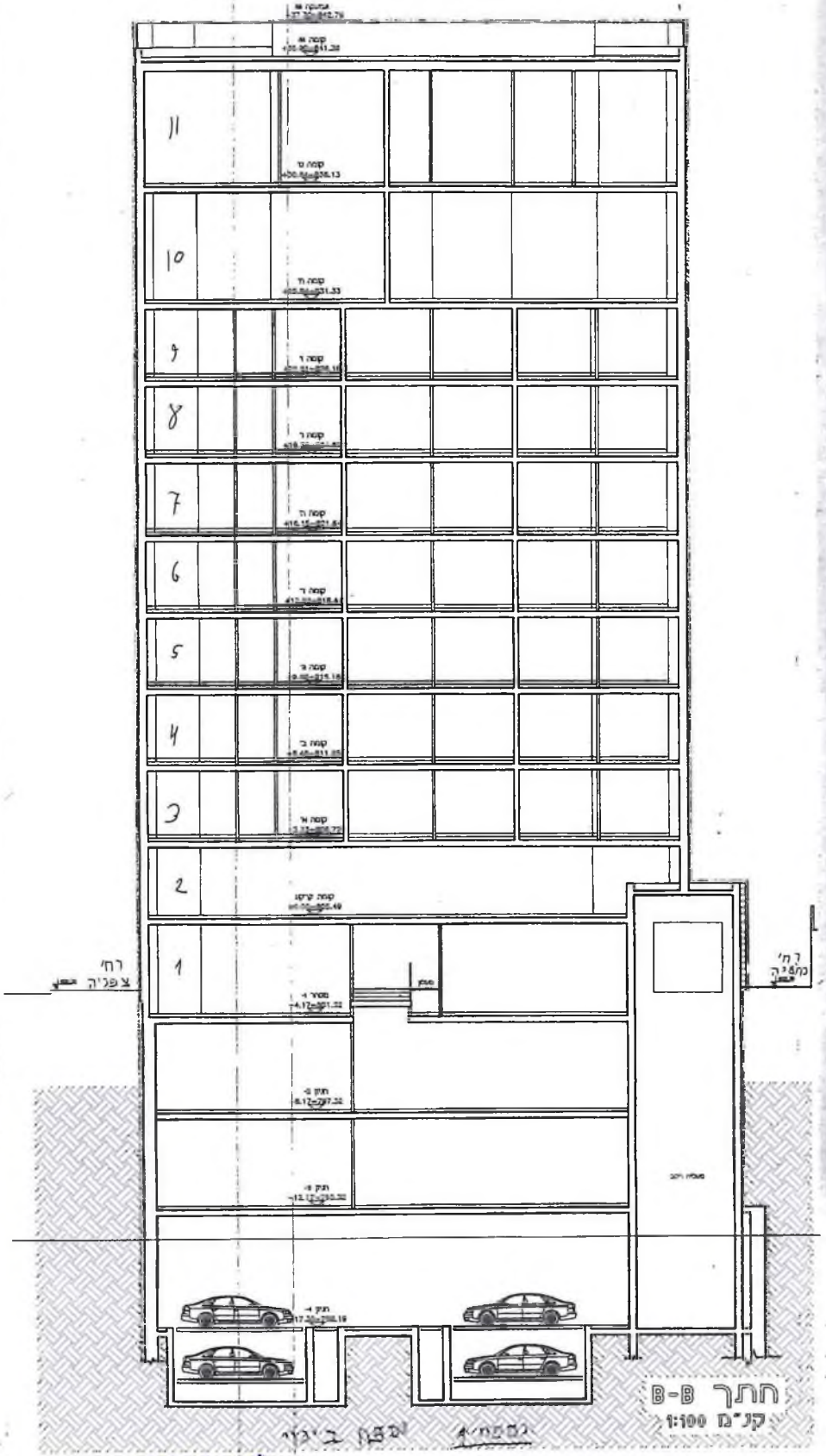
נס פח 1

נס בת ביכורי

צד ית' צפ'-ה

נס פח ב-2

6



כתפת ב-ב

7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

מגורים, מסחר, מרפאות, בתי כנסת, מעונות יום וגני ילדים, חדר כושר, מועדון דיירים

4.1.2 הוראות

א **בינוי ו/או פיתוח**

1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5
2. 20% מסך יח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
3. השימושים בקומת הקרקע ברחוב צפניה / נחמיה יהיו למסחר / תעסוקה
4. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות.
5. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין.
6. לא יותרו גדרות סביב החלקה כלפי הרחוב
7. "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל"-לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר רק"ל, אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
8. תותר גמישות בקביעת מפלס הכניסה למבנה של עד 1 מ', שינוי זה לא יהווה סטיה ניכרת, כל עוד כניסות למסחר הם ישירות ממדרכה הסמוכה.

יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע עבור דיירי הבניין כגון: מועדון דיירים, חדר כושר.

ב **איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ג **סטיה ניכרת**

א. מספר הקומות המרבי גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.

ג. מספר יחידות הדיור המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

ד. השימושים בקומת הקרקע במפלס רחוב צפניה /נחמיה יהיו למסחר/תעסוקה ניוד שטחי בניה בין שימושים השונים ייחשב כסטייה ניכרת.

ד **עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ה **קולטי שמש על הגג**

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו **ניהול מי נגר**

בהיעדר תכסית פנויה להחדרת מי נגר, מי נגר יופנו למערכת ניקוז מערכת.

נס פח ג-1

8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1	צפניה 55	387	2355	(1) 755	795	(1) 855	29	(2) 37.3	(3) 10	4	(4)	(4)	(4)	(4)	348
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	צפניה 55	387	230	(5) 80	240	(5) 180					(4)	(4)	(4)	(4)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר תוספת קומות ושטחי שירות עבור מקומות חניה.

תותר תוספת קומה תת קרקעית עבור מועדון דיירים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שטחי מיגון נוספים בהתאם לתקן.

(2) מעל גובה זה תותר בנית ח.מדרגות תקני כולל גג וגדר תקניים מעליו עבור גישה לגג העליון וכן תותר בליטת דוד"ש, מערכות טכניות וכדומה.

(3) + קומת יציאה לגג העליון וקומת גג.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) יותרו שטחים נוספים עבור מיגון בהתאם לתקן.



טבלת מאזן חניה

צפניה 55

	יח'	כמות	תקן	נדרש	חפיפה						נדרש לאחר חפיפה	מתוכנן	נכה	תפעולי	אופניים נדרש	אופנוע נדרש
					בוקר [%]	אחה"צ [%]	ערב [%]	בוקר	אחה"צ	ערב						
יח"ד מעל 95 מ"ר	יח"ד	3	1:1	3				3	3	3	3	11	1		35	4
יח"ד בין 45 ל-95 מ"ר	יח"ד	8	1:1	8				8	8	8	8					
יח"ד מתחת ל-45 מ"ר	יח"ד	24	פטור	0*							0					
גן ילדים	מ"ר	240	1:80	3	100	50	30	3	1,5	0,9	10	7	1		0	0
מסחר	מ"ר	440	1:60	8	80	100	100	6,4	8	8				1	2	3
סה"כ				22				20,4	20,5	19,9	21	18	**2	1	37	7

אזור תקן חניה נמוך ועתיר תח"צ*

מקובל לתכנן חניות נכה מתוך תקן חניה **

כ פתח תנועה

המתכו

ת

מס' ריש

כתובת: '

תאריך ע

MEDINA

הנדסת

220 450 | 220 475 | 220 500

633

300

8. הוועדה מקבלת את הניתוח שנעשה ואת מסקנותיו ביחס למגרשים הקטנים מדונם וחצי, שעיקרו קביעת גובה בינוי אחיד והחלת מדיניות נפחית על מגרשים אלה. הוועדה סבורה כי יש בעקרונות המוצעים כדי לעודד את יישום המדיניות, תוך עידוד בניה שאינה גבוהה, יצירת אופי בינוי מובחן לאורך צירי הרק"ל, והתייחסות לרחוב ואיכותו העירונית כמהות העיקרית.
9. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בעידוד המימוש של מדיניות הרק"ל במגרשים קטנים, וזאת נוכח הצורך העירוני בעיבוי וציפוף הבנייה בתוך העיר ובפרט באזורים מוטי תחבורה ציבורית, תוך שיפור המרחב הציבורי, לרבות הרחבת מדרכות ויצירת מעברים להנגשת צירי הרק"ל לשכונות, שיפור הממשק בין המבנים ובין החלל הציבורי על ידי יצירת חזית עירונית פעילה, ושילוב שטחים ציבוריים בבינוי, והכל תוך עידוד תהליך מובנה ומדוד של התחדשות עירונית.
10. הוועדה תציין כי לצד התרומה לפיתוח העיר, המדיניות מעודדת גם את השימוש בתחבורה ציבורית וההסתמכות עליה וכפועל יוצא את הפחתת השימוש ברכב פרטי. שינוי ההרגלים האמור הוא בעל חשיבות עירונית ולאומית עליונה, ובהתאם לכך פועלת הוועדה המחוזית בשיתוף עם עיריית ירושלים ומשרד התחבורה, תוך השקעה ציבורית אדירה לקידום מערך הסעת ההמונים בירושלים, ובמקביל לכך לציפוף הבנייה ולהפחתת תקני החנייה לאורך צירי הרק"ל. מדיניות הרק"ל מהווה נדבך משלים ומחזק לפיתוח זה.

על כן קובעת הוועדה את עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל כדלקמן:

11. **גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:**

גודל מגרש	**עד 1.5 דונם מדיניות נפחית**	**מעל 1.5 דונם**	**מעל 1.5 דונם על קו רכס**
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

שימושים:

22. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.
23. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.
24. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.
25. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
26. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
27. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
28. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.
29. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.
30. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל חנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
31. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
32. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.
33. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה

נספח ד 2

43. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

44. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:

44.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.

44.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.

44.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.

44.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.

44.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימת חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.

44.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.

44.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.

44.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.

45. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן חניה.

<u>שונות:</u>

46. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).

47. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.

ג-5166 יקיר

תקן החניה לחניה תפעולית ואוטובוסים לכל סוגי מתי המלון מאפשר יותר מקום חניה אחד לאוטובוס ומקום חניה אחד לאופנוע

14.5.3. כל פעילות נוספת בבית מלון המיועדת לשרת קהל שאינו מתגורר במלון, כגון אולם כינוסים, אולם שמחות, מועדון לילה, חדרי ישיבות, חדרי לימוד, בריכת שחיה וכיו"ב, תחוייב בחניה נוספת בהתאם לתקן החניה של אותו שימוש ובהתאם לאמור בסעיף 13 לעיל.

14.5.4 תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלה לעיל.

על אף האמור לעיל ניתנת הוספה המאפשרת לפטור מן התוספה להתקין מקומות חנייה לתוספת חנייה מבניינים המיועדים לשימוש משקולים תכנוניים

14.6 <u>חניה למוסדות חינוך, תרבות ודת</u>: תקן החניה למוסדות חינוך, מוסדות תרבות ומוסדות דת יהיה בהתאם לחלוקת האזורים כמצוין בתשריט כמפורט להלן.

מאפיין מהם יוקאו אפשר אוספות על אפשר אחד יחופם תקן החניה על פי פחת המניה המפגמה.

סוג המוסד:	רכב פרטי תקן רגיל	חניה תפעולית אוטובוס / מיניבוס
	מספר מקומות חניה דרושים:	
בית ספר יסודי, חטיבת ביניים	1 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר על-יסודי ומקצועי	2 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר גבוה ואוניברסיטה	1 לכל 80 מ"ר	מסוף אוטובוסים עם תחנות הסעה לפי מס' קו האוטובוסים
גני ילדים, מעונות יום, מרכז יום לקשיש	1 לכל כיתה או 1 לכל 40 מ"ר, התקן חגבוה מבין השניים + מפרץ הורדה	-
מתנ"ס ומועדון שכונתי	1 לכל 50 מ"ר ובנוסף 1 לכל 10 מ"ר אולם כינוסים (הצגות)	-
ספריה	1 לכל 80 מ"ר	
מוזיאון	1 לכל 50 מ"ר	מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר
~~תלמוד תורה וישיבה~~	-	~~עבור תלמוד תורה:~~ ~~מפרץ לאוטובוס~~
~~מקווה~~	-	
~~בית כנסת, כנסיה, מסגד (1)~~	~~1 לכל 50 מ"ר~~	

~~הערה:~~

נס פח ד"ר 2

15

חוות דעת תכנונית והמלצת מהנדס העיר להפקדה לתיק מספר 1206598 מתאריך 16/07/2023

צפניה פינת נחמיה

הדפס

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה :המלצה.

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

התוכנית אינה תואמת את מדיניות האזור. התוכנית המוצעת ממוקמת בין רחובות צפניה ונחמיה ומציעה מבנה בן 10 קומות התואם למדיניות ציר רק״ל על אף שהמגרש אינו מצרני כלל לציר זה ומד י ניות לאורך הרק״ל אינה חלה עליו.

המגרש ממוקם במתחם לשימור בשכונת כרם אברהם המאופיינת במגרשים קטנים, במבנים היסטוריים בעלי גגות רעפים ובמרקם בנייה עם רגישות שימורית גבוהה. באיזור זה חלה מדניות מעי״ר צפון המייצרת מתווה מאוזן בין שמירה על המרקם ההיסטורי לתוספת בניה ומאפשרת נפח בינוי של עד 5 קומות בהתאמה לחתך הרחוב.

במגרש הופק היתר בנייה בשנת 2022 מכוח תמא הריסה ובניה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות בחריגה בקומה מהמדיניו ת החלה וזאת לאור חשיבות מימוש התמ״א ובכך מיצה את נפחי הבניה שמאפשרת המדיניו ת .

ההיתר המאושר כלל הוראות לשימור חזיתות היסטוריות בעלות ערכים הראויים לשימור, התוכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה על אף ערכיו ההיסטוריים הייחודיי ם .

שטח החלקה הוא קטן מאוד – 394 מ״ר בלבד ולכן נוצרים אילוצים בעייתיי ם מבחינת קווי בניין (3 מטר בלבד לכיוון בניינים שכנים בניגוד ל 5 מטר על פי מדיניות הרקל בגלל גובה המוצע של 10 קומות) החניה (הפתרון חניה באמצעות מעלית רכב ומכפילי חניה הוא יקר מידי ולא מעשי לאזור זה ומייצר חפירה עמוקה מידי) , תכסית מאוד גבוהה שמייצרת אחוזי בניה מאוד גבוהים של 765 אחוזי בניה מעל לקרקע , מרפסות (כולל מעבר לגבולות החלקה באופן בעייתי.

תקנון התכנית חסר מאוד בנתונים ולא רשום בו כמעט כלום למעט שטחי בניה כוללים .

תקנון התכנית קובע שהתכנית מציעה מעונות וגני ילדים ואין לכך שטחים בטבלה 5 ובנספח הבינוי מוצעת קומה שרשום עליה גני ילדים ו מרפאות/אחר ולא ברור מה ההצעה.

ולכן התכנית למעשה לא מציעה הפרשה לצורכי ציבור , וככול שמעוניינים שהקומה תשמש לצורכי ציבור יש לתאם אותה עם אגף מבני ציבור.

התכנית מציעה קומת מסחר תת קרקעית ללא גישה לרחוב באופן שאינו מקובל באזור זה ומייצר היקף מסחר שלא אופייני בהיקפו לחלקה כל כך קטנה (440 מ״ר).

תקנון התכנית רושם שימושים מותרים של מגורים, מסחר , מרפאה, מעונות יום וגני ילדים שלא ברור בתכנית איפה כל השימושים האלה וכיצד ניתן לייצר אותם בתכנית במגרש כל כך קטן- ולא ברורה החלוקה של אותם זכויות עבור כל שימוש.

יש לציין כי המפלסים המוצעים בתכנית אינם ברורים והבניין לא יושב כראוי על רחוב צפניה או רחוב נחמיה.

לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניו ת האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים. יש להצמד להיתר המאושר מכוח התמ״א שמיצה את זכויות הבניה והקומות האפשריות בחלקה זו..

נספח-1

16



צרחן 70 מטר
צרחוב בר אילן



צגרש ישן
4 צדדים

הצד הקדמי
צרחוב בר אילן





הפקקים היום יוצים ברחוב צפניה ליד התוכנית





הפקקים היום יוצים ברחוב נחצ'ה ליד התוכנית נעד דהוד ר[illegible]

נספח ב-2

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז ירושלים
31-01-2024
נתקבל

תצהיר

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הקרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברח' צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,
2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרח' בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,
3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ומקום לבילוי, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,
4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רח' בר אילן לרח' צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברח' שמגר מה שהתושבים סובלים שם,
5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רח' בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותינו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותינו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימתינו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 1 דפי תצהיר, (תשריט) ומצו"ב גם עצומת התושבים הקרובים 19 עמ'

	השם ומשפחה	כתובת		חתימה	ת.ז.
1	אריאל גלסברג	צפניה	5		023962686
2	גלבה פוטמן	נחמיה	4		054910427
3	גלעד זוזובסקי	נחמיה	1		058247748
4	יואבין יקיר-גרוס	נחמיה	6		056347735

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז ירושלים
31-01-2024
נת ק ב ל

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

הנדון: עצומת תושבי האזור

1

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,

2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,

3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,

4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,

5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

נספח-מקורי לעתירה

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים 19 עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
שלמה כ. קרוצר	נחמיה 4	שלמה כ. קרוצר	000210393
יוסף הומינר	נחמיה 8	יוסף הומינר	059773853
אלכסנדר זוברב	נחמיה 2	אלכסנדר	038760245
יוחנן נעמן	נחמיה 5	יוחנן נעמן	059148866
נתנאל בר חשין	צפניה 62	נתנאל	303773074
יונה ריכטר	צפניה 60	יונה ריכטר	614901578
אריאלה אלרשטיין	נחמיה 5	אריאלה אלרשטיין	023969686
מרדכי לוינשטיין	נחמיה 8	מרדכי לוינשטיין	054745906
רחמים לוטן	רח' 20	רחמים לוטן	307339420
משה יהודה אייזנשטיין	צפניה 44	משה יהודה אייזנשטיין	213344372
בנימין יעקב לאפיא	צפניה 60	בנימין יעקב לאפיא	055322555
ברוך עילם	צפניה 42	ברוך עילם	054845246
בנימין שמעון	צפניה 38	בנימין שמעון	211760472

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

הנדון: עצומת תושבי האזור

2

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברח' צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,
2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,
3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,
4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,
5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,
ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ____ עמי'

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
תירי קמינר	נחמיה 4	דניה קרוינר	000617837
בוקשפן בילהו	צפניה 5	בוקשפן בילהו	052155645
רות זילברג	צפניה 5	רות זילברג	025468
מרים שור	נחמיה 5	ש. שור	058887803
רקדה בינדמן	נחמיה 6	ר. בינדמן	0527156278
אסתר ריטשטיק	צפניה 60	אריה ריטשטיק	043436062
אורנה וינקרט	צפניה 62	[illegible]	026944410
פעיה קורנפלין	נחמיה 8	פ. קורנפלין	055929329
רומינה נחמד	נחמיה 8	רומינה נחמד	052-7614182
אלנשטין פרומה	שמריה 5	פ. אלנשטין	024452773

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

הנדון: עצומת תושבי האזור

3

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,

2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,

3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,

4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,

5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ____ עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
הוידן קישט	צפניה 61	רחי	206831232
שנב ש.	עזריה 28		3837563
כן בינן	צפניה 65	כן בינן בר אילן	325235207
יוסף דוד סעטון	ישוו דוכיפת 2	יוסף דוד סעטון	315012484
שלום נח ארונברג	ירמיהו הנגיד 33	שלום נח ארונברג	054952 46849
[illegible]	[illegible] 32	[illegible]	0582[illegible]0
[illegible]	עזריה 33	[illegible]	055[illegible]
אפרים חיים הוכד	מיכאל 17	[illegible]	321656795
[illegible]	[illegible] 27	[illegible]	052[illegible]04
כהן [illegible]	[illegible]	[illegible]	0534139333
[illegible]	[illegible] 52	[illegible]	0527130830
[illegible] סבו	[illegible] 8	[illegible]	053-[illegible]83

בס״ד שבט תשפ״ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

הנדון: עצומת תושבי האזור

4

1) אנו הח״מ תושבי ״כרם אברהם״ והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,

2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,

3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,

4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,

5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ״ב עצומת התושבים ___ עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
יגאל [illegible]	צפניה 47	יגאל [illegible]	0455[illegible]43
[illegible]	יואל דרכה 14	[illegible]	57063638
[illegible]	צפניה 47	—	052766[illegible]56
[illegible]	צפניה 43	[illegible]	056[illegible]0
[illegible]	יואל דרכה 15	[illegible]	058280942
יוסף [illegible]	צפניה 51	יוסף [illegible]	058329820
[illegible]	צפניה 38	[illegible]	033228778
[illegible]	צפניה 3	[illegible]	054671250
[illegible]	צפניה 15	[illegible]	317380679
[illegible]	אקדמיה הכפ[illegible]4	[illegible]	025407758
[illegible]	[illegible] 35	[illegible]	214345852

בס״ד שבט תשפ״ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

<u>הנדון : עצומת תושבי האזור</u>

5

1) אנו הח״מ תושבי ״כרם אברהם״ והסביבה, מתנגדים <u>לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598</u> להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,

2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,

3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,

4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,

5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ״ב עצומת התושבים ___ עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
יעקב הלוי	נחמיה 6		301774923
[illegible]	צפניה 66	[illegible]	28[illegible]-1
[illegible]	צפניה 66	[illegible]	327007001
[illegible]	ישא ברכה 13	[illegible]	325179950
[illegible]	עובדיה 14	[illegible]	318927241
[illegible]	אברהם תלמוד 2/1	[illegible]	212043061
[illegible]	יהוכנן 22 ו	[illegible]	301777405
[illegible]	צפניה 41	[illegible]	0242[illegible]975
[illegible]	מלאכי 29	[illegible]	322889320
[illegible]	ישא ברכה 11		057406837
[illegible]	צפניה 44	[illegible]	203561386
[illegible]	עובדיה 20	[illegible]	054841058[illegible]
[illegible]	עובדיה 20	[illegible]	0427669098

בס״ד שבט תשפ״ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

הנדון: עצומת תושבי האזור

6

1) אנו הח״מ תושבי ״כרם אברהם״ והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,
2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,
3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,
4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,
5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ״ב עצומת התושבים ___ עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
שמואל שוש'קי	ההוכרים 22/ו'	ש.שוש'קי	211485362
דוד מרדכי מרגלית	צפניה 34	דוד מרדכי מרגלית	207250762
[illegible]	יואל קינסבורג		[illegible]
גלעדון רוזן	שמידוב 4	גלעדון רוזן	052921904
אלחנדר שק	שמעון 19	אלחנדר שק	0523244225
אהרן יהושע [illegible]	יואל קינסבורג 10	אהרן יהושע [illegible]	0533176057
[illegible]	יואב הרכבי 7	[illegible]	31514895
אברהם פריינד	צפניה 61	א. פריינד	212026736
אליהו [illegible]	יואב הרכבי 63	[illegible]	315478408
מירית מילר	צפניה 42	מירית	0318528940
[illegible]	[illegible] 20	[illegible]	315347899
[illegible]	[illegible] 6	[illegible]	343836219

בס״ד שבט תשפ״ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

הנדון : עצומת תושבי האזור

7

1) אנו הח״מ תושבי ״כרם אברהם״ והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,

2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,

3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,

4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,

5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ״ב עצומת התושבים ____ עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	050 [illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	043424274
[illegible]	[illegible]	[illegible]	043435528
[illegible]	[illegible]	[illegible]	520708784
[illegible]	[illegible]	[illegible]	033966573
[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	770005106
[illegible]	[illegible]	[illegible]	057103421
[illegible]	[illegible]	[illegible]	30177500
[illegible]	[illegible]	[illegible]	0597731752
[illegible]	[illegible]	[illegible]	375437929

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

8

הנדון: עצומת תושבי האזור

1) אנו החי"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,
2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,
3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,
4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,
5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ____ עמ'

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

הנדון: עצומת תושבי האזור

9

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,

2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,

3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,

4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,

5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ____ עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
[illegible]	[illegible] 41	[illegible]	77227314
[illegible]	[illegible] 28	[illegible]	147944830
[illegible]	[illegible] 48	[illegible]	053 411 4702
[illegible]	[illegible]	[illegible]	0544788611
[illegible]	[illegible] 2	[illegible]	206167330
[illegible]	[illegible] 59	[illegible]	206929366
[illegible]	[illegible] 38	[illegible]	211263771
[illegible]	18 [illegible]	[illegible]	066668443
[illegible]	[illegible] 15	[illegible]	055670938
[illegible]	[illegible] 20	[illegible]	201573250
[illegible]	[illegible] 21	[illegible]	054273206
[illegible]	[illegible]	[illegible]	034947216

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

10

הנדון: עצומת תושבי האזור

1) אנו החי"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,

2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,

3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,

4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,

5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ___ עמי'

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

11

הנדון: עצומת תושבי האזור

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברח' צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,
2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרח' בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,
3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,
4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רח' בר אילן לרח' צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברח' שמגר מה שהתושבים סובלים שם,
5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רח' בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ____ עמ'

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
יצחק אלישביץ	מאוב 20	יצחק אלישביץ	272477078
מרים ישראל רוזנברג	אלוניה הבן 40	[illegible]	209637776
יצחק צבי רוזנברג	אלוניה הבן 40	[illegible]	209637776
מרים מנדל רוזנברג	צפני 50	מ. מ. רוזנברג	024162422
יוסף יואל	נחלי 14	[illegible]	054859743
בנימין יהודה לאקרמר	נחמיה 14	ב. לאקרמר	036781060
ש. לאקרמר	נחמיה 14	ש. לאקרמר	032542474
בנימין פרידמן	אזורי חן הבן 35	[illegible]	641797666
מרים מנדל קרוס	יצחק 28	מרים מנדל קרוס	055674885
מאיר בצלאל לפקוביץ	שמעון 18	מאיר בצלאל לפקוביץ	0548526414
אהרון פקביץ	יואל בריס 18	אהרון פקביץ	32606935
יוסף דוד טרדמן	מאוב 20	[illegible]	27317455

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

12

הנדון: עצומת תושבי האזור

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,

2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,

3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,

4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,

5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ___ עמ'

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
שלמה הרוש	נחמיה 35		326023307
אסתר שרה הרוש	נחמיה 35		052765262
שלום בדי רחמן	נחמיה 29		207772062
שאול צאלון	צפניה 53		0556719818
אלישע בן יאנקלה	יואל הנביא		318993441
שמעון לינדנבר	יואל הנביא		326623352
שמואל בן צור	יואל הנביא 13		0553235314
נורית אלוני	נחמיה 14		025733794
יהודית שלוב	צפניה 111		214091969
יוסף רוטנברג	נחמיה 43		0587205258
קלמן צרפתי	יואל הנביא 7		059763441
רחל אילנה לנקי	עובדיה 9		052714705

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

הנדון: עצומת תושבי האזור

13

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,

2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,

3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,

4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,

5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהווה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ___ עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

14

הנדון: עצומת תושבי האזור

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,
2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,
3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,
4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,
5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,
ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ___ עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

15

הנדון: עצומת תושבי האזור

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברח' צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,
2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרח' בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,
3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,
4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רח' בר אילן לרח' צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברח' שמגר מה שהתושבים סובלים שם,
5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רח' בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ____ עמ'

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
שמואל חיים הורביץ	צפניה 42	שמואל חיים הורביץ	205427578
[illegible]	[illegible]	[illegible]	323775544
[illegible]	[illegible]	[illegible]	27033088
[illegible]	[illegible]	[illegible]	207447889
[illegible]	[illegible]	[illegible]	315132506
[illegible]	[illegible]	[illegible]	208757328
[illegible]	[illegible]	[illegible]	311221196
[illegible]	[illegible]	[illegible]	28146480
[illegible]	[illegible]	[illegible]	563477735
[illegible]	[illegible]	[illegible]	057428104
[illegible]	[illegible]	[illegible]	037066222
[illegible]	[illegible]	[illegible]	325023240

בט"ד שבט התשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

הנדון: עצומת תושבי האזור

16

1) אנו החת"מ תושבי כרם אברהם"י והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברח' צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסיבות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,
2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרח' בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,
3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,
4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רח' בר אילן לרח' צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברח' שמגר מה שהתושבים סובלים שם,
5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רח' בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהווה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ___ עמ'

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
שרה כולן	צפניה 4	ש. כולן	31[illegible]7124
יוסף ה' כולן	צפניה 4	י. כולן	319141107
[illegible]	יצחק ברכה 8	[illegible]	02-5827851
[illegible]	יצחק ברכה 8	[illegible]	052762833
[illegible]	נחמיה [illegible]	[illegible]	0527695121
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	יצחק ברכה 14	[illegible]	304886336
[illegible]	[illegible]	[illegible]	325956985
[illegible]	[illegible]	[illegible]	0583253220
[illegible]	[illegible]	[illegible]	0583253220

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

הנדון: עצומת תושבי האזור

17

1) אנו החת"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין הגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,
2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,
3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחב רחב,
4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,
5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,
ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ____ עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	207883232
יצחק וליזה פרידמן	[illegible] 33	[illegible]	011935640
נעמי וואלדמן	[illegible] 14	נעמי וואלדמן	318718517
[illegible]	[illegible] 34	[illegible]	326936077
נעמי [illegible]	[illegible] 26	[illegible]	328128181
[illegible]	[illegible] 24	[illegible]	305522865
[illegible]	[illegible] 32	[illegible]	053419282
[illegible]	[illegible] 27	[illegible]	20356897
[illegible]	[illegible] 42	[illegible]	055678403
[illegible]	[illegible] 43	[illegible]	212216436
[illegible]	[illegible] 5	[illegible]	300392412
[illegible]	[illegible] 9	[illegible]	327550752

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

18

הנדון: עצומת תושבי האזור

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,

2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,

3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,

4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,

5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ____ עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
שאה כהנא	צפניה 62	שאה כהנא	315605881
שלמה אלקיים	צפניה 64	שלמה אלקיים	זרכון 55C772403
אולה בן בינימין	יצא ברכה 23		038783239
בנימין אורין הורוביץ	נחמיה 7		025738188
שמואל טורצין	הנביא 43	שמואל	207566530
שרגא סיטין	שלום 16	שרגא סיטין	301345849
משה שניידר	דוד חכם 9	משה שניידר	0527198921
מיכה וויצמן	צפניה 52	משה וויצמן	665186329
שלמה כהן קלנטי	נחמיה 4	שלמה קוזיקלנטי	0546[illegible]05
לאה פוזנבוך	נחמיה 1	לאה פוזנבוך	059824748
בצלאל כהנשטין	נחמיה 4	בצלאל כהנשטין	0527518[illegible]5

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

19

הנדון: עצומת תושבי האזור

1) אנו הח"מ תושבי "כרם אברהם" והסביבה, מתנגדים לתוכנית ברחי צפניה פינת נחמיה שמספרה 101-1206598 להקמת בנין בגובה 12 קומות, שמתוכם 3 קומות מסחר, עם אפשרות לקניון, ומסעדות והצבת שולחנות וכסאות על הרחוב,

2) מקום התוכנית נמצא 70 מטר מרחי בר אילן, ובתוך שכונת כרם אברהם, שהיא שכונת מגורים, ולפי תוכנית המיתאר השכונתית אפשרי לבנות עד 5 קומות, וללא כזה נפח של מסחר,

3) אישור התוכנית הזו בתוך שכונת מגורים שקטה, ומשפחות ברוכות ילדים, תפגע קשות בתושבי השכונה בכל המובנים, הן להפיכת השכונה לאזור מסחר ורעש והמולה, ומקום לבילוי עם הצבת שולחנות וכסאות ברחוב, ובניה גבוהה, וצפופה ועמוסה, ואף יגרום לעומס תחבורה וחניה, ומחסור בשטחי ציבור, כיום רחובות צפניה ונחמיה הם צרים בשונה מרחוב בר אילן שהוא רחוב רחב,

4) אנו דורשים לא לפגוע בתוכנית המיתאר של השכונה, ולא להכניס את מדיניות הבניה של ציר רחי בר אילן לרחי צפניה נחמיה, שיהרוס את מירקם המגורים השקטה של השכונה, ראו מה נעשה כיום ברחי שמגר מה שהתושבים סובלים שם,

5) להזכירכם עיריית ירושלים והגורמים המקצועיים בעירייה מתנגדים לתוכנית המופקדת הזו שתהרוס את אופי שכונת המגורים,

ובהזדמנות זו הננו להביע את דעתינו שתוכנית מדיניות הבניה בציר רחי בר אילן נעשה במחטף, וללא שיתוף התושבים, והדבר מהוה פגם בתוכנית, ופוגע קשות בתושבי השכונות, שאינם מסכימים לתוכנית מדיניות הבניה הזו, ועוד להכניס זאת לתוך השכונות,

באנו על החתום

מצ"ב עצומת התושבים ___ עמי

שם ומשפחה	רחוב	חתימה	ת.ז.
משה גרוס	צפניה 68		023622923
מרים פלס	צפניה 68		024920621
יוחנן קרמר	צפניה 69		206147985
יהודית קרמר	צפניה 69		315358671
יוסי צבי אריאלי	מוש 30		272034193
יעקב בנימין פלס	צפניה 70		012401 6

מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז ירושלים
-01- 2024
נ ת ק ב ל

בס"ד שבט תשפ"ד 1.2024

כבוד הועדה המחוזית י-ם
כבוד הועדה המקומית י-ם

שלום וברכה,

תצהיר

אנו החיים לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה כדלקמן,

הנידון התנגדות לתכנית 101-1206598 צפניה 55 י-ם

אנו תושבי האזור הקרובים והגרים ליד התוכנית מתנגדם לתוכנית מטעמים דלהלן

מפאת קוצר הזמן לא נימקנו את כל התנגדותינו, בקשתינו להופיע לפני הועדה ולנמק את יתר התנגדותינו לתוכנית,
אלה שמותינו וחתימותינו וכל הנאמר בתצהיר זה אמת ועל כך באנו על החתום

מצ"ב 1 דפי תצהיר, ותשריט (ומצו"ב גם עצומת התושבים הקרובים — עמי)

השם ומשפחה	כתובת	חתימה	ת.ז.
1. [illegible]	[illegible] 8		054745906
2. [illegible]	[illegible] 5		054148866

אישור

אני החיים מאשר בזה כי ביום 24.1.24 הופיעו בפני כל החתומים וזיהיתי אותם על פי תעודת זהות, ואחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה,

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים

המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד בהתאם לחוק, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

חיים הבלין, עו"ד
מ.ר 68303

0533125786	רוזמן - נתניה 4
054-8527635	ג'יין אוסטין נתניה 8
052-7628296	בלובד בלנק נתניה 1
0548427073	הומינג נתניה 8
	שור נתניה 5
0504123344	יצחק וינברג נתניה 9
052-7652373	בית הנוער וינברג בפניה 29
052-7628296	קן כיוון נתניה 4
	שור בלובד נתניה 1

0533188963	כור-עולמים נתניה 5
0533-1278169	ה"ר כורשטיין נתניה 8