



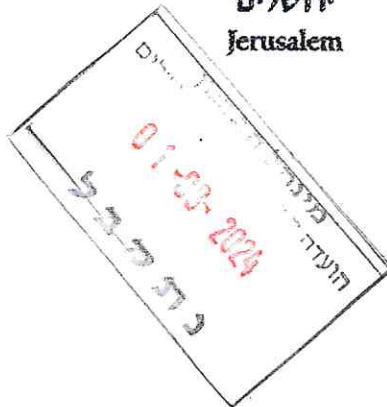
ירושלים
Jerusalem

Haim Meir Cohen
Deputy Mayor

חיים מאיר כהן

סגן ראש העיר

מחזיק תיק ארנונה ויו"ר ועדת הקצאות



29 אוגוסט 2024

לכבוד
גב' שירה תלמי
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

הגידון : התנגדות לתכנית 1118389.

הריני מתכבד בזאת להגיש את התנגדותי לתכנית הנ"ל מהטעמים דלקמן.

1. לא ברור מהו המוסד המבוקש האם לירושלמים או מחוץ לעיר ושמא בכלל תושבי חו"ל כשכל מוסד מטביע את חותמו על הסביבה באופי אחר. מתבקשה נראה כי מדובר במאה תדירי פנימיה זאת בניגוד מוחלט לשינוי בתב 7577 שקבעה לאחר שמיעת התנגדויות את השטח למוסד עבור תושבי השכונה (10) לטעמי האישי אין צידוק למוסד בגובה כזה ועדיף לאשר שם מגורים.
2. ככל שחלילה יאושר המוסד מבוקש לא לאשר מרפסות המהוות מפגע אורבני כלפי השכנים כמקובל בשאר המוסדות בעיר. לא מדובר ואין צורך במרפסות סוכה.
3. בשום תכנית לא אושרו 730 אחוזי בניה במגרש כה קטן. קו הבניין לכיוון מבני המגורים קרוב מדי מהמקובל ונבקש להרחיקו.
4. לא נראה שהכניסה לחניה יכולה לתפקד הן בפועל והן מבחינה בטיחותית גם עקב התכניות העתידיות.
5. הסיבה המרכזית שהוועדה המקומית הסכימה והמליצה על התכנית היא רק בגלל ההפרשה של 2 קומות 41 בתי כנסת לשכונה הסובלת ממצוקה, צמצום השטח ל700 מ"ר יפגע בציבור. "לאור המחזור הגדול בשכונה בשטחים לצורכי ציבור הוועדה סבורה כי ניתן לאשר את התכנית בהיקפים שאושרה וזאת בתנאי שהתכנית תתן מענה לשטחים לצורכי ציבור החסרים בשכונה." הטענה כי ההפרשות פוגעות בפרוגרמה למוסד בטלה לאחר שמגורי הרב והצוות הוסרו מהבקשה.
6. מבוקש לקבוע הוראה כי המעלית הציבורית תתוחזק ותתופעל ע"י חברת הניהול של הבניין.
7. בתכנית 7577 נקבע גובה המבנה בחלקה זו בגובה 785 מפני הים ובדומה לתכניות המורדות שאושרו וזאת כדי לא לפגוע במבטים ובנוף. לא הגיוני שיום התכנית או חליפו יגישו תבע לתוספת של 33 מטר בגובה 818 נוסף גם כי מסיבה זו תכנית האב לנבעת שאול לא סימנה את המגרש לבינוי ..
8. ככל שרוצים לתת זכויות בניה למגרש עדיף היה להגיש בתכנון כוללני ובצירוף כל החלקות הסמוכות וללא תכנון נקודתי הפוגע בסביבה.

בהתאם לאמור אבקש שלא לאשר את התכנית.



עיריית ירושלים, כיכר סמרא בנין 1 קומה 6, ירושלים 9100707
chcohen@jerusalem.muni.il | 02-6298195

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.S.c., LL.B)
Eliya Bensimon, Adv. (LL.B)

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס
אליה בן סימון, עו"ד

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16
קומה 3
ירושלים

ירושלים, 25 ספטמבר 2024

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות

הועדה המחוזית לתכנון ובניה,

משרד הפנים

ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389

הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

בשם מרשינו, ה"ה אהרן אוריאל הרצברג, יוסף ימין, דוד מינץ, ואריה אייזנבך, בעצמם וכנציגים של מאות תושבים אשר ביקשו כולם להצטרף להתנגדות ולייפות את כוחנו להופיע מטעמם בנדון, כמפורט בטבלאות המצורפות, מוגשת בזאת התנגדותם לתכנית המופקדת.

המתנגדים, כולל כל התושבים החתומים בטבלאות המצורפות להתנגדות זו, הנם בעלי זכויות ו/או מחזיקים בדירות במקרקעין ברח' אלקבץ 14-16, גרייבסקי 2-4, קורדובירו 1-3, גבעת שאול 27 ועוד, הגובלים ו/או סמוכים למבנה מושא ההתנגדות והנושאים ישירות בתוצאות להן תגרום התכנית, הכל כפי שיפורט להלן.

בכבוד רב;

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד

עפר גיטליץ, עו"ד

העתק:

הועדה המקומית לתכנון ובניה

התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389

אנו, אהרן אוריאל הרצברג, יוסף ימין, דוד מינץ, ואריה אייזנבך, בשמנו ובשם מאות תושבים אשר שמותיהם מפורטים בטבלאות המצורפות להתנגדות זו וביקשו להצטרף להתנגדות זו, מתנגדים לתכנית, כל זאת לפי סעיפים 100 עד 103 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), כפי שיפורט להלן:

מבוא

1. התכנית שבנדון מציעה הקמת מבנה לישיבה גבוהה עבור כ- 400 תלמידים, בבנין של 14 קומות עיקריות (4 מתוכן, מתחת למפלס הכניסה הקובעת).
2. התכנית מושא ההתנגדות מוצגת כתכנית התואמת את מדיניות התכנון באזור, אף כי הדבר אינו נכון בעליל.
3. התכנית מציעה היקפי בינוי, שאינם אופייניים לאזור, אינם פרופורציוניים למימדי המגרש, ומהווים פגיעה חמורה בסביבת התכנית ובשכונה כולה.
4. התכנית בפועל "מפקיעה" מגרש שאמור היה להקל על החוסר בצרכי הציבור בשכונה וליתן מענה לצרכי השכונה והאוכלוסיה בסביבה, והופכת אותו למיזם פרטי פרופר אשר גם אם הוא מתיימר ליתן מענה לציבור הכללי, הרי שלא ניתן לראות בו כפתרון לתושבי הסביבה והשכונה. הבינוי המוצע, בפועל, רק יקשה על המצוקות הקיימות כבר היום בשכונה תוך התעלמות מהאוכלוסיה הקיימת.
5. המתנגדים יטענו כי התכנית אף הוגשה וקודמה שלא כדין, וכי נפלו בה ליקויים אשר מחייבים את דחייתה.
6. המתנגדים יוסיפו כי התכנית המוצעת אף תהווה מפגע תנועתי שיגרום להחמרת בעיות התנועה בשכונה, ואף יסכן את בטיחות תושבי השכונה.
7. המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות גם לגופה, מכל הנימוקים אשר יפורטו להלן.

בתי המתנגדים

8. המתנגדים כולם הנם בעלי זכויות ו/או מחזיקים במגרשים גובלים או סמוכים למקרקעין עליהם חלה התכנית שבנדון, בבתים ברח' אלקבץ 14-16, גרייבסקי 2-4, קורדובירו 1-3, גבעת שאול 27, ועוד. רב המתנגדים גם מתגוררים בפועל בבניינים אלה.

המקרקעין עליהם חלה התכנית

9. כאמור, התכנית חלה על שטח של כ- 1.062 דונם בשכונת גבעת שאול, הכולל את המקרקעין הידועים כגוש 30259 חלקה 107 (בשטח רשום של 860 מ"ר), וכן חלקים מחלקות נוספות שאינן בבעלות יזמית התכנית.
10. התכנית הוגשה על ידי חברה פרטית, חברת מורדות גבעת שאול בע"מ.

המצב המאושר

11. על המקרקעין במצב המאושר, חלה תכנית 7577 אשר ניתן לה תוקף בשנת 2003.
12. תכנית 7577, קבעה כי חלקה 107 (אשר סומנה כמגרש 113 בתשריט תכנית 7577), תיועד ל"שטח למוסד".
13. במסגרת אותה תכנית העניקה הוועדה המחוזית תוספת זכויות משמעותית למגורים (אושרה בנייה של כ- 310% שטח עיקרי, וכ- 468% שטח כולל מירבי (לא כולל שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת)), בבניינים של כ- 10 קומות.
14. ב"שטח למוסד" (מגרש 113 על פי תכנית 7577) נקבע כי "יוקם מבנה ששימושו לצורכי חינוך לטובת אוכלוסיית היעד בסביבה", כאשר 150 מ"ר בנויים יועמדו לטובת צרכי השכונה ויועברו ע"ש עיריית ירושלים. (ר' סע' 10 להוראות תכנית 7577)
15. מספר הקומות במגרש 113 הוגבל ל- 6-7 קומות ממפלס הקרקע הטבעית, כאשר גובה הבניין לא יעלה על 785.5 מ'. תכנית הבינוי נקבעה עד- 50% משטח המגרש (סה"כ שטח כולל מירבי, כ- 2,000 מ"ר, קרי- כ- 233%).
16. בפועל לא הוקם מבנה החינוך במגרש 113.

מסמכי מדיניות

17. על פי מסמך "מדיניות תכנון לגבעת שאול" כפי שמפורסם באתר מינהל התכנון מ- 20.1.2022, מותרת במגרש אשר גודלו בין 750-1499 מ"ר, בניה של עד 6 קומות, 200% משטח המגרש לאחר הפקעה (שטח עיקרי), והפקעה של 20% משטח המגרש וכן 20% שטח בנוי במגרש.

הדיונים בפני מוסדות התכנון

18. התכנית הובאה לדיון בפני הוועדה המקומית ביום 19/9/2023.
19. במסגרת הדיון בפני הוועדה המקומית, עמדו בפני הוועדה המלצות שונות של גורמי המקצוע ברשות, ובכלל זה המלצת מהנדס העיר לצמצם את זכויות הבניה "ל כ- 500% אחוזי בניה ב 10 קומות".

20. הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית בניגוד להמלצת מהנדס העיר, וללא צימצום זכויות הבניה וגובה הבניה כפי שצויין בהמלצתו, וזאת בטענה כי התכנית "תתן מענה לשטחים לצורכי ציבור החסרים בשכונה".

21. הועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 10/12/2024, תוך שמיעת גורמי המקצוע מטעם יזמי התכנית. ביום 24/12/2024 הובאה התכנית לדיון נוסף בפני הועדה המחוזית, אשר קיבלה החלטה להפקיד את התכנית.

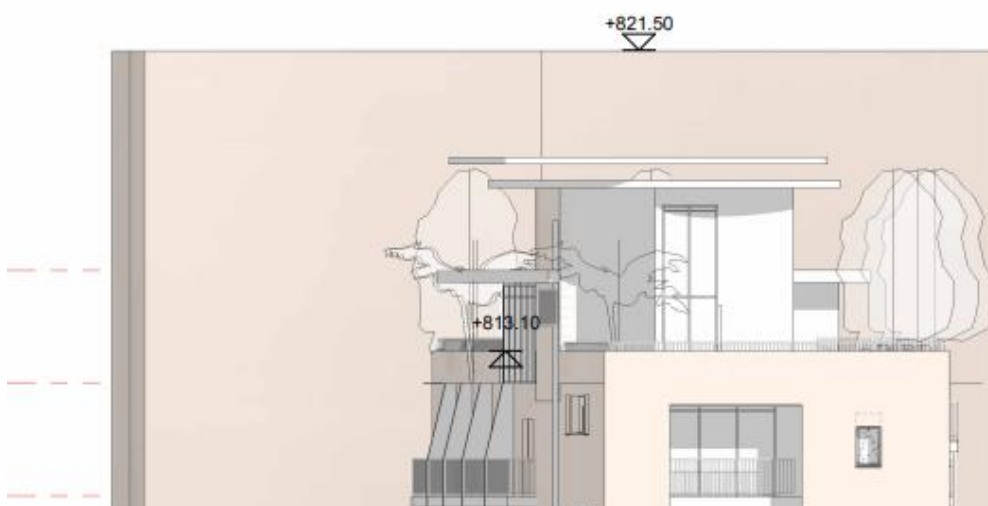
התכנית המוצעת

22. תכנית 101-1118389, נועדה להקמת מבנה לשיבה גבוהה עבור כ-400 תלמידים כולל: מגורי פנימיה בהיקף של כ-100 חדרים, חדרי לימוד, חדרי אוכל, מטבח ומתקנים נוספים.

23. התכנית כוללת את השינויים המפורטים להלן, לעומת המצב המאושר:

א. התכנית מכפילה **פי כ- 330% את היקף השטחים העיקריים במגרש** (אף מבלי להחשיב את היקף השטח הציבורי המבונה). משמע כי מתוכננת תוספת של כ- 6,000 מ"ר מעבר לזכויות הבניה המאושרות על פי תכנית 7577. **(סה"כ זכויות הבניה, לא כולל שטח ציבורי ושטחי שירות תת-קרקעיים, מגיע לכ- 727%)**

ב. התכנית המוצעת מציעה בניין בגובה של כ- 55 מ', תוך הגבהת הבניין המוצע ב- כ- 36 מ'! לעומת הבינוי המאושר בתכנית 7577 (מגובה הבניין המירבי שמגיע למפלס 785.5 מ' בתכנית 7577, לבניין המגיע למפלס של 821.50 מ' וזאת כנראה עוד לפני תוספת חדר יציאה לגג- ר' חזית מערבית בנספח בינוי 2- חתכים וחזיתות):



- ג. חלף בניין למוסד שישמש לצורכי חינוך "לטובת אוכלוסיית היעד בסביבה" כמתחייב על פי תכנית 7577 ומהצפיפות החונקת של השכונה, התכנית המוצעת מייצגת את עיקר זכויות הבניה להקמת "ישיבה גבוהה" שלבטח לא ניתן להתייחס אליה כמוסד אשר נועד לספק את צרכי אוכלוסיית היעד בסביבה ותושבי השכונה.
- ד. התכנית מאפשרת חלופה לגישה מרח' קורדובירו (גרייבסקי) ובפרט של "מפצי הורדה למיניבוס" ואף, לכאורה, חלופה של מיקום חדר האשפה במפלס רח' קורדובירו (גרייבסקי).
- ה. התכנית מציעה בנייה של 700 מ"ר עיקרי לצרכי ציבורי-הפרשות מבונות (עם "0" שטחי שירות ו"0" שטחי חניה), כאשר 200 מ"ר מתוכם מעל הכניסה הקובעת, ו- 500 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ו. על אף שהתכנית קובעת בהוראותיה (סעי' 4.1(י)), כי השטחים הציבוריים "מסומנים", "בקו כתום מקווקו בנספח הבינוי", לא ניתן מנספח הבינוי לקבל מידע איפה אכן ממוקמים השטחים הציבוריים. המתנגדים שומרים על כל טענותיהם בעניין זה, לאחר שיובהר מיקום השטחים הציבוריים.
- ז. בתכנית המוצעת צויין כי השטחים המבונים אשר יועברו לעיריית ירושלים, "יועברו ברמת מעטפת בלבד", וזאת לעומת השוטים שאמורים היו להיות מוקצים על פי התכנית המאושרת, ולפיה השטחים אמורים היו להיות מועברים "כשהם בנויים לפי פרוגרמה שתקבע העירייה".
- ח. בשטח המיועד ל"שמורת טבע" נקבע בתכנית המוצעת כי תותר "זכות מעבר לכלי רכב".
- ט. התכנית מציעה תוספת של 580 מ"ר למרפסות, כאשר עיון בנספח הבינוי של התכנית מעלה תכנון מרפסות אשר סובבות כמעט את כל חזיתות הבניין, באופן אשר דומה יותר לתכנון מלון מאשר ישיבה בלב שכונה חרדית.

ואלה טענות המתנגדים

קידום התכנית שלא כדין

24. התכנית מקודמת כאמור על ידי חברה פרטית שטוענת כי הנה מחזיקה בזכויות במקרקעין הידועים כגוש 30259, חלקה 107. שטחה הרשום של חלקה 107 הנו 860 מ"ר.
25. אלא שהתכנית מקודמת, על פי הוראותיה, על שטח של 1.062 דונם, החורג מתחום חלקה 107, וזאת ללא כל סמכות ו/או הצטרפות מטעם עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית ו/או משרד ממשלתי כלשהו, ובכלל זה על חלקים מחלקות 30160, חלקות 134, 185 וגוש 30259, חלקות 80, 103, 105 (שליזמית התכנית אין זכויות בהן).

העתק מלא מהנסחים של החלקות עליהן חלה התכנית, מצורף כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

26. די באמור לעיל, כדי לחייב את דחיית התכנית, שעה שזו מקודמת ללא זכות, על שטחים שליומי התכנית אין כל זכות בהם, ובניגוד להוראות סעי' 61א לחוק התכנון והבניה.

27. לאמור יש להוסיף כי התכנית כוללת, לכאורה, הוראות בדבר איחוד וחלוקה בשטח התכנית בהסכמת כל הבעלים, וזאת ללא צירוף כל בעלי הזכויות בשטח התכנית ואף ללא צירוף טבלאות איחוד וחלוקה המתחייבות מהעניין. המדובר בהוראות אשר נקבעו ללא כל סמכות וללא כל זכות.

חמור מכך, הנו כי התכנית כוללת הוראה בדבר צירוף שטח ציבורי (תא שטח 6) לחלקה הפרטית (תא שטח 1) ללא כל זכות ו/או סמכות ו/או הוראה מפורשת בהחלטת הועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית.

28. לאור הליקויים המפורטים לעיל, מתחייבת דחיית התכנית על הסף.

29. נוסף כי נספחי התכנית, אף נוגדים את הוראותיה, באופן אשר פוגם בהליך ההפקדה עצמו, שעה שצוין בסעי' 4.1(ו)(1) ששטחי הציבור "מסומנים בקו כתום מקווקו בנספח הבינוי", אף כי הדבר לא נעשה בנספח הבינוי, שכן הקו המקווקו כאמור מופיע בנספח הבינוי מסביב לכל הקומות בבניין המוצע והוא מסומן שם כ"קו בניין עילי", ללא קשר להפרשות המבונות. לאמור יש להוסיף כי בנספח הבינוי אף לא נכללו מפלסי הבינוי של הקומות באופן מספק, המאפשר את בחינת התכנית לעומק והשתלבותה בסביבה. המדובר בליקויים מהותיים, הפוגעים בשקיפות המידע לציבור, ואף אם לא יביאו לדחיית התכנית על הסף, הרי שהם מחייבים את הפקדת התכנית מחדש, לאור נסיבות העניין, על מנת לאפשר את שקיפות הליך התכנון ושיתוף ציבור אמיתי על פי הוראות החוק.

העדר ראייה תכנונית כוללת

30. המתנגדים יטענו כי התכנית מקודמת בהעדר ראייה כוללת ואף בניתוק מוחלט מאופי הבניה בשכונה וממדיניות התכנון, חרף ההקדמה אשר נכללה בהחלטת הועדה הנכבדה בהחלטת ההפקדה.

31. בגבול המערבי של החלקה, אושרה תכנית 101-0433805-מתחם מגורים ושטחי ציבור בגבעת שאול ירושלים, אשר פורסמה למתן תוקף בחודש ינואר 2020. על פי אותה תכנית, החזון בהתייחס לרח' עקיבא אזולאי הנו סגירה וביטול התנועה ברח' עקיבא אזולאי וזאת עם פתיחת הגשר המוצע בתכנית.

32. על כן, ההתייחסות בתכנית המוצעת לחלופה תנועתית אשר מאפשרת כניסה לשטח התכנית מרח' עקיבא אזולאי, הנה חלופה אשר נוגדת את העקרון של ראייה תכנונית כוללת, ונועדה,

- ככל הנראה, למנוע התנגדות של דיירי השכונה הצפופה לבינוי כה משמעותי בשטח החלקה, בשל הסתמכות בפועל על דרך הגישה מרח' קורדובירו (גרייבסקי) מזרוע לשטח התכנית. יודגש כי המתנגדים נחרצות לחלופת הכניסה מרח' קורדובירו (גרייבסקי). משכך, ככל והפרויקט אכן נסמך על כניסה מרח' עקיבא אזולאי, הרי שהועדה מתבקשת להבהיר כי הדבר יתאפשר חרף האמור בתכנית 101-0433805. לחילופין, וככל ולא ניתן להבטיח גישה בלעדית מרח' עקיבא אזולאי, הרי שהדבר מהווה נימוק נוסף לדחיית התכנית המוצעת, על היקפי הבינוי החריגים המוצעים בה אשר אין ביכולת השכונה לשאת בהם, או לאפשר גישה אליהם דרך הדרכים הקיימות בשכונה ללא סיכון חיי אדם ובטיחות התושבים הקיימים וזאת בנוסף למטרדים הקשים הצפויים למתנגדים ולתושבי הסביבה.
33. המתנגדים יוסיפו כי מצפון לשטח החלקה מושא התכנית שבנדון, מקודמת בימים אלה תכנית מס' 101-1193200, אשר עיקרה בהארכת תוקף תכנית 13423.
34. קידום התכנית מושא התנגדות זו, בנפרד מתכנית 101-1193200, על אף ההבדל המשמעותי בהיקפי הבינוי בין שתי התכניות, ואף ללא שנבחנה ההשפעה השלילית המשמעותית שיש לבינוי המוצע בתכנית 1118389 על הבינוי המוצע בחלקה 151, ובפרט על הבינוי הציבורי של גני הילדים המתוכנן בחלקה המזרחי של החלקה, הנו בלתי סביר בעליל.
35. יצוין כי במסגרת החתכים והחזיתות שהוצגו בתכנית, לא קיימת התייחסות לבינוי בחלקה 151.
36. המתנגדים יטענו כי יש לדחות את התכנית בנדון, ולחייב את היוזמים לקדם תכנית כוללת יחד עם יזמי תכנית חלקה 151, על מנת לאפשר ראייה תכנונית כוללת לאיזור, לבחון השפעות הבינוי הכולל המתוכנן על הסביבה, וכן האחד על משנהו, וכן להציג בפני הציבור את מלוא היקפי הבינוי ואופי הבינוי, המתוכננים במקום.
37. המתנגדים יטענו כי העדר ראייה תכנונית כוללת כאמור, מונע מהועדה הנכבדה מלקבל החלטה מושכלת המביאה את מלוא הנתונים הדרושים לצורך קבלת ההחלטות.
38. כפי שצוין לעיל, המתנגדים עוד יטענו כי לאור החזון התכנוני כאמור לרח' עקיבא אזולאי, כפי שנקבע בתכנית 101-0433805, הרי שהצגת כניסה מרח' עקיבא אזולאי לשטח התכנית, מהווה מצג שווא אשר נועד למנוע דיון אמיתי ביכולת התשתיות בשכונה הותיקה, על כל המצוקות והצפיפות הקיימות בה, לשאת בתוספת בינוי כה משמעותית באזור ללא פתרונות גישה אמיתיים.
39. גם מטעם זה דין התכנית להידחות וזאת בהעדר ראייה תכנונית כוללת.

השימוש המוצע בתכנית

40. התכנית כאמור מקודמת על ידי חברה פרטית, במגרש אשר הייעוד המאושר שלו הנו מבנה חינוך לטובת "אוכלוסיית היעד בסביבה".

41. כפי שיפורט להלן, ייעוד המגרש ל"ישיבה", מהווה חריגה בלתי סבירה מכוונת התכנית המאושרת, תכנית 7577.
42. ראשית, וכפי שצויין לעיל, ייעוד המגרש לשטח למוסד, היה חלק מהתמורה שקיבל הציבור בגין התוספת המשמעותית אשר נתקבלה בשטחי המגורים בתכנית 7577.
43. בשל העדר הוראות שלביות בהוראות התכנית, נוצלו שטחי המגורים בתכנית 7577, ואולם השטח למוסד לא הוקם, וכך לא מומשה ההבטחה להקמת מבנה חינוך לטובת האוכלוסייה בסביבה וכן לא הועברו השטחים המבונים לעירייה.
44. היום, מבקש היזם לשלש את הזכויות במגרש למוסד, תוך הקמת "ישיבה" גבוהה על המתקנים הכרוכים בה, כאשר שימוש זה בפועל אינו יכול להיחשב ככזה הנותן מענה לאוכלוסיית היעד בסביבה ותושבי השכונה, אלא יספק מענה ארצי, תוך העמסה נוספת על שכונת גבעת שאול אשר משוועת למתן מענה אמיתי לצרכים השוטפים של תושביה, ואין לה כל יכולת לספק מענה ארצי ואף לא מענה כלל עירוני כאמור.
45. ייעוד שטח התכנית לישיבה, משמעו, בפועל, הפקעת שטח חשוב מעתודות הקרקע של השכונה אשר היה אומר לספק צורך ציבורי מיידי ואמיתי לתושבים במקום.
46. על כן, המתנגדים מתנגדים בתוקף לייעוד המגרש לישיבה של כ- 400 תלמידים כאמור. חסרונותיה של ישיבה גבוהה כאמור בעת מיקומה בשכונה, עולים לאין שיעור על יתרונותיה, והיא צפויה לגרום לנזק עצום ומטרדים כבדים לשכונה ולמתנגדים.
47. לאמור יש להוסיף כי מטרתם של בעלי הזכויות התבהרה גם בדיון בפני הועדה הנכבדה, עת הציע אחד מנציגיה את שינוי הייעוד בקומות אשר הוצעו מעל הכניסה הקובעת, **למגורים**. על כן, ברור הוא כי המיזם לא נועד לרווחת הציבור, וכי התכניות האמיתיות הן שונות, ובפרט כשמעיינים בנספח הבינוי ומבחינים בתכנון המרפסות מכל חזיתות הבניין, ובמיוחד שהיקפי הבינוי המוצעים מעלים תמיהה לאור הצגת הבניין כבניין ציבורי ולא "פרטי מסחרי".
48. המתנגדים יטענו כי לאור המחסור בשטחי חינוך בשכונה, על הועדה הנכבדה לדחות את ייעוד המקרקעין לישיבה גבוהה כפי שהוצע בתכנית מושא ההתנגדות, ולהותיר את הייעוד לחינוך לתושבי הסביבה כפי שנקבע בתכנית המאושרת, ובכלל זה למטרת שימוש לגני ילדים, בתי ספר, ואף לאפשר השכרה לעיריית ירושלים על מנת ליתן מענה למצוקות המקום בבתי ספר וגני ילדים בסביבת שטח התכנית.

היקפי הבינוי המוצעים

49. כפי שצויין לעיל, התכנית מציעה היקפי בינוי שהנם פי כ- 330% מזכויות הבניה העיקריות המאושרות במגרש (מעבר להפרשה המבונה) (סה"כ כ- 727% כולל מירבי לא כולל ציבורי ותת-קרקעי, ועוד שטחי מרפסות), והגבתו בכ- 36 מ', לעומת הבינוי המאושר בתחום החלקה, תוך קביעת מספר הקומות המוצע ל- 17 קומות (מתוכן 14 קומות עיקריות עיליות).

50. המדובר בחריגה בוטה לעומת מדיניות התכנון לשכנות גבעת שאול, כפי שהיא מפורסמת באתר מינהל התכנון, ולפיה ניתן לאפשר באזור בניה של עד 6 קומות ב-200% זכויות בניה (לאחר הפקעה).

51. המדובר בחריגה בלתי סבירה בעליל ממדיניות התכנון וכן מהבינוי המאושר בסביבה.
52. לאמור יש להוסיף כי גם הרצון לייעל את השימוש במגרש ולנצל אותו, אינו יכול להצדיק חריגה כה בוטה ממדיניות התכנון בשכונת גבעת שאול אשר גם כך סובלת בצורה קיצונית מצפיפות ומצוקה תחבורתית.

53. המתנגדים יוסיפו כי גם השוואת הבינוי המוצע בתכנית מושא התנגדות זו, לעומת הבינוי המאושר/מוצע בחלקה 151, מצביע לכשעצמו על האבסורדיות בהיקפי הבינוי.

54. מבלי לפגוע בטענה כי אין כל הצדקה להיקפי הבינוי המוצעים בשטח התכנית, המתנגדים יוסיפו כי התכנית כלל אינה מציגה את הבינוי המאושר בבניינים בסביבתה, וכן את הטופוגרפיה הקיימת במקום, על מנת לאפשר לועדה הנכבדה להתרשם מגובה הבנייה המוצע במגרש לעומת הבינוי הקיים בסביבה, והדירוג האופייני בבינוי בשכונה.

55. המתנגדים יטענו כי ניצול החוסר בצרכי ציבור בשכונה, לטובת תכנון פרויקט גרנדיוזי כפי שמוצע בתכנית בנדון, מהווה ניצול ציני למצוקות התושבים והשכונה. לא ניתן לתקן עוול שנגרם לתושבי השכונה המתבטא במחסור בצרכי ציבור ותשתיות ראויות, בעוול גדול יותר בדמות מבנה חסר פרופורציות אשר תרומתו לשכונה פחותה לאין שיעור מהנזקים העצומים הכרוכים בו. בנסיבות הקיימות, המתנגדים יבהירו כי התכנית המאושרת עדיפה לאין שיעור על התכנית המוצעת.

56. מבלי לפגוע באמור לעיל, וכפי שיצויין להלן, המתנגדים יטענו כי שטחי הציבור (ההפרשות המבונות), אשר לכאורה אמורים להיות מוקצים לציבור בשטח התכנית, אף אינם בהיקף ובאיכות שנקבעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה. שוב יודגש כי אין באמור כדי לפגוע בהתנגדות הנחרצת של המתנגדים לתכנית המוצעת, ולבקשתם להותיר את הבינוי כמפורט בתכנית המאושרת.

57. יודגש כי גם המינהל הקהילתי הגיש התנגדות מפורשת ונחרצת לתכנית מושא ענייננו, ובכלל זה להיקפי הבינוי המוצעים בה ולגובה הבינוי.

הליקויים בסוגיית שטחי הציבור-ההפרשות המבונות- מחייבים את דחיית תכנית על הסף

58. כפי שצויין לעיל, הועדה המקומית לתכנון ובניה, המליצה לועדה המחוזית להפקיד את התכנית, ללא צימצום היקפי הבניה שהוצעו בתכנית חרף המלצת מהנדס העיר, וזאת בטענה כי התכנית "תתן מענה לשטחים לצורכי ציבור החסרים בשכונה".

59. אלא שהועדה המקומית קבעה בהחלטתה:

"לאור המחסור הגדול בשכונה בשטחים לצורכי ציבור הוועדה סבורה כי ניתן לאשר את התכנית בהיקפים שאושרה וזאת בתנאי שהתכנית תתן מענה לשטחים לצורכי ציבור החסרים בשכונה.

לכן יש להציע במסגרת התכנית 2 קומות מלאות עבור הקמת 4 בתי כנסת בגודל זהה שחסרים מאוד מבחינה פרוגרמטית בשכונה.

הקומות של בית הכנסת יהיו בנגישות ישירה מרחוב גרייבסקי ולכל היותר בקומה אחת מתחת למפלס רחוב זה.

במסגרת קווי הבניין יוצע הבלטה של קווי הבניין עבור ארונות הקודש של בתי הכנסת. בתי הכנסת יהיו הפרשה מבונה לצורכי ציבור וירשמו על שם עיריית ירושלים בתיאום עם מחלקת נכסים. "

60. אלא שבהחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית חרף ההיקפים החריגים הכלולים בה, וחרף ההכרה ב"מחסור הגדול בשכונה בשטחי הציבור", וכן המלצת הוועדה המקומית והמלצת מהנדס העיר אשר היו מונחות בפניה, נעלמה העובדה שהמלצת הוועדה המקומית היתה "בתנאי" שיינתן מענה לצרכי הציבור, וכן להקצאת "2 קומות מלאות" כאמור לצרכי ציבור. וכך, במנותק מהמלצת המקומית, במקום 2 קומות מלאות, הופקדה תכנית המתייחסת ל- 700 מ"ר עיקרי בלבד (ללא שטחי שירות ושטחי חניה), כאשר 200 מ"ר מתוכם מעל מפלס הכניסה הקובעת ואילו 500 מ"ר מתוכם מתחת לכניסה הקובעת. קרי- רב השטח הציבורי המבונה אף אינו נגיש באופן מלא וישיר מרח' גרייבסקי, אלא נדחק למפלסים מתחת.

61. יודגש כי בהחלטת ההפקדה לא צויין בשום מקום כי הוועדה אינה מקבלת את המלצת המקומית להקצאת 2 קומות מלאות להפרשות מבונות, ולא צויין כי היקף ההפרשות המבונות יצומצם ל- 700 מ"ר.

62. המדובר בסטייה בלתי סבירה ולא ברורה מהמלצת המקומית, חרף היקפי הבינוי החריגים הכלולים בתכנית, וחרף המלצת מהנדס העיר, וזאת אף ללא הנחייה ברורה ומפורשת בהחלטת ההפקדה.

63. יתרה מכך, וכפי שצויין לעיל, מיקום שטחי הציבור אף לא סומן בצורה ברורה בנספח הבינוי (שגם כך אין לו מעמד מחייב), וחרף הוראות סעי' 4.1 (ז) (1) לתקנון התכנית.

64. מבלי לפגוע באמור לעיל, נוסיף כי גם צירוף תא שטח 6 לתא שטח 1 (לפי סעי' 4.1 (יב)) גם הוא אינו ברור. מעבר לספק בדבר חוקיות המהלך כפי שפורט לעיל בהרחבה, גם ההגיון התכנוני בהעברת תא שטח 6 ליזם אינו ברור, שעה שהשטח האמור כולל מדרגות חיצוניות ומעלית שאמורים לכאורה לשמש את הציבור, וזאת אף מבלי לקבוע הוראות לעניין ייעוד השטח האמור, ורישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין לצורך הגנה מוחלטת על זכות הציבור

לעשות שימוש בשטח האמור, וכן הוראות לעניין תחזוקתו והותרתו פתוח ונגיש כל העת לשימוש הציבור.

65. יתרה מכך, ולא פחות חמור, עיון בטבלה 5 להוראות התכנית אף מעלה כי לשטחי הציבור כלל לא נכללו שטחי שירות שאמורים לשרת אותם, ואף צויין כי שטחי החניה לשטחי הציבור הנם "0". לא ברור כיצד יוכלו שטחי הציבור לתפקד ללא שטחי שירות, וכיצד יוכלו לתפקד ללא כל שטחי החניה אשר יוקצו להם.

הועדה הנכבדה מתבקשת להבטיח את קיומם של שטחי שירות ראויים ונפרדים המשרתים את השטחים הציבוריים המבונים, וכן שטחי חניה בהיקף מספק אשר יוקצו פרטנית לטובת השטחים הציבוריים ויירשמו על שם עיריית ירושלים בנוסף לשטחים הציבוריים המבונים.

66. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, בסעי' 4.1(י) (2) צריך להוסיף הבהרה כי הסעיף מתייחס לשטחים "המבונים" המיועדים להפקעה, וכי אלה לא יירדו מהיקף השטח הציבורי המבונה שייקבע בתכנית לאחר הליך ההתנגדויות (באם יוחלט על אישור התכנית בכל גרסה שהיא חרף ההתנגדויות) וזאת בנוסף לשטחי שירות ושטחי חניה שיידרשו לשטח הציבורי כאמור.

67. כך גם יש לקבוע הוראות ברורות לעניין רישום הערות לפי סעי' 27 בהתייחס לשטחים הציבוריים המבונים, וכן לדרכי הגישה אליהם ושטחי השירות הנלווים אליהם ודרושים לתפקודם, הערות אזהרה לטובת עיריית ירושלים לעניין הזכויות הקנייניות שלה, חיוב רישום בית משותף במקרקעין וכן העברת הזכויות בשטחים הציבוריים המבונים על שם העירייה בהקדם האפשרי וכתנאי לאכלוס הבניין.

68. עוד מתבקשת הועדה הנכבדה להורות על העברת השטחים הציבוריים לעירייה ברמת גמר (ולא מעטפת), ולהתנות את הדיון בבקשה להיתר בתיאום מלא מול האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

69. יודגש כי אין באמור לעיל כדי לפגוע בטענות המתנגדים כי עדיפה הותרת התכנית המאושרת על כנה ועל השימושים המוצעים בה על התכנית המוצעת. המתנגדים מבהירים שוב, כי הנם סבורים כי צפוי נזק עצום לשכונה מהתכנית המוצעת, כאשר התכנית המאושרת עדיפה עליה לאין שיעור.

המתנגדים עומדים באופן חד ונחרץ על התנגדותם לתכנית המוצעת, על דחיית התכנית במלואה, ולמצער על צמצומה באופן ניכר תוך צימצום היקפי הבינוי וגובה הבנייה.

70. יודגש כי "נוהל לשכת התכנון לעניין הפרשות מבונות בהנחיית לשכת התכנון" אליו הפנתה הועדה המחוזית בהחלטתה בדבר הפקדת התכנית מושא עניינו, לא אותר באתר מינהל התכנון. המתנגדים שומרים על כל טענותיהם בעניין הנוהל וכל הנובע ממנו בהתייחס לתכנית זו, לאחר שיתאפשר להם לעיין בו.

תכנון תחבורתי לקוי ופתרון חלקי מוצע

71. כפי שצויין לעיל, המתנגדים יטענו כי תכנון הבניה בהתבסס על כניסה כלשהי מהרחובות קורדובירו (גרייבסקי), בין אם לצורך גישה ברכב או להולכי רגל (למעט לטובת בתי הכנסת), הנה פוגענית ביותר מבחינת תושבי השכונה, ובלתי מתקבלת על הדעת לאור מצוקות התנועה הקיימות כבר היום בתוך השכונה.
72. המתנגדים יטענו כי על הועדה לוודא מראש, טרם אישור כל תוספת בינוי בשטח התכנית, כי יש הליך תכנוני בדוק וסדור אשר מבטיח כי הגישה הבלעדית לבינוי המוצע במקרקעין, ברכב וברגל כמפורט לעיל (למעט לשטחי הציבור המבונים) תהיה מרח' עקיבא אזולאי, שאם לא כן יש לדחות את התכנית על הסף וללא כל שינוי בתכנית המאושרת.
73. מבלי לפגוע באמור לעיל, יצויין כי תקן החניה אשר נכלל בנספח התנועה התייחס ל-1,950 מ"ר עיקרי לישיבה על אף שלפי הוראות התכנית, השטח העיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת עומד על 2,450 מ"ר.
74. המתנגדים שומרים על זכותם לצירוף חוות דעת תנועתית מתאימה מטעמם, לעניין התכנון התנועתי מושא התכנית, לעניין תכנון החניה, תקן החניה, ההכבדה על השכונה הקיימת ועוד.

פגיעה קשה במתנגדים, שינוי מהותי לאופי הסביבה ופגיעה אנושה בערך נכסיהם

75. המתנגדים יטענו כי התכנית המוצעת, אינה מתאימה לאופי הסביבה במקום, ואינה מתחשבת בכך שהיא מונחתת באזור מגורים צפוף ופעיל.
76. התכנית המוצעת אינה מציגה פתרונות עבור היקפי הבינוי המוצעים בה, במסגרת הגבולות של חלקה 107, אלא מחצינה את הצרכים שלה מחוץ לגבולות החלקה, תוך ניצול שטח החלקה לצרכים הפרטיים של יזמי התכנית, ו"הפקעה" בפועל של שטחים ציבוריים לצורך מתן מענה לבינוי המוצע והגדלת תכסית הבינוי האמור.
- כך לדוגמא, מוצע בנספח התנועה מפרץ להורדת נוסעים על גבי הדרך הציבורית בחזית הדרומית של החלקה.
- כמו כן יצויין כי לא ברור איפה תמוקם דחסנית אשפה או יינתן פתרון לטיפול באשפה באם לא תתאפשר כניסה מרח' עקיבא אזולאי (בחלופה שמציעה גישה מרח' קורדוברו, אשר לה המתנגדים כאמור מתנגדים נחרצות). משכך, בהעדר פתרון פינוי אשפה דרך רח' עקיבא אזולאי, כלל לא ברור כיצד יינתן הפתרון לטיפול באשפה הצפויה מהפרויקט המנופח המוצע בשטח התכנית. המדובר בהיבט קריטי מבחינת המתנגדים ותושבי השכונה, אשר יחייב הוראות מפורשת ומחייבות כבר במסגרת התכנית המוצעת, וכן הליך פרסום נוסף על מנת לאפשר לתושבים אשר עלולים להיפגע להתייחס לכך.

מכל מקום, פתרון הטיפול באשפה חייב להיות בתוך המגרש עצמו וכן גם הפינוי חייב להיעשות בתוך המגרש, ללא החצנה על השכונה ו"הפקעה" בפועל של שטחים ציבוריים גובלים, אשר בקושי מצליחים לשאת בבינוי הקיים.

77. המתנגדים יטענו כי המטרדים הצפויים מהתכנית הנם עצומים, במיוחד לאור היקפי הבינוי המוצעים בה, תכנית הבנה המוצעת, גובה הבניה והמרפסות המקיפות את הבניין מכל עבר, הנם בלתי נתפסים: מטרדי רעש, ריחות מחדרי האוכל, פגיעה בפרטיות, מטרדים כתוצאה מהאשפה הצפויה מהשימוש בבניין 24/7, סכנות להולכי הרגל, פגיעה קשה בתנועה בשכונה שגם כך היא בכי רע, גג הבניין המוצע לכאורה לשימוש בהתעלם מבנייני המגורים הגובלים בו ועוד.

78. המתנגדים יוסיפו כי גם אם עליהם להשלים עם התפתחות העיר, הרי שלא ניתן לקבל מצב ובו חרף הבדלי הטופוגרפיה הקיימים במקום, יקום מבנה גרנדיוזי במימדים המוצעים בתכנית מושא התנגדות זו, כמו פיל בחנות חרסינה, ולהסתפק בתירוץ של פיתוח העיר כסיבה לביטול התנגדותיהם לשינוי הבלתי סביר המוצע באופי הסביבה.

79. המתנגדים יטענו כי הבינוי המוצע יגרום לחסימת אור ואוויר לחלק ניכר מדירות המתנגדים, באופן אשר יפגע משמעותית באיכות החיים בדירות אלה ובשוויון.

80. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, המתנגדים יטענו כי, ככל שהועדה הנכבדה תחליט על קידום התכנית בכל היקף שהוא, הרי שיש לבטל את כל המרפסות המוצעות בבניין, ללא כל הצדקה תכנונית שעומדת לצידן, וזאת לאור הפגיעה הקשה כאמור בפרטיות המתנגדים, וכן לבטל את כל הפתחים אשר פונים לתוך בנייני המגורים שממזרח לשטח התכנית.

81. עוד מתבקשת הועדה הנכבדה להורות על איסור הצבת אנטנות סלולאריות בשטח המקרקעי ומתקנים מחוללי קרינה.

82. המתנגדים יטענו כי התכנית המוצעת תגרום בהכרח לירידת ערך משמעותית בנכסיהם, והם שומרים על כל זכויותיהם להגשת תביעת פיצויים לפי החוק. כל טענות המתנגדים שמורות להם.

לסיכום

מכל הטעמים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את התכנית המוצעת ולהותיר על כנה את התכנית המאושרת או לצמצם את הבינוי המוצע בה באופן משמעותי תוך התאמתו למדיניות התכנון בשכונה כפי שהיא מפורסמת לציבור והנמכת גובה הבניין באופן משמעותי, וכן הרחבת קווי הבניין והרחקת הבינוי מגבולות המגרש, הקטנת תכנית הבניין והסדרת כל הצרכים של הבניין בשטח חלקה 107 עצמה, וללא פגיעה בשטחי הציבור סביב החלקה.

המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות בעת הדיון, והם שומרים לעצמם את הזכות לצרף להתנגדות זו חוות דעת מקצועיות מטעמם, ובכלל זה חוות דעת תנועתית ו/או חוות דעת שמאית ו/או חוות דעת תכנונית.

מודגש כי התנגדות זו אינה ממצה את טענות המתנגדים, ובכלל זה אינה ממצה את טענותיהם בהיבט הקנייני והנזיקי וכל טענותיהם שמורות להם.

תצהיר

אני הח"מ מ.ל.ל. ת.ז. 305031775, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתכנית 101-1118389 והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדותי ידועות לי.

מ.ל.ל.

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.9.2024 הופיע/ה בפני, מ.ל.ל. יאן הנושא/ת ת.ז. 305031775, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

שיריין ברגותי-מלחם, עו"ד
מלחם גיטליץ, משרד עו"ד
המלך ג'ורג' 16 א', ירושלים 28787

חתימת עורך-הדין

תצהיר

אני הח"מ אלה איילון ת.ז. 021679733, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהירה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתכנית 101-1118389 והנני מגישה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהירה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי.

מרסל חנוך

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 24/9/24 הופיעה בפני, אלה איילון הנושא/ת ת.ז. מס' 021679733, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

חתימת עורך-הדין
ימין יהודה עזי"ד
מ.ר. 31618

תצהיר

אני הח"מ ק"צ מיל ת.ז. 310970224, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתכנית 101-1118389 והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי.

ק"צ מיל

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 24/9/24 הופיע/ה בפני, ק"צ מיל הנושא/ת ת.ז. _____ מס' _____, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

חתימת עורך-הדין נמין יהודה, עו"ד
מ.ר. 31618

תצהיר

אני הח"מ אליהו הלוי ת.ז. 033303884, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתכנית 101-1118389 והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי.

אליהו הלוי

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 24/9/24 הופיעה בפני, אליהו הלוי הנושא/ת ת.ז. 033303884, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

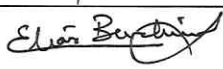
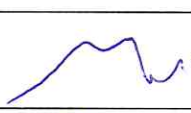
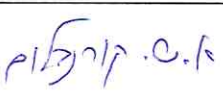
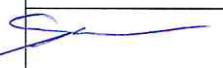
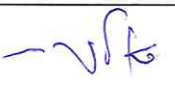
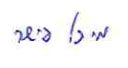
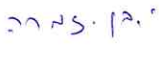
ימין יהודה עויד
מ.ר. 31618

חתימת עורך-הדין

יפוי כוח והצטרפות לכתב התנגדות
לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389

הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

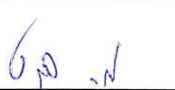
אנו הח"מ ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי – מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או עורכי דין אחרים ממשד עורכי הדין מלחם - גיטליץ ושות' מהמלך ג'ורג' 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), להיות באי כוחי ולפעול עבורי (נו) בעניין הגשת התנגדות לתכנית מספר 101-1118389 – הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני מוסדות התכנון.
 אנו מצטרפים לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגש על ידי עורכי הדין.

שם המתנגד	ת.ז.	כתובת המתנגד	תאריך	חתימה
שרה בן שמואל	333851673	אלקט 14	23/09/24	
אלהיו בן שמואל	345612188	אלקט 14	23/09/24	
ישראל גלילי	347319155	~ ~	23/9/24	
צביה קורנל	35352228	אלקט 14	23/09/24	
אורי שנייד קורנל	312523681	אלקט 14	23/09/24	
ש' שנייד שנייד	300266434	אלקט 14	23/09/24	
רחל שנייד	037249314	אלקט 14	23/09/24	
אליסיה לוי	324129102	אלקט 14	23/09/24	
אלהיו לוי	30580718	אלקט 14	23.09.24	
רחל בן חיים	305584609	אלקט 14/25	23/09/24	
ספירת בן חיים	304898968	אלקט 14/25	23/09/24	
אריאל חיי	200316784	אלקט 14/29	23/9/24	
מלך חיי	301553808	אלקט 14/29	23/9/24	
י' גלילי	375576955	אלקט 14/38	23/9/24	

יפוי כוח והצטרפות לכתב התנגדות
לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389

הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

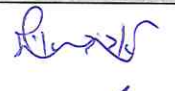
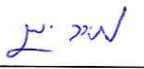
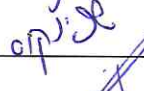
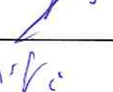
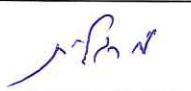
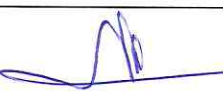
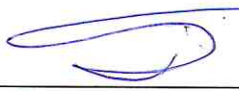
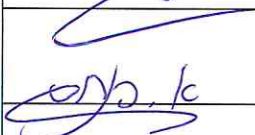
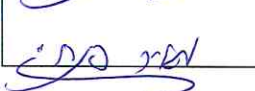
אנו הח"מ ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי – מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או עורכי דין אחרים ממשרד עורכי הדין מלחם - גיטליץ ושות' מהמלך ג'ורג' 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), להיות באי כוחי ולפעול עבורי (נו) בעניין הגשת התנגדות לתכנית מספר 101-1118389 – הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני מוסדות התכנון.
 אנו מצטרפים לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגש על ידי עורכי הדין.

שם המתנגד	ת.ז.	כתובת המתנגד	תאריך	חתימה
חיים וואלמי	364770068	אלקל 16	23/9/24	
אברהם אלכסנדר	327009385	אלקל 16	23/9/24	
מר' סמיר	302901089	אלקל 16	23.9.24	
שלם סג"ל	20072857	אלקל 16	23.9.24	
רחל מ	300906013	אלקל 16	23/9/24	
א.ה.חן	21640208	אלקל 16	23/9/24	
א.ה.פ	54042517	אלקל 16	23.9.24	
ליליא פ	39424468	אלקל 16	23.9.24	
דניאל ס	83821858	אלקל 16	23.9.24	
אביב סל	300884071	אלקל 16	23.9.24	
נבי ס	200201864	אלקל 16	23.9.24	
חסי טריבן	200752053	אלקל 16	23.9.24	
דוד דאק טריבן	300372372	אלקל 16	23.9.24	
א.ה.ס	024596678	אלקל 16	23/9/24	

יפוי כוח והצטרפות לכתב התנגדות
לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389

הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

אנו הח"מ ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי – מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או עורכי דין אחרים ממשרד עורכי הדין מלחם - גיטליץ ושות' מהמלך ג'ורג' 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), להיות באי כוחי ולפעול עבורי (נו) בעניין הגשת התנגדות לתכנית מספר 101-1118389 – הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני מוסדות התכנון.
 אנו מצטרפים לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגש על ידי עורכי הדין.

שם המתנגד	ת.ז.	כתובת המתנגד	תאריך	חתימה
אלדד אלב	315425157	אלקלף 14/20	23/9/24	
אליה אלוי	21750476	אלקלף 14/20	23/9/24	
מירב ימין	304939549	אלקלף 14/23	23/9/24	
יוליא דנילוב	021995972	אלקלף 14/8	23/9/24	
חיה סתה פיקוס	021995972	אלקלף 14/8	23/9/24	
נתן זארה	06608476	אלקלף 14/34	23/9/24	
יב סלבי	037349575	אלקלף 14/33	23.9.24	
מירב ימין	375576858	אלקלף 38/74	23/9/24	
אוראל אלט	15694631	אלקלף 14	23/9/24	
סלומון אלב	323591081	אלקלף 14	23/9/24	
לירון כס	060524769	אלקלף 14	23/9/24	
סן דור	06888206	אלקלף 14	23/9/24	
אריה בלום	039695884	אלקלף 16	23/9/24	
מירב ימין	039276639	אלקלף 16	23/9/24	

יפוי כוח והצטרפות לכתב התנגדות
לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389
הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

אנו הח"מ ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי - מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או עורכי דין אחרים ממושרד עורכי הדין מלחם - גיטליץ ושות' מהמלך גיורג' 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), להיות באי כוחי ולפעול עבורי (נו) בעניין הגשת התנגדות לתכנית מספר 101-1118389 - הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני מוסדות התכנון. אנו מצטרפים לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגש על ידי עורכי הדין.

שם המתנגד	ת.ז.	כתובת המתנגד	תאריך	חתימה
נחמה אלן	205451367	ירושלם 2	22.9	(מנ-)
נאיר שמה אלן	205377401	ירושלם 2	22.9	נאיר שמה אלן
הנסה	20521525	ירושלם 2	11.9	ח.ב.א.מ
לוי/נחמה	20589913	ירושלם 4	22.9	!
למנו, סל	039992797	קורבארה 3	22.9	למנו, סל
למנו, סל	05741932	קורבארה 3	22.9	למנו, סל
כרמלית-צב	036422145	קורבארה 3	22.9	(חתימה)
כרמלית-צב	040616981	קורבארה 3	22.9	כרמלית-צב
(חתימה)	0548782	קורבארה 3	22.9	(חתימה)
נחמה	023847604	קורבארה 3	22.9	נחמה
סל/נחמה	025540021	קורבארה 3	22.9	סל/נחמה
ישימה	05920383	קורבארה 3	22.9	ישימה
אלפרד קיווי	40977379	קורבארה 3	22.9	אלפרד קיווי
יהושע קיווי	37401346	קורבארה 3	22.9	יהושע קיווי

יפוי כוח והצטרפות לכתב התנגדות
לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389
הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

אנו הח"מ ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי - מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או עורכי דין אחרים ממושרד עורכי הדין מלחם - גיטליץ ושות' מהמלך ג'ורג' 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), להיות באי כוחי ולפעול עבורי (נו) בעניין הגשת התנגדות לתכנית מספר 101-1118389 - הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים, ולהופיע בשמו לשם כך בפני מוסדות התכנון. אנו מצטרפים לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגש על ידי עורכי הדין.

שם המתנגד	ת.ז.	כתובת המתנגד	תאריך	חתימה
אליהו יימר	25629619	קורבאירו 1	21.9.24	[חתימה]
מנחם שווארץ	30558143	קורבאירו 1	21.9.24	[חתימה]
יחיאל מרומ	036555993	קורבאירו 1	21.09.24	[חתימה]
טמר מיון	021982267	קורבאירו 1	21.09.24	[חתימה]
אילן שרבי	43171743	קורבאירו 1	21/9/24	[חתימה]
חיה שרבי	62840756	קורבאירו 1	21/9/24	[חתימה]
דניאל קאסן	309888329	קורבאירו 1	21/9/24	[חתימה]
יוליה קאסן	23238654	קורבאירו 1	21/9/24	[חתימה]
הדסה נסים מנחם	20183585	קורבאירו 1	21/9/24	[חתימה]
שרה מנחם	204773659	קורבאירו 1	21/9/24	[חתימה]
מנחם אל	021774597	קורבאירו 1	21/9/24	[חתימה]
צפורה אל	021957220	קורבאירו 1	21/9/24	[חתימה]
אבי שני	300851227	קורבאירו 1	21/9/24	[חתימה]
שרה שני	021593805	קורבאירו 1	21/9/24	[חתימה]

**יפוי כוח והצטרפות לכתב התנגדות
לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389**

הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

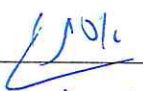
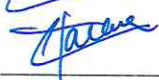
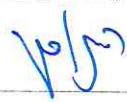
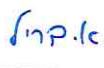
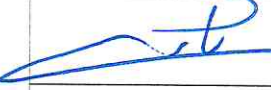
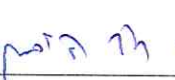
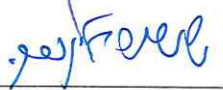
אנו הח"מ ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי - מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או עורכי דין אחרים ממשדד עורכי הדין מלחם - גיטליץ ושות' מהמלך ג'ורג' 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), להיות באי כוחי ולפעול עבורי (נו) בעניין הגשת התנגדות לתכנית מספר 101-1118389 - הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים, ולחופיע בשמנו לשם כך בפני מוסדות התכנון.
אנו מצטרפים לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגש על ידי עורכי הדין.

שם המתנגד	ת.ז.	כתובת המתנגד	תאריך	חתימה
ג'מיל קט"ן	06064701	ג'מיל קט"ן 40/2	21/9/24	
מכיל קט"ן	32720342	מכיל קט"ן 40/2	21/9/24	
קוק שמעון חג	04064531	לוי גסי 20/2	21/9/24	ק.ל.חג
אילנה חג	039713516	לוי גסי 29/2	21.9.24	ל.חג
עוה"ד שירין ברגותי	308637123	לוי גסי 20/2	21.9.24	
אילנה חג	308637123	לוי גסי 20/2	21.9.24	
קוק שמעון חג	501074575	לוי גסי 4/2	21.9.24	ק.ל.חג
אילנה חג	31402577	לוי גסי 4/2	21.9.24	
אילנה חג	208329821	לוי גסי 2	21.9.24	
אילנה חג	322896937	לוי גסי 2	21.9.24	
צביה סלר	302978648	לוי גסי 2	21/9/24	
צביה סלר	021959143	לוי גסי 2	21/9/24	
אילנה חג	038081451	לוי גסי 2	22.9.24	
אילנה חג	038089520	לוי גסי 2	22.9.24	

יפוי כוח והצטרפות לכתב התנגדות
לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389

הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

אנו הח"מ ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי – מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או עורכי דין אחרים ממשרד עורכי הדין מלחם - גיטליץ ושות' מהמלך ג'ורג' 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), להיות באי כוחי ולפעול עבורי (נו) בעניין הגשת התנגדות לתכנית מספר 101-1118389 – הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני מוסדות התכנון.
 אנו מצטרפים לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגש על ידי עורכי הדין.

שם המתנגד	ת.ז.	כתובת המתנגד	תאריך	חתימה
מ.ל. קר	301970224	ג'יימס' 2 / 69	21.09.24	
שוה מ.ל.	204077159	ג'יימס' 2 - 69	21.09.24	
שמשון כ.	20873838	ג'יימס' 2. 68	21/09/24	
אסתר כ.	20772115	ג'יימס' 2. 68	21.09.24	
אליזבת טולמן	340917988	ג'יימס' 2	21/09/24	
מיכלה סלמן	330185109	ג'יימס' 2	21/09/24	
אליזבת טולמן	04312183	ג'יימס' 2	21.9.24	
יבקה יואנסקי	040410378	ג'יימס' 2 - 58	21/9/24	
ג'ייל	040088752	ג'יימס' 2	21/9/24	
אליסה קר	041861113	ג'יימס' 2	21/9/24	
אליזבת טולמן	028839389	ג'יימס' 2	21.9.24	
עליזבת טולמן	05642061	ג'יימס' 2	21/9/24	
ג'יימס' 2	30281332	ג'יימס' 2	21/9/24	
שמשון כ.	335894582	ג'יימס' 2	21/9/24	

**יפוי כוח והצטרפות לכתב התנגדות
לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389**

הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

אנו הח"מ ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי – מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או עורכי דין אחרים ממושרד עורכי הדין מלחם – גיטליץ ושות' מהמלך גיורגי 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), להיות באי כוחי ולפעול עבורי (נו) בעניין הגשת התנגדות לתכנית מספר 101-1118389 – הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני מוסדות התכנון.
אנו מצטרפים לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגש על ידי עורכי הדין.

שם המתנגד	ת.ז.	כתובת המתנגד	תאריך	חתימה
אולגה יסה	066264078	קראקין 1 זק	22.9.24	אולגה יסה
ישראל יסה	036973378	קראקין 1 זק	22.9.24	ישראל יסה
א. גלילי	054413459	קראקין 3	21.9.24	א. גלילי
י. גלילי	0548491859	"	"	י. גלילי
יצחק וואזין	054842248	קראקין 3	21.9.24	יצחק וואזין
נאוה וואזין	0527624451	קראקין 3	21.9.24	נאוה וואזין
ד"ר מ	~~039531272~~ ~~0527624451~~	קראקין 3	21.9.24	ד"ר מ
אברהם מ	039528294	קראקין 3	21.9.24	אברהם מ
אביאל קרניא	058433088	זר"קס 2	22.9.24	אביאל קרניא
נעם קרניא	054776400	זר"קס 2	22.9.24	נעם קרניא
יבית' עילן	042263020	זר"קס 2	22.9.24	יבית' עילן
דניאל עילן	040487373	זר"קס 2	22.9.24	דניאל עילן

**יפוי כוח והצטרפות לכתב התנגדות
לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389**

הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

אנו הח"מ ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי – מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או עורכי דין אחרים ממשדד עורכי הדין מלחם - גיטליץ ושות' מהמלך ג'ורג' 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), להיות באי כוחי ולפעול עבורי (נו) בעניין הגשת התנגדות לתכנית מספר 101-1118389 – הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני מוסדות התכנון.
אנו מצטרפים לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגש על ידי עורכי הדין.

שם המתנגד	ת.ז.	כתובת המתנגד	תאריך	חתימה
רחם ססא	25055502	אלקל 16	23/9/24	רחם ססא
אלמר אומת	200821637	אלקל 16	23/9/24	אלמר
ד"ר איתן	310060245	אלקל 16	23/9/24	ד"ר איתן
ד"ר יואל אלוני	200475118	אלקל 16	23/9/24	ד"ר יואל
ד"ר אילנה	311548254	אלקל 16	23/9/24	ד"ר אילנה
ד"ר ספיר	301488859	אלקל 16	23/9/24	ד"ר ספיר
ד"ר אילנה נחמן	300577612	אלקל 16	23/9/24	ד"ר אילנה נחמן
ד"ר אילנה	310208216	אלקל 16	23/09/24	ד"ר אילנה
ד"ר אילנה	317993327	אלקל 16	23/09/24	ד"ר אילנה

**יפוי כוח והצטרפות לכתב התנגדות
לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1118389**

הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

אנו הח"מ ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי – מלחם ואו עפר גיטליץ ואו עורכי דין אחרים ממשרד עורכי הדין מלחם - גיטליץ ושות' מהמלך גורגי' 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), להיות באי כוחי ולפעול עבורי (נו) בעניין הגשת התנגדות לתכנית מספר 101-1118389 – הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני מוסדות התכנון.
אנו מצטרפים לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגש על ידי עורכי הדין.

שם המתנגד	ת.ז.	כתובת המתנגד	תאריך	חתימה
אריה איוניק	027679733	זרח סאול 27	23/9/24	אריה איוניק
אלי-א	057474749	זרח סאול 27	23/9/24	אלי-א
אסתר זיו	05010056	זרח סאול 27	23/9/24	אסתר זיו
גיל קס	302736/61	זרח סאול 27	23/9/24	גיל קס
ליבאלי סאב		זרח סאול 27	23/9/24	ליבאלי סאב
אפרת סאול	33639826	זרח סאול 27	23/9/24	אפרת סאול
דניאל סאול	059874558	זרח סאול 27	23/9/24	דניאל סאול
נחל סין	30550009	זרח סאול 27	23/9/24	נחל סין
יקידיה יולי	014110308	זרח סאול 27	23/9/24	יקידיה יולי
	059286971	זרח סאול 27	24/9/24	
סאול סאול	131788876	זרח סאול 27	24/9/24	סאול סאול
סאול סאול	032541200	זרח סאול 27	24/9/24	סאול סאול
ד"ר סאול סאול	3131285	זרח סאול 27	24/9/24	ד"ר סאול סאול
סאול סאול	2695069	זרח סאול 27	25/9/24	סאול סאול

הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים

[illegible]



190856

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30160 חלקה: 134

הנכס נוצר ע"י שטר:	20708/2004	מיום:	09/11/2004	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית ירושלים	2,500	מקרקעי יעוד	דרך

המספרים הישנים של החלקה

30160/90-91,130-131,133

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20708/2004/6	09/11/2004	איחוד	עיריית ירושלים
החלק בנכס			
			בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
20708/2004/1003	09/11/2004	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
בתנאי שטר מקורי		
		454/1983/0
הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 1726		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7385/2014/1	26/03/2014	הערת אזהרה סעיף 126	חברת החשמל לישראל בע"מ	חברה	520000472
		הערות: בגין הסכם (תחנות טרנספורמציה)			
		על כל הבעלים			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



190858

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30160 חלקה: 185

הנכס נוצר ע"י שטר:	445/2019	מיום:	07/10/2019	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	327				

המספרים הישנים של החלקה

30160/184

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
445/2019/4 לשכת פרצלציה	07/10/2019	חלוקה	אייכל צבי	ת.ז.	054766134
החלק בנכס					
1 / 3					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
445/2019/4 לשכת פרצלציה	07/10/2019	חלוקה	הורביץ זאב	ת.ז.	054899927
החלק בנכס					
1 / 3					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
445/2019/4 לשכת פרצלציה	07/10/2019	חלוקה	עיריית ירושלים		
החלק בנכס					
1 / 3					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

25/09/2024
כ"ב אלול תשפ"ד
שעה: 10:44

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



190860

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 80

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	868	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
33092/2019/1	27/10/2019	הפקעה לפי סעיף 19	עיריית ירושלים
החלק בנכס			
בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
454/1983	16/01/1983	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
הערות:		קיימת תכנית מפורטת מס' 1726

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

25/09/2024
כ"ב אלול תשפ"ד
שעה: 10:44

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



190862

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 103

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית ירושלים	92	מקרקעי יעוד	דרך

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
434/1954	28/11/1954	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית ירושלים
		החלק בנכס	
		בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
454/1983	16/01/1983	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
		הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 1726

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



190864

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30259 חלקה: 105

הנכס נוצר ע"י שטר:	20708/2004	מיום:	09/11/2004	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית ירושלים	228	מקרקעי יעוד	דרך

המספרים הישנים של החלקה

30259/102

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20708/2004/1	09/11/2004	חלוקה	עיריית ירושלים
החלק בנכס			
			בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
20708/2004/1000	09/11/2004	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה
בתנאי שטר מקורי		
		454/1983/0
הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 1726		

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
409/2022/4 לשכת פרצלציה	18/07/2022	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי בשטח של 165 מ"ר המסומן באות A בצבע ירוק בתשריט זיקת הנאה ובהתאם לתנאים בסעיף 4.5.2 ב' להוראות תכנית מתאר 13423.
		לטובת	גוש/ספר	חלקה/דף
			30259	151

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

25/09/2024
כ"ב אלול תשפ"ד
שעה: 10:44

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



190864

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30259 חלקה: 105

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

בס"ד, כ"א אלול תשפ"ד
24.09.2024

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1,
ירושלים 9100701

באמצעות: הגשה מקוונת / מסירה ידנית / דוא"ל

הנידון: כתב התנגדות לתכנית 101-1118389

הננו מתכבדים להגיש בזאת לפני ועדת המשנה להתנגדויות שע"י הועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז ירושלים, התנגדות לתכנית 101-1118389 בגירסתה המופקדת.

ואלה נימוקי ההתנגדות בקצרה:

התכנית מהווה הזדמנות נדירה לייצר פתרון למצוקה הגדולה של מחסור בשטחי בתי כנסת בשכונה, אולם לטענת המתנגדים קיימים בתכנית כמה וכמה ליקויים משמעותיים בנוגע להיקף השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה, למיקומם ולצורתם.

בנוסף לזאת, קיים חוסר איזון המוחלט בין נפחי הבינוי החריגים, ושפע היעדים ההטבות והזכויות המוצעים בתכנית לטובתו של היזם, לבין הפגיעה בתושבי האזור, אשר כבר שנים רבות סובלים מצפיפות רבה, מהעדר תשתיות ראויות, וממצוקה חמורה בשטחי ציבור. הצעת האיזון שהוצעה ע"י הועדה המקומית (בהמלצת ההפקדה), לא באה לידי ביטוי כראוי במסמכי התכנית.

זאת ועוד, מסמכי התכנית לוקים בחסר, ואינם מציגים כראוי מידע משמעותי הנוגע לתכנון העתידי של מיקום השטחים הציבוריים. מסתבר, שאף נפלו בהליכי התכנית פגמים מהותיים המעוררים שאלות בדבר הסמכות והחוקיות של הוראות התכנית המתייחסות לתאי שטח 2 ו-6.

פירוט נימוקי ההתנגדות:

1. מצוקת בתי הכנסת בשכונת גבעת שאול:

1.1. כפי הידוע, תושבי שכונת גבעת שאול בכל, ותושבי מערב גבעת שאול בפרט, סובלים מאוד ממחסור אדיר בשטחים ציבוריים (שטחים מבונים ושצ"פ). המצוקה קיימת בכמה היבטים שימושים ומטרות, אולם היא באה לידי ביטוי באופן מיוחד ובולט בהעדר שטחים ראויים לצרכי תפילה בבתי כנסת.

1.2. במשך שנים תושבי השכונה נאלצים לעבור ממקום למקום, ולאחר מקומות בלתי הולמים עבור התפילה (כגון: בסמוך לגינות משחקים, במבנים זמניים העשויים מבנייה קלה, באהלים ניידים, באמצעות שימוש חורג בשטחי מגורים ו/או בקומות מרתף, בכיתות לימוד וכיוצ"ב), כאשר גם במקומות הללו התפילה מתנהלת בצפיפות בלתי נסבלת, בחוסר מקום לילדי המתפללים, בהעדר מקום עבור 'עזרת נשים', ללא תנאים סניטריים נאותים, ולפעמים אף תוך כדי דליפת מי גשמים.

1.3. אין ספק כי התכנית מהווה הזדמנות פז נדירה מאוד (ואולי אפילו הזדמנות חד פעמית) להסדיר פתרון - ולו פתרון חלקי - למצוקת תושבי מערב גבעת שאול הסובלים רבות ממחסור ביעוד שטחים עבור בתי כנסת.

2. המתנגדים:

- 2.1.** המתנגדים נמנים על קהילת מתפללי **בית הכנסת "תורה ותפילה"**, הפעיל וקיים בשכונת גבעת שאול.
- 2.2.** בית הכנסת **"תורה ותפילה"** משמש כיום עבור כ-100 משפחות, וישנו צפי עתידי להכפלת המשפחות (ואף ליותר), בעקבות תכניות נוספות במערב גבעת שאול שעתידות להגיע לשלב האיכלוס ולקבל טופס 4.
- 2.3.** בית הכנסת **"תורה ותפילה"** נמצא כיום ע"ג שטח פרטי במגרש המיועד למגורים, במבנה זמני העשוי מבנייה קלה, והינו נמצא בכל רגע נתון בסכנת פינוי.
- ולפיכך, קהילת המתפללים מנסים לאתר שטח ראוי שימש עבור בניית בית כנסת קבוע, בסדר גודל של כ-400 מקומות. כמובן שמבנה בית הכנסת צריך לכלול גם עזרת נשים מכובדת איכותית ונגישה.

3. התכנית - רקע תכנוני ופיזי:

- 3.1.** תכנית 101-1118389 מציעה בניית מוסד פרטי לצרכי חינוך, על המקרקעין הפרטיים הידועים כגוש 30259 חלקה 107.
- 3.2.** למרות ששטח החלקה הפרטית כ-851 מ"ר בלבד, התכנית מציעה נפחי בנייה הכוללים 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, ו-7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת (עם אופצייה לקומה נוספת עבור חניה).
- 3.3.** היקף השטחים שהתכנית מציעה הוא כדלהלן: 3,260 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת + 2,450 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת + 480 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ: 6,190 מ"ר !! (בנוסף, התכנית מציעה עוד 1,410 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת).
- 3.4.** התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפיהן כ-32 מ"ר המיועדים ל"דרך" (תא שטח 6) יועברו לבעלות היזם.
- 3.5.** במקביל, התכנית מציעה הפרשה מבונה לטובת הציבור בהיקף של 700 מ"ר עבור בתי כנסת, ובנוסף הפרשה מזערית של כ-11 מ"ר בגבול המזרחי של החלקה (תא שטח 4) עבור היעוד: "שביל".
- 3.6.** התכנית מציעה ששמורת הטבע שממערב לתכנית (כ-150 מ"ר – תא שטח 2) תשמש לשצי"פ ולזכות מעבר לרכב.

4. האם הועדה המקומית אכן המליצה על הפקדת התכנית הנוכחית?!

- 4.1. ברור לכל, כי אחוזי הבנייה המוצעים בתכנית, הינם חריגים לפי כל קנה מידה.¹
- 4.2. מעיון בפרוטוקול עולה, כי גם הועדה המקומית הייתה מודעת לזאת שהיקפי הבנייה המוצעים בתכנית חורגים מן המקובל, אולם חרף זאת, הועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית, תוך שהיא מציינת מפורשות בפרוטוקול, כי ההצדקה והנימוק להחלטתה הם כדלהלן: **"לאור המחסור הגדול בשכונה בשטחים לצורכי ציבור, הועדה סבורה כי ניתן לאשר את התכנית בהיקפים שאושרה, וזאת בתנאי שהתכנית תתן מענה לשטחים לצורכי ציבור החסרים בשכונה. לכן יש להציע במסגרת התכנית 2 קומות מלאות עבור הקמת 4 בתי כנסת בגודל זהה שחסרים מאוד מבחינה פרוגרמטית בשכונה"** (סעיף 1-2 לפרוטוקול החלטות הועדה המקומית 19.09.2023; ההדגשות אינן במקור).
- 4.3. הרי אומר: שהועדה המקומית מבהירה מפורשות בהחלטתה, כי היא הסכימה להפקיד את התכנית אך ורק בתנאי שהתכנית תכלול: **"שתי קומות מלאים עבור בית כנסת"**!! וככל שהתכנית אינה כוללת את היקף ה"הפרשה המבונה" הנ"ל ("שתי קומות מלאים עבור בית הכנסת"), הרי שהועדה המקומית מעולם לא הסכימה לחריגה באחוזי הבנייה, ומעולם לא המליצה על הפקדת התכנית הנוכחית!!
- 4.4. ועתה נבדוק במסמכי התכנית האם התכנית המוצעת אכן מציעה שתי קומות מלאים עבור בית כנסת, ובכן: מעיון בתשריט ובנספח הבינוי עולה, כי שטח קומה מלאה הינו כ-550 מ"ר (חושב לפי קו בנין רגיל), ושטח קומה תת קרקעית מלאה הינו כ-780 מ"ר (חושב לפי קו בנין תת קרקעי).
- 4.5. הרי אומר שגם לפי החישוב המיקל, שטחי בית הכנסת היו אמורים להיות כ-1100 מ"ר! וממילא נמצא, שאם התכנית מציעה רק 700 מ"ר עבור בתי כנסת, הרי שהיא לא עומדת בדרישה של "שתי קומות מלאים"!!
- 4.6. ואם לא די בכך, הרי שבטבלה שבסעיף 5 להוראות התכנית נקבע מפורשות כי 200 מ"ר משטחי בית הכנסת יהיו במפלס הכניסה הקובעת (רחוב קורדובירו), ו-500 מ"ר יהיו בקומה שתחת קומת הכניסה הקובעת. הרי לנו מפורשות שהיקף ההפרשה המבונה רחוק מאוד מלהיות "שתי קומות מלאים עבור בתי כנסת"!!
- 4.7. נמצא איפוא, כי מאחר והתכנית איננה עומדת בדרישות ובתנאים שהוצבו ע"י הועדה המקומית, הרי שהועדה המקומית מעולם לא המליצה על הפקדת התכנית במתכונת זו, שהרי גם לשיטתה כל ההצדקה לחריגה באחוזי הבנייה, נובעים רק מעמידה בדרישות המתייחסות להיקף ההפרשה המבונה.

¹ התכנית מציעה זכויות בניה בהיקף של כ-726% !! וכל זאת על חלקת קרקע קטנטנה בגודל של כ-851 מ"ר בלבד !! חשוב להבהיר ולציין, כי מלבד העובדה שהחריגה הענקית גורמת נזק ישיר לתושבי השכונה, בהיבט של צפיפות אוכלוסין והעמסה על כלל התשתיות, החריגה עלולה לייצר גם נזק עתידי קשה לתושבי השכונה, כדלהלן: במסמך מדיניות התכנון לשכונת גבעת שאול (שפורסם ע"י לשכת התכנון המחוזית) נקבע כי במגרש ששטחו מ-750 מ"ר עד 1,499 מ"ר ניתן לאשר בינוי בנפח של עד 200% בלבד! אחד מעקרונות ומטרות המסמך, הוא לעודד איחוד חלקות קטנות ולתמרץ תכנון כוללני. למותר לציין, כי כל חריגה מהמדיניות האמורה עלולה לייצר פגיעה עתידית במטרותיה. יחד עם זאת, ולמען ההגינות, אי אפשר להתכחש לעובדה כי זו לא הפעם הראשונה שבגבעת שאול מוגשות תכניות אשר חורגות מן המדיניות האמורה. אולם דומה שהפעם מדובר בחריגה מוגזמת ומופרזת בכל קנה מידה, וברור כי חריגה גרנדיוזית שכזו, ללא הצדקה ראויה, עלולה לייצר תקדים שיגרום נזק קשה לתושבי השכונה.

4.8. זאת ועוד, הועדה המקומית דרשה בהמלצתה כי שטחי ה"הפרשה המבונה" יהיו כדלהלן: **"על השטחים להיות במקומות מיטביים, בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובכניסה נפרדת"** (סעיף 13 לפרוטוקול החלטות הועדה המקומית 19.09.2023).

4.9. ברור איפוא, שככל שהדרישות וההתנאות הללו אינן מקוימות, **הרי שהתכנית מוצעת בניגוד להמלצת הועדה המקומית!**

5. **מסמכי התכנית לוקים בחסר, ואינם מציגים מידע משמעותי הנוגע ישירות לציבור!**

5.1. סעיף 4.1.2 "להוראות התכנית קובע כדלהלן: "השטחים המיועדים להפקעה מבונה במפלס רחוב קורדריבו ובמפלס שמתחתיו, המסומנים בקו כתום מקווקו בנספח הבינוי בתכנית זו, יופקעו לטובת עיריית ירושלים וירשמו על שמה בטאבו".

5.2. עיון בנספח הבינוי מראה, כי בפועל הקו הכתום המדובר, אינו מוצג כלל בשרטוט ולאף אינו מופיע ב'מקרא' של הנספח (נציין כי מופיעים בנספח כמה סוגים של קוי בניין, אך קו המשקף את המיקום הספציפי של השטחים המיועדים להפקעה אינו קיים כלל ועיקר).

5.3. למותר להאריך ולבאר, כמה חמורה התנהלות שכזו, כאשר מידע בסיסי שכזה, אשר הינו ענין ציבורי טהור, והינו עתיד להשפיע על התושבים באופן ישיר ומשמעותי (הלא הוא: מיקום השטחים המיועדים להפקעה לטובת הציבור), מוצפן ונעלם מידעת הציבור.

5.4. בהקשר זה נציין, כי חובת ההגינות והשקיפות נקבעה בפסיקה גם ביחס למסמכי תכנית מופקדים, כך למשל בענין ע"מ 2339-12 **יונתן שוחט ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא** נקבע: "חובת הפרסום במקרה דנן, נדרשה מכוח עקרונות יסוד של שקיפות הגינות ושיתוף בהליכי התכנון".

5.5. זאת ועוד, מלבד העדר השקיפות, **הסתרת הנתונים פוגעת גם בזכות ההתנגדות היסודית**, כאשר העדר הסימון מונע מן התושבים את היכולת לבחון כראוי את המוצע בתכנית בנוגע לשטחי הציבור, וממילא התושבים מנועים מהזכות הבסיסית המוקנית להם להביע את דעתם בפני רשויות התכנון.

5.6. יצוין, כי קיימים נימוקים נוספים לעיקרון המחייב את סימון השטחים, וכפי שיפורט בסעיף הבא.

6. **הצורך לעגן במסמכי התכנית את המיקום המדויק של השטח הציבורי:**

6.1. הצורך לסמן ולעגן בצורה ברורה ומחייבת, את המיקום הספציפי של השטחים המיועדים להפקעה, אינו נובע רק מחובת השקיפות ושיתוף הציבור, אלא הוא גם צורך בסיסי להסדרה עתידית ברורה ומדויקת, של גבולות שטחי היזם, וגבולות השטחים הציבורים.

6.2. ככל שמסמכי התכנית מגדירים בצורה חדה ומחייבת את המיקום המדויק של השטחים הציבוריים (ואינם דוחים זאת לעת מתן ההיתר), כך נחסכים ונמנעים מחלוקות קנייניות עתידיות, וחוסר בהירות משפטית.

6.3. ואכן בתכניות רבות מונהגת הפרקטיקה לפיה התכנית קובעת מפורשות (בסעיף 1.7 להוראות) כי נספח הבינוי הינו 'מחייב' גם לעניין מיקום ה"הפרשה המבונה" (בנוסף להיותו מחייב לעניין: הגובה / מס' הקומות / קווי הבניין).

7. הליקויים בתכנון בתי הכנסת הציבוריים:

ממסמכי התכנית נראה, כי תכנון בתי הכנסת נעשה בצורה בלתי מחושבת ובלתי הגיונית בעליל, וללא תיאום ראוי מול אגף מבני דת, וכפי שיפורט להלן:

7.1. הצורה הפיזית:

7.1.1. במקום שהתכנית תציע בית כנסת שכונתי גדול ומכובד (או שני בתי כנסת מכובדים), התכנית מציעה באופן תמוה, לחלק ולפצל את שטח ה"הפרשה המבונה" (700 מ"ר) לחלקים חלקים, עבור שלושה בתי כנסת קטנים, ושני חדרי 'שטיבלאך', ושטחים נוספים שמתבזבזים על מעברים וחללים בלתי מנוצלים.

7.1.2. בתי הכנסת המוצעים מתוכננים בצורה פיזית בלתי הגיונית, כאשר רוחב בית כנסת מס' 2 הינו כ-9.50 מטר, ורוחב בית כנסת מס' 3 הינו כ-6.30 מטר בלבד !!

7.1.3. בעת תכנון מקצועי של בית כנסת, נהוג להסדיר את עזרת הנשים במפלס גבוה, בכדי לאפשר יכולת השקפה ומבט רחב אל החלל העיקרי של אולם בית הכנסת. אולם למרבה הפלא בבתי הכנסת מס' 2 ומס' 3 המוצעים בתכנית, עזרות הנשים אינן מוגבהות כלל, אלא הן ממוקמות במפלס אחד עם עזרת הגברים, כאילו היה מדובר באלתור מזדמן של מקום תפילה בשימוש חורג.

7.1.4. באדריכלות מקצועית נהוג למקם את עזרת הנשים בצד מערב, וזאת בכדי לאפשר לנשים להשקיף לחלל אולם בית הכנסת, תוך כדי מהלך התפילה (ובהתחשב בכך שבשעת התפילה הפנים צריכות להיות מכוונות לכיוון מזרח).

אולם למרבה האבסורד, עזרות הנשים של בתי הכנסת מס' 2 ומס' 3 מוקמו בצד דרום.

7.1.5. גם בבית כנסת מס' 1 הבנייה של עזרת הנשים אינה מתוכננת בקומה נפרדת אמיתית, אלא התכנית מציעה למקם את עזרת הנשים על גבי גלריה שתיבנה בתוך חלל בית הכנסת, כאשר רצפת הגלריה מוגבהת מרצפת בית הכנסת ב-2.90 מטר בלבד, וגובה הגלריה כ-2.10 מטר בלבד! (הדבר מתאפשר פיזית לנוכח העובדה שקומת הכניסה מתוכננת להיות בגובה של כ-5.00 מטר, אולם בפועל תתקבל עזרת נשים לחובבנים).

זאת ועוד, הנגישות לעזרת הנשים מס' 1 מוצעת באמצעות מעלון בגודל כ-1.3 מ"ר. למותר לציין כי אפשרות זו אינה יעילה כלל בימי שבת ומועד.

7.1.6. חדר השירותים הבודד המוצע לבית הכנסת מס' 1 אינו עומד כלל בדרישות המינימליות האמורות בפרט 1.14(א) לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל-1970, והינו מנוגד לדרישות המופיעות ב-הל"ת התשס"ז-2007 (בטבלאות שבסעיף 3.6.3.2(ג) ושבסעיף 3.6.3.6).

7.1.7. לא ברור אם השטח הענק המבזבז המוגדר בנספח הבינוי כ"לובי בית המדרש" (ממערב לבית הכנסת מס' 1), הינו חלק מן השטח הציבורי, או שמא הינו לובי כניסה לקומות היזם.

7.1.8. מעיון בנספח הבינוי נראה לכאורה, כי הקצה המערבי של בית הכנסת מס' 3 נמצא מחוץ לקיר השלד של הבנין, והינו מופרד משאר שטח בית הכנסת ע"י קיר עם דלת!!

7.1.9. חשוב להבהיר, כי המתנגדים מודעים לכך שהחלוקה הפנימית של קירות בתי הכנסת מודגמת בנספח הבינוי רק כאופציה אפשרית ולא כהוראה מחייבת (כמסמך מנחה ולא כמסמך מחייב), אולם למרות זאת המתנגדים רואים הצדקה לקבול על הצורה הפיזית הבלתי הגיונית שמוצגת בנספח הבינוי, וזאת מן הטעמים שיפורטו להן בסעיף 7.4.

7.2. המיקום והיקף השטח:

7.2.1. כבר הוזכר לעיל בסעיף 4, כי לפי המלצת הועדה המקומית השטח הציבורי המיועד לבית הכנסת היה צריך להיות בהיקף של כ-1,100 מ"ר. ולגבי המיקום הומלץ כי: "על השטחים להיות במקומות מיטביים, בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובכניסה נפרדת".

7.2.2. בפועל בתי כנסת מס' 2 ומס' 3 ממוקמים בקומה שמתחת למפלס קורדובירו, והיקף השטח הציבורי עומד על 700 מ"ר בלבד!

7.2.3. בהקשר זה יש לציין, כי כל הקומות שתחת מפלס קורדובירו הם קומות "כלואות" המוקפים בבניינים או בקירות תמך מכל צדדיהם (צד דרום צמוד לגמרי לקיר תמך, ללא חלונות כלל).

7.3. הפער התכנוני בין בית הכנסת הפרטי של היזם, לבתי הכנסת הציבוריים!

7.3.1. מסמכי התכנית מציעים גם בנייה של בית כנסת גדול ומכובד (בקומה 1 = מפלס +4.00), שעתיד לשמש את המוסד הפרטי. ובנוסף, עזרת נשים פרטית ענקית המוצעת בקומה נפרדת (בקומה 2 = מפלס +7.67).

7.3.2. למרבה הפלא, בכל הנוגע לבית הכנסת הפרטי, התכנון בוצע בצורה אופטימלית ומיטבית, כאשר **שטח בית הכנסת הפרטי המוצע הינו כ-323 מ"ר ! ושטח עזרת הנשים הפרטית הינו כ-196 מ"ר!!**

7.3.3. מצ"ב (נספח 1) שרטוטי בתי הכנסת המופיעים בנספח הבינוי. ניתן לראות שם בבירור את הפערים התכנוניים המשמעותיים הקיימים בין בית הכנסת הפרטי, לבין בתי הכנסת הציבוריים, כאשר ניכר בעליל כי בית הכנסת הפרטי מתוכנן במיקום ובצורה מרווחת ואיכותית, לעומת בתי הכנסת הציבוריים הסובלים מהעדר תכנון ראוי!

7.3.4. וכאן השאלה זועקת: מדוע התכנון הפיזי של בית הכנסת הציבורי, נעשה בצורה מאולתרת חובבנית וירודה?! מדוע בית הכנסת הציבורי לא מועתק ונעשה בדיוק כצורתו הפיזית והמיטבית של בית הכנסת הפרטי !?

מדוע בית כנסת הציבורי אינו מוצע בשטח רחב גדול ורציף, עם קומה נוספת עבור עזרת נשים מכובדת איכותית ונגישה, לרווחתם הבסיסית של תושבי השכונה !?

7.4. הצורך בהגשת נספח בינוי המציג בצורה הגיונית וריאלית את השטחים הציבוריים:

7.4.1. חשוב להדגיש ולהבהיר, כי המתנגדים מודעים לכך שהחלוקה הפנימית של קירות בתי הכנסת, מודגמת בנספח הבינוי, רק כאופציה אפשרית ולא כהוראה מחייבת (כמסמך מנחה ולא כמסמך מחייב).

7.4.2. אולם למרות זאת, המתנגדים רואים הצדקה לקבול על הצורה הפיזית הבלתי הגיונית שמוצגת בנספח הבינוי, וזאת מהנימוק הבא: אין ספק כי קביעת גבולות המיקום, וקביעת הצורה, של השטח הציבורי המיועד להפקעה, מושפעות ונגזרות בצורה ישירה מהחלוקה הפנימית המוצגת בנספח הבינוי.

7.4.3. וממילא המתנגדים טוענים, כי אם נספח הבינוי אכן היה מציג אפשרויות של חלוקה פנימית ריאלית והגיונית, (ולא אפשרות תלושה שאינה שימושית ומעשית), הרי שההחלטה לגבי המיקום המדויק והצורה הפיזית של השטח הציבורי, הייתה שונה לחלוטין, והייתה משתפרת לחלוטין!

7.4.4. הראיה החותכת לכך היא עצם העובדה, שלפי התכנית המוצעת כיום, לא ניתן יהיה לבנות בקומות 3-4 בית כנסת ציבורי רחב ורציף (עם עזרת נשים מכובדת ואיכותית), כדוגמת בית הכנסת הפרטי (ועזרת הנשים הפרטית) המוצע בקומות 1-2.

8. העדר חניות עבור בתי הכנסת הציבוריים

8.1. בטבלה המופיעה בסעיף 14.6 לתקן החנייה לירושלים (5166ב') נקבע מפורשות כי תקן החנייה עבור בתי כנסת יחושב לפי הנוסחה הבאה: חנייה אחת לכל 50 מ"ר.

8.2. בהערה 2 (לטבלה הנ"ל) נקבע, כי בבית כנסת ששטחו העיקרי קטן מ-250 מ"ר ניתן לקבל פטור מדרישת חנייה. ובמקביל נאמר שם כדלהלן: **"למען הסר ספק מובהר, כי בית כנסת ששטחו מעל ל-250 מ"ר, תקן החנייה יהא בהתאם למפורט בטבלה לעיל"**.

8.3. למרבה הפלא, בטבלה שבסעיף 5 להוראות התכנית נקבע, כי שטחי החניות עבור השטחים הציבוריים הם 0% ! ובתרגום מילולי: אפס אחוז !!

8.4. בהתאם לזאת, גם בנספח התנועה של התכנית, לא חושבו חניות כלל, עבור שטחי בית הכנסת הציבוריים.

8.5. המתנגדים תמהים ומשתוממים, מה עומד מאחורי ההחלטה המקוממת, לסטות מההוראות המפורשות של תקן החנייה לירושלים, ולקבוע בתכנית פטור גורף לחניה עבור השטח הציבורי!! מי קיבל את ההחלטה הזו !! והיכן מופיע הנימוק להחלטתו !!

8.6. הטענה כי בית הכנסת הציבורי מיועד עבור תושבים המתגוררים בקרבתו (וממילא אין צורך בחניות), אינה מתקבלת ואינה מצדיקה פטור מחניה, שהרי זו בדיוק הרציונל שקבע אפשרות לפטור מחניה עבור בתי כנסת שגודלם פחות מ-250 מ"ר, ויחד עם זאת נקבע כי ככל ששטח בית הכנסת מעל 250 מ"ר, הנימוק הנ"ל כבר אינו רלוונטי, ולפיכך לא יינתן פטור מחניה.

8.7. בהקשר זה, לא למותר להזכיר, כי אזור מערב גבעת שאול סובל מכבישים צרים ומצפיפות אוכלוסין רבה, כך שברור שאין לתושבים שטחים מיותרים על פני רוחב הדרך עבור חניות מאולתרות.

9. הוראות האיחוד וחלוקה – בחוסר סמכות חוקית:

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה, אולם מסתבר כי נפלו בהם פגמים מהותיים, כפי שיפורט להלן:

9.1. הפקעת תא שטח 6 מבעלות העירייה לבעלות היזם:

9.1.1. במצב הקיים כיום תא 6 הינו חלק מחלקה 134 (שבגוש 30160) ששייכת לעיריית ירושלים ומיועדת עבור "דרך".

9.1.2. בסעיף 6.2 להוראות התכנית נקבעו הוראות איחוד וחלוקה, ובין היתר נקבע כך: **"תא שטח מספר 6 יופקע ויצורף לתא שטח מספר 1"**.

9.1.3. לפי המופיע במסמכי התכנית, השטח של תא 6 הינו כ-32 מ"ר, והתכנית מציעה להפוך אותו ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך", ומעניקה אותו מבחינה קניינית לבעלות היזם.

9.1.4. מסתבר שהמקור להחלטה זו נובע מכח סעיף 3 לפרטוקול החלטות הועדה המחוזית (מיום 24.12.2023) שם נקבע כדלהלן: **"בהמשך להמלצת הועדה המקומית, יש להרחיב את שטח התכנית כך שייכלל תחום המעבר המזרחי והמעלית המוצעת בתכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת ההליך לצירוף שטחי העירייה בתיאום עם יועמ"ש הועדה"**.

9.2. הפגמים המהותיים שנפלו בהוראות ההפקעה לתא שטח 6:

9.2.1. ראשית, עיריית ירושלים אינה מופיעה במסמכי התכנית במעמד של מגישת התכנית, ולחילופין גם לא מופיע במסמכי התכנית (וגם לא בתיק הפיזי) חתימת הסכמה כל שהיא של מחלקת הנכסים בעיריית ירושלים, אשר נדרשת מתוקף מעמדה כבעלים של החלקה.

9.2.2. שנית, הועדה המחוזית מעולם לא החליטה ולא קבעה כי תא שטח 6 יועבר קניינית לבעלות היזם, הועדה המחוזית בסך הכל קבעה (בהחלטת ההפקעה) כי יש להגדיל את הקו הכחול של התכנית לכיוון מזרח כדי לכלול ולהכניס גם את שטח המעלית והמדרגות הציבוריים, במסגרת הליכי התכנון של התכנית.

9.2.3. ובמילים אחרות: החלטת הועדה המחוזית להרחיב את הקו הכחול של התכנית מזרחה, מתייחסת גם לתא שטח 5 וגם לתא שטח 6. וכשם שלגבי תא שטח 5 ברור לכל שהחלטת הועדה לא קבעה הוראות איחוד וחלוקה, וממילא לא קיימת סמכות הפקעה לטובת היזם, כך גם לגבי תא שטח 6 החלטת הועדה לא קבעה כלל הוראות איחוד וחלוקה, וממילא לא קיימת סמכות הפקעה לטובת היזם.

9.2.4. שלישית, במסמכי התכנית לא מופיע כלל טבלאות איזון וטבלאות איחוד וחלוקה.

9.2.5. יודגש ויובהר, כי גם אם כל הפגמים המהותיים דלעיל יתוקנו, עדיין לא ברור כלל איזה סיבה הגיונית יש בעולם, לכך שעיריית ירושלים ו/או ציבור התושבים יעניקו מתנה של 32 מ"ר לטובת היזם, ללא כל תמורה, וללא כל מכרז.

9.2.6. [המתנגדים מוסיפים וטוענים, שאם בכל זאת הועדה המחוזית תחליט שמוצדק להעניק מתנות ללא תמורה, הרי שגם הם מעוניינים להצטרף כמועמדים לקבלת המתנות].

9.2.7. ראוי לציין עוד, כי גם עצם הצורה הפיזית של ההפקעה תמוהה ומופרכת ובלתי מובנת בשטח, כאשר לפי הוראות ההפקעה, המעלית המוצעת עתידה להיות בבעלות העירייה (בתא שטח 5), ואילו המדרגות המוצעים סביבות המעלית, חלקם עתידים להיות בבעלות העירייה, וחלקם עתידים להיות בבעלות היזם (בתא שטח 5 ו-6).

10. שינוי בשימושים המותרים בשמורת הטבע:

בהוראות התכנית ובתשריט נקבעו שינויים לשימושים המותרים בשמורת הטבע. אולם מסתבר כי גם כאן קיימים פגמים מהותיים, כפי שיפורט להלן:

10.1. שמורת הטבע הקטנה שעדיין נותרה לפליטה בגבעת שאול:

10.1.1. במערב התכנית קיימת שמורת טבע קטנה בשטח של כ-150 מ"ר (גוש 30259 חלקה 80), אשר ככל הנראה שייכת לעיריית ירושלים.

10.1.2. התכנית החלה כיום על שמורת הטבע היא תכנית 1726, ושם נקבע (בסעיף 12) כי השימושים המותרים ביעוד "שמורת טבע" הינם בהתאם לתכנית המתאר לירושלים 62.

10.1.3. בתכנית המתאר 62 נקבע כי "שמורת טבע" תשמש עבור "ייעור חקלאות וגנות".

10.1.4. למרבה הצער, כיום "שמורת הטבע" אינה מטופחת כראוי ע"י עיריית ירושלים, אולם כל עוד היעוד התכנוני שלה עדיין נותר בעינו, קיימת עדיין איזה שאיפה עתידית, כי תהיה לחלקה עדנה, ועיריית ירושלים תחליט לטפח אותה כראוי.

10.2. שינוי השימושים לפי ההוראות התכנית המוצעת:

10.2.1. סעיף 4.2 להוראות התכנית קובע כי שמורת הטבע תשמש עבור "שטח ציבורי פתוח, ומעבר לכלי רכב".

10.2.2. סעיף 1.6 להוראות התכנית קובע את היחס בין התכנית המוצעת לתכניות קודמות, אולם למרבה הפלא לא מופיע שם כלל היחס לתכנית 1726 (וכך גם לא מופיע היחס לתכניות החלות כיום על תאי שטח 5 ו-6).

10.2.3. אולם ברור לכל, כי הוראות התכנית המוצעת מחליפות לגמרי אל כלל ההוראות המופיעות בתכנית 1726, וממילא הדברים נכונים גם ביחס לשמורת הטבע.

10.2.4. גם אם יקבע מפורשות כי השימושים המוצעים התכנית הנוכחית הם בנוסף לשימושים הקודמים ("ייעור חקלאות וגנות"), ברור לכל כי השימוש "מעבר לכלי רכב" אינו עולה כלל בקנה אחד יחד עם השימוש "ייעור חקלאות וגנות".

10.2.5. נמצא, כי הוראות התכנית עוקרות ומסקלות לחלוטין את שמורת הטבע הקיימת, ולמרבה הציניות, התכנית ממשיכה להשתמש בשם "שמורת טבע" עבור שימושים אחרים לגמרי.

10.2.6. מלבד מצג השווא וההטעייה הבוטה הקיימת בדבר, עובדה זו גם עלולה לגרום לשיבוש בעת הזנת הנתונים לפרוגרמה השכונתית, ובכך תיגרם פגיעה בחישוב צרכי השכונה האמיתיים.

10.2.7. הדברים נכונים גם ביחס לשימוש "שטח ציבורי פתוח" (שמוצע בתכנית הנוכחית ביחד עם "מעבר לכלי רכב"), שגם הוא אינו עולה כלל בקנה אחד עם השימוש "מעבר לכלי רכב". ומשכך המתנגדים תמהים, האם רשויות התכנון מזלזלים ברמת האינטלגנציה של התושבים?!

10.2.8. הרי ברור לכל, כי לפי התכנית המוצעת המקום ישמש ככביש גישה לחניון גרידא, ולא יתאפשר כלל כל שימוש ציבורי אחר, לא כ"שצ"פ ולא כ"ייעור חקלאות וגנות"!

10.3. הפגמים המהותיים שנפלו בהוראות המתייחסות לחלקת שמורת הטבע:

- 10.3.1. ראשית, עיריית ירושלים אינה מופיעה במסמכי התכנית במעמד של מגישת התכנית, ולחילופין גם לא מופיע במסמכי התכנית (וגם לא בתיק הפיזי) חתימת הסכמה כל שהיא של מחלקת הנכסים בעיריית ירושלים, אשר נדרשת מתוקף מעמדה כבעלים של החלקה.
- 10.3.2. תשריט התכנית – גירסה 8 (שהופק בתאריך 08.06.2023) הינו התשריט שהונח לעיני הועדה המחוזית בעת הדיונים על הפקדת התכנית (גירסה 9 הופקה בתאריך 09.01.2024, דהיינו לאחר החלטת הועדה המחוזית).
- 10.3.3. מעיון בתשריט הנ"ל (גירסה 8) עולה כי בעת הדיון בועדה המחוזית על הפקדת התכנית, שטח שמורת הטבע לא נכללה כלל בתוך הקו הכחול של התכנית (כך גם עולה מן המצגת שהוצגה ע"י עורך התכנית מר זאב ארד, בדיון שהתקיים בתאריך 10.12.2023).
- 10.3.4. מסתבר שהסיבה להגדלת הקו הכחול מערבה נבעה מכח בקשתו של היזם לאפשר כניסה לחניון מרח' עקיבא אזולאי, ומכח החלטת הועדה המחוזית (מתאריך 24.12.2023) שהסכימה לקבל את הצעת היזם כאחת מן החלופות המוצעות לכניסה לחניון.
- 10.3.5. אולם עיון מדוקדק בפרוטוקול ההחלטות מראה כי הועדה מעולם לא הורתה מפורשות על הגדלת הקו הכחול של התכנית מערבה (וזאת בשונה מהחלטתה המפורשת להגדיל את הקו הכחול מזרחה).
- 10.3.6. משכך, לא ברור מהיכן מקור הסמכות, לבא ולשנות את השימושים המותרים בשמורת הטבע הציבורית, ללא שהועדה המחוזית עצמה קבעה זאת בהחלטתה.
- 10.3.7. בנוסף, לא ברור מקור הסמכות לשנות את היעוד של חלק מחלקה 185 שבגוש 30160.

10.4. הצעת פשרה ואיזון - בנוגע לעתיד שמורת הטבע:

- 10.4.1. ראשית יובהר, כי המתנגדים מעדיפים ואף דורשים גם הם, כי הכניסה לחניון היזם תהיה אך ורק דרך רחוב עקיבא אזולאי.
- 10.4.2. בהקשר זה יש לציין כי כיום גישת הכניסה הסטטוטורית לכל אזור מערב גבעת שאול מותרת אך ורק דרך סימטת ברנוביץ (רחוב יונתן בו עוזיאל מוגדר סטטוטורית כשביל להולכי רגל, ורחוב הראובני נקבע כחד סטרי). כאשר הכבישים באזור הינם צרים ועמוסים.
- 10.4.3. הצפיפות והעומס בכבישים עתידיים לגדול לנוכח תוספת מסיבית של בניינים חדשים המתוכננים באזור. וממילא הסטת הגישה דרך רחוב עקיבא אזולאי חשובה ומתבקשת.
- 10.4.4. אולם יחד עם זאת, המתנגדים טוענים כי לא יתכן לקחת שטח ציבורי ולייחדו לשימוש פרטי טהור (עבור כניסת רכב לחניון פרטי), תוך כדי אחיזת עיניים והטעיית התושבים, כאילו השטח נשאר בשימוש הציבורי תחת ההגדרה "שטח ציבורי פתוח" ("ורק" לפעמים יעבור בו רכב אחד או שנים...).
- 10.4.5. על אחת כמה וכמה כשמדובר בשכונת גבעת שאול שאינה עשירה בשטחים ציבוריים מיותרים, וקל וחומר כשמדובר שטח נדיר של שמורת טבע, אשר ללא כל סיבה ונימוק מוצע לגרע אותו

ממצבת השטחים הציבוריים השכונתיים, לטובת שימוש פרטי, וללא כל תמורה ראויה מטעם היזם (כנגד שטח שמורת הטבע שמוענקת לו במתנה).

10.4.6. לאחר שיקול ונסיון להגיע לאיזון ראוי בין האינטרס של התושבים לבין האינטרס של היזם, מוצע בזאת כי שמורת הטבע אכן תיהפך למעבר גישה לכלי רכב כבקשת היזם, אולם הדבר מותנה בכך שהתכנית תקבע כי המעבר לכלי רכב ימשיך ככביש גישה דרך חלקה 105 אל מתחת אורכו של רחוב קורדובירו (בגובה המפלס של רחוב עקיבא אזולאי), לפחות עד מתחת לצומת של קורדובירו רחוב יונתן בן עוזיאל.

10.4.7. הרציונל שעומד מאחורי ההצעה הנ"ל, הוא העובדה שרחוב קורדובירו רצוף בבניינים נמוכים שמסתבר מאוד שבמוקדם או במאוחר יתבצע בהם פינוי בינוי לטובת מבנים גבוהים, שיבנו עם חניונים תלת מפלסיים.

10.4.8. במקום שכל יזם ינסה להסדיר כניסה לחניון דרך מפלס רח' קורדובירו (ומשם יכנסו לקומה העליונה של החניון), מוצע בזאת מתן אפשרות גישה לחניונים העתידיים באמצעות כביש שרות שיעבור תחת רח' קורדובירו (במפלס רח' עקיבא אזולאי) ומשם יכנסו לקומה התחתונה של החניון.

10.4.9. כך למשל ניתן יהיה לחבר אל כביש השרות המוצע, גם את החניון הענק (התלת מפלסי) המשרת כיום את ארבעת הבניינים: רח' קורדובירו 1-3 ורח' גרייבסקי 2-4.

10.4.10. למותר לציין כי הפתרון המוצע, יביא להקלה רבה על העומס הקיים בכבישי מערב גבעת שאול, ועל העומס העתידי הצפוי.

11. הערות נוספות על מסמכי התכנית:

- 11.1.** התכנית מציעה בניית מעלית ובניית מדרגות סביב המעלית.
- 11.2.** חשוב לזכור כי תושבי השכונה הינם שומרי תורה דת ומסורת, וממילא המעלית אינה מהווה פיתרון נגישותי לימי השבת ומועדי ישראל, ולכן מבוקש להסדיר ולייצר פתרון נגישות באמצעות בניית רמפה, אשר תיצור מעבר רציף ממפלס רחוב גרייבסקי אל המפלס התחתון של רח' עקיבא אזולאי.
- 11.3.** גם בעניין המדרגות, יש להעדיף תכנון של מדרגות ישירות ונוחות, על פני מדרגות לולייניות מסתובבות.
- 11.4.** הורים רבים חוששים מלאפשר לילדיהם מעבר במבנה מדרגות בתוך מקום מקורה וסמוי, ולפיכך מבוקש להסדיר את המדרגות בצורה פתוחה וגלויה.
- 11.5.** סעיף 10 לפרוטוקול החלטת הועדה המחוזית (מיום 24.12.2023) קובע, כי יש להשלים חו"ד של האגף למבני דת בעניין המקווה המוצע. מבירור שנערך מול האגף למבני דת, הדרישה לא בוצעה כלל!
- 11.6.** בסעיף 10 להמלצת הועדה המקומית (מיום 19.09.2023) נדרשה התייחסות ו/או מתן פתרון לחדר הטרנספורמציה הנמצא בסמיכות לתכנית.
- 11.7.** למען הזהירות, מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.2 י' לאחר המילים "כלל היקף השטחים" את המילה "המבונים".
- 11.8.** למען הזהירות, מבוקש להבהיר בטבלה שבסעיף 5 איזה שורה מתייחסת לשטחים העומדים להפקעה (היות ובשתי השורות מופיעה ההגדרה "מבנים ומוסדות ציבור").

12. בקשת המתנגדים בתמצית:

בהתחשב בכלל האמור לעיל, המתנגדים מבקשים בזאת כדלהלן:

- א. לקבוע כי שטחי ההפרשה המבונה עבור בתי כנסת לא יפחתו מ-1,100 מ"ר / שתי קומות מלאות וכפי שהומלץ ע"י הועדה המקומית (יש לתקן בהתאמה את סעיף 4.1.2 י', ואת הטבלה שבסעיף 5).
- ב. לקבוע שטח רחב ורציף עבור בית כנסת ציבורי גדול ומכובד, הכולל עזרת נשים מכובדת איכותית ונגישה, בדומה לבית הכנסת ועזרת הנשים הפרטיים של היזם (אשר מוצעים בתכנית בקומות 1-2).
- ג. לסמן ע"ג נספח הבינוי את המיקום המדויק של ההפרשות הציבוריות המבונות, ולעדכן בהתאמה את רשימת הסימונים המופיעים ב'מקרא' של הנספח (יש לוודא שצורת הסימון תהיה תואמת לצורת הסימון המתוארת בסעיף 4.1.2 י' להוראות התכנית).
- ד. היות ומסמכי התכנית שפורסמו בהליך ההפקדה, לא הציגו כראוי את המיקום העתידי המתוכנן עבור ההפרשות הציבוריות הנ"ל (ובזאת נפגעה הזכות היסודית להתנגדות), לפיכך מבוקש כי קביעת המיקום המדויק תתבצע רק לאחר תיאום עם המתנגדים, או לחילופין, לאחר קביעת המיקום וסימונו, הועדה תעניק למתנגדים פרק זמן סביר להגשת התנגדות בענין זה.
- ה. לקבוע בסעיף 1.7 להוראות התכנית כי נספח הבינוי-1 הינו מחייב גם לענין "מיקום ההפרשות הציבוריות".
- ו. לקבוע בהוראות התכנית חובת הקצאת חניות (בהתאם לתקן) גם עבור שטחי בית הכנסת הציבורי, ולהבטיח זכות שימוש וזכות גישה מבתי הכנסת הציבוריים אל החניות (גם דרך הבנין) גם בהיבט הקנייני.
- ז. לבטל את הוראות האיחוד וחלוקה (שבסעיף 6.2 להוראות התכנית) המתייחסות לתא שטח 6.
- ח. להסדיר במסמכי התכנית את הצעת הפרשה (המופיעה בסעיף 10.4 להתנגדות), אשר מתייחסת לחלקת שמורת הטבע וסביבותיה.
- ט. להסדיר נגישות באמצעות רמפה ממפלס רחוב גרייבסקי אל המפלס התחתון, ובנוסף להסדיר מדרגות פתוחות וגלויות, חלף המדרגות הלולייניות המקורות, המוצעות בתכנית.
- י. יש לוודא ולהבטיח, שבחלל בית הכנסת לא יבנו קירות תמך ויסודות לממ"דים וכיוצ"ב.²
- יא. לתקן את יתר הדברים המבוקשים בסעיף 11, ובשאר כתב ההתנגדות.
- יב. להופיע בפני הוועדה להשלמת הטיעונים.

בכבוד רב

נתן בריל
גרייבסקי 2, ירושלים

חננאל אדלר
קואנקה 12, ירושלים

יצחק לוי
יונתן בן עוזיאל 14, ירושלים
Levi36617@gmail.com

מתפללי בית הכנסת
"תורה ותפילה"
וחברי הקהילה

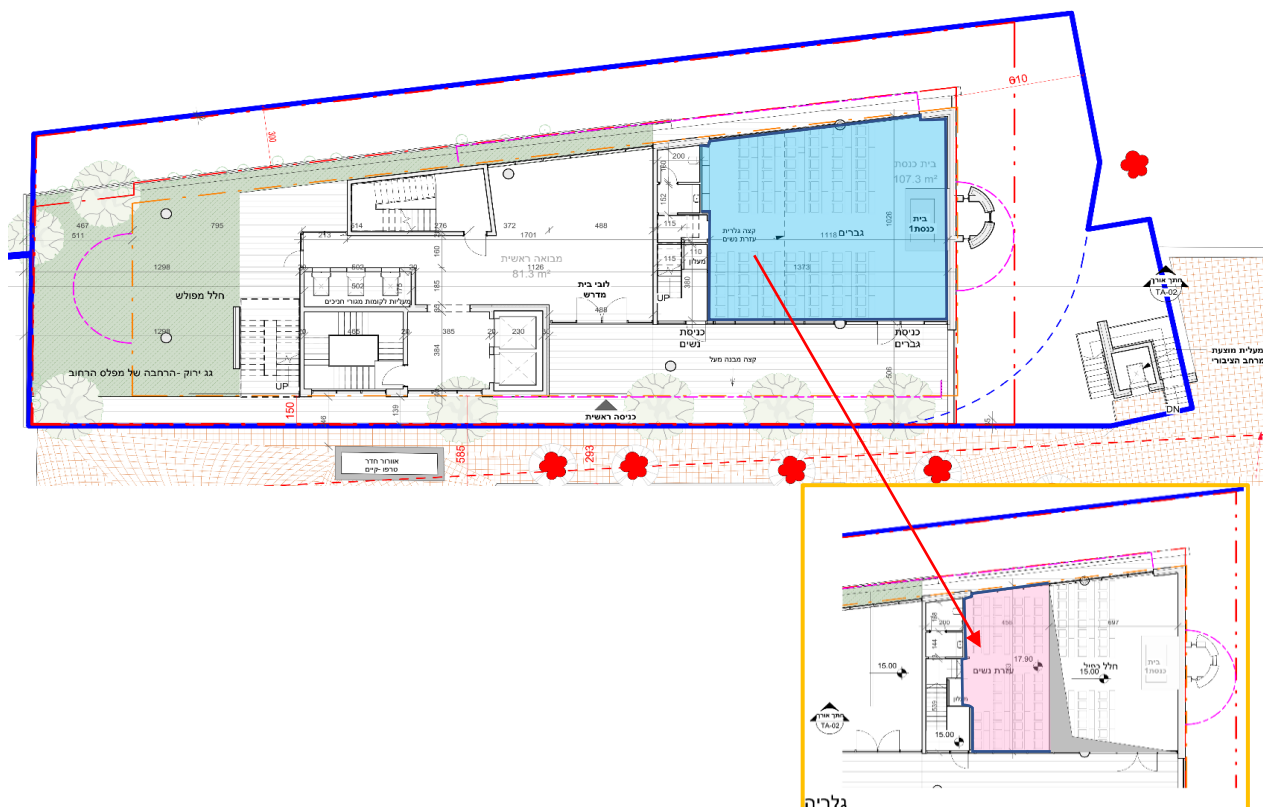
נ.ב. מצ"ב נספח – שרטוט המציג את הפער התכנוני בין בית הכנסת הפרטי (של היזם) לבתי הכנסת הציבוריים, בהתאם למופיע בנספח הבינוי.

² לא למותר לציין, כי נסיון העבר מלמד, כי כאשר תכנון "הפרשה המבונה" מתבצע ללא תיאום ראוי, התושבים עלולים לקבל לבסוף שטח שאינו יכול לשמש למטרה שלשמה הוא יועד. כך למשל: "הפרשה מבונה" עבור אולם למשחקייה שהועברה לבעלות העירייה, התגלתה כאינה ראויה לשימוש, מחמת שבחלל האולם נבנו הרבה קירות תמך ויסודות לממ"דים. במקרה נוסף, "הפרשה מבונה" עבור מועדון נוער התגלתה כשטח כלוא ללא אפשרות פתיחת חלונות, ועוד כיוצ"ב.

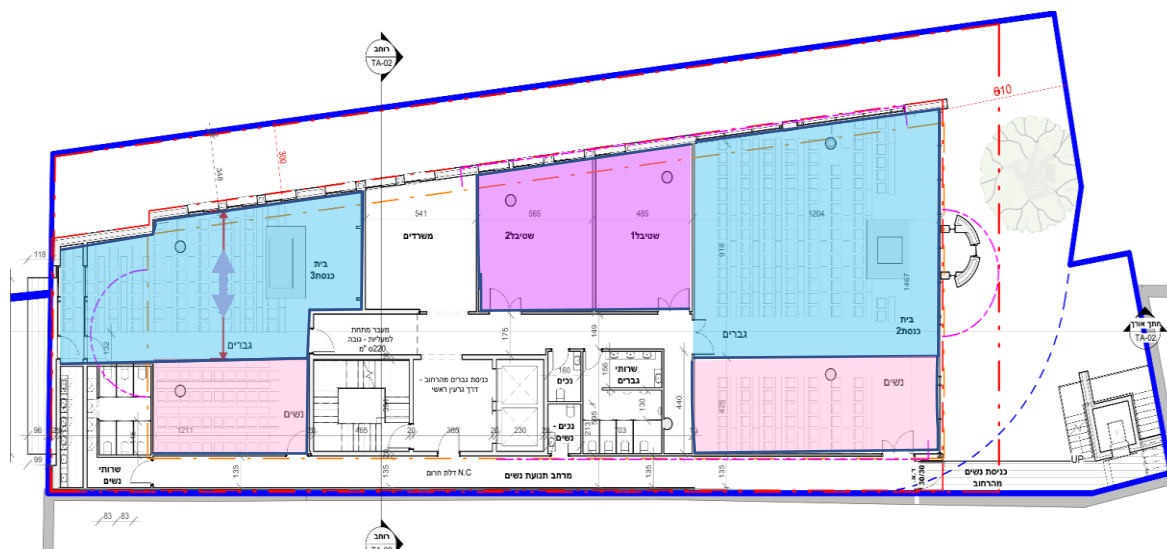
בעמודים הבאים יוצגו שטחי בתי הכנסת (בקירוב) בהתאם לשרטוטים המופיעים בנספח הבינוי, כדלהלן:

עזרת נשים	עזרת גברים		עזרת נשים	עזרת גברים	
אין	32 מ"ר	שטיבלאך 1 (קומה 3)	40 מ"ר	107 מ"ר	בית כנסת ציבורי 1 (קומה 4)
אין	35 מ"ר	שטיבלאך 2 (קומה 3)	51 מ"ר	120 מ"ר	בית כנסת ציבורי 2 (קומה 3)
196 מ"ר !!	323 מ"ר !!	בית כנסת פרטי (קומה 1-2)	31 מ"ר	86 מ"ר	בית כנסת ציבורי 3 (קומה 3)

קומה 4 (מפלס רח' קורדובירו): בית כנסת ציבורי מס' 1, וגלריה עבור עזרת נשים בתוך חלל בית הכנסת היקף השטח: בית הכנסת - 107 מ"ר, גלריית עזרת נשים - 40 מ"ר.



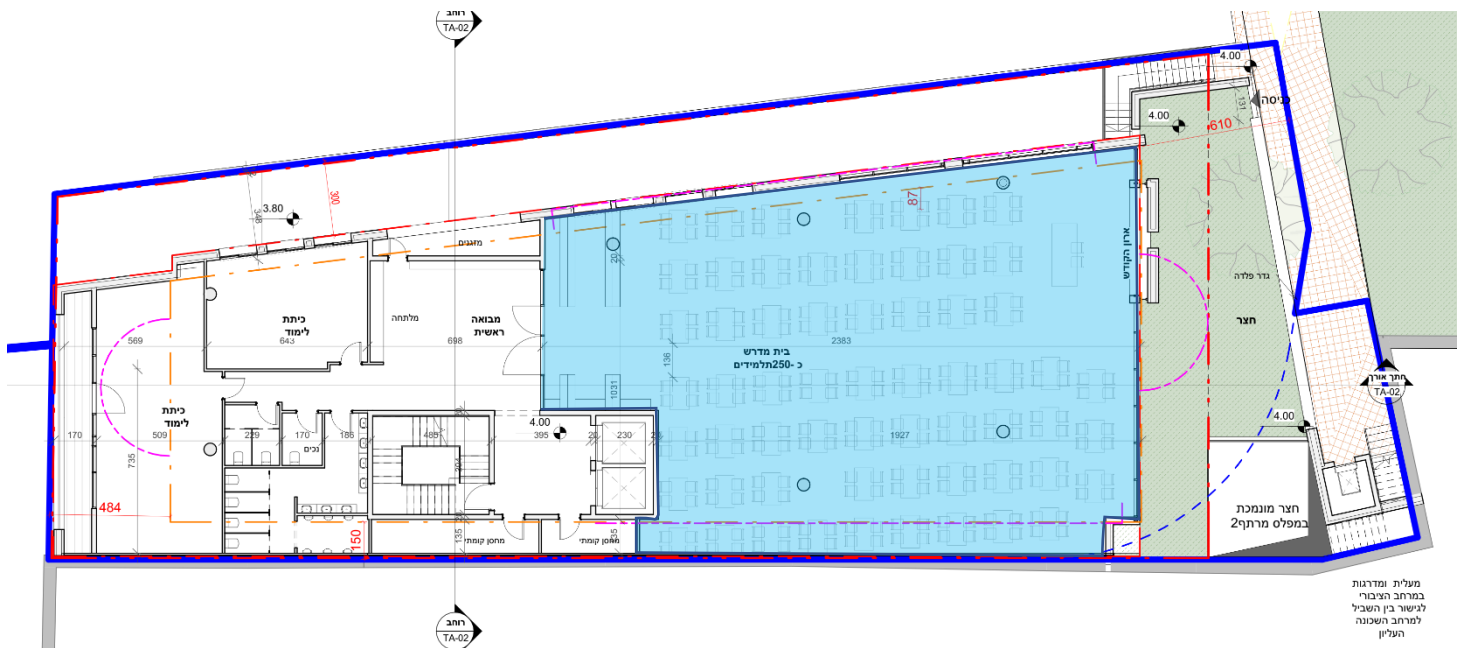
קומה 3: בית כנסת ציבורי מס' 2 ומס' 3, עזרות נשים, חדרי שטיבלאך היקף השטח: בית כנסת מס' 2 - 120 מ"ר, עזר"נ - 51 מ"ר. בית כנסת מס' 3 - 86 מ"ר, עזר"נ - 31 מ"ר.



קומה 1: עזרת הגברים של בית הכנסת הפרטי של המוסד (בבעלות פרטית של היזם)

היקף השטח: כ-323 מ"ר !!

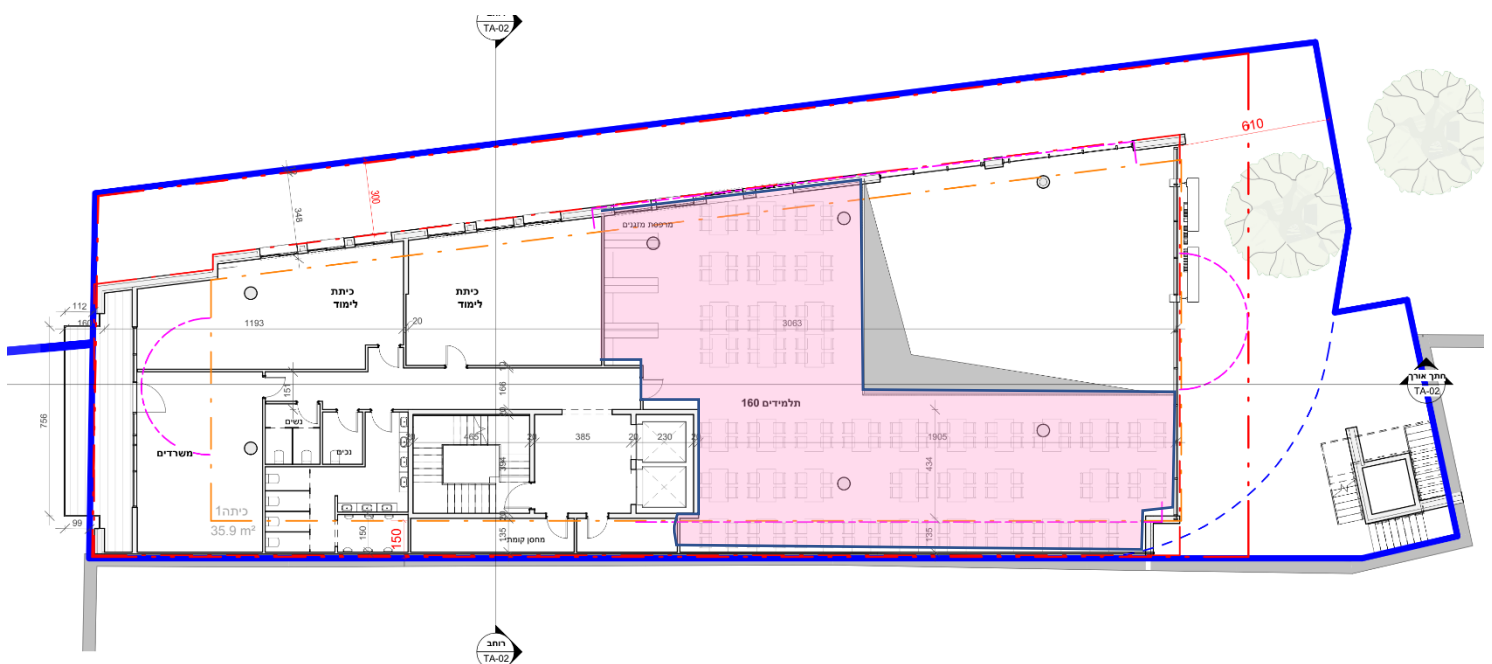
ניתן לראות כי הקומה מנוצלת במלואה לכל רוחבה, לטובת בית הכנסת הפרטי של היזם !!



קומה 2: עזרת הנשים הענקית של בית הכנסת הפרטי של המוסד (בבעלות פרטית של היזם)

היקף השטח: כ-196 מ"ר !!

גם כאן ניתן לראות כיצד שטח הקומה מנוצל במלואו !!



תצהיר

אני הח"מ לוי יצחק מ.ו. 061275590 לאחר שהוזהרתי כדון, מצהיר בזאת בכתב כדלהלן:

1. עריכת תצהיר זה היא לצורך הגשת התנגדות לתכנית 101-1118389.
2. ההתנגדות מתייחסת לגירסת התכנית שפורסמה להפקדה.
3. טעמי ההתנגדות ונימוקיה מפורטים בכתב ההתנגדות.
4. העובדות המפורטות במסמך ההתנגדות המצ"ב החתום בשמי, הינם אמת.

חתימה: _____ תאריך: 24/9/2024

אישור עו"ד / דיין

אני הח"מ _____ מאשר בזאת כי ביום 25/9/2024 הופיע בפני מר לוי יצחק נושא תעודת זהות ישראלית מס' 061275590, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי עלול להיות צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם יתברר שלא עשה כך, אישר את נכונות הצהרתי וחתם עליה בפני בדין.

חתימה: _____ תאריך: 25/9/2024

שלום אשכנז עו"ד
מ"ד 5336/9
רח' המרפא 1, ת.ד. 1111
ירושלים 9100101

שלום אשכנז עו"ד
מ"ד 5336/9
רח' המרפא 1, ת.ד. 1111
ירושלים 9100101

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 22.9.24

שם פרטי: תמר שם משפחה: אלעזר

מען המתנגד: _____

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, **אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים** שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

סיבות להתנגדות:

1. אחוזי בניה שערורייתיים ביחס למגרש ולאזור

2. עומס תחבורתי ועומס על תשתיות

3. מפגע סביבתי מכל הבחינות כולל צביון השכונה (טענות של נוף לא מתקבלות)

4. יש להקטין את היקפי הבנייה לתבע המקורית - התוכנית המוצעת היא פוגעת בתושבים במקום להטיב איתם - אנו מוותרים על תוספת שטחים לציבור ומעדיפים תוכנית מוקטנת שהינה כתב"ע המקורית וכפי המדינות של עיריית ירושלים כאשר על דעת זה קנינו את הדירות ולתדהמתנו מוגשת תוכנית של 17 קומות אשר נוגדת את המדיניות ומחמת כך דעתנו לתבוע את הועדה לפי סעיף 179 לחוק התכנון והבניה:

"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200."

- אני הח"מ, תמר אלעזרא ת.ז. 315224840 לאחר שהזהרתי, כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:
1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית מס' 101-1118389 הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים
 2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
 3. זה שמי וזו חתימתי, וכן תצהירי דלעיל אמת.

תמר אלעזרא

חתימה

אישור

אני, הח"מ, עו"ד יהודה ימין, מ.ר. 31618, מאשר/ת בזאת, כי ביום 22.9.24 ^{24.9.24} הופיע/ה בפניי מר/גב' גני מלוי ת.ז. 315224840, ולאחר שהזהרתי/ה, כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה/תעשה כן, יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/מה בפני על תצהיר זה.

ימין יהודה, עו"ד
מ.ר. 31618

חתימה