

כג אדר א' תשפ"ד
03.3.2024
סימוכין: חוות דעת מעמיקה מתאריך 22 בפברואר 2024

לכבוד

גב' שירה תלמי באבאי, יו"ר

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות מינהל הדיור הממשלתי לתוכנית מתאר מקומית מס' 101-1095124
תחמ"ש ירושלים דרום

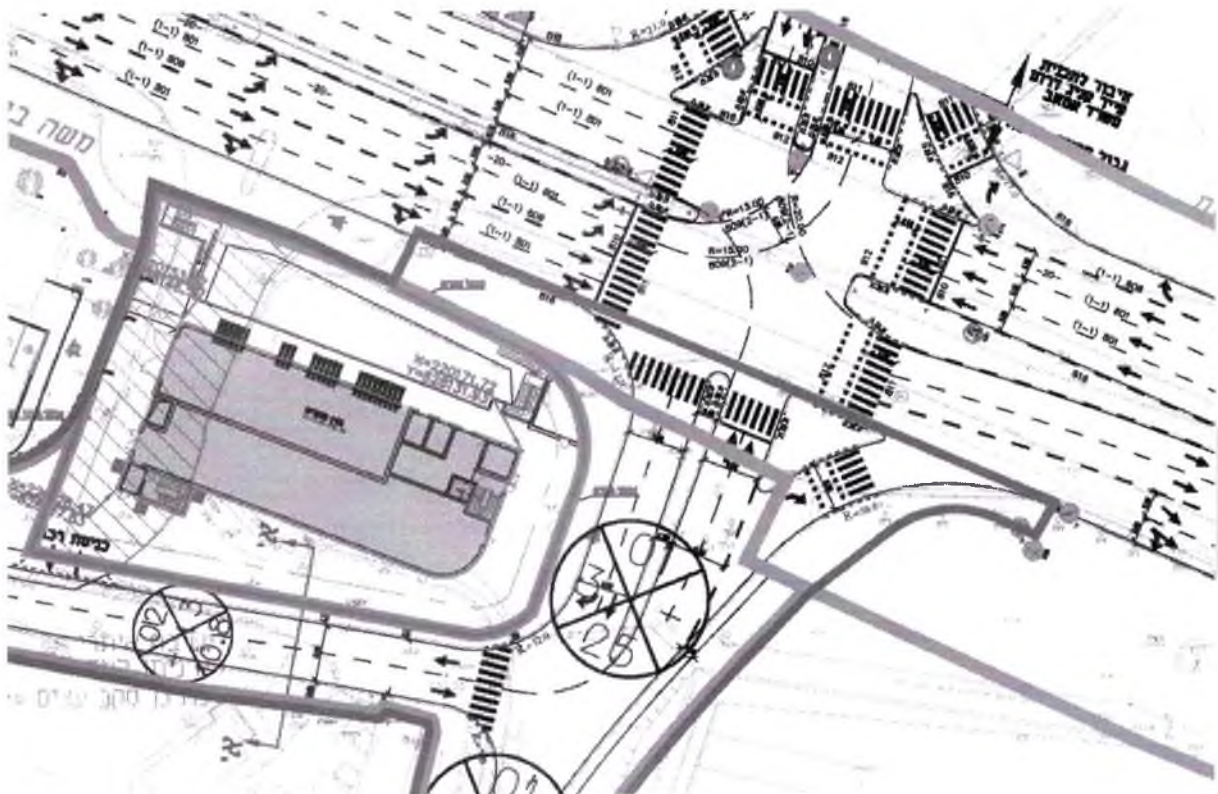
כללי

1. דבר הפקדת התוכנית שפרטיה בנדון (להלן: "התוכנית") פורסם בעיתונות עפ"י סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965.
2. מינהל הדיור הממשלתי אחראי על ניהול הנכסים המשמשים לצורכי הממשלה, לרבות: משרדי וקריית ממשלה, מוסדות משרד הרווחה, בתי חולים, תחנות כיבוי אש, תחנות משטרה, בתי כלא וכיו"ב.
3. בדרך משה ברעם בגו"ח 30128/22,24,23 מצויה בבעלות מדינת ישראל ובניהול הדיור הממשלתי תחנת כיבוי אש "איתרי".
4. בהתאם לסמכויותי ולאור השלכות עתידיות שעלולות להיגרם לנכסי מנהל הדיור הממשלתי ו/או לפעילותו, מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית.
5. בנוסף לנימוקי ההתנגדות המוצגים מטה, אנו שומרים על הזכות להעלות ולהציג טיעונים נוספים ו/או משלימים, לרבות בגין התנגדויות אחרות וכן להציג במהלך הדיון מוצגים, לרבות כתובים, תשריטים וכד'.
6. יש להזמין לדיון בהתנגדות את היועצים המקצועיים של משרד האוצר: באמצעות פנייה למר ניר עובדיה - ניהול ומידע, מקרקעין ונכסים בע"מ, רח' הברזל 19 ת.ד. 13108, תל אביב 6971025. טלפון: 0524836305 דוא"ל: nir_o@geoda.co.il.
7. את טיעוני המדינה יעלו בדיון עו"ד ממשרד עו"ד בלש-גורנשטיין ושות'.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

8. מטרת התוכנית הינה הקמת תחמ"ש להורדת מתח עליון למתח גבוה, במסגרתה, התוכנית גם תקבע שינוי ייעודי קרקע בתחומה משטח ציבורי פתוח למתקנים הנדסיים, ותקבע הוראות וזכויות הבניה בשטח התוכנית.
9. התוכנית מתוכננת לקום בצמוד למגרש תחנת כיבוי האש בדרך ברעם המצויה בגוש 30128, חלקות 22-24 בדרך משה ברעם בירושלים (להלן: "תחנת הכיבוי").
10. כעולה מן המסמכים, התוכנית תגרום לביטול דרך הגישה הראשית (ממזרח לתחנת הכיבוי), לכביש הראשי-דרך ברעם, מכיוון שמבנה התחמ"ש עצמו עולה על הדרך.

11. כביש גישה זה מהווה את דרך הגישה היחידה לתחנה ומשמשת גם שימוש במצבי חירום וגם בנסיעות שירות.



12. ניתן לראות מנספח התנועה-מצב קיים, כי התנועה מהדרך המתחברת לדרך ברעם היא מכל הכיוונים.

13. התוכנית אמנם מציעה דרך גישה חלופית, ארוכה יותר, ממערב לתחנת הכיבוי, אך גם אם הדרך החלופית תהיה כשירה למעבר כבאיות (לרבות הרדיוסים הנדרשים לאפשר תנועה חופשית של רכבי כיבוי), הרי שהנסיעה בה תפגע בזמן התגובה למתן מענה לאירועי כבאות והצלת חיים.



14. רק לשם המחשה. בהתאם לנהלי כביא, זמן התגובה לה מתחייבת רשות הכבאות מרגע יצירת הקשר הטלפוני הראשוני עימה ועד שהכבאים על הכבאית בנסיעה מחוץ לתחנה לא תעלה על דקה. הארכת הנסיעה בשל הכביש העוקף תהיה, להערכתנו, לא פחות מ- 30 שניות נוספות, זמן אשר עלול להביא לפגיעה ביכולת להביא להצלת חיי אדם, כאשר כל שניה קובעת.

15. שיקולי מדידת זמני הגעה לאירוע הינם שיקולים קרדינליים בבחינת ביטול כביש גישה קיים ואל לוועדה הנכבדה להסתפק בהצבת חלופה ללא שנבחנה המשמעות הביצועית שלה מול הגורמים הרלוונטיים, קרי, נציבות הכבאות.

16. בפסיקת בתי המשפט נקבע פעמים רבות, כי על הגוף המתכנן לבחון את האיזון שבין השיקולים השונים החלים בנדון. במסגרת זו יש לתת משקל ראוי לאינטרסים שונים שעל הרשות להתחשב בהם, גם כאשר יוצאים מתוך נקודת הנחה כי מדובר בשיקולים חוקיים. כך למשל, נקבע בבג"ץ 9409/05 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנה על הסביבה נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומיות (פורסם בנבו): "ככלל, אין לאשר תכנית בדרג תכנוני כלשהו מבלי שנשקלו כל ההיבטים הנוגעים לתכנון..."

17. החובה המוטלת על רשויות התכנון לשקול את כל השיקולים הכרוכים בדבר ולאזן בין כל האינטרסים הרלבנטיים. על אחת כמה וכמה משמדובר בשיקולים שעניינם "פיקוח נפש" והצלת חיי אדם ו/או רכוש משריפות.

18. מיקומה של התחמ"ש בסמיכות ובצמידות לתחנת כיבוי עלול ליצור מפגע נוסף. בתחנת כיבוי האש מצויים כבאים בכל שעות היממה 24/7, 365 ימים בשנה. קרבת התחמ"ש לתחנת הכיבוי עלול להזיק להם בשל החשיפה הנמשכת לקרינה מזיקה. גם לו רמות השדה האלקטרו מגנטי תהייה צפויות להיות נמוכות מערך הסף עליו המליץ המשרד להגנ"ס, הרי שהנחה זו הינה תוצר 2 בדיקות חד פעמיות במהלך הפעלת התחנה. לא נעשה חוות דעת סביבתית שתתייחס ספציפית להשלכות הקרינה בדרך קבע, וכוללת הנחיות כלשהן לאבטח שמירה על רמת קרינה תקינה.

19. לשון אחר, אין כל התמודדות עם שינוי השדות האלקטרו מגנטיים לאורך השנים לעתיד לבא – הן בסיכון לחיי לוחמי האש אשר יהיו בצמידות לתחנה והן לסיכון בפגיעה במערכות הקשר בתחנה הצמודה לתחמ"ש.

20. מעבר לאמור נציין כי גובה התחמ"ש (כ- 10 מטר) אמור להציל את תחנת הכיבוי מרבית שעות היום להרע משמעותית את השהות בתחנה היממה ולהוות נזק לתפקוד הכבאים נוחיותם ורווחתם במקום.

21. עסקינן בתחנת כיבוי חדשה יחסית, אשר בנייתה ואיכלוסה התבסס על מצב תכנוני קיים. במועדים האמורים כמובן שלא היתה כל תכנית להקים תחמ"ש בצמוד לתחנת הכיבוי האמור.

22. במידה ורשות הכבאות ומנהל הדיור הממשלתי היו יודעים על בניית התחמ"ש במקום ספק אם היו בונים תחנת כיבוי במקום, כך שעומדת למתנגדת טענת הסתמכות.

לסיכום

23. לנוכח כל האמור, נבקש להזיז את מיקומה של התחמ"ש באופן שלא תחסום את כביש הגישה הנוכחי לתחנת כיבוי אש ושלא יהיה בה כדי לסכן את בריאות הציבור בכלל ובריאות לוחמי האש בפרט, ולהרחיק/למקם אותה באופן שלא יהיה בו כדי לפגוע בתחנת הכיבוי, כמפורט לעיל.

24. תצהיר תומך בהתנגדות מצ"ב.

בברכה,

אליהו ענבים

מנהל תחום מחוז ירושלים

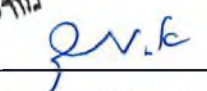
מינהל הדיור הממשלתי

תצהיר

1. אני הח"מ, אליהו ענבים, ת.ז מס' 028993922 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:
2. הנני מכהן כמנהל מחוז ירושלים במנהל הדיור הממשלתי, במשרד האוצר - אגף החשב הכללי.
3. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה למכתב ההתנגדות שמוגש מטעם מנהל הדיור הממשלתי לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים בדבר הפקדת תכנית מס' 101-1095124.
4. למיטב ידיעתי, העובדות בכתב ההתנגדות המוגש ביחד עם תצהירי זה, הינן נכונות ומתבססות על נתונים הקיימים במנהל הדיור הממשלתי ובמקומות אחרים.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל - אמת.


חתימה

אישור מודיה אזרד אמיגה, עו"ד מ.ר. 49931 עו"ד, מאשר/ת כי אליהו ענבים, ת.ז מס' 028993922 אני הח"מ חתם על תצהיר ביום 10/03/24, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


מודיה אזרד אמיגה, עו"ד מ.ר. 49931
חתימת העו"ד + מ.ר.

כג אדר א' תשפ"ד
03.3.2024
סימוכין: חוות דעת מעמיקה מתאריך 22 בפברואר 2024

לכבוד

גב' שירה תלמי באבאי, יו"ר

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות מינהל הדיור הממשלתי לתוכנית מתאר מקומית מס' 101-1095124
תחמ"ש ירושלים דרום

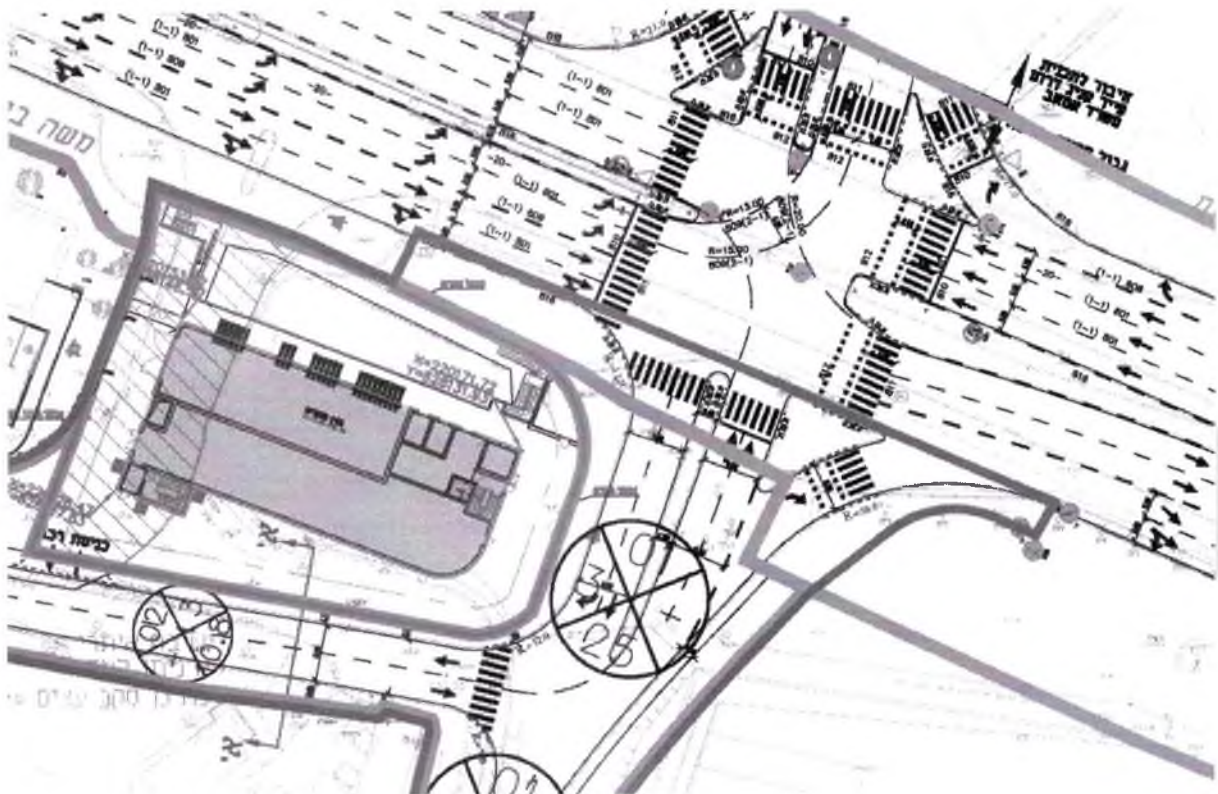
כללי

1. דבר הפקדת התוכנית שפרטיה בנדון (להלן: "התוכנית") פורסם בעיתונות עפ"י סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965.
2. מינהל הדיור הממשלתי אחראי על ניהול הנכסים המשמשים לצורכי הממשלה, לרבות: משרדי וקריית ממשלה, מוסדות משרד הרווחה, בתי חולים, תחנות כיבוי אש, תחנות משטרה, בתי כלא וכיו"ב.
3. בדרך משה ברעם בגו"ח 30128/22,24,23 מצויה בבעלות מדינת ישראל ובניהול הדיור הממשלתי תחנת כיבוי אש "איתרי".
4. בהתאם לסמכויותי ולאור השלכות עתידיות שעלולות להיגרם לנכסי מנהל הדיור הממשלתי ו/או לפעילותו, מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית.
5. בנוסף לנימוקי ההתנגדות המוצגים מטה, אנו שומרים על הזכות להעלות ולהציג טיעונים נוספים ו/או משלימים, לרבות בגין התנגדויות אחרות וכן להציג במהלך הדיון מוצגים, לרבות כתובים, תשריטים וכד'.
6. יש להזמין לדיון בהתנגדות את היועצים המקצועיים של משרד האוצר: באמצעות פנייה למר ניר עובדיה - ניהול ומידע, מקרקעין ונכסים בע"מ, רח' הברזל 19 ת.ד. 13108, תל אביב 6971025. טלפון: 0524836305 דוא"ל: nir_o@geoda.co.il.
7. את טיעוני המדינה יעלו בדיון עו"ד ממשרד עו"ד בלש-גורנשטיין ושות'.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

8. מטרת התוכנית הינה הקמת תחמ"ש להורדת מתח עליון למתח גבוה, במסגרתה, התוכנית גם תקבע שינוי ייעודי קרקע בתחומה משטח ציבורי פתוח למתקנים הנדסיים, ותקבע הוראות וזכויות הבניה בשטח התוכנית.
9. התוכנית מתוכננת לקום בצמוד למגרש תחנת כיבוי האש בדרך ברעם המצויה בגוש 30128, חלקות 22-24 בדרך משה ברעם בירושלים (להלן: "תחנת הכיבוי").
10. כעולה מן המסמכים, התוכנית תגרום לביטול דרך הגישה הראשית (ממזרח לתחנת הכיבוי), לכביש הראשי-דרך ברעם, מכיוון שמבנה התחמ"ש עצמו עולה על הדרך.

11. כביש גישה זה מהווה את דרך הגישה היחידה לתחנה ומשמשת גם שימוש במצבי חירום וגם בנסיעות שירות.



12. ניתן לראות מנספח התנועה-מצב קיים, כי התנועה מהדרך המתחברת לדרך ברעם היא מכל הכיוונים.

13. התוכנית אמנם מציעה דרך גישה חלופית, ארוכה יותר, ממערב לתחנת הכיבוי, אך גם אם הדרך החלופית תהיה כשירה למעבר כבאיות (לרבות הרדיוסים הנדרשים לאפשר תנועה חופשית של רכבי כיבוי), הרי שהנסיעה בה תפגע בזמן התגובה למתן מענה לאירועי כבאות והצלת חיים.



14. רק לשם המחשה. בהתאם לנהלי כבי"א, זמן התגובה לה מתחייבת רשות הכבאות מרגע יצירת הקשר הטלפוני הראשוני עימה ועד שהכבאים על הכבאית בנסיעה מחוץ לתחנה לא תעלה על דקה. הארכת הנסיעה בשל הכביש העוקף תהיה, להערכתנו, לא פחות מ- 30 שניות נוספות, זמן אשר עלול להביא לפגיעה ביכולת להביא להצלת חיי אדם, כאשר כל שניה קובעת.

15. שיקולי מדידת זמני הגעה לאירוע הינם שיקולים קרדינליים בבחינת ביטול כביש גישה קיים ואל לוועדה הנכבדה להסתפק בהצבת חלופה ללא שנבחנה המשמעות הביצועית שלה מול הגורמים הרלוונטיים, קרי, נציבות הכבאות.

16. בפסיקת בתי המשפט נקבע פעמים רבות, כי על הגוף המתכנן לבחון את האיזון שבין השיקולים השונים החלים בנדון. במסגרת זו יש לתת משקל ראוי לאינטרסים שונים שעל הרשות להתחשב בהם, גם כאשר יוצאים מתוך נקודת הנחה כי מדובר בשיקולים חוקיים. כך למשל, נקבע בבג"ץ 9409/05 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנה על הסביבה נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומיות (פורסם בנבו): "ככלל, אין לאשר תכנית בדרג תכנוני כלשהו מבלי שנשקלו כל ההיבטים הנוגעים לתכנון..."

17. החובה המוטלת על רשויות התכנון לשקול את כל השיקולים הכרוכים בדבר ולאזן בין כל האינטרסים הרלבנטיים. על אחת כמה וכמה משמדובר בשיקולים שעניינם "פיקוח נפש" והצלת חיי אדם ו/או רכוש משריפות.

18. מיקומה של התחמ"ש בסמיכות ובצמידות לתחנת כיבוי עלול ליצור מפגע נוסף. בתחנת כיבוי האש מצויים כבאים בכל שעות היממה 24/7, 365 ימים בשנה. קרבת התחמ"ש לתחנת הכיבוי עלול להזיק להם בשל החשיפה הנמשכת לקרינה מזיקה. גם לו רמות השדה האלקטרו מגנטי תהייה צפויות להיות נמוכות מערך הסף עליו המליץ המשרד להגנ"ס, הרי שהנחה זו הינה תוצר 2 בדיקות חד פעמיות במהלך הפעלת התחנה. לא נעשה חוות דעת סביבתית שתתייחס ספציפית להשלכות הקרינה בדרך קבע, וכוללת הנחיות כלשהן לאבטח שמירה על רמת קרינה תקינה.

19. לשון אחר, אין כל התמודדות עם שינוי השדות האלקטרו מגנטיים לאורך השנים לעתיד לבא – הן בסיכון לחיי לוחמי האש אשר יהיו בצמידות לתחנה והן לסיכון בפגיעה במערכות הקשר בתחנה הצמודה לתחמ"ש.

20. מעבר לאמור נציין כי גובה התחמ"ש (כ- 10 מטר) אמור להציל את תחנת הכיבוי מרבית שעות היום להרע משמעותית את השהות בתחנה היממה ולהוות נזק לתפקוד הכבאים נוחיותם ורווחתם במקום.

21. עסקינן בתחנת כיבוי חדשה יחסית, אשר בנייתה ואיכלוסה התבסס על מצב תכנוני קיים. במועדים האמורים כמובן שלא היתה כל תכנית להקים תחמ"ש בצמוד לתחנת הכיבוי האמור.

22. במידה ורשות הכבאות ומנהל הדיור הממשלתי היו יודעים על בניית התחמ"ש במקום ספק אם היו בונים תחנת כיבוי במקום, כך שעומדת למתנגדת טענת הסתמכות.

לסיכום

23. לנוכח כל האמור, נבקש להזיז את מיקומה של התחמ"ש באופן שלא תחסום את כביש הגישה הנוכחי לתחנת כיבוי אש ושלא יהיה בה כדי לסכן את בריאות הציבור בכלל ובריאות לוחמי האש בפרט, ולהרחיק/למקם אותה באופן שלא יהיה בו כדי לפגוע בתחנת הכיבוי, כמפורט לעיל.

24. תצהיר תומך בהתנגדות מצ"ב.

בברכה,

אליהו ענבים

מנהל תחום מחוז ירושלים

מינהל הדיור הממשלתי

תצהיר

1. אני הח"מ, אליהו ענבים, ת.ז מס' 028993922 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:
2. הנני מכהן כמנהל מחוז ירושלים במנהל הדיור הממשלתי, במשרד האוצר - אגף החשב הכללי.
3. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה למכתב ההתנגדות שמוגש מטעם מנהל הדיור הממשלתי לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים בדבר הפקדת תכנית מס' 101-1095124.
4. למיטב ידיעתי, העובדות בכתב ההתנגדות המוגש ביחד עם תצהירי זה, הינן נכונות ומתבססות על נתונים הקיימים במנהל הדיור הממשלתי ובמקומות אחרים.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל - אמת.

חתימה

אישור מודיה אזרד אמיגה, עו"ד מ.ר. 49931 עו"ד, מאשר/ת כי אליהו ענבים, ת.ז מס' 028993922 אני הח"מ חתם על תצהיר ביום 10/03/24, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימת העו"ד + מ.ר.
מודיה אזרד אמיגה, עו"ד מ.ר. 49931

כג אדר א' תשפ"ד
03.3.2024
סימוכין: חוות דעת מעמיקה מתאריך 22 בפברואר 2024

לכבוד

גב' שירה תלמי באבאי, יו"ר

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות מינהל הדיור הממשלתי לתוכנית מתאר מקומית מס' 101-1095124
תחמ"ש ירושלים דרום

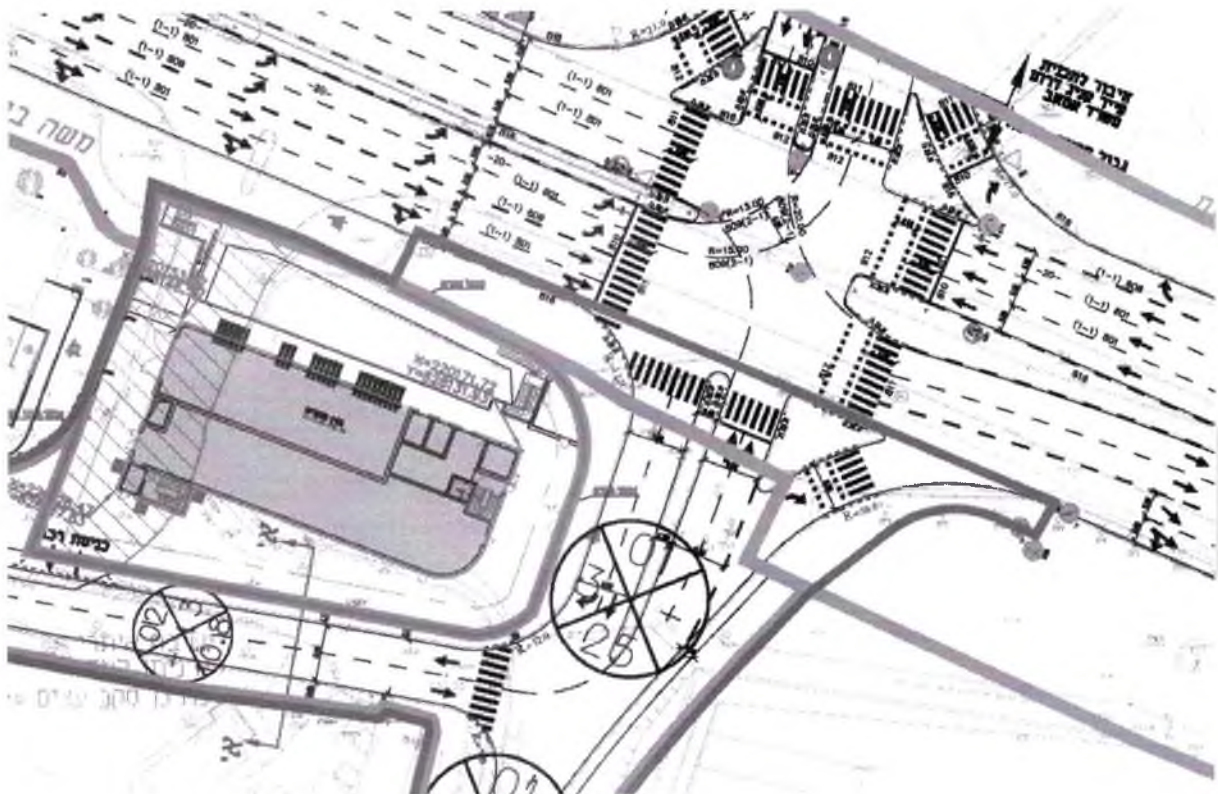
כללי

1. דבר הפקדת התוכנית שפרטיה בנדון (להלן: "התוכנית") פורסם בעיתונות עפ"י סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965.
2. מינהל הדיור הממשלתי אחראי על ניהול הנכסים המשמשים לצורכי הממשלה, לרבות: משרדי וקריית ממשלה, מוסדות משרד הרווחה, בתי חולים, תחנות כיבוי אש, תחנות משטרה, בתי כלא וכיו"ב.
3. בדרך משה ברעם בגו"ח 30128/22,24,23 מצויה בבעלות מדינת ישראל ובניהול הדיור הממשלתי תחנת כיבוי אש "איתרי".
4. בהתאם לסמכויותי ולאור השלכות עתידיות שעלולות להיגרם לנכסי מנהל הדיור הממשלתי ו/או לפעילותו, מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית.
5. בנוסף לנימוקי ההתנגדות המוצגים מטה, אנו שומרים על הזכות להעלות ולהציג טיעונים נוספים ו/או משלימים, לרבות בגין התנגדויות אחרות וכן להציג במהלך הדיון מוצגים, לרבות כתובים, תשריטים וכד'.
6. יש להזמין לדיון בהתנגדות את היועצים המקצועיים של משרד האוצר: באמצעות פנייה למר ניר עובדיה - ניהול ומידע, מקרקעין ונכסים בע"מ, רח' הברזל 19 ת.ד. 13108, תל אביב 6971025. טלפון: 0524836305 דוא"ל: nir_o@geoda.co.il.
7. את טיעוני המדינה יעלו בדיון עו"ד ממשרד עו"ד בלש-גורנשטיין ושות'.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

8. מטרת התוכנית הינה הקמת תחמ"ש להורדת מתח עליון למתח גבוה, במסגרתה, התוכנית גם תקבע שינוי ייעודי קרקע בתחומה משטח ציבורי פתוח למתקנים הנדסיים, ותקבע הוראות וזכויות הבניה בשטח התוכנית.
9. התוכנית מתוכננת לקום בצמוד למגרש תחנת כיבוי האש בדרך ברעם המצויה בגוש 30128, חלקות 22-24 בדרך משה ברעם בירושלים (להלן: "תחנת הכיבוי").
10. כעולה מן המסמכים, התוכנית תגרום לביטול דרך הגישה הראשית (ממזרח לתחנת הכיבוי), לכביש הראשי-דרך ברעם, מכיוון שמבנה התחמ"ש עצמו עולה על הדרך.

11. כביש גישה זה מהווה את דרך הגישה היחידה לתחנה ומשמשת גם שימוש במצבי חירום וגם בנסיעות שירות.



12. ניתן לראות מנספח התנועה-מצב קיים, כי התנועה מהדרך המתחברת לדרך ברעם היא מכל הכיוונים.

13. התוכנית אמנם מציעה דרך גישה חלופית, ארוכה יותר, ממערב לתחנת הכיבוי, אך גם אם הדרך החלופית תהיה כשירה למעבר כבאיות (לרבות הרדיוסים הנדרשים לאפשר תנועה חופשית של רכבי כיבוי), הרי שהנסיעה בה תפגע בזמן התגובה למתן מענה לאירועי כבאות והצלת חיים.



14. רק לשם המחשה. בהתאם לנהלי כבי"א, זמן התגובה לה מתחייבת רשות הכבאות מרגע יצירת הקשר הטלפוני הראשוני עימה ועד שהכבאים על הכבאית בנסיעה מחוץ לתחנה לא תעלה על דקה. הארכת הנסיעה בשל הכביש העוקף תהיה, להערכתנו, לא פחות מ- 30 שניות נוספות, זמן אשר עלול להביא לפגיעה ביכולת להביא להצלת חיי אדם, כאשר כל שניה קובעת.

15. שיקולי מדידת זמני הגעה לאירוע הינם שיקולים קרדינליים בבחינת ביטול כביש גישה קיים ואל לוועדה הנכבדה להסתפק בהצבת חלופה ללא שנבחנה המשמעות הביצועית שלה מול הגורמים הרלוונטיים, קרי, נציבות הכבאות.

16. בפסיקת בתי המשפט נקבע פעמים רבות, כי על הגוף המתכנן לבחון את האיזון שבין השיקולים השונים החלים בנדון. במסגרת זו יש לתת משקל ראוי לאינטרסים שונים שעל הרשות להתחשב בהם, גם כאשר יוצאים מתוך נקודת הנחה כי מדובר בשיקולים חוקיים. כך למשל, נקבע בבג"ץ 9409/05 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנה על הסביבה נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומיות (פורסם בנבו): "ככלל, אין לאשר תכנית בדרג תכנוני כלשהו מבלי שנשקלו כל ההיבטים הנוגעים לתכנון..."

17. החובה המוטלת על רשויות התכנון לשקול את כל השיקולים הכרוכים בדבר ולאזן בין כל האינטרסים הרלבנטיים. על אחת כמה וכמה משמדובר בשיקולים שעניינם "פיקוח נפש" והצלת חיי אדם ו/או רכוש משריפות.

18. מיקומה של התחמ"ש בסמיכות ובצמידות לתחנת כיבוי עלול ליצור מפגע נוסף. בתחנת כיבוי האש מצויים כבאים בכל שעות היממה 24/7, 365 ימים בשנה. קרבת התחמ"ש לתחנת הכיבוי עלול להזיק להם בשל החשיפה הנמשכת לקרינה מזיקה. גם לו רמות השדה האלקטרו מגנטי תהייה צפויות להיות נמוכות מערך הסף עליו המליץ המשרד להגנ"ס, הרי שהנחה זו הינה תוצר 2 בדיקות חד פעמיות במהלך הפעלת התחנה. לא נעשה חוות דעת סביבתית שתתייחס ספציפית להשלכות הקרינה בדרך קבע, וכוללת הנחיות כלשהן לאבטח שמירה על רמת קרינה תקינה.

19. לשון אחר, אין כל התמודדות עם שינוי השדות האלקטרו מגנטיים לאורך השנים לעתיד לבא – הן בסיכון לחיי לוחמי האש אשר יהיו בצמידות לתחנה והן לסיכון בפגיעה במערכות הקשר בתחנה הצמודה לתחמ"ש.

20. מעבר לאמור נציין כי גובה התחמ"ש (כ- 10 מטר) אמור להציל את תחנת הכיבוי מרבית שעות היום להרע משמעותית את השהות בתחנה היממה ולהוות נזק לתפקוד הכבאים נוחיותם ורווחתם במקום.

21. עסקינן בתחנת כיבוי חדשה יחסית, אשר בנייתה ואיכלוסה התבסס על מצב תכנוני קיים. במועדים האמורים כמובן שלא היתה כל תכנית להקים תחמ"ש בצמוד לתחנת הכיבוי האמור.

22. במידה ורשות הכבאות ומנהל הדיור הממשלתי היו יודעים על בניית התחמ"ש במקום ספק אם היו בונים תחנת כיבוי במקום, כך שעומדת למתנגדת טענת הסתמכות.

לסיכום

23. לנוכח כל האמור, נבקש להזיז את מיקומה של התחמ"ש באופן שלא תחסום את כביש הגישה הנוכחי לתחנת כיבוי אש ושלא יהיה בה כדי לסכן את בריאות הציבור בכלל ובריאות לוחמי האש בפרט, ולהרחיק/למקם אותה באופן שלא יהיה בו כדי לפגוע בתחנת הכיבוי, כמפורט לעיל.

24. תצהיר תומך בהתנגדות מצ"ב.

בברכה,

אליהו ענבים

מנהל תחום מחוז ירושלים

מינהל הדיור הממשלתי

תצהיר

1. אני הח"מ, אליהו ענבים, ת.ז מס' 028993922 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:
2. הנני מכהן כמנהל מחוז ירושלים במנהל הדיור הממשלתי, במשרד האוצר - אגף החשב הכללי.
3. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה למכתב ההתנגדות שמוגש מטעם מנהל הדיור הממשלתי לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים בדבר הפקדת תכנית מס' 101-1095124.
4. למיטב ידיעתי, העובדות בכתב ההתנגדות המוגש ביחד עם תצהירי זה, הינן נכונות ומתבססות על נתונים הקיימים במנהל הדיור הממשלתי ובמקומות אחרים.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל - אמת.

חתימה

אישור מודיה אזרד אמיגה, עו"ד מ.ר. 49931 עו"ד, מאשר/ת כי אליהו ענבים, ת.ז מס' 028993922 אני הח"מ חתם על תצהיר ביום 10/03/24, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימת העו"ד + מ.ר.
מודיה אזרד אמיגה, עו"ד מ.ר. 49931

כג אדר א' תשפ"ד
03.3.2024
סימוכין: חוות דעת מעמיקה מתאריך 22 בפברואר 2024

לכבוד

גב' שירה תלמי באבאי, יו"ר

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות מינהל הדיור הממשלתי לתוכנית מתאר מקומית מס' 101-1095124
תחמ"ש ירושלים דרום

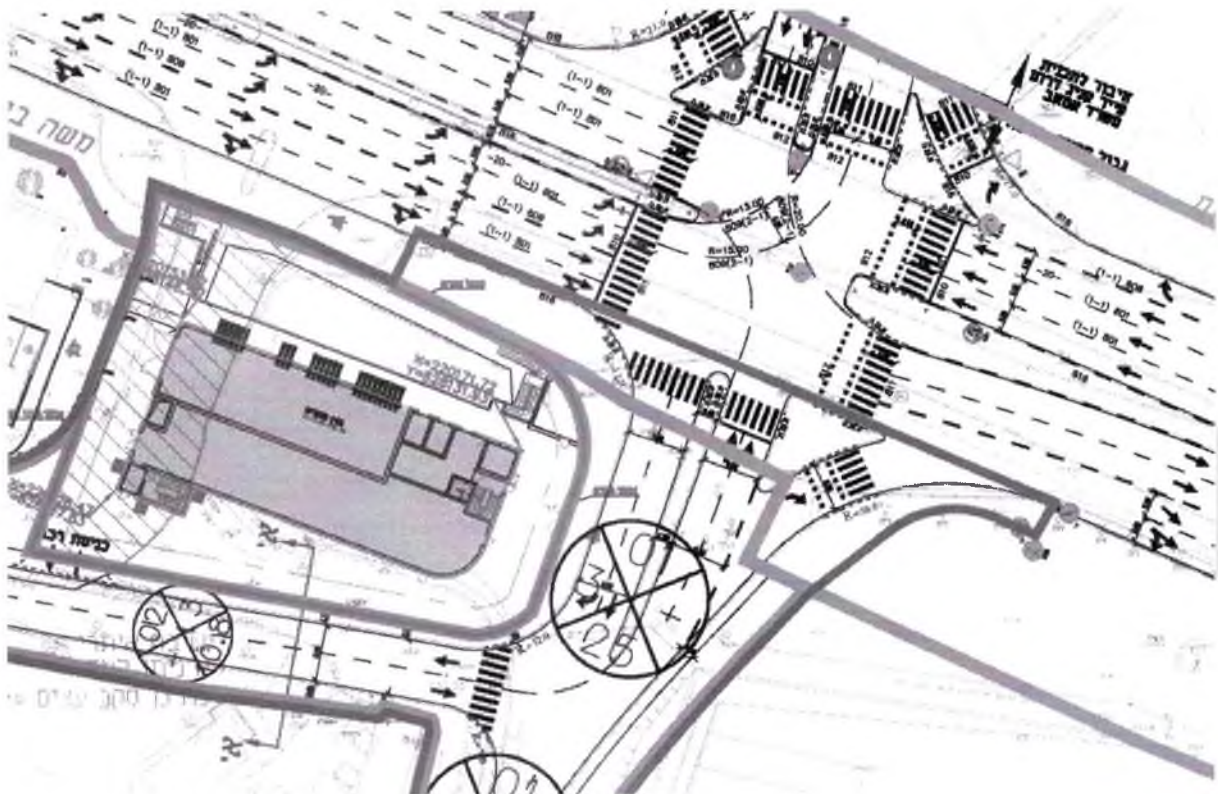
כללי

1. דבר הפקדת התוכנית שפרטיה בנדון (להלן: "התוכנית") פורסם בעיתונות עפ"י סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965.
2. מינהל הדיור הממשלתי אחראי על ניהול הנכסים המשמשים לצורכי הממשלה, לרבות: משרדי וקריית ממשלה, מוסדות משרד הרווחה, בתי חולים, תחנות כיבוי אש, תחנות משטרה, בתי כלא וכיו"ב.
3. בדרך משה ברעם בגו"ח 30128/22,24,23 מצויה בבעלות מדינת ישראל ובניהול הדיור הממשלתי תחנת כיבוי אש "איתרי".
4. בהתאם לסמכויותי ולאור השלכות עתידיות שעלולות להיגרם לנכסי מנהל הדיור הממשלתי ו/או לפעילותו, מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית.
5. בנוסף לנימוקי ההתנגדות המוצגים מטה, אנו שומרים על הזכות להעלות ולהציג טיעונים נוספים ו/או משלימים, לרבות בגין התנגדויות אחרות וכן להציג במהלך הדיון מוצגים, לרבות כתובים, תשריטים וכד'.
6. יש להזמין לדיון בהתנגדות את היועצים המקצועיים של משרד האוצר: באמצעות פנייה למר ניר עובדיה - ניהול ומידע, מקרקעין ונכסים בע"מ, רח' הברזל 19 ת.ד. 13108, תל אביב 6971025. טלפון: 0524836305 דוא"ל: nir_o@geoda.co.il.
7. את טיעוני המדינה יעלו בדיון עו"ד ממשרד עו"ד בלש-גורנשטיין ושות'.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

8. מטרת התוכנית הינה הקמת תחמ"ש להורדת מתח עליון למתח גבוה, במסגרתה, התוכנית גם תקבע שינוי ייעודי קרקע בתחומה משטח ציבורי פתוח למתקנים הנדסיים, ותקבע הוראות וזכויות הבניה בשטח התוכנית.
9. התוכנית מתוכננת לקום בצמוד למגרש תחנת כיבוי האש בדרך ברעם המצויה בגוש 30128, חלקות 22-24 בדרך משה ברעם בירושלים (להלן: "תחנת הכיבוי").
10. כעולה מן המסמכים, התוכנית תגרום לביטול דרך הגישה הראשית (ממזרח לתחנת הכיבוי), לכביש הראשי-דרך ברעם, מכיוון שמבנה התחמ"ש עצמו עולה על הדרך.

11. כביש גישה זה מהווה את דרך הגישה היחידה לתחנה ומשמשת גם שימוש במצבי חירום וגם בנסיעות שירות.



12. ניתן לראות מנספח התנועה-מצב קיים, כי התנועה מהדרך המתחברת לדרך ברעם היא מכל הכיוונים.

13. התוכנית אמנם מציעה דרך גישה חלופית, ארוכה יותר, ממערב לתחנת הכיבוי, אך גם אם הדרך החלופית תהיה כשירה למעבר כבאיות (לרבות הרדיוסים הנדרשים לאפשר תנועה חופשית של רכבי כיבוי), הרי שהנסיעה בה תפגע בזמן התגובה למתן מענה לאירועי כבאות והצלת חיים.



14. רק לשם המחשה. בהתאם לנהלי כבי"א, זמן התגובה לה מתחייבת רשות הכבאות מרגע יצירת הקשר הטלפוני הראשוני עימה ועד שהכבאים על הכבאית בנסיעה מחוץ לתחנה לא תעלה על דקה. הארכת הנסיעה בשל הכביש העוקף תהיה, להערכתנו, לא פחות מ- 30 שניות נוספות, זמן אשר עלול להביא לפגיעה ביכולת להביא להצלת חיי אדם, כאשר כל שניה קובעת.

15. שיקולי מדידת זמני הגעה לאירוע הינם שיקולים קרדינליים בבחינת ביטול כביש גישה קיים ואל לוועדה הנכבדה להסתפק בהצבת חלופה ללא שנבחנה המשמעות הביצועית שלה מול הגורמים הרלוונטיים, קרי, נציבות הכבאות.

16. בפסיקת בתי המשפט נקבע פעמים רבות, כי על הגוף המתכנן לבחון את האיזון שבין השיקולים השונים החלים בנדון. במסגרת זו יש לתת משקל ראוי לאינטרסים שונים שעל הרשות להתחשב בהם, גם כאשר יוצאים מתוך נקודת הנחה כי מדובר בשיקולים חוקיים. כך למשל, נקבע בבג"ץ 9409/05 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנה על הסביבה נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומיות (פורסם בנבו): "ככלל, אין לאשר תכנית בדרג תכנוני כלשהו מבלי שנשקלו כל ההיבטים הנוגעים לתכנון..."

17. החובה המוטלת על רשויות התכנון לשקול את כל השיקולים הכרוכים בדבר ולאזן בין כל האינטרסים הרלבנטיים. על אחת כמה וכמה משמדובר בשיקולים שעניינם "פיקוח נפש" והצלת חיי אדם ו/או רכוש משריפות.

18. מיקומה של התחמ"ש בסמיכות ובצמידות לתחנת כיבוי עלול ליצור מפגע נוסף. בתחנת כיבוי האש מצויים כבאים בכל שעות היממה 24/7, 365 ימים בשנה. קרבת התחמ"ש לתחנת הכיבוי עלול להזיק להם בשל החשיפה הנמשכת לקרינה מזיקה. גם לו רמות השדה האלקטרו מגנטי תהייה צפויות להיות נמוכות מערך הסף עליו המליץ המשרד להגנ"ס, הרי שהנחה זו הינה תוצר 2 בדיקות חד פעמיות במהלך הפעלת התחנה. לא נעשה חוות דעת סביבתית שתתייחס ספציפית להשלכות הקרינה בדרך קבע, וכוללת הנחיות כלשהן לאבטח שמירה על רמת קרינה תקינה.

19. לשון אחר, אין כל התמודדות עם שינוי השדות האלקטרו מגנטיים לאורך השנים לעתיד לבא – הן בסיכון לחיי לוחמי האש אשר יהיו בצמידות לתחנה והן לסיכון בפגיעה במערכות הקשר בתחנה הצמודה לתחמ"ש.

20. מעבר לאמור נציין כי גובה התחמ"ש (כ- 10 מטר) אמור להציל את תחנת הכיבוי מרבית שעות היום להרע משמעותית את השהות בתחנה היממה ולהוות נזק לתפקוד הכבאים נוחיותם ורווחתם במקום.

21. עסקינן בתחנת כיבוי חדשה יחסית, אשר בנייתה ואיכלוסה התבסס על מצב תכנוני קיים. במועדים האמורים כמובן שלא היתה כל תכנית להקים תחמ"ש בצמוד לתחנת הכיבוי האמור.

22. במידה ורשות הכבאות ומנהל הדיור הממשלתי היו יודעים על בניית התחמ"ש במקום ספק אם היו בונים תחנת כיבוי במקום, כך שעומדת למתנגדת טענת הסתמכות.

לסיכום

23. לנוכח כל האמור, נבקש להזיז את מיקומה של התחמ"ש באופן שלא תחסום את כביש הגישה הנוכחי לתחנת כיבוי אש ושלא יהיה בה כדי לסכן את בריאות הציבור בכלל ובריאות לוחמי האש בפרט, ולהרחיק/למקם אותה באופן שלא יהיה בו כדי לפגוע בתחנת הכיבוי, כמפורט לעיל.

24. תצהיר תומך בהתנגדות מצ"ב.

בברכה,

אליהו ענבים

מנהל תחום מחוז ירושלים

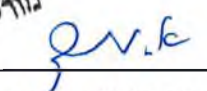
מינהל הדיור הממשלתי

תצהיר

1. אני הח"מ, אליהו ענבים, ת.ז מס' 028993922 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:
2. הנני מכהן כמנהל מחוז ירושלים במנהל הדיור הממשלתי, במשרד האוצר - אגף החשב הכללי.
3. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה למכתב ההתנגדות שמוגש מטעם מנהל הדיור הממשלתי לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים בדבר הפקדת תכנית מס' 101-1095124.
4. למיטב ידיעתי, העובדות בכתב ההתנגדות המוגש ביחד עם תצהירי זה, הינן נכונות ומתבססות על נתונים הקיימים במנהל הדיור הממשלתי ובמקומות אחרים.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל - אמת.


חתימה

אישור מודיה אזרד אמיגה, עו"ד מ.ר. 49931 עו"ד, מאשר/ת כי אליהו ענבים, ת.ז מס' 028993922 אני הח"מ חתם על תצהיר ביום 10/03/24, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


חתימת העו"ד + מ.ר.
מודיה אזרד אמיגה, עו"ד מ.ר. 49931



חברת החשמל
Israel Electric

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה
מינהל נכסים ארצי

י" ניסן תשפ"ד, 18/04/2024
מספר: 93535-0004581-2024

לכבוד:

שירה תלמי באבאי

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז ירושלים

הנדון: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1095124: התנגדות חברת החשמל

סימוכין: תכנית מופקדת - הוראות מונה 51 תשריט מונה 28

1. התכנית חלה על חלקי חלקות 3-5, 21, 23-24 וחלקה 19 בשלמות בגוש 30128 אשר הינן בבעלות רמ"י ואחרים.
בפרט יש לשים לב לתא שטח מס' 301 ביעוד "מתקנים הנדסיים" אשר חל על חלקה 19-בבעלות עירייה וחלקות 23-24 בבעלות רמ"י.
2. תנאי להפקדת התכנית היה הכנת טבלאות איזון והקצאה (במעמד מחייב) ואישורן על ידי יועץ השמאות של הועדה המחוזית.
3. חברת החשמל תומכת בכך שהתכנית תכלול טבלאות איזון ותסדיר כבר בשלב של תכנית מפורטת את הבעלויות במצב היוצא.
חברת החשמל מסרה את התייחסותה לזם התכנית בפברואר 23' (ר' נספח 1) הנוגעת לנושא הסדרת הבעלות במצב היוצא והקצאת התחמ"ש לבעלות ציבורית בלבד.
התייחסות זו גם הוצגה בדיון להפקדת התכנית באפריל 23' במסגרת תיאומים שביצע הזים.
4. יש להוסיף הוראות לעניין "איחוד וחלוקה" בס' 6 להוראות התכנית: "התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית"
5. מעיון בטבלאות האיזון ונספח העקרונות שהכין שמאי התכנית, נוצר מצב לא סביר בו לבעל קרקע פרטית – "מפעילי תחנות בע"מ" יש זכויות בשווי 7.64% מתא שטח 301 המיועד לתחמ"ש.
מצב זה מהווה חסם משמעותי להקמת התחמ"ש ויוצר תלות בחברה פרטית להקמת מתקן הנדסי הכרחי לאזור.
יש לתקן את טבלאות האיזון כך שבמצב היוצא תא שטח מס' 301 יהיה בבעלות ציבורית בלבד.
6. במצב הנכנס לבעל הקרקע "מפעילי תחנות בע"מ" יש 84 מ"ר בתכנית המקודמת.
על מנת למנוע מצב בו לבעל קרקע פרטית במצב היוצא יש זכויות בתחמ"ש המוצע, נדרש למצוא פתרונות חלופיים:
א. יש להוציא את חלקה 5 מתחום התכנית. חלופה לדרך המוצעת בתכנית (ללא חלקה 5) נבדקה ונמצאה כשימיה על ידי יועץ תנועה ומקובלת על ידי מגיש התכנית (ר' נספח 2).
אנו מבקשים לבחון שוב הצעה זו או כל הצעה אחרת שמוציאה את חלקה 5 מתחום התכנית.
ב. או לחילופין, להשאיר את חלקה 5 בתחום הקו הכחול של התכנית, אך להוציא אותה מתחום "איחוד וחלוקה" – כך שהדרך המוצעת בתחום חלקה זו תוגדר כהפקעה לצרכי ציבור.
ג. או הכנסת תשלומי איזון לבעל הקרקע הפרטית ולא להקצות לו חלקים במגרש התמורה של התחמ"ש.
7. לאור ניסיון עבר של חח"י, במקומות שבהם המגרש אינו בבעלות מלאה (100%) של רמ"י



חברת החשמל לישראל בע"מ. The Israel Electric Corporation Ltd

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה, מינהל נכסים ורישוי ארצי, בניין המשרד הראשי, רחוב נתיב האור 1, ת"ד 10 חיפה, 31000
טל: 076-8636966 כתובתנו באינטרנט: <http://www.iec.co.il>



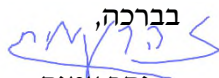
חברת החשמל
Israel Electric

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה מינהל נכסים ארצי

רמ"י לא מסכימה לבצע עסקאות והנושא יוצר עיכובים משמעותיים לאור הצורך להגיע להסכמות עם בעל הקרקע הנוסף בתא השטח.
(ראו דוגמא תחמ"ש בייט בירושלים בו יש לעירייה פחות מ-1% ביחס לרמ"י המחזיקה ביתר השטח והנושא טרם נפתר מזה למעלה משנה).

8. **לפיכך, מבוקש להקצות את תא שטח מס' 301 ביעוד "מתקנים הנדסיים" לבעלות ציבורית בלבד במסגרת התכנית המקודמת.**

9. יש לציין כי חברת החשמל מגישה התנגדות זו כתמיכה להתנגדות חברת נגה (ר' נספח 3) שהינם מגישי התכנית ומצטרפת לטענות שנרשמו בה.

בברכה,

זהר עמית
חברת החשמל
לישראל בע"מ

לוט:

תצהיר עו"ד

התייחסות חח"י לתכנית תחמ"ש ירושלים דרום מתאריך 26.2.23

התנגדות חברת נגה בע"מ

חלופה לדרך ללא חלקה 5

העתק:

אדר עופר מנור – אדריכל העיר ירושלים mnofer@jerusalem.muni.il

אדר' דן קינן – אדריכל המחוז - DanKe@iplan.gov.il

נגה בע"מ

תפוצה פנימית

תיק: תחמ"ש ירושלים דרום, שוטף



חברת החשמל לישראל בע"מ. The Israel Electric Corporation Ltd

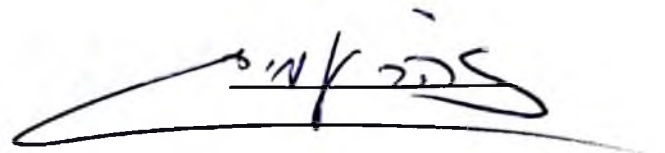
חטיבת תפעול ולוגיסטיקה, מינהל נכסים ורישוי ארצי, בניין המשרד הראשי, רחוב נתיב האור 1, ת"ד 10 חיפה, 31000

טל: 076-8636966 כתובתנו באינטרנט: <http://www.iec.co.il>

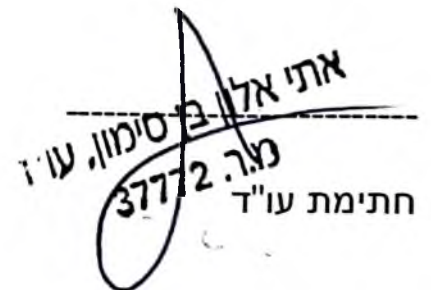
תצהיר

1. אני הח"מ זהר עמית ת"ז 034822023 עובד בחברת החשמל לישראל בע"מ – המשרד הראשי, מחלקת מינהל נכסים ורישוי ארצי.
2. הנני מצהיר הצהרתי זו בתוקף תפקידי, מתוך ידיעת העובדות אשר הגיעו לידיעתי, תוך כדי מילוי תפקידי האמור.
3. הנני מצהיר הצהרתי זו בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בתמיכה להתנגדותה של חברת החשמל בע"מ לתוכנית תוכנית 101-1095124 תחמ"ש ירושלים דרום

חתימת המצהיר



הנני מאשר/ת כי בתאריך 16.4.2024 הזדהה בפני מר זהר עמית, המוכר לי באופן אישי ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה וחתם עליה בפני.



אתי אלון בן סימון, עו"ד
מ.ר. 37772
חתימת עו"ד



חברת החשמל
Israel Electric

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה
מינהל נכסים ורישוי ארצי

ה' אדר תשפ"ג, 26/02/2023
מספר: 93535-0002001-2023

לכבוד:

שחר ניצן

מנהל מחלקת תכניות מתאר ותאום הנדסי
נגה ניהול מערכת החשמל בע"מ

הנדון: התייחסות חח"י לתכנית תחמ"ש ירושלים דרום - מס' מבא"ת 101-1095124

סימוכין: הוראות תכנית מונה 22 תשריט מונה 13.

1. התכנית הנ"ל מקודמת בימים אלו בסמכות מחוזית ונמצאת בשלב קיום תנאי סף נכון ליום 18.1.23.
2. התכנית חלה על חלקי חלקות 2-5, 19, 21, 23-24 בגוש 30128 אשר הינן בבעלות רמ"י ואחרים.
בפרט יש לשים לב לתא שטח מס' 301 ביעוד "מתקן הנדסי" אשר חל על חלקה 19-בבעלות עירייה וחלקות 23-24 בבעלות רמ"י.
3. קידום תכנית במתכונת הנוכחית שאינה כוללת איחוי"ח ולא מסדירה את הבעלויות במצב היוצא תהווה חסם משמעותי למימוש התחמ"ש.
4. לאור ניסיון עבר של חח"י, במקומות שבהן המגרש אינו בבעלות מלאה (100%) של רמ"י, רמ"י לא מבצעת עסקאות והנושא יוצר עיכובים משמעותיים לאור הצורך להסדיר בעלות אחידה על הקרקע (ראו דוגמא תחמ"ש בייט בירושלים בו יש לעירייה פחות מ-1% ביחס לרמ"י המחזיקה ביתר השטח והנושא טרם נפתר מזה שנה וחצי, או בתחמ"ש "צחר" בו גם כן הבעלות היא של המועצה האיזורית ורמ"י).
5. כמו כן, יש לציין כי נושא הסדרת הבעלויות בתכנית משמעותי גם לשלב קידום ההיתר. בועדה המקומית לתו"ב ירושלים כבר בשלב תיק המידע להיתר, אחד התנאים הינו התחלת קידום תצ"ר.
6. **לפיכך, מבוקש להקצות את תא שטח מס' 301 ביעוד "מתקן הנדסי" לבעל קרקע יחיד במסגרת התכנית המקודמת.**

להלן השינויים הנדרשים במסמכי התכנית:

- 6.1 יש לשנות את סיווג התכנית בס' 1.4 להוראות התכנית ל"תכנית הכוללות הוראות בנושא איחוד וחלוקה".
- 6.2 יש להוסיף הוראות לעניין "איחוד וחלוקה" בס' 6 להוראות התכנית: "התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית"
- 6.3 מדובר על תכנית נקודתית שכוללת 2 בעלי קרקע בלבד (עירייה ורמ"י) ולכן יש להעדיף כי איחוד וחלוקה יהיה בהסכמת בעלים ויכלול טבלאות הקצאה (במעמד מחייב). במידה ולא מתאפשר להגיע להסכמות, אז התכנית תוגדר כ"איחוי"ח ללא הסכמת בעלים" ותכלול נספח עקרונות וטבלאות הקצאה ואיזון (במעמד מחייב).

בברכה,

סברינה פורטונסקו

העתקים: תפוצה פנימית



חברת החשמל לישראל בע"מ. The Israel Electric Corporation Ltd

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה, מינהל נכסים ורישוי ארצי, בניין המשרד הראשי, רחוב נתיב האור 1, ת"ד 10 חיפה, 31000
טל: 076-8636966 כתובתנו באינטרנט: <http://www.iec.co.il>

כ"ט אדר ב תשפ"ד
08 אפריל 2024

לכבוד
שירה תלמי באבאי
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים
א.ג.נ,

הנדון : התנגדות חב' נגה בע"מ לתכנית תחמ"ש ירושלים דרום 101-1095124
פורסמה להפקדה בעיתונים 08/02/2024

1. על פי סעיף 85 לרישיון חברת נגה : **יבעל הרישיון יהיה אחראי לנקוט בכל הצעדים העומדים לרשותו למנוע פגיעה במערכת המסירה הקיימת, המאושרת והמתוכננת כתוצאה מתוכניות סטטוטוריות המקודמות במוסדות התכנון"**
2. חברת נגה מקדמת תכנית לתחנות משנה בדרום העיר ירושלים, התכנית חשובה לצורך אספקת חשמל לפיתוח העירוני והרכבת הקלה בדרום העיר ירושלים
- בתחום התכנית דרך מאושרת, דרך מוצעת ומגרש למתקן הנדסי – תחנת משנה (תחמ"ש).
3. למרות שחברת נגה היא יזמית התכנית , נפלו בתכנית מספר פגמים אשר עשויים לפגוע בתהליך מימוש תחנת המשנה, ולכן נבקש להתנגד לתכנית מהטעמים הבאים :

3.1 תחנת משנה

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והיא כוללת טבלת הקצאה ואיזון. דרישת העירייה לתכנון דרך הגישה לתחמ"ש כחלק מתכנון העיר העתידי דורשת הכנסה של חלק מחלקה 5 (84 מ"ר) בגוש 30128 המיועד לאזור תעשייה ונמצא בבעלות מפעילי תחנות בע"מ לתחום התכנית. (מסומן בתשריט מטה בצהוב)



על פי טבלת ההקצאה ואיזון שהוצגה בתכנית מפעילי תחנות נכנסים לתכנית עם 7.64% משווי התכנית מעל הקו ויוצאים עם 7.64% משווי התכנית במצב יוצא **כחלק ממגרש** התחמ"ש. לאחר אישור התכנית חברת החשמל תידרש בהסכם הקצאה מרמ"י עבור המגרש. נושא זה עשוי להתעכב עד לרכישת החלק היחסי של מפעילי תחנות על ידי רמ"י.

לכן על מנת לפתור בעיה זו נבקש להתנגד לתכנית ולשנות את טבלאות האיזון באחת משתי הדרכים המוצעות מטה :

3.1.1 שינוי טבלת ההקצאה והאיזון כך שיתבצעו תשלומי איזון מפעילי תחנות בע"מ הבעלים של חלקה 5 שנכנסים בתוכנית בשטח 84 מ"ר (בלבד).

סיכום הקצאות						מצב יוצא					
תשלומי איזון לקבל	לחצ'ת	ניקוד חלק יחסי לקבלה	שוי חלק יחסי	חלקים בשבר משוט	חלק יחסי ב- %	שם הבעלים	שוי מצב יוצא	יעוד המגרש המוקצה	מקדם ניקוד שוי	שטח המגרש המוקצה (מ"ר)	מס' מנרש התמורה
נ"ה 393,950		0.00	0.00	0	0.00%	מפעילי תחנות בע"מ					
	נ"ה 393,950	100%	5,158,400	1/1	100.00%	מדינת ישראל/רשות הפיתוח	נ"ה 5,158,400	מתקנים תת-קרקעיים	0.65	1984	301
נ"ה 393,950	נ"ה 393,950	1.00	5,158,400	1	100.00%					1,984	

על פי נתוני שמאי התכנית מדובר על 393,950 ₪.

3.1.2 החלטה לגרוע את מגרש מפעילי תחנות מתחום האיחוד והחלוקה ולהשאיר אותם בתחום התוכנית כקרקע להפקעה.

החלטה כזו אפשרית מהטיעונים הבאים :

3.1.2.1 הוצאת חלקת מפעילי תחנות תגרום לטבלה להיות רק על חלקות בבעלות ציבוריות כך שיתכן שיהיה אפשר לעשות את הטבלה בהסכמת בעלים דבר שייתר ממילא את תשלומי האיזון.

3.1.2.2 סימון המגרש להפקעה, ייתר את הצורך בפיצוי מאחר ומדובר בהפקעה הנמוכה מ-40% המחייבים פיצוי.

3.1.2.3 בהתייחס לעקרונות שנקבעו בבג"צ בוכניק 9402/03, יש הצדקה שלא לכלול את חלקה 5 בתחום האיחוד וחלוקה שכן במקרה שלנו אין "התעשרות" של יתר הבעלים בתחום התוכנית והיא נועדה אך ורק לצרכים ציבוריים.

3.1.2.4 לא קיימת כל זיקה תכנונית בין המתחמים והתוכנית מיועדת לשרת צרכים כלל עירוניים ולא את המתחם הספציפי בו ממוקמת התוכנית.

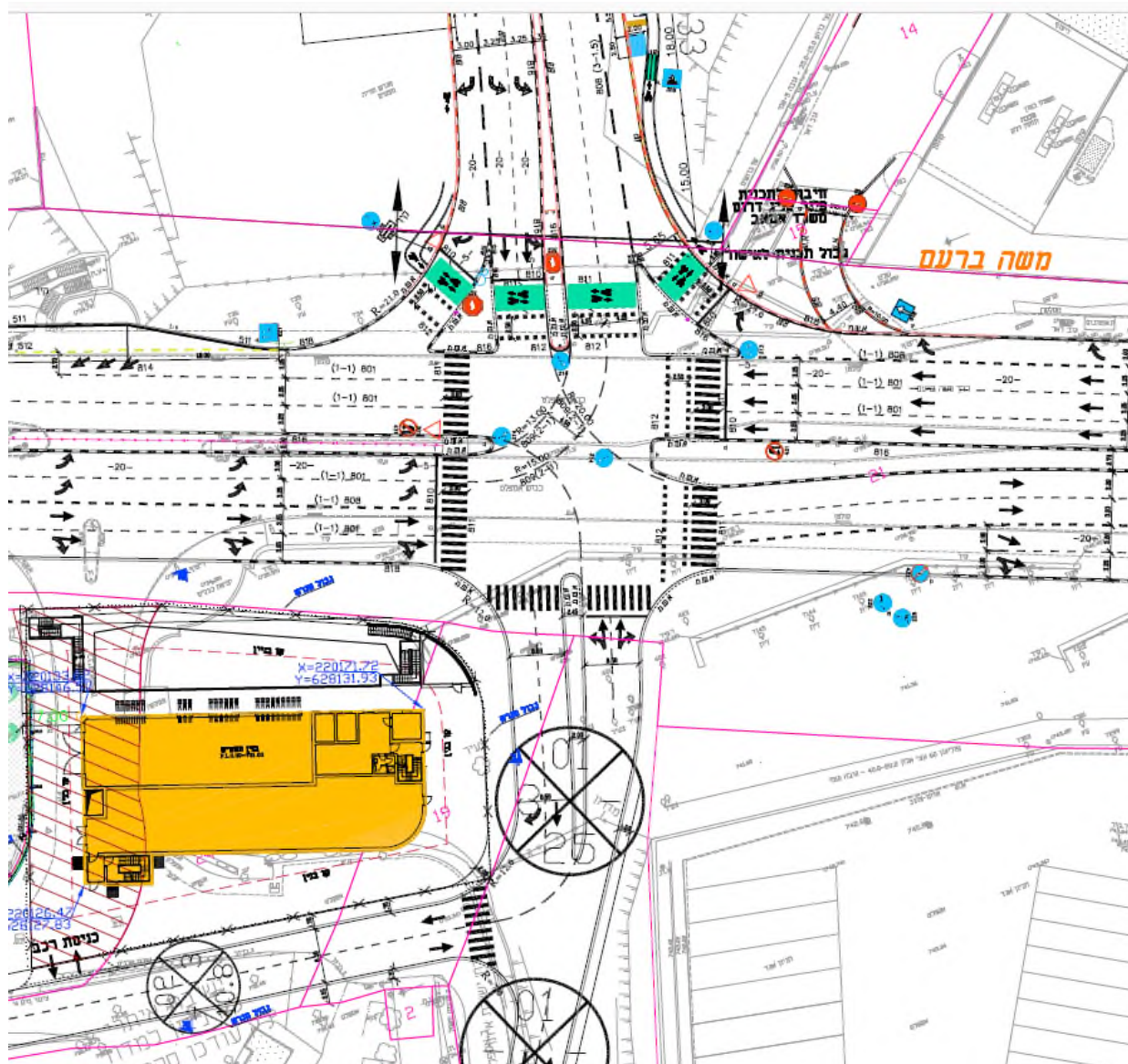
לסיכום נבקש כי התכנית תתוקן כך שאחת משתי החלופות תבחר כתנאי לאישור התכנית

גידי אורן, תכנון סטטוטורי

ירושלים, 4 במרץ 2024

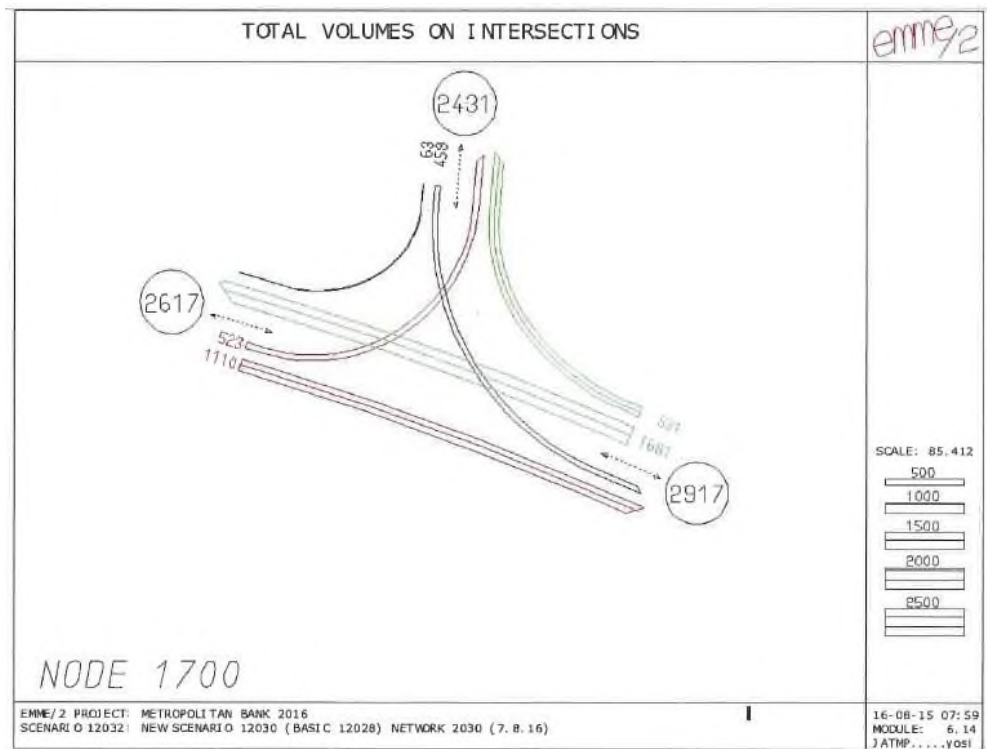
בדיקת רמת שירות צומת ברעם – פייר קניג

גיאומטריה / תנועה – ביטול הנתיב הימני ביציאה מהתחמ"ש

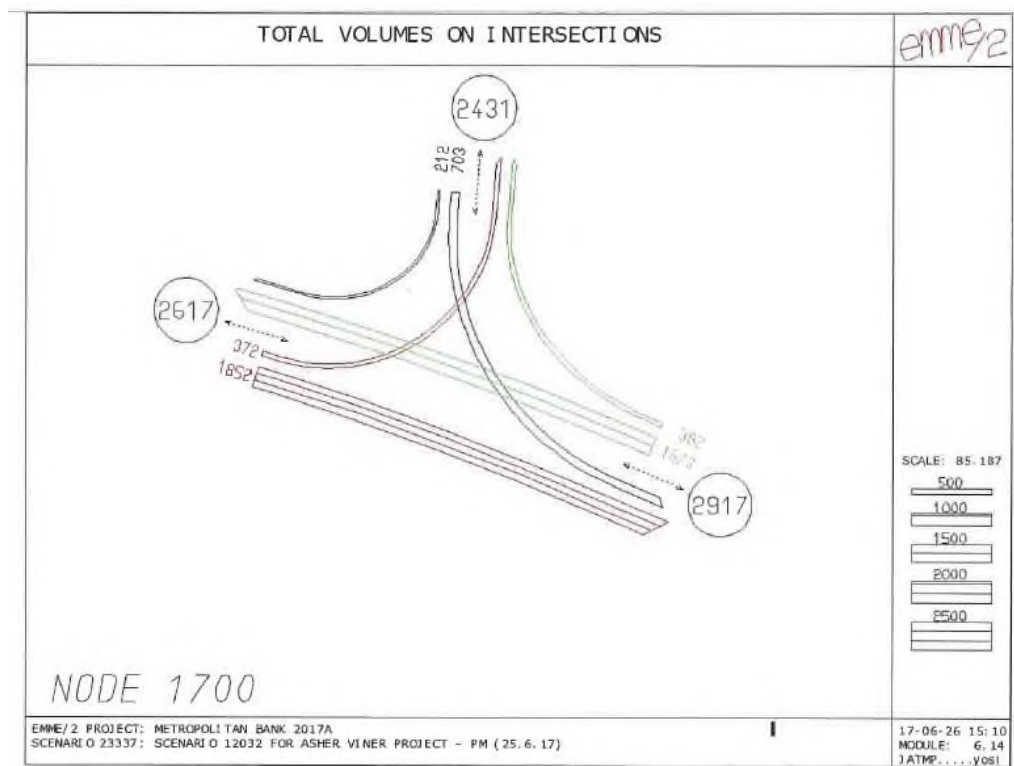


תחזית תנועה לשנת 2030 – ללא זרוע דרומית

בוקר



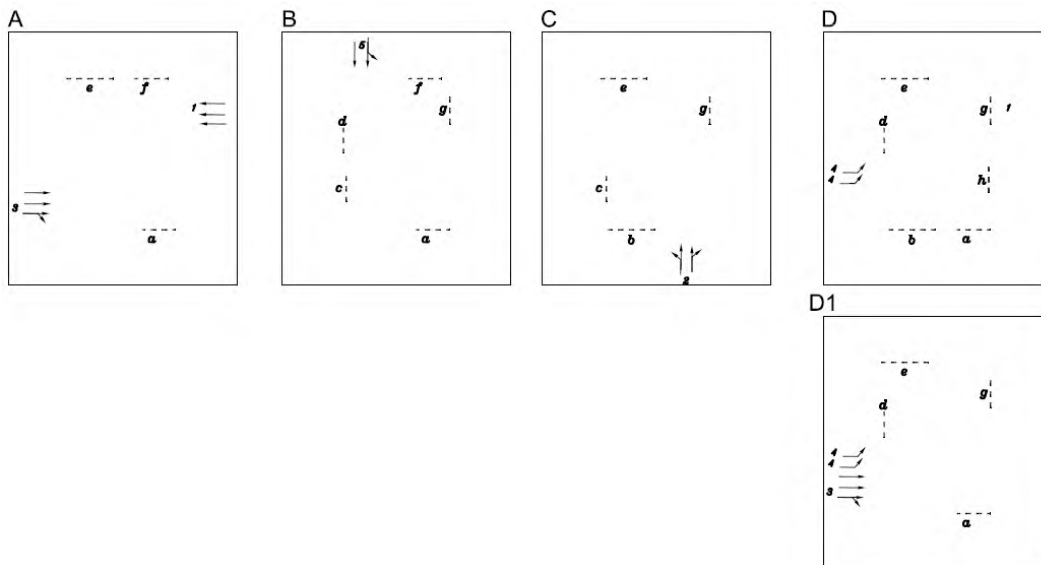
אחה"צ



נפחי תכנון

01/01/2023	13/09/2022	2.00%	1.00		
צומת מספר	שם הצומת	מכפיל נפח	מקדם גידול שנתי	תאריך ספירה	תאריך בדיקה
נפחי תנועה להכנון	שעות שיא בוקר 06:00 - 10:00	שפל 10:00 - 15:00	שעות שיא אחה"צ 15:00 - 20:00		
תוספות					
ספירות					

תמונות הצומת



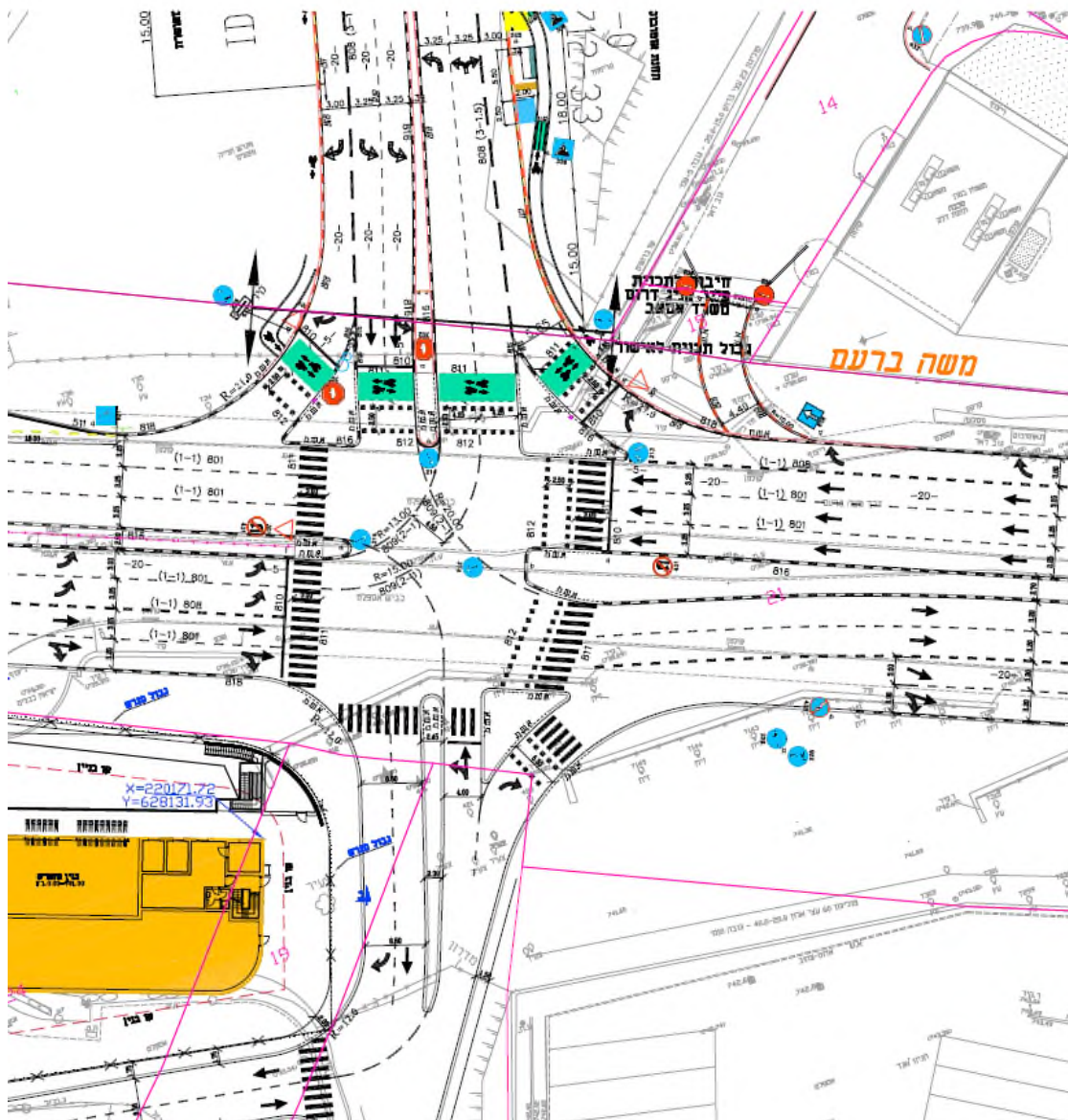
2

23		זמן פיס		120	זמן מחזור	שעות שיא אחה"צ		תכנית	28/02/2024	בדיקה	2%	אחיד גידול שנתי							
1.00		מקדם נפח		מקדם שנתון		20:00		שעת הפעלה	13/09/2022	ספירות									
NR	F	212																	
NT	5	25	2	364	12.1	28	25	23						3600	0.007	87%	102	673	
NL		703																	
ER	F	392																	
ET	1	1678	3	559	18.6	42	38	34						5400	0.311	89%	145	960	
EL		20																	
SR		50																	
ST	2	50	2	25	0.8	6	6	6						3600	0.014	28%	11	92	
SL		25																	
WR		20																	
WT	3	1852	2	936	31.2	68	62	55						3600	0.514	109%	16	128	
WL	4	372	2	198	6.5	16	15	14						3200	0.116	92%	6	51	
Ped	h	50	1			6	6	6						מרווח לקביעת רמת שחת		2.25			
נפח קובע				1325	זמן ירוק	131	122	113						M.O.T L.O.S.				D	

- הצומת מתפקד ברמת שירות טובה על פי התחזית המצורפת 2030 ללא זרוע דרומית.
- הוספנו כ 150 יר"מ בזרוע הדרומית

נבדקה חלופה נוספת – פחות מומלצת

גיאומטריה / תנועה – ביטול נתיב ישר ביציאה מהתחמ"ש



בדיקת רמת שירות

[illegible]

2

שנתו אחרי גידול		2%	בדיקה	03/03/2024	תכנית	שעות שיא אחה"צ		זמן מחזור	120	זמן פיוס		18		
		ספירות		13/09/2022	שעת הפעלה	20:00	מקדם שנתון			מקדם נפח		1.00		
אורך נתיב בפעל	אורך איחסון (פאוסט)	י"מ באיחסון	דרגת רוויה	מקדם עומס	נפח רוויה	"E"	"D"	"C"	י"מ לנתיב למחזור	י"מ לנתיב	מס' נתיבים	י"מ"	מופע	כיוון
	673	102	87%	0.007	3600	23	25	28	12.1	384	2	25	5	NT
														NL
														ER
	960	145	89%	0.311	5400	34	38	42	18.6	550	3	1678	1	ET
														EL
														SR
	238	33	83%	0.028	1800	7	7	8	2.5	75	1	50	2	ST
														SL
														WR
	114	14	92%	0.514	3600	55	62	68	31.2	936	2	1852	3	WT
	51	6	92%	0.116	3200	14	15	16	6.5	198	2	372	4	WL
														Ped
C		2.375		מרוח לקביעת רמת שוחות		120	112	122	זמן ירוק		1375	נפח קובע		
M.O.T		L.O.S.				120	112	122	זמן ירוק		1375	נפח קובע		

כ"ט אדר ב תשפ"ד
08 אפריל 2024

לכבוד
שירה תלמי באבאי
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים
א.ג.ג,

הנדון : התנגדות חב' נגה בע"מ לתכנית תחמ"ש ירושלים דרום 101-1095124
פורסמה להפקדה בעיתונים 08/02/2024

1. על פי סעיף 85 לרישיון חברת נגה : יבעל הרישיון יהיה אחראי לנקוט בכל הצעדים העומדים לרשותו למנוע פגיעה במערכת המסירה הקיימת, המאושרת והמתוכננת כתוצאה מתוכניות סטטוטוריות המקודמות במוסדות התכנון"
2. חברת נגה מקדמת תכנית לתחנת משנה בדרום העיר ירושלים, התכנית חשובה לצורך אספקת חשמל לפיתוח העירוני והרכבת הקלה בדרום העיר ירושלים
בתחום התכנית דרך מאושרת, דרך מוצעת ומגרש למתקן הנדסי – תחנת משנה (תחמ"ש).
3. למרות שחברת נגה היא יזמית התכנית, נפלו בתכנית מספר פגמים אשר עשויים לפגוע בתהליך מימוש תחנת המשנה, ולכן נבקש להתנגד לתכנית מהטעמים הבאים :

3.1 תחנת משנה

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והיא כוללת טבלת הקצאה ואיזון. דרישת העירייה לתכנון דרך הגישה לתחמ"ש כחלק מתכנון העיר העתידי דורשת הכנסה של חלק מחלקה 5 (84 מ"ר) בגוש 30128 המיועד לאזור תעשייה ונמצא בבעלות מפעילי תחנות בע"מ לתחום התכנית. (מסומן בתשריט מטה בצהוב)



על פי טבלת ההקצאה ואיזון שהוצגה בתכנית מפעילי תחנות נכנסים לתכנית עם 7.64% משווי התכנית מעל הקו ויוצאים עם 7.64% משווי התכנית במצב יוצא **כחלק ממגרש** התחמ"ש. לאחר אישור התכנית חברת החשמל תידרש בהסכם הקצאה מרמ"י עבור המגרש. נושא זה עשוי להתעכב עד לרכישת החלק היחסי של מפעילי תחנות על ידי רמ"י.

לכן על מנת לפתור בעיה זו נבקש להתנגד לתכנית ולשנות את טבלאות האיזון באחת משתי הדרכים המוצעות מטה:

3.1.1 שינוי טבלת ההקצאה והאיזון כך שיתבצעו תשלומי איזון מפעילי תחנות בע"מ הבעלים של חלקה 5 שנכנסים בתוכנית בשטח 84 מ"ר (בלבד).

סיכום הקצאות						מצב יוצא					
תשלומי איזון לקבל		ניקוד חלק יחסי לקבלה	שוי חלק יחסי	חלקים בשבר משוט	חלק יחסי ב- %	שם הבעלים	שוי מצב יוצא	יעוד המגרש המוקצה	מקדם ניקוד שוי	שטח המגרש המוקצה (ממ"ר)	מס' מגרש התמורה
₪ 393,950		0.00	0.00	0	0.00%	מפעילי תחנות בע"מ					
	₪ 393,950	100%	5,158,400	1/1	100.00%	מדינת ישראל/רשות הפיתוח	₪ 5,158,400	מתקנים תתקרקעיים	0.65	1984	301
₪ 393,950	₪ 393,950	1.00	5,158,400	1	100.00%					1,984	

על פי נתוני שמאי התכנית מדובר על 393,950 ₪.

3.1.2 החלטה לגרוע את מגרש מפעילי תחנות מתחום האיחוד והחלוקה ולהשאיר אותם בתחום התוכנית כקרקע להפקעה.

החלטה כזו אפשרית מהטיעונים הבאים:

3.1.2.1 הוצאת חלקת מפעילי תחנות תגרום לטבלה להיות רק על חלקות בבעלות ציבוריות כך שיתכן שיהיה אפשר לעשות את הטבלה בהסכמת בעלים דבר שייתר ממילא את תשלומי האיזון.

3.1.2.2 סימון המגרש להפקעה, ייתר את הצורך בפיצוי מאחר ומדובר בהפקעה הנמוכה מ-40% המחייבים פיצוי.

3.1.2.3 בהתייחס לעקרונות שנקבעו בבג"צ בוכניק 9402/03, יש הצדקה שלא לכלול את חלקה 5 בתחום האיחוד וחלוקה שכן במקרה שלנו אין "התעשרות" של יתר הבעלים בתחום התוכנית והיא נועדה אך ורק לצרכים ציבוריים.

3.1.2.4 לא קיימת כל זיקה תכנונית בין המתחמים והתוכנית מיועדת לשרת צרכים כלל עירוניים ולא את המתחם הספציפי בו ממוקמת התוכנית.

לסיכום נבקש כי התכנית תתוקן כך שאחת משתי החלופות תבחר כתנאי לאישור התכנית

גידי אורן, תכנון סטטוטורי

כ"ט אדר ב תשפ"ד
08 אפריל 2024

לכבוד
שירה תלמי באבאי
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים
א.ג.ג,

הנדון : התנגדות חב' נגה בע"מ לתכנית תחמ"ש ירושלים דרום 101-1095124
פורסמה להפקדה בעיתונים 08/02/2024

1. על פי סעיף 85 לרישיון חברת נגה : יבעל הרישיון יהיה אחראי לנקוט בכל הצעדים העומדים לרשותו למנוע פגיעה במערכת המסירה הקיימת, המאושרת והמתוכננת כתוצאה מתוכניות סטטוטוריות המקודמות במוסדות התכנון"
2. חברת נגה מקדמת תכנית לתחנת משנה בדרום העיר ירושלים, התכנית חשובה לצורך אספקת חשמל לפיתוח העירוני והרכבת הקלה בדרום העיר ירושלים
בתחום התכנית דרך מאושרת, דרך מוצעת ומגרש למתקן הנדסי – תחנת משנה (תחמ"ש).
3. למרות שחברת נגה היא יזמית התכנית, נפלו בתכנית מספר פגמים אשר עשויים לפגוע בתהליך מימוש תחנת המשנה, ולכן נבקש להתנגד לתכנית מהטעמים הבאים :

3.1 תחנת משנה

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והיא כוללת טבלת הקצאה ואיזון. דרישת העירייה לתכנון דרך הגישה לתחמ"ש כחלק מתכנון העיר העתידי דורשת הכנסה של חלק מחלקה 5 (84 מ"ר) בגוש 30128 המיועד לאזור תעשייה ונמצא בבעלות מפעילי תחנות בע"מ לתחום התכנית. (מסומן בתשריט מטה בצהוב)



על פי טבלת ההקצאה ואיזון שהוצגה בתכנית מפעילי תחנות נכנסים לתכנית עם 7.64% משווי התכנית מעל הקו ויוצאים עם 7.64% משווי התכנית במצב יוצא **כחלק ממגרש** התחמ"ש. לאחר אישור התכנית חברת החשמל תידרש בהסכם הקצאה מרמ"י עבור המגרש. נושא זה עשוי להתעכב עד לרכישת החלק היחסי של מפעילי תחנות על ידי רמ"י.

לכן על מנת לפתור בעיה זו נבקש להתנגד לתכנית ולשנות את טבלאות האיזון באחת משתי הדרכים המוצעות מטה :

3.1.1 שינוי טבלת ההקצאה והאיזון כך שיתבצעו תשלומי איזון מפעילי תחנות בע"מ הבעלים של חלקה 5 שנכנסים בתוכנית בשטח 84 מ"ר (בלבד).

סיכום הקצאות						מצב יוצא					
תשלומי איזון לקבל		ניקוד חלק יחסי לקבלה	שוי חלק יחסי	חלקים בשבר משוט	חלק יחסי ב- %	שם הבעלים	שוי מצב יוצא	יעוד המגרש המוקצה	מקדם ניקוד שוי	שטח המגרש המוקצה (ממ"ר)	מס' מגרש התמורה
נ"ה 393,950		0.00	0.00	0	0.00%	מפעילי תחנות בע"מ					
	נ"ה 393,950	100%	5,158,400	1/1	100.00%	מדינת ישראל/רשות הפיתוח	נ"ה 5,158,400	מתקנים תתקרקעיים	0.65	1984	301
נ"ה 393,950	נ"ה 393,950	1.00	5,158,400	1	100.00%					1,984	

על פי נתוני שמאי התכנית מדובר על 393,950 נ"ה.

3.1.2 החלטה לגרוע את מגרש מפעילי תחנות מתחום האיחוד והחלוקה ולהשאיר אותם בתחום התוכנית כקרקע להפקעה.

החלטה כזו אפשרית מהטיעונים הבאים :

3.1.2.1 הוצאת חלקת מפעילי תחנות תגרום לטבלה להיות רק על חלקות בבעלות ציבוריות כך שיתכן שיהיה אפשר לעשות את הטבלה בהסכמת בעלים דבר שייתר ממילא את תשלומי האיזון.

3.1.2.2 סימון המגרש להפקעה, ייתר את הצורך בפיצוי מאחר ומדובר בהפקעה הנמוכה מ-40% המחייבים פיצוי.

3.1.2.3 בהתייחס לעקרונות שנקבעו בבג"צ בוכניק 9402/03, יש הצדקה שלא לכלול את חלקה 5 בתחום האיחוד וחלוקה שכן במקרה שלנו אין "התעשרות" של יתר הבעלים בתחום התוכנית והיא נועדה אך ורק לצרכים ציבוריים.

3.1.2.4 לא קיימת כל זיקה תכנונית בין המתחמים והתוכנית מיועדת לשרת צרכים כלל עירוניים ולא את המתחם הספציפי בו ממוקמת התוכנית.

לסיכום נבקש כי התכנית תתוקן כך שאחת משתי החלופות תבחר כתנאי לאישור התכנית

גידי אורן, תכנון סטטוטורי



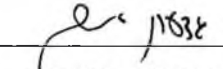
תצהיר

אני הח"מ גדעון אורן, ת.ז. 034940700, המועסק בחברת נגה – ניהול מערכת החשמל בע"מ ח.פ. 514195874 (להלן: "החברה"), לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלהלן:

הנני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות המוגשת בזאת תחמ"ש ירושלים דרום 101-1095124 (להלן: "ההתנגדות" ו-"התכנית" בהתאמה).

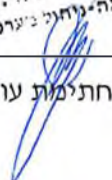
1. כל העובדות המופיעות בהתנגדות הן נכונות לפי מיטב ידיעתי, וידועות לי מתוקף תפקידי ומתוך ידיעת העובדות אשר הגיעו לידיעתי, תוך כדי מילוי תפקידי האמור.

2. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר

אישור

אני, הח"מ, עו"ד שי אלמלח מ.ר. 43989 מאשר/ת בזאת, כי ביום 9/4/24 הזדהה בפני מר גדעון אורן ת.ז. 034940700, באמצעות תעודה מזהה/המוכר לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות התצהיר וחתם עליו בפני.

שי אלמלח, עו"ד
מ.ר. 43989
ניהול מערכת החשמל בע"מ

חתימת עו"ד

א' ניסן תשפ"ד
09 אפריל 2024

לכבוד
 שירה תלמי באבאי
 יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז ירושלים
 א.ג.נ,

הנדון : התנגדות חב' נגה בע"מ לתכנית תחמ"ש ירושלים דרום 101-1095124

פורסמה להפקדה בעיתונים 08/02/2024

1. על פי סעיף 85 לרישיון חברת נגה: "יבצע הרישיון יהיה אחראי לנקוט בכל הצעדים העומדים לרשותו למנוע פגיעה במערכת המסירה הקיימת, המאושרת והמתוכננת כתוצאה מתוכניות סטטוטוריות המקודמות במוסדות התכנון"
2. חברת נגה מקדמת תכנית לתחנת משנה בדרום העיר ירושלים, התכנית חשובה לצורך אספקת חשמל לפיתוח העירוני והרכבת הקלה בדרום העיר ירושלים בתחום התכנית דרך מאושרת, דרך מוצעת ומגרש למתקן הנדסי – תחנת משנה (תחמ"ש).
3. למרות שחברת נגה היא יזמית התכנית, נפלו בתכנית מספר פגמים אשר עשויים לפגוע בתהליך מימוש תחנת המשנה, ולכן נבקש להתנגד לתכנית מהטעמים הבאים:

3.1 תחנת משנה

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והיא כוללת טבלת הקצאה ואיזון. דרישת העירייה לתכנון דרך הגישה לתחמ"ש כחלק מתכנון העיר העתידי דורשת הכנסה של חלק מחלקה 5 (84 מ"ר) בגוש 30128 המיועד לאזור תעשייה ונמצא בבעלות מפעילי תחנות בע"מ לתחום התכנית. (מסומן בתשריט מטה בצהוב)



על פי טבלת ההקצאה ואיזון שהוצגה בתכנית מפעילי תחנות נכנסים לתכנית עם 7.64% משווי התכנית מעל הקו ויוצאים עם 7.64% משווי התכנית במצב יוצא **כחלק ממגרש התחמ"ש**. לאחר אישור התכנית חברת החשמל תידרש בהסכם הקצאה מרמ"י עבור המגרש. נושא זה עשוי להתעכב עד לרכישת החלק היחסי של מפעילי תחנות על ידי רמ"י.

לכן על מנת לפתור בעיה זו נבקש להתנגד לתכנית ולשנות את טבלאות האיזון באחת משתי הדרכים המוצעות מטה :

3.1.1 שינוי טבלת ההקצאה והאיזון כך שיתבצעו תשלומי איזון מפעילי תחנות בע"מ הבעלים של חלקה 5 שנכנסים בתוכנית בשטח 84 מ"ר (בלבד).

סיכום הקצאות						מצב יוצא					
מס' מגרש התמורה	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מקדם ניקוד שווי	יעוד המגרש המוקצה	שווי מצב יוצא	שם הבעלים	חלק יחסי ב- %	חלקים בשבר פשוט	שווי חלק יחסי	ניקוד חלק יחסי לקבוצה	תשלומי איזון לקבל לתת	ש
					מפעילי תחנות בע"מ	0.00%	0	0.00	0.00	393,950	ש
301	1984	0.65	נותקנים הנדסיים	5,158,400 ש	מדינת ישראל/רשות הפיתוח	100.00%	1/1	5,158,400	100%	393,950 ש	ש
	1,984					100.00%	1	5,158,400	1.00	393,950 ש	ש

על פי נתוני שמאי התכנית מדובר על 393,950 ש.

3.1.2 החלטה לגרוע את מגרש מפעילי תחנות מתחום האיחוד והחלוקה ולהשאיר אותם בתחום התוכנית כקרקע להפקעה.

החלטה כזו אפשרית מהטיעונים הבאים :

3.1.2.1 הוצאת חלקת מפעילי תחנות תגרום לטבלה להיות רק על חלקות בבעלות ציבוריות כך שיתכן שיהיה אפשר לעשות את הטבלה בהסכמת בעלים דבר שייתר ממילא את תשלומי האיזון.

3.1.2.2 סימון המגרש להפקעה, ייתר את הצורך בפיצוי מאחר ומדובר בהפקעה הנמוכה מ-40% המחייבים פיצוי.

3.1.2.3 בהתייחס לעקרונות שנקבעו בבג"צ בוכניק 9402/03, יש הצדקה שלא לכלול את חלקה 5 בתחום האיחוד וחלוקה שכן במקרה שלנו אין "התעשרות" של יתר הבעלים בתחום התוכנית והיא נועדה אך ורק לצרכים ציבוריים.

3.1.2.4 לא קיימת כל זיקה תכנונית בין המתחמים והתוכנית מיועדת לשרת צרכים כלל עירוניים ולא את המתחם הספציפי בו ממוקמת התוכנית.

לסיכום נבקש כי התכנית תתוקן כך שאחת משתי החלופות תבחר כתנאי לאישור התכנית

גדי אדעון אורן
מחלקת תכניות מתאר ותאום הנדסי
חטיבת תכנון פיתוח וטכנולוגיה
חברת נחה-ניהול מערכת החשמל בע"מ