

מחלקת תכנון
ח' תשרי, תשפ"ה
10 אוקטובר, 2024

לכבוד

גבי שירה תלמי, יו"ר ועדה מחוזית ירושלים

תצהיר

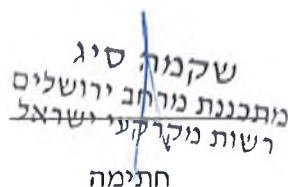
אני הח"מ, שקמה סיג, נושא/ת ת.ז. 040234429 משמש/ת כמתכנתת מרחב ירושלים ברשות מקרקעי ישראל ומורשה/ת ליתן תצהיר מטעמה, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה לאמור:

שלום רב

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0992032 התחדשות עירונית רחוב אבשלום חביב מתחם ד'

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת את חלקה 5 בגוש 30207 בשטח של 1,696 מ"ר ובייעוד "חניה פרטית".

לטעמנו טבלת האיזון אשר צורפה למסמכי התכנית אינה משקפת את השווי השמאי עבור חלקה 5. נבקש לתקן את הטבלאות בהתאם להתייחסות שמאי המרחב המצורפת להתנגדות.

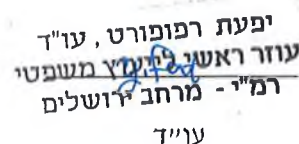

שקמה סיג
מתכנתת מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל
חתימה

10.10.24.

ת א ר י ד

אישור

אני הח"מ, טאה כפארי, עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 10.10.24, הופיע/ה בפני שקמה סיג נושא/ת ת.ז. 040234429 והמוכר/ת לי אישית ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יתהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יתעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתמה עליה בפני.


יפעת רפופרט, עו"ד
עוזר ראשן ליחיד משפטי
רמ"י - מרחב ירושלים
עו"ד

מרחב עסקי ירושלים

לכבוד,
הגב' שקמה סיג
מתכנתת מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

ג.נ,
שלום רב,

הנדון: התייחסות ראשונית לצורך הגשת התנגדות לתכנית 101-0992032
התחדשות עירונית רחוב אבשלום חביב, שכונת ארמון הנציב, בעיר ירושלים

לאחר עיון במסמכי התכנית נמצא כי יש להתנגד לה מהטעמים הבאים:

רקע:

- בבעלות המדינה חלקה מס' 5 בגוש 30207 בשטח 1,696 מ"ר הכלולה במלואה בתחום הקו הכחול של התכנית שבנדון.
- שמאי התכנית הביא בחשבון במצב הנכס והיוצא את שטח חלקת המדינה מעל לקו.
- להערכתנו שווי חלקת המדינה הוערך באופן חסר ושגוי.

התייחסותנו,

1. לא מצאנו בשומה כיצד נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים 8,000 ₪.
2. לא מצאנו כיצד חושב השווי היחסי של כל הבעלים בתכנית לרבות חלקה של המדינה.
3. להערכתנו, יש לאמוד את שווי חלקת המדינה במצב **הנכס** לפי התחשיב הבא:

חילוף שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר בנוי ממוצע לפי שומת שמאי התכנית	27,500 ₪	₪
הפחתת מע"מ	17%	23,504 ₪
הפחתת יזמות	18%	19,919 ₪
עלויות בניה	9,500 ₪	10,419 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל		10,400 ₪

אומדן שווי

מקדם חניה ממגורים	25%	
מקדם דחייה ל- 49 שנים לפי 5%	9.2%	
שווי מ"ר מבונה משוקלל	238 ₪	
שטח המדינה במ"ר לאחר הפחתת ניצול (0.95)	1,611	
סה"כ שווי מצב נכנס ובמעוגל	384,000 ₪	₪

בשומה אין התייחסות למע"מ. כאמור לא מצאנו את תחשיב החילוץ ולכן לא ברור האם שווי כולל מע"מ או ללא מע"מ.

בתחשיב שלעיל הופחת מע"מ. ככל ובתחשיב שמאי התכנית לא הופחת מע"מ יש להוסיפו לשווי חלקת המדינה לצורך חישוב המצב הנכנס.

בהתאם לאמור לעיל נבקש לתקן את טבלאות איחוד והחלוקה, ולשנות את חלקה היחסי של המדינה.

בברכה,

שגיא צבדי, שמאי מקרקעין
שמאי מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

תצהיר

אני הח"מ אהוד שקד ת"ז 056429905 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

בהמשך לפגישה עם נציגי היזם בה התבקשתי למלא "בקשה להסדר מיוחד", העברתי להם את הבקשה עם המסמכים הרלוונטיים לפני כ-10 חודשים. מאחר ולא קבלתי התייחסות לבקשתי אף שתיזכרתי אותם מספר פעמים אני מביע כאן את התנגדותי לפרויקט.

מעבר לכך, למיטב ידיעתי ועל מסמך המידע שקבלתי ממספר דיירים המפורט להלן, אני מביע את התנגדותי לפרויקט מהסיבות הבאות:

לפני כשלוש וחצי שנים החל אצלנו בבנין 101 ברחוב אבשלום חביב פרוייקט פינוי-בינוי, לאחר כשלושה חודשים התרשמו שלא כל מה שסיפרו אכן מתקיים.

"תכלת ישראל יזמות נדלן" יחד עם חברת איזורים החלו בהחתמת הדיירים לפרוייקט, שמנו לב שחלק גדול מהדיירים שחתמו על הנון שופ לא קיבלו עותק מההסכם עליו חתמו.

בסופו של דבר, נציגות הבנין לא נבחרה ע"י הדיירים בבחירות דמוקרטיות כפי שעולה מפרסומי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, וכפי שעולה ממכתבו של מהנדס העיר יואל אבן שהופץ בשכונת ארמון הנציב בנובמבר 2022.

כתוצאה מאי בחירת נציגות, דיירי בנין 101 לא היו מעורבים במכרז יזמים, בחירת עו"ד דיירים, ארכיטקט, שמאי ומפקח.

כאשר הוחל הפרוייקט היה מדובר על בנין 101 בלבד, לאחר מספר חודשים הפכנו למתחם יחד עם בנין 102 (השכן), זאת כמובן מבלי ששאלו את הבנין שלנו.

בסופו של דבר, אנחנו בעלי הקרקע, ובכלל בשנה האחרונה אין לדיירים למי לפנות כאשר נתקלים בבעיות כלשהן, לא היזם, לא עו"ד, ולא המארגן טורחים לענות לפניות הדיירים.

כבר ב-2/3/22 שלחנו מכתב לממונה על פניות הציבור עו"ד תמר עדיאל זכאי ברשות להתחדשות עירונית. פנינו גם לגברת רחל בן משה מעיריית ירושלים ב-25/10/22. כתבנו גם למשרד מבקר המדינה.

הנושא החשוב ביותר הוא אחוזי בעלי הדירות שחתמו ליזם, מסמך הטאבו של הבניין מראה שחברת איזורים רשמה הערות אזהרה ל-12 דירות בבניין, שהן 48% מכלל דיירי הבניין. מבדיקה שעשינו בקרב דיירי הבניין, יש ליזם 56% של דירות חתומות. כידוע, חוק פינוי-בינוי דורש 66.6% מסך הדירות בבניין, חסרות ליזם יותר משתי דירות. כדי שהיזם יוכל לטעון שיש לו חזקה חוקית על הבניין, אנו מבקשים לקבל רשימה מפורטת של כל בעלי הדירות שחתמו. לצערנו, כבר מההתחלה היזם לא הפגין שקיפות בכל נושא החתימות של הדיירים.

אנו מסבים את תשומת לבכם שלפני מספר שבועות, מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התריע על כך שהעיריה אינה מקפידה לבדוק את נושא אחוז הדירות החתומות.

אנו סבורים שעל הועדה המחוזית להפסיק את קידום הפרוייקט, עד שהיזם לא יציג את אחוזי החתימות שיש בידו, כי בלעדי זה ע"פ החוק אין לו בניין. אין לנו כוונה לוותר בנקודה זו ובלית ברירה נגיע לבית המשפט שיפסוק בנדון.

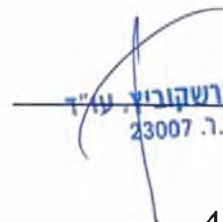
זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

שם: א/ה/3 לבק חתימה: 

אישור

הנני מאשרת בזה כי ביום 7.11.24 הופיע בפני, שרון הרשקוביץ, עו"ד, במשרדי שברחוב רמב"ן 32 בירושלים, אהוד שקד ת"ז 056429905, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

שרון הרשקוביץ, עו"ד


שרון הרשקוביץ, עו"ד
מ.ר. 23007
ה\194\2\44

נקודות להתנגדות תוכנית 101-0992032 התחדשות עירונית

רח' אבשלום חביב - מתחם ד', ארמון הנציב, ירושלים.

[קישור למסמכי התכנית.](#)

1. רקע

התכנית המוצעת חלה במתחם בשטח של כ-7 דונם, בשכונת תלפיות מזרח ברחוב אבשלום חביב 2,4,6,8,10. במצב התכנוני המאושר רוב שטח המתחם מיועד למגורים וקיימים בו שני מבני שיכון בני שלוש קומות וחניה עילית. לצד הבניינים התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ומוסדות ציבור, שצ"פ וכיכר עירונית וכוללת הקמת שני מגדלים בני 28 קומות (או 30 קומות אם היזם יממש את הזכויות המותנות בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח), ומבנה נוסף בגובה של עד 11 קומות מעל קומת מסד משותפת עם חזית מסחרית לרחוב עולי הגרדום. סה"כ מוצעות בתכנית 312 יחידות דיור והפרשות מבונות לשלוש כיתות מעון יום, שתי כיתות גן ו-300 מ"ר לבית כנסת. בנוסף, מוצע שטח ציבורי פתוח הפונה לרחוב אבשלום חביב וכיכר עירונית והרחבת דרך ברחוב עולי הגרדום.

זו התכנית השלישית המציעה הרס בניה מרקמית ונגישה של 3-4 קומות, ובניתם של מגדלי פינוי בינוי בשכונת ארמון הנציב, שהגיע לשלב ההתנגדויות. כל זאת, ללא תכנון מרחבי שכונתי, רובעי או עירוני כלל, ללא תכנית מתאר להתחדשות עירונית, ובהיקפי בניה המעלים שאלות רבות ונוקבות לגבי מידת ביסוס התכנוני ואופן ביסוס התכנוני. זאת ועוד, גם תכנית האב להתחדשות עירונית שנערכה לשכונה, על כל פגמיה וחסרונותיה, לא התקבלה על הוועדה המחוזית, וכפי שנראה, תכנית זו סותרת גם את מעט ההגבלות שנקבעו בתכנית האב לשכונה. במצב הקיים, אין אפילו ניתוח תכנוני כלשהו של ההשלכות הרחבות יותר של התכנית מבחינת תשתיות וצרכי ציבור ואין התייחסות למצב הרצוי ושל אופן התכנון הראוי להתחדשות עירונית בשכונה.

בהתנגדות זו נפרט את הליקויים החמורים הקיימים בתכנית המוצעת בפני עצמה, ואת החששות הכבדים העולים מקידומה, מקידומן של תכניות דומות ברחבי השכונה, ללא בסיס תכנוני שכונתי להתחדשות עירונית, בצורת תכנית מתאר להתחדשות עירונית או כלי תכנוני אחר. לפיכך, לא ברור כיצד נערך שיקול הדעת התכנוני-עירוני של הוועדה המחוזית בגיבוש תכנית כזו, ועל אילו נתונים או הנחות הוא מתבסס. כל זאת, ללא תכנון של תשתיות ההולמות את היקף הציפוף המוצע, ותכנון בחסר משמעותי של צרכי הציבור הנדרשים כדי לתת מענה הולם לתוספת התושבים המוצעת בתכנית. מניתוח התכנית עולה, כי המנגנון המניע והקובע את התכנית הוא שיקול הכדאיות הכלכלית ליזם, וזאת, על חשבון הכדאיות התכנונית והחברתית של תכנית מפורטת, עליהן אמונה הוועדה מתוקף סמכותה בחוק.

אפשר להתייחס לאופן הפעילות של היזם אם יש טענות על החתמה פוגענית, הסתרת מידע, וכדומה.

2. היעדר תכנון מרחבי-שכונתי להתחדשות עירונית

בשכונת ארמון הנציב אין כיום תכנון מתארי/כוללני להתחדשות עירונית, זאת, למרות שמשנת 2009 מימן משרד הבינוי והשיכון שתי תכניות כאלו – אחת בשנת 2009 של האדריכלית נעמה מליס והשנייה של האדריכל דודי גלור בשנים 2016-2021 (תכנית האב). תכנית מתאר 2000, שהתקבלה לכאורה כ"תכנית מדיניות", כוללת התייחסות כללית בלבד להתחדשות עירונית בשכונה ומדברת על בינוי בגובה של כ-8 קומות בלבד. התכנית המוצעת אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב שנערכה לשכונה, ועל אף שזו לא

התקבלה על ידי מוסדות התכנון הרשמיים, זו העבודה התכנונית היחידה שבחנה את כושר נשיאת התשתיות בשכונה וקבעה מגבלות בסיסיות לבינוי האפשרי בתכניות התחדשות עירונית (גובה הבינוי, וגבול של כ-3,000 יח"ד נוספות בשכונה), לפיה ניתן לבנות מבנים בגובה של עד 22 קומות בלבד במתחם המדובר (מתחם ד'), מפורט להלן:

התכנית המוצעת סותרת את תכנית מתאר 2000, שאמורה להוות בסיס למדיניות התכנון בירושלים. תכנית מתאר 2000, שהתקבלה לכאורה כתכנית מדיניות, כוללת התייחסות כללית בלבד להתחדשות עירונית בשכונה ומדברת על בינוי בגובה של כ-8 קומות בלבד, בעוד התכנית שלפנינו קובעת בינוי בגובה של 27-30 קומות.

התכנית המוצעת סותרת את תמ"מ 1/30. לפי סעיף 4 לפרק 5.1 לתמ"מ 1/30, על הוועדה המקומית להכין תכנית מדיניות לבניה גבוהה, ובתוך כך, להגדיר בניה גבוהה ביחס לאופיו של היישוב ומבנהו, לקבוע את המתחמים או האזורים שבהם תותר בניה גבוהה, ולהבטיח את קיום מערכת התשתית העירונית הנאותה. לירושלים אין תכנית מדיניות כזו, מלבד המדיניות לבניה לאורך צירי הרק"ל, קל וחומר שאין תכנית כזו לשכונה. לפיכך, אין לטיפולוגיית הבניה המוצעת, ולציפוף המאסיבי שהיא מציעה, שום ביסוס תכנוני. נוסף על כך, לא נערכו הבדיקות הנדרשות לפי התמ"מ לעניין ההשפעות האזוריות של התכנית, ויחסה לתכניות אחרות המקודמות במתחמים סמוכים. לעומסי התשתיות, נוסף הנזק הנופי שהתכנית תגרום, בשל המגדלים הגבוהים שבה, שלא רק יפגעו בנוף מכל חלקי השכונה, אלא גם מהעיר העתיקה ו"ההאגן הקדוש" דרום מזרחה.

עיריית ירושלים לא הכינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית, כפי שנקבע בסעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לא למרחב השכונה, הרובע או העיר. לפיכך, אין כל בסיס תכנוני לדיון בתכנית נקודתית לפינוי בינוי בהיקפים המוצעים בתכנית המוצעת. כפי שיוצג להלן, להיעדר ההיתכנות התכנונית של התכנית, יש השלכות לעניין עומסי יתר על התשתיות בשכונה, בדגש על תשתיות תחבורה ותחבי"צ, על מבני הציבור, על השטחים הציבוריים הפתוחים, כמו גם השפעה הרסנית על המרקם הבנוי ועל המרקם חברתי של השכונה.

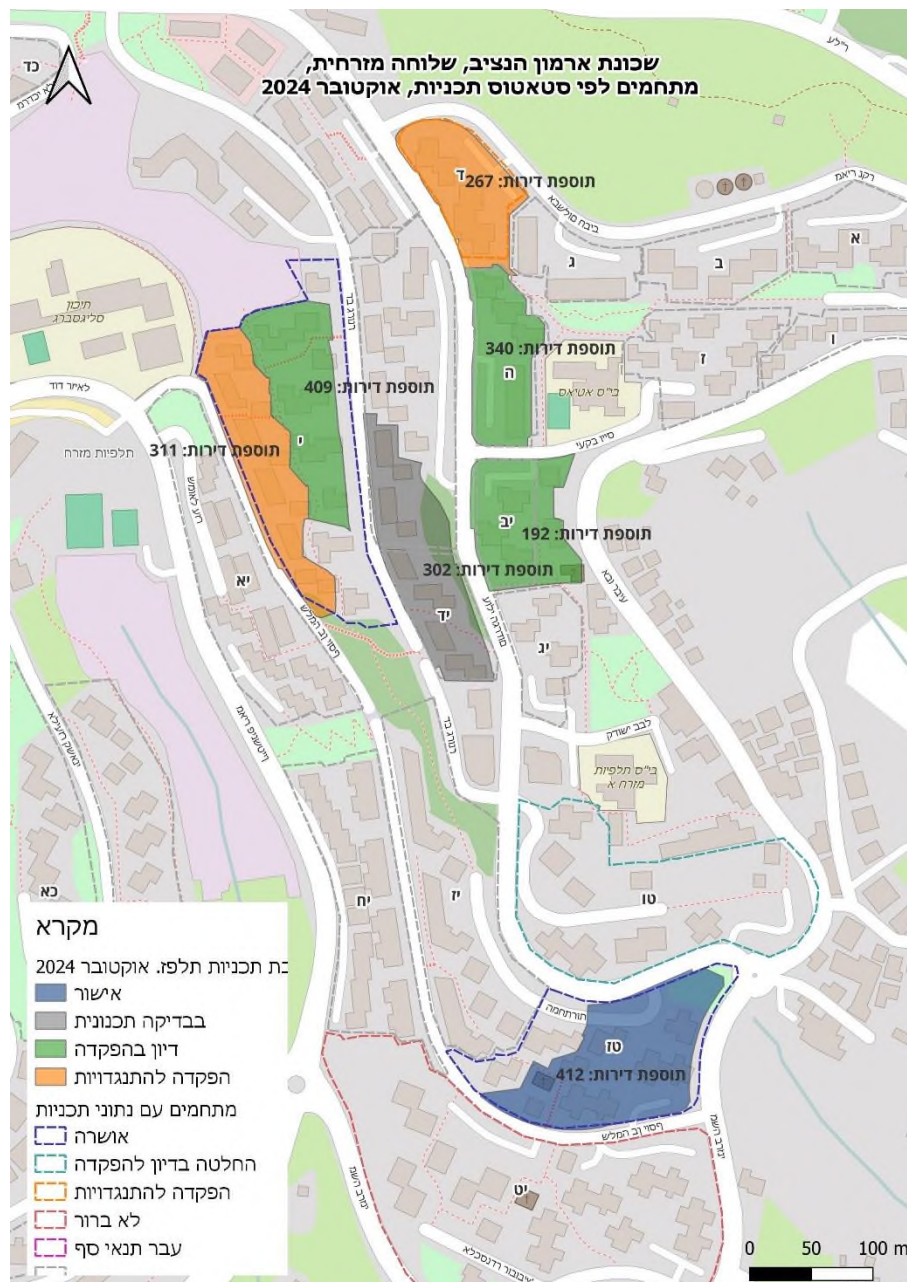
נוסף על כך, **התכנית סותרת את תכנית האב שנערכה לשכונה**, ועל אף שזו לא התקבלה על ידי מוסדות התכנון הרשמיים, זו העבודה התכנונית היחידה שבחנה את כושר נשיאת התשתיות בשכונה וקבעה מגבלות בסיסיות לבינוי האפשרי בתכניות התחדשות עירונית (גובה הבינוי, וגבול של כ-3,000 יח"ד נוספות בשכונה), לפיה ניתן לבנות מבנים בגובה של עד 10 קומות בלבד במתחם של מה בן יוסף. לפיכך, **לתכנית המוצעת אין כל בסיס תכנוני, ואין התכנות תכנונית, עירונית או חברתית לדיון בה כפי שהיא מוצעת**.

היעדר תשתית תכנונית כלשהי להתחדשות עירונית בשכונה, אינה מפחיתה מסמכותה של הוועדה המחוזית לאשר בה תכניות נקודתיות, שזו סמכותה המלאה, אך הדבר מצביע על כך שאין למעשה לוועדה כלים המאפשרים לה לבחון את התכנית בראייה מרחבית כוללת יותר ולהבטיח תכנון איכותי ומענה לכלל צרכי התכנית והשכונה, מתוך אחריות לכלל האינטרסים הציבוריים. במצב הנוכחי, הדבר לא נעשה, לא מבחינת תשתיות, צרכי ציבור ושטחים פתוחים, שטחי מסחר ותעסוקה ומידת ציפוף המגורים הראויה, לא כל שכן לעניין שיקולי צוויין, טופוגרפיה, סגנון תכנוני של השכונה, והלימה חברתית-כלכלית לציבור הגר בשכונה.

יודגש, כי נכון להיום, מקודמות בשכונה 8 תכניות פינוי בינוי בשלבי תכנון סטטוטורי, ובהם תוספת מוצעת של יותר מ-4,500 דירות, 50% יותר ממספר הדירות התוספתיות שניתן לבנות בשכונה לפי תכנית האב. לכך יש להוסיף 500 דירות על קרקע פנויה בשולי שוליה של השכונה, כלומר שנכון להיום מתוכננות בשכונה 2,000 דירות עודפות ביחס ליכולת הנשיאה של השכונה.

זאת ועוד, מורפולוגית הבניה של תכנית זו כמו יתר תכניות פינוי בינוי בשכונה, היא מגדלים גבוהים בלבד, ללא קשר למאפייני הרחוב, המתחם, הטופוגרפיה, האוכלוסייה, השכונה או כל שיקול תכנוני עירוני או חברתי אחר. יודגש כי גבהי המגדלים בתכניות אלו גבוהה במידה רבה מהרף המקסימאלי שנקבע בתכנית האב, וכי הם נוטים לצמוח לגובה ככל שההליך התכנוני מתקדם. כך למשל, כאשר תכנית המוצעת הוגשה לוועדה המחוזית, נכללו בה שני מגדלים בני 23 קומות, ובניין בן 11 קומות. בגרסתה שפורסמה להתנגדויות, המגדלים צמחו ל-28 ואף 30 קומות, וכפי שראינו בתכניות קודמות, לאחר ההתנגדויות יתווספו עוד כמה קומות משיקולים זרים כאלו או אחרים.

לפיכך, לתכנית המוצעת אין כל בסיס תכנוני, ואין התכנות תכנונית, עירונית או חברתית לדיון בה כפי שהיא מוצעת, ודינה להידחות.



דעתה כבר כעת להשלכות החמורות של אופן התנהלות תכנוני זה בטווח הקצר והארוך, ולשנות את אופן התכנון של תכניות בינוי, כך שיערכו כחלק מתכנון מרחבי הולם ופיתוח תשתיות וצרכי ציבור המתאימים להיקפי הציפוף המוצעים. כפי שהדבר נעשה כיום, מדובר בפגיעה אנושה במרקם הבנוי, במרקם החברתי ובאיכות החיים של התושבים בשכונה כיום ואלו שיצטרפו אליה בעתיד.

מצב תכנוני זה לא מאפשר לתכנן התחדשות עירונית ראויה ובת קיימא בראיה שכונתית ועירונית רחבה, ומגביל את פעילות הוועדה המחוזית בקידום תכניות נקודתיות ונפרדות זו מזו, שעיקרן ציפוף מאסיבי במגדלים ללא התאמה של התשתיות הנחוצות, פתרונות התחבורה הנדרשים, וצרכי הציבור בשכונה.

לתכנית אולי יש התכנות כלכלית על פי תחשיבי השמאות, שהוא הגורם המרכזי המנחה את התכנון בתכניות מסוג זה למרבה הצער, אך **אין לה היתכנות חברתית, תכנונית ועירונית**, כפי שנפרט להלן.

3. מתאר התכנית ואופי הבינוי המוצע.

- התכנית קובעת בינוי של שלושה מגדלים, שניים מהם בגובה של עד 30 קומות, בעוד שלפי תכנית האב, במתחם זה יותר גובה של 22 קומות בלבד. מגדלים אלו חורגים באופן מהותי מאופי השכונה, מהטופוגרפיה ההררית שלה, וממאפייני האוכלוסייה בשכונה, ויוצרים נזק עירוני ונופי גם למבטים מחוץ לשכונה מכיוון האגן הקדוש. המגדלים, שגובהם צפוי להגיע לכ-100 מטר, נבנים כ-20 מטר מתחת לקו שיא הגובה של השלוחה (רכס ארמון הנציב- המצפטל), ולפיכך, המגדלים יבלטו כ-80-70 מטר מעל קו הרכס, ויגרמו בכך נזק נופי לכל קו הנוף של העיר העתיקה והעיר ההיסטורית.
- על פניו, לא ברור אילו שיקולים תכנוניים הובילו לקביעת גובה מגדלים זה, והאם נשקלו ההשלכות הנופיות והעירוניות של המגדלים, שיבלטו מעל ומעבר לרכס ארמון הנציב, ובכך ישנו את כל קו הרכס. תכנון מגדלי זה אינו מציע ציפוף מיטבי, ואף מיקר בצורה משמעותית את הבניה (בשיעור של כ-20%), ולפיכך מצריך תוספת זכויות בניה מיותרות רק כדי לממן בנית מגדלים שהיא יקרה בצורה משמעותית מבנית מבני מגורים עד 10 קומות. לפיכך, יש לצמצם את גובה המגדלים, ולשקול חלופה מרקמית, לאורך רחוב עולי הגרדום, עם התייחסות אדריכלית למגרש הפינתי בצומת בין הרחבות.
- גובה הבינוי נקבע באופן שרירותי, ולא לאור שיקולים תכנוניים ברורים או רשמיים. השיקול היחיד לקביעת גובה ואופי הבינוי, כפי שעולה מניתוח מסמכי התכנית, הוא שיקול הכדאיות הכלכלית ליוזם. **שיקול זה הוא שיקול חוץ תכנוני, שעל אף שבסמכותה של הוועדה להשתמש בו כחלק מהליך התכנון, ההתבססות עליו כשיקול יחיד לקביעת היקף הציפוף וגובה הבינוי הוא שגוי, ולמעשה חוטא לתפקידה המרכזי של הוועדה כרגולטור תכנון.** על כן, יש לקבוע את גובה הבינוי לאור שיקולים תכנוניים ברורים, ולאור המגבלות שנקבעו בתכנית האב, כלומר, 22 קומות לכל היותר. **לפיכך, על הוועדה לדרוש חלופה לא מגדלית לתכנית, לצמצם את הציפוף המוצע בהתאם לשיקולים תכנוניים, וככל שיש בתכנית מגדלים, עליה להציג את הבסיס התכנוני שלפיו נקבעה מורפולוגית בניה זו, ושניתן מענה בכל המישורים לציפוף המוצע.**
- התכנית ממוקמת במתחם פינתי, בין הרחובות אבשלום חביב ועולי הגרדום, ובהוראות התכנית נקבע כי תהיה חזית מסחרית לרחוב עולי הגרדום. עם זאת, צורת הבניין אינה

מתכתבת עם צורת הרחוב המתעקל, מסיבה לא ברורה, כך שהחזית לא באמת מלווה את הרחוב. בנוסף, התכנית לא מתאימה לצורת המתחם ולמיקומו הפינתי בין שני הרחובות.

- נוסף על כך, נוכח היקפי השטחים הגדולים שמוקצים למסחר ותעסוקה בתכניות פינתי ביני אחרות בסמוך, למשל במתחם המחתרות, לא ברור אם נערכה בדיקת כדאיות כלכלית בהקמת שטחי מסחר בהיקף של כ-2,450 מ"ר נוספים כפי שמוצע בתכנית. על כן,

יש לערוך בחינה כזו ולפיה לקבוע את היקף שטחי המסחר ההולם בתכנית.

- התכנית כוללת רחבת "כיכר עירונית" בפינת המגרש, לא ברור האם זה נצרך ומה השימוש בשטח כזה. כמו כן, מוצע כי יהיו בכיכר העירונית מערכות מכאניות לתנועת הולכי רגל, למרות שאין הפרש גבהים המצריך זאת בין רחוב עולי הגרדום לרחוב אבשלום רביב.

- האזור בו מתוכננת התכנית אינו נגיש לקו רכבת קלה או לתחבורה ציבורית מספקת.
- מוצע כי קומת המסד תהיה משותפת לשלושת הבניינים, כבניה מרקמית לכאורה לאורך הרחוב, אך מצד שני התכנית מתירה דירות גן בשטח עצום של 450 מ"ר, שמפרה לגמרי את עיקרון הבניה העירונית מרקמית (תוואי בינוי מלווה רחוב, קו בניין 0, בלי גדרות, גינות או חציצות מיותרות). העדפתה של הוועדה המחוזית למגדלים, לא מאפשרת לה להציע שילוב של מגדלים אלו במבניה שהיא מרקמית במהותה.
- השטח הציבורי הפתוח נקבע מעל לחניה התת קרקעית, דבר שישפיע על סיכויים של עצים לצמוח בו ולגדול. יש לספק תשתית ירוקה הולמת לשטח השצ"פ, באופן שיאפשר גידול ושיגשוג של עצים לאורך זמן.

4. תנועה וחניה

- בתכנית נקבע כי יוקצו 15% חניות נוספות לאורחים. יצוין כי זהו שיעור נמוך מאוד של חניות אורחים, דבר שיגרור מצוקת חניה בסביבות התכנית.
- ככל הנראה לא נקבעו בתחום התכנית חניות עיליות לאורך הרחוב מחוץ לשטחי המסחר המתוכננים, זאת, בנוסף לתכנון בחסר של חניות נוספות לציבור בחניות התת קרקעית, הדבר יגרום לחניה לא חוקית בפועל על הרחוב, ולהפרעה משמעותית לתנועה ברחוב הראשי – רחוב עולי הגרדום. **לפיכך, יש לתכנן מקומות חניה ציבוריים בהיקף הנדרש, גם אם לפרקי זמן קצובים, על רחוב עולי הגרדום ובחניון התת-קרקע של הבניין.**
- הוקצו 5 חניות חנה וסע לגני הילדים על רחוב אבשלום חביב, סמוך ליציאת החניה התת קרקעית העצומה של הבניין, בעוד מתוכננות במתחם 5 כיתות גן ומעון. לפיכך, יש להקצות חניות חנה וסע נוספות להורי הילדים של כיתות אלו, ולמצוא פתרון להפרדה בין רכבי ההורים המגיעים למסגרות החנוך במתחם לבין יציאת הדיירים מהחניה.
- התכנית מציעה חניון תת קרקעית של 6 קומות, ובו חניות לדיירי כל שלושת המגדלים, וכניסה אחת. אותה כניסה יחידה לחניון משרתת גם את שטחי המסחר ומוסדות הציבור שבבניינים. מצב זה צפוי ליצור עומסי תנועה משמעותיים בשעות הבוקר ואחר הצהריים, בייחוד בשילוב רכבי ההורים של ילדי המעונות והגנים, שמיועדים לחנות סמוך ליציאה מהחניון המשותף. לסוגיה זו אין התייחסות בתכנית, לא ברור אם השלכותיה נבחנו, ואם כן, כיצד. סוגיה זו עלולה ליצור מפגע תחבורתי ממשי ויומיומי לדיירי המתחם ולבאי

מוסדות הציבור ושטחי המסחר שנקבעו בבנייני המגורים. לפיכך, יש לבחון את הסוגיה באופן מקצועי תוך התבססות על מודלים רלוונטיים ונתונים אמיתיים, בדומה לבה"ת.

- לא נערכה בה"ת לתכנית, מסיבות שאינן ברורות. יש לערוך בה"ת לתכנית, שתשקלל את כל תוספות הדיור העומדות כיום על שולחן השרטוט של הוועדה.

5. מיקרו אקלים והשפעות סביבתיות

- לתכנית מצורף נספח סביבתי, המציע בחינה של משטר הרוחות וההצללה של הבינוי המוצע. בדיקת הרוחות נערכה לפי נתונים מתחנת ג'נרלי של המשרד להגנת הסביבה, תחנה שמרוחקת כ-6 ק"מ מפרויקט, כלומר, שנתוני הבדיקה אינם משקפים את משטרי הרוחות ועוצמתן בסביבות הפרויקט. תושבי השכונה מכירים את משבי הרוח החזקים, דבר שיחמיר עשרות מונים עם בניית המגדלים. לפיכך, יש לערוך מדידה בסביבות הפרויקט של עוצמות הרוחות, ולערוך בחינה של השפעת הבינוי המוצע לאור נתונים אקטואליים אלו.

- נוסף על כך, בשל עוצמת הרוחות בשכונה, ופרט במיקום הפרויקט שיעבור את קו הרכס, יש לבחון את השפעות הרוחות ועוצמתן גם לגובה הבניין ולא רק בגובה הרחוב.
- בתחומי התכנית יש עצים בוגרים רבים. לפי התכנית המוצעת, שלושה עצים בלבד "יוענקו" וכל היתר, יכרתו. מתכנני התכנית לא ראו לנכון לשמר אף לא עץ אחד בתחומי התכנית. יש לשקול מחדש את מדיניות אי השימור המוצעת, שכן עצים בוגרים אלו, ערכם רב גם בתחומי התכנית וגם לשכונה כולה, שמאופיינת בעצים רבים.

6. צרכי ציבור

- בתכנית מוצע הפרשה מבונה של שלוש כיתות מעון יום, שתי כיתות גן ו-300 מ"ר לבית כנסת. כל יתר צרכי הציבור הנדרשים לתוספת הציפוף המוצעת לא מקבלים מענה בתחומי התכנית, ואין כל בדיקה או תכנון של מענה ברמה השכונתית. מראש, הערכת היקף צרכי הציבור נעשה לפי אמצעים נמוכים הנובעים מהוראות הרשות המקומית, לפיהן, לא מחשבים את כל צרכי הציבור הנדרשים, ומניחים משקי בית קטנים מאלו שחיים בעיר. נוסף על כך, בהגדרה, ציבור הגרים בדירות לא נכלל בתחשיבי הפרוגרמה. כל יתר צרכי הציבור הנדרשים לציפוף המוצג בתכנית, שהם רוב צרכי הציבור לתכנית, אינם מקבלים מענה, ועתידים ליצור מחסור ועומס בלתי אפשרי על מוסדות הציבור הקיימים בשכונה.
- נוסף על כך, צרכי הציבור הכלולים בתכנית ממומנים על חשבון התושבים: בניית מבני הציבור עצמם (בהפרשה מבונה) ממומנת מזכויות הבניה הנוספות המוקצות ליזם עבור בנייתם, על אף שזוהי מטלה עירונית שעל העירייה לממן מתקציבה. מימון בניית מבני הציבור באמצעות זכויות הבניה, מעמיס ציפוף מיותר לפרויקט.

7. חברתי

- בעיות בפעילות היזם במתחם – אופן ההחתמה, תלונות שהוגשו על פעילותו וכדומה

- התכנית תגרום לדחיקת התושבים החיים במתחם, שלא יוכלו לעמוד בעלויות התחזוקה של המגדלים, ותגרום לפגיעה מהותית באיכות החיים של כל תושבי השכונה בשל היעדר התכנון המרחבי ההולם, יצירת ציפוף מוגזם שיגרום לקריסת התשתיות בשכונה.

8. בטיחות כבאות והצלה

- **אין כיום לרשות הכבאות וההצלה מענה לשריפות במגדלים רבי קומות, דבר שמשמעותו היא סכנת חיים במקרה של שריפה במגדלים אלו. לפיכך, אין לכלול בינוי בגבהים כאלו בשכונה או בכלל.¹ בניית מגדלים כאלו, למעשה היא פיקוח נפש, ואין לתת לכך יד בשום אופן.**
- בתגובה לטענה זו, הוועדה המחוזית התנערה מאחריות לנושא זה, בטענה כי הנושא לא מטופל בשלב התכנון המפורט, אלא בשלב רישוי הבניה, והוא באחריות רשות הכבאות. טענה זו מתחמקת מכך שאין מענה בנושא כבאות והצלה למגדלים אלו, שהוועדה המחוזית היא הגוף שקובע אם יבנו מגדלים ובאיזה גובה, ומתחמקת מהתמודדות עם הסוגיה בטענה פרוצדוראלית. לפיכך, על הוועדה לדון בנושא, ולשקול שיקולים אלו בנוסף ליתר השיקולים התכנוניים הכרוכים בבניית מגדלים רבי קומות כאלו.

¹ מרכז המחקר והמידע של הכנסת, [מערך כיבוי האש לאחר הקמת הרשות הארצית לכבאות והצלה בשנת 2013](#), 2017

רבקה רוטפרב, רחוב אבשלום חביב 30, ארמון הנציב, תלפיות-מזרח, ירושלים

תאריך 20.11.2024

בדואל

ShiraTa@iplan.gov.il

12 עמודים כולל עמוד זה

לכבוד גב' שירה תלמי-באבאי
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים
ירושלים

ג.נ.

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-0992032 התחדשות עירונית רח' אבשלום חביב
- מתחם ד', ארמון הנציב, ירושלים.

אני מגישה התנגדותי לתוכנית הנ"ל כתושבת השכונה והרחוב (אבשלום חביב).
לצערי התוכנית הזו, כמו תוכניות נוספות המקודמות כעת בשכונה, פוגעת בכל מה שתכנון
ראוי אמור ליצור למען בני-אדם, למען קהילות, למען סביבה חברתית ופיזית שטוב לחיות
בה, שמעודדת התפתחות ושגשוג.
אם התוכנית הזו תאושר חלילה – היא תפגע קודם כל בתושבי השכונה שגרים בה כיום.
להלן פירוט הסיבות להתנגדותי

1. רקע

התכנית המוצעת חלה במתחם בשטח של כ-7 דונם, בשכונת תלפיות מזרח ברחוב
אבשלום חביב 2,4,6,8,10. במצב התכנוני המאושר רוב שטח המתחם מיועד למגורים
וקיימים בו שני מבני שיכון בני 4 עד 5 קומות וחניה עילית. לצד הבניינים התכנית מציעה
שינוי ייעוד למגורים ומוסדות ציבור, שצ"פ וכיכר עירונית וכוללת הקמת שני מגדלים
בני 28 קומות (או 30 קומות אם היזם יממש את הזכויות המותנות בהקמת קרן תחזוקה
ארוכת טווח), ומבנה נוסף בגובה של עד 11 קומות מעל קומת מסד משותפת עם חזית
מסחרית לרחוב עולי הגרדום. סה"כ מוצעות בתכנית 312 יחידות דיור והפרשות מבונות

לשלוש כיתות מעון יום, שתי כיתות גן ו-300 מ"ר לבית כנסת. בנוסף, מוצע שטח ציבורי פתוח הפונה לרחוב אבשלום חביב וכיכר עירונית והרחבת דרך ברחוב עולי הגרדום.

זו התכנית השלישית המציעה הרס בנייה מרקמית ונגישה של 3-5 קומות, ובנייתם של מגדלי פינוי בינוי בשכונת ארמון הנציב, שהגיע לשלב ההתנגדויות. כל זאת, ללא תכנון מרחבי שכונתי, רובעי או עירוני כלל, ללא תכנית מתאר להתחדשות עירונית, ובהיקפי בניה המעלים שאלות רבות ונוקבות לגבי מידת ביסוס התכנוני ואופן ביסוס התכנוני. זאת ועוד, גם תכנית האב להתחדשות עירונית שנערכה לשכונה, על כל פגמיה וחסרונותיה, לא התקבלה וללא אושרה על ידי הוועדה המחוזית, וכפי שנראה, התכנית הזו שבנדון סותרת גם את מעט ההגבלות שנקבעו בתכנית האב לשכונה. במצב הקיים, אין אפילו ניתוח תכנוני כלשהו של ההשלכות הרחבות יותר של התכנית מבחינת תשתיות וצרכי ציבור ואין התייחסות למצב הרצוי ושל אופן התכנון הראוי להתחדשות עירונית בשכונה.

בהתנגדות זו נפרט את הליקויים החמורים הקיימים בתכנית המוצעת בפני עצמה, ואת החששות הכבדים העולים מקידומה, מקידומן של תכניות דומות ברחבי השכונה, ללא בסיס תכנוני שכונתי להתחדשות עירונית, בצורת תכנית מתאר להתחדשות עירונית או כלי תכנוני אחר. לפיכך, לא ברור כיצד נערך שיקול הדעת התכנוני-עירוני של הוועדה המחוזית בגיבוש תכנית כזו, ועל אילו נתונים או הנחות הוא מתבסס. כל זאת, ללא תכנון של תשתיות ההולמות את היקף הציפוף המוצע, ותכנון בחסר משמעותי של צרכי הציבור הנדרשים כדי לתת מענה הולם לתוספת התושבים המוצעת בתכנית. מניתוח התכנית עולה, כי המנגנון המניע והקובע את התכנית הוא שיקול הכדאיות הכלכלית ליוזם, וזאת, על חשבון הכדאיות התכנונית והחברתית של תכנית מפורטת, עליהן אמונה הוועדה מתוקף סמכותה בחוק.

2. היעדר תכנון מרחבי-שכונתי להתחדשות עירונית

בשכונת ארמון הנציב אין כיום תכנון מתארי/כוללני להתחדשות עירונית, זאת, למרות שמשנת 2009 מימן משרד הבינוי והשיכון שתי תכניות כאלו – אחת בשנת 2009 של האדריכלית נעמה מליס והשנייה של האדריכל דודי גלור בשנים 2016-2021 (תכנית האב). תכנית מתאר 2000, שהתקבלה לכאורה כ"תכנית מדיניות", כוללת התייחסות כללית בלבד להתחדשות עירונית בשכונה ומדברת על בינוי בגובה של כ-8 קומות בלבד. התכנית המוצעת אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב שנערכה לשכונה, ועל אף שזו לא

התקבלה על ידי מוסדות התכנון הרשמיים, זו העבודה התכנונית היחידה שבחנה את כושר נשיאת התשתיות בשכונה וקבעה מגבלות בסיסיות לבינוי האפשרי בתכניות התחדשות עירונית (גובה הבינוי, וגבול של כ-3,000 יח"ד נוספות בשכונה), לפיה ניתן לבנות מבנים בגובה של עד 22 קומות בלבד במתחם המדובר (מתחם ד'), מפורט להלן:

התכנית המוצעת סותרת את תכנית מתאר 2000, שאמורה להוות בסיס למדיניות התכנון בירושלים. תכנית מתאר 2000, שהתקבלה לכאורה כתכנית מדיניות, כוללת התייחסות כללית בלבד להתחדשות עירונית בשכונה ומדברת על בינוי בגובה של כ-8 קומות בלבד, בעוד התכנית שלפנינו קובעת בינוי בגובה של 27-30 קומות.

התכנית המוצעת סותרת את תמ"מ 1/30. לפי סעיף 4 לפרק 5.1 לתמ"מ 1/30, על הוועדה המקומית להכין תכנית מדיניות לבניה גבוהה, ובתוך כך, להגדיר בניה גבוהה ביחס לאופיו של היישוב ומבנהו, לקבוע את המתחמים או האזורים שבהם תותר בניה גבוהה, ולהבטיח את קיום מערכת התשתית העירונית הנאותה. לירושלים אין תכנית מדיניות כזו, מלבד המדיניות לבניה לאורך צירי הרק"ל, קל וחומר שאין תכנית כזו לשכונה. לפיכך, אין לטיפולוגיית הבניה המוצעת, ולציפוף המאסיבי שהיא מציעה, שום ביסוס תכנוני. נוסף על כך, לא נערכו הבדיקות הנדרשות לפי התמ"מ לעניין ההשפעות האזוריות של התכנית, ויחסה לתכניות אחרות המקודמות במתחמים סמוכים. לעומסי התשתיות, נוסף הנזק הנופי שהתכנית תגרום, בשל המגדלים הגבוהים שבה, שלא רק יפגעו בנוף מכל חלקי השכונה, אלא גם מהעיר העתיקה ו"האגן הקדוש" דרום מזרחה.

עיריית ירושלים לא הכינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית, כפי שנקבע בסעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לא למרחב השכונה, הרובע או העיר. לפיכך, אין כל בסיס תכנוני לדיון בתכנית נקודתית לפינוי בינוי בהיקפים המוצעים בתכנית המוצעת. כפי שיוצג להלן, להיעדר ההיתכנות התכנונית של התכנית, יש השלכות לעניין עומסי יתר על התשתיות בשכונה, בדגש על תשתיות תחבורה ותחב"צ, על מבני הציבור, על השטחים הציבוריים הפתוחים, כמו גם השפעה הרסנית על המרקם הבנוי ועל המרקם החברתי של השכונה.

נוסף על כך, **התכנית סותרת את תכנית האב שנערכה לשכונה**, ועל אף שזו לא התקבלה על ידי מוסדות התכנון הרשמיים, זו העבודה התכנונית היחידה שבחנה את כושר נשיאת התשתיות בשכונה וקבעה מגבלות בסיסיות לבינוי האפשרי בתכניות התחדשות עירונית (גובה הבינוי, וגבול של כ-3,000 יח"ד נוספות בשכונה), לפיה ניתן לבנות מבנים בגובה של

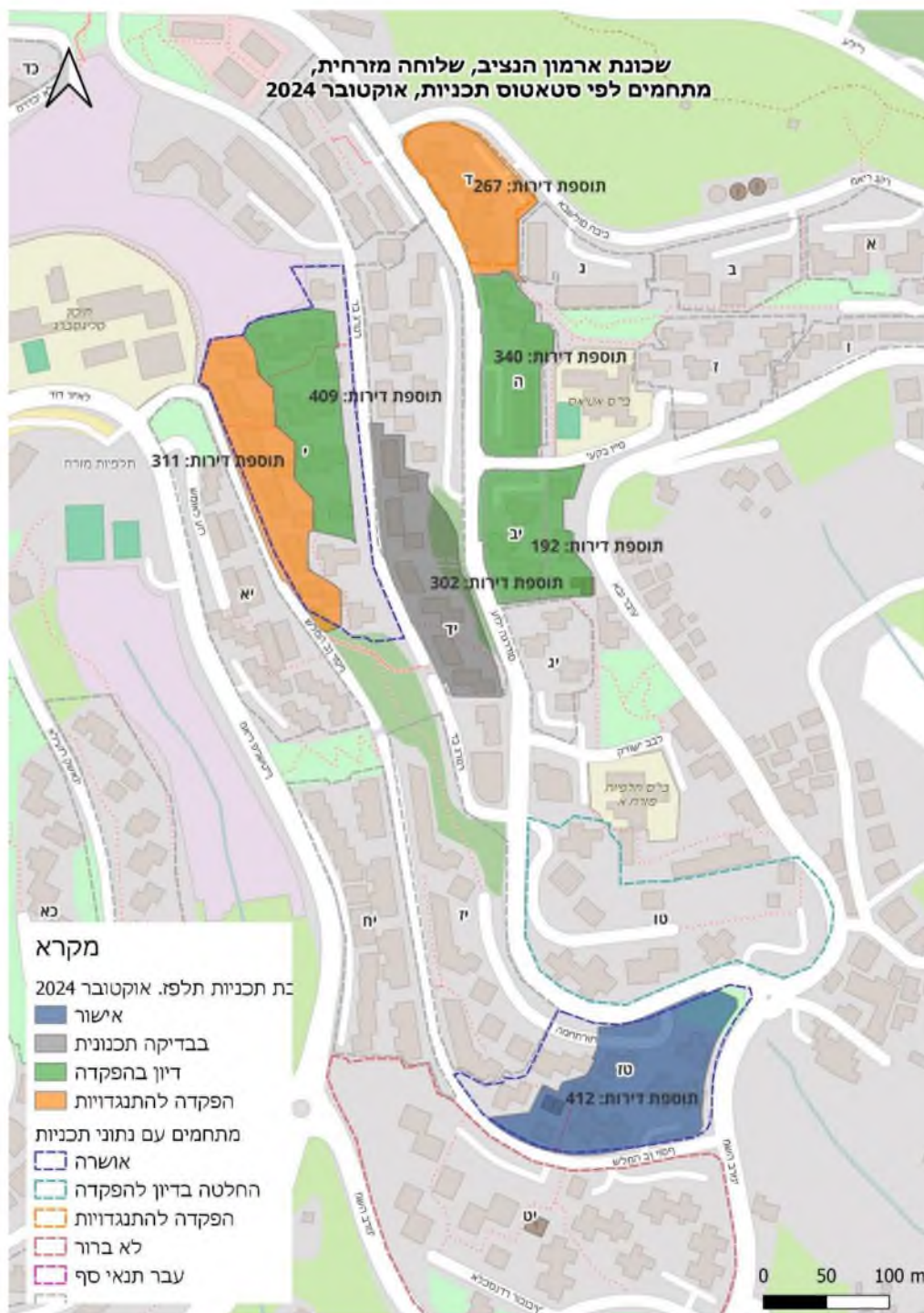
עד 13 (שלוש-עשרה) קומות בלבד במתחם ד. לפיכך, לתכנית המוצעת אין כל בסיס תכנוני, ואין התכנות תכנונית, עירונית או חברתית לדיון בה כפי שהיא מוצעת.

היעדר תשתית תכנונית כלשהי להתחדשות עירוני בשכונה, אינה מפחיתה מסמכותה של הוועדה המחוזית לאשר בה תכניות נקודתיות, שזו סמכותה המלאה, אך הדבר מצביע על כך שאין למעשה לוועדה כלים המאפשרים לה לבחון את התכנית בראייה מרחבית כוללת יותר ולהבטיח תכנון איכותי ומענה לכלל צרכי התכנית והשכונה, מתוך אחריות לכלל האינטרסים הציבוריים. במצב הנוכחי, הדבר לא נעשה, לא מבחינת תשתיות, צרכי ציבור ושטחים פתוחים, שטחי מסחר ותעסוקה ומידת ציפוף המגורים הראויה, לא כל שכן לעניין שיקולי צביון, טופוגרפיה, סגנון תכנוני של השכונה, והלימה חברתית-כלכלית לציבור הגר בשכונה.

יודגש, כי נכון להיום, מקודמות בשכונה 8 תכניות פינוי בינוי בשלבי תכנון סטטוטורי, ובהם תוספת מוצעת של יותר מ-4,500 דירות, 50% יותר ממספר הדירות התוספתיות שניתן לבנות בשכונה לפי תכנית האב. לכך יש להוסיף 500 דירות על קרקע פנויה בשולי שוליה של השכונה, כלומר שנכון להיום מתוכננות בשכונה 2,000 דירות עודפות ביחס ליכולת הנשיאה של השכונה.

זאת ועוד, מורפולוגיית הבנייה של תכנית זו כמו יתר תכניות פינוי בינוי בשכונה, היא מגדלים גבוהים בלבד, ללא קשר למאפייני הרחוב, המתחם, הטופוגרפיה, האוכלוסייה, השכונה או כל שיקול תכנוני עירוני או חברתי אחר. יודגש כי גבהי המגדלים בתכניות אלו גבוהה במידה רבה מהרף המקסימאלי שנקבע בתכנית האב, וכי הם נוטים לצמוח לגובה ככל שההליך התכנוני מתקדם. כך למשל, כאשר תכנית המוצעת הוגשה לוועדה המחוזית, נכללו בה שני מגדלים בני 23 קומות, ובניין בן 11 קומות. בגרסתה שפורסמה להתנגדויות, המגדלים צמחו ל-28 ואף 30 קומות, וכפי שראינו בתכניות קודמות, לאחר ההתנגדויות יתווספו עוד כמה קומות משיקולים זרים, כאלו או אחרים.

לפיכך, לתכנית המוצעת אין כל בסיס תכנוני, ואין התכנות תכנונית, עירונית או חברתית לדיון בה כפי שהיא מוצעת, ודינה להידחות.



לכך נוסף שיווק הקרקע הפנויה ממזרח לרחוב ברזני, קרקע שאמורה הייתה לשמש כקרקע משלימה להתחדשות עירונית בשכונה, אך שווקה בכל זאת מבלי לתמוך בהתחדשות עירונית, ובה מוצעת תוספת נוספת של 500 דירות.

אופן תכנון חסר אחריות זה מתקיים כיום בשכונות ירושלים השונות, וכבר כיום ניתן לראות את השפעותיו השליליות. כך למשל, בקריית יובל הדבר הגיע לשיא, וגורם כבר היום לבעיות תכנוניות, עירוניות וחברתיות עצומות, ותוך כך, כשלים תחבורתיים, חוסר בשטחים פתוחים ומוסדות ציבור, היעדר חיבוריות וקישוריות בין מתחמים, ציפוף מוגזם שיוצר קריסה תשתיתית, ועוד. כישלון זה בא לידי ביטוי בדוח צוות הבקרה ליובלים גנים מנובמבר 2022, המתריע על הכשלים התכנוניים הרבים שנובעים מהיעדר תכנון מרחבי, התעלמות ממגבלות התשתיות, העמסת זכויות בניה מוגזמות במתחמים נקודתיים מתוך שיקולי כדאיות כלכלית לזם, ודחיקת שיקולים תכנוניים קריטיים ועוד. לפיכך, על הוועדה המחוזית לתת דעתה כבר כעת להשלכות החמורות של אופן התנהלות תכנוני זה בטווח הקצר והארוך, ולשנות את אופן התכנון של תכניות פינוי בינוי, כך שיערכו כחלק מתכנון מרחבי הולם ופיתוח תשתיות וצרכי ציבור המתאימים להיקפי הציפוף המוצעים. כפי שהדבר נעשה כיום, מדובר בפגיעה אנושה במרקם הבנוי, במרקם החברתי ובאיכות החיים של התושבים בשכונה כיום ואלו שיצטרפו אליה בעתיד.

מצב תכנוני זה לא מאפשר לתכנן התחדשות עירונית ראויה ובת קיימא בראיה שכונתית ועירונית רחבה, ומגביל את פעילות הוועדה המחוזית בקידום תכניות נקודתיות ונפרדות זו מזו, שעיקרן ציפוף מאסיבי במגדלים ללא התאמה של התשתיות הנחוצות, פתרונות התחבורה הנדרשים, וצרכי הציבור בשכונה.

לתכנית אולי יש התכנות כלכלית על פי תחשיבי השמאות, שהוא הגורם המרכזי המנחה את התכנון בתכניות מסוג זה למרבה הצער, אך **אין לה היתכנות חברתית, תכנונית ועירונית,** כפי שנפרט להלן.

3 . מתאר התכנית ואופי הבינוי המוצע.

- התכנית קובעת בינוי של שלושה מגדלים, שניים מהם בגובה של עד 30 קומות, בעוד שלפי תכנית האב, במתחם זה יותר גובה של עד 13 קומות בלבד. מגדלים אלו חורגים באופן מהותי מאופי השכונה, מהטופוגרפיה ההררית שלה, וממאפייני האוכלוסייה בשכונה, ויוצרים נזק עירוני ונופי גם למבטים מחוץ

לשכונה מכיוון האגן הקדוש. המגדלים, שגובהם צפוי להגיע לכ-100 מטר, נבנים כ-20 מטר מתחת לקו שיא הגובה של השלוחה (רכס ארמון הנציב-המצפתל), ולפיכך, המגדלים יבלטו כ-70-80 מטר מעל קו הרכס, ויגרמו בכך נזק נופי לכל קו הנוף של העיר העתיקה והעיר ההיסטורית.

- על פניו, לא ברור אילו שיקולים תכנוניים הובילו לקביעת גובה מגדלים זה, והאם נשקלו ההשלכות הנופיות והעירוניות של המגדלים, שיבלטו מעל ומעבר לרכס ארמון הנציב, ובכך ישנו את כל קו הרכס. תכנון מגדלי זה אינו מציע ציפוף מיטבי, ואף מיקר בצורה משמעותית את הבניה (בשיעור של כ-20%), ולפיכך מצריך תוספת זכויות בניה מיותרות רק כדי לממן בנית מגדלים שהיא יקרה בצורה משמעותית מבנית מבני מגורים עד 10 קומות. לפיכך, יש לצמצם את גובה המגדלים, ולשקול חלופה מרקמית, לאורך רחוב עולי הגרדום, עם התייחסות אדריכלית למגרש הפינתי בצומת בין הרחבות.

- גובה הבינוי נקבע באופן שרירותי, ולא לאור שיקולים תכנוניים ברורים או רשמיים. השיקול היחיד לקביעת גובה ואופי הבינוי, כפי שעולה מניתוח מסמכי התכנית, הוא שיקול הכדאיות הכלכלית ליוזם. **שיקול זה הוא שיקול חוץ תכנוני, שעל אף שבסמכותה של הוועדה להשתמש בו כחלק מהליך התכנון, ההתבססות עליו כשיקול יחיד לקביעת היקף הציפוף וגובה הבינוי הוא שגוי, ולמעשה חוטא לתפקידה המרכזי של הוועדה כרגולטור תכנון.** על כן, יש לקבוע את גובה הבינוי לאור שיקולים תכנוניים ברורים, ולאור המגבלות שנקבעו בתכנית האב, כלומר, 13 קומות לכל היותר. **לפיכך, על הוועדה לדרוש חלופה לא מגדלית לתכנית, לצמצם את הציפוף המוצע בהתאם לשיקולים תכנוניים, וככל שיש בתכנית מגדלים, עליה להציג את הבסיס התכנוני שלפיו נקבעה מורפולוגית בנייה זו, ושניתן מענה בכל המישורים לציפוף המוצע.**

- התכנית ממוקמת במתחם פינתי, בין הרחובות אבשלום חביב ועולי הגרדום, ובהוראות התכנית נקבע כי תהיה חזית מסחרית לרחוב עולי הגרדום. עם זאת, צורת הבניין אינה מתכתבת עם צורת הרחוב המתעקל, מסיבה לא ברורה, כך שהחזית לא באמת מלווה את הרחוב. בנוסף, התכנית לא מתאימה לצורת המתחם ולמיקומו הפינתי בין שני הרחובות.

- נוסף על כך, נוכח היקפי השטחים הגדולים שמוקצים למסחר ותעסוקה בתכניות פינתי ביני אחרות בסמוך, למשל במתחם המחתרות, לא ברור אם נערכה בדיקת כדאיות כלכלית בהקמת שטחי מסחר בהיקף של כ-2,450 מ"ר נוספים כפי שמוצע

בתכנית. על כן, יש לערוך בחינה כזו ולפיה לקבוע את היקף שטחי המסחר ההולם בתכנית.

- התכנית כוללת רחבת "כיכר עירונית" בפינת המגרש, לא ברור האם זה נצרך ומה השימוש בשטח כזה. כמו כן, מוצע כי יהיו בכיכר העירונית מערכות מכאניות לתנועת הולכי רגל, למרות שאין הפרש גבהים המצריך זאת בין רחוב עולי הגרדום לרחוב אבשלום חביב.
- האזור בו מתוכננת התכנית אינו נגיש לקו רכבת קלה או לתחבורה ציבורית מספקת.
- מוצע כי קומת המסד תהיה משותפת לשלושת הבניינים, כבנייה מרקמית לכאורה לאורך הרחוב, אך מצד שני התכנית מתירה דירות גן בשטח עצום של 450 מ"ר, שמפרה לגמרי את עיקרון הבניה העירונית מרקמית (תוואי בינוי מלווה רחוב, קו בניין 0, בלי גדרות, גינות או חציצות מיותרות). העדפתה של הוועדה המחוזית למגדלים, לא מאפשרת לה להציע שילוב של מגדלים אלו בבניה שהיא מרקמית במהותה.
- השטח הציבורי הפתוח נקבע מעל לחניה התת קרקעית, דבר שישפיע על סיכויים של עצים לצמוח בו ולגדול. יש לספק תשתית ירוקה הולמת לשטח השצ"פ, באופן שיאפשר גידול ושיגשוג של עצים לאורך זמן.

4 . תנועה וחניה

- בתכנית נקבע כי יוקצו 15% חניות נוספות לאורחים. יצוין כי זהו שיעור נמוך מאוד של חניות אורחים, דבר שיגרום מצוקת חניה בסביבות התכנית.
- ככל הנראה לא נקבעו בתחום התכנית חניות עיליות לאורך הרחוב מחוץ לשטחי המסחר המתוכננים, זאת, בנוסף לתכנון בחסר של חניות נוספות לציבור בחניות התת קרקעי, הדבר יגרום לחניה לא חוקית בפועל על הרחוב, ולהפרעה משמעותית לתנועה ברחוב הראשי – רחוב עולי הגרדום. לפיכך, יש לתכנן מקומות חניה ציבוריים בהיקף הנדרש, גם אם לפרקי זמן קצובים, על רחוב עולי הגרדום ובחניון התת-קרקע של הבניין.
- הוקצו 5 חניות חנה וסע לגני הילדים על רחוב אבשלום חביב, סמוך ליציאת החניה התת קרקעית העצומה של הבניין, בעוד מתוכננות במתחם 5 כיתות גן ומעון. לפיכך, יש להקצות חניות חנה וסע נוספות להורי הילדים של כיתות אלו,

ולמצוא פתרון להפרדה בין רכבי ההורים המגיעים למסגרות החנוך במתחם לבין יציאת הדיירים מהחניה.

- התכנית מציעה חניון תת קרקעי של 6 קומות, ובו חניות לדיירי כל שלושת המגדלים, וכניסה אחת. אותה כניסה יחידה לחניון משרתת גם את שטחי המסחר ומוסדות הציבור שבבניינים. מצב זה צפוי ליצור עומסי תנועה משמעותיים בשעות הבוקר ואחר הצהריים, בייחוד בשילוב רכבי ההורים של ילדי המעונות והגנים, שמיועדים לחנות סמוך ליציאה מהחניון המשותף. לסוגיה זו אין התייחסות בתכנית, לא ברור אם השלכותיה נבחנו, ואם כן, כיצד. סוגיה זו עלולה ליצור מפגע תחבורתי ממשי ויומיומי לדיירי המתחם ולבאי מוסדות הציבור ושטחי המסחר שנקבעו בבנייני המגורים. לפיכך, יש לבחון את הסוגיה באופן מקצועי תוך התבססות על מודלים רלוונטיים ונתונים אמיתיים, בדומה לבה"ת.
- לא נערכה בה"ת לתכנית, מסיבות שאינן ברורות. יש לערוך בה"ת לתכנית, שתשקלל את כל תוספות הדיור העומדות כיום על שולחן השרטוט של הוועדה.

5. מיקרו אקלים והשפעות סביבתיות

- לתכנית מצורף נספח סביבתי, המציע בחינה של משטר הרוחות וההצללה של הבינוי המוצע. בדיקת הרוחות נערכה לפי נתונים מתחנת ג'נרלי של המשרד להגנת הסביבה, תחנה שמרוחקת כ-6 ק"מ מהפרויקט ונמצאת באזור שונה, בסביבה בנויה שונה. כלומר, נתוני הבדיקה אינם משקפים את משטרי הרוחות ועוצמתן בסביבות הפרויקט. תושבי השכונה מכירים את משבי הרוח החזקים, דבר שיחמיר עשרות מונים עם בניית המגדלים. לפיכך, חובה שהנתונים המשמשים לבדיקה יהיו כאלה שנאספו בסביבות הפרויקט. אם אין בנמצא נתונים קיימים כאלה, בידי גורם אחר, יש לבצע מדידות באתר המיועד במשך כל עונות השנה, כדי לקבל מסד נתונים של המיקרו אקלים במתחם המיועד. – המדידות הללו צריכות לכלול מלבד עוצמות הרוחות גם משך וכיוון שלהן. ועם נתוני האמת האלה לערוך בחינה של השפעת הבינוי המוצע.
- נוסף על כך, בשל עוצמת הרוחות בשכונה, ובפרט במיקום הפרויקט שיעבור את קו הרכס, יש, כמובן, לבחון את השפעות הרוחות ועוצמתן לא רק בגובה הרחוב – השפעתן על הולכי הרגל ברחוב, בקומת המסחר, השוהים בשפ"פים, בחצרות הגנים – אלא גם בגג הבניין..

- בתחומי התכנית יש עצים בוגרים רבים. לפי התכנית המוצעת, שלושה עצים בלבד "יועקו" וכל היתר, יכרתו. מתכנני התכנית לא ראו לנכון לשמר אף לא עץ אחד בתחומי התכנית. יש לשקול מחדש את מדיניות אי השימור המוצעת, שכן עצים בוגרים אלו, ערכם רב גם בתחומי התכנית וגם לשכונה כולה, שמאופיינת בעצים רבים.

6. צרכי ציבור

- בתכנית מוצע הפרשה מבונה של שלוש כיתות מעון יום, שתי כיתות גן ו-300 מ"ר לבית כנסת. כל יתר צרכי הציבור הנדרשים לתוספת הציפוף המוצעת לא מקבלים מענה בתחומי התכנית, ואין כל בדיקה או תכנון של מענה ברמה השכונתית. מראש, הערכת היקף צרכי הציבור נעשה לפי אמדנים נמוכים הנובעים מהוראות הרשות המקומית, לפיהן, **לא מחשבים את כל צרכי הציבור הנדרשים**, ומניחים משקי בית קטנים מאלו שחיים בעיר. נוסף על כך, בהגדרה, ציבור הגרים בדירות לא נכלל בתחשיבי הפרוגרמה. **כל יתר צרכי הציבור הנדרשים לציפוף המוצג בתכנית, שהם רוב צרכי הציבור לתכנית, אינם מקבלים מענה, ועתידיים ליצור מחסור ועומס בלתי אפשרי על מוסדות הציבור הקיימים בשכונה.**
- נוסף על כך, צרכי הציבור הכלולים בתכנית ממומנים על חשבון התושבים: בניית מבני הציבור עצמם (בהפרשה מבונה) ממומנת מזכויות הבניה הנוספות המוקצות לזום עבור בנייתם, על אף שזוהי מטלה עירונית שעל העירייה לממן מתקציבה. **מימון בניית מבני הציבור באמצעות זכויות הבניה, מעמיס ציפוף מיותר לפרויקט.**

7. חברתי

- ידוע לנו על בעיות בפעילות היזם במתחם – אופן ההחתמה, תלונות שהוגשו על פעילותו וכדומה
- התכנית תגרום לדחיקת התושבים החיים במתחם, שלא יוכלו לעמוד בעלויות התחזוקה של המגדלים, ותגרום לפגיעה מהותית באיכות החיים של כל תושבי השכונה בשל היעדר התכנון המרחבי ההולם, יצירת ציפוף מוגזם שיגרום לקריסת התשתיות בשכונה.

8 . בטיחות כבאות והצלה

- אין כיום לרשות הכבאות וההצלה מענה לשריפות במגדלים רבי קומות, דבר שמשמעותו היא סכנת חיים במקרה של שריפה במגדלים אלו. לפיכך, אין לכלול בינוי בגבהים כאלו בשכונה או בכלל.¹ בניית מגדלים כאלו, למעשה היא פיקוח נפש, ואין לתת לכך יד בשום אופן.
- בתגובה לטענה זו, הוועדה המחוזית התנערה מאחריות לנושא זה, בטענה כי הנושא לא מטופל בשלב התכנון המפורט, אלא בשלב רישוי הבניה, והוא באחריות רשות הכבאות. טענה זו מתחמקת מכך שאין מענה בנושא כבאות והצלה למגדלים אלו, שהוועדה המחוזית היא הגוף שקובע אם יבנו מגדלים ובאיזה גובה, ומתחמקת מהתמודדות עם הסוגיה בטענה פרוצדוראלית. לפיכך, על הוועדה לדון בנושא, ולשקול שיקולים אלו בנוסף ליתר השיקולים התכנוניים הכרוכים בבניית מגדלים רבי קומות

מכל הסיבות המפורטות לעיל, אין לאשר את התכנית ויש לדחות אותה.

בכבוד רב,

רבקה רוטפרב

העתק : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים

¹ מרכז המחקר והמידע של הכנסת, [מערך כיבוי האש לאחר הקמת הרשות הארצית לכבאות והצלה בשנת 2013](#), 2017

תצהיר

אני הח"מ מידד מדינה ת"ז 079970950 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

לפני כשלוש וחצי שנים החל אצלנו בבנין 101 ברחוב אבשלום חביב פרוייקט פינוי-בינוי, לאחר כשלושה חודשים התרשמנו שלא כל מה שסיפרו אכן מתקיים.

"תכלת ישראל יזמות נדלן" יחד עם חברת איזורים החלו בהחתמת הדיירים לפרוייקט, שמנו לב שחלק גדול מהדיירים שחתמו על הנון שופ לא קיבלו עותק מההסכם עליו חתמו.

בסופו של דבר, נציגות הבניין לא נבחרה ע"י הדיירים בבחירות דמוקרטיות כפי שעולה מפרסומי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, וכפי שעולה ממכתבו של מהנדס העיר יואל אבן שהופץ בשכונת ארמון הנציב בנובמבר 2022.

כתוצאה מאי בחירת נציגות, דיירי בנין 101 לא היו מעורבים במכרז יזמים, בחירת עו"ד דיירים, ארכיטקט, שמאי ומפקח.

כאשר הוחל הפרוייקט היה מדובר על בנין 101 בלבד, לאחר מספר חודשים הפכנו למתחם יחד עם בנין 102 (השכן), זאת כמובן מבלי ששאלו את הבניין שלנו.

בסופו של דבר, אנחנו בעלי הקרקע, ובכלל בשנה האחרונה אין לדיירים למי לפנות כאשר נתקלים בבעיות כלשהן, לא היזם, לא עו"ד, ולא המארגן טורחים לענות לפניות הדיירים.

כבר ב-2/3/22 שלחנו מכתב לממונה על פניות הציבור עו"ד תמר עדיאל זכאי ברשות להתחדשות עירונית. פנינו גם לגברת רחל בן משה מעיריית ירושלים ב-25/10/22. כתבנו גם למשרד מבקר המדינה.

הנושא החשוב ביותר הוא אחוזי בעלי הדירות שחתמו ליזם, מסמך הטאבו של הבניין מראה שחברת איזורים רשמה הערות אזהרה ל-12 דירות בבניין, שהן 48% מכלל דיירי הבניין. מבדיקה שעשינו בקרב דיירי הבניין, יש ליזם 56% של דירות חתומות. כידוע, חוק פינוי-בינוי דורש 66.6% מסך הדירות בבניין, חסרות ליזם יותר משתי דירות. כדי שהיזם יוכל לטעון שיש לו חזקה חוקית על הבניין, אנו מבקשים לקבל רשימה מפורטת של כל בעלי הדירות שחתמו. לצערנו, כבר מההתחלה היזם לא הפגין שקיפות בכל נושא החתימות של הדיירים.

אנו מסבים את תשומת לבכם שלפני מספר שבועות, מנכ"ל הרשות
הממשלתית להתחדשות עירונית התריע על כך שהעיריה אינה מקפידה לבדוק
את נושא אחוז הדירות החתומות.

אנו סבורים שעל הועדה המחוזית להפסיק את קידום הפרוייקט, עד שהיזם לא
יציג את אחוזי החתימות שיש בידו, כי בלעדי זה ע"פ החוק אין לו בניין. אין לנו
כוונה לוותר בנקודה זו ובלית ברירה נגיע לבית המשפט שיפסוק בנדון.

זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

שם: חגית חתימה: [חתימה]

אישור

הנני מאשרת בזה כי ביום 27.11.21 הופיע בפני, שרון הרשקוביץ,
עו"ד, במשרדי שברחוב רמב"ן 32 בירושלים, מידד מדינה ת"ז 079970950,
ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.
(חתימה כחולה)

שרון הרשקוביץ, עו"ד
23007
שרון הרשקוביץ, עו"ד

[חתימה]

ה'1941/2144

נקודות להתנגדות תוכנית 101-0992032 התחדשות עירונית

רח' אבשלום חביב - מתחם ד', ארמון הנציב, ירושלים.

[קישור למסמכי התכנית.](#)

1. רקע

התכנית המוצעת חלה במתחם בשטח של כ-7 דונם, בשכונת תלפיות מזרח ברחוב אבשלום חביב 2,4,6,8,10. במצב התכנוני המאושר רוב שטח המתחם מיועד למגורים וקיימים בו שני מבני שיכון בני שלוש קומות וחניה עילית. לצד הבניינים התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ומוסדות ציבור, שצ"פ וכיכר עירונית וכוללת הקמת שני מגדלים בני 28 קומות (או 30 קומות אם היזם יממש את הזכויות המותנות בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח), ומבנה נוסף בגובה של עד 11 קומות מעל קומת מסד משותפת עם חזית מסחרית לרחוב עולי הגרדום. סה"כ מוצעות בתכנית 312 יחידות דיור והפרשות מבונות לשלוש כיתות מעון יום, שתי כיתות גן ו-300 מ"ר לבית כנסת. בנוסף, מוצע שטח ציבורי פתוח הפונה לרחוב אבשלום חביב וכיכר עירונית והרחבת דרך ברחוב עולי הגרדום.

זו התכנית השלישית המציעה הרס בניה מרקמית ונגישה של 3-4 קומות, ובניתם של מגדלי פינוי בינוי בשכונת ארמון הנציב, שהגיע לשלב ההתנגדויות. כל זאת, ללא תכנון מרחבי שכונתי, רובעי או עירוני כלל, ללא תכנית מתאר להתחדשות עירונית, ובהיקפי בניה המעלים שאלות רבות ונוקבות לגבי מידת ביסוסן התכנוני ואופן ביסוסן התכנוני. זאת ועוד, גם תכנית האב להתחדשות עירונית שנערכה לשכונה, על כל פגמיה וחסרונותיה, לא התקבלה על הוועדה המחוזית, וכפי שנראה, תכנית זו סותרת גם את מעט ההגבלות שנקבעו בתכנית האב לשכונה. במצב הקיים, אין אפילו ניתוח תכנוני כלשהו של ההשלכות הרחבות יותר של התכנית מבחינת תשתיות וצרכי ציבור ואין התייחסות למצב הרצוי ושל אופן התכנון הראוי להתחדשות עירונית בשכונה.

בהתנגדות זו נפרט את הליקויים החמורים הקיימים בתכנית המוצעת בפני עצמה, ואת החששות הכבדים העולים מקידומה, מקידומן של תכניות דומות ברחבי השכונה, ללא בסיס תכנוני שכונתי להתחדשות עירונית, בצורת תכנית מתאר להתחדשות עירונית או כלי תכנוני אחר. לפיכך, לא ברור כיצד נערך שיקול הדעת התכנוני-עירוני של הוועדה המחוזית בגיבוש תכנית כזו, ועל אילו נתונים או הנחות הוא מתבסס. כל זאת, ללא תכנון של תשתיות ההולמות את היקף הציפוף המוצע, ותכנון בחסר משמעותי של צרכי הציבור הנדרשים כדי לתת מענה הולם לתוספת התושבים המוצעת בתכנית. מניתוח התכנית עולה, כי המנגנון המניע והקובע את התכנית הוא שיקול הכדאיות הכלכלית ליזם, וזאת, על חשבון הכדאיות התכנונית והחברתית של תכנית מפורטת, עליהן אמונה הוועדה מתוקף סמכותה בחוק.

אפשר להתייחס לאופן הפעילות של היזם אם יש טענות על החתמה פוגענית, הסתרת מידע, וכדומה.

2. היעדר תכנון מרחבי-שכונתי להתחדשות עירונית

בשכונת ארמון הנציב אין כיום תכנון מתארי/כוללני להתחדשות עירונית, זאת, למרות שמשנת 2009 מימן משרד הבינוי והשיכון שתי תכניות כאלו – אחת בשנת 2009 של האדריכלית נעמה מליס והשנייה של האדריכל דודי גלור בשנים 2016-2021 (תכנית האב). תכנית מתאר 2000, שהתקבלה לכאורה כ"תכנית מדיניות", כוללת התייחסות כללית בלבד להתחדשות עירונית בשכונה ומדברת על בינוי בגובה של כ-8 קומות בלבד. התכנית המוצעת אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב שנערכה לשכונה, ועל אף שזו לא

התקבלה על ידי מוסדות התכנון הרשמיים, זו העבודה התכנונית היחידה שבחנה את כושר נשיאת התשתיות בשכונה וקבעה מגבלות בסיסיות לבינוי האפשרי בתכניות התחדשות עירונית (גובה הבינוי, וגבול של כ-3,000 יח"ד נוספות בשכונה), לפיה ניתן לבנות מבנים בגובה של עד 22 קומות בלבד במתחם המדובר (מתחם ד'), מפורט להלן:

התכנית המוצעת סותרת את תכנית מתאר 2000, שאמורה להוות בסיס למדיניות התכנון בירושלים. תכנית מתאר 2000, שהתקבלה לכאורה כתכנית מדיניות, כוללת התייחסות כללית בלבד להתחדשות עירונית בשכונה ומדברת על בינוי בגובה של כ-8 קומות בלבד, בעוד התכנית שלפנינו קובעת בינוי בגובה של 27-30 קומות.

התכנית המוצעת סותרת את תמ"מ 1/30. לפי סעיף 4 לפרק 5.1 לתמ"מ 1/30, על הוועדה המקומית להכין תכנית מדיניות לבניה גבוהה, ובתוך כך, להגדיר בניה גבוהה ביחס לאופיו של היישוב ומבנהו, לקבוע את המתחמים או האזורים שבהם תותר בניה גבוהה, ולהבטיח את קיום מערכת התשתית העירונית הנאותה. לירושלים אין תכנית מדיניות כזו, מלבד המדיניות לבניה לאורך צירי הרק"ל, קל וחומר שאין תכנית כזו לשכונה. לפיכך, אין לטיפולוגיית הבניה המוצעת, ולציפוף המאסיבי שהיא מציעה, שום ביסוס תכנוני. נוסף על כך, לא נערכו הבדיקות הנדרשות לפי התמ"מ לעניין ההשפעות האזוריות של התכנית, ויחסה לתכניות אחרות המקודמות במתחמים סמוכים. לעומסי התשתיות, נוסף הנזק הנופי שהתכנית תגרום, בשל המגדלים הגבוהים שבה, שלא רק יפגעו בנוף מכל חלקי השכונה, אלא גם מהעיר העתיקה ו"ההאגן הקדוש" דרום מזרחה.

עיריית ירושלים לא הכינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית, כפי שנקבע בסעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לא למרחב השכונה, הרובע או העיר. לפיכך, אין כל בסיס תכנוני לדיון בתכנית נקודתית לפינוי בינוי בהיקפים המוצעים בתכנית המוצעת. כפי שיוצג להלן, להיעדר ההיתכנות התכנונית של התכנית, יש השלכות לעניין עומסי יתר על התשתיות בשכונה, בדגש על תשתיות תחבורה ותחבי"צ, על מבני הציבור, על השטחים הציבוריים הפתוחים, כמו גם השפעה הרסנית על המרקם הבנוי ועל המרקם חברתי של השכונה.

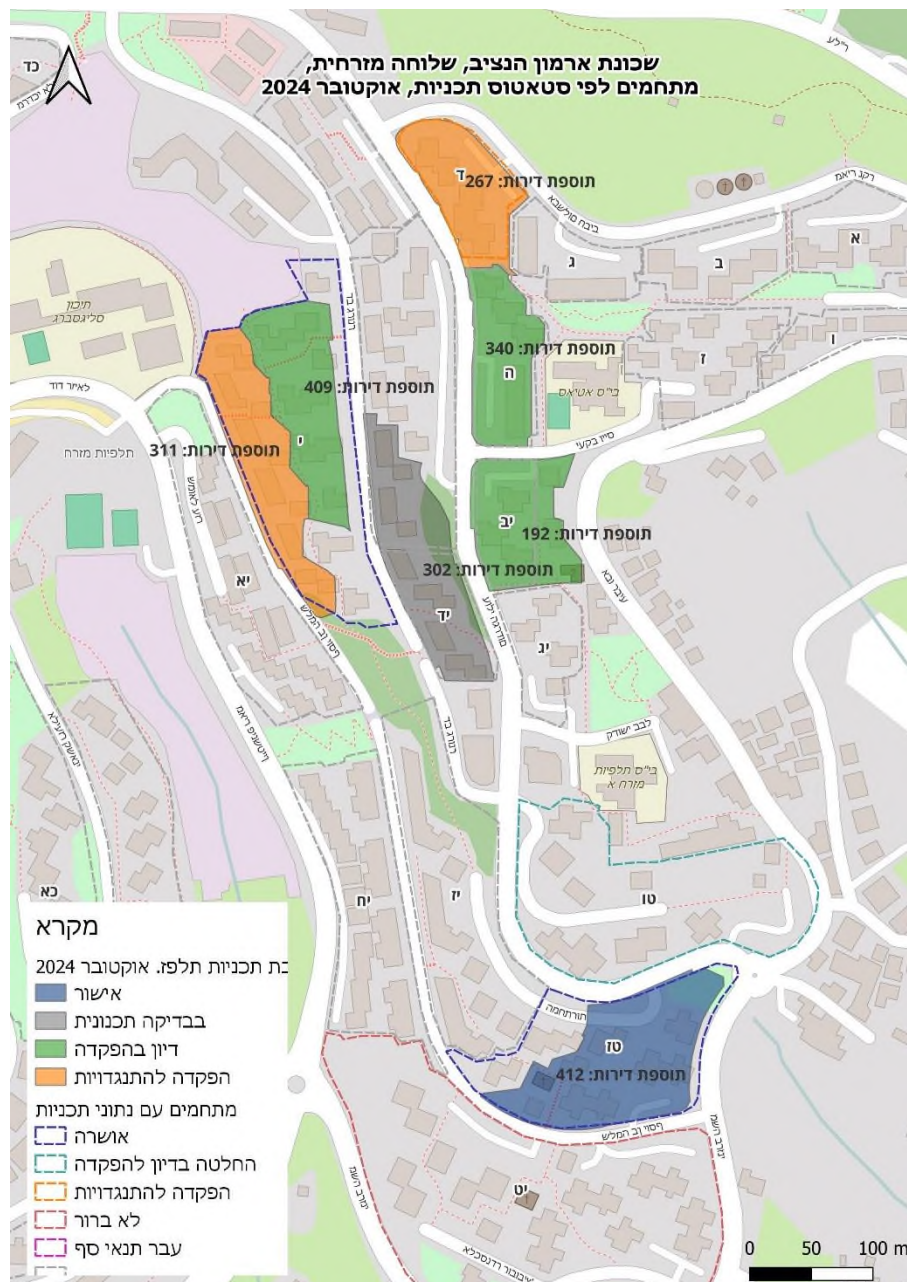
נוסף על כך, **התכנית סותרת את תכנית האב שנערכה לשכונה**, ועל אף שזו לא התקבלה על ידי מוסדות התכנון הרשמיים, זו העבודה התכנונית היחידה שבחנה את כושר נשיאת התשתיות בשכונה וקבעה מגבלות בסיסיות לבינוי האפשרי בתכניות התחדשות עירונית (גובה הבינוי, וגבול של כ-3,000 יח"ד נוספות בשכונה), לפיה ניתן לבנות מבנים בגובה של עד 10 קומות בלבד במתחם של מה בן יוסף. לפיכך, **לתכנית המוצעת אין כל בסיס תכנוני, ואין התכנות תכנונית, עירונית או חברתית לדיון בה כפי שהיא מוצעת**.

היעדר תשתית תכנונית כלשהי להתחדשות עירונית בשכונה, אינה מפחיתה מסמכותה של הוועדה המחוזית לאשר בה תכניות נקודתיות, שזו סמכותה המלאה, אך הדבר מצביע על כך שאין למעשה לוועדה כלים המאפשרים לה לבחון את התכנית בראייה מרחבית כוללת יותר ולהבטיח תכנון איכותי ומענה לכלל צרכי התכנית והשכונה, מתוך אחריות לכלל האינטרסים הציבוריים. במצב הנוכחי, הדבר לא נעשה, לא מבחינת תשתיות, צרכי ציבור ושטחים פתוחים, שטחי מסחר ותעסוקה ומידת ציפוף המגורים הראויה, לא כל שכן לעניין שיקולי צוויין, טופוגרפיה, סגנון תכנוני של השכונה, והלימה חברתית-כלכלית לציבור הגר בשכונה.

יודגש, כי נכון להיום, מקודמות בשכונה 8 תכניות פינוי בינוי בשלבי תכנון סטטוטורי, ובהם תוספת מוצעת של יותר מ-4,500 דירות, 50% יותר ממספר הדירות התוספתיות שניתן לבנות בשכונה לפי תכנית האב. לכך יש להוסיף 500 דירות על קרקע פנויה בשולי שוליה של השכונה, כלומר שנכון להיום מתוכננות בשכונה 2,000 דירות עודפות ביחס ליכולת הנשיאה של השכונה.

זאת ועוד, מורפולוגית הבניה של תכנית זו כמו יתר תכניות פינוי בינוי בשכונה, היא מגדלים גבוהים בלבד, ללא קשר למאפייני הרחוב, המתחם, הטופוגרפיה, האוכלוסייה, השכונה או כל שיקול תכנוני עירוני או חברתי אחר. יודגש כי גבהי המגדלים בתכניות אלו גבוהה במידה רבה מהרף המקסימאלי שנקבע בתכנית האב, וכי הם נוטים לצמוח לגובה ככל שההליך התכנוני מתקדם. כך למשל, כאשר תכנית המוצעת הוגשה לוועדה המחוזית, נכללו בה שני מגדלים בני 23 קומות, ובניין בן 11 קומות. בגרסתה שפורסמה להתנגדויות, המגדלים צמחו ל-28 ואף 30 קומות, וכפי שראינו בתכניות קודמות, לאחר ההתנגדויות יתווספו עוד כמה קומות משיקולים זרים כאלו או אחרים.

לפיכך, לתכנית המוצעת אין כל בסיס תכנוני, ואין התכנות תכנונית, עירונית או חברתית לדיון בה כפי שהיא מוצעת, ודינה להידחות.



דעתה כבר כעת להשלכות החמורות של אופן התנהלות תכנוני זה בטווח הקצר והארוך, ולשנות את אופן התכנון של תכניות בינוי, כך שיערכו כחלק מתכנון מרחבי הולם ופיתוח תשתיות וצרכי ציבור המתאימים להיקפי הציפוף המוצעים. כפי שהדבר נעשה כיום, מדובר בפגיעה אנושה במרקם הבנוי, במרקם החברתי ובאיכות החיים של התושבים בשכונה כיום ואלו שיצטרפו אליה בעתיד.

מצב תכנוני זה לא מאפשר לתכנן התחדשות עירונית ראויה ובת קיימא בראיה שכונתית ועירונית רחבה, ומגביל את פעילות הוועדה המחוזית בקידום תכניות נקודתיות ונפרדות זו מזו, שעיקרן ציפוף מאסיבי במגדלים ללא התאמה של התשתיות הנחוצות, פתרונות התחבורה הנדרשים, וצרכי הציבור בשכונה.

לתכנית אולי יש התכנות כלכלית על פי תחשיבי השמאות, שהוא הגורם המרכזי המנחה את התכנון בתכניות מסוג זה למרבה הצער, אך **אין לה היתכנות חברתית, תכנונית ועירונית**, כפי שנפרט להלן.

3. מתאר התכנית ואופי הבינוי המוצע.

- התכנית קובעת בינוי של שלושה מגדלים, שניים מהם בגובה של עד 30 קומות, בעוד שלפי תכנית האב, במתחם זה יותר גובה של 22 קומות בלבד. מגדלים אלו חורגים באופן מהותי מאופי השכונה, מהטופוגרפיה ההררית שלה, וממאפייני האוכלוסייה בשכונה, ויוצרים נזק עירוני ונופי גם למבטים מחוץ לשכונה מכיוון האגן הקדוש. המגדלים, שגובהם צפוי להגיע לכ-100 מטר, נבנים כ-20 מטר מתחת לקו שיא הגובה של השלוחה (רכס ארמון הנציב- המצפטל), ולפיכך, המגדלים יבלטו כ-80-70 מטר מעל קו הרכס, ויגרמו בכך נזק נופי לכל קו הנוף של העיר העתיקה והעיר ההיסטורית.
- על פניו, לא ברור אילו שיקולים תכנוניים הובילו לקביעת גובה מגדלים זה, והאם נשקלו ההשלכות הנופיות והעירוניות של המגדלים, שיבלטו מעל ומעבר לרכס ארמון הנציב, ובכך ישנו את כל קו הרכס. תכנון מגדלי זה אינו מציע ציפוף מיטבי, ואף מיקר בצורה משמעותית את הבניה (בשיעור של כ-20%), ולפיכך מצריך תוספת זכויות בניה מיותרות רק כדי לממן בנית מגדלים שהיא יקרה בצורה משמעותית מבנית מבני מגורים עד 10 קומות. לפיכך, יש לצמצם את גובה המגדלים, ולשקול חלופה מרקמית, לאורך רחוב עולי הגרדום, עם התייחסות אדריכלית למגרש הפינתי בצומת בין הרחבות.
- גובה הבינוי נקבע באופן שרירותי, ולא לאור שיקולים תכנוניים ברורים או רשמיים. השיקול היחיד לקביעת גובה ואופי הבינוי, כפי שעולה מניתוח מסמכי התכנית, הוא שיקול הכדאיות הכלכלית ליוזם. **שיקול זה הוא שיקול חוץ תכנוני, שעל אף שבסמכותה של הוועדה להשתמש בו כחלק מהליך התכנון, ההתבססות עליו כשיקול יחיד לקביעת היקף הציפוף וגובה הבינוי הוא שגוי, ולמעשה חוטא לתפקידה המרכזי של הוועדה כרגולטור תכנון.** על כן, יש לקבוע את גובה הבינוי לאור שיקולים תכנוניים ברורים, ולאור המגבלות שנקבעו בתכנית האב, כלומר, 22 קומות לכל היותר. **לפיכך, על הוועדה לדרוש חלופה לא מגדלית לתכנית, לצמצם את הציפוף המוצע בהתאם לשיקולים תכנוניים, וככל שיש בתכנית מגדלים, עליה להציג את הבסיס התכנוני שלפיו נקבעה מורפולוגית בניה זו, ושניתן מענה בכל המישורים לציפוף המוצע.**
- התכנית ממוקמת במתחם פינתי, בין הרחובות אבשלום חביב ועולי הגרדום, ובהוראות התכנית נקבע כי תהיה חזית מסחרית לרחוב עולי הגרדום. עם זאת, צורת הבניין אינה

מתכתבת עם צורת הרחוב המתעקל, מסיבה לא ברורה, כך שהחזית לא באמת מלווה את הרחוב. בנוסף, התכנית לא מתאימה לצורת המתחם ולמיקומו הפינתי בין שני הרחובות.

- נוסף על כך, נוכח היקפי השטחים הגדולים שמוקצים למסחר ותעסוקה בתכניות פינתי ביני אחרות בסמוך, למשל במתחם המחתרות, לא ברור אם נערכה בדיקת כדאיות כלכלית בהקמת שטחי מסחר בהיקף של כ-2,450 מ"ר נוספים כפי שמוצע בתכנית. על כן,

יש לערוך בחינה כזו ולפיה לקבוע את היקף שטחי המסחר ההולם בתכנית.

- התכנית כוללת רחבת "כיכר עירונית" בפינת המגרש, לא ברור האם זה נצרך ומה השימוש בשטח כזה. כמו כן, מוצע כי יהיו בכיכר העירונית מערכות מכאניות לתנועת הולכי רגל, למרות שאין הפרש גבהים המצריך זאת בין רחוב עולי הגרדום לרחוב אבשלום רביב.

- האזור בו מתוכננת התכנית אינו נגיש לקו רכבת קלה או לתחבורה ציבורית מספקת.
- מוצע כי קומת המסד תהיה משותפת לשלושת הבניינים, כבניה מרקמית לכאורה לאורך הרחוב, אך מצד שני התכנית מתירה דירות גן בשטח עצום של 450 מ"ר, שמפרה לגמרי את עיקרון הבניה העירונית מרקמית (תוואי בינוי מלווה רחוב, קו בניין 0, בלי גדרות, גינות או חציצות מיותרות). העדפתה של הוועדה המחוזית למגדלים, לא מאפשרת לה להציע שילוב של מגדלים אלו במבניה שהיא מרקמית במהותה.
- השטח הציבורי הפתוח נקבע מעל לחניה התת קרקעית, דבר שישפיע על סיכויים של עצים לצמוח בו ולגדול. יש לספק תשתית ירוקה הולמת לשטח השצ"פ, באופן שיאפשר גידול ושיגשוג של עצים לאורך זמן.

4. תנועה וחניה

- בתכנית נקבע כי יוקצו 15% חניות נוספות לאורחים. יצוין כי זהו שיעור נמוך מאוד של חניות אורחים, דבר שיגרור מצוקת חניה בסביבות התכנית.
- ככל הנראה לא נקבעו בתחום התכנית חניות עיליות לאורך הרחוב מחוץ לשטחי המסחר המתוכננים, זאת, בנוסף לתכנון בחסר של חניות נוספות לציבור בחניות התת קרקעית, הדבר יגרום לחניה לא חוקית בפועל על הרחוב, ולהפרעה משמעותית לתנועה ברחוב הראשי – רחוב עולי הגרדום. **לפיכך, יש לתכנן מקומות חניה ציבוריים בהיקף הנדרש, גם אם לפרקי זמן קצובים, על רחוב עולי הגרדום ובחניון התת-קרקע של הבניין.**
- הוקצו 5 חניות חנה וסע לגני הילדים על רחוב אבשלום חביב, סמוך ליציאת החניה התת קרקעית העצומה של הבניין, בעוד מתוכננות במתחם 5 כיתות גן ומעון. לפיכך, יש להקצות חניות חנה וסע נוספות להורי הילדים של כיתות אלו, ולמצוא פתרון להפרדה בין רכבי ההורים המגיעים למסגרות החנוך במתחם לבין יציאת הדיירים מהחניה.
- התכנית מציעה חניון תת קרקעית של 6 קומות, ובו חניות לדיירי כל שלושת המגדלים, וכניסה אחת. אותה כניסה יחידה לחניון משרתת גם את שטחי המסחר ומוסדות הציבור שבבניינים. מצב זה צפוי ליצור עומסי תנועה משמעותיים בשעות הבוקר ואחר הצהריים, בייחוד בשילוב רכבי ההורים של ילדי המעונות והגנים, שמיועדים לחנות סמוך ליציאה מהחניון המשותף. לסוגיה זו אין התייחסות בתכנית, לא ברור אם השלכותיה נבחנו, ואם כן, כיצד. סוגיה זו עלולה ליצור מפגע תחבורתי ממשי ויומיומי לדיירי המתחם ולבאי

מוסדות הציבור ושטחי המסחר שנקבעו בבנייני המגורים. לפיכך, יש לבחון את הסוגיה באופן מקצועי תוך התבססות על מודלים רלוונטיים ונתונים אמיתיים, בדומה לבה"ת.

- לא נערכה בה"ת לתכנית, מסיבות שאינן ברורות. יש לערוך בה"ת לתכנית, שתשקלל את כל תוספות הדיור העומדות כיום על שולחן השרטוט של הוועדה.

5. מיקרו אקלים והשפעות סביבתיות

- לתכנית מצורף נספח סביבתי, המציע בחינה של משטר הרוחות וההצללה של הבינוי המוצע. בדיקת הרוחות נערכה לפי נתונים מתחנת ג'נרלי של המשרד להגנת הסביבה, תחנה שמרוחקת כ-6 ק"מ מפרויקט, כלומר, שנתוני הבדיקה אינם משקפים את משטרי הרוחות ועוצמתן בסביבות הפרויקט. תושבי השכונה מכירים את משבי הרוח החזקים, דבר שיחמיר עשרות מונים עם בניית המגדלים. לפיכך, יש לערוך מדידה בסביבות הפרויקט של עוצמות הרוחות, ולערוך בחינה של השפעת הבינוי המוצע לאור נתונים אקטואליים אלו.

- נוסף על כך, בשל עוצמת הרוחות בשכונה, ופרט במיקום הפרויקט שיעבור את קו הרכס, יש לבחון את השפעות הרוחות ועוצמתן גם לגובה הבניין ולא רק בגובה הרחוב.
- בתחומי התכנית יש עצים בוגרים רבים. לפי התכנית המוצעת, שלושה עצים בלבד "יוענקו" וכל היתר, יכרתו. מתכנני התכנית לא ראו לנכון לשמר אף לא עץ אחד בתחומי התכנית. יש לשקול מחדש את מדיניות אי השימור המוצעת, שכן עצים בוגרים אלו, ערכם רב גם בתחומי התכנית וגם לשכונה כולה, שמאופיינת בעצים רבים.

6. צרכי ציבור

- בתכנית מוצע הפרשה מבונה של שלוש כיתות מעון יום, שתי כיתות גן ו-300 מ"ר לבית כנסת. כל יתר צרכי הציבור הנדרשים לתוספת הציפוף המוצעת לא מקבלים מענה בתחומי התכנית, ואין כל בדיקה או תכנון של מענה ברמה השכונתית. מראש, הערכת היקף צרכי הציבור נעשה לפי אמצעים נמוכים הנובעים מהוראות הרשות המקומית, לפיהן, לא מחשבים את כל צרכי הציבור הנדרשים, ומניחים משקי בית קטנים מאלו שחיים בעיר. נוסף על כך, בהגדרה, ציבור הגרים בדירות לא נכלל בתחשיבי הפרוגרמה. כל יתר צרכי הציבור הנדרשים לציפוף המוצג בתכנית, שהם רוב צרכי הציבור לתכנית, אינם מקבלים מענה, ועתידים ליצור מחסור ועומס בלתי אפשרי על מוסדות הציבור הקיימים בשכונה.
- נוסף על כך, צרכי הציבור הכלולים בתכנית ממומנים על חשבון התושבים: בניית מבני הציבור עצמם (בהפרשה מבונה) ממומנת מזכויות הבניה הנוספות המוקצות ליזם עבור בנייתם, על אף שזוהי מטלה עירונית שעל העירייה לממן מתקציבה. מימון בניית מבני הציבור באמצעות זכויות הבניה, מעמיס ציפוף מיותר לפרויקט.

7. חברתי

- בעיות בפעילות היזם במתחם – אופן ההחתמה, תלונות שהוגשו על פעילותו וכדומה

- התכנית תגרום לדחיקת התושבים החיים במתחם, שלא יוכלו לעמוד בעלויות התחזוקה של המגדלים, ותגרום לפגיעה מהותית באיכות החיים של כל תושבי השכונה בשל היעדר התכנון המרחבי ההולם, יצירת ציפוף מוגזם שיגרום לקריסת התשתיות בשכונה.

8. בטיחות כבאות והצלה

- **אין כיום לרשות הכבאות וההצלה מענה לשריפות במגדלים רבי קומות, דבר שמשמעותו היא סכנת חיים במקרה של שריפה במגדלים אלו. לפיכך, אין לכלול בינוי בגבהים כאלו בשכונה או בכלל.¹ בניית מגדלים כאלו, למעשה היא פיקוח נפש, ואין לתת לכך יד בשום אופן.**
- בתגובה לטענה זו, הוועדה המחוזית התנערה מאחריות לנושא זה, בטענה כי הנושא לא מטופל בשלב התכנון המפורט, אלא בשלב רישוי הבניה, והוא באחריות רשות הכבאות. טענה זו מתחמקת מכך שאין מענה בנושא כבאות והצלה למגדלים אלו, שהוועדה המחוזית היא הגוף שקובע אם יבנו מגדלים ובאיזה גובה, ומתחמקת מהתמודדות עם הסוגיה בטענה פרוצדוראלית. לפיכך, על הוועדה לדון בנושא, ולשקול שיקולים אלו בנוסף ליתר השיקולים התכנוניים הכרוכים בבניית מגדלים רבי קומות כאלו.

¹ מרכז המחקר והמידע של הכנסת, [מערך כיבוי האש לאחר הקמת הרשות הארצית לכבאות והצלה בשנת 2013](#), 2017

תצהיר

אני הח"מ רחל מקסין יחזקאל ת"ז 011244845 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

לפני כשלוש וחצי שנים החל אצלנו בבנין 101 ברחוב אבשלום חביב פרוייקט פינוי-בינוי, לאחר כשלושה חודשים התרשמנו שלא כל מה שסיפרו אכן מתקיים.

"תכלת ישראל יזמות נדלן" יחד עם חברת איזורים החלו בהחתמת הדיירים לפרוייקט, שמנו לב שחלק גדול מהדיירים שחתמו על הנן שופ לא קיבלו עותק מההסכם עליו חתמו.

בסופו של דבר, נציגות הבנין לא נבחרה ע"י הדיירים בבחירות דמוקרטיות כפי שעולה מפרסומי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, וכפי שעולה ממכתבו של מהנדס העיר יואל אבן שהופץ בשכונת ארמון הנציב בנובמבר 2022.

כתוצאה מאי בחירת נציגות, דיירי בנין 101 לא היו מעורבים במכרז יזמים, בחירת עו"ד דיירים, ארכיטקט, שמאי ומפקח.

כאשר הוחל הפרוייקט היה מדובר על בנין 101 בלבד, לאחר מספר חודשים הפכנו למתחם יחד עם בנין 102 (השכן), זאת כמובן מבלי ששאלו את הבנין שלנו.

בסופו של דבר, אנחנו בעלי הקרקע, ובכלל בשנה האחרונה אין לדיירים למי לפנות כאשר נתקלים בבעיות כלשהן, לא היזם, לא עו"ד, ולא המארגן טורחים לענות לפניות הדיירים.

כבר ב-2/3/22 שלחנו מכתב לממונה על פניות הציבור עו"ד תמר עדיאל זכאי ברשות להתחדשות עירונית. פנינו גם לגברת רחל בן משה מעיריית ירושלים ב-25/10/22. כתבנו גם למשרד מבקר המדינה.

הנושא החשוב ביותר הוא אחוזי בעלי הדירות שחתמו ליזם, מסמך הטאבו של הבנין מראה שחברת איזורים רשמה הערות אזהרה ל-12 דירות בבנין, שהן 48% מכלל דיירי הבנין. מבדיקה שעשינו בקרב דיירי הבנין, יש ליזם 56% של דירות חתומות. כידוע, חוק פינוי-בינוי דורש 66.6% מסך הדירות בבנין, חסרות ליזם יותר משתי דירות. כדי שהיזם יוכל לטעון שיש לו חזקה חוקית על הבנין, אנו מבקשים לקבל רשימה מפורטת של כל בעלי הדירות שחתמו. לצערנו, כבר מההתחלה היזם לא הפגין שקיפות בכל נושא החתימות של הדיירים.

אנו מסבים את תשומת לבכם שלפני מספר שבועות, מנכ"ל הרשות
הממשלתית להתחדשות עירונית התריע על כך שהעיריה אינה מקפידה לבדוק
את נושא אחוז הדירות החתומות.

אנו סבורים שעל הועדה המחוזית להפסיק את קידום הפרוייקט, עד שהיזם לא
יציג את אחוזי החתימות שיש בידו, כי בלעדי זה ע"פ החוק אין לו בניין. אין לנו
כוונה לוותר בנקודה זו ובלית ברירה נגיע לבית המשפט שיפסוק בדון.

זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

שם: רות' חלוצי חתימה: [חתימה]

אישור

הנני מאשרת בזה כי ביום 7.11.24 הופיעה בפני, שרון הרשקוביץ,
עו"ד, במשרדי שברחוב רמב"ן 32 בירושלים, רחל מקסין יחזקאל
ת"ז 011244845, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה
צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל
וחתם עליה. (יחידה כדיווחי אטא)

שרון הרשקוביץ, עו"ד
3007.7.0
שרון הרשקוביץ, עו"ד

[חתימה]

ה\194\2\44

נקודות להתנגדות תוכנית 101-0992032 התחדשות עירונית

רח' אבשלום חביב - מתחם ד', ארמון הנציב, ירושלים.

[קישור למסמכי התכנית.](#)

1. רקע

התכנית המוצעת חלה במתחם בשטח של כ-7 דונם, בשכונת תלפיות מזרח ברחוב אבשלום חביב 2,4,6,8,10. במצב התכנוני המאושר רוב שטח המתחם מיועד למגורים וקיימים בו שני מבני שיכון בני שלוש קומות וחניה עילית. לצד הבניינים התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ומוסדות ציבור, שצ"פ וכיכר עירונית וכוללת הקמת שני מגדלים בני 28 קומות (או 30 קומות אם היזם יממש את הזכויות המותנות בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח), ומבנה נוסף בגובה של עד 11 קומות מעל קומת מסד משותפת עם חזית מסחרית לרחוב עולי הגרדום. סה"כ מוצעות בתכנית 312 יחידות דיור והפרשות מבונות לשלוש כיתות מעון יום, שתי כיתות גן ו-300 מ"ר לבית כנסת. בנוסף, מוצע שטח ציבורי פתוח הפונה לרחוב אבשלום חביב וכיכר עירונית והרחבת דרך ברחוב עולי הגרדום.

זו התכנית השלישית המציעה הרס בניה מרקמית ונגישה של 3-4 קומות, ובניתם של מגדלי פינוי בינוי בשכונת ארמון הנציב, שהגיע לשלב ההתנגדויות. כל זאת, ללא תכנון מרחבי שכונתי, רובעי או עירוני כלל, ללא תכנית מתאר להתחדשות עירונית, ובהיקפי בניה המעלים שאלות רבות ונוקבות לגבי מידת ביסוס התכנוני ואופן ביסוס התכנוני. זאת ועוד, גם תכנית האב להתחדשות עירונית שנערכה לשכונה, על כל פגמיה וחסרונותיה, לא התקבלה על הוועדה המחוזית, וכפי שנראה, תכנית זו סותרת גם את מעט ההגבלות שנקבעו בתכנית האב לשכונה. במצב הקיים, אין אפילו ניתוח תכנוני כלשהו של ההשלכות הרחבות יותר של התכנית מבחינת תשתיות וצרכי ציבור ואין התייחסות למצב הרצוי ושל אופן התכנון הראוי להתחדשות עירונית בשכונה.

בהתנגדות זו נפרט את הליקויים החמורים הקיימים בתכנית המוצעת בפני עצמה, ואת החששות הכבדים העולים מקידומה, מקידומן של תכניות דומות ברחבי השכונה, ללא בסיס תכנוני שכונתי להתחדשות עירונית, בצורת תכנית מתאר להתחדשות עירונית או כלי תכנוני אחר. לפיכך, לא ברור כיצד נערך שיקול הדעת התכנוני-עירוני של הוועדה המחוזית בגיבוש תכנית כזו, ועל אילו נתונים או הנחות הוא מתבסס. כל זאת, ללא תכנון של תשתיות ההולמות את היקף הציפוף המוצע, ותכנון בחסר משמעותי של צרכי הציבור הנדרשים כדי לתת מענה הולם לתוספת התושבים המוצעת בתכנית. מניתוח התכנית עולה, כי המנגנון המניע והקובע את התכנית הוא שיקול הכדאיות הכלכלית ליזם, וזאת, על חשבון הכדאיות התכנונית והחברתית של תכנית מפורטת, עליהן אמונה הוועדה מתוקף סמכותה בחוק.

אפשר להתייחס לאופן הפעילות של היזם אם יש טענות על החתמה פוגענית, הסתרת מידע, וכדומה.

2. היעדר תכנון מרחבי-שכונתי להתחדשות עירונית

בשכונת ארמון הנציב אין כיום תכנון מתארי/כוללני להתחדשות עירונית, זאת, למרות שמשנת 2009 מימן משרד הבינוי והשיכון שתי תכניות כאלו – אחת בשנת 2009 של האדריכלית נעמה מליס והשנייה של האדריכל דודי גלור בשנים 2016-2021 (תכנית האב). תכנית מתאר 2000, שהתקבלה לכאורה כ"תכנית מדיניות", כוללת התייחסות כללית בלבד להתחדשות עירונית בשכונה ומדברת על בינוי בגובה של כ-8 קומות בלבד. התכנית המוצעת אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב שנערכה לשכונה, ועל אף שזו לא

התקבלה על ידי מוסדות התכנון הרשמיים, זו העבודה התכנונית היחידה שבחנה את כושר נשיאת התשתיות בשכונה וקבעה מגבלות בסיסיות לבינוי האפשרי בתכניות התחדשות עירונית (גובה הבינוי, וגבול של כ-3,000 יח"ד נוספות בשכונה), לפיה ניתן לבנות מבנים בגובה של עד 22 קומות בלבד במתחם המדובר (מתחם ד'), מפורט להלן:

התכנית המוצעת סותרת את תכנית מתאר 2000, שאמורה להוות בסיס למדיניות התכנון בירושלים. תכנית מתאר 2000, שהתקבלה לכאורה כתכנית מדיניות, כוללת התייחסות כללית בלבד להתחדשות עירונית בשכונה ומדברת על בינוי בגובה של כ-8 קומות בלבד, בעוד התכנית שלפנינו קובעת בינוי בגובה של 27-30 קומות.

התכנית המוצעת סותרת את תמ"מ 1/30. לפי סעיף 4 לפרק 5.1 לתמ"מ 1/30, על הוועדה המקומית להכין תכנית מדיניות לבניה גבוהה, ובתוך כך, להגדיר בניה גבוהה ביחס לאופיו של היישוב ומבנהו, לקבוע את המתחמים או האזורים שבהם תותר בניה גבוהה, ולהבטיח את קיום מערכת התשתית העירונית הנאותה. לירושלים אין תכנית מדיניות כזו, מלבד המדיניות לבניה לאורך צירי הרק"ל, קל וחומר שאין תכנית כזו לשכונה. לפיכך, אין לטיפולוגיית הבניה המוצעת, ולציפוף המאסיבי שהיא מציעה, שום ביסוס תכנוני. נוסף על כך, לא נערכו הבדיקות הנדרשות לפי התמ"מ לעניין ההשפעות האזוריות של התכנית, ויחסה לתכניות אחרות המקודמות במתחמים סמוכים. לעומסי התשתיות, נוסף הנזק הנופי שהתכנית תגרום, בשל המגדלים הגבוהים שבה, שלא רק יפגעו בנוף מכל חלקי השכונה, אלא גם מהעיר העתיקה ו"ההאגן הקדוש" דרום מזרחה.

עיריית ירושלים לא הכינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית, כפי שנקבע בסעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לא למרחב השכונה, הרובע או העיר. לפיכך, אין כל בסיס תכנוני לדיון בתכנית נקודתית לפינוי בינוי בהיקפים המוצעים בתכנית המוצעת. כפי שיוצג להלן, להיעדר ההיתכנות התכנונית של התכנית, יש השלכות לעניין עומסי יתר על התשתיות בשכונה, בדגש על תשתיות תחבורה ותחבי"צ, על מבני הציבור, על השטחים הציבוריים הפתוחים, כמו גם השפעה הרסנית על המרקם הבנוי ועל המרקם חברתי של השכונה.

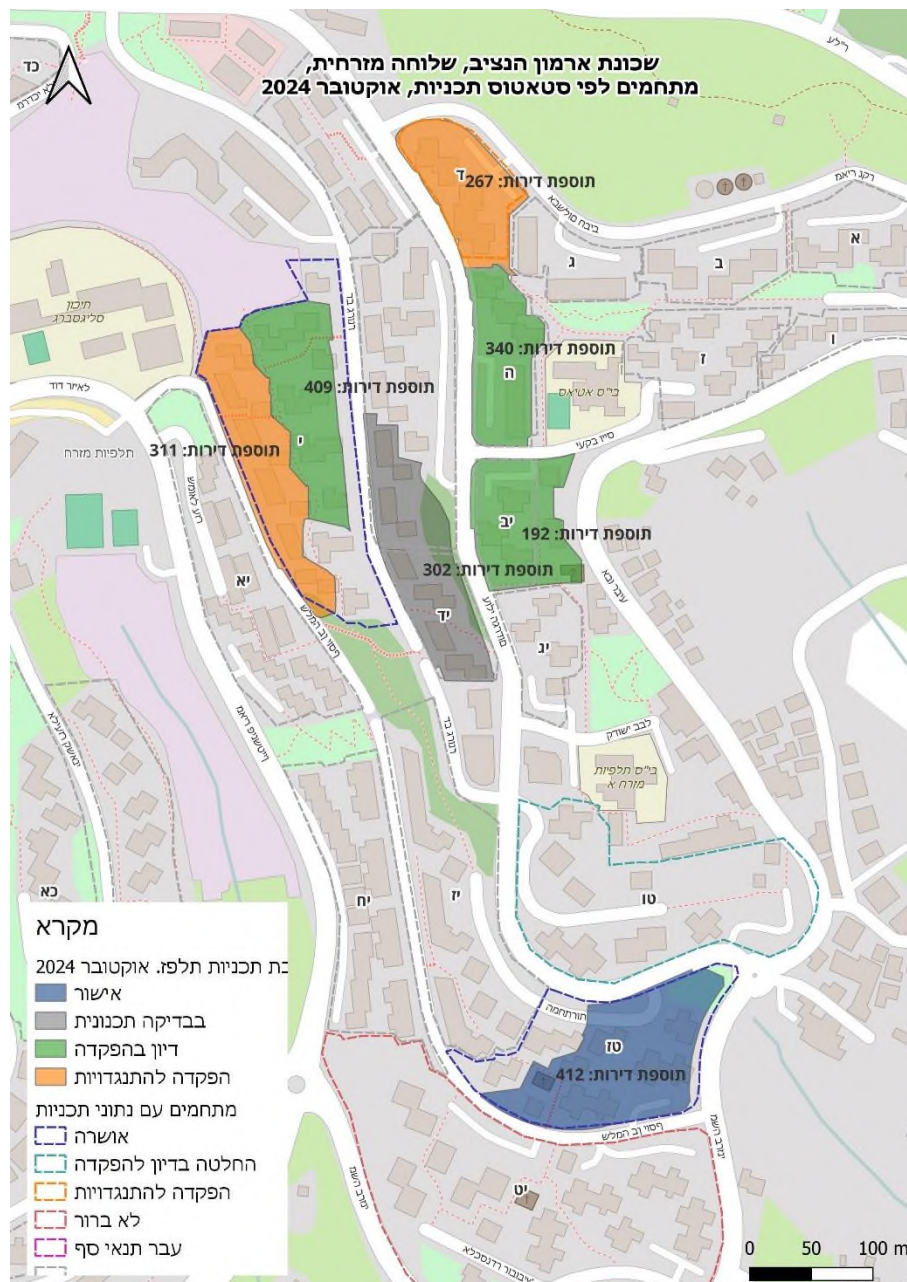
נוסף על כך, **התכנית סותרת את תכנית האב שנערכה לשכונה**, ועל אף שזו לא התקבלה על ידי מוסדות התכנון הרשמיים, זו העבודה התכנונית היחידה שבחנה את כושר נשיאת התשתיות בשכונה וקבעה מגבלות בסיסיות לבינוי האפשרי בתכניות התחדשות עירונית (גובה הבינוי, וגבול של כ-3,000 יח"ד נוספות בשכונה), לפיה ניתן לבנות מבנים בגובה של עד 10 קומות בלבד במתחם של מה בן יוסף. לפיכך, **לתכנית המוצעת אין כל בסיס תכנוני, ואין התכנות תכנונית, עירונית או חברתית לדיון בה כפי שהיא מוצעת**.

היעדר תשתית תכנונית כלשהי להתחדשות עירונית בשכונה, אינה מפחיתה מסמכותה של הוועדה המחוזית לאשר בה תכניות נקודתיות, שזו סמכותה המלאה, אך הדבר מצביע על כך שאין למעשה לוועדה כלים המאפשרים לה לבחון את התכנית בראייה מרחבית כוללת יותר ולהבטיח תכנון איכותי ומענה לכלל צרכי התכנית והשכונה, מתוך אחריות לכלל האינטרסים הציבוריים. במצב הנוכחי, הדבר לא נעשה, לא מבחינת תשתיות, צרכי ציבור ושטחים פתוחים, שטחי מסחר ותעסוקה ומידת ציפוף המגורים הראויה, לא כל שכן לעניין שיקולי צוויין, טופוגרפיה, סגנון תכנוני של השכונה, והלימה חברתית-כלכלית לציבור הגר בשכונה.

יודגש, כי נכון להיום, מקודמות בשכונה 8 תכניות פינוי בינוי בשלבי תכנון סטטוטורי, ובהם תוספת מוצעת של יותר מ-4,500 דירות, 50% יותר ממספר הדירות התוספתיות שניתן לבנות בשכונה לפי תכנית האב. לכך יש להוסיף 500 דירות על קרקע פנויה בשולי שוליה של השכונה, כלומר שנכון להיום מתוכננות בשכונה 2,000 דירות עודפות ביחס ליכולת הנשיאה של השכונה.

זאת ועוד, מורפולוגית הבניה של תכנית זו כמו יתר תכניות פינוי בינוי בשכונה, היא מגדלים גבוהים בלבד, ללא קשר למאפייני הרחוב, המתחם, הטופוגרפיה, האוכלוסייה, השכונה או כל שיקול תכנוני עירוני או חברתי אחר. יודגש כי גבהי המגדלים בתכניות אלו גבוהה במידה רבה מהרף המקסימאלי שנקבע בתכנית האב, וכי הם נוטים לצמוח לגובה ככל שההליך התכנוני מתקדם. כך למשל, כאשר תכנית המוצעת הוגשה לוועדה המחוזית, נכללו בה שני מגדלים בני 23 קומות, ובניין בן 11 קומות. בגרסתה שפורסמה להתנגדויות, המגדלים צמחו ל-28 ואף 30 קומות, וכפי שראינו בתכניות קודמות, לאחר ההתנגדויות יתווספו עוד כמה קומות משיקולים זרים כאלו או אחרים.

לפיכך, לתכנית המוצעת אין כל בסיס תכנוני, ואין התכנות תכנונית, עירונית או חברתית לדיון בה כפי שהיא מוצעת, ודינה להידחות.



דעתה כבר כעת להשלכות החמורות של אופן התנהלות תכנוני זה בטווח הקצר והארוך, ולשנות את אופן התכנון של תכניות בינוי, כך שיערכו כחלק מתכנון מרחבי הולם ופיתוח תשתיות וצרכי ציבור המתאימים להיקפי הציפוף המוצעים. כפי שהדבר נעשה כיום, מדובר בפגיעה אנושה במרקם הבנוי, במרקם החברתי ובאיכות החיים של התושבים בשכונה כיום ואלו שיצטרפו אליה בעתיד.

מצב תכנוני זה לא מאפשר לתכנן התחדשות עירונית ראויה ובת קיימא בראיה שכונתית ועירונית רחבה, ומגביל את פעילות הוועדה המחוזית בקידום תכניות נקודתיות ונפרדות זו מזו, שעיקרן ציפוף מאסיבי במגדלים ללא התאמה של התשתיות הנחוצות, פתרונות התחבורה הנדרשים, וצרכי הציבור בשכונה.

לתכנית אולי יש התכנות כלכלית על פי תחשיבי השמאות, שהוא הגורם המרכזי המנחה את התכנון בתכניות מסוג זה למרבה הצער, אך **אין לה היתכנות חברתית, תכנונית ועירונית**, כפי שנפרט להלן.

3. מתאר התכנית ואופי הבינוי המוצע.

- התכנית קובעת בינוי של שלושה מגדלים, שניים מהם בגובה של עד 30 קומות, בעוד שלפי תכנית האב, במתחם זה יותר גובה של 22 קומות בלבד. מגדלים אלו חורגים באופן מהותי מאופי השכונה, מהטופוגרפיה ההררית שלה, וממאפייני האוכלוסייה בשכונה, ויוצרים נזק עירוני ונופי גם למבטים מחוץ לשכונה מכיוון האגן הקדוש. המגדלים, שגובהם צפוי להגיע לכ-100 מטר, נבנים כ-20 מטר מתחת לקו שיא הגובה של השלוחה (רכס ארמון הנציב- המצפטל), ולפיכך, המגדלים יבלטו כ-80-70 מטר מעל קו הרכס, ויגרמו בכך נזק נופי לכל קו הנוף של העיר העתיקה והעיר ההיסטורית.
- על פניו, לא ברור אילו שיקולים תכנוניים הובילו לקביעת גובה מגדלים זה, והאם נשקלו ההשלכות הנופיות והעירוניות של המגדלים, שיבלטו מעל ומעבר לרכס ארמון הנציב, ובכך ישנו את כל קו הרכס. תכנון מגדלי זה אינו מציע ציפוף מיטבי, ואף מיקר בצורה משמעותית את הבניה (בשיעור של כ-20%), ולפיכך מצריך תוספת זכויות בניה מיותרות רק כדי לממן בנית מגדלים שהיא יקרה בצורה משמעותית מבנית מבני מגורים עד 10 קומות. לפיכך, יש לצמצם את גובה המגדלים, ולשקול חלופה מרקמית, לאורך רחוב עולי הגרדום, עם התייחסות אדריכלית למגרש הפינתי בצומת בין הרחבות.
- גובה הבינוי נקבע באופן שרירותי, ולא לאור שיקולים תכנוניים ברורים או רשמיים. השיקול היחיד לקביעת גובה ואופי הבינוי, כפי שעולה מניתוח מסמכי התכנית, הוא שיקול הכדאיות הכלכלית ליוזם. **שיקול זה הוא שיקול חוץ תכנוני, שעל אף שבסמכותה של הוועדה להשתמש בו כחלק מהליך התכנון, ההתבססות עליו כשיקול יחיד לקביעת היקף הציפוף וגובה הבינוי הוא שגוי, ולמעשה חוטא לתפקידה המרכזי של הוועדה כרגולטור תכנון.** על כן, יש לקבוע את גובה הבינוי לאור שיקולים תכנוניים ברורים, ולאור המגבלות שנקבעו בתכנית האב, כלומר, 22 קומות לכל היותר. **לפיכך, על הוועדה לדרוש חלופה לא מגדלית לתכנית, לצמצם את הציפוף המוצע בהתאם לשיקולים תכנוניים, וככל שיש בתכנית מגדלים, עליה להציג את הבסיס התכנוני שלפיו נקבעה מורפולוגית בניה זו, ושניתן מענה בכל המישורים לציפוף המוצע.**
- התכנית ממוקמת במתחם פינתי, בין הרחובות אבשלום חביב ועולי הגרדום, ובהוראות התכנית נקבע כי תהיה חזית מסחרית לרחוב עולי הגרדום. עם זאת, צורת הבניין אינה

מתכתבת עם צורת הרחוב המתעקל, מסיבה לא ברורה, כך שהחזית לא באמת מלווה את הרחוב. בנוסף, התכנית לא מתאימה לצורת המתחם ולמיקומו הפינתי בין שני הרחובות.

- נוסף על כך, נוכח היקפי השטחים הגדולים שמוקצים למסחר ותעסוקה בתכניות פינתי ביני אחרות בסמוך, למשל במתחם המחתרות, לא ברור אם נערכה בדיקת כדאיות כלכלית בהקמת שטחי מסחר בהיקף של כ-2,450 מ"ר נוספים כפי שמוצע בתכנית. על כן,

יש לערוך בחינה כזו ולפיה לקבוע את היקף שטחי המסחר ההולם בתכנית.

- התכנית כוללת רחבת "כיכר עירונית" בפינת המגרש, לא ברור האם זה נצרך ומה השימוש בשטח כזה. כמו כן, מוצע כי יהיו בכיכר העירונית מערכות מכאניות לתנועת הולכי רגל, למרות שאין הפרש גבהים המצריך זאת בין רחוב עולי הגרדום לרחוב אבשלום רביב.

- האזור בו מתוכננת התכנית אינו נגיש לקו רכבת קלה או לתחבורה ציבורית מספקת.
- מוצע כי קומת המסד תהיה משותפת לשלושת הבניינים, כבניה מרקמית לכאורה לאורך הרחוב, אך מצד שני התכנית מתירה דירות גן בשטח עצום של 450 מ"ר, שמפרה לגמרי את עיקרון הבניה העירונית מרקמית (תוואי בינוי מלווה רחוב, קו בניין 0, בלי גדרות, גינות או חציצות מיותרות). העדפתה של הוועדה המחוזית למגדלים, לא מאפשרת לה להציע שילוב של מגדלים אלו במבניה שהיא מרקמית במהותה.
- השטח הציבורי הפתוח נקבע מעל לחניה התת קרקעית, דבר שישפיע על סיכויים של עצים לצמוח בו ולגדול. יש לספק תשתית ירוקה הולמת לשטח השצ"פ, באופן שיאפשר גידול ושיגשוג של עצים לאורך זמן.

4. תנועה וחניה

- בתכנית נקבע כי יוקצו 15% חניות נוספות לאורחים. יצוין כי זהו שיעור נמוך מאוד של חניות אורחים, דבר שיגרור מצוקת חניה בסביבות התכנית.
- ככל הנראה לא נקבעו בתחום התכנית חניות עיליות לאורך הרחוב מחוץ לשטחי המסחר המתוכננים, זאת, בנוסף לתכנון בחסר של חניות נוספות לציבור בחניות התת קרקעית, הדבר יגרום לחניה לא חוקית בפועל על הרחוב, ולהפרעה משמעותית לתנועה ברחוב הראשי – רחוב עולי הגרדום. **לפיכך, יש לתכנן מקומות חניה ציבוריים בהיקף הנדרש, גם אם לפרקי זמן קצובים, על רחוב עולי הגרדום ובחניון התת-קרקע של הבניין.**
- הוקצו 5 חניות חנה וסע לגני הילדים על רחוב אבשלום חביב, סמוך ליציאת החניה התת קרקעית העצומה של הבניין, בעוד מתוכננות במתחם 5 כיתות גן ומעון. לפיכך, יש להקצות חניות חנה וסע נוספות להורי הילדים של כיתות אלו, ולמצוא פתרון להפרדה בין רכבי ההורים המגיעים למסגרות החנוך במתחם לבין יציאת הדיירים מהחניה.
- התכנית מציעה חניון תת קרקעית של 6 קומות, ובו חניות לדיירי כל שלושת המגדלים, וכניסה אחת. אותה כניסה יחידה לחניון משרתת גם את שטחי המסחר ומוסדות הציבור שבבניינים. מצב זה צפוי ליצור עומסי תנועה משמעותיים בשעות הבוקר ואחר הצהריים, בייחוד בשילוב רכבי ההורים של ילדי המעונות והגנים, שמיועדים לחנות סמוך ליציאה מהחניון המשותף. לסוגיה זו אין התייחסות בתכנית, לא ברור אם השלכותיה נבחנו, ואם כן, כיצד. סוגיה זו עלולה ליצור מפגע תחבורתי ממשי ויומיומי לדיירי המתחם ולבאי

מוסדות הציבור ושטחי המסחר שנקבעו בבנייני המגורים. לפיכך, יש לבחון את הסוגיה באופן מקצועי תוך התבססות על מודלים רלוונטיים ונתונים אמיתיים, בדומה לבה"ת.

- לא נערכה בה"ת לתכנית, מסיבות שאינן ברורות. יש לערוך בה"ת לתכנית, שתשקלל את כל תוספות הדיור העומדות כיום על שולחן השרטוט של הוועדה.

5. מיקרו אקלים והשפעות סביבתיות

- לתכנית מצורף נספח סביבתי, המציע בחינה של משטר הרוחות וההצללה של הבינוי המוצע. בדיקת הרוחות נערכה לפי נתונים מתחנת ג'נרלי של המשרד להגנת הסביבה, תחנה שמרוחקת כ-6 ק"מ מפרויקט, כלומר, שנתוני הבדיקה אינם משקפים את משטרי הרוחות ועוצמתן בסביבות הפרויקט. תושבי השכונה מכירים את משבי הרוח החזקים, דבר שיחמיר עשרות מונים עם בניית המגדלים. לפיכך, יש לערוך מדידה בסביבות הפרויקט של עוצמות הרוחות, ולערוך בחינה של השפעת הבינוי המוצע לאור נתונים אקטואליים אלו.

- נוסף על כך, בשל עוצמת הרוחות בשכונה, ופרט במיקום הפרויקט שיעבור את קו הרכס, יש לבחון את השפעות הרוחות ועוצמתן גם לגובה הבניין ולא רק בגובה הרחוב.
- בתחומי התכנית יש עצים בוגרים רבים. לפי התכנית המוצעת, שלושה עצים בלבד "יוענקו" וכל היתר, יכרתו. מתכנני התכנית לא ראו לנכון לשמר אף לא עץ אחד בתחומי התכנית. יש לשקול מחדש את מדיניות אי השימור המוצעת, שכן עצים בוגרים אלו, ערכם רב גם בתחומי התכנית וגם לשכונה כולה, שמאופיינת בעצים רבים.

6. צרכי ציבור

- בתכנית מוצע הפרשה מבונה של שלוש כיתות מעון יום, שתי כיתות גן ו-300 מ"ר לבית כנסת. כל יתר צרכי הציבור הנדרשים לתוספת הציפוף המוצעת לא מקבלים מענה בתחומי התכנית, ואין כל בדיקה או תכנון של מענה ברמה השכונתית. מראש, הערכת היקף צרכי הציבור נעשה לפי אמצעים נמוכים הנובעים מהוראות הרשות המקומית, לפיהן, לא מחשבים את כל צרכי הציבור הנדרשים, ומניחים משקי בית קטנים מאלו שחיים בעיר. נוסף על כך, בהגדרה, ציבור הגרים בדירות לא נכלל בתחשיבי הפרוגרמה. כל יתר צרכי הציבור הנדרשים לציפוף המוצג בתכנית, שהם רוב צרכי הציבור לתכנית, אינם מקבלים מענה, ועתידים ליצור מחסור ועומס בלתי אפשרי על מוסדות הציבור הקיימים בשכונה.
- נוסף על כך, צרכי הציבור הכלולים בתכנית ממומנים על חשבון התושבים: בניית מבני הציבור עצמם (בהפרשה מבונה) ממומנת מזכויות הבניה הנוספות המוקצות ליזם עבור בנייתם, על אף שזוהי מטלה עירונית שעל העירייה לממן מתקציבה. מימון בניית מבני הציבור באמצעות זכויות הבניה, מעמיס ציפוף מיותר לפרויקט.

7. חברתי

- בעיות בפעילות היזם במתחם – אופן ההחתמה, תלונות שהוגשו על פעילותו וכדומה

- התכנית תגרום לדחיקת התושבים החיים במתחם, שלא יוכלו לעמוד בעלויות התחזוקה של המגדלים, ותגרום לפגיעה מהותית באיכות החיים של כל תושבי השכונה בשל היעדר התכנון המרחבי ההולם, יצירת ציפוף מוגזם שיגרום לקריסת התשתיות בשכונה.

8. בטיחות כבאות והצלה

- **אין כיום לרשות הכבאות וההצלה מענה לשריפות במגדלים רבי קומות, דבר שמשמעותו היא סכנת חיים במקרה של שריפה במגדלים אלו. לפיכך, אין לכלול בינוי בגבהים כאלו בשכונה או בכלל.¹ בניית מגדלים כאלו, למעשה היא פיקוח נפש, ואין לתת לכך יד בשום אופן.**
- בתגובה לטענה זו, הוועדה המחוזית התנערה מאחריות לנושא זה, בטענה כי הנושא לא מטופל בשלב התכנון המפורט, אלא בשלב רישוי הבניה, והוא באחריות רשות הכבאות. טענה זו מתחמקת מכך שאין מענה בנושא כבאות והצלה למגדלים אלו, שהוועדה המחוזית היא הגוף שקובע אם יבנו מגדלים ובאיזה גובה, ומתחמקת מהתמודדות עם הסוגיה בטענה פרוצדוראלית. לפיכך, על הוועדה לדון בנושא, ולשקול שיקולים אלו בנוסף ליתר השיקולים התכנוניים הכרוכים בבניית מגדלים רבי קומות כאלו.

¹ מרכז המחקר והמידע של הכנסת, [מערך כיבוי האש לאחר הקמת הרשות הארצית לכבאות והצלה בשנת 2013](#), 2017



מיוהל קהילתי ע"ש שאלתיאל (וער.)
THE SALTIEL COMMUNITY CENTER

תצהיר עו"ד

אני החתום מטה, שמעון שאלתיאל בעל ת.ז. 054498019

לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. העובדות עליהן מסתמכת ההתנגדות אשר אליה מצורף תצהיר זה נכונות למיטב ידיעתי.
2. אני שומר לעצמי את הזכות להוסיף טענות, חוות דעת ואסמכתאות להתנגדות זו.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלהלן הינה חתימי, וכי תוכן תצהיר זה אמת.

חתימה: שמעון שאלתיאל
שם: שמעון שאלתיאל
תאריך: 14.10.24

אישור עורך דין

אני הח"מ אסף שאלתיאל עו"ד, מאשרת כי ביום 14.10.24 הופיע בפניי הי"ה שמעון שאלתיאל בעל ת.ז. 054498019 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

שמחה אוליאלי, עו"ד
מ.ר. 44533

חותמת:

חתימה:



התנגדות מנהל קהילתי תלפ"ז וארנונה הצעירה לתכנית מס' 992032 אבשלום חביב

מתחם ד'

המתנגד:

החתום מטה, שמעון עזרא, חבר הנהלת המינהל הקהילתי תלפ"ז וארנונה הצעירה ויו"ר הוועדה הפיזית, יואב רוטשילד מנהל המינהל הקהילתי ויעל גרנביץ, המתכנתת האורבנית של המינהל הקהילתי, מוסמכים לייצג את המינהל הקהילתי בהתנגדות זו.

מינהל קהילתי ע"ש שאלתיאל, שכתובתו רח' עולי הגרדום 13, ירושלים, הינו עמותה רשומה. אחת ממטרות העמותה היא לפעול למען שיפור איכות החיים והרווחה של הקהילה בתלפיות מזרח וארנונה הצעירה. במסגרת מטרה זו, פועל המינהל הקהילתי באופן שוטף לשיפור רווחת תושבי השכונה, בין היתר, בכל הנוגע לסוגיות בתכנון עירוני. כנציגם של תושבי השכונה יש למינהל הקהילתי ענין רב בתכנית הנ"ל.

רקע:

בשטח התכנית נמצאים כיום 2 בניינים, וחניה חיצונית. התכנית מציעה פינוי של הבניינים ובינוי של 2 מבנים בגובה 28 קומות, ומבנה נוסף בגובה 11 קומות. כיום, קיים הפרש גובה של 11-12 מ' בין שני הרחובות, והתכנית מציעה הנגשה של מעבר בין הרחובות, בתכנון משותף עם מתחם ח' ומתחם ג' הגובלים בשטח התכנית. בחזית המבנים מתוכנן מסחר, והקצאה של שטח מבונה לגן ילדים ומעון בגב המבנה. מוצעת דופן ירוקה לכיוון רח' אבשלום חביב, שתתקשר למתחם הרכס הנמצא מעבר לכביש המעבר יהיה דרך שטח הכיכר העירונית.

המנהל הקהילתי מתנגד לתכנית ממספר סיבות :

בינוי ופיתוח:

במפגש שיתוף הציבור שהתקיים, דובר על יצירת מעבר עם הנגשה מכנית בשטח התכנית המקשר את רחוב עולי הגרדום לרחוב אבשלום חביב. אולם, התכנון אמור להיות משותף בין תכנית זו לתכניות המתחמים הסמוכים, שאף אחת מהן אינה מראה תכנון משותף, והמתחם השני עדיין לא הציג תכנון ולא ברור מתי הדבר יתממש. כרגע, נראה כי המעבר המוצע כולל מדרגות, כפי שניתן לראות בנספחי הפיתוח של התכנית ושל התכנית הסמוכה - מס' 1284660.



אנו מבקשים לראות תכנון של מעבר מונגש המחבר בין רחוב עולי הגרדום לרחוב אבשלום חביב.

- כיום, קיים בתחום התכנית שטח המיועד לשביל. התכנית מציעה כיכר עירונית שאינה בייעוד ציבורי ותהיה כנראה באחריות התושבים, לתחזוק ולתפעל. אנו מבקשים שלא תהיה פגיעה בגודל השטח הציבורי, וייעודי הקרקע בתכנית יאפשרו שטח ציבורי פתוח לפחות באותו הגודל. כמו כן, אנו מבקשים שהכיכר תפותח על ידי היזם, אך אחזקתה, במיוחד מכיוון שהיא משמשת למעבר ציבורי, תועבר לעיריית ירושלים.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,481	37.62
דרך מאושרת	77	1.17
מגורים 1	3,842	58.26
שביל להולכי רגל	195	2.96
סה"כ	6,595	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ככר עירונית	840.71	12.75
מגורים ד'	5,754.12	87.25
סה"כ	6,594.83	100



הוראות התכנית מציעות 20% דירות עד 80 מ"ר. אנו מבקשים שדירות אלה יהיו קטנות יותר (60 מ"ר) ועם פחות חדרים, על מנת לאפשר מגוון פתרונות דיור בר השגה.



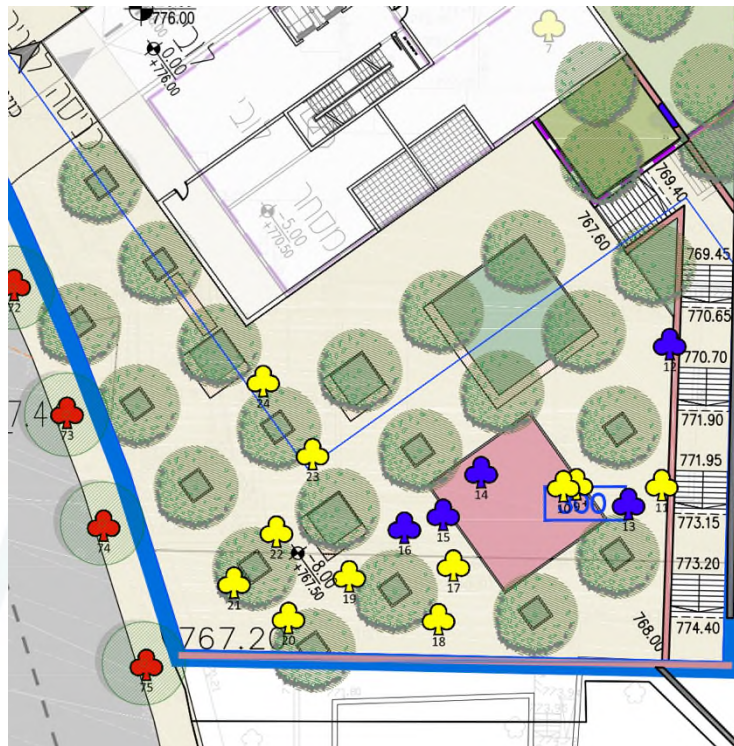
2. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% יחיד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

סביבה ונוף :

- התכנית מציעה בינוי של שני מגדלים בגובה 28 קומות, שעלולים ליצור פגיעה משמעותית במבטי הנוף ממרחב הרכס הסמוך. מבטי הנוף הינם נדבך משמעותי בתכנון השכונה, ואנו מבקשים לראות התייחסות לנושא זה. מצ"ב מיפוי מבטי הנוף מתוך העבודה שנעשתה בתכנית האב. לשכונה :



- מכל העצים הנמצאים במתחם, אף עץ לשימור אינו נמצא בשטח התכנית, וגם עצים הנמצאים בשטח השצ"פ מסומנים לכריתה. אנו מבקשים בחינה של הנושא על מנת להשאיר כמה שיותר עצים קיימים.



תנועה וחניה :

- החניות המוצעות להורדה והעלאה למבני הציבור נמצאות ברח' אבשלום חביב, אך הכניסה למבנים הינה מרחוב עולי הגרדום. אנו מבקשים שחניות ההורדה ימוקמו ברח' עולי הגרדום או, לחילופין, תוסדר כניסה למבני הציבור בסמוך לחניות ההורדה מכיוון אבשלום חביב.
- כאמור, בסמוך לתכנית על רחוב עולי הגרדום מקודמות עוד שתי תכניות פינוי בינוי. אנו מבקשים בחינה תנועתית שתראה את העומסים הצפויים ברחוב במצב העתידי, וכיצד תשתית הדרך יכולה לשאת את תוספת התושבים המשמעותית.

בברכה,

שמעון עזרא, חבר נהלת המינהל הקהילתי ויו"ר הוועדה הפיזית (חתום על ההתנגדות)
יואב רוטשילד, מנהל המינהל הקהילתי
יעל גרנביץ, מתכנתת אורבנית

12/11/2024

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - ירושלים
שלומציון המלכה 1
ירושלים

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
כיכר ספרא 1
ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: תכנית מס' 101-0992032 - התחדשות עירונית רח' אבשלום חביב מתחם ד'

מוגשת בזאת התנגדות עצמית בשם מגישת התכנית חברת אזורים בע"מ.
עניינה של ההתנגדות, הנו מתן אפשרות למעבר תת קרקעי לכלי רכב בין מתחם ג' למתחם ד'.
משמעות הבקשה היא הוספת סעיף בהוראות התכנית מאפשר זאת, בו ייכתב כי הצורך ומיקום
זיקת ההנאה יקבעו בעת הוצאת היתרי בנייה.
הואיל ומגישת התכנית הנה גם מגישת התכנית במתחם ג' הצמוד, הרי שככל ותתקבל ההתנגדות,
בכוונת מגישת התכנית להטמיע השינוי המבוקש גם בתכנית של מתחם ג' ובכך ירוויחו דיירי
שני המתחמים נגישות מרחובות עולי הגרדום ואבשלום חביב כאחד.
המתנגדת שומרת על זכותה להציג בפני הוועדה חוות דעת מקצועית התומכת בהתנגדות, לעת
הדיון בתכנית.

תצהיר

אני הח"מ, מאיר שמחה, נושא ת"ז מס' 033371972, לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אם
לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני ס/מנכ"ל בחברת אזורים בנין (1965) בע"מ ומורשה להגיש התנגדות זו בשמה.
2. אני מגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות חברת אזורים בע"מ לתכנית 101-0992032.
3. נימוקי התנגדותי הם כאמור בכתב ההתנגדות דלעיל.
4. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר

מירב שוחם, עו"ד
מס' רשיון 46641
אני, **מירב שוחם, עו"ד**, אחראית על תוכן התצהיר.
נושא, נושא ת"ז מס' 033371972, לאחר שהוזהר כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי
לעונשים שקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה.

מירב שוחם, עו"ד
מס' רשיון 46641
מחלקה משפטית-אזורים
ארניה 32, תל אביב

עו"ד

