

12 בדצמבר 2024
סימוכין : 306020168

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

ועדת המשנה להתנגדויות

Inbargo@iplan.gov.il

yardenmi@iplan.gov.il

הנדון: תכנית 101-0888347 תוספת בניה למבנה קיים ברחוב יפו 188 – התנגדות רכבת ישראל

סימוכין : פרסום הפקדת תכנית לפי סעיף 89 לחוק התו"ב

1. מבדיקת מסמכי התכנית שבנדון עולה כי התכנית כלולה בחלקה בתחום הקו הכחול של תת"ל 108 – המשך הקו לירושלים קטע יצחק נבון – תחנת החאן אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 14.8.2024.
2. בהתאם להוראות תת"ל 108 ונספחיה בנייה מתוקף תכנית אחרת מעל הקרקע ותחניה תחויב בתיאום הנדסי בהתאם לנספח התלת ממד (חתך לאורך) ובין היתר :
בשטח לתיאום המסומן בצבע ירוק, כל בקשה להיתר או אישור תכנית או תיאום תשתיות ללא חדירה לשטח המסומן בצבע כתום מחויבת בתיאום עם רכבת ישראל. זאת, למעט תכניות או היתרי בנייה ותיאום תשתיות אשר מציעים התערבות בתת-הקרקע בעומק שלא עולה על 5 מטרים מפני הקרקע בכל נקודה.

לאור האמור לעיל, רכבת ישראל מתנגדת לתכנית שבנדון עד להשלמת התיאום.

בברכה



מירב שמיר

מנהלת תכנון סטטוטורי ורישוי

העתק :

יוני דולב – ר"י

תצהיר

אני הח"מ אירק אל נושאת ת.ז. 3245132, לאחר
שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק
אם לא אעשה כן מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני משמשת אירק אל תכנת אירק אל בחברת רכבת ישראל והנני מוסמכת להגיש תצהיר זה
בשמה כתמיכה להתנגדות הרכבת לתכנית אירק אל - 101 יום אירק אל תסמך אירק אל
אירק אל ק"מ.
2. הריני להצהיר כי העובדות המפורטות בהתנגדות הינן אמת.
3. זה שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.


חתימת המצהירה

אישור

אני הח"מ, אירק אל עו"ד, מאשר/ת כי ביום 12.12.25 הופיע בפני
במשדרי הנהלת רכבת ישראל בע"מ במתחם לוד ת.ז. 757 לוד 7136801 גב'
אירק אל, לאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה
לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אשרה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתמה עליה בפני.


חתימה וחותמת עו"ד

הגר זילברשטיין, עו"ד
מ.ד. 65468
רכבת ישראל בע"מ

12.12.25
תאריך

בס"ד

שלום וברכה.

לפני יומיים הגשתי התנגדות.

יש שם טופס אך חסר בו העמוד האחרון של החתימה.

אני מצרף כאן את הטופס המלא, נא לעדכן את זה.

בברכה

יעקב מדר

ת.ז. 203301106

דוא"ל: y0548469157@gmail.com

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים

התנגדות לתכנית מס' 101-0888347
רחוב יפו 188 – רחוב גשר החיים

רקע: התוכנית מציעה בינוי על מס' חלקות 188 פינת רחוב גשר החיים. בשכונת אבו באסל-מקור ברוך.

התוכנית מציעה בניה על מגרש פרטי ובו דירה יחידה לשימור מחמיר, וכן על חלקות מצרניות ביעוד מסחר, דרך ושביל, שבבעלות ציבורית. הבינוי המוצע מתנשא לגובה של 11 קומות ובו 68 יח"ד. בניה ע"ח שטח ציבורי הכולל ביטול מוטמנים והתקנת דחסנית.

להלן התנגדות:

היבטי קניין

- מבקשי התוכנית, צירפו את החלקות הסמוכות שבבעלות העירייה לתוך התכנון של הבנין (חלקות 161, 162, 6147, חלק מחלקות 95, 96, 97), **ללא אישור של וועדת כספים** (וועדה בחודש מאי-וועדה בחודש נובמבר) כך שבפירסום ההפקדה כתוב איחוד וחלוקה **ללא** הסכמת הבעלים.
- חלקות העירייה המשמשות בתכנית כ- 201 מ"ר כאשר ההפרשה המבונה של 250 מ"ר אינה ראויה לשימוש הציבור כלל, עם חדריים קטנים שאין להם תועלת לצרכים שלשמים יועדו (שימוש עבור חברה ורווחה כגון מועדון קשיש, מועדוניית ומתחם הכשרה לנוער וחדר דחסנית בלבד). (צבע סגל בתוכנית)

העירייה אמורה להגן על האינטרס הציבורי ולא לחלק אותו לפרט.

היבטי תכנון (כתוצאה מהלקות הקניינית)

- בתוכנית זו יש עצים עתיקים לכריתה ללא יכולת להעתקה (חלקה 162, 162) כפי הנראה בתמונה השטח הירוק נמצא בכניסה לשכונה ומהווה נראות ירוקה ורעננה, בסקר העצים העירוני שכונת מקור ברוך נמצאת באחוז נמוך מאוד בעצים הגדלים בשטחים ציבוריים ולכן חשוב לעשות כל מאמץ לשמר עצים בוגרים קיימים.
- מעיון בתוכנית נראה כי האדריכל תכנן את החזית המערבית (על החלקה 162 ביעוד דרך, ועל חלקה 161) כ- 3 מטר בולטת יותר מחזית הבנין הסמוך (גשר החיים 4) הרחוב, כך שהבינוי יהיה ללא רציפות ואחידות של חזיתות, בנוסף אין התחשבות בגבולות בנין, בגבולות המגרש. (יצוין כי בחצרות הבנין הסמוך עומדים שטחי החצרות להפקעה (276f) כך שלמעשה בחזית שלו אין התחשבות להפקעה זו, (המודד השמיט זאת במצב המוצע)).
- בתוכנית, ממוקם הקו הכחול בחזית הדרומית על יעוד דרך, וכולל את הריסת קיר השימור המפריד בין שטח הרחוב הראשי יפו לבין הסמטה של הרחוב הפנימי לתושבי השכונה, **בנוסף** אציין כי בהריסת קיר זה ייווצר במקום **הפרשי גבהים** בין המדרכות עם שיפוע שאינו נגיש כלל, אין ליצר שיפוע כזה אלא בהכרח.

נבקש להחזיר את הקן הכחול לגבול החלקה הפרטית ולא לאשר את הריסת החזית השימורית של החנויות בתקופה שלפני הרק"ל.

- בתוכנית, האדריכל מתכוון לבטל פחים מוטמנים המשמשים את תושבי כלל השכונה וליצר שטח של דחסנית שהיא פתרון אשפה של שטח מסחרי.
- בתוכנית מתוכנן שטח מסחר של כ-100 מ"ר בלבד. לא מובנת הדרישה הזאת ביחס לגודל שטח מסחר הזה,

בנוסף המיקום של הדחסנית כלפי השכונה שהפעלתה תגרום לרעש וריחות, הניסיון מלמד כי השלכת פסולת ע"י מבוגרים וילדים אינה אידיאלית, היות וסף הדחסנית מאוד גבוה.

לא מובן למה שטח הדחסנית נכללת בהפרשות המבונות.

- בתוכנית בחזית צפונית יש היצמדות של קווי הבניין לקווי הבניין בחזית הדרומית של הבניין השכן כ-4.50 מ' כך שיש חסימה של אור ואוויר ואין מרווח הנורמלי שבין בנין לבנין.
- בחזית דרומית יש קווי בניין עיליים מעל רחוב יפו- מדיניות זו אינה מקובלת כלל.
- בתוכניות הבנין אין מרפסות סוכה המקובלים בבניה בשכונת מגורים עם אוכלוסיה שומרת מסורת.
- תמהיל הדירות אינם מגוונות למשפחות גדולות.

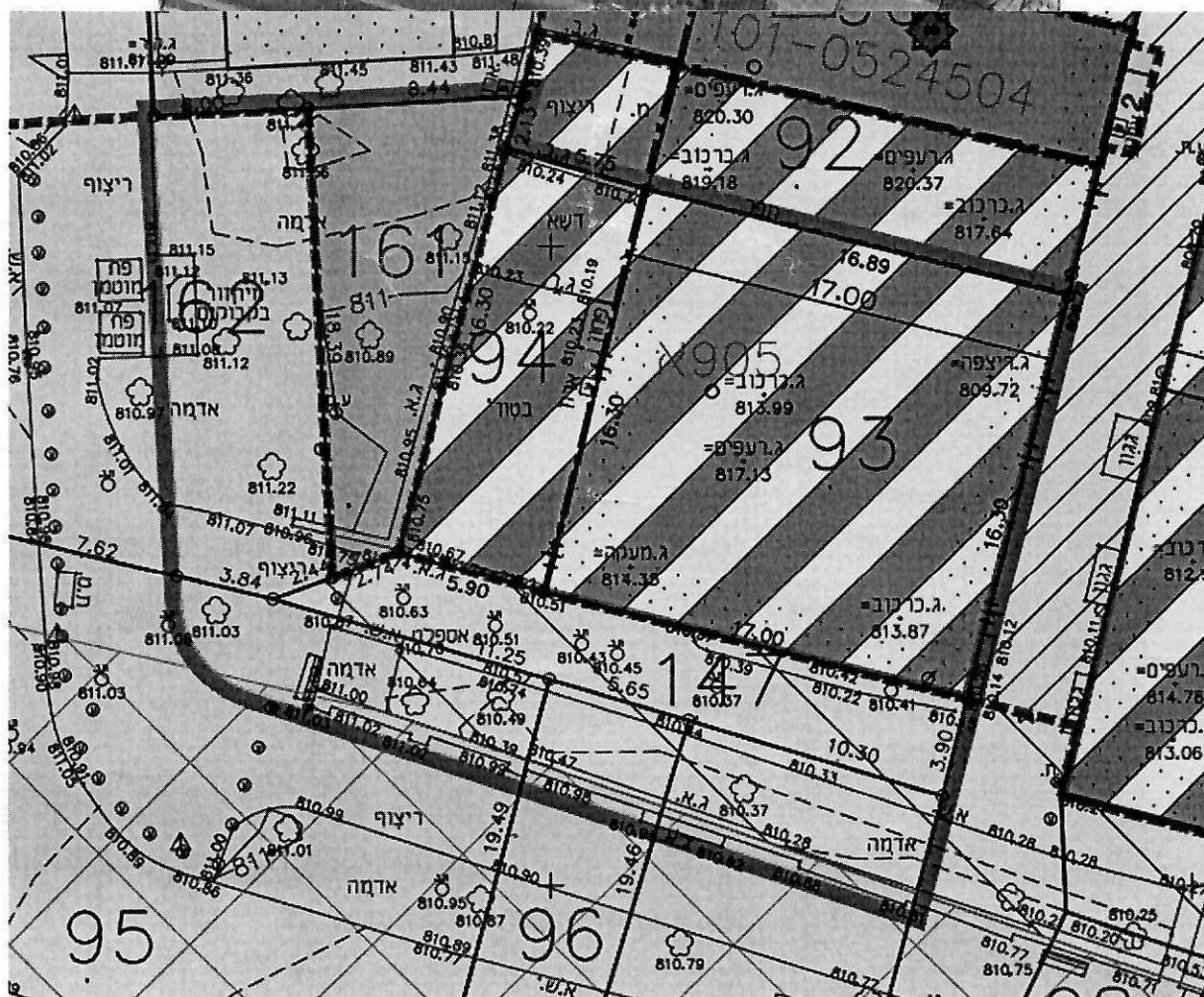
כל שינוי בשימוש קרקע ציבורית או הפקעה שלה חייב להיות מבוסס על צרכים ציבוריים מהותיים, אין כאן הצדקה מספקת להפקעת השטח.

השלכות בלתי הפיכות על הסביבה והקהילה – אם התוכנית תצא לפועל, ייגרם נזק חמור למרקם העירוני ולקהילת התושבים באזור. השטח המדובר לא ניתן להחזרה ואין כל דרך לתקן את הנזק,

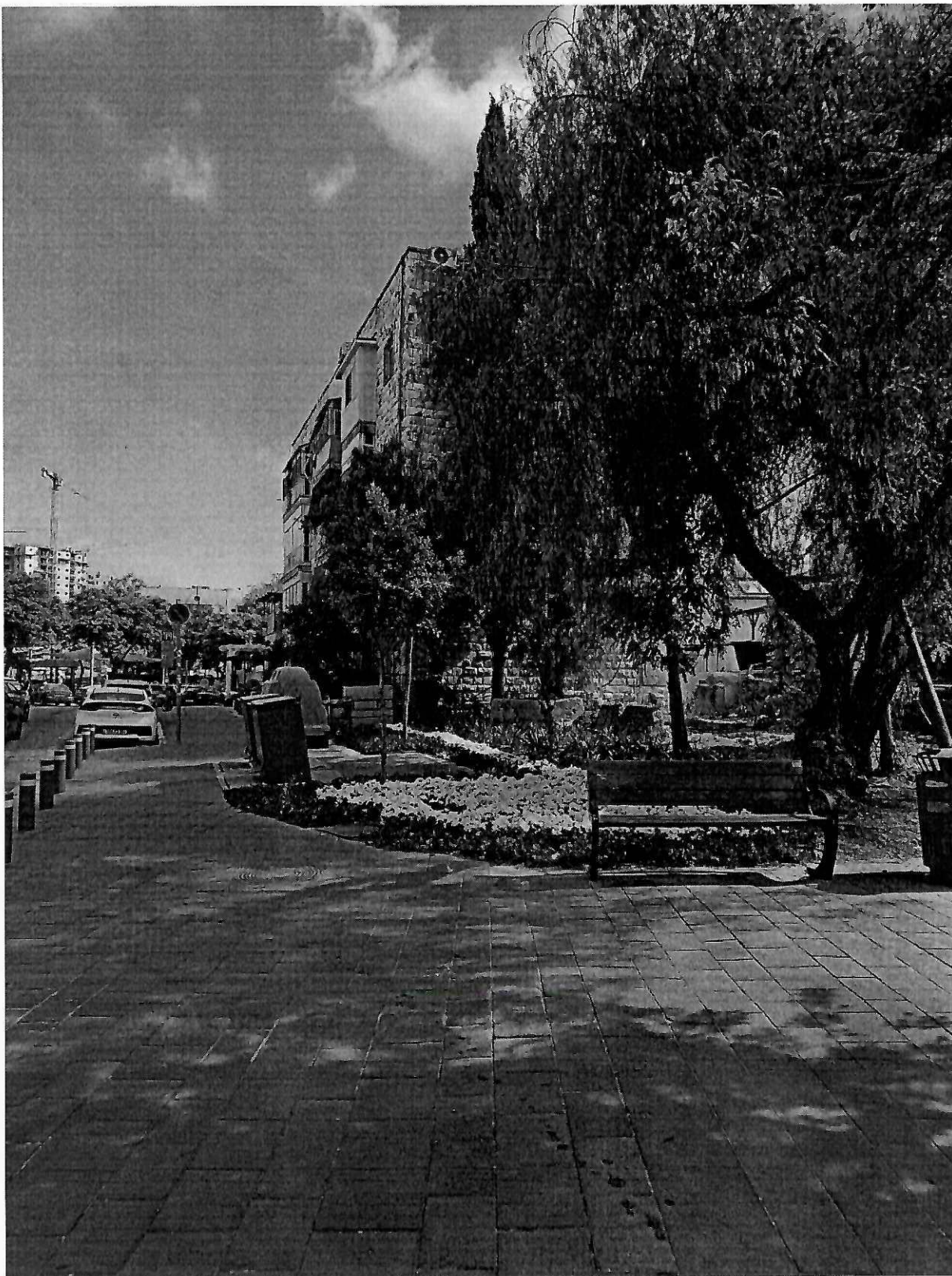
מדובר במהלך חסר אחריות מבחינה שכונתית, חברתית, כלכלית.

תוכנית משמעותית שכזו המבטלת שטח ציבורי פתוח בעל נוכחות כלפי הרחוב ובעל תרומה משמעותית, ראוי היה לקיים שיתוף ציבור ולבחון את התועלות הציבוריות, והדבר לא נעשה. זכות הציבור לדעת ולהביע את עמדתו בצורה הראויה. ככלל כאשר נלקחת קרקע ציבורית יש לקיים שיח רציני עם תושבי האזור.

יש שאפשר לפתח את השטח בבעלות עירונית כשצ"פ. כלומר, יש תועלת ציבורית בהשארתו לא מבונה ובשייכות לציבור הרחב.



הקו הכחול המבוקש הכולל את החלקות הסמוכות



השטח הירוק הציבורי וחזיתות השכנים

תצהיר

אני החתומ/ה מטה, יוסף מנחם נושא/ת ת.ז. מס' 203301106, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה לאמור:

1. הנני (ולא אמת) נחמד מכליך - אהליך גורד דמך ולפרט את מחות חקשר לתכנית : בעלים / גובל וכו'.
2. ידועים לי פרטי התכנית המפורטת/המתאר [מחק את המיותר] מספר 101-0888347 שהודעה על הפקדתה פורסמה לאחרונה.
3. תצהירי זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית דלעיל ולאומות האמור בו.
4. הנני מאשר/ת בזאת כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת וכל הטיעונים הכלולים בו הם נכונים לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ולפי יעוץ משפטי שקיבלתי.
5. אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר/ה

אישר

אני החתום מטה חוק 9/, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 2/1/25 הופיעה בפני ימין 33, המכונה לי אישית / שזיהיתיו על פי תעודת זהות מס' 203301106 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישרה נכונות הצהרתו דלעיל וחתמה עליה בפני.

חיה נדבית
חתימת עוה"ד
מ.ד. 71779
רח' אלפנדי 36, ירושלים
טל' 02-5385097



02/01/2025

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים

הנדון: כתב התנגדות לתוכנית מס' 101-0888347

בשם מרשינו, נציגות בעלי דירות ברחוב גשר החיים ורחוב תשב"ץ בירושלים (להלן: **מרשינו**) בחלקות 92, 90, 160, הגובלות כולן במתחם נשוא התוכנית שבנדון, אנו מבקשים להגיש בפניכם כתב התנגדות לתוכנית זו, העוסקת ב"תוספת בניה למבנה קיים, 68 יח"ד ומסחר, יפו 188, מרכז העיר, ירושלים", שהופקדה להתנגדות בתאריך 03/11/2024 (להלן: **התב"ע**).

בראש הדברים ייאמר שהתנגדותם של מרשינו לתב"ע, נובעת בין השאר בשל העובדה כי מרשינו פועלים בנמרצות לקדם תוכנית פינוי בינוי בחלקותיהם הסמוכות לחלקות בהן עוסקת תכנית זו, ואף מינו את הח"מ להכין מכרז יזמים לתוכנית זו, העתיד להתפרסם בתקופה הקרובה לשם קבלת הצעות. **אישור התב"ע במתכונתו הנוכחית, עלול לפגוע קשות בהיתכנות קידומה של תכנית פינוי בינוי, כפי שיפורט להלן. על חשיבותם וקדימותם של תוכניות פינוי בינוי, אין צורך להכביר במילים.**

יתרה מזו, במסגרת התב"ע מעניקה העירייה, כמעט חינוס אין כסף, קרקע ציבורית ליזם פרטי, תוך פגיעה באינטרס הציבורי ללא כל הצדקה, וללא תמורה מספקת, ובאופן שאינו מיטבי כלל וכלל. **והחמור עוד יותר: קרקע זו ברובה הופקעה מחלקת הקרקע של מרשינו כבר בשנות השישים של המאה העשרים ללא כל תמורה, ובהתאם לחוק התכנון והבנייה ולהלכות המשפטיות בעניין זה, הרי משחלף הצורך הציבורי מן העולם, יש להשיב את הקרקע לבעליה, אם רצונו בכך** (ראה בג"ץ 2390/96 **יהודית קרסיק נ' מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל**, (להלן: **הלכת קרסיק**)), **קל וחומר שעה שאם לא כן תסוכל מעשית תוכנית הפינוי בינוי של מרשינו.**

בנוסף, מרשינו יבקשו בכתב התנגדות זה, להצביע על כשלים שנפלו בתב"ע ובדיון בה, כגון חוסר התייחסות לעמדת ועדת השימור שהתנגדה לתב"ע, ואי הגשת דו"ח תנועה. וכן להראות כי התב"ע המוצעת מנוגדת ל"מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל" שפרסם מינהל התכנון, כך לדוגמה מתבקשים בתב"ע אחוזי בנייה גבוהים בהרבה מהמדיניות, מתבקש פטור מחניות בניגוד למדיניות וקווי הבנייה המבוקשים בה חורגים מהמדיניות.

על כל זאת ועוד יפורט בהרחבה לקמן בכתב התנגדות זה, אך ראשית נפנה להצגת החלקות הרלוונטיות, בהן חלקות מרשינו.



תא השטח נשוא התנגדות זו

1. להלן מפת השטח מתוך אתר GIS ירושלים במצבו הנוכחי, הכוללת את החלקות עליהן מוגשת התביעה (המסומנות בכחול), החלקות מתוכנן שהופקעו כאמור מהחלקה של מרשינו כפי שיפורט להלן (המסומנות בנוסף בצהוב), ואת החלקות הנמצאות בבעלות מרשינו (המסומנות בירוק):



2. כפי שניתן לראות, התביעה שהוגשה גם על ידי עיריית ירושלים, כוללת גם את חלקות 161 ו-162 המצויות כיום בבעלות העירייה. אלא שחלקות אלו הופקעו כאמור, מהחלקה שבבעלות מרשינו, במסגרת תביעה 905 שאושרה בשנת 1960 (להלן: **תב"ע 905**).
3. לשם הבהרת התמונה נתאר את השתלשלות מספרי החלקות, שהיום הינם חלקות 160-164, שבמרכזם מצוי בניין המגורים בהם גרים חלק ממרשינו, וזאת באמצעות נסחי טאבו היסטוריים של חלקות אלו.
4. לשם ההדגמה, ניטול את חלקה 162. עיון בנסח ההיסטורי של חלקה זו, המצויה כיום בבעלות עיריית ירושלים, (וזאת לאחר שהופקעה ללא תמורה בתאריך 17/08/1960), מורה כי קודם לכן מספרה של חלקה זו היה 159.

נסח היסטורי של חלקה 162 מצורף כנספח 1 לכתב התנגדות זה



5. עיון בנסח ההיסטורי של מספר החלקה הישן, 159, מורה כי חלקה זו נוצרה לצורך תכנית איחוד וחלוקה שבוצעה בתאריך 15/02/1960 במסגרת תב"ע 905, במסגרתה אוחדו החלקות הישנות שמספרן היה 46 ו-146, ופוצלו מחדש לחלקות 164-160, שאלו המספרים בהם מכונים החלקות עד ימינו.

6. כפי שניתן לראות בנסח ההיסטורי, חלקה 159 טרם פיצולה, הייתה בבעלותו המלאה של אדם בשם מאיר משה לוי, והיא כללה את כלל השטח, שבמסגרת פעולה זו שבוצעה בהתאם לתב"ע 905, פוצל לחמש חלקות, כאשר ארבע מתוכן הופקעו לטובת עיריית ירושלים, שלוש מהן במכר ללא תמורה (חלקות 162, 163, 164), ואחת ככל הנראה בתמורה כלשהי (161), והחלקה החמישית, חלקה 160, היא החלקה בה מצוי כאמור בניין המגורים בהם מתגוררים חלק ממרשינו.

נסח היסטורי של חלקה 159 מצורף כנספח 2 לכתב התנגדות זה

הפגיעה הקניינית החריפה הטמונה בתב"ע המוגשת

7. ובחזרה לתב"ע הנוכחית נשואת כתב התנגדות זה. בתב"ע זו הצטרפה עיריית ירושלים כמגישה, ובכללה נכללו חלקה 161 במלואה, וחלק מחלקה 162, כאשר כאמור חלקות אלו הופקעו מהחלקה של מרשינו, וזאת תמורת נזיד עדשים, כך לדוג' ביחס לחלקה 162, חישוב שמאי הוועדה מר חזקיה העצני (להלן: **שמאי הוועדה**) את שווייה ב-10% בלבד משווי קרקע לבנייה(!), ראה סעיף 12.3 לנספח לטבלת הקצאה ואיזון לחוות דעתו.

8. **בהתאם להלכת קרסיק, הרי שמשעה שהעירייה גילתה דעתה בהצטרפותה לתב"ע כי חלף הצורך הציבורי בהפקעה, הרי שזיקתם של מרשינו לקרקע זו לא נותקה, מן הדין ומן הצדק להשיב את החלקות הנ"ל לבעלותם של מרשינו, ולבטח לא להעניקם כמעט חינם אין כסף ליזם פרטי בעלי חלקה שכנה, לשם הרחבת זכויות הבנייה שלו. מדובר בפגיעה חריפה בזכויות הקניין של מרשינו, ובעשיית עושר שלא במשפט, הן מצד העירייה והן מצד היזם.**

9. אמנם בעקבות הלכת קרסיק תוקנה פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943 (להלן: **פקודת הקרקעות**), במסגרת תיקון מס' 3 שפורסם בשנת 2010, אלא שבהתאם לסעיף 27 לחוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התש"ע-2010, הוחרגה קרקע שהופקעה לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 (להלן: **חוק התכנון והבנייה**), שעליה יחולו כללי חוק התכנון והבנייה ולא הכללים המתוקנים שבפקודת הקרקעות, בהקשר זה ראה את פסה"ד של בית המשפט העליון בעניין **עמ"מ 839/14 חברה לשיכון עממי בע"מ נ' עיריית ת"א-יפו**.

10. כך בהתאם לסעיף 195(2) לחוק התכנון והבנייה העוסק במקרקעין שהופקעו בתמורה, זכאים מרשינו לזכות ראשונים לרכישה חוזרת של המקרקעין בחלקה 161 שעל פי המצוין בנסח הטאבו ההיסטורי שלה הועברה לעיריית ירושלים בתמורה. יצוין כי נסיבות העברת חלקה זו והתמורה שניתנה ככל שניתנה, אינן ידועות בשלב זה למרשינו.



11. וכך בהתאם לסעיף 196(א) לחוק התכנון והבנייה העוסק במקרקעין שהופקעו שלא בתמורה, הרלוונטי ביחס לחלקה 162, שעל פי המצוין בנסח הטאבו בעניינה הופקעה במסגרת תב"ע 905 ללא תמורה לצרכי ציבור, זכאים מרשינו לפי רצונם להשבת מקרקעין אלו לבעלותם.
12. על כן, ובמקביל יפנו הח"מ לעיריית ירושלים, בדרישה חד משמעית, להשבת חלקות אלו לבעלות מרשינו, וזאת בהתאם לסעיפים 195 ו-196 לחוק התכנון והבנייה. וככל שדרישתם זו לא תתקבל, יפנו מרשינו לנקוט בהליכים משפטיים בערכאות המוסמכות לכך.
13. בהינתן קיומה של סוגיה קניינית זו, הרי שעל הועדה להקפיא את קידומה של התב"ע, עד בירור השאלה הקניינית, וזאת בהתאם להלכה הקובעת כי אין זה מתחום סמכותה של הועדה לקבוע בשאלות קנייניות (וראה לדוגמה בעניין זה הכללים שנקבעו בבג"ץ 1578/90 הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א), בפרט כאשר במסגרת תב"ע זו מתבקש הליך איחוד וחלוקה.

אישור התב"ע יסכל את היתכנותה של תוכנית פינוי בינוי

14. די היה באמור לעיל, על מנת לדחות את התב"ע המוצעת, ולו בשל הפגיעה הקניינית החרפה דלעיל. אלא שהתנגדותם של מרשינו לתב"ע זו אינה אך בשל זכותם הקניינית התיאורטית, אלא בשל העובדה כי אם תאושר תב"ע זו, הרי שבכך עלולה להיות מסוכלת תוכניתם של מרשינו לביצוע תוכנית פינוי בינוי בחלקות שבבעלותם, וכדלהלן.
15. כאמור לעיל, בימים אלו מצויים מרשינו בתהליך קידום פרויקט פינוי בינוי, במסגרתה מונו מרשינו כנציגות בעלי דירות בבנייני המגורים המצויים בחלקות 160, 90, 92, הגובלים כולם בחלקות נשואות התב"ע הנוכחית לשם קידום תוכנית כאמור, ובמסגרתה אף מכינים הח"מ מכרז יזמים האמור להתפרסם בקרוב, לקבלת הצעות מיזמים לביצוע תוכנית הפינוי בינוי.
16. כאמור אין צורך להכביר במילים על חשיבותם וקדימותם של תוכניות פינוי בינוי, על פני תוכניות אחרות. יספיק אם נציין מדברי ההסבר להצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כי "מימוש מיזמים להתחדשות עירונית טומן בחובו יתרונות רבים בין שאר היתרונות ניתן למנות את העלות הנמוכה של ביצוע התשתיות, שימור השטחים הפתוחים וניצולת קרקע גבוהה המקבלת משנה חשיבות במקום שבו משאב הקרקע הוא מוגבל כמו כן, מיזמים מסוג זה תורמים באופן משמעותי לרווחתם של דיירי שכונות ותיקות" (רשומות, הצעות חוק, חוברת 931, כ"ב בתמוז התשע"ה (7 ביולי 2015), עמ' 768).
17. אלא, שאם תאושר התב"ע המוצעת, ויבוצע בינוי בחלקות 161 ו-162, הרי שבכך יש חשש כבד כי חלקות מרשינו לא יוגדרו כמצויות בקו ר"ל, וממילא לא תחול המדיניות המרחיבה המאפשרת קבלת זכויות רבות ונדיבות יותר כתוצאה מהגדרה זו, דבר שיפחית את האטרקטיביות ליזמים בפרוייקט הפינוי בינוי אותו יוזמים מרשינו בחלקותיהם.
18. זאת ועוד, אישור התוכנית המוצעת הכוללת בינוי על חלקות אלו, עלול למנוע מעשית פתרונות חניה אפשריים לפרוייקט הפינוי בינוי, משום שהכניסה מכיוון צומת הרחובות יפו-גשר החיים, הינה ככל הנראה האופציה היחידה מבחינה תכנונית לקיום כניסה לחניון תת קרקעי במתחם.



19. על כן, גם אם תסבור הועדה, כי טענותיהן הקנייניות של מרשינו אין בהם בכדי למנוע את קידום התב"ע, הרי שהעובדה כי קידום התב"ע תסכל את תכנית הפינוי בינוי של מרשינו, שעה שהיתה להם זיקה קניינית לחלקות 161 ו-162, ושעה שאלו מועברות עתה כאמור בנזיד עדשים, ללא קיום מכרז, וללא בחינת חלופות תכנוניות באופן מעמיק וראוי, הופכת את ההחלטה על קידום התב"ע המוצעת, לבלתי סבירה בעליל.

התב"ע המוצעת מנוגדת למדיניות מינהל התכנון

20. בנוסף לכל האמור לעיל הרי שהתב"ע המוצעת מנוגדת ל"מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל" שפרסם מינהל התכנון בתאריך 08/04/2019 (להלן: המדיניות), ובמסגרתה נקבעו כללים המסדירים את התכנון, גובה ונפח הבינוי, השימושים וקווי הבניין, לחלקות המצויות בסמיכות לצירי הרכבת הקלה.

21. כך היקף הבנייה המוצע בתב"ע, עולה לכדי 4,914 מ"ר שהינם 879% בניה, המהווים אחוזי בנייה גבוהים משמעותית אף מאלו המאושרים למגרשים בשטח של מעל דונם וחצי בהתאם לסעיף 1 לתמצית החלטת המדיניות, כאשר בענייננו מוגשת תב"ע זו ביחס למגרש ששטחו עומד על כשלושת רבעי דונם בלבד(!).

22. כך גם בניגוד לסעיף 2 לתמצית החלטת המדיניות, המורה כי הועדה תשאף לשלב מעברים להולכי רגל להגדלת הנגישות מכיוון השכונה לצירי הרק"ל, הרי שהתב"ע המוצעת עושה ההפך הגמור מכך, והיא מקטינה את המעבר והנגישות מכיוון רחובות רש"י וגשר החיים בשכונת מקור ברוד, לכיוון ציר הרכבת הקלה ברחוב יפו, וזאת בשל הבינוי בחלקה 162, שכיום מהווה דרך.

23. כך עוד בניגוד לסעיף קטן 8.1 לתמצית החלטת המדיניות, המגדיר את ההקלות בקווי הבניין שיותרו לתכניות למגרשים ששטחם עד 1.5 דונם בציר הרק"ל, מורה כי לשם התרת קו בניין 0 כנדרש בתשריט המוצע המצורף לתב"ע, נדרשת הסכמת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה, עליה נמנים חלק ממרשינו, הסכמה זו מצידם לא התבקשה וכמובן לא ניתנה, ואף לא תינתן בשל כל הטעמים המפורטים לעיל.

24. זאת ועוד בעניין זה, משמעות העובדה כי על פי התשריט המוצע ייבנה הבניין בקו 0 לחלקות מרשינו, ובפרט לאלו מהם המתגוררים בבניין בחלקה 92 שהינו בן שתי קומות בלבד, הינה כי מעל לראשיהם ובצמוד לחלוטין לביתם, ייבנה קיר עצום ורחב בגובה עשר קומות, מעין חומה אדירה שתכלא אותם בחושך מוחלט.

25. לא בכדי לא צורף לנספח הבינוי הדמיה של עורף הבניין (החזית הצפונית), ולו היה מצורף היה ניתן לראות בנקל את הקיר האטום שיתנשא לגובה 10 קומות מעל ראשיהם של מרשינו, יצוין עוד כי על אף שבנספח הבינוי נראה כי אכן החזית הצפונית בחלק הגובל בחלקה 92 תוכננה להיות ללא חלונות, הרי שבמסגרת הוראות התוכנית לא ניתן לכך כל ביטוי, וחריגה מתכנון זה לא הוגדרה כ"סטיה ניכרת".

26. כך עוד בניגוד לפרק העוסק בחניה בתמצית החלטת המדיניות, שאמנם מצמצם את תקן החניה שיותר ויידרש בתוכניות על ציר הרק"ל, אך עדיין מורה כי בגין דירות ששטחן מעל 45 מ"ר תיוותר



חובת אספקת מקומות חניה, וכן כי הפטור על דירות קטנות יותר יהיה רק ביחס ל-80% מהן ולא על כולן.

27. ואילו בתב"ע המוצעת החליטה הועדה, ללא כל נימוק סביר, על מתן פטור מלא מחניה לבניין בן 68 דירות (!!!), לאיזור שכבר כיום קיימת בו מצוקת חניה חריפה במיוחד במרבית שעות היום, כפי שצוין בסעיף 6.1 לחוות דעתו של שמאי הוועדה. וזאת גם בניגוד להמלצות "אגף תושייה – צוות בקרת תכנון תנועה" כפי שהובאו בפני הועדה המקומית, ולפיהם תתוקן התוכנית וייקבע בה כי מספר החניות יהיה בהתאם לתקן החניה.

הכשלים שנפלו בדיון ביחס לתב"ע המוצעת

28. להלן נצביע בקצרה, על כמה כשלים נוספים שנפלו בדיון שערכה הועדה ביחס לתב"ע זו.
29. בדיון שנערך בוועדה, לא ניתנה כל התייחסות לעובדה כי הועדה לשימור של עיריית ירושלים, החליטה במסגרת תיק 5323, **לדחות את הבקשה** ואת תוכנית השימור שהוצעה במסגרת התב"ע המוצעת, תוך שבסיכום דבריה היא אף קובעת ביחס למתחם כי "**הסיכוי למצוא פתרון אדריכלי ראוי לסיטואציה כזו הוא נמוך**".
30. כך גם, למרות דרישתה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה בעקבות התייחסותם של אגף תושייה – צוות בקרת תכנון תנועה, לצרף הסדרי תנועה וטבלת מאזן חניה, אלו לא צורפו לתיק התב"ע, אף כי הצורך בדו"ח כזה מתחדד אף לאור דברי שמאי הוועדה שצוטטו לעיל בקשר למצוקת החניה הקיימת באיזור זה במרבית שעות היום.
31. כך אף לא התייחסה הועדה לעובדה כי במסגרת התוכנית הוצע לבטל את הפחים המוטמנים הקיימים עתה על חלקה 162 שבבעלות העירייה, וחילופם להציב דחסנית אשפה בתוך שטח הבניין העתידי, דבר שאינו מותאם לצרכי תושבי השכונה ובהם מרשינו שרובם בעלי משפחות וילדים בגילאים נמוכים או אנשים מבוגרים המתקשים להשליך אשפה לדחסנית, הדבר אף עלול ליצור מטרדי ריח ורעש באזור עתיר אוכלוסין וצפוף זה.

סיכום כתב ההתנגדות

32. על כן ולסיכום, לאור כל המפורט בכתב התנגדות זה, ובפרט לאור הטענה הקניינית ביחס לחלקות 161 ו-162, וכן לאור טענת מרשינו כי התב"ע המוצעת עלולה למנוע קידום תוכנית פינוי בינוי בשטחם, ולאור החריגות מהמדיניות והכשלים בתוכנית, מתבקשת הועדה לדחות את התוכנית שבנידון.

בכבוד רב

ברוך פיירשטיין – עו"ד

נטע כ"ץ – עו"ד

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נסח הסטורי 162	9
2	נסח היסטורי 159	15

נספח 1

נסח הסטורי 162

עמ' 9



261457

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
(כולל רשומות מבוטלות)
גוש: 30076 חלקה: 162

תיאור הנכס

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
12166/2019/1	31/03/2019	רישום שוטף

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	337	מירי

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	387	מירי

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
12166/2019/1	רישום שוטף

המספרים הישנים של החלקה

30076/159

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
1676/1960	17/08/1960	מכר ללא תמורה	עירית ירושלים		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
201339/1990/1	31/07/1990	הערה
הערות: עיין כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר בתיק 773/59		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6008/2002/2	15/04/2002	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
		הערות: תכנית מפורטת מס' 8000 (חלק)	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
45701/2024/1	05/11/2024	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

31/12/2024
ל' כסלו תשפ"ה
שעה: 14:22

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



261457

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש: 30076 חלקה: 162

הערות:	תכנית מתאר מקומית מס' 101-0888347 שפורסמה בילקוט פרסומים 12854 התשפה, עמוד 489 מיום 31/10/2024 קישור לתוכנית
--------	---

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

מס' הספר: _____ מס' הדף: _____

מספר התיק

העיר או הכפר.

הנפה

המחיר

[illegible][illegible]

הוסב לעתש



משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

נספח 2

נסח היסטורי 159

עמ' 15

מס' הספר: _____ מס' הדף: _____

מספר התיק

העיר או הכפר.

הנפח

המחרוזת

[illegible]

[illegible]



משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אני הח"מ, **חיים אג' ת.ז. 052207321** הבעלים הרשום של חלקות 93 ו- 94 בגוש 30076 ברחוב: התשבץ 3-7 פינת יפו 188 ירושלים (**להלן - "הנכס"**) מייפה בזה את כוחם של עוה"ד שי עמית ו/או שלמה טיסונה לעשות בשמי את הפעולות הבאות או כל חלק מהן:

- לפעול בשמנו בכל הקשור לרישומים ו/או תוכניות ו/או משאים ומתנים ביחס לנכס.
- לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לקונים לתקופה בלתי מוגבלת או מוגבלת על מתן יפוי-כח זה ו/או כל הערה אחרת לגבי הנכס הנ"ל וכל נושא אחר ובנוסף שייקבע ע"י מיופיי כוחנו הנ"ל ולחדש ו/או לבטל הערות כנ"ל, לרבות רישום הערה כי כל פעולה בחלקה ו/או בנכס הנ"ל תוכל להעשות רק בהסכמתם המוקדמת של מיופיי כוחנו הנ"ל, או אחד מהם.
- להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מנהל מקרקעי ישראל ו/או עיריית תל-אביב - יפו ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבה מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפויי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולמועיל.
- להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש ביחס לנכס.
- להגיש בשמנו תוכניות ו/או התנגדויות לתוכניות בפני הועדה המקומית ו/או המחוזית בירושלים.
- יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים.
- באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
- כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
- יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני רשאי לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ותלויות בו הזכויות של -הקונים. והננו מצהירים בזה כי אנו מותרים בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויותנו לעשות בעצמנו או ע"י מישהו אחר - מלבד מורשי הנ"ל - את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל ומורשי הנ"ל יהיה רשאי למנוע בעדי או בעד הבאים בשמי, לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.
- ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום:

היום: 11.12.24

חיים אג'

עו"ד שי עמית
מ.ר. 18098
הברזל 21 ת"א

אני שי עמית עו"ד, מאשר בזה חתימת מרשותי הנ"ל.

תאריך: 11.12.24

**הועדת המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים**

המתנגד: **חיים אגי ת.ז. 52207321**
ע"י ב"כ עו"ד שי עמית מרחוב הברזל 21, תל-אביב
טלפון: 03-6932801; נייד: 054-5340471

בענין: תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-0888347
(להלן: "התוכנית")

התנגדות

א. מבוא

1. המתנגד הינו הבעלים הרשום של חלקות 93 ו-94 בגוש 30076 ברחוב יפו 188 ומהווה אחד מבעלי הענין במקרקעין נשוא התוכנית.
2. התוכנית משתלבת היטב עם מדיניות הועדה להתחדשות לאורך רחוב יפו ונפת הבניה תואם את מדיניות הועדה ואינו חורג ממנה.
3. בתוכנית מבוקשת תוספת שטח של כ- 2,740 מ"ר.
4. במסמכי התוכנית הוטלו על בעלי המקרקעין מספר מטלות מצטברות לתועלת הציבור ובאופן המטיל על בעלי המקרקעין נטל כספי מכביד, כמפורט להלן:
 - 4.1 בסעיף 4.3.2 (א) לתוכנית נדרשים בעלי המקרקעין לבנות ולהקצות לשימוש העיריה שטח מסחרי של 250 מ"ר בקומת הקרקע של הבנין ולרשום אותו על שם העיריה, כאשר בתוך שטח זה נכלל גם השטח לחדר דחסנית.
 - 4.2 בסעיף 4.2.2 (ג) לתוכנית נדרשים בעלי המקרקעין לבצע פיתוח סביבתי בתא שטח של כ- 230 מ"ר בתא שטח 2, ולמסור אותו לעיריה.
 - 4.3 בסעיף 4.3.2 לתוכנית נדרשים בעלי המקרקעין לבטל את הפחים המוטמנים בחזית הרחוב, ולהחליפם בדחסנית בתוך חדר דחסנית בתחום הבנין. דחסנית זו מחוייבת לתת מענה גם לפינוי אשפה מהמרחב הציבורי עירוני, כך שברור שזו מטלה נוספת לטובת הציבור.
 - 4.4 במסגרת הליכי התכנון נדרשו בעלי המקרקעין ע"י חברת החשמל, להציב בבנין חדר שנאים שישימש גם את המרחב הציבורי ויתן מענה לחשמל באזור, באופן שגם זו מטלה לתועלת הציבור..כלל המטלות המפורטות בסעיפים 4.1 – 4.4 לעיל, יכוננו להלן ביחד: "מטלות התוכנית".

ב. הטלת מטלות מצטברות חריגות ביחס למקובל

1. הטלת כלל מטלות התוכנית המצטברות במסגרת התוכנית, אינה תואמת את הנהוג והמקובל ביחס לתוכניות דומות באזור, ומטילה על כתפי בעלי המקרקעין, נטל כבד.
2. לשם השוואה, מופנית הועדה לתוכניות דומות באותו רחוב יפו ולמטלות שהוטלו במסגרתן, כדלקמן:
 - 2.1 בתוכנית 101-0688069 בפרויקט יפו 182 הוספו 2,740 מ"ר למגורים והוטל על בעלי המקרקעין להקצות לעיריה שטח מבונה של 117 מ"ר בלבד.
 - 2.2 בתוכנית 101-0809053 בפרויקט יפו 184 הוספו 3,100 מ"ר למגורים ובעלי המקרקעין נדרשו לפיתוח שצ"פ בלבד ללא הקצאת שטח מבונה כלל.

3. יהיה זה ראוי לשמור על אחידות, ולא לנהוג איפה ואיפה, ולבטל את הדרישות החריגות, באופן שחלף הקצאת שטח מבונה של 250 מ"ר, יוקצה רק אותו השטח הנדרש לצורך השטח המבונה בו תוצב הדחסנית שבעלי המקרקעין נדרשו להציב.

ג. הסד המצטבר של מטלות התוכנית בנוסף להיטלים ולשימור

1. על-מנת להבהיר עד כמה מכבידות המטלות המצטברות כפי שנוסחו במסמכי התוכנית, מופנית הועדה לעובדה כי מובן שעל הזכויות שיאושרו, תחול חובת תשלום היטלי השבחה בסכומי כסף משמעותיים, שתכליתם הינה גם לשמש כקופה לפיתוח ובינוי לטובת הציבור.
2. כמו כן, במסגרת התוכנית, הוטלה על בעלי המקרקעין גם החובה לפעול לשימור חזיתות חלק מהמבנים הקיימים: חזית מזרחית, דרומית ומערבית וכן לשמר פריטי בינוי נוספים במבנה עצמו, לרבות "קירות פנימיים וקמרונות מקוריים", וגם זאת תוך הטלת נטל כלכלי מכביד, וכחלק מראיית תועלת הציבור בהליך השימור.
3. לפיכך, מטלות התוכנית כפי שפורטו לעיל, מהוות הטלת נטל מכביד, לא מידתי ונוסף על נטל תשלום היטלי השבחה והשימור.

ד. סיכום

1. כפי שפורט לעיל, התוכנית מטילה על בעלי המקרקעין מטלות מצטברות, חריגות מהנהוג והמקובל בפרויקטי דומים ובאופן שכאשר מוסיפים אותן לחובת תשלום היטלי השבחה ולהתחייבויות השימור, מדובר בנטל כלכלי מכביד ולא מוצדק.
2. לפיכך, מבוקש בזאת לקבל את ההתנגדות, ולצמצם את החובה המוטלת על בעלי המקרקעין במסגרת סעיף 4.3.2 (א) לתוכנית, באופן שבעלי המקרקעין יחוייבו לכל היותר לשאת בהוצאות הפיתוח הסביבתי.


שי עמית, עו"ד
ב"כ המתנגד

תצהיר

אני הח"מ, חיים אגן, נושא ת.ז. 052207321, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה בהתנגדות המוגשת לוועדה לתכנון ובניה במחוז ירושלים, ביחס לתוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-0888347.
2. אני הבעלים הרשום של חלקות 93 ו-94 בגוש 30076, המהוות חלק מהמקרקעין עליהם חלה התוכנית הנ"ל.
3. לאחר שהתיעצתי עם אנשי המקצוע המתאימים, אני מצהיר כי העובדות המפורטות בהתנגדות המוגשת על-ידי, הן נכונות.
4. והנני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

המצהיר

אישור

הינני מאשר כי ביום 11.12.24 הופיע בפני, עו"ד שי עמית במשרדי ברחוב הברזל 21 תל-אביב, חיים אגן, נושא תעודת זהות מס' 052207321 (המוכר לי באופן אישי) ולאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

עו"ד שי עמית
מ.ג. 18098
הפרוצד. 21 ת"א