

12.2.2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-0967174 התחדשות עירונית- קדושי בבל 10-14 (עולי הגרדום)

בשם מרשיי, בני הזוג דוד עמר מס' ת"ז 57061962 ומרגלית עמר מס' ת"ז 057790438, בעלי דירה הנמצאת בתחום התכנית שבכותרת (להלן: **התכנית**), מוגשת התנגדות זו.

טעמי ההתנגדות, בקצרה, הם:

תכנון התכנית וקידומה אינם עומדים בכללי המנהל התקין המחייבים; חסרים נתונים ומסמכים נדרשים; התכנית מפרה הוראות חוק ותכניות מתאר סטטוטוריות; אין לאשר את התכנית, הפוגעת לא רק בקניינם של המתנגדים, אלא אף בבריאותם, וייתכן אף בחייהם ממש.

1. העדר מסד נתונים ראוי ואמין

באתר מנהל התכנון נמצאים הוראות התכנית, נספחיה ומסמכי הרקע לה, המהווים את מסד הנתונים של התכנית. לא די שמסד הנתונים הנדרש חסר, גם הנתונים הקיימים תמוהים וסותרים זה את זה.

ראשית, כמה דירות אמורות להבנות במקום 48 הדירות הנוכחיות?

דו"ח ההתכנות הכלכלית (להלן: "**הדו"ח**" או "**דו"ח השמאי**"), שהוא כידוע הכלי התכנוני הראשון במעלה, אם לא היחיד, לתכניות פינוי ובינוי בירושלים (בניגוד לפסיקת בית המשפט העליון), מציין, כתשתית, כי מתוכננות להבנות 240 דירות עם אפשרות ל-10% תוספת דירות. הדו"ח מבוסס, איפה, על 264 דירות, ללא דירות ה"זכויות מותנות" לקרן תחזוקה. לפי טבלה 5 להוראות התכנית, בכל בניין מתוכננות 132 דירות (דהיינו, 264 דירות), וכן 14 דירות מותנות. כלומר- 278 דירות (10% האפשריים כבר התגלמו בה). בתכנית נקבע כי 20% מהדירות יהיו "דירות קטנות". לכך יש להוסיף את הדירות, אף הן 20% ממספר הדירות (**אין רף תחתון לגודל הדירה הניתנת לפיצול**). לפי הוראות התכנית, ההבדל בין דיורית (שגדלה נע בין 25 ל-50 מ"ר) לבין "דירה קטנה" (שגדלה עד 55 מ"ר כולל ממ"ד) הוא בתלותה של הדיורית בממ"ד של הדירה-האם. אלא שהתכנית אינה מתחייבת לממ"דים ונקבעה בה האפשרות לממ"דים. אפשרות זו מקבלת חיזוק גם מהאמור בדו"ח השמאי בסעיף "תכנון מוצע לפרוייקט", לפיו "**מס' דירות בקומה טיפוסית- 6-7**", מכאן, שאין הבדל בחיי היומיום, בין דייר "דיורית" לדייר "דירה קטנה", למעט בזכות למקום חניה.

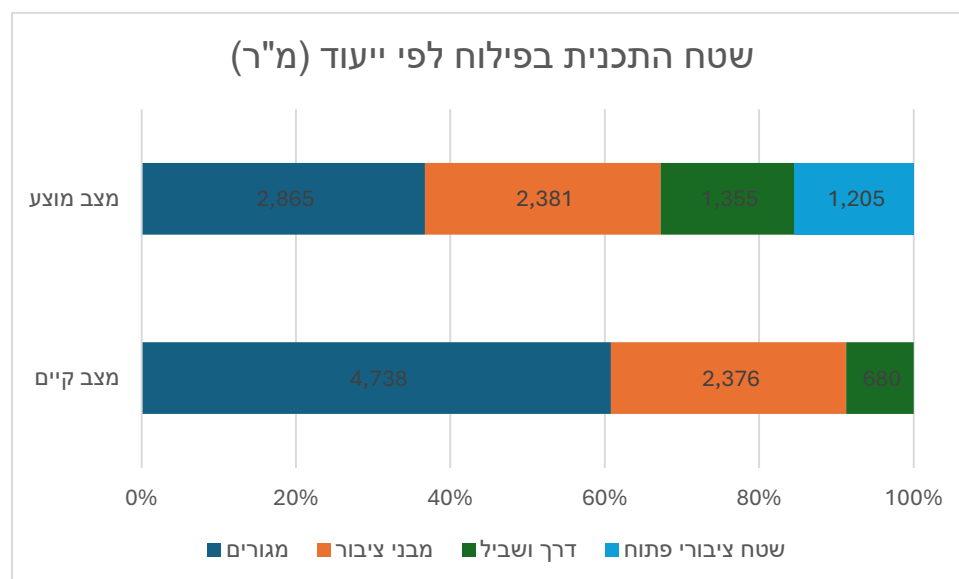
אמור מעתה: לא 240 דירות, כאמור בדברי ההסבר לתכנית, אלא 334 דירות, במקום 48, הכפלת מספר הדירות פי 7!

אף על פי כן, לא נערך אפילו דו"ח בה"ת מקדים. נדמה, כמעט, שאין צורך להבהיר מדוע בהכפלת מספר הדירות פי 7, יש צורך בבחינת היבטי תחבורה. זאת, אף בהתעלם מריבוי תכניות הציפוף העירוני בשכונה המיועדת לשלש אם לא לרבע את מספר הדירות בה, ובסמוך לתכנית.

אין תסקיר חברתי ואין פרוגרמה. התכנית כולה תוכננה ללא כל התחשבות באוכלוסיית התושבים, בלי לבחון מי הם – בעלי הדירות והזכויות שחתמו על עסקת הפינוי ובינוי עם היזם, מה הסיבות שבגינן ייתכנו התנגדויות פרטניות (כגון, גיל התושבים ומצבם הבריאותי והכלכלי, כמו המתנגדים) ותושבי הבתים והמתחמים השכנים. אין כל מידע אודותיהם – מי הם ומה. יצוין, כי אם נעשו תסקיר או פרוגרמה, ולא הובאו לעיון הציבור, הרי שאי הנגשתם לציבור אינה עולה בקנה אחד עם מנהל תקין.

2. סתירה להוראות הצפיפות בתמ"א 35/4 צפיפות מגורים

למרות הכפלת מספר הדירות פי 7, שיעור השטח למגורים בכלל שטחי התכנית צומצם מ-4.7 דונם ל-2.8 דונם, קיטון בשיעור של- 40% בשטחי המגורים בתחומי התכנית, בעוד האוכלוסיה מוכפלת פי 7. לפי התכנית המוצעת שיעור השטח למגורים עומד על כ-37% בלבד מכלל שטחי התכנית, בעוד לפי הוראות הצפיפות של תיקון 4 לתמ"א 35 דורשות כי לפחות 50% משטח התכנית יוקצה למגורים. לפיכך, התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 35 ויש לדחות אותה על הסף. הפרת הוראות הצפיפות משליכות גם על אופן הציפוף, כלומר, שככל ששטח המגורים מצטמצם, כך נערמות זכויות הבניה לגובה, ומתקבלים מגדלים גבוהים שאין להם היתכנות כלכלית, חברתית ותכנונית לקיום בשכונה. מגדלים כאלו אינם מיועדים למגורים של הציבור הרחב, אלא לעשירים בלבד. המתנגדים (ובהתכנות גבוהה גם בעלי דירות אחרים במתחם) לא יוכלו להחזיק בדירת התמורה שתוקצה להם (עוד על "התמורה" למתנגדים- בהמשך). הרחבת השטח למגורים מכלל שטחי התכנית, תאפשר להוריד את גובה הבינוי, ולהציע בניה מרקמית של עד 10 קומות באופן שהולם את השכונה, התושבים, הטופוגרפיה והוראות החוק.



שטחי ציבור: בתחום התכנית מוצע מגרש בשטח של כ-1.2 דונם בייעוד של שטח ציבורי פתוח וכן הפקעה נוספת לטובת דרך בשטח של כ-0.56 דונם. בנוסף, שטח התכנית כולל בתוכו מגרש קיים

בייעוד שביל ומגרשים קיימים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, זאת במטרה להוסיף למגרשים אלה זכויות בניה לניצול עתידי. **ומי יהיה המנצל בעתיד?** את מבני הציבור הקיימים, לפי דו"ח השמאי, אין היזם מחויב אף לתקן, לא כל שכן לחדש. כך, "ההתחדשות העירונית" תהיה בעיקר ציפוף עירוני, לא התחדשות.

3. סתירה להוראות תמ"מ 30/1

בניגוד להוראות תכנית המתאר המחוזית, הוועדה המקומית לא ערכה (וממילא לא הגישה לאישור הוועדה המחוזית) עד היום מסמך מדיניות לבניה לגובה, תוך הפרת הוראות תמ"מ 30/1. בכך מסוכלות ומופרת תכליותיה החשובות והחיוניות של תמ"מ 30/1, על כל המשתמע מכך. לא נמצאה לנו כל התייחסות לחריגה זו, ומדובר בהפרה של הוראה סטטוטורית ללא הנמקה כלשהי. (הוראות סעיף 4 לפרק 5.1 הקובעות את החובה לקביעת מדיניות בניה לגובה הוגשו אל הוועדה המחוזית מספר פעמים, ולא יצורפו כעת כדי לא להלאות).

יתרה מזו, פרק 5.2.2 של תממ 30/1 מורה:

5.2.2 העיר העתיקה בירושלים והאגן החזותי שלה

העיר העתיקה מסומנת בתשריט בשכבה מנוקדת חצי שקופה בצבע אדום (רסטר) התחומה בקו אדום.

האגן החזותי של העיר העתיקה מסומן בתשריט בקו מקווקו רחב בצבע אדום.

הוראות והנחיות

1. בעיר העתיקה של ירושלים ובאגן החזותי שלה יותרו כל השימושים המותרים באזור פיתוח עירוני, תוך הקפדה על שימור אופיים החזותי, הארכיאולוגי, ההיסטורי, האדריכלי או התרבותי.
2. בתכנית לבניה חדשה, תוספת בניה או שינוי במבנים קיימים בתחום העיר העתיקה, ייכללו, בין היתר, הוראות בדבר שימור ושיקום.
3. בתכנית יובטח, ככל האפשר, כי מערכות תשתית הבאות לשרת את העיר העתיקה ואת האגן החזותי שלה תהיינה תת קרקעיות.
4. בתכנית תיבחן האפשרות להגביל את כניסתם של כלי רכב לתחום העיר העתיקה, וליצור מערך היסעים חלופי אשר יאפשר נגישות לאתריה.
5. מוסד תכנון הדן בתכנית בתחום האגן החזותי של העיר העתיקה יחליט בה לאחר שבחן את הנושאים הבאים:
 - א. אופי הבינוי המוצע ביחס לסביבתו הבנויה והטבעית;
 - ב. המשמעויות של הבינוי בשטחים הצופים אל העיר העתיקה והנצפים ממנה במטרה להבטיח כי התכנית המוצעת אינה פוגעת בערכים ארכיאולוגיים, היסטוריים, אדריכליים, תרבותיים ונופיים של אגן העיר העתיקה.
 - ג. אין בסימון העיר העתיקה בירושלים וסביבותיה, לרבות האגן החזותי שלה, כדי לקבוע את גבולותיהם המדויקים, אשר ייקבעו בתכנית על ידי מוסד תכנון, באישורה של הוועדה המחוזית. שינויים לא יהווה שינוי לתכנית זו.

למען הסר ספק, שכונת ארמון הנציב מהווה חלק מהאגן החזותי של העיר העתיקה, כפי שנקבע בבירור במסמך "אגן נחל קדרון והמרחב החזותי של העיר העתיקה בירושלים" של מכון ירושלים למחקרי מדיניות (פרסום 122 משנת 2009) בו נקבעה מפורשות הגדרת האגן החזותי:

כאגן בו התרחשו המאורעות שכונו את ירושלים. לטעמנו, ההגדרה הנוחה ביותר בעידן המודרני היא ההגדרה החזותית. הווה אומר: המרחב הצופה אל העיר העתיקה והנצפה מחומותיה. האגן החזותי על-פי הגדרה זו, משתרע מרכס הר הצופים והר הזיתים בצפון ובמזרח, **עד לרכס ארמון הנציב – ג'בל-מוכבר בדרום**. הרכס המכונה במסורת הנוצרית

יובהר, כי העקרון האמור בתמ"מ 1/30 אינו רק במיקום הבניה אלא גם בשאלת הנצפות שלה. לא נמצאה לנו במסמכי התכנית כל התייחסות לשאלה האם יראו המגדלים המתוכננים מהאגן הקדוש, החלטה המתעלמת והמפרה את הוראות תמ"מ 30/1. להבנת המתנגדים, לפחות 20 קומות של המגדלים המתוכננים ייצפו מאגן העיר העתיקה - ללא מתן כל התייחסות או הנמקה.

4. הפרת הוראות סעיף 64 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

סעיף 64 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") מורה בס"ק (1)+(2) לוועדה המקומית להכין "תוכנית כוללת להתחדשות עירונית", בין ביזמתה ובין בהנחיית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. תוכנית כוללת היא תוכנית מתאר מקומית החלה על כל שטח העיר, הכוללת דרכים למימוש התחדשות עירונית, וכן "הוראות לעניין מתחמים ואזורים להתחדשות עירונית", ובכללן, הוראות לגבי "תכנון מתחמי", כמוגדר בסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, שעניינו הפקדת תוכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה או על אישורה. וזו לשונו של סעיף 64 (ב)(2) לחוק התכנון והבניה לגבי אזורים שבהם נקבעה התחדשות עירונית כאמור בפסקת משנה (א) –

"(1) קביעת הוראות ותנאים למימוש התחדשות עירונית, ובכלל זה קביעת הנחיות בדבר שטחי קרקע מזעריים שיש ליעד לתחבורה, לחניה, לביוב ולתשתיות, לרבות התוויית הדרכים העיקריות בתחומה;

(2) קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצורכי ציבור או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש ליעד לצרכים אלה, לגבי ייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה; לעניין פסקת משנה זו, "צורכי ציבור" – כהגדרתם בסעיף 188(ב);

(3) קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בכל אחד מהייעודים, קביעת השטח הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע בכל ייעוד או בכלל הייעודים לרבות גובה המבנים, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור;"

סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה מגדיר את צרכי הציבור:

"צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה:

(1) דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, עתיקות, שטחי חניה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים, מיתקנים לאגירת אנרגיה, מיתקני השנאה לחשמל, ובכלל זה חדרי שנאים ותחנות משנה, וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין פסקה זו;

(2) תחנות משטרה, תחנות שירות לכיבוי אש, משרדי הממשלה, תחנות לתחבורה ציבורית, תחנות רכבת ארצית, בתי משפט, בתי סוהר, שדות תעופה, שמורות טבע, גנים לאומיים, מיתקנים או אתרים המשמשים לצורך צבאי או ביטחוני, מיתקנים להתפלת מים ומיתקני מים לרבות מאגרים, וכל צורך ציבורי אחר שאישר שר הפנים באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לעניין פסקה זו.

שום דבר מכל האמור לעיל לא נעשה.

נציין רק שתי נקודות עיקריות ומשמעותיות:

5. צרכי ציבור מבונים

סה"כ מוצעות בתכנית 334 דירות והפרשות מבונות עבור 2 כיתות גן בשטח בנוי כולל של 260 מ"ר, אשכול מעונות יום בשטח בנוי כולל של 441 מ"ר ובית כנסת בשטח של 300 מ"ר. 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 נעשית לפי אמדנים נמוכים בהם לא מחשבים את כל צרכי הציבור הנדרשים, ומניחים משקי בית קטנים מאלו שחיים בעיר. בהגדרה, דיירי הדירות לא נכללים 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 בעלי הדירות: 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.

6. כיבוי אש והצלה

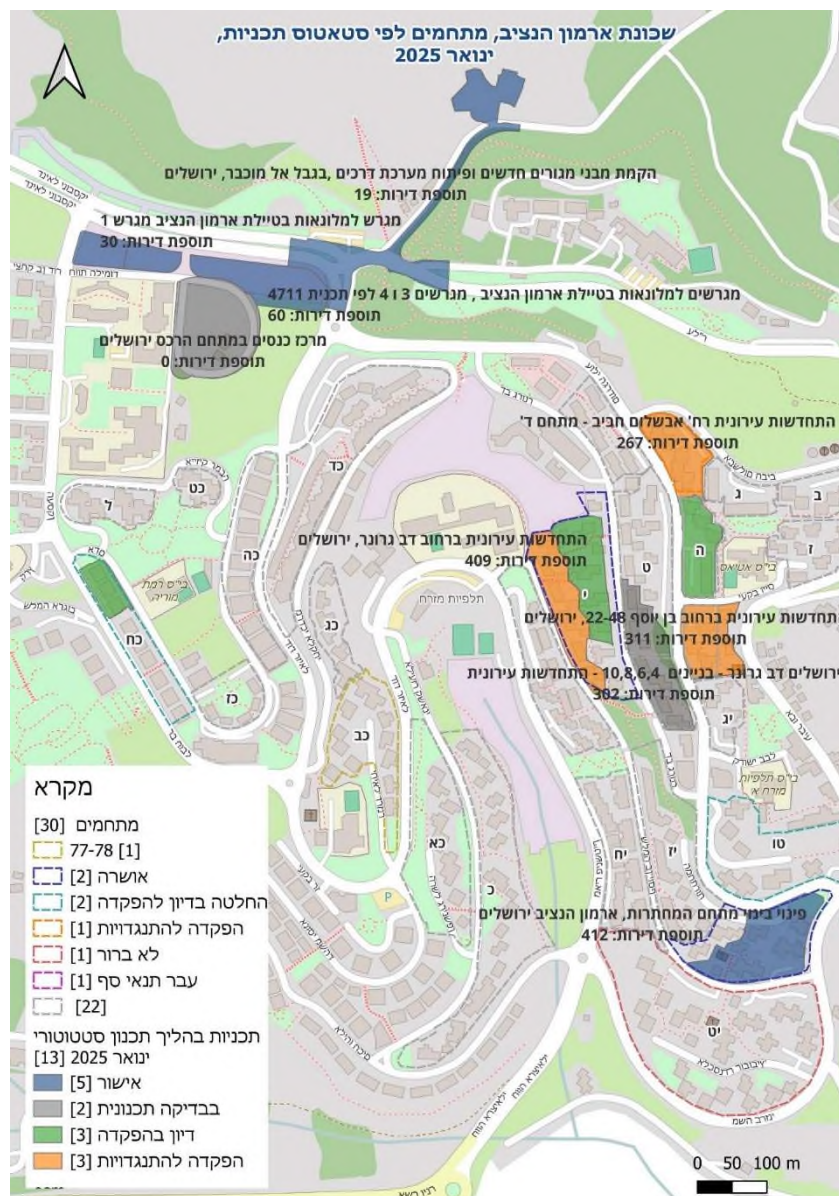
לפי מרכז המחקר והמידע של הכנסת (מערך כיבוי האש לאחר הקמת הרשות הארצית לכבאות והצלה בשנת 2013, 2017), אין כיום לרשות הכבאות וההצלה מענה לשריפות במגדלים רבי קומות, דבר שמשמעותו היא סכנת חיים במקרה של שריפה במגדלים אלו. הדרישה מהמתנגדים, אנשים לא צעירים ולא בריאים, להתגורר במגורים מסכני חיים, מחרידה. יצוין, כי העברת האחריות למציאת פתרון ראוי לשלב ההיתר, לידי רשות הכבאות, היא התחמקות מתפקידה של הוועדה המחוזית כרגולטור, בדומה להשארת הטיפול בזיהום קרקע מסכן חיים לשלב ההיתר:

"כאשר מדובר בתשתית העובדתית של ההחלטה, שאלות אלה אינן מתעוררות מדעיקרא. שיקול דעתן של הרשויות – לרבות רשויות תכנון אמור לקבל משקל נכבד כאשר הליך קבלת ההחלטה עמד בסטנדרטים בסיסיים של איתנות עובדתית. אם לא כן – מדובר אך במראית עין של שיקול דעת. אין מקום להליך מינהלי במתכונת של "נעשה ונשמע" – כך שתחילה תאושר התוכנית ורק לאחר מכן יתקבל המידע הרלוונטי על היקף הזיהום במקום. הדברים נכונים בהקשרן של החלטות בתחום התכנון והבנייה, כפי שהם נכונים בהקשרים מינהליים אחרים." (דנ"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדירור (נבו, 06.05.2021))

כמובן, שלא ראינו כי מקודמת תחנה לכיבוי אש בסמוך למתחם, או קרבה של תחנה כזו נלקח בחשבון, בניגוד להוראות סעיף 64 (ב) לחוק התכנון והבניה.

7. הפרת הוראות תכנית האב להתחדשות עירונית בשכונה

ידוע למתנגדים כי תכנית האב של השכונה, בהיותה "מסמך מדיניות" בלבד, חשובה בעיני הוועדה המחוזית כקליפת השום, והדבר ניכר בקידום תכניות "פינוי בינוי" ללא כל התחשבות בכושר הנשיאה של השכונה, בטופוגרפיה שלה או באוכלוסייתה. עם זאת, לא נוכל שלא להעיר על כך.



8. מיקרו אקלים והשפעות סביבתיות

לתכנית מצורף נספח סביבתי, המציע בחינה של משטר הרוחות וההצללה של הבינוי המוצע, והשפעות סביבתיות נוספות.

באשר להצללות, הדוח מראה כי בשני מבנים לפחות מגדלי התכנית גורמים להצללה שאינה עומדת בקריטריון. נוסף על כך, המגדל הדרומי בתכנית מצל על המגדל הצפוני, ויוצר מצב בו הוא חשוף לשמש רק שעות ביום, דבר שמפר את התקן הקיים. האם אמורים המתנגדים להתגורר במגדל הצפוני? האם דירות היזם שאמורות להניב לו רווח יהיו במגדל הצפוני?

הדוח הסביבתי קובע שבסביבת התכנית יש תנועה מועטה, וזאת על סמך ספירת התנועה שנערכה על ידי מחברי הדוח באמצע חודש יולי, בשעות 11:40 - 11:25, כלומר, שהבדיקה ארכה 15 דקות בלבד, ונעשתה בשעות ובימים שבהם התנועה דלילה במיוחד (חופשת קיץ, שעות הבוקר המאוחרות לקראת צהריים). לא ברור אם מדובר בעיוות מכון, אך מכל מקום ברור כי הבדיקה אינה משקפת את מצב התנועה הקיים ולא את הרעש הנגרם ממנה. לפיכך יש לערוך את הבדיקה בשעות ובזמנים מייצגים.

בדיקת הרוחות נערכה לפי נתונים מתחנת בניין ג'נרלי של המשרד להגנת הסביבה (מקום מושבה של הוועדה המחוזית), תחנה שמרוחקת כ-6 ק"מ מהמתחם, ונמצאת באזור אחר, מבונה ונמוך יותר משמעותית, עם תנאי רוחות ומשקעים אחרים לגמרי. נתוני הבדיקה אינם משקפים את משטרי הרוחות ועוצמתן בסביבות התכנית. תושבי השכונה, ובהם המתנגדים, בעלי הדירה, 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, ובפרט במיקום הפרויקט שיעבור את קו הרכס, יש לבחון את השפעות הרוחות ועוצמתן גם לגובה הבניין ולא רק בגובה הרחוב.

לא נערכה בחינה מתחייבת של השפעות הבינוי הגבוה על משטר הרוחות במתחם ויצירת "מנהרות רוח"

עולה בבירור כי לא נערכה בחינה מתחייבת וחיונית של השפעות שינוי הבינוי לשני מגדלים (בני 23-26 קומות) על משטר הרוחות במתחם ויצירת "מנהרות רוח", למרות שברי כי למגדלים כאלו תהיה השפעה ניכרת על משטר הרוחות, הערות גם כיום.

המגדלים המוצעים בתכנית יעברו את קו הרכס בעשרות מטרים, ולפיכך ייצרו תופעות מיקרו אקלים, בדגש על רוחות חזקות, דבר שלא נבחן ולא נשקל על ידי הוועדה.

במצב דברים זה קיימת פתחה שמתכנסת העלולה ליצור משטר רוחות קיצוני בשטח המתחם, הן במפלס הרחוב והן במפלסים גבוהים יותר.

לא נערכה בחינה מתחייבת של השפעות הטופוגרפיה ומיקום המגדלים על משטר הרוחות, הן במפלס הרחוב והן במפלסים גבוהים יותר.

לכך יוסף, כי 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 בתחומי התכנית, ולא רק ליופי, אלא במיתון האקלים.

9. קרנות התחזוקה ומסתוריהן

א. דו"ח השמאי מתאר:



חוות הדעת תיערך בכפוף להנחת פטור מלא מתשלום היטל השבחה למגורים, בכפוף לדרישות המצוינות בהחלטת מועצת העיר, בין היתר התחייבות היזם לתשלום דמי אחזקה עבור דירות התמורה לתקופה של 10 שנים (בהנחה של 80% דיירים חוזרים) ונשיאה במלוא העלויות הכרוכות בהקמת שטחי הציבור. וקובע בהמשך:



10. השבחה

פטור מהיטל השבחה בתכניות בינוי

מועצת העיר ירושלים אישרה ביום 30/3/2022 פטור מהיטל השבחה לתקופה של 5 שנים במתחמים מוכרזים ל"פינוי בינוי", זאת בהתאם לחקיקה שהתקבלה בכנסת במסגרת חוק ההסדרים והתקציב לשנת 2022. על פי ההחלטה, יינתן פטור מלא מהיטל השבחה באזורים מוגדרים, בתוכניות 'פינוי לבינוי', ואך ורק בעבור רכיבי ההשבחה הנוגעים לשטחי המגורים.

החלטת מועצת העיר קובעת :

ג. פטור לתכנית לפינוי ולבינוי, יינתן רק אם אישר מהנדס העיר, בכתב ובחתימה, כי קיבל, להנחת דעתו ולהנחת דעת מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה והיועמ"ש לעירייה, את כל אלה :

1. התחייבות, בכתב ובחתימה, מהחייב בהיטל ו/או יזם התכנית לפינוי ולבינוי, ובה מתחייב הוא להקים, לבצע ו/או לממן על חשבונו המלא, תשתיות ציבוריות שנקבעו בהוראות התכנית לפינוי ולבינוי, לרבות הקמה של מוסדות ציבור ופיתוח של שטחים פתוחים ציבוריים ו/או שטחים עם זיקת הנאה לציבור הרחב.

2. כתב שיפוי, בכתב ובחתימה, מהחייב בהיטל ו/או יזם התכנית לפינוי ולבינוי, ובו מתחייב הוא לשפות את עיריית ירושלים ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, לגבי תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, אשר יוגשו עקב אישורה של התכנית לפינוי ולבינוי.

3. התחייבות, בכתב ובחתימה, מהחייב בהיטל ו/או יזם התכנית לפינוי ולבינוי, ובה מתחייב הוא כי היזם התחייב לכל בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש, שלא יהיה חייב בהוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף, לתקופה של עשר שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, כאשר הוצאות כאמור, ישולמו במלואם על ידי יזם התכנית לפינוי ולבינוי ; לעניין סעיף 3.ג.1 זה, "דירת תמורה", "הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף", ו- "בית משותף מחודש" - כמשמעותם בסעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, כנוסחו ביום קביעת החלטה זו.

ואילו ההסכם אותו החתים היזם את בעלי הדירות, קובע מפורשות :

7.4. קרן אחזקה לטובת הבעלים :

7.4.1. היזם יעמיד לטובת הבעלים בלבד, קרן אחזקה לטובת אחזקת הבניינים החדשים לצורך הוצאות הבית המשותף, וזאת בכפוף לכך שרווחיות הפרויקט, על פי דו"ח "ביצוע אחרון" האחרון שיאושר על ידי הבנק המלווה סמוך לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, תהיה של 25% ומעלה. במקרה כאמור, הבעלים והיזם יתחלקו ברווחים הנוספים לפי יחס של 75% ליזם ו-25% לבעלים והתמורה לבעלים תועבר לטובת קרן האחזקה כאמור.

7.4.2. אופן החזקת הכספים והשימוש בהם, תסוכם בין הנציגות לבין היזם, ובהיעדר הסכמה תקבע על ידי עו"ד נייטרלי בעל ניסיון בפרויקטים דומים, שימונה בהסכמה על ידי ב"כ הצדדים, והמנגנון שיקבע על ידו יחייב את הצדדים כפסק בוררות.

חמש הערות :

1. המתנגדים לא קיבלו את העתק ההסכם, שכל הנראה לא נמסר לבעלי דירות לפני התחייבות לחתימה (!), והם נאלצו לפנות לבעלי דירות אחרים כדי לקבל אותו.

2. על איזו קרן אחזקה מדובר? זו המקנה פטור מהיטל השבחה? זו שבגינה מתבקשות 14 דירות "מותנות"? האם קיימת הבנה בין שמאי הוועדה (שיש להניח, בהתאם להחלטות אחרות של הוועדה הנכבדה, שליווה את הכנת דו"ח השמאי) לבין היזם כי היזם ירוויח יותר מ-25% וכי 25% מהרווחים העודפים יספיקו לקרן תחזוקה? מה היא תכיל - כמה שנים, מה סוג התחזוקה?

3. האם מהנדס העיר או גורם אחר ראה את ההסכם? שמאי הוועדה? כיצד מתכתב הרווח השולי הזה עם הדרישות בהוראות התכנית, הקובעות בסעיף 6.7 :



ה. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבנייה "המותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.

ו. הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

ז. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 8,563,055 מיליון.

ח. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.

מי יהיה הנאמן? מה יכיל הסכם הנאמנות? מי יפקח עליו? נזכור, כי עצם הקמת הקרן האמורה בתכנית תלוי ברצונו הטוב של היזם, ובו בלבד, כמפורט בסעיף 6.7 ס"ק 3.א להוראות התכנית:

3. הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:

א. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושו אינו מחייב.

4. לא למותר לציין, כי בשלב זה לא ברור מי יתחזק בכלל את כלל הרכיבים ההנדסיים במגדלים, וכי למעלית (האחת?) לא ברור. למרות הכתוב להלן, אין תכניות והן אינן מצורפות להסכם) אין אחריות מעבר לשנה וחצי בלבד. האם חוזה האחזקה לשנתיים הבאות נכלל באחת מקרנות התחזוקה?

3.18 מעלית: ע"פ יועץ מעליות

01	סוג MRL תוצרת, שינדלר, אלקטרה או ש"ע.
02	מספר מעליות - ע"פ התכנית המצ"ב
03	מספר נוסעים למעלית 6-8; ע"פ הנחיית יועץ מעליות.
04	גימור המעלית בפלבים לבחירת הנציגות מחלופות שיוצגו ע"י האדריכל.
05	המעלית תותקן כך שתאפשר הכנסת כיסא נכים לתוכה רוחב מינימאלי לדלת לפי המלצת היועץ. ולא פחות ע"פ תקן לנגישות (ת"י 2481 חלק 70).
06	מערכת פיקוד אלקטרוני כולל פקודה הוסף מטה.
07	הפעלת המעלית בבניין, היא באחריות היזם לפני מסירתו.
08	אחריות החברה יהיה לשנה וחצי כולל חלפים וייחתם חוזה אחזקה לשנתיים לאחר תום האחריות.
09	מעלית תכלול מערכת של חילוץ אוטומטי (ירידה לקומה הקרובה ופתיחת הדלתות).

5. ובחזרה לדו"ח השמאי, המציין בסעיף 12.3 "עיקרי הסכם פינני בינוי", כי "ההסכם כולל את העקרונות העיקריים הבאים - (...) היזם ישלם דמי אחזקה במשך 10 שנים". אין סעיף כזה בהסכם כולו. לא ברור גם כיצד מחשב השמאי במסגרת "עלויות הפרוייקט" את "דמי האחזקה" ל-10 שנים - כולל תחזוקת שבר של המעלית? מנע (דהיינו, חוזה אחזקה), לפחות?

המתנגדים אינם יודעים איך ולמה חתמו בעלי דירות אחרים על הסכם כה מופקר, ומדוע אין מוסדות התכנון בירושלים מבצעים את תפקידיהם כרגולטורים, ומאפשרים קידום תכנית הדנה את בעלי הדירות שנתנו את רכושם היחיד ליזם, להתגורר במבנה שבסבירות הקרובה לוודאות יהפוך לסלאמס.

10. דו"ח השמאי, הכנסות

בסעיף ההכנסות הצפויות, השווה השמאי שלושה פרוייקטים. בפרוייקט "נוף ציון" הוצגו עסקאות בין יום 1.3.2022 לבין יום 28.6.2023; ב"טופ ארנונה" הוצגו עסקאות (13 מתוך 24 לפי מאגר נתוני מש"ח לאותה תקופה) בין הימים 5.2.2023 עד 31.3.2024; בפרוייקט "באמונה" הוצגו עסקאות (6 מתוך 8) בין הימים 10.1.2022 ל-23.11.2023.

כל העסקאות אינן רלבנטיות לתכנית. מדובר בבניינים בני 6-12 קומות, ולא במגדלים.

לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, בניין העולה על 29 מטרים, דהיינו מעל 9 קומות, הוא בניין רב קומות ותנאי הרישוי שלו שונים מבניינים אחרים, גם מכך נלמד שאין מקום להשוות בין דירות בבניינים (ולו רבי קומות) לבין מגדלים, וגם המחירים בפרוייקטים המשווים אינם רלבנטיים כבר.

כן מצורפת טבלה המתייחסת למחירי דירות מגורים ותיקות בארמון הנציב (ללא כתובת), בעסקאות בין הימים 10.8.2023 ועד 30.4.2024. נבקש להציג עסקאות בדירות מגורים בגוש 30208 חלקות 19-20, בשנת 2024 ולהשוות בין הטבלאות:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר
030208-0020-020-00	26/11/2024	1,500,000	1,500,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1970	41	2	ש 36,585
030208-0020-022-00	05/11/2024	1,580,000	1,580,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1970	58	2	ש 27,241
030208-0020-027-00	29/03/2024	1,700,000	1,700,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1970	51	3	ש 33,333
030208-0020-015-00	03/01/2023	1,050,000	1,050,000	דירה בבית קומות	0.5	ירושלים	1970	95	4	ש 11,053
030208-0020-015-00	03/01/2023	1,050,000	1,050,000	דירה בבית קומות	0.5	ירושלים	0	95	4	ש 11,053

המתנגדים אינם מבקשים לשים עצמם בנעלי היזם, ולולא הייתה התלות ברווחיו תמונת ראי של ההתחשבות בצרכיהם, לא היינו בוחנים את רווחיו המצומצמים משמעותית, בעיקר מול הוצאותיו בהן דנו לעיל ומול הרווחים שהוא מציג בהסכם.

לעומת זאת, ההשוואה הנכונה, לדעתנו, היא השוואת מחירים ריאליים בין מגדלי פינוי בינוי – בקרית יובל. גם בקרית יובל עוד לא עומד אף מגדל של מעל 20 קומות על תילו, וכל המחירים הם של pre-sale. כלל המחירים נלקחו מאותו מאגר נתוני מש"ח.

למרות שברי כי אין זה מתפקידם של המתנגדים להציע תימחור ראוי, נבקש להצביע על שני פרוייקטים העונים לקריטריונים של התכנית, הגם שהם בקריית יובל (שכונה בעלת מאפיינים דומים):

ברחוב בוליביה 1 נמכרו בין יום 1.9.2023 ליום 30.9.2024 76 דירות, שמחירן הממוצע היה 31,700 ש"ח למ"ר.

ברחוב בוליביה 3 נמכרו בתקופה זו 21 דירות שמחירן הממוצע היה 28,139 ₪ למ"ר.

11. ההתנגדות הפרטנית

בני הזוג עמר, שניהם נכים (אישורים ותיעוד יומצאו לוועדה לפי הצורך) המתקיימים מקצבת נכות, מתגוררים בדירתם הקטנטונת הפונה אל גינת הבית המשותף. בהסכמת השכנים (תוגש לוועדה לפי הצורך) פתחו בני הזוג דלת אל החצר המשותפת, ומאז מטפח אותה דוד לשמחת לב כל השכנים.

בני הזוג פנו אל היזם מיוזמתם, בחודש 6.2024, וביקשו כי יוכרו כ"אדם עם מוגבלות" לפי סעיף 2(ב) או 2(ב)(4) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "**חוק פינוי בינוי**"), וכי יקבלו כדירת תמורה דירת קרקע עם אפשרות ליציאה לחצר. מר שלמה בן לולו מטעם היזם הגיע לפגישה עמם ועם בנם, קיבל מהם הסברים מפורטים אודות מצבם הבריאותי, ולא חזר אליהם עם פתרון. למעשה, כאשר בנם של בני הזוג פנה אליו בשאלה האם נמצא פתרון, התחיל להאשים אותם כי הם "סחטנים" (תיעוד שיחות ווטצאפ יומצא לוועדה לפי הצורך). להבנתנו, טענתו של "פרופסור" בן לולו היא כי בני הזוג אינם "מוגבלים מספיק". בני הזוג שוקלים להגיש במקביל תלונה אל הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

סיכומו של דבר: על התכנית להדחות כליל, ולכל הפחות להיות מוחזרת למקצה שיפורים בכל ההיבטים- תכנוני, כלכלי וכוללני.


שרה-בן שאול ויס, עו"ד
ב"כ המתנגדים



מינהל קהילתי ע"ש שאלתיאל (ע.ר.)
THE SALTIEL COMMUNITY CENTER

תצהיר עו"ד

אני החתום מטה, שמעון ארזי 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 לחסיף טענות, חוות דעת ואסמכתאות להתנגדות זו.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, חתמימה דלהלן הינה חתימי, וכי תוכן תצהיר זה אמת.

חתימה: שמעון ארזי
שם: שמעון ארזי
תאריך: 2.2.25

אישור עורך דין

אני הח"מ אחיהל שמיר בעל ת.ז. 054498019 עו"ד, מאשרת כי ביום 02.02.25 הופיע בפני ח"ה שמעון ארזי ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת בלעד ואת האמת כולח, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונית הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

שמחה אוליאלי, עו"ד
חותמת: מ.ר. 44533

שמחה אוליאלי, עו"ד
חתימה: מ.ר. 44533



התנגדות מנהל קהילתי תלפ"ז וארנונה הצעירה לתכנית 967174 - רח' קדושי בבל

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, שכתבתו 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 מאושרת תכנית משנת 1974, מס' 1714\א. תכנית זו מחליפה אותה, ומציעה פינוי של 3 מבנים, ובינוי של 2 מגדלים בני 23-26 קומות במקומם. בקומת הקרקע מציעה התכנית שטחי מסחר ושצ"פ, שישמש למעבר נח לרחוב קדושי בבל ומוסדות הציבור הנמצאים בו. כמו כן, התכנית מציעה הפרשה מבונה.

התחדשות עירונית בתלפ"ז - נכון לכתיבת מסמך זה, מתוכננות ברחבי השכונה כ-8,000 יח"ד נוספות בתכניות התחדשות עירונית בשלבים שונים לאחר פתיחת תיק תב"ע בעיריה. זוהי תוספת אכלוס משמעותית, שנדרש לה תכנון שלד ציבורי תואם, שיבטיח יכולת נשיאה של התשתיות והמרחב הציבורי את תושבי השכונה העתידית. לשכונה אין תכנית אב או תכנית מדיניות, ותהליך ה"פרויקטור" מטעם עיריית ירושלים הפועל בשכונה נמצא רק בתחילתו. לכן, בבואנו לדון בתכניות בשכונה יש להרחיב את המבט אל מעבר לקו הכחול, ולבחון את השפעות הציפוף על כלל האזור והמרחב השכונתי. מצורפת מפת תכניות ויח"ד להמחשה:



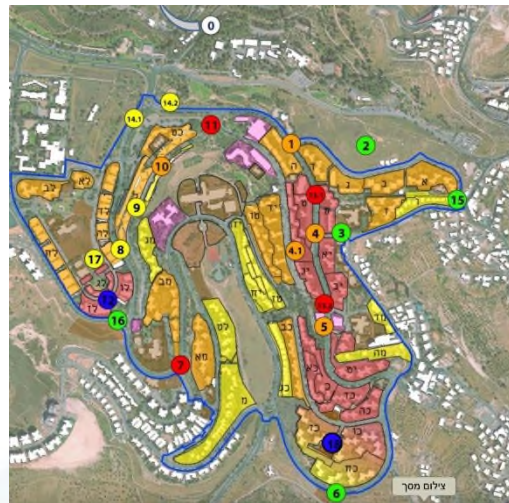
המנהל הקהילתי מתנגד לתכנית זו ממספר סיבות :

1. מתאר התכניות ובינוי :

- מספר הקומות המוצע בתכנית גבוה מאוד, והמכפיל הינו פי 5 ממספר הדירות הקיים כיום, כל זאת בתא שטח קטן ביותר. אנו מבקשים שיופחת מספר הקומות, ככל הניתן, על מנת לאפשר טיפוסים בניה ומגורים מגוונים בשכונה, שרוב התכניות בה מציעות מגדלים בלבד.

- **מבטי נוף:** התכנית מציעה מגדלים גבוהים העלולים ליצור פגיעה במבטי הנוף ממרחב רכס ארמון הנציב. מבטי הנוף הינם נדבך משמעותי בתכנון השכונה, ואנו מבקשים לראות התייחסות לנושא זה. מצ"ב מיפוי מבטי הנוף מתוך עבודת האדריכל דוד בסט, ומתוך מסמכי תכנית האב של השכונה. ניתן לראות כי בשטח התכנית נמצאות נקודות מבט ראשיות משמעותיות לכיוון ההרודיון ומדבר יהודה.

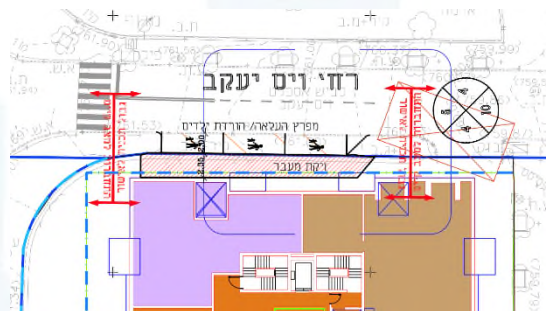




- נקודת מבט משער ציון הגבלות על גובה הבניינים המוצעים.
- נקודות מבט ראשיות מבטים לכיוון ההרדיון ומדבר יהודה.
- נקודות מבט משניות מבטים שכונתיים משמעותיים.
- נקודות מבט מקומיות מבטים פנים שכונתיים לכיוון האדרי.
- נקודות מבט היקפיות אינן משפיעות על הבינוי בתוך הקו הכחול.
- נקודות מבט מוצעות פיתוח נקודות מבט נוספות בתוכנית התחדשות.

2. תנועה וחניה :

התכנית לא מראה התייחסות תנועתית לרח' יעקב וייס הנמצא בגבולה, שהינו רחוב צר עם מיסעה ברוחב 6.6 מ' כולל רצועת חניה. הרחוב הינו ללא מוצא, ומשני צידיו קיימים מוסדות ציבור על כל המשתמע מכך, מבחינת הורדה והעלאה וכמות הרכבים. זאת, למרות שנספח התנועה מציע חניות הורדה והעלאה מחוץ לקו הכחול של התכנית. גם תכנית מתחם ח', מס' 1284660, המקודמת מעברו השני של רחוב יעקב וייס - אינה מתייחסת לפתרון התנועה הנדרש ברחוב. **אנו מבקשים בחינה תנועתית כוללת של רחוב יעקב וייס, וההשפעה של הבינוי החדש על התנועה ברחוב.**





3. נספח נופי/איכות סביבה :

- קיימים מספר עצים עם ערכיות גבוהה לפי נספח העצים המסומנים לכריתה, על אף שחלקם בשטח השצ"פ. (לדוג', עצים מספר 21-26 לפי נספח העצים). אנו מבקשים לשמר את העצים בשטח השצ"פ עד כמה שניתן, חשיבות השמירה על עצים בוגרים גדולה מיוחדת בשכונה העוברת תהליכי התחדשות משמעותיים.

21	מנף מאה	11	35	0	0	4	4	3	4	15	4.2	7,385	נמוכה	כריתה	בתוואי עבודות מתוכננות	חיזוי לא מטופל, צוואר שורש קבור, ענף שלד גורם
22	כליל החורש	5	26	0	0	4	4	4	3	14	3.12	4,075	נמוכה	כריתה	בתוואי עבודות מתוכננות	חיזוי, גורם, עבר הרפת מן משמעותית
23	אורן ירושלים	11	31	28	0	4	4	3	3	14	5.4	8,157	נמוכה	כריתה	בתוואי עבודות מתוכננות	חיזוי, לא מטופל, טוף סבך, דו גזעי
24	אורן ירושלים	15	50	0	0	5	4	3	4	16	6	18,840	גבוה	כריתה	בתוואי עבודות מתוכננות	חיזוי
25	ברוש מצוי	8	23	0	0	4	4	4	4	16	2.76	4,252	נמוכה	כריתה	בתוואי עבודות מתוכננות	חיזוי, צוואר שורש קבור. (לא מסומן)
26	אורן ירושלים	16	55	0	0	4	4	3	4	15	6.6	18,237	נמוכה	כריתה	בתוואי עבודות מתוכננות	חיזוי, מטופל, צוואר שורש קבור



21



26



22



23



24



25



- מעיון בבדיקת הרוחות שנעשתה, נראה כי על אף שהתכנית עומדת בתקן, 30% מהזמן בשטח הפתוח המרכזי יהיו רוחות לא נוחות ולא ניתן יהיה לשהות במרחב. אנו מבקשים בחינה מחודשת של הנושא, על מנת לצמצם את כמות הרוחות באזור זה.
- עיון בבדיקת ההצללה שנעשתה, מראה שבשני מבני ציבור הנמצאים בסמוך לתכנית, טיפת חלב וגן ילדים, הפגיעה בכמות החשיפה לשמש ביום תהיה משמעותית (מעל 20%). אלו מבני ציבור משמעותיים ובשימוש יום יומי, שייפגעו בעקבות הבינוי החדש. **אנו מבקשים לבחון את האפשרויות לצמצום הפגיעה הסביבתית במבני הציבור.**

התוכנית גורמת לתוספת הצללה משמעותית, שעות השמש האפקטיביות הינה פחות מ- שעות על כל הגג	לא	3-4	5-6	18
	כן	4-6	5-6	19
	כן	5-6	5-6	20

התכנית מפחיתה את זמן החשיפה לשמש ביותר מ-20% אין עמידה בקריטריון	לא	1-2	5-6	13
	כן	4-5	5-6	14

4. בזמן העבודות :

כאמור, בגבול המתחם נמצאים גני ילדים, ויש לבניה בקרבתם השלכות לענייני בטיחות (נפילות ועובדים שמסתובבים, רעשים ובריאות). **אנו מבקשים שהפגיעה בשגרת הפעילות במוסדות אלה בזמן הבניה תהיה מועטה ככל הניתן.**

בברכה,

שמעון עזרא, יו"ר הפורום האורבני מנהל תלפ"ז וארנונה הצעירה
יואב רוטשילד, מנכ"ל מהל תלפ"ז וארנונה הצעירה
יעל גרנביץ, מתכננת אורבני במנהל תלפ"ז וארנונה והצעירה

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – ירושלים

הנדון: התנגדות עצמית לתוכנית 101-0967174 – קדושי בבל 10-14 (עולי הגרדום)

מגישת התוכנית חברת הבית ברמות מקבוצת בית ירושלמי בע"מ, מגישת התנגדות עצמית לתוכנית הנ"ל.

פרטי התוכנית:

התוכנית חלה על גוש 30208, חלקות 4-7, 19-20 בשלמותן וחלק מחלקה 24, הממוקמות ברחוב קדושי בבל 10, 12, 14 בשכונת תלפיות מזרח. עיקרי התוכנית כוללים:

- הריסת שלושה בניינים קיימים והקמת שני בניינים חדשים.
- יצירת חזית רחוב פעילה לאורך רחוב עולי הגרדום, הכוללת שטחי מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור.
- הקצאת שטחים מבונים לצורכי ציבור.
- הפקעת שטח לצורך הרחבת זכות הדרך.
- העצמת זכויות למבנים ציבוריים קיימים

נימוקי ההתנגדות ובקשות לתיקון התוכנית:

1. מאחר ודירות התמורה הן דירות גדולות יחסית, וכדי לאפשר תמהיל דירות מגוון יותר, נבקש לשנות את ההוראה הקובעת כי 20% מכלל יח"ד יהיו בגודל של עד 55 מ"ר, ל-10% דירות בשטח של עד 55 מ"ר ו-10% דירות בשטח של עד 80 מ"ר.
2. הוספת סעיף לאישור קידוחים והחדרת עוגנים מתחת לשטחי ההפקעה וזכויות הדרך, וזאת משיקולי בטיחות בעת חפירה קרובה לדרך.
3. מגישת התוכנית שומרת לעצמה את הזכות להעלות נקודות נוספות בהתנגדות במהלך הדיון.
4. בהתאם לסעיף 103א(א) לחוק התכנון והבנייה, מצורף תצהיר.

תצהיר

אני, החתום מטה, יקיאל סל נושא תעודת זהות שמספרה 200361426, לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות עצמית לתכנית 101-0967174 המקודמת ע"י חברת הבית ברמות מקבוצת בית ירושלמי בע"מ

2. אני מצהיר בזאת כי העובדות המנויות בכתב ההתנגדות הינן אמת, וידועות לי מידיעה אישית.

הבית ברמות מקבוצת

בית ירושלמי בע"מ

(שם המצהיר וחתימה) ח.פ. 516186053

עידן מנצ'ל, עו"ד

מ.ר. 62073

גולדפרב גרוס זליגמן ושות', עורכי דין

מגדל אמפא, רחוב ינאל אלון 98, תל אביב 6789141

אימות חתימה

אני החתום/ה מטה, עו"ד מר יגאל סל נושא תעודת זהות שמספרה 200361426 לאחר שהזהרתי 12.02.25 התייצב

אותו כי עליו להציר אמת, אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה בפניי.

עידן מנצ'ל, עו"ד

מ.ר. 62073

גולדפרב גרוס זליגמן ושות', עורכי דין
מגדל אמפא, רחוב ינאל אלון 98, תל אביב 6789141

(חתימה וחותמת עו"ד)