

תב" נקודתית שמשנה תוכנית בסיסית שאושרה

1. פגיעה בסביבה העירונית והתשתיתית – ללא התאמות מהותיות, התוכנית צפויה

ליצור עומסי תחבורה משמעותיים, לשבש את מערך התנועה האזורי ולגרום

להשפעות סביבתיות שליליות, הכוללות עלייה בזיהום האוויר, הגברת מפגעי רעש

והשלכות על איכות החיים. הפרוייקט נבנה בסמיכות ל "שימושי קרקע רגישים" (מוסד חינוכי – גני ילדים ומגורים)

2. אי-הלימה עם מדיניות התכנון העירונית – התוכנית מציעה שינוי משמעותי שאינו

תואם את עקרונות הפיתוח שאושרו עבור המרחב העירוני הסמוך. ההחלטות

התכנוניות המקוריות קבעו חלוקת שימושים ומגבלות גובה שתומכות בפיתוח עירוני

מאוזן, תוך הגבלת הבנייה לגובה לאורך צירים תחבורתיים מרכזיים בלבד. השינוי

המוצע מפר באופן גס את התוכנית שנבחנה בשבע עיניים ואושרה.

2. תחנת הרכבת – תוכנית זו אינה מתאימה לכלול מגה ארוע של הקמת כניסה לתחנת

הרכבת הכבדה. מיקומה הנוכחי צפוי לשנות משמעותית את אופי מערך התחבורה.

3. צורך בגישה תכנונית רחבה ומערכתית – התוכנית מציעה שינוי נקודתי במרחב עירוני בעל

השפעות מרחביות משמעותיות, ולפיכך אינה יכולה להתבסס על תב"ע פרטנית בלבד

בהתאם לעקרונות תכנון עירוני תקין, כל שינוי מהותי מסוג זה צחייב דיון במסגרת תוכנית

מתאר כוללנית (master plan), אשר תספק הקשר רחב להשלכות הפרוייקט, תוך הבטחת

איזון בין צרכי הפיתוח לבין שחמור איכות החיים העירונית.

לפיכך אנו דורשים כי כל שינוי במדיניות הבינוי באזור צילוה בתהליך תכנון אסטרטגי רחב,

הכולל בחינת חלופות תחבורתיות, סביבתיות ואורבניות, תוך עמידה מלאה בעקרונות

התכנון העירוני ושיתוף הציבור.

על מגיש התוכניתחלה החובה להראות כי זו החלופה היחידה לבניית משרדי ממשלה. אין

ספק כימ היה ניתן לתכנן ולבנות מגדל זה למשל באזור קריית הממשלה במקום החניות

העליות הקיימות בין משרדי הפנים והאוצר.

באיזון בין אינטרס היזם לבין האינטרס הציבורי - כ-1000 בתי אב במשכנות האומה, אנו

התושבים נמצאים בנחיתות! ועל כן, על מנת להגן על התושבים באות כל דרישותינו של

קיבוע בתב"ע ובהיתר הבנייה, וסמכויות למפקח הסביבתי שישמור על איכות החיים של

התושבים.

ברכה פיון אורליאן - האופן אילו אכתרה ועצ הינני? לא פירוש
גורם להיגיון ונכונותה אחרת ואיכילה וא"צג בשלוקה
מרכזי /י - האופן א"ש' אכתרה וועצ ש' הבנ"נ"א אבא אלהן
2,46 המאצ 88 דירות ואא היה המשל 6.
קשה והטב חרות בוד בנינים הנשט הישי 22 והכל המשל 2
המאצרים 125 מעמיות / דירות
האם ואא ואנך וענינ' נרשך מלךר הנאלי הנאלי כ- 2000 מתי אא
הנאלי אא נאלי



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

תצהיר התנגדות לתוכנית מס' 101-1285550 – מגדל המשפט, ירושלים

אני החתומה מטה, ציון סורג'אן, נושאת (תעודת זהות/דרכון/רישיון נהיגה) מס' 062549431, לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:

1. הנני גר ב אשדוד משמש כ מזכיר מחלקת מס' 101-1285550 מחלקת מס' 101-1285550 מחלקת מס' 101-1285550
2. אני מגיש/ה תצהיר זה כהתנגדות לתוכנית מספר התכנית.
3. הטענות בנימוקי ההתנגדות מצ"ב נכונות למיטב ידיעתי והבנתי
4. הנני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי הנ"ל אמת.

חתימה: ציון סורג'אן כתובת: מחלקת מס' 101-1285550 תאריך: 19.2.25

אני הח"מ שלמה בן-אליהו, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 19/2/25 הופיעה בפני בירושלים גב'מר ציון סורג'אן, שזיהיתיו/ה לפי (תעודת זהות/רישיון נהיגה/דרכון) מס' 062549431, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יתהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

שלמה בן-אליהו
עורך דין
מ.ר. 10670

תאריך: 19/2/25 חתימת עו"ד מאשר התצהיר: שלמה בן-אליהו



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

תצהיר התנגדות לתוכנית מס' 101-1285550 – מגדל המשפט, ירושלים

אני החתומה מטה, צ'ר-אל-סלח, נושאת (תעודת זהות/דרכון/רישיון נהיגה) מס' 050425458, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:

1. הנני גר ב בית/חצר/מבנה משמש כמגורים המס' 101-128550 במספר התכנית 101-128550 ב-1000 מ"ר
2. אני מגישה תצהיר זה כהתנגדות לתוכנית מספר התכנית.
3. הטענות בנימוקי ההתנגדות מצ"ב נכונות למיטב ידיעתי והבנתי
4. הנני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי הנ"ל אמת.

חתימה: צ'ר-אל-סלח כתובת: בית/חצר/מבנה משמש כמגורים תאריך: 17/2/25

אני הח"מ אל-סלח עו"ד, מאשר בזה כי ביום 17/2/25 הופיעה בפני בירושלים גב'מר צ'ר-אל-סלח, שזיהיתיו/ה לפי (תעודת זהות/רישיון נהיגה/דרכון) מס' 050425458, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי י/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

שלמה בן-אליהו
עורך דין
מ.ר. 10670

שלמה בן-אליהו

חתימת עו"ד מאשר התצהיר:

תאריך: 17/2/25



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

תצהיר התנגדות לתוכנית מס' 101-1285550 – מגדל המשפט, ירושלים

אני החתומה/ה מטה, מרצ'ל'ה, נושאת (תעודת זהות/דרכון/רישיון נהיגה) מס' 4-089203050, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:

1. הנני גר ב אח"א 4 / משמש כחדר וסלון אדוארד 2, 4-1, 6, סה"ב 88 ג'ורג'י, האחים
2. אני מגיש/ה תצהיר זה כהתנגדות לתוכנית מספר התכנית. 101-1285550 המח' ה"כ המשפ
3. הטענות בנימוקי ההתנגדות מצ"ב נכונות למיטב ידיעתי והבנתי.
4. הנני מצהירה/ה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי הנ"ל אמת.
5. בנוסף אנא בלמך הבתגצת אן רוצה להוסיף שהוא אן
בפאל שבכנסה אפרו"ק ה"כ המשפ ה"כ אן ת"כ מרח'
ה"כ המשפ. ההארה לת"כ ע' הרש"ות.
חתימה: מרצ'ל'ה כתובת: אח"א 4 תאריך: 17/2/25

אני הח"מ שלמה בן-אליהו עו"ד, מאשר בזה כי ביום 17/2/25 הופיעה בפני בירושלים גב"מר מרצ'ל'ה, שזיהיתיו/ה לפי (תעודת זהות/רישיון נהיגה/דרכון) מס' 4-089203050, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יתהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יתעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

תאריך: 17/2/25 חתימת עו"ד מאשר התצהיר: שלמה בן-אליהו
עורך דין
מ.ד. 10670



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

תצהיר התנגדות לתוכנית מס' 101-1285550 – מגדל המשפט, ירושלים

אני החתומה מטה, גלי חזן, נושאת (תעודת זהות/דרכון/רישיון נהיגה) מס' 02440462, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:

1. הנני גר ב- בן-אבן / משמש כ- צירית וגן בספונה. בס"ס סן נציגת האגודה בן-אבן
2. אני מגיש/ה תצהיר זה להתנגדות לתכנית מספר התכנית.
3. הטענות בנימוקי ההתנגדות מצ"ב נכונות למיטב ידיעתי והבנתי
4. הנני מצהיר/ה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי הנ"ל אמת.

חתימה: גלי חזן כתובת: בן-אבן צירית תאריך: 17.8.25

אני הח"מ גלי חזן עו"ד, מאשר בזה כי ביום 17.8.25 הופיעה בפני בירושלים גב'מר גלי חזן, שזיהיתיו/ה לפי (תעודת זהות/רישיון נהיגה/דרכון) מס' 02440462, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי י/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

שלמה בן-אליהו
עורך דין
1067052902
1067052902

חתימת עו"ד מאשר התצהיר: שלמה בן-אליהו

תאריך: 17.8.25



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ הל"צ

תצהיר התנגדות לתוכנית מס' 101-1285550 – מגדל המשפט, ירושלים

- אני החתומה מטה, י' ר' 30, נושאת (תעודת זהות/דרכון/רישיון נהיגה) מס' 59767475, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:
1. הנני גר ברחוב משה בן נח מס' 30 בניין הנשיא רבינו והנני המשטרה המחוזית 125 דירת
 2. אני מגישה תצהיר זה כהתנגדות לתכנית מספר התכנית. 101-1285550
 3. הטענות בנימוקי ההתנגדות מצ"ב נכונות למיטב ידיעתי והבנתי
 4. הנני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי הנ"ל אמת.

חתימה: י' ר' 30 כתובת: הנשיא רבינו תאריך: 17/2/2025
סניף הכפר הירוק

אני הח"מ אמית דקל עו"ד, מאשר בזה כי ביום 17/2/25 הופיעה בפני בירושלים גב'מר י' ר' 30, שזיהיתיו/ה לפי (תעודת זהות/רישיון נהיגה/דרכון) מס' 59767475, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי י/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

תאריך: 17/2/25 חתימת עו"ד מאשר התצהיר: שלמה בן אליהו
עורך דין
מ.ד. 10670



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

11 פברואר 25

לכבוד: גב' שירה תלמי באבאי

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1285550 – מגדל המשפט, ירושלים

רקע לתוכנית

התוכנית מציעה הקמת מגדל משרדים בגובה 180 מטרים בצומת מרכזי בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט כולל הרחבת זכויות בנייה, שילוב שטחי ציבור והקמת תחנת רכבת, ומהווה שינוי מהותי באופיו של המרחב העירוני הקיים. על פי התב"ע שבתוקף, מיקומו בין שדרות ז"ר, היכל המשפט ורחוב הרב שמואל ברוך משלב היבטים תחבורתיים, מסחריים וציבוריים, אשר מחייבים בחינה אסטרטגית רחבה ומעמיקה.

עיקרי ההתנגדות

פרק ראשון: מהות הבקשה והשלכותיה

1. שינוי עקרוני במדיניות התכנון והבינוי – דרישה לתכנון כוללני ושקוף

התוכנית המוצעת אינה בקשה לשינוי נקודתי, אלא שינוי מערכתי ועקרוני במדיניות התכנון החלה על המרחב העירוני המדובר. בעת תכנון האזור, גובשה מדיניות עירונית ותכנונית ברורה, אשר עוגנה בהחלטות תכנוניות ובהשקעות תשתיות נרחבות. מדיניות זו קבעה כי התפתחות הבנייה הרוויה והבנייה לגובה תרוכז לאורך רחוב יפו, בעוד שברחוב היכל המשפט תישמר מגבלת גובה של כ-8-12 קומות, בהתבסס על שיקולים אורבניים, סביבתיים ותחבורתיים.

2. השלכות השינוי ודרישה לבחינה מערכתית

התוכנית המוצעת מתעלמת לחלוטין מהחלטות תכנון מבוססות אלו, ומבקשת לקדם שינוי נקודתי שאינו משתלב במדיניות העירונית הכוללת. שינוי זה נדרש להיבחן במסגרת תכנון כוללני המתייחס להשלכות הרחבות של ההתפתחות העירונית באזור, כולל:

א. **השלכות תחבורתיות** – הערכת העומסים הצפויים והשתלבותם במערך התחבורה הציבורית הקיים והמתוכנן.

ב. **השפעות סביבתיות** – בחינת ההשלכות של בינוי לגובה על זרימת הרוחות, ההצללה ואיכות השחייה במרחב הציבורי.

ג. **שינוי מיקום כניסת החניון של המגדל** – העברת הכניסה מרחוב היכל המשפט לרחוב המקביל לו צפונית, על מנת לצמצם את המפגע.



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

ד. **איזון עירוני ושימושי קרקע** – בחינת הצורך בתוספת שטחים ציבוריים, חזיתות מסחריות וניהול עירוני הרמוני עם מרחבים סמוכים.

דרישות לתיקון תוכניות התכנון והפיתוח

1. **הגבלת גובה המגדל** לגובה התב"ע המאושרת תוך שמירה על אופייה של ירושלים.
2. **ביטול ההצעה בתוכנית המתייחסת לבניית כניסה לתחנת הרכבת הכבדה** – בניית כניסה לתחנת רכבת במרחק של עשרות מטרים בודדים מבנייני מגורים משנה משמעותית את אופי הרחוב ושעות הפעילות בו (24 שעות), אופי פעילות השדרה המסחרית המתוכננת בהיכל המשפט (פעילות 24 שעות) תשפיע לרעה על איכות החיים בשכונה. הצעה זו ללא שנערכה לה בדיקה מקיפה על השלכותיה מהווה מחטף תיכנוני!
3. **ביטול סטטוס השטחים הפתוחים הפרטיים (שפ"פ)** והעברתם לאחריות העירייה לצורך פיתוח ציבורי שוויוני והוגן.
4. **הצבת שלטים האוסרים צפירות רכבים** והתקנת מערכת המזהה צפירות רכבים שלא לצורך והפקת דוחות.



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

פרק שני: השפעות הבנייה ותנאים לביצוע

1. השפעות סביבתיות ותנאים לביצוע עבודות החפירה והבנייה

- חפירה לעומק עד 80 מטרים תגרום ליצירת כמויות חריגות של אבק וזיהום אוויר, אשר ישפיעו לרעה על איכות החיים של תושבי האזור לאורך תקופה ארוכה מאוד.
- פליטות האבק והחלקיקים המזהמים עלולות לגרום לפגיעה חמורה במיוחד באוכלוסיות רגישות, כגון ילדים וקשישים, המהווים 60% מתושבי השכונה.
- חובת כיסוי ערמות האבק בתום ימי העבודה, במיוחד בסופי שבוע ובחגים.

2. השפעת עבודות החציבה על יציבות מבנים וחניונים תת-קרקעיים

- שימוש בטכניקות חציבה אינטנסיביות עלול לגרום לפגיעה בעמודי החיזוק של החניונים התת-קרקעיים הסמוכים ולהתפתחות סדקים מסוכנים.
- אנו דורשים כי העירייה תישא באחריות מלאה לכל נזק אפשרי, כולל בדיקות יציבות שוטפות במהלך העבודות ולאחריהן.
- יש לבצע את החפירה והחציבה רק באמצעות ניסור מבוקר ולא באמצעות באגרים וכלי חפירה כבדים אחרים.
- בכל עומק של חפירה נדרשת הקצאת מנגנוני בקרה מחמירים, הכוללים ניטור רציף של איכות האוויר וסקיפות מלאה בפרסום נתוני המדידות לציבור.
- התב"ע והיתר הבנייה יכללו סעיף לפיו יש לבצע את החפירה והחציבה רק באמצעות ניסור מבוקר ולא באמצעות באגרים וכלי חפירה כבדים אחרים אשר יוצרים זיהום סביבתי ורעש חזק ומונוטוני הפוגע בתושבים שכ – 60% מהם מהווים אוכלוסייה רגילה (קשישים וגני ילדים)

3. מנגנוני פיקוח סביבתי – דרישה למינוי יועץ סביבתי עצמאי

- אנו דורשים לתקן את התב"ע כך שכתנאי לביצוע העבודות יהיה מינוי מפקח יועץ סביבתי, אשר יפקח באופן רציף על עמידת הפרויקט בתקני איכות הסביבה המחמירים ביותר.
- היועץ יידרש לבצע מדידות רציפות של איכות האוויר, רמות הרעש וזיהום הקרקע, תוך מתן החלטות מחייבות להתאמות הנדרשות לצמצום מפגעים סביבתיים.
- בשל הקרבה למתחמי מגורים ולגני ילדים, המוגדרים כשימושי קרקע רגישים, יש לקבוע מגבלות מחמירות ביותר לפליטות מזהמים ולרמות רעש במהלך העבודות, לרבות הקמת חוצצים פיזיים ומינדפים להפחתת זיהום והרעש. כמו כן, יש לחייב



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

את היזם בפרסום נתוני ניטור סביבתיים לציבור ובשיתוף מידע מלא עם התושבים והרשויות המקומיות, על מנת להבטיח שקיפות ובקרה אפקטיבית לאורך כל שלבי הפרויקט.

- בניית האנגר מעל אתר העבודה למניעת פליטת אבק ומזהמים וסינוור הסביבה.
- בניית גדר אקוסטית גבוהה (לפחות 4 מטרים) להפחתת רעש והשפעות סביבתיות.

4. הגבלת שעות העבודה

בהתבסס על הנחיות עיריית ירושלים לפעילות באתרי בנייה, יש לקבוע בתב"ע ובהיתר הבניה מגבלות מחמירות לשעות העבודה, וזאת במטרה למנוע מפגעים סביבתיים ולשמור על איכות חיי התושבים.

- בימי חול: 07:30 – 14:30

- ימי שישי וערבי חג: 07:30 – 12:30

- איסור מוחלט על עבודות לילה

פיקוח ואכיפה – על העירייה להפעיל מנגנוני ניטור רעש ואיכות אוויר, לרבות מדידות סדירות והפעלת קו פניות לתושבים למעקב אחר חריגות והתראות על עבודות חורגות.

5. הגבלת תנועת כלי רכב כבדים

בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ולצורך שמירה על בטיחות הציבור, צמצום עומסי תנועה ומניעת פגיעה במרחב הציבורי, יש להחיל מגבלות על מעבר כלי רכב כבדים בשכונה:

א. איסור מוחלט על תנועת כלי רכב כבדים ברחובות הבאים:

- רחוב יוסף בורג

- רחוב היכל המשפט

ב. ניתוב התנועה החלופית – תנועת המשאיות תופנה לשדרות בן צבי, תוך ביצוע התאמות תשתיות שיבטיחו זרימה תקינה של התנועה ושמירה על בטיחות הולכי הרגל.

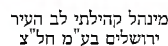
ג. איסור פעילות לוגיסטית ברחובות הסמוכים – לא תותר פריקת ציוד, חניית משאיות או הפעלת תחנות שירות מחוץ לגבולות המגרש, על מנת למנוע עומסים ולהבטיח שימור המרחב הציבורי.

ד. פיקוח ובקרה – יש לדרוש התקנת מנגנוני ניטור תנועה, אשר יאפשרו מעקב אחר עמידה בהגבלות הנסיעה וימנעו חריגות מנתיבי התחבורה המאושרים.

4. עמידה בהבטחות העירייה והטלת סנקציות על חריגות

איסור הצבת מגרסה, בהתאם להבטחת העירייה לתושבים בתום חפירת מנהרת

שז"ר מגבלה זו תגרום להתליית היתר הבניה



התוכנית המוצעת, במתכונתה הנוכחית, חורגת מרוב כללי התכנון שנקבעו לאזור זה ופוגעת באיזון האינטרסים באזור. מדובר בשינוי משמעותי במרחב העירוני, אשר מחייב בחינה אסטרטגית רחבה, תוך שילוב ראייה מתארית כוללת, שאינה ניתנת למיצוי באמצעות תב"ע נקודתית שמשנה תוכנית בסיסית שאושרה

1. פגיעה בסביבה העירונית והתשתיתית – ללא התאמות מהותיות, התוכנית צפויה ליצור עומסי תחבורה משמעותיים, לשבש את מערך התמעה האזורי ולגרום להשפעות סביבתיות שליליות, הכוללות עלייה בזיהום האוויר, הגברת מפגעי רעש והשלכות על איכות החיים. הפרוייקט נבנה בסמיכות ל"שימושי קרקע רגישים" (מוסד חינוכי – גני ילדים ומגורים)
2. אי-הלימה עם מדיניות התכנון העירונית – התוכנית מציעה שינוי משמעותי שאינו תואם את עקרונות הפיתוח שאושרו עבור המרחב העירוני הסמוך. ההחלטות התכנוניות המקוריות קבעו חלוקת שימושים ומגבלות גובה שתומכות בפיתוח עירוני מאוזן, תוך הגבלת הבנייה לגובה לאורך צירים תחבורתיים מרכזיים בלבד. השינוי המוצע מפר באופן גס את התוכנית שנבחנה בשבע עיניים ואושרה.
2. תחנת הרכבת – תוכנית זו אינה מתאימה לכלול מגה ארוע של הקמת כניסה לתחנת הרכבת הנכדה. מיקומה הסנחי צפוי לשאת משמעותית את אופי מערך התחבורה.
3. צורך בגישה תכנונית רחבה ומערכתית – התוכנית מציעה שינוי נקודתי במרחב עירוני בעל השפעות מרחביות משמעותיות, ולפיכך אינה יכולה להתבסס על תב"ע פרטנית בלבד. בהתאם לעקרונות תכנון עירוני תקין, כל שינוי מהותי מסוג זה צריך דיון במסגרת תוכנית מתאר כוללת (master plan), אשר תספק הקשר רחב להשלכות הפרוייקט, תוך הבטחת איזון בין צרכי הפיתוח לבין שחמור איכות החיים העירונית.
- לפיכך אנו דורשים כי כל שינוי במדיניות הביס באזור צילוח בתהליך תכנון אסטרטגי רחב, הסלל בחינת חלופות ותבניות, סביבתיות ואורבניות, תוך עמידה מלאה בעקרונות התיכנון העירוני ושיתוף הציבור.
- על מגיש התוכנית לחלל החובה להראות כי זו החלופה היחידה לבניית משרדי ממשלה. אין ספק כי זה ניתן לתכנן ולבנות מגדל זה למשל באזור קרית הממשלה במקום החנויות העליות הקיימות בין משרדי הפנים והאוצר.
- באיון בין אינטרס הידם לבין האינטרס הציבורי - כ-1000 בתי אב במשכנות האומה, אנו התושבים נמצאים בנחיתות! ועל כן, על מנת להגן על התושבים באות כל דרישותינו של קיבוע בתב"ע ובהיתר הבניה, וסמכויות למפקח הסביבתי שישמור על איכות החיים של התושבים.

[illegible]



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

11 פברואר 25

לכבוד: גב' שירה תלמי באבאי

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1285550 – מגדל המשפט, ירושלים

רקע לתוכנית

התוכנית מציעה הקמת מגדל משרדים בגובה 180 מטרים בצומת מרכזי בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט כולל הרחבת זכויות בנייה, שילוב שטחי ציבור והקמת תחנת רכבת, ומהווה שינוי מהותי באופיו של המרחב העירוני הקיים. על פי התב"ע שבתוקף, מיקומו בין שדרות שז"ר, היכל המשפט ורחוב הרב שמואל ברוך משלב היבטים תחבורתיים, מסחריים וציבוריים, אשר מחייבים בחינה אסטרטגית רחבה ומעמיקה.

עיקרי ההתנגדות

פרק ראשון: מהות הבקשה והשלכותיה

1. שינוי עקרוני במדיניות התכנון והבינוי – דרישה לתכנון כוללני ושקוף

התוכנית המוצעת אינה בקשה לשינוי נקודתי, אלא שינוי מערכתי ועקרוני במדיניות התכנון החלה על המרחב העירוני המדובר. בעת תכנון האזור, גובשה מדיניות עירונית ותכנונית ברורה, אשר עוגנה בהחלטות תכנוניות ובהשקעות תשתיות נרחבות. מדיניות זו קבעה כי התפתחות הבנייה הרוויה והבנייה לגובה תרוכז לאורך רחוב יפו, בעוד שברחוב היכל המשפט תישמר מגבלת גובה של כ-8-12 קומות, בהתבסס על שיקולים אורבניים, סביבתיים ותחבורתיים.

2. השלכות השינוי ודרישה לבחינה מערכתית

התוכנית המוצעת מתעלמת לחלוטין מהחלטות תכנון מבוססות אלו, ומבקשת לקדם שינוי נקודתי שאינו משתלב במדיניות העירונית הכוללת. שינוי זה נדרש להיבחן במסגרת תכנון כוללני המתייחס להשלכות הרחבות של ההתפתחות העירונית באזור, כולל:

א. **השלכות תחבורתיות** – הערכת העומסים הצפויים והשתלבותם במערך התחבורה הציבורית הקיים והמתוכנן.

ב. **השפעות סביבתיות** – בחינת ההשלכות של בינוי לגובה על זרימת הרוחות, ההצללה ואיכות השחייה במרחב הציבורי.

ג. **שינוי מיקום כניסת החניון של המגדל** – העברת הכניסה מרחוב היכל המשפט לרחוב המקביל לו צפונית, על מנת לצמצם את המפגע.



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

ד. **איזון עירוני ושימושי קרקע** – בחינת הצורך בתוספת שטחים ציבוריים, חזיתות מסחריות וניהול עירוני הרמוני עם מרחבים סמוכים.

דרישות לתיקון תוכניות התכנון והפיתוח

1. **הגבלת גובה המגדל** לגובה התב"ע המאושרת תוך שמירה על אופייה של ירושלים.
2. **ביטול ההצעה בתוכנית המתייחסת לבניית כניסה לתחנת הרכבת הכבדה** – בניית כניסה לתחנת רכבת במרחק של עשרות מטרים בודדים מבנייני מגורים משנה משמעותית את אופי הרחוב ושעות הפעילות בו (24 שעות), אופי פעילות השדרה המסחרית המתוכננת בהיכל המשפט (פעילות 24 שעות) תשפיע לרעה על איכות החיים בשכונה. הצעה זו ללא שנערכה לה בדיקה מקיפה על השלכותיה מהווה מחטף תיכנוני!
3. **ביטול סטטוס השטחים הפתוחים הפרטיים (שפ"פ)** והעברתם לאחריות העירייה לצורך פיתוח ציבורי שוויוני והוגן.
4. **הצבת שלטים האוסרים צפירות רכבים** והתקנת מערכת המזהה צפירות רכבים שלא לצורך והפקת דוחות.



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

פרק שני: השפעות הבנייה ותנאים לביצוע

1. השפעות סביבתיות ותנאים לביצוע עבודות החפירה והבנייה

- חפירה לעומק עד 80 מטרים תגרום ליצירת כמויות חריגות של אבק וזיהום אוויר, אשר ישפיעו לרעה על איכות החיים של תושבי האזור לאורך תקופה ארוכה מאוד.
- פליטות האבק והחלקיקים המזהמים עלולות לגרום לפגיעה חמורה במיוחד באוכלוסיות רגישות, כגון ילדים וקשישים, המהווים 60% מתושבי השכונה.
- חובת כיסוי ערמות האבק בתום ימי העבודה, במיוחד בסופי שבוע ובחגים.

2. השפעת עבודות החציבה על יציבות מבנים וחניונים תת-קרקעיים

- שימוש בטכניקות חציבה אינטנסיביות עלול לגרום לפגיעה בעמודי החיזוק של החניונים התת-קרקעיים הסמוכים ולהתפתחות סדקים מסוכנים.
- אנו דורשים כי העירייה תישא באחריות מלאה לכל נזק אפשרי, כולל בדיקות יציבות שוטפות במהלך העבודות ולאחריהן.
- יש לבצע את החפירה והחציבה רק באמצעות ניסור מבוקר ולא באמצעות באגרים וכלי חפירה כבדים אחרים.
- בכל עומק של חפירה נדרשת הקצאת מנגנוני בקרה מחמירים, הכוללים ניטור רציף של איכות האוויר וסקיפות מלאה בפרסום נתוני המדידות לציבור.
- התב"ע והיתר הבנייה יכללו סעיף לפיו יש לבצע את החפירה והחציבה רק באמצעות ניסור מבוקר ולא באמצעות באגרים וכלי חפירה כבדים אחרים אשר יוצרים זיהום סביבתי ורעש חזק ומונוטוני הפוגע בתושבים שכ – 60% מהם מהווים אוכלוסייה רגיש (קשישים וגני ילדים)

3. מנגנוני פיקוח סביבתי – דרישה למינוי יועץ סביבתי עצמאי

- אנו דורשים לתקן את התב"ע כך שכתנאי לביצוע העבודות יהיה מינוי מפקח יועץ סביבתי, אשר יפקח באופן רציף על עמידת הפרויקט בתקני איכות הסביבה המחמירים ביותר.
- היועץ יידרש לבצע מדידות רציפות של איכות האוויר, רמות הרעש וזיהום הקרקע, תוך מתן החלטות מחייבות להתאמות הנדרשות לצמצום מפגעים סביבתיים.
- בשל הקרבה למתחמי מגורים ולגני ילדים, המוגדרים כשימושי קרקע רגישים, יש לקבוע מגבלות מחמירות ביותר לפליטות מזהמים ולרמות רעש במהלך העבודות, לרבות הקמת חוצצים פיזיים ומינדפים להפחתת זיהום והרעש. כמו כן, יש לחייב



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

את היזם בפרסום נתוני ניטור סביבתיים לציבור ובשיתוף מידע מלא עם התושבים והרשויות המקומיות, על מנת להבטיח שקיפות ובקרה אפקטיבית לאורך כל שלבי הפרויקט.

- בניית האנגר מעל אתר העבודה למניעת פליטת אבק ומזהמים וסינוור הסביבה.
- בניית גדר אקוסטית גבוהה (לפחות 4 מטרים) להפחתת רעש והשפעות סביבתיות.

4. הגבלת שעות העבודה

בהתבסס על הנחיות עיריית ירושלים לפעילות באתרי בנייה, יש לקבוע בתב"ע ובהיתר הבניה מגבלות מחמירות לשעות העבודה, וזאת במטרה למנוע מפגעים סביבתיים ולשמור על איכות חיי התושבים.

- בימי חול: 07:30 – 14:30
- ימי שישי וערבי חג: 07:30 – 12:30
- איסור מוחלט על עבודות לילה

פיקוח ואכיפה – על העירייה להפעיל מנגנוני ניטור רעש ואיכות אוויר, לרבות מדידות סדירות והפעלת קו פניות לתושבים למעקב אחר חריגות והתראות על עבודות חורגות.

5. הגבלת תנועת כלי רכב כבדים

בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ולצורך שמירה על בטיחות הציבור, צמצום עומסי תנועה ומניעת פגיעה במרחב הציבורי, יש להחיל מגבלות על מעבר כלי רכב כבדים בשכונה:

- א. איסור מוחלט על תנועת כלי רכב כבדים ברחובות הבאים:
 - רחוב יוסף בורג
 - רחוב היכל המשפט
- ב. ניתוב התנועה החלופית – תנועת המשאיות תופנה לשדרות בן צבי, תוך ביצוע התאמות תשתיות שיבטיחו זרימה תקינה של התנועה ושמירה על בטיחות הולכי הרגל.
- ג. איסור פעילות לוגיסטית ברחובות הסמוכים – לא תותר פריקת ציוד, חניית משאיות או הפעלת תחנות שירות מחוץ לגבולות המגרש, על מנת למנוע עומסים ולהבטיח שימור המרחב הציבורי.
- ד. פיקוח ובקרה – יש לדרוש התקנת מנגנוני ניטור תנועה, אשר יאפשרו מעקב אחר עמידה בהגבלות הנסיעה וימנעו חריגות מנתיבי התחבורה המאושרים.

4. עמידה בהבטחות העירייה והטלת סנקציות על חריגות

איסור הצבת מגרסה, בהתאם להבטחת העירייה לתושבים בתום חפירת מנהרת

שז"ר מגבלה זו תגרום להתליית היתר הבניה



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

עקרי ההתנגדות

התוכנית המוצעת, במתכונתה הנוכחית, חורגת מרוב כללי התכנון שנקבעו לאזור זה ופוגעת באיזון האינטרסים באזור. מדובר בשינוי משמעותי במרחב העירוני, אשר מחייב בחינה אסטרטגית רחבה, תוך שילוב ראייה מתארית כוללת, שאינה ניתנת למיצוי באמצעות תב"ע נקודתית שמשנה תוכנית בסיסית שאושרה

1. פגיעה בסביבה העירונית והתשתיתית – ללא התאמות מהותיות, התוכנית צפויה ליצור עומסי תחבורה משמעותיים, לשבש את מערך התמעה האזורי ולגרור להשפעות סביבתיות שליליות, הכוללות עלייה בזיהום האוויר, הגברת מפגעי רעש והשלכות על איכות החיים. הפרוייקט נבנה בסמיכות ל"שימושי קרקע רגילים" (מוסד חינוכי – גני ילדים ומגורים)
 2. אי-הלימה עם מדיניות התכנון העירונית – התוכנית מציעה שינוי משמעותי שאיננו תואם את עקרונות הפיתוח שאושרו עבור המרחב העירוני הסמוך. ההחלטות התכנוניות המקוריות קבעו חלוקת שימושים ומגבלות גובה שתומכות בפיתוח עירוני מאוזן, תוך הגבלת הבנייה לגובה לאורך צירים תחבורתיים מרכזיים בלבד. השינוי המוצע מפר באופן גס את התוכנית שנבחנה בשבע עיניים ואושרה.
 2. תחנת הרכבת – תוכנית זו אינה מתאימה לכלול מגה ארוע של הקמת כניסה לתחנת הרכבת הכבדה. מיקומה המכחי צפוי לשפוט משמעותית את אופי מערך התחבורה.
 3. צורך בגישה תכנונית רחבה ומערכתית – התוכנית מציעה שינוי נקודתי במרחב עירוני בעל השפעות מרחביות משמעותיות, ולפיכך אינה יכולה להתבסס על תב"ע פרטנית בלבד. בהתאם לעקרונות תכנון עירוני תקין, כל שינוי מהותי מסוג זה צחייב דיון במסגרת תוכנית מתאר כוללתית (master plan), אשר תספק הקשר רחב להשלכות הפרוייקט, תוך הבטחת איזון בין צרכי הפיתוח לבין שחמור איכות החיים העירונית.
- לפיכך אנו דורשים כי כל שינוי במדיניות הבסיס באזור צילווה בתהליך תכנון אסטרטגי רחב, הסלל בחינת חלופות תחבורתיות, סביבתיות ואורבניות, תוך עמידה מלאה בעקרונות התכנון העירוני ושיתוף הציבור.
- על מגיש התוכנית לחלה החובה להראות כי זו החלופה היחידה לבניית משרדי ממשלה. אין ספק כי זה היה ניתן לתכנן ולבנות מגדל זה למשל באזור קרית הממשלה במקום החניית העליות הקיימות בין משרדי הפנים והאוצר.
- באיזון בין אינטרס היזם לבין האינטרס הציבורי - כ-1000 בתי אב במשכנת האומה, אנו התושבים נמצאים במחיצות! ועל כן, על מנת להגן על התושבים באות כל דרישותינו של קיבוצ בתב"ע ובחיתר הבניה, וסמכויות למפקח הסביבתי שישמור על איכות החיים של התושבים.

בכנה פ"ח טורח"א - האופן אישיו ופיקדו וסד יתכן ש? 44 פ"ח
ג"א ירצ"א - חנוכה הסכנה וכנ"ס פ"ח טורח"א ופ"ח טורח"א
מרכז /וי - האופן אישיו וכנ"ס פ"ח טורח"א ופ"ח טורח"א
246 פ"ח טורח"א 88 זירות וא"א ה"א רמ"א 6
ה"א וק"א חכ"א כנ"ס פ"ח טורח"א 22 ו"א רמ"א 2
ה"א וק"א חכ"א 125 טורח"א / חכ"א
ה"א וק"א חכ"א וק"א חכ"א וק"א חכ"א



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

תצהיר התנגדות לתוכנית מס' 101-1285550 – מגדל המשפט, ירושלים

אני החתומה מטה, ציון סורג'אן, נושאת (תעודת זהות/דרכון/רישיון נהיגה) מס' 062549431, לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:

1. הנני גר ב אשדוד משמש כ מזכיר התכנית מספר התכנית התכנית.
2. אני מגיש/ה תצהיר זה כהתנגדות לתוכנית מספר התכנית.
3. הטענות בנימוקי ההתנגדות מצ"ב נכונות למיטב ידיעתי והבנתי.
4. הנני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי הנ"ל אמת.

חתימה: ציון סורג'אן כתובת: סוקאל בן ציון תאריך: 19.2.25

אני הח"מ אלמה דן-סול, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 19/2/25 הופיעה בפני בירושלים גב'מר ציון סורג'אן, שזיהיתיו/ה לפי (תעודת זהות/רישיון נהיגה/דרכון) מס' 062549431, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יתהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

שלמה בן-אליהו
עורך דין
מ.ר. 10670

תאריך: 19/2/25 חתימת עו"ד מאשר התצהיר: שלמה בן-אליהו



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ חל"צ

תצהיר התנגדות לתוכנית מס' 101-1285550 – מגדל המשפט, ירושלים

אני החתומה מטה, גלי חזן, נושאת (תעודת זהות/דרכון/רישיון נהיגה) מס' 02440462, לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:

1. הנני גר ב- בן גוריון / משמש כ- צוית וגן בסניף. בס"ס סן נציגת האגף הפנימי
2. אני מגיש/ה תצהיר זה להתנגדות לתכנית מספר התכנית.
3. הטענות בנימוקי ההתנגדות מצ"ב נכונות למיטב ידיעתי והבנתי
4. הנני מצהיר/ה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי הנ"ל אמת.

חתימה: גלי חזן כתובת: בן גוריון 4 ונהאוס תאריך: 17.8.25

אני הח"מ אלי דן עו"ד, מאשר בזה כי ביום 17.8.25 הופיעה בפני בירושלים גב'מר גלי חזן, שזיהיתיו/ה לפי (תעודת זהות/רישיון נהיגה/דרכון) מס' 02440462, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יתהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יתעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

שלמה בן - אליהו
עורך דין
1067002902
1067002902

חתימת עו"ד מאשר התצהיר: שלמה בן - אליהו

תאריך: 17.8.25



מינהל קהילתי לב העיר
ירושלים בע"מ הל"צ

תצהיר התנגדות לתוכנית מס' 101-1285550 – מגדל המשפט, ירושלים

- אני החתומה מטה, י' ר' 30, נושאת (תעודת זהות/דרכון/רישיון נהיגה) מס' 59767475, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:
1. הנני גר ברחוב משה בן נח מס' 30 בניין הנשיא רבינו השש' 22 והיכל המשפט ברחוב הנשיא רבינו מס' 125 דירת 1.
 2. אני מגישה תצהיר זה כהתנגדות לתכנית מספר התכנית 101-1285550.
 3. הטענות בנימוקי ההתנגדות מצ"ב נכונות למיטב ידיעתי והבנתי.
 4. הנני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי הנ"ל אמת.

חתימה: י' ר' 30 כתובת: הנשיא רבינו 22 סניף בית המשפט
תאריך: 17/2/2025

אני הח"מ שלמה בן אליהו עו"ד, מאשר בזה כי ביום 17/2/25 הופיעה בפני בירושלים גב'מר י' ר' 30, שזיהיתיו/ה לפי (תעודת זהות/רישיון נהיגה/דרכון) מס' 59767475, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי י/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

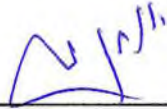
תאריך: 17/2/25 חתימת עו"ד מאשר התצהיר: שלמה בן אליהו
עורך דין
מ.ד. 10670

תצהיר

אני הח"מ, יונתן דולב נושאת ת.ז. 021370952 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהירה בזה בכתב כדלקמן :

1. הריני להצהיר כי העובדות המפורטות בהתנגדות הינן אמת.

2. זה שמי, זו חתימתי, וכל האמור לעיל אמת.



חתימת המצהיר/ה

אישור

ענבר ברגר, עו"ד

מ.ר. 41868

אני הח"מ, רכבת ישראל בע"מ, עו"ד, מאשר כי ביום 23/6/25 הופיעה בפניי יו"מ נא 5.8 021370952 ואחרי 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.

ענבר ברגר, עו"ד

מ.ר. 41868

חתימת עו"ד בע"מ דין

23/6/25

תאריך

20 פברואר 2025

לכבוד:
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות רכבת ישראל לתוכנית מס' 1285550-101 מגדל המשפט ירושלים

(1) תחנת נבון משרתת כיום כ-2,500 נוסעים בשעת שיא בוקר. תחזיות הנוסעים החזויות ל-2040 כוללות גידול משמעותי בכמות הנוסעים עד לכדי כ-11,300 נוסעים לשעת שיא בוקר כאשר העומס על המעליות יגדל פי 2 ואף יותר.

במצב הקיים יש עומס מקסימלי על המעליות הקיימות הפועלות בשיא הקיבולת שלהם ולא ניתן להסיע בהן ולווסת כניסה ויציאה עבור נוסעים נוספים. לשם כך, נדרשת הקמת כניסה נוספת לתחנה שתאפשר הקמה של מעליות נוספות.

לאחר הליך ממושך של איתור מיקום לכניסה נוספת, הפתרון שנמצא בשיתוף פעולה עם מנהל הדיור הציבורי ועיריית ירושלים, הוא באמצעות השתלבות בתכנית שבנדון הסמוך לתחנת נבון. ההצעה כוללת כניסה שתמוקם ממזרח לכניסה הראשית לתחנה ותספק גישה נוספת לציבור הנוסעים ממתחם הפרקליטות העתידי והסביבה. הכניסה הנוספת תשפר את רמת השירות בתחנת נבון ותאפשר פיזור מיטבי של הנוסעים הן במפלס הרחוב והן במפלס רציפי התחנה. מבנה הכניסה כולל מופע מצומצם יחסית במפלס הקרקע ואולם נוסעים בתת הקרקע, אשר יאפשר קישוריות ישירה למפלס הרציפים בתחנת נבון.

טרם הפקדת התכנית שבנדון בוצע הליך של תאום בין רכבת ישראל ומגישי התכנית אך תאום זה לא הסתיים ולא בא לידי ביטוי באופן מלא במסמכי התכנית המופקדת ועל כן בכדי שניתן יהיה לממש מתוקף תכנית זו את הקמת הכניסה הרכבתית נדרש לבצע תיקונים קריטיים בתשריט והוראות התכנית.

להלן פירוט התיקונים הנדרשים:

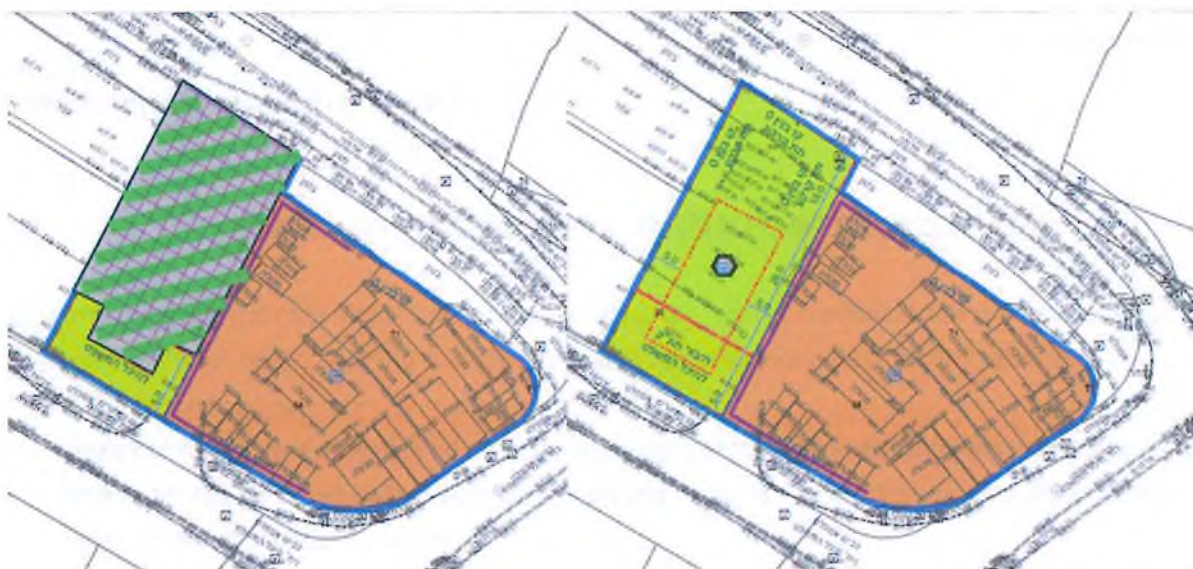
(2) **בתשריט המצב המוצע:**

א. השטח המיועד לפיר הכניסה הרכבתית, מעל הקרקע ובתת הקרקע, נכלל ב"שטח פ". על מנת שר"י תוכל לממש את זכויותיה ולבצע את הליך הרישוי על פי חוק תכנון המתאים לתשתית הרכבתית, יש לשנות את ייעוד הקרקע בשטח הרכבתית, לייעוד "מסילה ו/או טיפול נופי" (ירוק/אפור). ייעוד זה יאפשר בנוסף למימוש הצרכים הרכבתיים, גם את מימוש השטח במפלס הקרקע.

ב. יש לסמן רסטר 'מבנה דרך' לפי קו הבניין התת"ק ומבנה היציאה. ובהתאם לעדכן את הוראות התכנית. הנושא סוכם בפגישה שנערכה מול מחלקת נכסים של העירייה שתומכת בשינוי היעוד על מנת להסדיר את הנושא מבחינה קניינית.

תיקון מבוקש

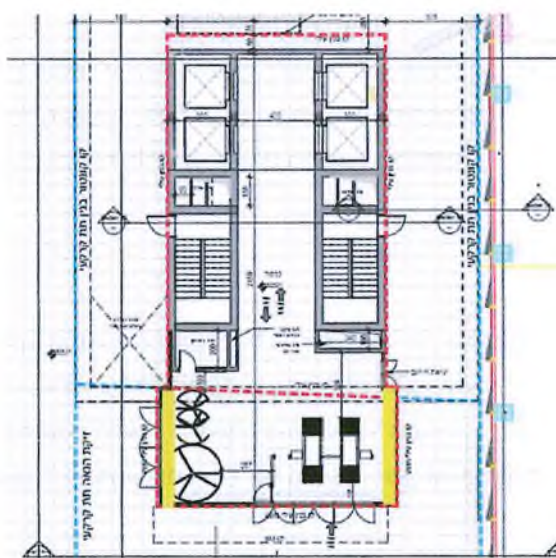
מצב מוצע מופקד



ג. מבקשים לתקן את קווי הבניין בהתאם לתכנון המקורי שהוצג ע"י הרכבת בתוספת קירוי עבור הצללה ומחסה מגשם לנוסעים בכניסה. קו הבניין המופקד אינו עומד בהנחיות רכבת ישראל לתכנון תחנות ואינו מאפשר מתן מענה מיטבי לנוסעים הן בהיבט השירותי והן בהיבט הבטיחות.

קו בניין עילי לפי תוכנית שהופקדה
(תשריט מצב מוצע)

קו בניין עילי מבוקש (תוספת מבוקשת
מסומנת בצהוב)



(3) הערות להוראות:

א. יש לעדכן את הייעודים בתכנית ולהוסיף ייעוד של **מסילה /או טיפול נופי** ולהכליל בה את כל ההוראות הנדרשות לשם הקמה ותפעול של הכניס הרכבתית והשצי"פ שמעליה. נבקש לתאם את עדכון ההוראות עם הרכבת ע"מ לוודא ישימות לצרכי הרכבת.

ב. סעיף 4.2.1, שטח ציבורי פתוח, שימושים ;

1. ס"ק 1.2 - "מבנים לשימושים בעלי אופי מסחרי כגון תחנת מידע, עמדת השכרת אופניים, קיוסק וכד- בתיאום מול רכבת ישראל". מבקשים לתקן ל"כל בנייה או עבודה בשטח השצ"פ באישור מול רכבת ישראל". מבקשים להוסיף גם **"לרבות עצים ושטילה"**.
2. ס"ק 1.3 "אמצעי למיתון רוחות, דוגמת פרגולה. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר חריגתם מקווי הבניין באישור מהנדס העיר." מבקשים להוסיף גם **"אמצעים להצללה מפני שמש וגשם"**.
3. ס"ק 4 - "תא שטח 11 כולל מגרשים תלת מימדיים מספר 12-13, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד". בהוראות התכנית מפנים לתאי שטח 12-13 בתשריט התכנית אך בפועל בתשריט לא מופיעים תאי שטח 12-13 אלא רק בנספח התלת מימד. נודה לעידכון תאי שטח בתשריט.

ג. ס"ק 4.2.2, שטח ציבורי פתוח, הוראות ;

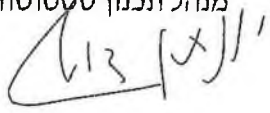
1. ס"ק א- "כל בינוי המתוכנן במפלס הקרקע בתחום קווי הבניין התת"ק של תחנת הרכבת יחוייב באישור ותיאום מול רכבת ישראל". יש להוסיף **"לרבות עצים ושטילה"**.
2. ס"ק ג, זכות מעבר לרכב - כאמור, יש לבצע הפרדה ברורה בניסוח ההוראות בחלוקה לתאי השטח בין השטח המיועד לכניסה הרכבתית ובין השטח לזכות המעבר.
3. ס"ק ד, - "לטובת הקמת תחנת הרכבת תתאפשר במסגרת התכנית חפירה במסגרת קווי הבניין התת"ק בלבד, עד למפלס +735.00 מעל מפלס פני הים". יש למחוק את הגבלת גובה מפלס החפירה. מיותר לייצר מגבלות מראש, ונכון להשאיר גמישות לשלב התכנון המפורט. בנוסף הוראה זו מנוסחת בניגוד להנחיות תכנון חושב רישוי.
4. ס"ק ה, 2- "במגרש התלת מימדי מספר 13 יחולו ההוראות הבאות :
2.1. תתאפשר הקמת תחנת רכבת ישראל, כמו גם הקמת והעברת תשתיות ומערכות שונות הנדרשות לתפעול תחנת הרכבת.
2.2. תותר סטיה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (Z1, Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן לצורך תיקון הרישום".
מבקשים למחוק את הסעיף ולרשום במקום סעיף גמישות בסעיף 6.2 גמישות להיתר בנוסח הבא :

**"ב. ניתן יהיה לאשר שינויים טכניים במסמכים המחייבים הנובעים מתכנון בקנ"מ מפורט.
ג. סימוני מבני הדרך המופיעים בתשריט התכנית הינם מנחים. ניתן יהיה לאשר במסגרת מסמכי התכנון המפורט/ההרשאות מיקום שונה של מבני הדרך ביחס לקבוע בתשריט, או שינוי במפלס ביחס לפני הקרקע, ובלבד שהמיקום המוצע אינו פוגע באוכלוסיה, והוא מיטיב את השתלבות הפרוייקט בסביבה או משפר את הבטיחות בפרוייקט או את תיפקודו התנועתי".**

ד. טבלה 5 – טבלת זכויות והוראות בניה :

מכיוון שנדרש שינוי של קווי הבניין נבקש להוסיף בהתאמה עוד 200 מ"ר לתכנית. בנוסף נבקש גמישות גם לתא שטח של תחנת הרכבת העברת שטחים מעיקרי לשירות על קרקעיים ובתת הקרקע ולהיפך.

- בנוסף, יש לעדכן את קו בניין בטבלה בהתאם לסעיף 2ג לעיל.
- ה. סעיף 6.2 גמישות להיתר- "הקו הסופי לחזית הדרומית של מבנה הכניסה לתחנת רכבת ישראל ימוקם במרחק מקו הבניין שיתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר בשלב הגשת ההיתר של תחנת הרכבת". ע"מ לא להגביל ולשמור על גמישות מבקשים לתקן ל"שלב הרישוי". בנוסף יש להוריד את "מהנדס העיר", הליך זה יבוצע מול רשות הרישוי הרלוונטית.
- ו. סעיף 6.3, ס"ק 2 – "בתא שטח 11 יש לנטוע עצים בוגרים מסוג מקומי, כחלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח. ככל הניתן, נפח בורות הנטיעות לא יפחת מ-4 מ"ק. המרחק בין העצים יתוכנן למתן צל מירבי. תנאי למתן תעודת גמר, יהיה הצגת נטיעת העצים והמערכת להשקייתם בהתאם לתכנון שאושר" - יש להפנות לסעיף 4.2.1. להוראות הבינוי או להוסיף כאן **"בתאום ואישור רכבת ישראל"**.
- ז. סעיף 6.2 מבקשים להוריד את אישור מהנדס העיר ולכתוב "אישור רשות הרישוי"
- ח. סעיף 6.4 – הוראות למניעת מפגעים סביבתיים עקב עבודות עפר ופעולות ההקמה. כללי - יש להחריג את רכבת ישראל שתפעל בהתאם להליך הרישוי הרלוונטי והנחיות הגוף המאשר.
- ט. סעיף 6.4 – הוראות למניעת מפגעים סביבתיים, ס"ק 1.1 – הסעיף לא ברור. ניסוח חסר של ההוראות.
- י. סעיף 6.5, ס"ק 9 – "בשלב קבלת היתר בניה/חפירה/הרשאה ראשון, על רכבת ישראל להגיש לאישור הרשות לאיכות סביבה נספח המפרט את האמצעים למניעת מטרדים מחפירת הפיר האנכי וכן את מערך הפירים והאווורור (תכנון ומיקום שלהם) כולל פירוט אמצעים למניעת המטרדים סביבתיים הנובעים מהם בהתייחס למגוון תפקידי הפירים (פירים לאווורור לשחרור לחץ, שחרור עשן, הכנסת אוויר צח וכיו"צ)". הנחיה זו מנוסחת בניגוד לתכנון חושב רישוי. יש להפנות לרשות הרישוי הרלוונטית ולא בהכרח למחלקת איכות סביבה בעירייה.
- יא. סעיף 6.5, ס"ק 10 – "יכלל והקמת תחנת רכבת ישראל בתחום השצ"פ במסגרת תכנית זו תצריך חפירה מעבר למאוסר בתכנית זו, יידרש תיאום מראש ואישור הרשות לאיכות הסביבה". מבקשים להשאיר תאום ולמחוק את המילה אישור.
- יב. סעיפים 6.6-6.8 וסעיפים 6.10-6.11 יש להחריג את רכבת ישראל. התיאום ופיתוח יבוצעו בהתאם להנחיות רשות הרישוי הרלוונטית.
- יג. סעיף 6.9 – יש לעדכן בהתאם לסעיף שסוכם עם מחלקת נכסים לעניין תא שטח של הרכבת **"השטחים המיועדים בתכנית זו למסילת ברזל ואו טיפול נופי יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל או הרשות המקומית לפי העניין. לאחר השלמת ביצוע התכנית, יעודכנו תשריטי ההפקעה, בהתאם לביצוע בפועל. במסגרת תשריטי ההפקעה יפורטו השכבות המדויקות של שימושי הקרקע השונים, ככל שקיימים, וזאת בהתאם להוראות כל דין"**
- יד. סעיף 6.13 – הוראות בזמן הבנייה - להוסיף בתאום מול רכבת ישראל.
- סעיף 6.14, רישום - יש להתאים את הרישום התלת מימדי ואת הזכויות כפי שסוכם עם מחלקת נכסים בעיריית ירושלים בפגישה בתאריך 29.12.2024 כך שהשטחים במפלס הרחוב, בהם ישנו מופע תת קרקעי בלבד של כניסת הרכבת, ירשמו ע"ש העירייה.
- להבהרות אנו לרשותכם,

בברכה,
יונתן דולב
מנהל תכנון סטטוטורי


העתיקים:
בני יזדי - ראש מנהלת השדרה המזרחית, ר"י.
תמי גנון - מנהלת אגף סטטוטוריקה והפקעות, ר"י.
מיר רואי וולפיש - מנהלת יחידת סטטוטוריקה ורישוי, ר"י.
שמרית שדה מרב שמיר, שמירה תכנונית, ר"י
דרור סופרו, חן דמרי קידן רן עציון – דנה הנדסה.
עומרי עדי - מנהל תכנון ובקרה תפעולי, אגף מסילה מזרחית, ר"י.

חטיבת פיתוח- אגף תכנון

20 פברואר 2025

לכבוד:
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות רכבת ישראל לתוכנית מס' 101-1285550 מגדל המשפט ירושלים

1) תחנת נבון משרתת כיום כ-2,500 נוסעים בשעת שיא בוקר. תחזיות הנוסעים החזויות ל-2040 כוללות גידול משמעותי בכמות הנוסעים עד לכדי כ-11,300 נוסעים לשעת שיא בוקר כאשר העומס על המעליות יגדל פי 2 ואף יותר.

במצב הקיים יש עומס מקסימלי על המעליות הקיימות הפועלות בשיא הקיבולת שלהם ולא ניתן להסיע בהן ולווסת כניסה ויציאה עבור נוסעים נוספים. לשם כך, נדרשת הקמת כניסה נוספת לתחנה שתאפשר הקמה של מעליות נוספות.

לאחר הליך ממושך של איתור מיקום לכניסה נוספת, הפתרון שנמצא בשיתוף פעולה עם מנהל הדיור הציבורי ועיריית ירושלים, הוא באמצעות השתלבות בתכנית שבנדון הסמוך לתחנת נבון. ההצעה כוללת כניסה שתמוקם ממזרח לכניסה הראשית לתחנה ותספק גישה נוספת לציבור הנוסעים ממתחם הפרקליטות העתידי והסביבה. הכניסה הנוספת תשפר את רמת השירות בתחנת נבון ותאפשר פיזור מיטבי של הנוסעים הן במפלס הרחוב והן במפלס רציפי התחנה. מבנה הכניסה כולל מופע מצומצם יחסית במפלס הקרקע ואולם נוסעים בתת הקרקע, אשר יאפשר קישוריות ישירה למפלס הרציפים בתחנת נבון.

טרם הפקדת התכנית שבנדון בוצע הליך של תאום בין רכבת ישראל ומגישי התכנית אך תאום זה לא הסתיים ולא בא לידי ביטוי באופן מלא במסמכי התכנית המופקדת ועל כן בכדי שניתן יהיה לממש מתוקף תכנית זו את הקמת הכניסה הרכבתית נדרש לבצע תיקונים קריטיים בתשריט והוראות התכנית.

להלן פירוט התיקונים הנדרשים:

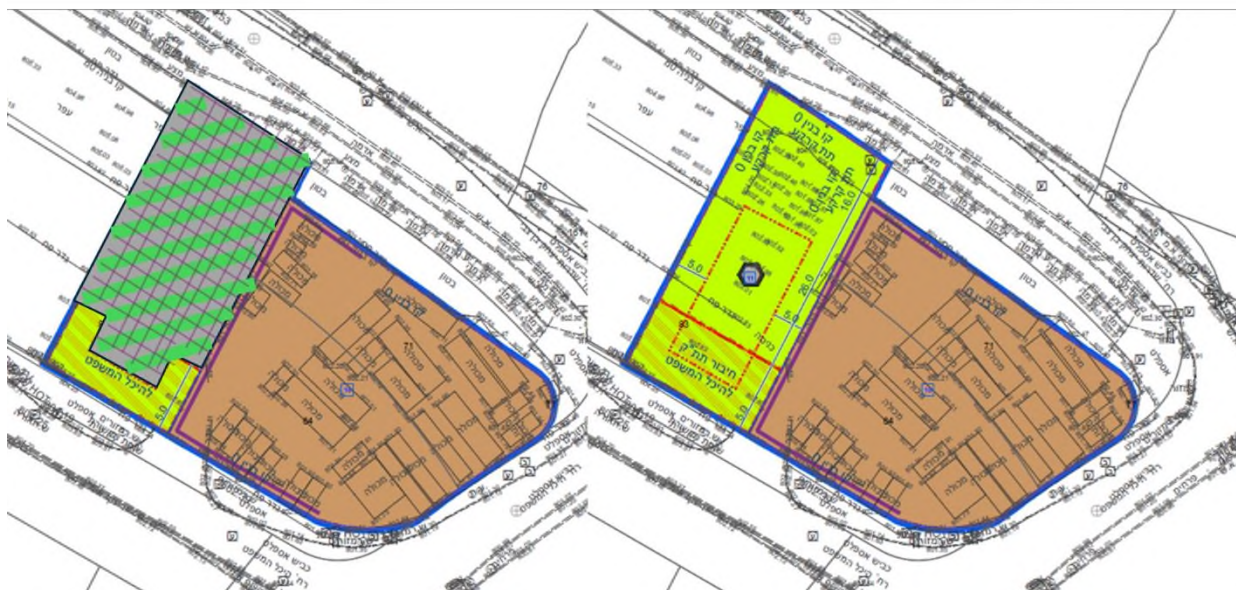
2) **בתשריט המצב המוצע:**

א. השטח המיועד לפיר הכניסה הרכבתית, מעל הקרקע ובתת הקרקע, נכלל בייעוד "שצ"פ". על מנת שר"י תוכל לממש את זכויותיה ולבצע את הליך הרישוי על פי חוק תכנון המתאים לתשתית הרכבתית, יש לשנות את ייעוד הקרקע בשטח הרכבתית, לייעוד "מסילה ו/או טיפול נופי" (ירוק/אפור). ייעוד זה יאפשר בנוסף למימוש הצרכים הרכבתיים, גם את מימוש השצ"פ במפלס הקרקע.

ב. יש לסמן רסטר 'מבנה דרך' לפי קו הבניין התת"ק ומבנה היציאה. ובהתאם לעדכן את הוראות התכנית. הנושא סוכם בפגישה שנערכה מול מחלקת נכסים של העירייה שתומכת בשינוי היעוד על מנת להסדיר את הנושא מבחינה קניינית.

תיקון מבוקש

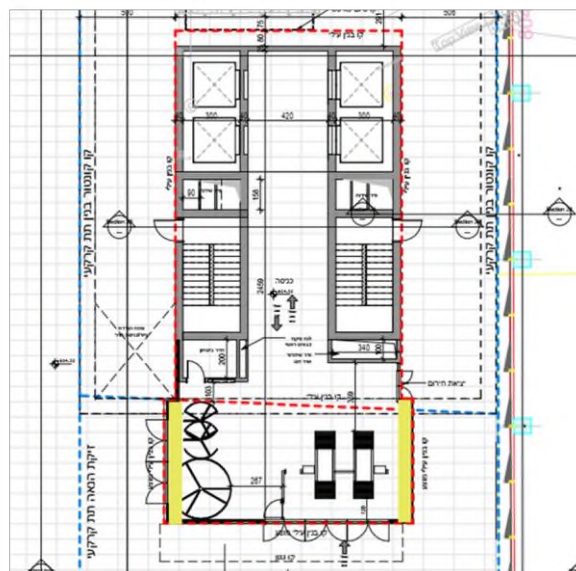
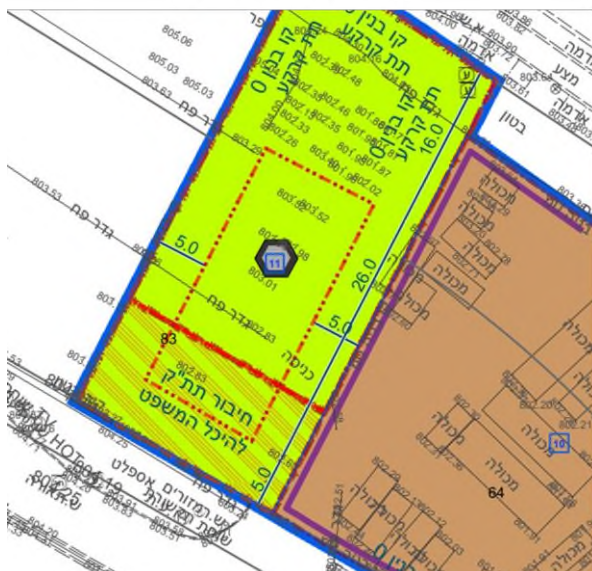
מצב מוצע מופקד



ג. מבקשים לתקן את קווי הבניין בהתאם לתכנון המקורי שהוצג ע"י הרכבת בתוספת קירוי עבור הצללה ומחסה מגשם לנוסעים בכניסה. קו הבניין המופקד אינו עומד בהנחיות רכבת ישראל לתכנון תחנות ואינו מאפשר מתן מענה מיטבי לנוסעים הן בהיבט השירותי והן בהיבט הבטיחותי.

קו בניין עילי לפי תוכנית שהופקדה
(תשריט מצב מוצע)

קו בניין עילי מבוקש (תוספת מבוקשת
מסומנת בצהוב)



3) הערות להוראות:

א. יש לעדכן את הייעודים בתכנית ולחוסף ייעוד של **מסילה /או טיפול נופי** ולהכליל בה את כל ההוראות הנדרשות לשם הקמה ותפעול של הכניס הרכבתית והשצ"פ שמעליה. נבקש לתאם את עדכון ההוראות עם הרכבת ע"מ לוודא ישימות לצרכי הרכבת.

- ב. סעיף 4.2.1, שטח ציבורי פתוח, שימושים ;
1. ס"ק 1.2 - "מבנים לשימושים בעלי אופי מסחרי כגון תחנת מידע, עמדת השכרת אופניים, קיוסק וכד- בתיאום מול רכבת ישראל". מבקשים לתקן ל"כל בנייה או עבודה בשטח השצ"פ באישור מול רכבת ישראל". מבקשים להוסיף גם **"לרבות עצים ושתילה"**.
 2. ס"ק 1.3 "אמצעי למיתון רוחות, דוגמת פרגולה. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר חריגתם מקווי הבניין באישור מהנדס העיר." מבקשים להוסיף גם **"אמצעים להצללה מפני שמש וגשם"**.
 3. ס"ק 4 – "תא שטח 11 כולל מגרשים תלת מימדיים מספר 12-13, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד". בהוראות התכנית מפנים לתאי שטח 12-13 בתשריט התכנית אך בפועל בתשריט לא מופיעים תאי שטח 12-13 אלא רק בנספח התלת מימד. נודה לעידכון תאי שטח בתשריט.
- ג. ס"ק 4.2.2, שטח ציבורי פתוח, הוראות ;
1. ס"ק א- "כל בינוי המתוכנן במפלס הקרקע בתחום קווי הבניין התת"ק של תחנת הרכבת יחוייב באישור ותיאום מול רכבת ישראל". יש להוסיף **"לרבות עצים ושתילה"**.
 2. ס"ק ג, זכות מעבר לרכב - כאמור, יש לבצע הפרדה ברורה בניסוח ההוראות בחלוקה לתאי השטח בין השטח המיועד לכניסה הרכבתית ובין השטח לזכות המעבר.
 3. ס"ק ד, - "לטובת הקמת תחנת הרכבת תתאפשר במסגרת התכנית חפירה במסגרת קווי הבניין התת"ק בלבד, עד למפלס +735.00 מעל מפלס פני הים". יש למחוק את הגבלת גובה מפלס החפירה. מיותר לייצר מגבלות מראש, ונכון להשאיר גמישות לשלב התכנון המפורט. בנוסף הוראה זו מנוסחת בניגוד להנחיות תכנון חושב רישוי.
 4. ס"ק ה, 2- "במגרש התלת מימדי מספר 13 יחולו ההוראות הבאות :
 - 2.1. תתאפשר הקמת תחנת רכבת ישראל, כמו גם הקמת והעברת תשתיות ומערכות שונות הנדרשות לתפעול תחנת הרכבת.
 - 2.2. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (Z1, Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן לצורך תיקון הרישום".
 מבקשים למחוק את הסעיף ולרשום במקום סעיף גמישות בסעיף 6.2 גמישות להיתר בנוסח הבא :

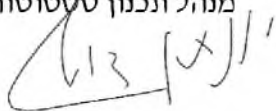
"ב. ניתן יהיה לאשר שינויים טכניים במסמכים המחייבים הנובעים מתכנון בקני"מ מפורט.

ג. סימוני מבני הדרך המופיעים בתשריט התכנית הינם מנחים. ניתן יהיה לאשר במסגרת מסמכי התכנון המפורט/ההרשאות מיקום שונה של מבני הדרך ביחס לקבוע בתשריט, או שינוי במפלס ביחס לפני הקרקע, ובלבד שהמיקום המוצע איננו פוגע באוכלוסיה, והוא מיטיב את השתלבות הפרוייקט בסביבה או משפר את הבטיחות בפרוייקט או את תיפקודו התנועתי".
- ד. טבלה 5 – טבלת זכויות והוראות בניה :
- מכיוון שנדרש שינוי של קווי הבניין נבקש להוסיף בהתאמה עוד 200 מ"ר לתכסית. בנוסף נבקש גמישות גם לתא שטח של תחנת הרכבת העברת שטחים מעיקרי לשירות על קרקעיים ובתת הקרקע ולהיפך.

- בנוסף, יש לעדכן את קו בניין בטבלה בהתאם לסעיף 2 לעיל.
- ה. סעיף 6.2 גמישות להיתר - "הקו הסופי לחזית הדרומית של מבנה הכניסה לתחנת רכבת ישראל ימוקם במרחק מקו הבניין שיתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר בשלב הגשת ההיתר של תחנת הרכבת". ע"מ לא להגביל ולשמור על גמישות מבקשים לתקן ל"שלב הרישוי". בנוסף יש להוריד את "מהנדס העיר", הליך זה יבוצע מול רשות הרישוי הרלוונטית.
- ו. סעיף 6.3, ס"ק 2 - "בתא שטח 11 יש לנטוע עצים בוגרים מסוג מקומי, כחלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח. ככל הניתן, נפח בורות הנטיעות לא יפחת מ-4 מ"ק. המרחק בין העצים יתוכנן למתן צל מירבי. תנאי למתן תעודת גמר, יהיה הצגת נטיעת העצים והמערכת להשקייתם בהתאם לתכנון שאושר" - יש להפנות לסעיף 4.2.1. להוראות הבינוי או להוסיף כאן **"בתאום ואישור רכבת ישראל"**.
- ז. סעיף 6.2 מבקשים להוריד את אישור מהנדס העיר ולכתוב "אישור רשות הרישוי"
- ח. סעיף 6.4 - הוראות למניעת מפגעים סביבתיים עקב עבודות עפר ופעולות ההקמה. כללי - יש להחריג את רכבת ישראל שתפעל בהתאם להליך הרישוי הרלוונטי והנחיות הגוף המאשר.
- ט. סעיף 6.4 - הוראות למניעת מפגעים סביבתיים, ס"ק 1.1 - הסעיף לא ברור. ניסוח חסר של ההוראות.
- י. סעיף 6.5, ס"ק 9 - "בשלב קבלת היתר בניה/חפירה/הרשאה ראשון, על רכבת ישראל להגיש לאישור הרשות לאיכות סביבה נספח המפרט את האמצעים למניעת מטרדים מחפירת הפיר האנכי וכן את מערך הפירים והאוורור (תכנון ומיקום שלהם) כולל פירוט אמצעים למניעת המטרדים סביבתיים הנובעים מהם בהתייחס למגוון תפקידי הפירים (פירים לאוורור לשחרור לחץ, שחרור עשן, הכנסת אוויר צח וכו')". הנחיה זו מנוסחת בניגוד לתכנון חושב רישוי. יש להפנות לרשות הרישוי הרלוונטית ולא בהכרח למחלקת איכות סביבה בעירייה.
- יא. סעיף 6.5, ס"ק 10 - "יכלל והקמת תחנת רכבת ישראל בתחום השצ"פ במסגרת תכנית זו תצריך חפירה מעבר למאוסר בתכנית זו, יידרש תיאום מראש ואישור הרשות לאיכות הסביבה". מבקשים להשאיר תאום ולמחוק את המילה אישור.
- יב. סעיפים 6.6-6.8 וסעיפים 6.10-6.11 יש להחריג את רכבת ישראל. התיאום ופיתוח יבוצעו בהתאם להנחיות רשות הרישוי הרלוונטית.
- יג. סעיף 6.9 - יש לעדכן בהתאם לסעיף שסוכם עם מחלקת נכסים לעניין תא שטח של הרכבת **"השטחים המיועדים בתכנית זו למסילת ברזל ו/או טיפול נופי יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל או הרשות המקומית לפי העניין. לאחר השלמת ביצוע התכנית, יעודכנו תשריטי ההפקעה, בהתאם לביצוע בפועל. במסגרת תשריטי ההפקעה יפורטו השכבות המדויקות של שימושי הקרקע השונים, ככל שקיימים, וזאת בהתאם להוראות כל דין"**
- יד. סעיף 6.13 - הוראות בזמן הבנייה - להוסיף בתאום מול רכבת ישראל.
- סעיף 6.14, רישום - יש להתאים את הרישום התלת מימדי ואת הזכויות כפי שסוכם עם מחלקת נכסים בעיריית ירושלים בפגישה בתאריך 29.12.2024 כך שהשטחים במפלס הרחוב, בהם ישנו מופע תת קרקעי בלבד של כניסת הרכבת, ירשמו ע"ש העירייה.

להבהרות אנו לרשותכם,

בברכה,
יונתן דולב
מנהל תכנון סטטוטורי



העתיקים:

בני יזדי - ראש מנהלת השדרה המזרחית, ר"י.
תמי גנון - מנהלת אגף סטטוטוריקה והפקעות, ר"י.
מיר רואי וולפיש - מנהלת יחידת סטטוטוריקה ורישוי, ר"י.
שמרית שדה מרב שמי, שמירה תכנונית, ר"י
דרור סופרו, חן דמרי קידן רן עציון – דנה הנדסה.
עומרי עדי - מנהל תכנון ובקרה תפעולי, אגף מסילה מזרחית, ר"י.